

Halbjahresbericht 2019

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'877	12'637	1.90 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	17	-48	135.42 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	475	-457	203.94 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'415	-1'226	-15.42 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	11'954	10'906	9.61 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	8'456	7'112	18.90 %
Periodengewinn	TCHF	6'836	5'593	22.22 %

BILANZ	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	299'701	302'014	-0.77 %
Eigenkapitalquote	%	42.10	44.02	-1.92 PP
Anlagedeckungsgrad	%	43.47	44.80	-1.33 PP
Net Gearing	%	116.44	111.63	4.81 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	686'920	671'828	2.25 %
Renditeliegenschaften	TCHF	579'743	547'399	5.91 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	60'055	71'387	-15.87 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	47'122	53'042	-11.16 %
Liegenschaften	Anzahl	59	64	-7.81 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'197	1'162	3.01 %

		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	6.72	7.93	-1.21 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.94	5.99	-0.05 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.50	4.49	0.01 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	13	12	8.33 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	1'040	980	60.00 PP

AKTIEN	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-199	-359	-44.57 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'106	1'930'946	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	661	633	4.42 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	53.31	53.08	0.23 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Aktienkurs	CHF	153.00	138.00	10.87 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	155.20	156.41	-0.77 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	49.54	54.30	-8.76 %

		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	7.08	5.79	22.21 %
Dividende	CHF	4.75	4.75	—

Inhalt

Lagebericht	4
Organe	8
Konzernrechnung	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	9
Konsolidierte Bilanz	10
Veränderungsnachweise	11
Anhang zur Konzernrechnung	12
Portfolio	16
Weitere Informationen	22

Lagebericht

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2019 zurück. Der Periodengewinn erreichte CHF 6.8 Mio., was einer Zunahme um CHF 1.2 Mio. oder 22.2 % entspricht (H1 2018: CHF 5.6 Mio.). Die Leerstandsquote reduzierte sich um 1.21 PP auf 6.72 % (7.93 %). Für das Geschäftsjahr 2019 wird wiederum ein höherer Ertrag und Gewinn ohne Berücksichtigung von Erfolg aus Neubewertungen erwartet.

Höherer Liegenschaftserfolg

Die Erlöse aus Vermietungen blieben trotz Verkauf von Liegenschaften auf dem Niveau des Vorjahres. Einen Teil der Erlöse aus Vermietungen entfielen auf die Erstvermietungen der Überbauung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel mit 36 Wohnungen und «Espace Birse» in der Gemeinde Valbirse mit 53 Wohnungen. Die Vermietungserfolge der neuen Überbauungen werden im zweiten Halbjahr merklich zu den Erlösen aus Vermietungen beitragen.

Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich gegenüber der Vergleichsperiode deutlich (–11.4 %). Insgesamt lag der Liegenschaftserfolg mit CHF 12.9 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahres (CHF 12.6 Mio.).

Gesteigerter EBIT

Espace erzielte im ersten Halbjahr 2019 ein betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 12.0 Mio. (CHF 10.9 Mio.). Die Neubewertungen fielen mit CHF 0.5 Mio. (CHF –0.5 Mio.) höher aus als im Vorjahr. Ohne Neubewertungsgewinne resultierte ein EBIT von CHF 11.5 Mio. (11.4 Mio.).

Ausbau Immobilienportfolio, Verkauf von Grundstücken

In der Berichtsperiode wurden die fertiggestellte zweite Etappe der Überbauung «Les Amis» in Biel und die Überbauung «Espace Birse» in Valbirse in die Renditeliegenschaften überführt. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 2.25 % auf CHF 686.9 Mio. (CHF 671.8 Mio.).

Ebenfalls zur Wertsteigerung trugen die sich im Bau befindenden Renditeliegenschaften bei:

- › Neubau des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Lutembach, welcher seit 1. September 2019 bezogen wurde.
- › Bau der jeweils zweiten Etappen der Wohnsiedlungen «VOLAARE» in Zuchwil (83 Wohnungen) und der Überbauung «VISAIE» in Biel (58 Wohnungen). Die Neubauten werden im zweiten Halbjahr fertiggestellt und den Mietern übergeben.

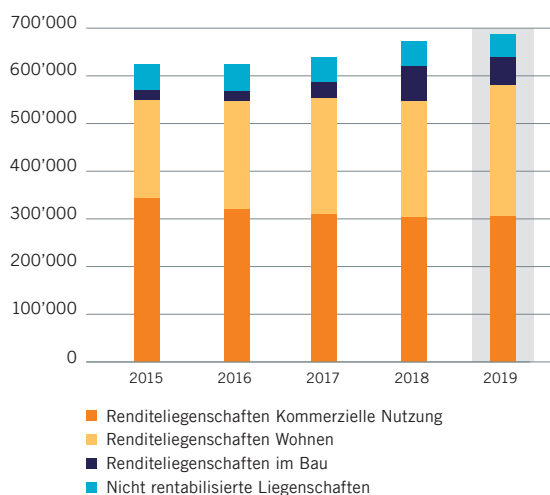
Periodengewinn in Mio. CHF

6.8 **5.6**

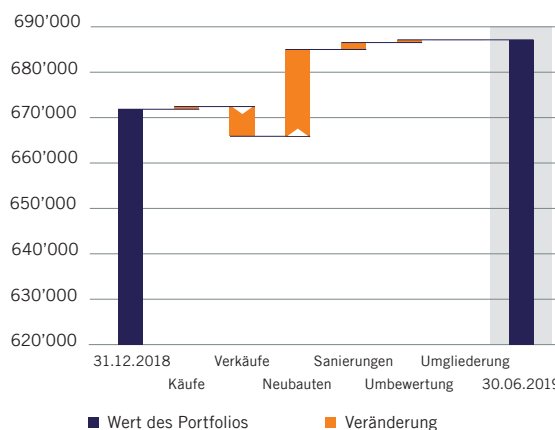
Halbjahr 2019

Halbjahr 2018

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Die Erstvermietung dieser Wohnbauprojekte verläuft erfolgreich. Per 30. Juni 2019 waren über 60 % der sich noch im Bau befindenden Wohnungen vermietet. Diese erfreuliche Entwicklung zeigt, dass die Produkte von Espace vom Markt nach wie vor gut aufgenommen werden. Insgesamt investierte Espace im ersten Halbjahr 2019 CHF 19.1 Mio. in Neubauprojekte. Verkauft wurden nicht strategiekonforme Grundstücke in der Stadt Grenchen (z. B. Bauland für Einfamilienhäuser).

Reduzierte Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 6.72 % (7.93 %). Der Prozentsatz beinhaltet auch leerstehende Räumlichkeiten vor Beginn einer Gesamtanierung. In der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 wurden die kommerziellen Flächen leer belassen, um diese bis Mitte 2020 zu sanieren und neu zu vermieten.

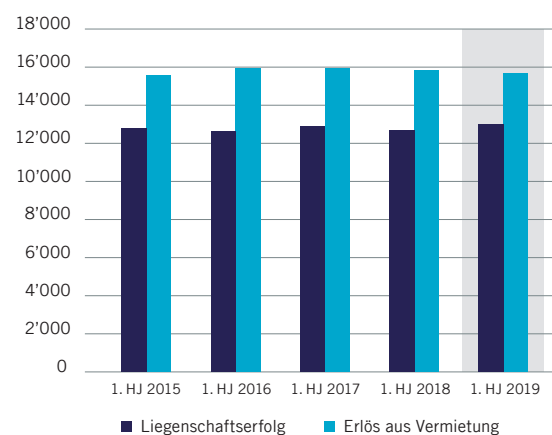
Starke Eigenkapitalquote und tieferer Finanzaufwand

Das Eigenkapital betrug per 30. Juni 2019 CHF 299.7 Mio. beziehungsweise CHF 155.20 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt 42.1 %. Die Eigenkapitalrendite nach Steuern betrug 4.54 % (3.78 %). Das tiefe Zinsniveau ermöglichte neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Der Finanzaufwand reduzierte sich trotz höherem Fremdfinanzierungsvolumen um CHF 0.3 Mio. auf CHF 3.5 Mio. (CHF 3.8 Mio.).

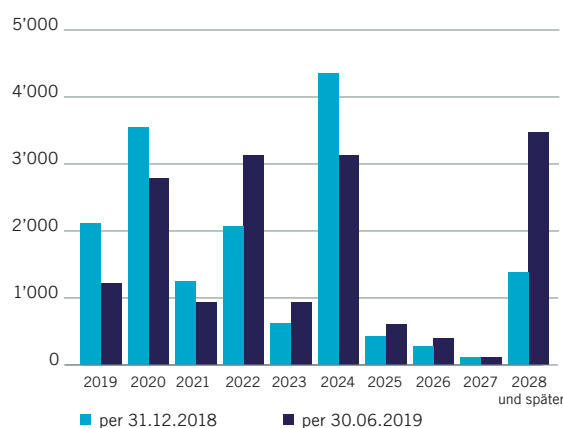
Attraktive Kapitaleinlagereserven

Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform (STAF) angenommen. Als Privataktionär von Espace ist die Annahme der Vorlage ein Vorteil gegenüber börsenkotierten Aktien. Da Espace nicht an der Börse kotiert ist, kann eine Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven nach wie vor für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei erfolgen. Nach der zwischenzeitlichen Auszahlung der Dividende von CHF 4.75 pro Aktie im Mai betragen die Kapitaleinlagereserven per 30. Juni 2019 CHF 97.47 Mio. Das entspricht CHF 49.54 pro ausstehende Aktie.

Liegenschaftserfolg in TCHF



Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in % ¹⁾

	1. Halbjahr 2019
Wohnliegenschaften	2.0
Kommerzielle Liegenschaften	3.7
Liegenschaften mit Sanierungsabsicht	1.0
Total	6.7

¹⁾ Erstvermietungen werden 18 Monate ab Fertigstellung berücksichtigt

Entwicklung der Espace-Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2019 CHF 155.20. Der bezahlte Kurs stieg im ersten Halbjahr von CHF 138.00 auf CHF 153.00. Zusammen mit der Dividende ergibt dies eine Performance von 14.3%. Die Gesamttrendite der Espace-Aktie (inkl. Dividende) lag in der Berichtsperiode über dem Index der kotierten Immobilienaktien (13.9%; SXI Real Estate Shares Broad Index).

Ausblick

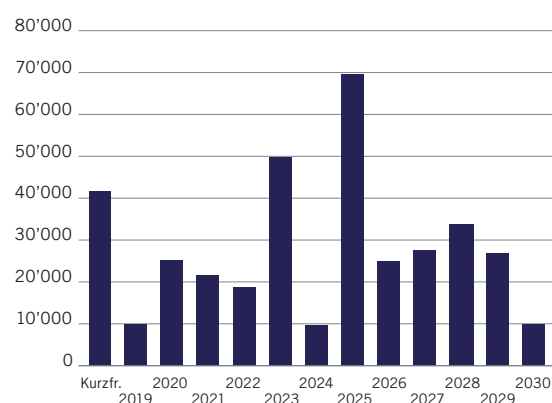
Das kräftige Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres hat inzwischen etwas nachgelassen.

Eine konjunkturelle Verlangsamung ist wahrnehmbar, und in den kommenden Monaten ist ein gedrosseltes Wachstum zu erwarten. Die Arbeitsmarktaussichten bleiben dennoch vorteilhaft und die Arbeitslosigkeit dürfte niedrig bleiben. Trotzdem dürfte der Privatkonsum nur moderat wachsen, da die schwache Reallohnentwicklung die Konsumentenstimmung belastet. Die im Vergleich zu den Vorjahren moderate Zuwanderung und die schwache Reallohnentwicklung wirkt sich dämpfend auf die Nachfrage nach Mietwohnungen aus.

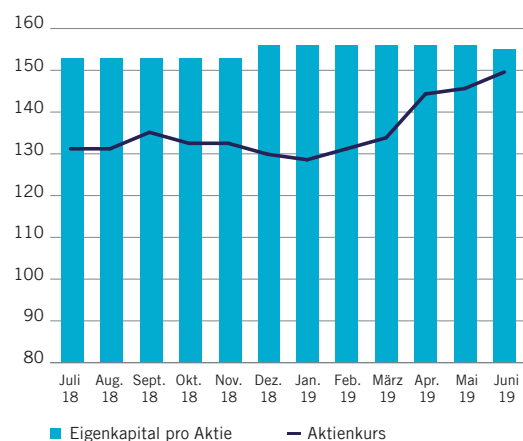
Die Renditen von Bundesobligationen liegen erneut im negativen Bereich. In diesem Tiefzinsumfeld stehen die Immobilienanlagen trotz der gedrosselten Nachfrage weiterhin hoch in der Gunst der Anleger. Das heisst, die Ungleichgewichte am Immobilienmarkt bleiben bestehen. Das Angebot bezugsbereiter Mietwohnungen ist bereits deutlich höher als die zusätzliche Nachfrage, die durch die Zahl der neu gebildeten Haushalte entsteht. In Anbetracht der nach wie vor anhaltenden Bautätigkeit dürften sowohl das Angebot als auch die Leerstände nochmals anwachsen. Damit bleiben auch die Mieten unter Druck.

Damit in einem solchen Marktumfeld erfolgreich vermietet werden kann, muss das Produkt stimmen. Die gute Qualität und der sorgfältige Ausbaustandard der Wohnungen zu einem vernünftigen Preis stellen den Absatz der Produkte von Espace sicher. Den Herausforderungen am Immobilienmarkt begegnet Espace mit innovativen Konzepten und verstärkten Anstrengungen in der Vermarktung. Mit diesem Vorgehen sind wir zuversichtlich, dass auch im zweiten Halbjahr eine weitere Reduktion des Leerstandes der Renditeliegenschaften erwartet werden kann.

Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

49.54

30.06.2019

54.30

31.12.2018

Das bestehende Liegenschaftsportfolio von Espace bietet zahlreiche Chancen für Wachstum. Die Planung zweier Sanierungsprojekte im zweiten Halbjahr setzt erste Schwerpunkte in diesem Bereich. Zukünftig werden Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sowie Umbauten einen wesentlichen Teil zur Wertsteigerung des Portfolios beitragen können.

Espace bestätigt die für das Geschäftsjahr 2019 gesteckten Ziele. Auf Stufe Ertrag und Gewinn ohne Berücksichtigung von Neubewertungen erwartet das Unternehmen wiederum ein höheres Ergebnis. Aufgrund der Fertigstellung mehrerer Liegenschaften im Bau sind im 2. Halbjahr 2019 weitere Neubewertungsgewinne zu erwarten. Espace bekennt sich zu einer attraktiven Ausschüttungspolitik.

Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, den Mietern und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrates

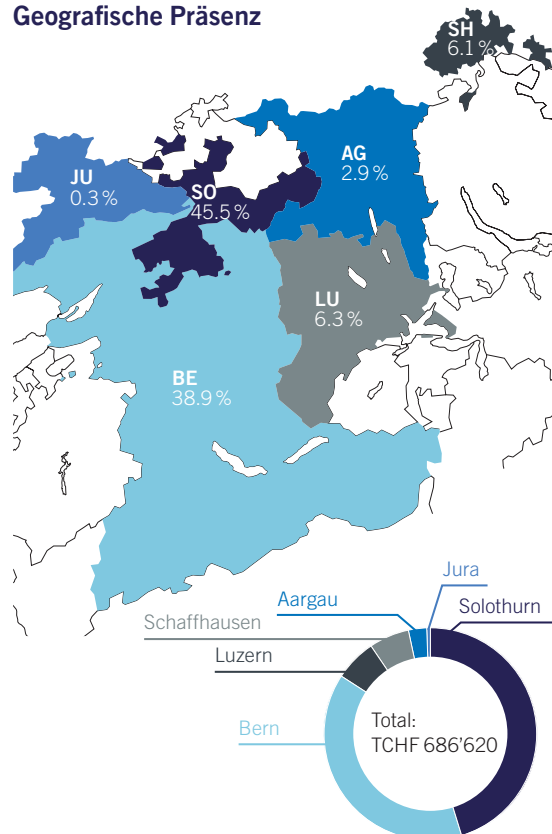


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2019	30.06.2018
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.46	30.67
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43	20.41
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	39.02	41.01

Geografische Präsenz



Organe

Verwaltungsrat



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident



Theodor F. Kocher
Mitglied



Stephan A. Müller
Mitglied



Ueli Winzenried
Mitglied

Geschäftsleitung



Lars Egger
Vorsitz



Patrick Berger
Bewirtschaftung



Christian Froelicher
Finanzen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'686	15'808
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		17	-48
Sonstige betriebliche Erträge	2	123	55
Total		15'826	15'815
Erfolg aus Neubewertung		475	-457
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	-2'809	-3'171
Personalaufwand		-809	-710
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-204	-33
Übriger Betriebsaufwand		-525	-538
Total		-4'347	-4'452
EBIT		11'954	10'906
Finanzaufwand		-3'498	-3'794
EBT		8'456	7'112
Steuern		-1'620	-1'519
Periodenergebnis		6'836	5'593

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2019	31.12.2018
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		20'524	8'413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		561	568
Sonstige Forderungen		985	1'795
Aktive Rechnungsabgrenzungen		404	1'095
Total Umlaufvermögen		22'474	11'871
Immobilien			
Renditeliegenschaften	4	579'743	547'399
Renditeliegenschaften im Bau	4	60'055	71'387
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		47'122	53'042
Total		686'920	671'828
Bau- und Entwicklungsprojekte		2'099	1'996
Übrige Sachanlagen		394	356
Total Anlagevermögen		689'413	674'180
Total Aktiven		711'887	686'051
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'297	5'712
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	96'661	61'675
Übrige Verbindlichkeiten		440	870
Steuerrückstellungen		1'389	1'359
Passive Rechnungsabgrenzungen		5'529	1'605
Total		110'316	71'221
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	272'842	283'889
Rückstellungen für latente Steuern		29'027	28'927
Total		301'869	312'816
Total Fremdkapital		412'185	384'037
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		97'471	106'643
Eigene Aktien		-30	-52
Gewinnreserven		182'947	176'110
Total Eigenkapital		299'701	302'014
Total Passiven		711'887	686'051

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2019	2018
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	12'095	20'021
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-14'774	-29'275
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	14'789	-2'826
Veränderung der flüssigen Mittel	12'111	-12'080
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	8'413	20'493
Flüssige Mittel am Ende der Periode	20'524	8'413

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2018	19'313	-34	115'819	163'055	298'153
Bewegung Bestand eigener Aktien		-18			-18
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-6		-6
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				13'056	13'056
Eigenkapital per 31.12.2018	19'313	-52	106'643	176'110	302'014
Bewegung Bestand eigener Aktien		22			22
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			1		1
Dividendenausschüttung			-9'172		-9'172
Periodenergebnis				6'836	6'836
Eigenkapital per 30.06.2019	19'313	-30	97'471	182'947	299'701

AKTIENKAPITAL	Einheit	30.06.2019	31.12.2018
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 17.05.2018 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

KAPITALRESERVEN	Einheit	30.06.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	95'669'587	104'842'079

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2019 der Espace Real Estate Holding AG ist in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Gegensatz zur Konzernrechnung für das gesamte Berichtsjahr enthält der vorliegende Zwischenbericht Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung. Es handelt sich hierbei um ungeprüfte Angaben.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Soll-Mietertrag	16'174	16'561
Mietzinsreduktion	-280	-379
Leerstand	-1'087	-1'314
Mietzinsverlust	-91	-90
Ertrag für Mieterausbauten	327	603
Ertrag pauschale Nebenkosten	107	107
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	15'150	15'488

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %
Wohnen	5'716	35.3	5'821	35.2
Gewerbe	3'457	21.4	3'506	21.2
Büro	3'132	19.4	3'181	19.2
Lager	1'281	7.9	1'315	7.9
Parkplätze	1'046	6.5	1'059	6.4
Verkauf	805	5.0	898	5.4
Gastro, Heilen/ Pflegen, Sonstiges	737	4.5	781	4.7
Total	16'174	100.0	16'561	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %
Solothurn	7'317	45.2	7'370	44.5
Bern	6'080	37.6	6'127	37.0
Schaffhausen	1'093	6.8	1'092	6.6
Luzern	1'096	6.8	1'186	7.2
Aargau	588	3.6	786	4.7
Total	16'174	100.0	16'561	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Soll-Mietertrag	863	457
Mietzinsreduktion	-18	-8
Leerstand	-340	-170
Mietzinsverlust	—	-1
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	5
Ertrag aus gewährten Baurechten	26	37
Ist-Mietertrag	536	320

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	15'686	15'808
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2019 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Stalimo AG, Unilever Schaffhausen Service AG.

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2019	31.12.2018
Grösster Mieter	5.7	5.8
Drei grösste Mieter	11.3	11.6
Fünf grösste Mieter	15.2	15.6
Zehn grösste Mieter	21.4	21.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2019 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2019	1'218	7.3
2020	2'778	16.6
2021	934	5.6
2022	3'121	18.7
2023	932	5.6
2024	3'124	18.7
2025	603	3.6
2026	399	2.4
2027	111	0.7
2028 und später	3'465	20.8
Total	16'685	100.0

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	3	2
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	-10	—
Erträge aus Parkinganlagen	46	38
Erträge aus Veräusserungen aus dem Anlagevermögen	11	-2
Erträge aus Photovoltaikanlagen	73	17
Total sonstige betriebliche Erträge	123	55

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF**Renditeliegenschaften**

Instandhaltung	-1'059	-1'407
Betrieb und Wartung	-534	-530
Liegenschaftssteuern	-97	-61
Versicherungen	-272	-256
Liegenschaftsbewirtschaftung	-654	-831
Übriger Aufwand	-4	-7
Total Renditeliegenschaften	-2'620	-3'092

Übrige Liegenschaften

Instandhaltung	-38	-49
Betrieb und Wartung	-60	-3
Liegenschaftssteuern	-25	-5
Versicherungen	-15	-8
Liegenschaftsbewirtschaftung	-51	-14
Total übrige Liegenschaften	-189	-79

Total Liegenschaftsaufwand	-2'809	-3'171
-----------------------------------	---------------	---------------

4. IMMOBILIEN

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2019	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	579'743	84.4
davon Wohnliegenschaften	274'949	40.0
davon kommerziell genutzt	304'794	44.4
Renditeliegenschaften im Bau	60'055	8.7
Bauland und Entwicklungliegenschaften	47'122	6.9
Total	686'920	100

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften		Renditeliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	248'528	42.9	40'160	66.9	24'031	51.0	312'719	45.5
Bern	231'491	40.0	19'895	33.1	15'733	33.4	267'119	38.9
Luzern	43'309	7.4	—	—	—	—	43'309	6.3
Schaffhausen	40'135	6.9	—	—	1'524	3.2	41'659	6.1
Aargau	16'280	2.8	—	—	3'784	8.0	20'064	2.9
Jura	—	—	—	—	2'050	4.4	2'050	0.3
Total	579'743	100.0	60'055	100.0	47'122	100.0	686'920	100.0

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2018	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktivierte Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	30.06.2019
Biel, Schwanengasse 11 – 19	14'867	—	—	5'028	—	19'895
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	8'768	—	—	3'189	-11'957	—
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	17'178	—	—	1'329	-18'507	—
Zuchwil, Amselweg 45, 45a, 47, 47a	17'557	—	—	4'733	—	22'290
Luterbach, Nordstrasse 11E	13'017	—	—	4'853	—	17'870
Total	71'387	—	—	19'132	-30'464	60'055

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2019	in TCHF	in %
2019	60'963	16.5
2020	38'975	10.6
2021	21'600	5.8
2022	18'816	5.1
2023	66'750	18.1
2024	9'700	2.6
2025	69'724	18.9
2026	25'020	6.8
2027	5'000	1.4
2028	33'861	9.2
2029	18'990	5.1
Total	369'399	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 4 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 6'109.

Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2019	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	41'580	11.3
2019	9'900	2.7
2020	25'117	6.8
2021	21'600	5.8
2022	18'816	5.1
2023	49'713	13.5
2024	9'700	2.6
2025	69'724	18.9
2026	25'020	6.8
2027	27'701	7.5
2028	33'861	9.2
2029	26'801	7.3
2030	9'867	2.7
Total	369'399	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 1 Monat. Im 1. Halbjahr 2019 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.74 %.

Portfolio

Portfolio

per 30.06.2019

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie W1									
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.									
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40				01.01.06	1970	2017	nein	2.22 %	AE
Biel, Schwanengasse 21–29				01.01.01	2015	—	nein	5.97 %	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27				01.07.15	2017/2019	—	nein	51.36 % ²⁾	AE
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46				01.01.06	1987/91	2010	nein	5.11 %	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	9.17 %	AE
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48				28.03.11	2012	—	nein	2.68 %	AE/BR
Liefelfeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	—	nein	4.08 %	AE
Valbirse, Rue Principale 12–14				01.07.03	2019	—	ja	36.17 % ²⁾	AE
Total W1 – Wohnliegenschaften	197.8	9.9	5.0 %						

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.

Zuchwil, Amselweg 45 B, 47 B				01.01.06	2016	—	nein	7.55 %	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8				31.12.06	2015	—	ja	13.70 %	AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	—	nein	1.38 %	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	1991	nein	15.98 %	AE
Total W2 – Wohnliegenschaften	46.3	2.3	5.0 %						

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 0 Mio. bis CHF 10 Mio.

Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26				01.01.06	1975/1981	2000	nein	1.21 %	AE
Schaffhausen, Stetterstr. 46+48				01.07.07	1981	2016	nein	15.63 %	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17				01.01.06	1966	1988	nein	2.78 %	AE
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark				01.08.04	2006	—	nein	0.93 %	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10				01.01.05	1994/1938	1999	nein	2.73 %	SE
Total W3 – Wohnliegenschaften	30.8	1.7	5.7 %						

Total Wohnliegenschaften

274.9 **13.1** **4.8 %**

¹⁾ Per Bilanzstichtag

²⁾ Erstvermietung

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.									
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29				06.08.07	1987	2015	nein	0.96 %	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus				01.07.08	2008	—	nein	0.00 %	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43				31.12.01	1967	1990	nein	30.54 %	SE (74 %)
Burgdorf, Buchmattstr. 56				01.01.09	2009	—	nein	0.00 %	AE/BR
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116				21.11.11	2014	—	nein	21.67 %	AE
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971–1985	2006	ja	6.47 %	AE/BR
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	8.21 %	AE
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	4.26 %	AE/BR
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	181.3	10.9	6.0 %						
Kategorie K2									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.									
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	—	nein	1.79 %	AE/SE (67%)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19				01.09.01	1964/2007/ 2007	—	nein	0.15 %	AE
Oensingen, Ostringstr. 8–10				13.09.07	1973–1991	2017	nein	22.41 %	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	1.26 %	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	10.74 %	AE/teilw. BR
Olten, Industriestr. 211–213a				01.08.04	1928/1998	2005	ja	0.00 %	AE
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	68.9	4.7	6.8 %						
Kategorie K3									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio.									
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951–1994	2015	ja	2.11 %	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.01.07	1974	2015	nein	27.52 %	AE/BR
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26				01.07.04	1933	2000	nein	2.16 %	AE
Worb, Enggistestr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	23.35 %	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40				01.07.08	1968/1990	—	ja	0.00 %	AE
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	43.4	3.2	7.4 %						
Kategorie K4									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 0 Mio. bis CHF 5 Mio.									
Wangen a. A., Zeughausstr. 19				01.01.05	1964–1990	—	nein	29.37 %	AE
Biel-Mett, Längfeldweg 41				01.01.01	1943	2005	ja	19.21 %	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12				01.01.05	1982/91–93	—	nein	9.03 %	SE (52%)/AE
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West				31.12.01	1994	—	nein	38.09 %	SE (4%)
Total K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.2	1.1	9.8 %						
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	304.8	19.9	6.5 %						
Total Renditeliegenschaften	579.7	33.0	5.7 %						

¹⁾ Per Bilanzstichtag

Eigentumsart AE = Alleineigentum / BR = Baurecht / ME = Miteigentum / SE = Stockwerkeigentum

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m²)	Eigentumsart
Zuchwil, Amselweg 45, 45A, 47, 47A		01.01.06	2017	2020	nein	83	—	AE
Biel, Schwanengasse 11–19		01.01.01	2017	2019	ja	52	330	AE
Luterbach, Nordstrasse 11E		30.09.06	2018	2019	ja	—	5'149	AE/BR
Total Renditeliegenschaften im Bau	60.1							

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche	Altlasten- verdachts- kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west		01.09.01	49'633	nein	Acker	Industrie	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44		31.12.06	15'874	ja	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Subingen, Fadacker ost		01.09.01	32'296	nein	Acker	Wohnen	AE
Valbirse, Espace Birse		01.07.03	39'810	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Safenwil, Striegelstr. 12		31.12.03	11'338	ja	Leerbauten	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Wissbächlistr.		01.01.09	11'920	nein	Wiese	Wohnen	AE
Biel, Schwanengasse		01.01.01	3'994	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.		01.01.09	4'326	nein	Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Delémont, Rue de la Blancherie		01.07.03	8'816	nein	Acker	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.		01.01.09	6'000	nein	Wiese	Wohnen	AE
Beringen, Unterdorf		06.07.12	3'968	nein	Wiese	Wohnen	AE
Olten, Industriestr. 215–229		01.08.04	7'850	ja	Gewerbe	Gewerbe	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement		31.12.03	11'774	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen Lingeriz		01.01.09	1'496	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	47.1						
Total Immobilien	686.9						

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m²)	Liegenschaftsart
Grenchen, Muntersweg/Garnbuchiweg	01.01.2009	01.05.2019	—	10'816	Entwicklung
Grenchen, Rainstr.	01.01.2009	01.05.2019	—	1'523	Parkplatz
Grenchen, Leuzigenstr./Solothurnstr.	01.01.2009	30.06.2019	—	395	Gewerbe
Grenchen, Bettlachstr.	01.01.2009	01.05.2019	—	3'115	Entwicklung
Total Marktwert per 31.12.2018 der im 1. Halbjahr 2019 verkauften Liegenschaften in TCHF				5'999	

Eigentumsart AE = Alleineigentum / BR = Baurecht / ME = Miteigentum / SE = Stockwerkeigentum

Flächenangaben

per 30.06.2019

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	8	11'886	6'788	840	12.4
Biel, Längfeldweg 41	23	14'151	7'808	1'647	21.1
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	5	6'406	5'831	1'478	25.3
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	39	9'512	5'919	3'018	51.0
Biel, Schwanengasse 21 – 29	62	3'901	6'498	416	6.4
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	9	1'465	3'108	84	2.7
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	17	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13–21	55	5'515	3'590	532	14.8
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	42	5'099	10'076	19	0.2
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	7	2'430	3'407	956	28.1
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	5	1'410	279	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	58	7'747	4'885	106	2.2
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	8	5'919	6'009	521	8.7
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	36	5'781	4'002	136	3.4
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	13	5'309	5'620	692	12.3
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	8	3'816	6'013	322	5.4
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	25	4'425	2'374	308	13.0
Liefelfeld, Kohlenweg 12	115	3'078	4'339	210	4.8
Luterbach, Hauptstr. 38	23	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	14	29'695	17'690	1'093	6.2
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	12'179	5'561	1'422	25.6
Olten, Industriestr. 211–213a	6	14'606	10'894	571	5.2
Safenwil, Striegelstr. 8+10	13	14'497	7'716	205	2.7
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	15	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48	22	2'741	1'759	244	13.9
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	8	—	—	—	—
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	38	3'001	5'715	1'657	29.0
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Valbirse, Rue Principale 12–14	37	3'765	4'280	1'573	36.8
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	21	8'847	4'317	1'111	25.7
Worb, Enggistestr. 77	46	8'026	5'213	1'450	27.8
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	9	1'682	2'625	427	16.3
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	151	14'295	11'065	178	1.6
Zuchwil, Amselweg 7–17	38	3'600	2'628	73	2.8
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	69	6'100	4'956	193	3.9
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	32	14'010	2'928	183	6.2
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	94	12'670	8'077	323	4.0
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	7	5'621	5'262	136	2.6
Total Renditeliegenschaften	1'197	331'061	233'740	22'124	9.5

Nutzungen

per 30.06.2019

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe Industrie m ²	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m ²	Lager m ²	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'523	—	1'474	—	2'791	95
Biel, Längfeldweg 41	—	657	—	4'584	—	2'568	40
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	138
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	5'919	—	—	—	—	—	58
Biel, Schwanengasse 21–29	5'985	481	—	—	—	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	87	470	224	1'494	709	—
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	2'090	—	9'282	—	4'016	170
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	23
Derendingen, Meisenweg 13–21	3'590	—	—	—	—	—	70
Emmenbrücke, Rüggsingerstr. 27–29	982	4'403	—	2'098	1'859	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'914	10	—	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	279	—	—	—	—	—	9
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	4'885	—	—	—	—	—	67
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	—	378	—	1'799	—	896	36
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	87	466	—	284	—	5'173	15
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	3'138	—	660	—	—	204	70
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'616	1'297	984	628	1'095	82
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	967	76
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liefefeld, Kohlenweg 12	4'043	285	—	—	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	406	—	15'186	—	2'098	326
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	991	—	4'394	—	176	85
Olten, Industriestr. 211–213a	—	116	—	10'125	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	1'441	2'454	2'274	—	1'548	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	131
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	—	—	—	—	—	—	13
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	587	536	919	1'087	2'301	286	50
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'949	—	3'245	54
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'280	—	—	—	—	—	54
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	—	1'316	—	2'461	—	540	63
Worb, Enggisteinstr. 77	—	820	2'007	1'751	—	635	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	755	380	185	278	11
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	11'065	—	—	—	—	—	139
Zuchwil, Amselweg 7–17	2'628	—	—	—	—	—	42
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	4'876	80	—	—	—	—	47
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	2'928	—	—	—	—	40	47
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	8'008	—	—	—	—	69	121
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'353	137	—	55	126
Total Renditeliegenschaften	72'135	39'168	10'301	71'012	6'841	34'290	3'059

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2019

31. März 2020

Generalversammlung 2020

15. Mai 2020

Publikation Halbjahresbericht 2020

16. September 2020

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Weitere Informationen finden

Sie unter www.espacereal.ch

Kontakte

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Patrick Berger

Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: September 2019



Espace Real Estate Holding AG

Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE