

Halbjahresbericht 2023

Kennzahlen im Überblick

| ERFOLGSRECHNUNG | Einheit | 1. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2022 | Veränderung |
|--|---------|------------------|------------------|-------------|
| Betriebsertrag | TCHF | 18'971 | 18'291 | 3.72 % |
| Erfolg aus Neubewertung | TCHF | 286 | 3'030 | -90.56 % |
| Betriebsaufwand | TCHF | -4'497 | -4'048 | 11.09 % |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | TCHF | 14'760 | 17'273 | -14.55 % |
| Periodengewinn vor Steuern (EBT) | TCHF | 11'861 | 14'516 | -18.29 % |
| Periodengewinn | TCHF | 9'845 | 11'825 | -16.74 % |
| Operativer Periodengewinn ¹⁾ | TCHF | 9'608 | 8'804 | 9.13 % |

¹⁾Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

| BILANZ | Einheit | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Veränderung |
|---------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Eigenkapital | TCHF | 381'135 | 345'839 | 10.21 % |
| Eigenkapitalquote | % | 46.04 | 43.07 | 2.97 PP |
| Anlagendeckungsgrad | % | 47.81 | 44.00 | 3.81 PP |

| IMMOBILIENPORTFOLIO | Einheit | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Veränderung |
|--------------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Total Immobilienbestand | TCHF | 792'526 | 781'789 | 1.37 % |
| Renditeliegenschaften | TCHF | 736'036 | 728'340 | 1.06 % |
| Renditeliegenschaften im Bau | TCHF | 7'777 | 4'724 | 64.63 % |
| Nicht rentabilisierte Liegenschaften | TCHF | 48'713 | 48'725 | -0.02 % |
| Liegenschaften | Anzahl | 58 | 58 | — |
| Mieter in Renditeliegenschaften | Anzahl | 1'636 | 1'620 | 0.99 % |

| | | 1. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2022 | Veränderung |
|---|---|------------------|------------------|-------------|
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF) | % | 2.89 | 4.72 | -1.83 PP |
| Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF) | % | 1.65 | 2.45 | -0.80 PP |
| Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF) | % | 4.13 | 6.73 | -2.60 PP |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet) | % | 5.21 | 5.23 | -0.02 PP |
| Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet) | % | 4.32 | 4.25 | 0.07 PP |

| MITARBEITENDE | Einheit | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Veränderung |
|----------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Mitarbeitende per Stichtag | Anzahl | 18 | 17 | 5.88 % |
| Vollzeitäquivalente per Stichtag | Anzahl | 14.30 | 12.90 | 10.85 % |

| AKTIEN | Einheit | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Veränderung |
|--|---------|------------|------------|-------------|
| Ausgegebene Aktien | Anzahl | 2'172'718 | 1'931'305 | 12.50 % |
| Ausstehende Aktien | Anzahl | 2'171'696 | 1'930'479 | 12.50 % |
| Eingetragene Aktionäre | Anzahl | 645 | 638 | 1.10 % |
| Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen | % | 59.74 | 56.93 | 2.81 PP |
| Aktienkurs | CHF | 164.00 | 170.00 | -3.53 % |
| Eigenkapital pro ausstehende Aktie | CHF | 175.50 | 179.15 | -2.04 % |
| Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie | CHF | 40.89 | 34.05 | 20.09 % |

| | Einheit | 1. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2022 | Veränderung |
|---|---------|------------------|------------------|-------------|
| Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie | CHF | 8.85 | 9.12 | -2.99 % |
| Dividende | CHF | 5.75 | 5.50 | 4.55 % |

Inhalt

| | |
|--|----|
| Lagebericht | 4 |
| Wohnüberbauung VISAVIE | 7 |
| Konzernrechnung | |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung | 9 |
| Konsolidierte Bilanz | 10 |
| Veränderungsnachweise | 11 |
| Anhang zur Konzernrechnung | 12 |
| Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen | 16 |
| Weitere Informationen | 22 |

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Vor über fünf Jahren begann die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ihre Transformation zu einem führenden Unternehmen im Bereich Nachhaltigkeit und bezahlbaren Wohnraum. Im ersten Halbjahr 2023 haben wir weitere, bedeutende Fortschritte bei unserer Mission erzielt.

Mit dem Baustart der dritten und finalen Etappe des Quartiers VISAIE in Biel, bestehend aus insgesamt 76 Wohnungen und einer Pflegewohnung mit 13 Pflegezimmern, setzen wir unsere Erfolgsgeschichte auf dem ehemaligen Areal der Vereinigten Drahtwerke fort. Weitere Einblicke zu diesem innovativen Projekt und seiner engen Verbindung zur Geschichte von Espace finden Sie auf den Seiten 7–8 dieses Geschäftsberichts.

Espace hat sich im ersten Halbjahr 2023 sehr gut behauptet und ein sehr erfreuliches Ergebnis erzielt. Der operative Periodengewinn lag mit 9.6 Millionen Franken rund 9 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (8.8 Millionen Franken). Der Periodengewinn inklusive Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf belief sich auf 9.8 Millionen Franken (Halbjahr (HJ) 2022: 11.8 Millionen Franken). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank auf ein rekordtiefes Niveau von 2.9 Prozent (HJ 2022: 4.7 Prozent).

Espace hat sich schon seit geraumer Zeit dazu entschlossen, den Schwerpunkt der Berichterstattung jeweils auf den operativen Periodengewinn zu legen. Die dadurch erlangte Vergleichbarkeit erlaubt es, die Entwicklung des Unternehmens transparent und stetig aufzuzeigen. Im operativen Periodengewinn werden die Neubewertungserfolge



Luftaufnahme Erweiterung Volaare-Quartier, Zuchwil
Amselweg 43 und Lerchenweg 26 mit 78 Wohnungen

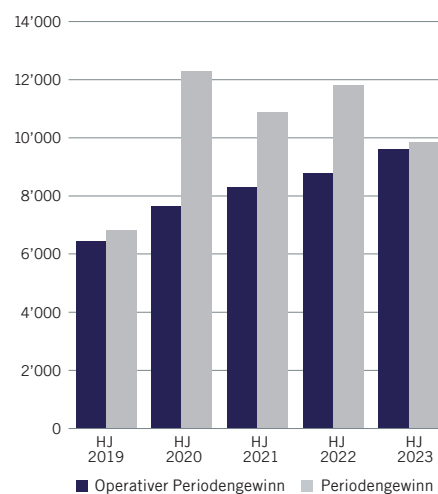
des Liegenschaftsportfolios sowie Sondereffekte, wie der Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften, nicht berücksichtigt. Im Gegensatz zum Periodengewinn ermöglicht diese bereinigte Kennzahl vielfältigere Schlüsse hinsichtlich Ertragskraft und Dividendenfähigkeit des Unternehmens.

Auf dem Immobilienmarkt ist eine Verlangsamung der Wertentwicklung aufgrund des deutlich angestiegenen Leitzinses zu beobachten. Unsere Bewertungsstelle hat die erzielten Preise auf dem Transaktionsmarkt analysiert und entsprechend in der Neubewertung per 30. Juni 2023 berücksichtigt. Dank der Qualität und nachhaltigen Ausrichtung der Objekte sowie der breiten Diversifikation blieb der Wert des Immobilienportfolios von Espace stabil. Der Erfolg aus Neubewertung belief sich im ersten Halbjahr auf plus 0.3 Millionen Franken (HJ 2022: plus 3.0 Millionen Franken).

Der Referenzzinssatz ist in diesem Jahr seit seiner Einführung erstmals gestiegen und spiegelt somit das höhere Zinsniveau wider. Entsprechend werden wir in Bezug auf die Fremdfinanzierungen unsere Strategie der mittel- bis

Operativer Periodengewinn¹⁾

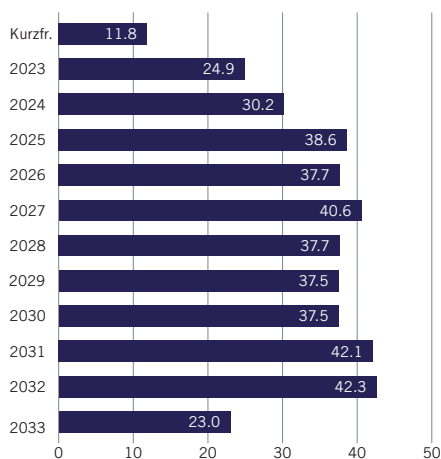
in TCHF



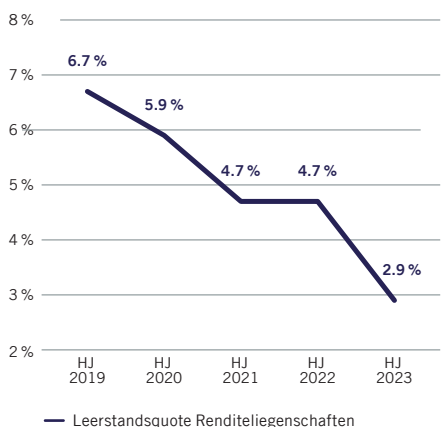
¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

Zinsbindung der Fremdfinanzierungen

in Mio. CHF



Entwicklung Leerstandsquote



langfristigen Zinsbindung und gleichmässigen Verteilung der Zinsfälligkeiten konsequent fortsetzen. Starke Veränderungen im Zinsumfeld werden dadurch abgefedert und beeinflussen den Finanzaufwand im kontrollierbaren Rahmen. Andererseits ermöglichen die steigenden Zinsen, dass die höheren Kosten weitergegeben werden können, was zu einer Anhebung der Mieten sowohl im Wohnsegment als auch im Bereich der kommerziellen Flächen führen wird. Die Mietverträge von Espace für Wohnungen basieren hauptsächlich auf einem niedrigen Referenzzinssatz, während die Mietverträge für Büro- und Geschäftsflächen an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt sind.

Höhere Mieteinnahmen und Fertigstellung von Sanierungsprojekten

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Erlöse aus Vermietung im ersten Halbjahr 2023 um 7.2 Prozent auf 18.9 Millionen Franken (HJ 2022: 17.6 Millionen Franken) stiegen.

Ende 2022 konnten zwei Sanierungsprojekte, die Liegenschaften Amselweg 7–17 in Zuchwil und Meisenweg 13–21 in Derendingen, nach Plan abgeschlossen werden. Die erfolgreiche Vollvermietung der insgesamt 93 Wohnungen und die Akquisition der Liegen-

schaft Mattenweg 1–9 in Zuchwil per Ende 2022 trugen wesentlich zu einer Steigerung des Erfolgs aus Vermietung bei.

Darüber hinaus werden im zweiten Halbjahr die Erträge der vollvermieteten ersten Etappe der Sanierung Amselweg 43 und Lerchenweg 26 in Zuchwil mit insgesamt 41 Wohnungen und der erfolgreichen Vermietung der letzten Flächen in der Geschäftsliegenschaft Längfeldweg 116 in Biel hinzukommen. Zusätzlich wird die im Bau befindliche «Gesundheitsimmobilie» beim Bahnhof in Burgdorf im November bezugsbereit sein, wobei sämtliche Flächen bereits vermietet sind. In der Liegenschaft an der Zuchwilerstrasse 41/43 am Bahnhof in Solothurn stehen schliesslich mehrere Mietverträge für die neu sanierten leerstehenden Gewerbeflächen kurz vor Abschluss.

Nachhaltige Entwicklungen im Immobilienportfolio

Durch den Baustart der dritten und abschliessenden Etappe des Quartiers VISAVIE in Biel mit insgesamt 76 Wohnungen und einer Pflegewohnung sowie die Einreichung eines Neubaugesuchs mit 41 Wohnungen in Grenchen haben wir die Grundlage für weiteres nachhaltig profitables Wachstum gelegt. Gleichzeitig konnten wir unsere Projekte aus der Pipeline im Neu- und Umbaubereich erfolgreich vorantreiben. Besonders hervorzuheben sind ein Sanierungsprojekt mit 75 Wohnungen sowie der Entwicklungsbeginn einer Wohnüberbauung mit rund 30 Wohnungen in Beringen SH. In der Berichtsperiode wurden verschiedene Gelegenheiten auf dem Transaktionsmarkt sorgfältig geprüft, wobei der Erwerb einer weiteren «Gesundheitsimmobilie / Ärztehaus» mit



Untergeschossentwicklung am Bahnhof Solothurn Süd
Sanierung Zuchwilerstrasse 41/43, Solothurn

zugehöriger Wohnbau-Landreserve im Grossraum Solothurn kurz vor dem Abschluss steht. Diese Entwicklungen spiegeln die konsequente Umsetzung unserer Strategie wider.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensphilosophie von Espace und ein Pfeiler unseres Wertschöpfungsmodells. Im Rahmen der Geschäftsberichtserstattung 2022 hat Espace erstmals eine jährlich wiederkehrende Darstellung veröffentlicht, welche alle relevanten Informationen zu den ESG-Zielen und Massnahmen des Unternehmens enthält sowie die Entwicklung anhand von Kennzahlen aufzeigt. In der aktuellen Berichtsperiode wurden mehrere Dekarbonisierungsprojekte gestartet, die bereits in diesem Jahr zu einer bedeutenden Reduzierung des CO₂-Ausstosses führen werden. Zudem haben wir unser Portfolio analysiert, um weitere Liegenschaften mit Solaranlagen auszubauen und zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) zusammenzuschliessen. Diese Schritte zeigen unser Engagement für eine nachhaltige Entwicklung und die konsequente Verfolgung der ESG-Ziele.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung für profitables Wachstum

Um die gesetzten Ziele zu verwirklichen, hat Espace im ersten Halbjahr 2023 eine Kapitalerhöhung im Umfang von 36.5 Millionen Franken durchgeführt. Trotz der volatilen Marktbedingungen stiess die Transaktion bei den Anlegerinnen und Anlegern auf sehr breite Unterstützung. Diese starke Akzeptanz unterstreicht die hohe Zustimmung für unser Geschäftsmodell und die konsequente Verankerung von Nachhaltigkeit in allen Aspekten unseres Unternehmens.

Ausblick zweites Halbjahr

Wir sind zuversichtlich, dass die erfreuliche operative Performance auch im zweiten Halbjahr 2023 anhalten wird, wodurch wir unsere zu Beginn des Jahres kommunizierten Ziele erreichen können. Die starke operative Leistung von Espace, unterstützt durch effiziente und schlanke Prozesse, wird dazu beitragen. Die ertragswirksamen Projekte im zweiten Halbjahr und die kurz vor dem Abschluss stehende Akquisition einer weiteren «Gesundheitsimmobilie/Ärztelhaus» werden zu einer nochmaligen Steigerung der Mieterträge führen. Gleichzeitig werden wir die Entwicklung unserer Projektpipeline sorgfältig vorantreiben und unser Portfolio durch gezielte An- und Verkäufe strategisch weiterentwickeln. Unsere Geschäftsstrategie werden wir konsequent weiterverfolgen und gleichzeitig in der operativen Umsetzung die Marktentwicklung fortlaufend berücksichtigen. An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei unseren Mitarbeitenden für ihr grosses Engagement bedanken!

Und Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, Mieterinnen und Mieter und Geschäftspartner, danken wir für Ihr Interesse und das entgegengebrachte Vertrauen in unser Unternehmen.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

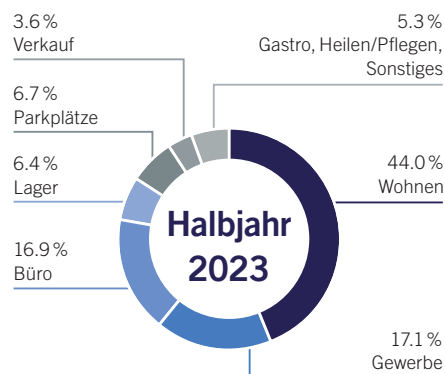


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Mieterausbau Cube116
Längfeldweg 116, Biel

Mieterträge nach Nutzung



Eine Bieler Erfolgsgeschichte



Werk Biel der Vereinigten Drahtwerke.
Luftaufnahme 1933 Standort VISAVIE

Auf dem Industrieareal der ehemaligen Vereinigten Drahtwerke in Biel hat sich in den vergangenen Jahren viel getan: Hier, wo einst während Jahrhunderten Draht gezogen wurde, ist innerhalb von rund zwei Jahrzehnten ein lebenswertes neues Wohnquartier entstanden. Einen wesentlichen Teil dazu beigetragen hat Espace, die 2001 mit den Vereinigten Drahtwerken fusionierte und einen Teil der Fläche selbst bebaut hat: mit der modernen Wohnüberbauung VISAVIE, deren dritte und letzte Bauetappe vor Kurzem gestartet ist.

Es war mehr als nur ein freudiges Ereignis für Espace: Am 26. Juni 2023 vollzog sie den Spatenstich für den letzten Neubau auf dem Areal der ehemaligen Drahtwerke in Biel. Auf dem dritten und letzten Baufeld der im Jahr 2012 gestarteten Überbauung VISAVIE entsteht derzeit ein moderner Neubau, welcher den Transformationsprozess von der Industriebranche zum neuen Stadtquartier vervollständigt. Das neue Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen kann voraussichtlich im Herbst 2025 bezogen werden.

Vom Industrieareal zum lebendigen Wohnquartier

Mit dem nahenden Abschluss des Überbauungsprojekts schreibt Espace auch eine Bieler Erfolgsgeschichte fort, die Jahrhunderte zurückreicht und die Stadt nachhaltig geprägt hat. Bereits seit 1347 betrieb die Wasserkraft der Schüss auf dem Areal die sogenannte Lochmühle, wo 1622 eine Eisenschmiede eingerichtet wurde. 1634 wurde eine Drahtmühle angeschlossen, die den Grundstein zu den Vereinigten Drahtwerken legte: Der Betrieb fusionierte 1914 mit einem 1852 in Biel-Madretsch errichteten Drahtzug-Unternehmen zu den Vereinigten Drahtwerken Biel und baute den Standort stark aus. Als das Unternehmen die Produktion im Jahr 1990 schliesslich einstellte, bestand es noch rund zehn Jahre als Finanz- und Immobiliengesellschaft weiter. 2001 fusionierte es mit Espace, welche im Jahr davor gegründet wurde – und Espace gelangte in den Besitz des gesamten Fabrikareals an der kleinen Schüss.

Seit dem Erwerb des Areals sind 22 Jahre vergangen. Zwischenzeitlich ist viel passiert: Espace liess die alten Fabrikgebäude nordwestlich der kleinen Schüss abbrechen, die beträchtlichen Altlasten sanieren und das Terrain für eine Neubebauung vorbereiten. Die Schüss wurde renaturiert und das Areal in Teilen verkauft. 1999 wurde ein offener Architekten-Wettbewerb ausgeschrieben, den die Kistler Vogt Partner AG für sich entscheiden konnte. Das Bieler Architekturbüro plante die Bebauung der gesamten Fläche systematisch und ganzheitlich, wodurch das ehemalige Industrieareal vollständig transformiert wurde und ein lebendiges Wohnquartier entstanden ist.

Vielfältige Wohnformen mit Gemeinschaftssinn

Während der Arealteil am rechten Ufer der Schüss verkauft wurde, legte Espace an deren linken Ufer im Jahr 2012 den Grundstein zur Überbauung VISAVIE. Der Bau der drei winkelförmigen Baukörper erfolgte in drei Etappen. Das erste Gebäude konnte im Frühjahr 2015 bezogen werden, das zweite mit Baustart 2017 war zwei Jahre später bezugsbereit. Das dritte Gebäude, das entsprechend dem Nachhaltigkeitsgedanken von Espace in einer unterhaltsarmen und klimafreundlichen Bauweise ausgeführt wird, wird derzeit errichtet.

«Die Überbauung VISAVIE zeichnet sich durch ihre umfangreiche Infrastruktur aus und wertet die Stadt auf.»

Silvia Kistler, Kistler Vogt Partner AG

Das Wohnungsangebot in der neuen Überbauung umfasst Studios, Wohnungen im Mittelsegment mit 1.5- bis 4.5-Zimmern, gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie etwa einen Workspace sowie die Möglichkeit, sogenannte Jokerzimmer anzumieten. Daneben gibt es einzelne Gewerbe- und Dienstleistungsflächen und Einstellhallen mit Parkplätzen, die das Angebot ergänzen. Ankermieterin im letzten Wohnhaus ist die Stiftung Dessaulles, die hier im Erdgeschoss eine Pflegewohnung mit 13 Pflegezimmern betreiben wird. Sie ist bereits in den ersten beiden Wohnhäusern mit Wohngruppen vertreten.

Bestehende I. + II. Etappe im Quartier VISAVIE
Schwanengasse, Biel

Urbaner Freiraum und grüne Oase

Das gut erschlossene Areal ist heute ein urbanes Quartier sowie grüne Oase zugleich. Zu den vorhandenen Dienstleistungen gehören Alters- und Betagtenpflege, eine Kita und eine Bäckerei inklusive Café. Grosszügige Aussenräume mit lieblichen Grünbereichen sowie die unmittelbare Nähe zum renaturierten Fluss werten das Areal zusätzlich auf. Ausserdem verfügt es über Fussgänger- und Fahrradverbindungen und ist vollständig autofrei.

Nicht zuletzt ist seine Lage Trumpf, befindet sich das Bieler Stadtzentrum doch in unmittelbarer Nähe. Die direkte Umgebung hat viel zu bieten und wandelt sich derzeit positiv – so haben hier in letzter Zeit Firmen wie auch Zuziehende das städtische Potenzial entdeckt: Bietet das Quartier doch Platz für urbane Vielfalt, Freiraum für ein gesundes Miteinander und die Infrastruktur für eine bunt gemischte Nachbarschaft.

Facts zur III. Bauetappe im VISAVIE

| | |
|--------------------|--|
| Investitionssumme | CHF 25.8 Mio. |
| Baustart | Juni 2023 |
| Fertigstellung | Herbst 2025 |
| Zertifizierung | SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) |
| Hauptnutzfläche | 5'350 m ² |
| Anzahl Wohnungen | 76 |
| Wohnungsmix | 18×4.5-Zimmer-Wohnungen 4×3.5-Zimmer-Wohnungen 25×2.5-Zimmer-Wohnungen 4×1.5-Zimmer-Wohnungen 21×Studios 4×Jokerzimmer zur temporären Anmietung Waschsalon je Geschoss |
| Erdgeschossnutzung | 1×Mehrzweckraum (Büro, Atelier, Werkstatt) 13×Pflegezimmer der Stiftung Dessaulles mit Aufenthaltsräumen, Essbereich und Küche, Stationszimmer |



Konsolidierte Erfolgsrechnung

| in TCHF | Referenz | 1. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2022 |
|--|----------|------------------|------------------|
| Betriebsertrag | | | |
| Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften | 1 | 18'895 | 17'632 |
| Erfolg aus Verkauf von Immobilien | | — | 610 |
| Sonstiger betrieblicher Erfolg | | 76 | 49 |
| Total | | 18'971 | 18'291 |
| Erfolg aus Neubewertung | | 286 | 3'030 |
| Betriebsaufwand | | | |
| Liegenschaftsaufwand | 2 | -2'916 | -2'733 |
| Personalaufwand | | -808 | -652 |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen | | -109 | -56 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -664 | -607 |
| Total | | -4'497 | -4'048 |
| EBIT | | 14'760 | 17'273 |
| Finanzaufwand | 3 | -2'899 | -2'757 |
| EBT | | 11'861 | 14'516 |
| Steuern | | -2'016 | -2'691 |
| Periodengewinn | | 9'845 | 11'825 |

Konsolidierte Bilanz

| in TCHF | Referenz | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------|----------------|----------------|
| AKTIVEN | | | |
| Flüssige Mittel | | 28'197 | 15'117 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 850 | 507 |
| Sonstige Forderungen | | 938 | 1'296 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 645 | 114 |
| Total Umlaufvermögen | | 30'630 | 17'034 |
| Immobilien | | | |
| Renditeliegenschaften | 4 | 736'036 | 728'340 |
| Renditeliegenschaften im Bau | 4 | 7'777 | 4'724 |
| Nicht rentabilisierte Liegenschaften | 4 | 48'713 | 48'725 |
| Total | | 792'526 | 781'789 |
| Bau- und Entwicklungsprojekte | | 2'953 | 2'537 |
| Anlagen Stromproduktion | | 1'168 | 1'111 |
| Übrige Sachanlagen | | 525 | 396 |
| Finanzanlagen | | 96 | 108 |
| Total Anlagevermögen | | 797'268 | 785'941 |
| Total Aktiven | | 827'898 | 802'975 |
| PASSIVEN | | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 4'769 | 6'066 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 5 | 87'952 | 113'314 |
| Übrige Verbindlichkeiten | | 466 | 1'247 |
| Kurzfristige Rückstellungen | | 543 | 957 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | 984 | 801 |
| Total | | 94'714 | 122'385 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 5 | 315'952 | 300'004 |
| Rückstellungen für latente Steuern | | 36'097 | 34'747 |
| Total | | 352'049 | 334'751 |
| Total Fremdkapital | | 446'763 | 457'136 |
| Aktienkapital | | 21'727 | 19'313 |
| Kapitalreserven | | 90'640 | 67'543 |
| Eigene Aktien | | -208 | -148 |
| Gewinnreserven | | 268'976 | 259'131 |
| Total Eigenkapital | | 381'135 | 345'839 |
| Total Passiven | | 827'898 | 802'975 |

Veränderungsnachweise

| KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF | 1. Halbjahr 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|------------------|---------------|
| Cash Flow aus operativen Tätigkeiten | 8'216 | 22'940 |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeiten | -11'173 | -39'335 |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten | 16'037 | 15'658 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 13'080 | -737 |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Periode | 15'117 | 15'854 |
| Flüssige Mittel am Ende der Periode | 28'197 | 15'117 |

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

| | Aktienkapital | Eigene Aktien | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total Eigenkapital |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| Eigenkapital per 01.01.2022 | 19'313 | -60 | 78'166 | 237'714 | 335'133 |
| Bewegung Bestand eigener Aktien | | -88 | | | -88 |
| Erfolg aus Verkauf eigener Aktien | | | -4 | | -4 |
| Dividendenausschüttung | | | -10'619 | | -10'619 |
| Periodengewinn | | | | 21'417 | 21'417 |
| Eigenkapital per 31. 12. 2022 | 19'313 | -148 | 67'543 | 259'131 | 345'839 |
| Kapitalerhöhung | 2'414 | | 34'169 | | 36'583 |
| Bewegung Bestand eigener Aktien | | -60 | | | -60 |
| Erfolg aus Verkauf eigener Aktien | | | 28 | | 28 |
| Dividendenausschüttung | | | -11'100 | | -11'100 |
| Periodengewinn | | | | 9'845 | 9'845 |
| Eigenkapital per 30.06.2023 | 21'727 | -208 | 90'640 | 268'976 | 381'135 |

AKTIENKAPITAL

| | Einheit | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|
| Namenaktien | Anzahl | 2'172'718 | 1'931'305 |
| Nennwert | CHF | 10 | 10 |
| Aktienkapital (voll liberiert) | CHF | 21'727'180 | 19'313'050 |
| Genehmigtes Kapital ¹⁾ | CHF | 1'585'870 | 4'000'000 |
| Bedingtes Kapital | CHF | — | — |

¹⁾ Die Generalversammlung vom 27.04.2022 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. Im Rahmen der im 1. Halbjahr 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung wurden CHF 2'414'130 des genehmigten Kapitals beansprucht.

GESETZLICHE RESERVEN

| | Einheit | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------|------------|------------|
| Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven | CHF | 8'583'580 | 8'583'580 |
| Kapitaleinlagereserven | CHF | 88'807'655 | 65'738'557 |

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2023 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 2023 | 1. Halbjahr 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Soll-Mietertrag | 19'068 | 18'143 |
| Mietzinsreduktion | -312 | -259 |
| Leerstand | -573 | -902 |
| Mietzinsverlust | 130 | 61 |
| Ertrag für Mieterausbauten | 120 | 130 |
| Ertrag pauschale Nebenkosten | 149 | 154 |
| Ist-Mietertrag | 18'582 | 17'327 |

| Soll-Mieterträge nach Nutzung | 1. Halbjahr 2023 in TCHF | 1. Halbjahr 2023 in % | 1. Halbjahr 2022 in TCHF | 1. Halbjahr 2022 in % |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Wohnen | 8'390 | 44.0 | 7'638 | 42.1 |
| Gewerbe | 3'264 | 17.1 | 3'258 | 18.0 |
| Büro | 3'225 | 16.9 | 3'239 | 17.9 |
| Lager | 1'224 | 6.4 | 1'279 | 7.0 |
| Parkplätze | 1'276 | 6.7 | 1'236 | 6.8 |
| Verkauf | 680 | 3.6 | 695 | 3.8 |
| Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges | 1'009 | 5.3 | 798 | 4.4 |
| Total | 19'068 | 100.00 | 18'143 | 100.00 |

| Soll-Mieterträge nach Kanton | 1. Halbjahr 2023 in TCHF | 1. Halbjahr 2023 in % | 1. Halbjahr 2022 in TCHF | 1. Halbjahr 2022 in % |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Solothurn | 9'517 | 49.9 | 8'614 | 47.5 |
| Bern | 6'799 | 35.7 | 6'779 | 37.3 |
| Schaffhausen | 1'086 | 5.7 | 1'083 | 6.0 |
| Luzern | 1'106 | 5.8 | 1'098 | 6.1 |
| Aargau | 560 | 2.9 | 569 | 3.1 |
| Total | 19'068 | 100.0 | 18'143 | 100.0 |

| Übrige Liegenschaften in TCHF | 1. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Soll-Mietertrag | 317 | 322 |
| Mietzinsreduktion | — | — |
| Leerstand | -4 | -2 |
| Mietzinsverlust | -8 | -20 |
| Ertrag pauschale Nebenkosten | 8 | 5 |
| Ist-Mietertrag | 313 | 305 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF | 18'895 | 17'632 |
|---|---------------|---------------|

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2023 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Arthur Weber Immobilien AG, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG

| Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in % | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Grösster Mieter | 4.3 | 4.3 |
| Drei grösste Mieter | 9.0 | 8.9 |
| Fünf grösste Mieter | 12.5 | 12.4 |
| Zehn grösste Mieter | 18.7 | 18.7 |

| Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2023 (Nettomieteträge p.a.) | in TCHF | in % |
|---|---------------|--------------|
| 2023 | 174 | 1.3 |
| 2024 | 2'187 | 16.7 |
| 2025 | 1'343 | 10.2 |
| 2026 | 1'750 | 13.4 |
| 2027 | 592 | 4.5 |
| 2028 | 1'715 | 13.1 |
| 2029 | 2'608 | 19.9 |
| 2030 | 362 | 2.8 |
| 2031 | 49 | 0.4 |
| 2032 und später | 2'312 | 17.7 |
| Total | 13'092 | 100.0 |

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WALT) lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 1 Monat.

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

| Renditeliegenschaften | 1. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Instandhaltung | -1'045 | -859 |
| Betrieb und Wartung | -628 | -647 |
| Liegenschaftssteuern | -113 | -153 |
| Versicherungen | -258 | -231 |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | -758 | -735 |
| Übriger Aufwand | -2 | -4 |
| Total | -2'804 | -2'629 |

Übrige Liegenschaften

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Instandhaltung | -38 | -29 |
| Betrieb und Wartung | -32 | -43 |
| Liegenschaftssteuern | -20 | -10 |
| Versicherungen | -7 | -6 |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | -15 | -16 |
| Total | -112 | -104 |

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Total Liegenschaftsaufwand | -2'916 | -2'733 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|

3. FINANZAUFWAND in TCHF

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Zinsaufwand Hypothekendarlehen | -2'513 | -2'406 |
| Baurechtszinsen | -344 | -340 |
| Sonstiger Finanzerfolg | -42 | -11 |
| Total | -2'899 | -2'757 |

4. IMMOBILIEN in TCHF

| | Renditeliegen- schaften | Renditeliegen- schaften im Bau | Nicht rentabilisierte Liegenschaften | Total Immobilien |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| Bestand per 01.01.2022 | 688'230 | 937 | 48'886 | 738'053 |
| Herstellungskosten | 17'914 | 2'562 | 35 | 20'511 |
| Akquisitionen | 19'850 | — | — | 19'850 |
| Veräusserungen | -3'044 | — | — | -3'044 |
| Positive Marktwertanpassungen | 9'203 | — | 211 | 9'414 |
| Negative Marktwertanpassungen | -5'740 | -146 | -407 | -6'293 |
| Umgliederung | — | — | — | — |
| Übertrag aus den Bauprojekten | 1'927 | 1'371 | — | 3'298 |
| Bestand per 31.12.2022 | 728'340 | 4'724 | 48'725 | 781'789 |
| Herstellungskosten | 7'165 | 2'910 | 60 | 10'135 |
| Akquisitionen | — | — | — | — |
| Veräusserungen | — | — | — | — |
| Positive Marktwertanpassungen | 5'857 | 143 | 13 | 6'013 |
| Negative Marktwertanpassungen | -5'642 | — | -85 | -5'727 |
| Umgliederung | — | — | — | — |
| Übertrag aus den Bauprojekten | 316 | — | — | 316 |
| Bestand per 30.06.2023 | 736'036 | 7'777 | 48'713 | 792'526 |

In der Berichtsperiode wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 10 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

| Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie | 30.06.2023 | |
|--|----------------|--------------|
| | in TCHF | in % |
| Renditeliegenschaften | 736'036 | |
| davon Wohnliegenschaften | 438'207 | 55.3 |
| davon kommerziell genutzt | 297'829 | 37.6 |
| Renditeliegenschaften im Bau | 7'777 | 1.0 |
| Bauland und Entwicklungliegenschaften | 48'713 | 6.1 |
| Total | 792'526 | 100.0 |

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten unter anderem die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 30.06.2023 beträgt TCHF 6'258 (31.12.2022: TCHF 6'413).

| Marktwerte der Immobilien nach Kanton | Renditeliegen- schaften | | Renditeliegen- schaften im Bau | | Bauland und Entwicklungsliegen- schaften | | Total Immobilien | |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--|--------------|------------------|--------------|
| | in TCHF | in % | in TCHF | in % | in TCHF | in % | in TCHF | in % |
| Solothurn | 379'989 | 51.6 | — | — | 25'458 | 52.3 | 405'447 | 51.2 |
| Bern | 257'940 | 35.1 | 7'777 | 100.0 | 14'667 | 30.1 | 280'584 | 35.4 |
| Luzern | 42'157 | 5.7 | — | — | — | — | 42'157 | 5.3 |
| Schaffhausen | 40'319 | 5.5 | — | — | 1'530 | 3.1 | 41'849 | 5.3 |
| Aargau | 15'631 | 2.1 | — | — | 5'008 | 10.3 | 20'639 | 2.6 |
| Jura | — | — | — | — | 2'050 | 4.2 | 2'050 | 0.2 |
| Total | 736'036 | 100.0 | 7'777 | 100.0 | 48'713 | 100.0 | 792'526 | 100.0 |

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

| Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2023 | in TCHF | in % |
|--|----------------|--------------|
| 2023 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 6 Monate) | 82'448 | 20.4 |
| 2024 | 21'482 | 5.3 |
| 2025 | 66'910 | 16.6 |
| 2026 | 29'650 | 7.3 |
| 2027 | 16'200 | 4.0 |
| 2028 | 34'699 | 8.6 |
| 2029 | 25'310 | 6.3 |
| 2030 | 37'510 | 9.3 |
| 2031 | 24'325 | 6.0 |
| 2032 und später | 65'265 | 16.2 |
| Total | 403'799 | 100.0 |

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 3 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'263.

| Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2023 | in TCHF | in % |
|---|----------------|--------------|
| Ohne feste Zinsbindung | 11'842 | 2.9 |
| 2023 | 24'930 | 6.2 |
| 2024 | 30'172 | 7.5 |
| 2025 | 38'570 | 9.6 |
| 2026 | 37'650 | 9.3 |
| 2027 | 40'585 | 10.1 |
| 2028 | 37'699 | 9.3 |
| 2029 | 37'489 | 9.3 |
| 2030 | 37'510 | 9.3 |
| 2031 | 42'087 | 10.4 |
| 2032 und später | 65'265 | 16.1 |
| Total | 403'799 | 100.0 |

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 0 Monaten. Im 1. Halbjahr 2023 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.23 %.

Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen

Portfolio

per 30.06.2023

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

| | Marktwert CHF Mio. | Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio. | Bruttorendite auf Marktwert | Erwerbs- datum | Baujahr | Letzte Renovation | Altlasten- verdachts- kataster | Eigentumsart |
|--|-----------------------|--|--------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------|
| Kategorie W1 | | | | | | | | |
| Wohnliegenschaften mit Marktwert über CHF 20 Mio. | | | | | | | | |
| Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B | | | | 01.01.06 | 2016/19 | — | nein | AE |
| Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40–42 | | | | 01.01.06 | 1970 | 2017 | nein | AE |
| Biel, Schwanengasse 21–29 | | | | 01.01.01 | 2015 | — | nein | AE |
| Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27 | | | | 01.07.15 | 2017/19 | — | nein | AE |
| Biel, Schwanengasse 11–19 | | | | 01.01.01 | 2019 | — | ja | AE |
| Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46 | | | | 01.01.06 | 1987/91 | 2010 | nein | AE |
| Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr. | | | | 01.09.21 | 1957/60 | 2011 | nein | AE |
| Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17 | | | | 01.01.09 | 1991/ 2007/13 | — | nein | AE |
| Total W1 – Wohnliegenschaften | 281.8 | 11.8 | 4.2% | | | | | |
| Kategorie W2 | | | | | | | | |
| Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio. | | | | | | | | |
| Derendingen, Meisenweg 13–21 | | | | 01.01.06 | 1975 | 2022 | nein | AE |
| Zuchwil, Mattenweg 1–9 | | | | 15.12.22 | 1964 | 1998 | nein | AE |
| Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 | | | | 28.03.11 | 2012 | — | nein | AE/BR |
| Valbirse, Rue Principale 12–14 | | | | 01.07.03 | 2019 | — | ja | AE |
| Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26 | | | | 01.01.06 | 1975/81 | 2023/24 | nein | AE |
| Liebefeld, Kohlenweg 12 | | | | 01.05.08 | 1975 | — | nein | AE |
| Zuchwil, Amselweg 7–17 | | | | 01.01.06 | 1966 | 2022 | nein | AE |
| Lengnau, Kirchmattweg 4–8 | | | | 31.12.06 | 2015 | — | ja | AE |
| Luterbach, Hauptstr. 38 | | | | 21.08.09 | 2010 | — | nein | AE |
| Total W2 – Wohnliegenschaften | 140.2 | 6.3 | 4.5% | | | | | |
| Kategorie W3 | | | | | | | | |
| Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio. | | | | | | | | |
| Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48 | | | | 01.07.07 | 1981 | 2016 | nein | AE |
| Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark | | | | 01.08.04 | 2006 | — | nein | AE |
| Grenchen, Hasenmattstr. 11 | | | | 01.01.09 | 1938 | 1999 | nein | AE |
| Total W3 – Wohnliegenschaften | 16.2 | 0.7 | 4.5% | | | | | |
| Total Wohnliegenschaften | 438.2 | 18.8 | 4.3% | | | | | |

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

**KOMMERZIELL GENUTZTE
LIEGENSCHAFTEN**

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

| | Marktwert CHF Mio. | Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio. | Bruttorendite auf Marktwert | Erwerbs- datum | Baujahr | Letzte Renovation | Altlasten- verdachts- kataster | Eigentumsart |
|---|-----------------------|--|--------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------|
| Kategorie K1 | | | | | | | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert über CHF 20 Mio. | | | | | | | | |
| Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29 | | | | 06.08.07 | 1987 | 2015 | nein | AE |
| Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus | | | | 01.07.08 | 2008 | — | nein | AE/BR |
| Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43 | | | | 31.12.01 | 1967 | 1990/2023 | nein | SE (74 %) |
| Luterbach, Nordstr. 11 | | | | 30.09.06 | 1971/85/ 2019 | 2006 | ja | AE/BR |
| Burgdorf, Buchmattstr. 56 | | | | 01.01.09 | 2009 | — | nein | AE/BR |
| Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften | 146.2 | 8.7 | 6.0 % | | | | | |
| Kategorie K2 | | | | | | | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio. | | | | | | | | |
| Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116 | | | | 21.11.11 | 2014 | — | nein | AE |
| Köniz, Sägestr. 73 | | | | 01.09.09 | 1967 | 2015 | nein | AE/BR |
| Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 | | | | 01.01.01 | 1914 | 2015 | ja | AE |
| Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1 | | | | 31.12.01 | 1995/2006 | — | nein | AE/SE (67 %) |
| Subingen, Industriestr. 16, 17, 19 | | | | 01.09.01 | 1964/2007 | — | nein | AE |
| Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9 | | | | 01.05.13 | 1955 | 2014 | nein | AE |
| Köniz, Gartenstadtstr. 7 | | | | 01.07.06 | 1962 | 1993 | ja | AE/teilw. BR |
| Oensingen, Ostringstr. 10 | | | | 13.09.07 | 1973/91 | 2017 | nein | AE |
| Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften | 105.5 | 6.8 | 6.5 % | | | | | |
| Kategorie K3 | | | | | | | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio. | | | | | | | | |
| Safenwil, Striegelstr. 8–10 | | | | 31.12.03 | 1951/94 | 2015 | ja | AE |
| Olten, Industriestr. 211–213 a | | | | 01.08.04 | 1928/98 | 2005/20 | ja | AE |
| Nebikon, Bahnhofstr. 23 | | | | 01.05.08 | 2008 | — | nein | AE |
| Grenchen, Dammstr. 14 | | | | 01.01.07 | 1974 | 2015 | nein | AE/BR |
| Zofingen, Untere Grabenstr. 26 | | | | 01.07.04 | 1933 | 2000 | nein | AE |
| Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40 | | | | 01.07.08 | 1968/90/ 2021 | — | ja | AE |
| Worb, Enggisteinstr. 77 | | | | 01.08.07 | 1893/1954 | 2012 | nein | AE |
| Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften | 46.1 | 3.9 | 8.4 % | | | | | |
| Total kommerziell genutzte Liegenschaften | 297.8 | 19.4 | 6.5 % | | | | | |
| Total Renditeliegenschaften | 736.0 | 38.2 | 5.2 % | | | | | |

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 |
|---|------------------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|--|---------------------|
| Burgdorf, Lyssacherstrasse 32 | | 31. 12. 20 | 2022 | 2023 | nein | 12 | 1'942 | AE |
| Total Renditeliegenschaften im Bau | 7.8 | | | | | | | |

| 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/Wiese | Industrie | AE |
| Subingen, Fadacker ost | | 01. 09. 01 | 32'296 | nein | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Lengnau, Solothurnstr. 44 | | 31. 12. 06 | 15'874 | ja | Gewerbe | Wohnen/Arbeiten | AE |
| Safenwil, Striegelstr. 12 | | 31. 12. 03 | 11'338 | ja | Acker/Wiese | Wohnen/Arbeiten | AE |
| Valbirse, Espace Birse | | 01. 07. 03 | 39'810 | ja | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Grenchen, Wissbächlistr. | | 01. 01. 09 | 11'920 | nein | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Biel, Schwanengasse | | 01. 01. 01 | 3'994 | ja | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str. | | 01. 01. 09 | 4'326 | nein | Acker/Wiese | Wohnen/Arbeiten | AE |
| Delémont, Rue de la Blancherie | | 01. 07. 03 | 8'816 | nein | Acker/Wiese | Wohnen/Arbeiten | AE |
| Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr. | | 01. 01. 09 | 6'000 | nein | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Beringen, Unterdorf | | 06. 07. 12 | 3'968 | nein | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Olten, Industriestr. 215–229 | | 01. 08. 04 | 7'850 | ja | Leerbauten | Gewerbe | AE |
| Péry, Champs des oies/Le Tillement | | 31. 12. 03 | 11'774 | nein | Acker/Wiese | Wohnen | AE |
| Tramelan, Fin de l'Envers | | 01. 07. 03 | 989 | nein | Acker/Wiese | Landwirtschaft | AE |
| Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften | 48.7 | | | | | | |
| Total Immobilien | 792.5 | | | | | | |

Flächenangaben

per 30.06.2023

| Liegenschaft | Mieter Anzahl | Fläche Grundstück m ² | Nutzbare Gebäudefläche m ² | LEERSTAND (PER STICHTAG) | |
|---|------------------|--|---|--------------------------|--------------------|
| | | | | Fläche m ² | Fläche % |
| Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1 | 11 | 11'886 | 6'818 | 3'471 | 50.9 |
| Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116 | 12 | 6'406 | 5'658 | 610 | 10.8 |
| Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27 | 71 | 9'512 | 5'919 | 175 | 3.0 |
| Biel, Schwanengasse 11–19 | 74 | 3'847 | 5'265 | 65 | 1.2 |
| Biel, Schwanengasse 21–29 | 63 | 3'901 | 6'414 | 16 | 0.2 |
| Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9 | 9 | 1'465 | 3'097 | 106 | 3.4 |
| Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht) | 1 | 26'455 | 15'388 | — | — |
| Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark | 18 | 1'565 | 1'519 | — | — |
| Derendingen, Meisenweg 13–21 | 59 | 5'515 | 3'580 | — | — |
| Emmenbrücke, Rüeeggisingerstr. 27–29 | 43 | 5'099 | 10'071 | 19 | 0.2 |
| Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht) | 11 | 2'430 | 3'124 | — | — |
| Grenchen, Hasenmattstr. 11 | 6 | 1'263 | 215 | — | — |
| Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17 | 64 | 7'747 | 4'885 | — | — |
| Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40 | 1 | 8'830 | 3'073 | — | — |
| Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht) | 39 | 5'781 | 4'002 | — | — |
| Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht) | 13 | 5'309 | 5'645 | 158 | 2.8 |
| Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht) | 9 | 3'816 | 5'956 | 38 | 0.6 |
| Lengnau, Kirchmattweg 4–8 | 29 | 4'425 | 2'374 | — | — |
| Liebefeld, Kohlenweg 12 | 109 | 3'078 | 4'339 | 88 | 2.0 |
| Luterbach, Hauptstr. 38 | 23 | 2'945 | 2'626 | — | — |
| Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht) | 69 | 29'695 | 22'664 | 1'624 | 7.2 |
| Nebikon, Bahnhofstr. 23 | 1 | 10'021 | 5'176 | — | — |
| Oensingen, Ostringstr. 10 | 5 | 8'379 | 5'378 | 514 | 9.6 |
| Olten, Industriestr. 211–213a | 4 | 14'606 | 10'858 | 16 | 0.1 |
| Safenwil, Striegelstr. 8+10 | 24 | 14'497 | 7'666 | 335 | 4.4 |
| Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht) | 21 | 5'227 | 6'115 | — | — |
| Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48 | 24 | 2'741 | 1'742 | — | — |
| Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43 | 38 | 3'001 | 5'798 | 1'267 ²⁾ | 21.9 ²⁾ |
| Subingen, Industriestr. 16, 17, 19 | 10 | 22'532 | 12'507 | — | — |
| Valbirse, Rue Principale 12–14 | 58 | 3'765 | 4'291 | — | — |
| Worb, Enggisteinstr. 77 | 57 | 8'026 | 5'248 | 130 | 2.5 |
| Zofingen, Untere Grabenstr. 26 | 17 | 1'682 | 2'386 | — | — |
| Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42 | 158 | 14'295 | 11'065 | — | — |
| Zuchwil, Amselweg 7–17 | 37 | 3'600 | 2'628 | — | — |
| Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26 | 24 | 6'507 | 5'015 | — ¹⁾ | — ¹⁾ |
| Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B | 129 | 13'602 | 9'805 | 158 | 1.6 |
| Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46 | 112 | 12'670 | 8'042 | 67 | 0.8 |
| Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1 | 10 | 5'621 | 5'262 | — | — |
| Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr. | 97 | 11'111 | 5'618 | — | — |
| Zuchwil, Mattenweg 1–9 | 76 | 5'954 | 4'945 | 247 | 5.0 |
| Total Renditeliegenschaften | 1'636 | 318'808 | 242'177 | 9'104 | 3.8 |

¹⁾ Gesamtsanierung der Liegenschaft²⁾ Beinhaltet Leerflächen infolge Sanierung der Liegenschaft

Nutzungen

per 30.06.2023

| 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 | — | 2'232 | — | 1'703 | — | 2'883 | 97 |
| Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116 | — | 4'302 | — | 1'052 | — | 304 | 138 |
| Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27 | 5'919 | — | — | — | — | — | 59 |
| Biel, Schwanengasse 11 – 19 | 4'435 | — | — | 729 | — | 101 | 56 |
| Biel, Schwanengasse 21 – 29 | 5'985 | 155 | — | 242 | — | 32 | 54 |
| Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9 | 124 | 87 | 470 | 224 | 1'483 | 709 | — |
| Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht) | — | 2'090 | — | 9'282 | — | 4'016 | 170 |
| Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark | 1'143 | — | 376 | — | — | — | 24 |
| Derendingen, Meisenweg 13 – 21 | 3'580 | — | — | — | — | — | 65 |
| Emmenbrücke, Rüggsingerstr. 27 – 29 | 982 | 4'398 | — | 2'098 | 1'859 | 734 | 225 |
| Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht) | — | 2'641 | — | — | 63 | 421 | 67 |
| Grenchen, Hasenmattstr. 11 | 215 | — | — | — | — | — | 8 |
| Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17 | 4'885 | — | — | — | — | — | 67 |
| Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 – 40 | — | 378 | — | 1'799 | — | 896 | 36 |
| Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht) | 3'138 | — | 660 | — | — | 204 | 73 |
| Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht) | — | 1'616 | 1'297 | 1'009 | 628 | 1'095 | 81 |
| Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht) | — | 2'560 | — | 2'487 | — | 910 | 76 |
| Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8 | 2'374 | — | — | — | — | — | 37 |
| Liebefeld, Kohlenweg 12 | 4'043 | 140 | — | 145 | — | 11 | 85 |
| Luterbach, Hauptstr. 38 | 2'315 | — | — | — | 311 | — | 42 |
| Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht) | — | 4'045 | — | 15'243 | — | 3'376 | 330 |
| Nebikon, Bahnhofstr. 23 | 331 | 191 | — | — | — | 4'654 | 18 |
| Oensingen, Ostringstr. 10 | — | 677 | — | 3'998 | — | 703 | 88 |
| Olten, Industriestr. 211 – 213a | — | 116 | — | 10'089 | — | 653 | 56 |
| Safenwil, Striegelstr. 8 + 10 | — | 1'381 | 2'454 | 2'274 | — | 1'557 | 105 |
| Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht) | 823 | 5'214 | — | — | — | 78 | 128 |
| Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48 | 1'728 | — | — | — | — | 14 | 28 |
| Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43 | 475 | 949 | 485 | 760 | 2'733 | 397 | 51 |
| Subingen, Industriestr. 16, 17, 19 | — | 574 | — | 8'803 | — | 3'130 | 54 |
| Valbirse, Rue Principale 12 – 14 | 4'291 | — | — | — | — | — | 54 |
| Worb, Enggisteinstr. 77 | — | 526 | 900 | 3'188 | 50 | 584 | 77 |
| Zofingen, Untere Grabenstr. 26 | — | 996 | 763 | — | 185 | 442 | 11 |
| Zuchwil, Amselweg 1 – 5/Drosselweg 40 – 42 | 10'100 | — | — | 965 | — | — | 154 |
| Zuchwil, Amselweg 7 – 17 | 2'628 | — | — | — | — | — | 43 |
| Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26 | 5'015 | — | — | — | — | — | — |
| Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B | 9'799 | — | — | — | — | 6 | 183 |
| Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46 | 8'004 | — | — | — | — | 38 | 127 |
| Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1 | — | 3'718 | 1'217 | 137 | — | 191 | 112 |
| Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr. | 5'610 | — | — | — | — | 8 | 66 |
| Zuchwil, Mattenweg 1 – 9 | 4'915 | — | — | — | — | 30 | 46 |
| Total Renditeliegenschaften | 92'857 | 38'986 | 8'622 | 66'227 | 7'312 | 28'177 | 3'191 |

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2023 und Webcast

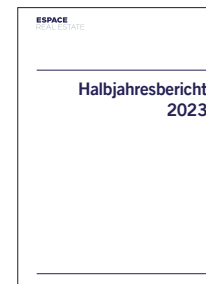
7. März 2024

Generalversammlung 2024

25. April 2024

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

Organe

Dr. Andreas Hauswirth

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

Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

Anouk Marazzi

Mitglied Verwaltungsrat

Stephan A. Müller

Mitglied Verwaltungsrat

Ueli Winzenried

Mitglied Verwaltungsrat

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@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
Druck: Ackermanndruck AG, Köniz
Publikationsdatum: September 2023

