

# Halbjahresbericht 2024

# Kennzahlen im Überblick

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	Einheit	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	19'472	18'971	2.64 %
Betriebsaufwand	TCHF	-4'631	-4'497	2.98 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	1'034	—	—
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	758	286	165.03 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	16'633	14'760	12.69 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	13'752	11'861	15.94 %
Periodengewinn	TCHF	11'397	9'845	15.76 %
Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>	TCHF	9'910	9'608	3.14 %

<sup>1)</sup> Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

<b>BILANZ</b>	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	389'022	390'694	-0.43 %
Eigenkapitalquote	%	45.81	46.98	-1.17 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	50.03	48.07	1.96 PP

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	825'880	820'005	0.72 %
Renditeliegenschaften	TCHF	760'566	758'052	0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	20'153	16'795	19.99 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'161	45'158	0.01 %
Liegenschaften	Anzahl	60	61	-1.64 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'653	1'705	-3.05 %

		1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	2.90	2.89	0.01 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.55	1.65	-0.10 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	4.30	4.13	0.17 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.19	5.21	-0.02 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.28	4.32	-0.04 PP

<b>MITARBEITENDE</b>	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	19	18	5.56 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	15.90	14.90	6.71 %

<b>AKTIEN</b>	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	667	667	—
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	60.48	60.35	0.13 PP
Aktienkurs	CHF	172.00	175.00	-1.71 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.12	179.87	-0.42 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

	Einheit	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.13	8.85	3.15 %
Dividende	CHF	6.00	5.75	4.35 %

---

# Inhalt

<b>Kennzahlen im Überblick</b>	2
<b>Inhalt</b>	3
<b>Lagebericht</b>	4
<b>Konzernrechnung</b>	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	6
Konsolidierte Bilanz	7
Veränderungsnachweise	8
Anhang zur Konzernrechnung	9
<b>Weitere Informationen</b>	13

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen das Halbjahresergebnis 2024 der Espace Real Estate Holding AG (Espace) zu präsentieren. Das erste Halbjahr war geprägt von bedeutenden Fortschritten bei unseren Neubauprojekten sowie von Erfolgen bei der Vermietung von kommerziellen Flächen.

## Finanzergebnis

Espace erzielte im ersten Halbjahr 2024 erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Periodengewinn inklusive Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf stieg um 15,8 Prozent auf 11,4 Millionen Franken (Halbjahr (HJ) 2023: 9,8 Millionen Franken). Der Periodengewinn wurde unter anderem durch den Erfolg aus dem Verkauf einer Gewerbeliegenschaft und aus höheren Neubewertungen positiv beeinflusst. Infolge der erfolgreichen und dynamischen Anpassung der Vermietungsstrategien an die Marktverhältnisse und den Ertragseffekten aus dem fertiggestellten und vollvermieteten Neubauprojekt auf dem Aebiareal in Burgdorf konnte der Mietertrag gegenüber der Vorjahresperiode von 18,9 Millionen Franken um 2,8 Prozent auf 19,4 Millionen Franken gesteigert werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank im ersten Halbjahr 2024 auf 2,9 Prozent (Berichtsjahr 2023: 3,6 Prozent). Das Hauptaugenmerk von Espace liegt auf dem operativen Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften). Dieser konnte im ersten Halbjahr ebenfalls erhöht werden und stieg auf 9,9 Millionen Franken (HJ 2023: 9,6 Millionen Franken) und bildet eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen und Dividendenzahlungen.

Espace steht für innovative Wohnformen und bedarfsgerechte Angebote, um den vielfältigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden, wie das Beispiel des Neubauprojekts «Visavie» zeigt.

## Aktuelle Neubauprojekte und Sanierungen

Espace steht für nachhaltige Immobilienentwicklung und innovative Wohnprojekte. Unser Engagement zeigt sich in Projekten wie dem Quartier «Visavie» in Biel und dem Neubauprojekt «Hasenmatt» in Grenchen, die Meilensteine unserer langfristigen Vision und unseres Engagements für nachhaltiges Wohnen sind. Die Projektentwicklung des Quartiers «Visavie» nimmt Form an und der Rohbau ist weit fortgeschritten. Die 76 neuen Wohnungen und eine Pflegestation mit 13 Zimmern werden ab Sommer 2025 fertiggestellt sein. Das Projekt besticht durch innovative Wohnformen mit Gemeinschaftsräumen, optional zumietbaren Jokerzimmern und einer Pflegeeinrichtung, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Mit dem Neubauprojekt «Hasenmatt» in Grenchen, dessen Bauarbeiten im Mai 2024 starteten, wird das Portfolio weiter verjüngt und erweitert. Die aus vier Baukörpern bestehende Überbauung umfasst 41 Wohnungen und wird Ende 2025 bezugsbereit sein.

Zusätzlich zur Portfolioerweiterung durch Neubauten haben wir bedeutende Fortschritte bei der Sanierung der Bestandesliegenschaften Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil erzielt. Die Sanierung erfolgt nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die 32 sanierten Wohnungen der zweiten Etappe werden im April 2025 an die Mieterschaft übergeben. Dieses Projekt zeigt unsere Stossrichtung zur Modernisierung und Verjüngung unseres Bestands und trägt wesentlich zur nachhaltigen Wertsteigerung unseres Immobilienportfolios bei.

## Erweiterung des Portfoliobestands im Kanton Schaffhausen

In der Gemeinde Beringen im Kanton Schaffhausen wurde im ersten Halbjahr ein weiteres Neubauprojekt bedeutend vorangetrieben. Im September 2024 wird das Baugesuch für die 36 geplanten Wohnungen eingereicht. Die Überbauung zeichnet sich durch ihre zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Beringen aus. Die Planung sieht vor, die modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen im Jahr 2026 an die Mieterschaft zu übergeben.

## Positive Entwicklung im Bereich der kommerziell genutzten Liegenschaften

Im Bereich der gewerblich genutzten Liegenschaften konnten wir die leerstehenden Flächen weiter reduzieren. Im «Landhaus» in Schaffhausen wurden rund 2'000 m<sup>2</sup> Büroflächen langfristig vermietet. Diese positive Entwicklung bestätigt uns in unserer Strategie, bei Gewerbeimmobilien das Schwergewicht auf «Core-Objekte» zu legen und

gleichzeitig den Wohnanteil im Portfolio auszubauen. Vor diesem Hintergrund wurde die kommerziell genutzte Liegenschaft «Wäbi Worb» veräussert, wodurch das Immobilienportfolio weiter optimiert wurde.



Gewerbeliegenschaft «Landhaus», Schaffhausen

## **Neue Entwicklungen und Technologien**

Espace agiert vorausschauend durch die verstärkte Nutzung von Prop-Tech-Lösungen zur Optimierung der Immobilienverwaltung. Die unternehmenseigene online Vermietungsplattform fastspace.ch wird zukünftig häufiger eingesetzt, um besser auf die sich ändernden Bedürfnisse der Mieterschaft einzugehen und den Mietprozess deutlich zu vereinfachen. Zudem wurde Mitte des Jahres eine neue Software zur Immobilienbewirtschaftung eingeführt. Die Kombination dieser Technologien macht Espace zu einem Vorreiter in der modernen Immobilienverwaltung.

## **Solide Finanzierungsstruktur**

Der Finanzaufwand konnte in der Berichtsperiode dank unserer vorausschauenden Finanzierungsstrategie stabil gehalten werden. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz für Fremdfinanzierungen stieg nur marginal auf 1,26 Prozent (HJ 2023: 1,23 Prozent) und die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung verkürzte sich leicht auf 4,8 Jahre (HJ 2023: 5,0 Jahre). Die Eigenkapitalquote per 30.06.2024 betrug gesunde 45,8 Prozent.

## **Neubewertung des Portfolios**

Unsere Portfoliostrategie, den Anteil an Wohnimmobilien zu erhöhen und im Bereich der Gewerbeliegenschaften den Fokus auf hochwertige Objekte zu legen,

hat sich als erfolgreich erwiesen und wird in den aktuellen Neubewertungen deutlich. Das Portfolio von Espace hat per 30.06.2024 eine moderate Aufwertung von 0,8 Millionen Franken erfahren, wodurch zusammen mit den getätigten Investitionen ein Gesamtwert von 825,9 Millionen Franken resultiert.

## **Ausblick**

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der tendenziell kleiner werdenden Haushalte intakt. Dies begünstigt unsere Stossrichtung, den Wohnanteil im Portfolio weiter auszubauen. Unsere Neubauprojekte an zentralen und attraktiven Lagen werden wesentlich zur Erhöhung unserer Mieterräge beitragen und stärken unsere Marktposition.

Im kommerziellen Bereich konzentrieren wir uns weiterhin auf qualitativ hochstehende Immobilien. Die erfolgreiche langfristige Vermietung der Büroflächen in der Liegenschaft «Landhaus» in Schaffhausen und die strategische Veräusserung der Liegenschaft «Wäbi Worb» bestätigen diese Ausrichtung. In Bezug auf die ESG-Initiativen setzen wir weiterhin auf Dekarbonisierungsprojekte und die Installation von Solaranlagen, um unseren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu reduzieren und die Energieeffizienz unserer Gebäude zu steigern. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

erfordern unverändert eine vorsichtige und vorausschauende Finanzierungsstrategie. Die bewährte Praxis der mittel- bis langfristigen Zinsbindung und der gleichmässigen Verteilung der Zinsfälligkeitkeiten wird dazu beitragen, die Auswirkungen von Zinsänderungen zu minimieren und die finanzielle Stabilität weiter zu wahren.

Für das zweite Halbjahr 2024 erwarten wir, dass unsere strategischen Massnahmen weiterhin greifen und damit die gute operative Performance fortgesetzt wird. Die geplanten Projekte und Investitionen werden unsere Position auf dem Markt stärken und die Grundlage für nachhaltiges und profitables Wachstum schaffen. Wir danken unseren Mitarbeitenden für ihr grosses und erfolgreiches Engagement. Unseren Aktionärinnen und Aktionären, Mietern und Mieterinnen sowie Geschäftspartnern danken wir für ihr Vertrauen und Interesse.

Dr. Andreas Hauswirth  
Präsident des Verwaltungsrats

Lars Egger  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	19'416	18'895
Sonstiger betrieblicher Erfolg		56	76
<b>Total</b>		<b>19'472</b>	<b>18'971</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	2	-2'965	-2'916
Personalaufwand		-864	-808
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-111	-109
Übriger Betriebsaufwand		-691	-664
<b>Total</b>		<b>-4'631</b>	<b>-4'497</b>
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		1'034	—
Erfolg aus Neubewertung		758	286
<b>EBIT</b>		<b>16'633</b>	<b>14'760</b>
Finanzaufwand	3	-2'881	-2'899
<b>EBT</b>		<b>13'752</b>	<b>11'861</b>
Steuern		-2'355	-2'016
<b>Periodengewinn</b>		<b>11'397</b>	<b>9'845</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2024	31.12.2023
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		18'440	7'131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		623	834
Sonstige Forderungen		541	1'407
Aktive Rechnungsabgrenzungen		722	95
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>20'326</b>	<b>9'467</b>
<b>Immobilien</b>			
Renditeliegenschaften	4	760'566	758'052
Renditeliegenschaften im Bau	4	20'153	16'795
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	45'161	45'158
<b>Total</b>		<b>825'880</b>	<b>820'005</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte		1'076	235
Anlagen Stromproduktion		1'326	1'308
Übrige Sachanlagen		414	471
Finanzanlagen		138	103
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>828'834</b>	<b>822'122</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>849'160</b>	<b>831'589</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'525	5'550
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	148'112	84'581
Übrige Verbindlichkeiten		897	1'225
Kurzfristige Rückstellungen		865	461
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'169	1'297
<b>Total</b>		<b>155'568</b>	<b>93'114</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	265'191	309'738
Rückstellungen für latente Steuern		39'379	38'043
<b>Total</b>		<b>304'570</b>	<b>347'781</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>460'138</b>	<b>440'895</b>
Aktienkapital		21'727	21'727
Kapitalreserven		77'333	90'362
Eigene Aktien		-149	-109
Gewinnreserven		290'111	278'714
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>389'022</b>	<b>390'694</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>849'160</b>	<b>831'589</b>

# Veränderungsnachweise

## KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF

	1. Halbjahr 2024	2023
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	10'452	21'408
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-5'057	-31'907
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	5'914	2'513
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>11'309</b>	<b>-7'986</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>7'131</b>	<b>15'117</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>18'440</b>	<b>7'131</b>

## KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2023</b>	<b>19'313</b>	<b>-148</b>	<b>67'543</b>	<b>259'131</b>	<b>345'839</b>
Kapitalerhöhung	2'414		34'169		36'583
Verrechnung erworbener Goodwill			-234		-234
Bewegung Bestand eigener Aktien		39			39
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-16		-16
Dividendenausschüttung			-11'100		-11'100
Periodengewinn				19'583	19'583
<b>Eigenkapital per 31.12.2023</b>	<b>21'727</b>	<b>-109</b>	<b>90'362</b>	<b>278'714</b>	<b>390'694</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-40			-40
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			4		4
Dividendenausschüttung			-13'033		-13'033
Periodengewinn				11'397	11'397
<b>Eigenkapital per 30.06.2024</b>	<b>21'727</b>	<b>-149</b>	<b>77'333</b>	<b>290'111</b>	<b>389'022</b>

## AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2024	31.12.2023
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	21'727'180
Kapitalband <sup>1)</sup>	CHF	4'000'000	—
Genehmigtes Kapital <sup>2)</sup>	CHF	—	1'585'870
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

<sup>1)</sup> Die Generalversammlung vom 25.04.2024 genehmigte die Einführung des Kapitalbandes und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innert einer Frist von zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10 um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 zu erhöhen. Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich.

<sup>2)</sup> 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	30.06.2024	31.12.2023
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	75'774'287	88'807'655

# Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2024 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 2024	1. Halbjahr 2023
Soll-Mietertrag	19'701	19'068
Mietzinsreduktion	-295	-312
Leerstand	-590	-573
Mietzinsverlust	21	130
Ertrag für Mieterausbauten	94	120
Ertrag pauschale Nebenkosten	151	149
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>19'082</b>	<b>18'582</b>

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2024 in TCHF	1. Halbjahr 2024 in %	1. Halbjahr 2023 in TCHF	1. Halbjahr 2023 in %
Wohnen	9'123	46.3	8'390	44.0
Gewerbe	3'242	16.5	3'264	17.1
Büro	3'227	16.4	3'225	16.9
Lager	897	4.5	1'224	6.4
Parkplätze	1'306	6.6	1'276	6.7
Verkauf	722	3.7	680	3.6
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'184	6.0	1'009	5.3
<b>Total</b>	<b>19'701</b>	<b>100.00</b>	<b>19'068</b>	<b>100.00</b>

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Solothurn	10'174	9'517
Bern	6'960	6'799
Schaffhausen	1'106	1'086
Luzern	880	1'106
Aargau	581	560
<b>Total</b>	<b>19'701</b>	<b>100.00</b>

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Soll-Mietertrag	327	317
Mietzinsreduktion	-1	—
Leerstand	-6	-4
Mietzinsverlust	4	-8
Ertrag pauschale Nebenkosten	10	8
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>334</b>	<b>313</b>
<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF</b>	<b>19'416</b>	<b>18'895</b>

**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2024 sind (in alphabetischer Reihenfolge):  
 Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Schaffhausen Service AG

<b>Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %</b>	30.06.2024	31.12.2023
Grösster Mieter	4.2	4.2
Drei grösste Mieter	8.8	8.7
Fünf grösste Mieter	12.0	11.9
Zehn grösste Mieter	17.0	17.3
<b>Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2024 (Nettomieterträge p.a.)</b>	in TCHF	in %
2024	368	2.6
2025	2'016	14.1
2026	2'184	15.2
2027	754	5.3
2028	2'265	15.8
2029	3'067	21.4
2030	332	2.3
2031	49	0.3
2032	473	3.3
2033 und später	2'832	19.7
<b>Total</b>	<b>14'340</b>	<b>100.0</b>

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 8 Monaten.

**2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND** in TCHF

<b>Renditeliegenschaften</b>	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Instandhaltung	-1'069	-1'045
Betrieb und Wartung	-611	-628
Liegenschaftsteuern	-130	-113
Versicherungen	-273	-258
Liegenschaftsbewirtschaftung	-758	-758
Übriger Aufwand	-4	-2
<b>Total</b>	<b>-2'845</b>	<b>-2'804</b>
<b>Übrige Liegenschaften</b>		
Instandhaltung	-23	-38
Betrieb und Wartung	-31	-32
Liegenschaftsteuern	-6	-20
Versicherungen	-7	-7
Liegenschaftsbewirtschaftung	-53	-15
<b>Total</b>	<b>-120</b>	<b>-112</b>
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-2'965</b>	<b>-2'916</b>

**3. FINANZAUFWAND** in TCHF

Zinsaufwand Hypothekardarlehen	-2'530	-2'513
Baurechtszinsen	-321	-344
Sonstiger Finanzerfolg	-30	-42
<b>Total</b>	<b>-2'881</b>	<b>-2'899</b>

**4. IMMOBILIEN** in TCHF

	Renditeliegen-schaften	Renditeliegen-schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2023</b>	<b>728'340</b>	<b>4'724</b>	<b>48'725</b>	<b>781'789</b>
Herstellungskosten	22'337	2'436	62	24'835
Akquisitionen i.Z.m. Veränderung Konsolidierungskreis	7'300	—	1'450	8'750
Veräußerungen	—	—	-200	-200
Positive Marktwertanpassungen	10'108	6'308	65	16'481
Negative Marktwertanpassungen	-15'581	-454	-258	-16'293
Umgliederung in Renditeliegenschaften im Bau	—	4'687	-4'687	—
Umgliederung in Renditeliegenschaften	4'724	-4'724	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	824	3'818	—	4'642
<b>Bestand per 31.12.2023</b>	<b>758'052</b>	<b>16'795</b>	<b>45'158</b>	<b>820'005</b>
Herstellungskosten	5'132	4'581	3	9'716
Veräußerungen	-4'599	—	—	-4'599
Positive Marktwertanpassungen	3'868	—	—	3'868
Negative Marktwertanpassungen	-1'887	-1'223	—	-3'110
<b>Bestand per 30.06.2024</b>	<b>760'566</b>	<b>20'153</b>	<b>45'161</b>	<b>825'880</b>

In der Berichtsperiode wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 78 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2023	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	760'566	
davon Wohnliegenschaften	452'526	54.8
davon kommerziell genutzt	308'040	37.3
Renditeliegenschaften im Bau	20'153	2.4
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45'161	5.5
<b>Total</b>	<b>825'880</b>	<b>100.0</b>

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegen-schaften		Renditeliegen-schaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	395'655	52.0	3'169	15.7	24'812	54.9	423'636	51.3
Bern	267'413	35.1	16'984	84.3	11'761	26.1	296'158	35.9
Luzern	41'505	5.5	—	—	—	—	41'505	5.0
Schaffhausen	41'017	5.4	—	—	1'530	3.4	42'547	5.2
Aargau	14'976	2.0	—	—	5'008	11.1	19'984	2.4
Jura	—	—	—	—	2'050	4.5	2'050	0.2
<b>Total</b>	<b>760'566</b>	<b>100.0</b>	<b>20'153</b>	<b>100.0</b>	<b>45'161</b>	<b>100.0</b>	<b>825'880</b>	<b>100.0</b>

**5. FINANZVERBINDLICHKEITEN** in TCHF

	30.06.2024	31.12.2023
Kurzfristige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	148'008	84'477
Langfristige Hypothekarkredite	265'190	309'738
<b>Total</b>	<b>413'198</b>	<b>394'215</b>

Die Finanzverbindlichkeiten umfassen allesamt grundpfandgesicherte Kredite bei 13 verschiedenen Schweizer Bankinstituten und Versicherungen.

	<b>Kreditfälligkeit per 30.06.2024</b>		<b>Zinsbindung per 30.06.2024</b>	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
2024	<sup>1)</sup> 92'074	22.2	<sup>2)</sup> 41'937	10.1
2025	65'438	15.8	37'498	9.1
2026	29'170	7.0	37'170	9.0
2027	16'000	3.9	39'685	9.6
2028	39'071	9.5	42'071	10.2
2029	30'490	7.4	42'510	10.3
2030	37'080	9.0	37'080	9.0
2031	24'025	5.8	41'397	10.0
2032	41'975	10.2	41'975	10.2
2033 und später	37'875	9.2	51'875	12.5
<b>Total</b>	<b>413'198</b>	<b>100.0</b>	<b>413'198</b>	<b>100.0</b>

<sup>1)</sup> Inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate

<sup>2)</sup> Enthält Finanzierungen ohne feste Zinsbindung im Umfang von TCHF 17'685

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 3 Jahren und 9 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 4'711.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 9 Monaten. In der Berichtsperiode betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.26 %.

# Weitere Informationen

## Organe

### **Dr. Andreas Hauswirth**

Präsident des Verwaltungsrats

+41 32 624 90 00

[andreas.hauswirth@espacereal.ch](mailto: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](mailto:lars.egger@espacereal.ch)

### **Christian Froelicher**

Leiter Finanzen

Mitglied der Geschäftsleitung

+41 32 624 90 04

[christian.froelicher@espacereal.ch](mailto:christian.froelicher@espacereal.ch)

## Agenda

### **Publikation Jahresbericht 2024**

28. Februar 2025

### **Generalversammlung 2025**

30. April 2025

## Publikationsübersicht

### **Halbjahresbericht**



### **Jahresbericht**



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Jahres- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

### **Aktie der Espace Real Estate Holding AG**

Valor/ID: 255740

ISIN: CH0002557400

### **Revisionsstelle**

BDO AG, Solothurn

### **Immobilienbewertung**

KPMG AG, Zürich

## Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG

Gestaltung: Werbelinie AG, Bern

Druck: Ackermanndruck AG, Köniz

Publikationsdatum: September 2024



**Espace Real Estate Holding AG**  
Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn  
Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

**ESPACE**  
REAL ESTATE