

Halbjahresbericht 2024

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG

| | 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 ¹⁾ | TCHF | 9'910 | 9'608 | 3.14 % |

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ

| | Einheit | 30.06.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|--------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Eigenkapital | TCHF | 389'022 | 390'694 | -0.43 % |
| Eigenkapitalquote | % | 45.81 | 46.98 | -1.17 PP |
| Belehungsgrad Immobilien (LTV) | % | 50.03 | 48.07 | 1.96 PP |

IMMOBILIENPORTFOLIO

| | 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 |

MITARBEITENDE

| | 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 % |

AKTIEN

| | 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

| | |
|----------------------------------|----|
| Kennzahlen im Überblick | 2 |
| Inhalt | 3 |
| Lagebericht | 4 |
| Konzernrechnung | |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung | 6 |
| Konsolidierte Bilanz | 7 |
| Veränderungsnachweise | 8 |
| Anhang zur Konzernrechnung | 9 |
| Weitere Informationen | 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 Bewohnerschaft 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 m² 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 unternehmens-eigene 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 Mieterträge 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 CO₂-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 Zinsfälligkeiten 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, Mieterinnen und Mietern 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 |
|--|----------|------------------|------------------|
| Betriebsertrag | | | |
| Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften | 1 | 19'416 | 18'895 |
| Sonstiger betrieblicher Erfolg | | 56 | 76 |
| Total | | 19'472 | 18'971 |
| Betriebsaufwand | | | |
| Liegenschaftsaufwand | 2 | –2'965 | –2'916 |
| Personalaufwand | | –864 | –808 |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen | | –111 | –109 |
| Übriger Betriebsaufwand | | –691 | –664 |
| Total | | –4'631 | –4'497 |
| Erfolg aus Verkauf von Immobilien | | 1'034 | — |
| Erfolg aus Neubewertung | | 758 | 286 |
| EBIT | | 16'633 | 14'760 |
| Finanzaufwand | 3 | –2'881 | –2'899 |
| EBT | | 13'752 | 11'861 |
| Steuern | | –2'355 | –2'016 |
| Periodengewinn | | 11'397 | 9'845 |

Konsolidierte Bilanz

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

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 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 11'309 | –7'986 |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Periode | 7'131 | 15'117 |
| Flüssige Mittel am Ende der Periode | 18'440 | 7'131 |

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

| | Aktienkapital | Eigene Aktien | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total Eigenkapital |
|------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|--------------------|
| Eigenkapital per 01.01.2023 | 19'313 | –148 | 67'543 | 259'131 | 345'839 |
| 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 |
| Eigenkapital per 31.12.2023 | 21'727 | –109 | 90'362 | 278'714 | 390'694 |
| Bewegung Bestand eigener Aktien | | –40 | | | –40 |
| Erfolg aus Verkauf eigener Aktien | | | 4 | | 4 |
| Dividendenausschüttung | | | –13'033 | | –13'033 |
| Periodengewinn | | | | 11'397 | 11'397 |
| Eigenkapital per 30.06.2024 | 21'727 | –149 | 77'333 | 290'111 | 389'022 |

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 ¹⁾ | CHF | 4'000'000 | — |
| Genehmigtes Kapital ²⁾ | CHF | — | 1'585'870 |
| Bedingtes Kapital | CHF | — | — |

¹⁾ 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.

²⁾ 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 |
| Ist-Mietertrag | 19'082 | 18'582 |

| 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 |
| Total | 19'701 | 100.00 | 19'068 | 100.00 |

| Soll-Mieterträge nach Kanton | 1. Halbjahr 2024 in TCHF | 1. Halbjahr 2024 in % | 1. Halbjahr 2023 in TCHF | 1. Halbjahr 2023 in % |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Solothurn | 10'174 | 51.6 | 9'517 | 49.9 |
| Bern | 6'960 | 35.3 | 6'799 | 35.7 |
| Schaffhausen | 1'106 | 5.6 | 1'086 | 5.7 |
| Luzern | 880 | 4.5 | 1'106 | 5.8 |
| Aargau | 581 | 3.0 | 560 | 2.9 |
| Total | 19'701 | 100.0 | 19'068 | 100.0 |

| 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 |
| Ist-Mietertrag | 334 | 313 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF | 19'416 | 18'895 |
|---|---------------|---------------|

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

| Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in % | 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 |

| Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2024 (Nettomieteträge p.a.) | 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 |
| Total | 14'340 | 100.0 |

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

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

| Renditeliegenschaften | 1. Halbjahr 2024 | 1. Halbjahr 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Instandhaltung | -1'069 | -1'045 |
| Betrieb und Wartung | -611 | -628 |
| Liegenschaftssteuern | -130 | -113 |
| Versicherungen | -273 | -258 |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | -758 | -758 |
| Übriger Aufwand | -4 | -2 |
| Total | -2'845 | -2'804 |

Übrige Liegenschaften

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Instandhaltung | -23 | -38 |
| Betrieb und Wartung | -31 | -32 |
| Liegenschaftssteuern | -6 | -20 |
| Versicherungen | -7 | -7 |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | -53 | -15 |
| Total | -120 | -112 |

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Total Liegenschaftsaufwand | -2'965 | -2'916 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|

3. FINANZAUFWAND in TCHF

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Zinsaufwand Hypothekendarlehen | -2'530 | -2'513 |
| Baurechtszinsen | -321 | -344 |
| Sonstiger Finanzerfolg | -30 | -42 |
| Total | -2'881 | -2'899 |

4. IMMOBILIEN in TCHF

| | Renditeliegen- schaften | Renditeliegen- schaften im Bau | Nicht rentabilisierte Liegenschaften | Total Immobilien |
|---|----------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| Bestand per 01.01.2023 | 728'340 | 4'724 | 48'725 | 781'789 |
| 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 |
| Bestand per 31.12.2023 | 758'052 | 16'795 | 45'158 | 820'005 |
| 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 |
| Bestand per 30.06.2024 | 760'566 | 20'153 | 45'161 | 825'880 |

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 |
| Total | 825'880 | 100.0 |

| 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 | 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 |
| Total | 760'566 | 100.0 | 20'153 | 100.0 | 45'161 | 100.0 | 825'880 | 100.0 |

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 |
| Total | 413'198 | 394'215 |

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

| | Kreditfälligkeiten per 30.06.2024 | | Zinsbindung per 30.06.2024 | |
|-----------------|-----------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| | in TCHF | in % | in TCHF | in % |
| 2024 | ¹⁾ 92'074 | 22.2 | ²⁾ 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 |
| Total | 413'198 | 100.0 | 413'198 | 100.0 |

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

²⁾ 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 betrugen 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

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

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

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG

Gestaltung: Werbelinie AG, Bern

Druck: Ackermann Druck 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