

Halbjahresbericht 2020

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	13'952	12'877	8.35 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	49	17	188.24 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1'024	475	115.58 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'317	-1'415	6.93 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	13'708	11'954	14.67 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	10'436	8'456	23.42 %
Periodengewinn	TCHF	12'293	6'836	79.83 %

BILANZ	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	312'833	309'710	1.01 %
Eigenkapitalquote	%	43.42	43.22	0.20 PP
Anlagendeckungsgrad	%	44.32	44.04	0.28 PP
Net Gearing	%	114.82	114.12	0.70 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	702'576	700'290	0.33 %
Renditeliegenschaften	TCHF	653'804	651'680	0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'772	48'610	0.33 %
Liegenschaften	Anzahl	60	60	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'350	1'311	2.97 %

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.85	6.72	-0.87 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.69	5.94	-0.25 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.20	4.50	-0.30 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	14	13	7.69 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	11.00	10.40	5.77 %

AKTIEN	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-111	-141	-21.28 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'194	1'931'164	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	670	670	—
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.06	54.32	-0.26 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs	CHF	160.00	170.00	-5.88 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	161.99	160.37	1.01 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	44.79	49.54	-9.59 %

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	12.73	7.08	79.82 %
Dividende	CHF	4.75	4.75	—

Inhalt

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

Lagebericht

Espace Real Estate (Espace) kam dank ihres breit diversifizierten Portfolios und weiteren Verbesserungen im operativen Bereich gut durch die vergangenen Corona-geprägten Monate. Der Periodengewinn im ersten Semester 2020 stieg auf CHF 12.3 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.8 Mio.). Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst durch die Anpassung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von CHF 3.8 Mio. als Folge der Steuerreform im Kanton Solothurn. Ohne die Sondereffekte bei den Steuern stieg der Periodengewinn um rund 25 % gegenüber der Vorjahresperiode.

Höherer Liegenschaftserfolg trotz Corona-Unterstützungsmassnahmen

Im ersten Halbjahr 2020 flossen die Mieteinnahmen der im Vorjahr fertiggestellten 171 Wohnungen sowie die Mieterlöse des neuen Schaffner Hauptsitzes in das Ergebnis ein. Die Überbauungen «Volaare» in Zuchwil, «Visavie» in Biel und der Schaffner Hauptsitz in Luterbach sind vollvermietet. Die zweite Etappe der Überbauung «Les Amis» in Biel befindet sich noch in der Erstvermietung. Derzeit sind ca. 80 % der Wohnungen vermietet. Die Erlöse aus Vermietung stiegen trotz «Corona» auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 15.7 Mio.).

Espace unterstützte unmittelbar nach dem Lockdown proaktiv die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter mit situationsgerechten Massnahmen. Diese Unterstützung führte dazu, dass die effektiven Mieteinnahmen per 30. Juni 2020 gegenüber dem vertraglich geschuldeten Betrag tiefer ausfielen. Die erwarteten Mietausfälle durch Corona werden derzeit auf CHF 0.7 Mio. geschätzt und wurden entsprechend in den Halbjahreszahlen 2020 berücksichtigt.

Die Verjüngung des Portfolios und die damit einhergehende Qualitätssteigerung wirkten sich positiv auf den Liegenschaftsaufwand aus. Insgesamt lag der Liegenschaftserfolg mit CHF 13.95 Mio. (+8.3 %) über dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2019 (CHF 12.88 Mio.).

Reduzierte Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 5.85 %. Der Prozentsatz beinhaltet auch die leerstehenden Räumlichkeiten während der Gesamtanierung der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43, Solothurn. Für einen grossen Teil der sich im Umbau befindlichen Dienstleistungsflächen direkt am Bahnhof Solothurn konnten bereits neue Mietverträge abgeschlossen werden.

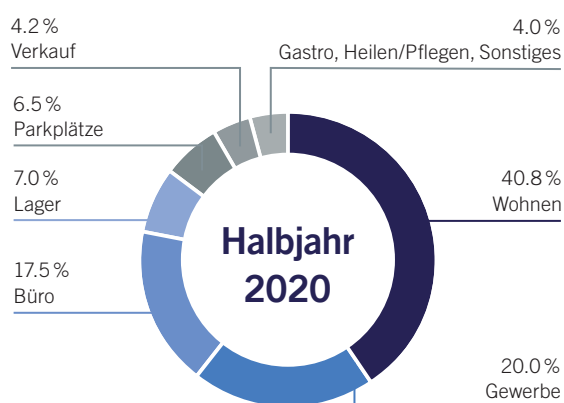
Periodengewinn in Mio. CHF

12.3 6.8

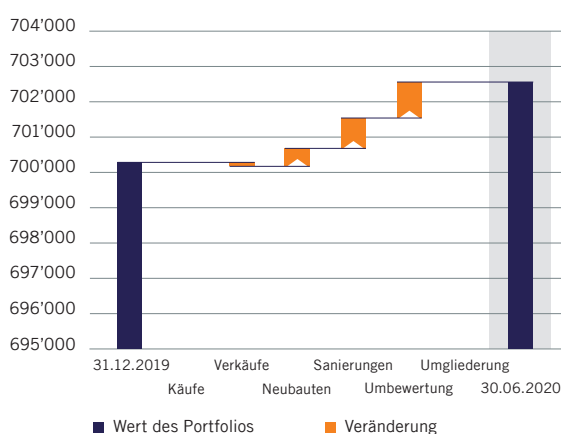
Halbjahr 2020

Halbjahr 2019

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Erfreulicher Neubewertungserfolg

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf erfreuliche CHF 1.02 Mio. (CHF 0.48 Mio.). Das Immobilienportfolio von Espace konnte dank seiner Diversifikation und der vor Jahren eingeschlagenen Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen, Marktkorrekturen im Bereich der Geschäftsliegenschaften absorbieren. In der Berichtsperiode tätigte das Unternehmen keine Zukäufe. Verkauft wurden nicht strategiekonforme Stockwerkeigentumsanteile in Solothurn.

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 702.6 Mio. (31.12.2019: CHF 700.3 Mio.).

Gefüllte Projektpipeline

In der aktuellen Projektpipeline befinden sich Investitionen in Renditeliegenschaften hauptsächlich im Segment Wohnen im Umfang von rund CHF 80.0 Mio. Alle Entwicklungsprojekte sind auf die gesellschaftlichen Veränderungen und die Entwicklung am Immobilienmarkt ausgerichtet. Beispielsweise wird die Nachfrage nach Kleinwohnungen (Microapartments), intelligente Sharing-Konzepte oder ressourceneffiziente und nachhaltige Wohnformen aufgenommen. Besonderes Augenmerk liegt auf der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

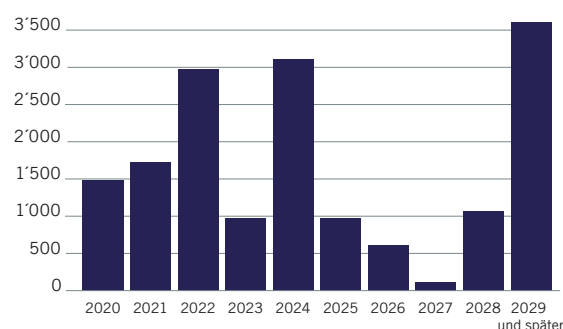
Zusätzliches Ertragspotential aus der Sonne

Im letzten Jahr wurden sieben Espace-Gebäude im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, welche rund 190'000 Kilowattstunden Ökostrom pro Jahr erzeugen und den Ausstoss von ca. 34 Tonnen CO₂ pro Jahr vermeiden.

Die Investitionen in Solaranlagen werden zu einer valablen Anlagealternative für Espace. Im ersten Halbjahr 2020 trugen die laufenden Anlagen positiv zum Betriebsertrag bei und erwirtschafteten eine Rendite im Zielbereich von Espace. Diese erfreuliche Entwicklung bestärkt uns, den eingeschlagenen Kurs weiterzuführen und das zusätzliche Ertragspotential der Sonne auch zu Gunsten unserer Mieter noch verstärkter zu nutzen. Weitere Investitionen in Solaranlagen auf den Gebäudedächern von Espace sind in der Planung.

«Die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Wohnformen und günstigem Wohnraum wird in den zukünftigen Bauprojekten aufgegriffen.»

Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



Zusammensetzung Leerstandsquote in % ¹⁾

	1. Halbjahr 2020
Wohnliegenschaften	2.1
Kommerzielle Liegenschaften	2.9
Liegenschaften mit Sanierungsabsicht	0.9
Total Leerstand Renditeliegenschaften	5.9

¹⁾ Erstvermietungen werden 18 Monate ab Fertigstellung berücksichtigt

Komfortable Finanz- und Vermögenslage

Espace verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43.42 % per 30. Juni 2020 (31.12.2019: 43.22 %) über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 372.7 Mio. Die Belehnungsgrenze auf Stufe Gesamtportfolio liegt dadurch deutlich unter 65 %. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gesenkt werden und belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf 1.57 % gegenüber 1.74 % im Jahr 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag mit 5.39 Jahren ausserdem höher als im Vorjahr (5.09 Jahre).

Entwicklung der Espace-Aktie

Der bezahlte Kurs per 31.12.2019 betrug CHF 170.00. Aufgrund der Corona-Krise sank er im ersten Halbjahr 2020 temporär deutlich. Inzwischen erholte er sich wieder und erreichte per 30. Juni 2020 CHF 160.00. Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2020 CHF 161.99.

Mit erfolgter Veränderung im Verwaltungsrat in die Zukunft

Die Aktionärinnen und Aktionäre wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2020 Christoph Arpagaus (1966) neu in den Verwaltungsrat. Er folgte auf Theodor F. Kocher (1954), der nach langjährigem und sehr erfolgreichem Wirken für Espace sich nicht mehr zur Wiederwahl stellte. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Kocher ganz herzlich für seinen grossen Einsatz für das Unternehmen und wünscht ihm für die Zukunft nur das Beste. Auf die Zusammenarbeit mit dem neuen Kollegen im Verwaltungsrat freuen wir uns sehr.

Ausblick und Dank

Die Corona-Pandemie und die Massnahmen zu ihrer Eindämmung haben im Ausland und in der Schweiz die gesamten Wirtschaftsaktivitäten einbrechen lassen. Inzwischen erholt sich die Wirtschaft allmählich wieder, aber die Unsicherheit bei Konsumenten und Unternehmen bleibt gross. Alle Auswirkungen der Corona-Krise dürften frühestens im laufenden oder nächsten Quartal sichtbar werden. Wir sind dennoch überzeugt, dass Immobilien als Anlageklasse interessant bleiben und Espace robust durch die Krise gehen wird.

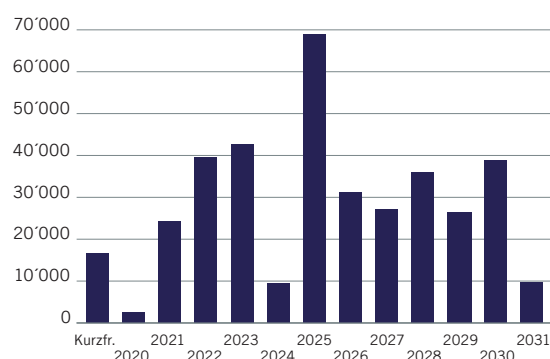
Verzinsung Fremdfinanzierung in %

1.57 1.74

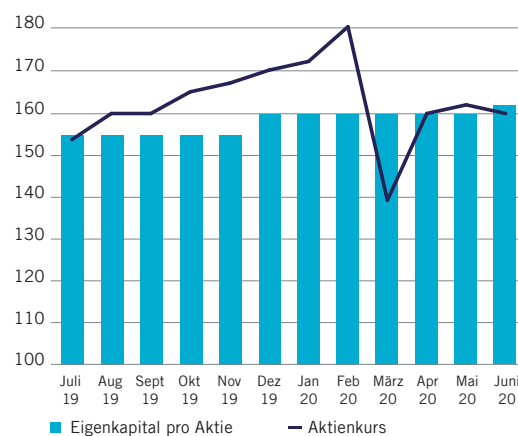
Halbjahr 2020

Halbjahr 2019

Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Die vor Jahren eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen und Risiken zu diversifizieren, die schlanken Kostenstrukturen und die gute Finanzlage von Espace sind die Stützen in diesem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und die Innovationskraft von Espace tragen weiter zur Stärkung des Unternehmenserfolgs bei. Wir erwarten ein solides Jahresergebnis 2020, vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern sich nicht.

Ein besonderer Dank geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Engagement in diesem herausfordernden Halbjahr war beeindruckend. Auch unseren Mieterinnen und Mietern und Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, gebührt ein grosser Dank für die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das grosse Vertrauen in Espace.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

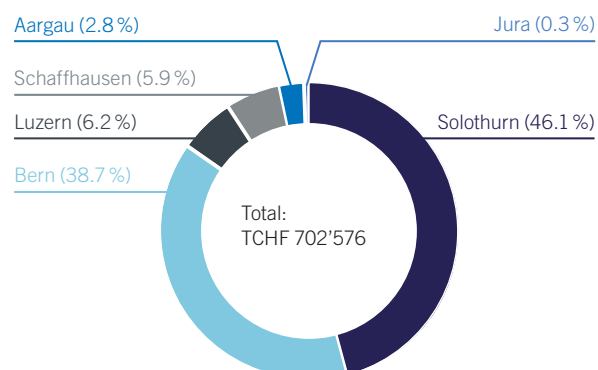
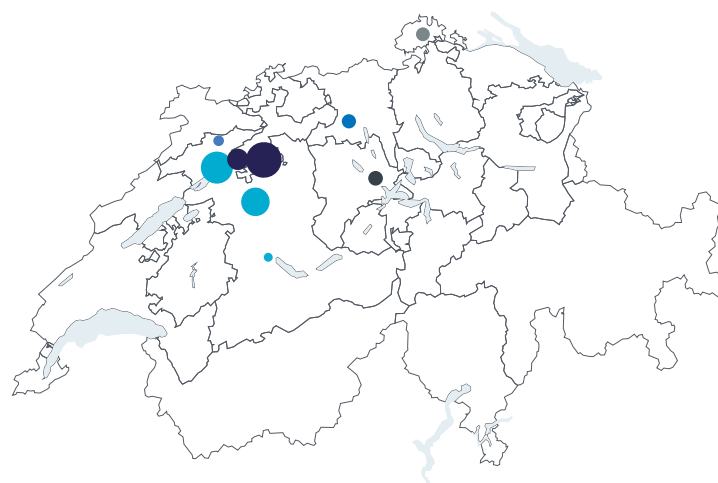


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2020	31.12.2019
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.68	31.68
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75	21.75
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	38.66	38.66

Geografische Präsenz (nach Marktwert)



Organe

Verwaltungsrat



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident



Stephan A. Müller
Mitglied



Ueli Winzenried
Mitglied



Christoph Arpagaus
Mitglied

Geschäftsleitung



Lars Egger
Vorsitz



Patrick Berger
Bewirtschaftung



Christian Froelicher
Finanzen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	16'806	15'686
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		49	17
Sonstige betriebliche Erträge		198	123
Total		17'053	15'826
Erfolg aus Neubewertung		1'024	475
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	2	-2'854	-2'809
Personalaufwand		-748	-809
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-218	-204
Übriger Betriebsaufwand		-549	-525
Total		-4'369	-4'347
EBIT		13'708	11'954
Finanzaufwand		-3'272	-3'498
EBT		10'436	8'456
Steuern	3	1'857	-1'620
Periodenergebnis		12'293	6'836

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2020	31.12.2019
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		13'563	11'851
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		239	754
Sonstige Forderungen		427	831
Aktive Rechnungsabgrenzungen		485	56
Total Umlaufvermögen		14'713	13'491
Immobilien			
Renditeliegenschaften	4	653'804	651'680
Renditeliegenschaften im Bau	4	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	48'772	48'610
Total		702'576	700'290
Bau- und Entwicklungsprojekte		2'262	1'951
Anlagen Stromproduktion		701	610
Übrige Sachanlagen		294	319
Total Anlagevermögen		705'833	703'170
Total Aktiven		720'546	716'661
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'972	3'205
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	82'499	122'088
Übrige Verbindlichkeiten		748	1'158
Steuerrückstellungen		344	716
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'111	6'496
Total		89'674	133'663
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	290'266	243'214
Rückstellungen für latente Steuern		27'773	30'075
Total		318'039	273'288
Total Fremdkapital		407'713	406'951
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		88'298	97'474
Eigene Aktien		-18	-23
Gewinnreserven		205'240	192'947
Total Eigenkapital		312'833	309'710
Total Passiven		720'546	716'661

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2020	2019
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	8'990	13'879
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-5'571	-21'039
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	-1'707	10'598
Veränderung der flüssigen Mittel	1'712	3'438
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	11'851	8'413
Flüssige Mittel am Ende der Periode	13'563	11'851

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2019	19'313	-52	106'643	176'110	302'014
Bewegung Bestand eigener Aktien		29			29
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			3		3
Dividendenausschüttung			-9'172		-9'172
Periodenergebnis				16'836	16'836
Eigenkapital per 31.12.2019	19'313	-23	97'474	192'947	309'710
Bewegung Bestand eigener Aktien		5			5
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-2		-2
Dividendenausschüttung			-9'173		-9'173
Periodenergebnis				12'293	12'293
Eigenkapital per 30.06.2020	19'313	-18	88'298	205'240	312'833

AKTIENKAPITAL	Einheit	30.06.2020	31.12.2019
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 15.05.2020 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

KAPITALRESERVEN	Einheit	30.06.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	86'496'510	95'669'587

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2020 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 2020	1. Halbjahr 2019
Soll-Mietertrag	18'558	16'174
Mietzinsreduktion	-445	-280
Leerstand	-1'464	-1'087
Mietzinsverlust	-635	-91
Ertrag für Mieterausbauten	290	327
Ertrag pauschale Nebenkosten	154	107
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	16'458	15'150

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2020 in TCHF	1. Halbjahr 2020 in %	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %
Wohnen	7'580	40.8	5'716	35.3
Gewerbe	3'707	20.0	3'457	21.4
Büro	3'245	17.5	3'132	19.4
Lager	1'290	7.0	1'281	7.9
Parkplätze	1'214	6.5	1'046	6.5
Verkauf	779	4.2	805	5.0
Gastro, Heilen/ Pflegen, Sonstiges	743	4.0	737	4.5
Total	18'558	100.0	16'174	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2020 in TCHF	1. Halbjahr 2020 in %	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %
Solothurn	8'573	46.2	7'317	45.2
Bern	7'216	38.9	6'080	37.6
Schaffhausen	1'091	5.9	1'093	6.8
Luzern	1'095	5.9	1'096	6.8
Aargau	583	3.1	588	3.6
Total	18'558	100.0	16'174	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Soll-Mietertrag	364	863
Mietzinsreduktion	—	-18
Leerstand	-11	-340
Mietzinsverlust	-10	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	5
Ertrag aus gewährten Baurechten	—	26
Ist-Mietertrag	348	536

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	16'806	15'686
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2020, 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 %	30.06.2020	31.12.2019
Grösster Mieter	5.2	5.2
Drei grösste Mieter	11.2	11.1
Fünf grösste Mieter	14.9	14.9
Zehn grösste Mieter	20.6	20.5

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2020 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2020	1'488	9.0
2021	1'722	10.4
2022	2'971	17.9
2023	969	5.8
2024	3'105	18.7
2025	971	5.8
2026	607	3.7
2027	111	0.7
2028	1'065	6.4
2029 und später	3'610	21.7
Total	16'618	100.0

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Instandhaltung	-814	-1'059
Betrieb und Wartung	-778	-534
Liegenschaftssteuern	-113	-97
Versicherungen	-279	-272
Liegenschaftsbewirtschaftung	-719	-654
Übriger Aufwand	-51	-4
Total Renditeliegenschaften	-2'754	-2'620

Übrige Liegenschaften

Instandhaltung	-29	-38
Betrieb und Wartung	-37	-60
Liegenschaftssteuern	-4	-25
Versicherungen	-8	-15
Liegenschaftsbewirtschaftung	-22	-51
Total übrige Liegenschaften	-100	-189
Total Liegenschaftsaufwand	-2'854	-2'809

3. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	-445	-1'520
Latente Steuern	-1'457	-100
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes von 20.0% auf 17.5%	3'759	—
Total	1'857	-1'620

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2019	547'399	71'387	53'042	671'828
Herstellungskosten	3'024	33'293	92	36'409
Akquisitionen	465	—	—	465
Veräusserungen	-4'814	—	-6'010	-10'824
Positive Marktwertanpassungen	17'561	—	1'633	19'194
Negative Marktwertanpassungen	-16'635	—	-148	-16'783
Übertrag aus den Bauprojekten	104'680	-104'680	—	—
Bestand per 31.12.2019	651'680	—	48'610	700'290
Herstellungskosten	1'342	—	43	1'385
Akquisitionen	—	—	—	—
Veräusserungen	-123	—	—	-123
Positive Marktwertanpassungen	7'964	—	242	8'206
Negative Marktwertanpassungen	-7'059	—	-123	-7'182
Übertrag aus den Bauprojekten	—	—	—	—
Bestand per 30.06.2020	653'804	—	48'772	702'576

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert. Die per 30.06.2020 aktivierten Herstellungskosten beinhalten nichtliquiditätswirksame Investitionen von TCHF 2'150. Dabei handelt es sich um per Bilanzstichtag erbrachte und noch nicht bezahlte Leistungen.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2020	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	653'804	
davon Wohnliegenschaften	347'528	49.5
davon kommerziell genutzt	306'276	43.6
Renditeliegenschaften im Bau	—	—
Bauland und Entwicklungliegenschaften	48'772	6.9
Total	702'576	100

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	298'464	45.7	—	—	25'745	52.8	324'209	46.1
Bern	256'157	39.2	—	—	15'677	32.2	271'834	38.7
Luzern	43'225	6.6	—	—	—	—	43'225	6.2
Schaffhausen	39'959	6.1	—	—	1'530	3.1	41'489	5.9
Aargau	15'999	2.4	—	—	3'770	7.7	19'769	2.8
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.3
Total	653'804	100.0	—	—	48'772	100.0	702'576	100.0

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2020	in TCHF	in %
2020 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 6 Monate)	70'795	19.0
2021	28'856	7.7
2022	39'422	10.6
2023	31'178	8.4
2024	4'100	1.1
2025	68'867	18.5
2026	31'090	8.3
2027	4'800	1.3
2028	35'983	9.7
2029 und später	57'570	15.4
Total	372'661	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 5 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'863.

Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2020	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	16'500	4.4
2020	2'400	0.6
2021	24'356	6.5
2022	39'422	10.6
2023	42'603	11.4
2024	9'540	2.6
2025	68'867	18.5
2026	31'090	8.3
2027	27'010	7.3
2028	35'983	9.7
2029 und später	74'890	20.1
Total	372'661	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 5 Monaten. Im 1. Halbjahr 2020 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.57 %.

Portfolio

Portfolio

per 30.06.2020

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie W1									
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 20 Mio. bis CHF 55 Mio.									
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B				01.01.06	2016/19	—	nein	1.67 % ²⁾	AE
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40, 42				01.01.06	1970	2017	nein	1.73 %	AE
Biel, Schwanengasse 21–29				01.01.01	2015	—	nein	0.33 %	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27				01.07.15	2017/19	—	nein	15.77 % ²⁾	AE
Biel, Schwanengasse 11–19				01.01.01	2019	—	ja	5.48 % ²⁾	AE
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46				01.01.06	1987/91	2010	nein	6.09 %	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	4.36 %	AE
Total W1 – Wohnliegenschaften	233.7	10.6	4.6 %						

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.

Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48				28.03.11	2012	—	nein	1.74 %	AE/BR
Liebefeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	—	nein	4.14 %	AE
Valbirse, Rue Principale 12–14				01.07.03	2019	—	ja	4.36 %	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8				31.12.06	2015	—	ja	19.29 %	AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	—	nein	6.0 %	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	1991	nein	12.88 %	AE
Total W2 – Wohnliegenschaften	84.7	4.5	5.3 %						

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.

Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48				01.07.07	1981	2016	nein	6.90 %	AE
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26				01.01.06	1975/1981	2000	nein	0.00 %	AE
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark				01.08.04	2006	—	nein	7.48 %	AE
Zuchwil, Amselweg 7 – 17				01.01.06	1966	—	nein	0.16 %	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10				01.01.05	1994/1938	1999	nein	0.00 %	SE
Total W3 – Wohnliegenschaften	29.1	1.6	5.5 %						

Total Wohnliegenschaften

347.5 16.7 4.8 %

¹⁾ Per Bilanzstichtag

²⁾ Erstvermietung

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

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes	Soll-Miet- Marktwert CHF Mio.	ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.									
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29				06.08.07	1987	2015	nein	1.36 %	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus				01.07.08	2008	—	nein	0.00 %	AE/BR
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971–1985	2006	ja	27.90 %	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43				31.12.01	1967	1990	nein	32.51 %	SE (74 %)
Burgdorf, Buchmattstr. 56				01.01.09	2009	—	nein	0.00 %	AE/BR
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116				21.11.11	2014	—	nein	22.07 %	AE
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	7.23 %	AE
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	177.8	11.0	6.2 %						
Kategorie K2									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.									
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	0.82 %	AE/BR
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	—	nein	0.41 %	AE/SE (67 %)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19				01.09.01	1964/2007/	—	nein	0.23 %	AE
Oensingen, Ostringstr. 8–10				13.09.07	1973–1991	2017	nein	7.06 %	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	0.40 %	AE
Olten, Industriestr. 211 – 213a				01.08.04	1928/1998	2005	ja	5.90 %	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	1.99 %	AE/teilw. BR
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	82.9	5.5	6.7 %						
Kategorie K3									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio.									
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951–1994	2015	ja	4.95 %	AE
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26				01.07.04	1933	2000	nein	0.97 %	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.01.07	1974	2015	nein	27.64 %	AE/BR
Worb, Enggisteinstr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	12.43 %	AE
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	34.4	2.9	8.3 %						
Kategorie K4									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 5 Mio.									
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40				01.07.08	1968/1990	—	ja	0.00 %	AE
Biel-Mett, Längfeldweg 41				01.01.01	1943	2005	ja	19.09 %	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12				01.01.05	1982/91–93	—	nein	9.03 %	AE/SE (52 %)
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West				31.12.01	1994	—	nein	0.00 %	SE (2 %)
Total K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.1	1.0	8.8 %						
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	306.3	20.4	6.7 %						
Total Renditeliegenschaften	653.8	37.1	5.7 %						

¹⁾ Per Bilanzstichtag

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

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche	Altlasten- verdachts- kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west		01.09.01	49'633	nein	Acker	Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost		01.09.01	32'296	nein	Acker	Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44		31.12.06	15'874	ja	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse		01.07.03	39'810	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Safenwil, Striegelstr. 12		31.12.03	11'338	ja	Leerbauten	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Wissbächlistr.		01.01.09	11'920	nein	Wiese	Wohnen	AE
Biel, Schwanengasse		01.01.01	3'994	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.		01.01.09	4'326	nein	Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Delémont, Rue de la Blancherie		01.07.03	8'816	nein	Acker	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.		01.01.09	6'000	nein	Wiese	Wohnen	AE
Beringen, Unterdorf		06.07.12	3'968	nein	Wiese	Wohnen	AE
Olten, Industriestr. 215–229		01.08.04	7'850	ja	Gewerbe	Gewerbe	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement		31.12.03	11'774	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Lingeriz		01.01.09	1'496	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	48.8						
Total Immobilien	702.6						

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

Flächenangaben

per 30.06.2020

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	9	11'886	6'788	740	10.9
Biel, Längfeldweg 41	21	14'151	7'808	2'537	32.5
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	5	6'406	5'831	1'472	25.2
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	67	9'512	5'919	962	16.3
Biel, Schwanengasse 21 – 29	67	3'901	6'414	16	0.2
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	9	1'465	3'108	31	1.0
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	16	1'565	1'519	101	6.6
Derendingen, Meisenweg 13–21	56	5'515	3'590	446	12.4
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	41	5'099	10'071	19	0.2
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	2'430	3'407	980	28.8
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	5	1'410	279	64	22.9
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	61	7'747	4'885	188	3.8
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	8	5'919	6'009	521	8.7
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	37	5'781	4'002	68	1.7
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	16	5'309	5'645	180	3.2
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	9	3'816	6'013	160	2.7
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	26	4'425	2'374	438	18.4
Liebefeld, Kohlenweg 12	116	3'078	4'339	210	4.8
Luterbach, Hauptstr. 38	22	2'945	2'626	110	4.2
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	18	29'695	23'129	7'154	30.9
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	7	12'179	5'465	431	7.9
Olten, Industriestr. 211–213a	4	14'606	10'858	1'191	11.0
Safenwil, Striegelstr. 8+10	17	14'497	7'651	425	5.6
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	17	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48	23	2'741	1'759	156	8.9
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	1	—	—	—	—
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	36	3'001	5'659	1'820	32.2
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Valbirse, Rue Principale 12–14	55	3'765	4'291	180	4.2
Worb, Enggisteinstr. 77	47	8'026	5'243	686	13.1
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	17	1'682	2'464	94	3.8
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40, 42	153	14'295	11'065	211	1.9
Zuchwil, Amselweg 7–17	37	3'600	2'628	292	11.1
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	60	6'100	5'015	810	16.2
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	140	14'010	9'805	—	—
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	95	12'670	8'077	449	5.6
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	11	5'621	5'262	41	0.8
Total Renditeliegenschaften	1'350	321'913	241'321	23'183	9.6

Nutzungen

per 30.06.2020

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe Industrie m ²	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m ²	Lager m ²	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'523	—	1'474	—	2'791	97
Biel, Längfeldweg 41	—	657	—	4'584	—	2'568	40
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	138
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	5'919	—	—	—	—	—	58
Biel, Schwanengasse 21–29	5'985	397	—	—	—	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	87	470	224	1'494	709	—
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	2'090	—	9'282	—	4'016	170
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	23
Derendingen, Meisenweg 13–21	3'590	—	—	—	—	—	69
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	982	4'398	—	2'098	1'859	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'914	10	—	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	279	—	—	—	—	—	9
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	4'885	—	—	—	—	—	67
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	—	378	—	1'799	—	896	36
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	87	466	—	284	—	5'173	15
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	3'138	—	660	—	—	204	71
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'616	1'297	1'009	628	1'095	81
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	967	76
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liefelfeld, Kohlenweg 12	4'043	285	—	—	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	2'511	—	17'881	—	2'737	342
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	755	—	4'049	—	661	85
Olten, Industriestr. 211–213a	—	116	—	10'089	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	1'375	2'454	2'274	—	1'548	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	127
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngabenstr. 2 – City West	—	—	—	—	—	—	5
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	531	536	919	1'087	2'301	286	50
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'949	—	3'245	54
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	—	—	—	—	—	57
Worb, Enggisteinstr. 77	—	770	1'292	2'466	50	665	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	763	—	185	489	11
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40, 42	10'100	—	—	965	—	—	151
Zuchwil, Amselweg 7–17	2'628	—	—	—	—	—	42
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	5'015	—	—	—	—	—	—
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	9'799	—	—	—	—	6	182
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	8'008	—	—	—	—	69	120
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'353	137	—	55	126
Total Renditeliegenschaften	78'135	39'436	9'594	72'190	6'891	35'081	3'107

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2020

9. März 2021

Generalversammlung 2021

20. Mai 2021

Publikation Halbjahresbericht 2021

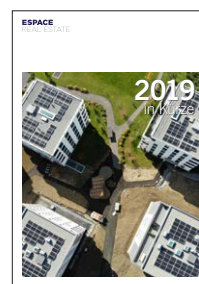
19. August 2021

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Geschäftsbericht



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

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Weitere Informationen finden

Sie unter www.espacereal.ch

Kontakte

Dr. Andreas Hauswirth

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

Lars Egger

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

Christian Froelicher

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

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: September 2020

