

Halbjahresbericht 2017

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'841	12'580	2.07%
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	—	-83	-100.00%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-433	-409	5.87%
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'568	-1'601	-2.06%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'840	10'487	3.37%
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'563	6'008	9.24%
Periodengewinn	TCHF	5'143	4'676	9.99%

BILANZ	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	291'349	294'433	-1.05%
Eigenkapitalquote	%	44.36	44.82	-0.46
Anlagendeckungsgrad	%	45.32	46.72	-1.40
Net Gearing	%	110.36	103.98	6.38

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	635'536	624'198	1.82%
Renditeliegenschaften	TCHF	551'316	547'507	0.70%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	30'979	20'179	53.52%
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'241	56'512	-5.79%
Liegenschaften	Anzahl	66	65	1.54%
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'119	1'189	-5.89%

		1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	9.43	10.79	-1.36
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.06	6.15	-0.09
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.56	4.46	0.10

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	10	10	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	810	810	—

AKTIEN	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	0.00%
Eigene Aktien	Anzahl	-170	-3'050	-94.43%
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'135	1'928'255	0.15%
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	600	551	8.89%
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.43	52.61	1.82

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs	CHF	161.00	149.00	8.05%
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	150.87	152.69	-1.20%
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	59.04	55.79	7.21%

		1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	5.33	4.85	9.80%
Dividende	CHF	4.50	4.50	—

Inhalt

Brief an die Aktionäre	4
Organe	8
Konzernrechnung	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	9
Konsolidierte Bilanz	10
Veränderungsnachweise	11
Anhang zur Konzernrechnung	12
Portfolio	15
Weitere Informationen	22

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) darf über eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Semester 2017 berichten. Der Periodengewinn stieg um 10.0 % auf CHF 5.1 Mio. (CHF 4.7 Mio.). Die Hauptgründe dafür sind leicht höhere Erlöse aus Vermietung, ein um 4.2 % geringerer Betriebsaufwand und ein um 4.5 % günstigeres Finanzergebnis.

Die im ersten Halbjahr erreichte Ergebnisverbesserung ist erfreulich. Aus heutiger Sicht dürfte jedoch per Ende 2017 das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden, weil keine Verkaufsgewinne in der Höhe des Vorjahres (CHF 2.3 Mio.) geplant sind.

Deutliche Fortschritte beim Ausbau der Wohnliegenschaften

Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 1.8 % auf CHF 635.5 Mio. (CHF 624.2 Mio.). Von dieser Steigerung um CHF 11.3 Mio. entfallen CHF 3.9 Mio. auf die Sanierung von Renditeliegenschaften und CHF 6.7 Mio. auf Renditeliegenschaften im Bau. Die Hauptinvestitionen wurden getätigt für den Neubau der Wohnüberbauung «Espace Birse» im Zentrum der Gemeinde Valbirse (52 Wohnungen), die Fertigstellung der ersten Etappe der Wohnsiedlung «Les Amis» in Biel (36 Wohnungen) sowie die Innensanierung der letzten Etappe von 154 Wohnungen am Amsel- und Drosselweg in Zuchwil. Gegen Ende der Berichtsperiode wurde in Biel an der Schwanengasse auf dem Baufeld B mit dem Bau einer weiteren Etappe (65 Wohnungen und 325 m² Dienstleistungsfläche) begonnen.

Alle Wohnprojekte sind auf eine konkrete Nachfrage vor Ort ausgerichtet. Die angebotenen Wohnungen sind primär in lokal nicht oder in ungenügendem Umfang vorhandenen Segmenten angesiedelt: beispielsweise Trendwohnungen für Junge, Wohnungen mit Dienstleistungen für alle Altersgruppen oder preiswerte Kleinwohnungen.

Steigender Erlös aus Vermietung und sinkender Leerstand

Sowohl für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen wie auch für Wohnungen standen die Mietpreise in den letzten 12 Monaten unter Druck. Punktuell mussten Mieten gesenkt werden. Dank Neuvermietungen realisierte Espace trotzdem eine leichte Erhöhung der Erlöse aus Vermietung. Der Leer-

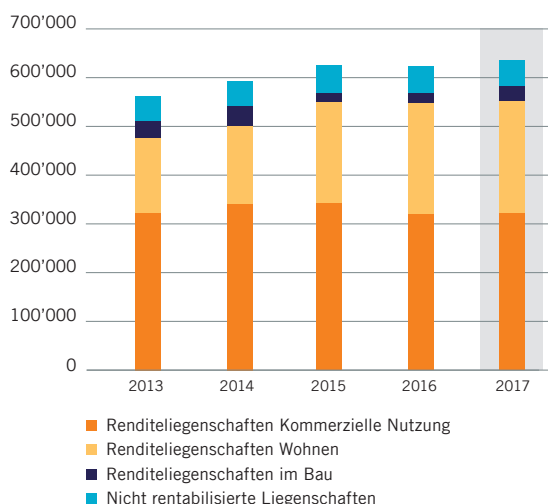
Periodengewinn in Mio. CHF

5.1 4.7

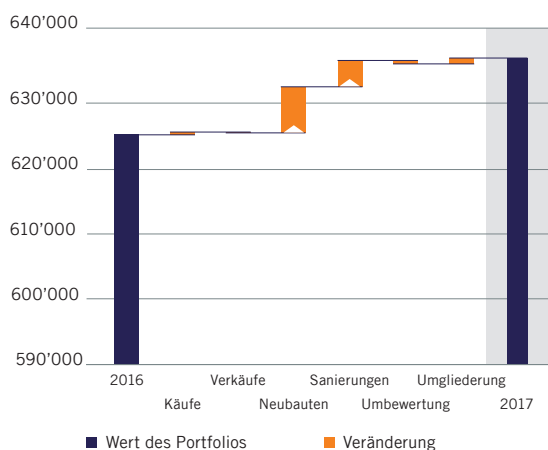
Halbjahr 2017

Halbjahr 2016

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in CHF



stand sank von 10.8 % auf 9.4 %. Auf den ersten Blick scheint dieser immer noch recht hoch. Davon sind 5.2 % Flächen, die infolge Erstvermietung, Sanierung oder für den Verkauf bestimmte Liegenschaften nicht vermietet waren oder nicht vermietet werden konnten. Der Leerstand infolge nicht erzielter Wiedervermietungen betrug 4.2 %. Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen wurden nur zögerlich gesucht. Wohnungen in Neubauten und insbesondere solche in preiswerten Segmenten sind nach wie vor gefragt.

Höhere Nettorendite

Die Verjüngung des Immobilienportfolios und die Mietzinsanpassungen bewirkten eine Verminderung der erzielten Bruttorendite von 6.15 % auf 6.06 %. Im Gegensatz dazu stieg die Nettorendite von 4.46 % auf 4.56 %. Die Verminderung von Leerständen und die dank des verjüngten Portfolios tieferen Kosten für den Liegenschaftsunterhalt haben die allgemein sinkende Tendenz der Bruttorenditen erfreulicherweise mehr als kompensiert.

Starke Finanzen

Weiterhin legt Espace grossen Wert auf eine starke Finanzlage. Mit einer Eigenkapitalquote von 44.4 % und einem Anlagendeckungsgrad von 45.3 % ist Espace vorsichtig finanziert und kann den Ausbau des Immobilienportfolios und damit die Erhöhung des Wohnanteils mit ausreichend Eigenkapital unterlegen.

Das tiefe Zinsniveau erlaubte, neue günstige Finanzierungen abzuschliessen und den Finanzaufwand zu senken. Am 30. 6. 2017 betrug die mittlere Finanzierungsdauer 4 Jahre und 7 Monate und die durchschnittliche Zinsbelastung 2.28 %.

Espace will die eingeschlagene Strategie (Wachstum primär durch den Neubau von Wohnliegenschaften auf eigenem Bauland) weiterführen. Punktuell wird Espace aber einzelne Liegenschaften verkaufen und damit zusätzliche Mittel für die Finanzierung von Neubauten bereitstellen.

Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Verkaufsabsicht	0.4	0.6
Sanierung und Sanierungsabsicht	3.2	2.7
Erstvermietung	1.6	3.1
Nicht erzielte Wiedervermietungen	4.2	3.4
Total	9.4	10.8

Nettorendite in %

4.56

Halbjahr 2017

4.46

Halbjahr 2016

Geplante Investitionen in Mio. CHF

Jahr	Neubau	Sanierung	Total
ab 30.06.2017	27	4	31
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17

Erfreuliche Performance der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der Dividende (Mai 2017) von CHF 4.50 pro Aktie beträgt am 30.6.2017 das Eigenkapital pro Aktie CHF 150.87. Der bezahlte Kurs stieg im ersten Halbjahr von CHF 149.00 auf CHF 161.00. Zusammen mit der Dividende ergibt sich eine Performance von 11.1 %.

Die Kapitaleinlagereserven pro Aktie betragen am 30.6.2017 CHF 59.04. Espace beabsichtigt, in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Damit sind die Dividenden bis auf weiteres verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz nicht einkommenssteuerpflichtig.

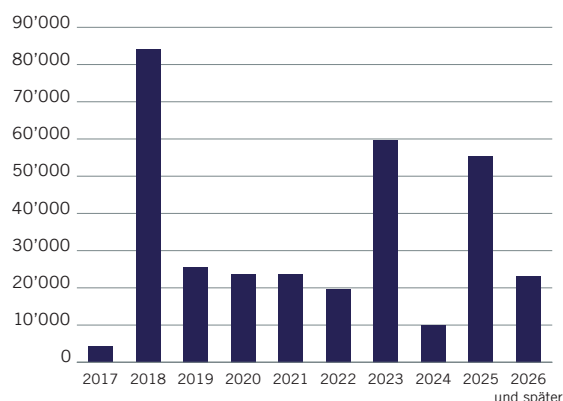
Ausblick

Erste Anzeichen einer Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz und einer konjunkturellen Trendwende sind feststellbar. In verschiedenen Branchen werden wieder vermehrt Investitionen getätigt. Die Nachfrage nach Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen ist nach wie vor verhalten. Der Druck auf die Mietpreise solcher Flächen dürfte in den nächsten Monaten anhalten.

Aufgrund der niedrigen Geldzinsen besteht bei vielen institutionellen Finanzinvestoren ein hoher Anlagenotstand. Aus diesem Grund sinken die Renditeerwartungen dieser Investoren vor allem in Bezug auf Wohnimmobilien oder Geschäftshäuser an guten Lagen. Die bezahlten Preise und der Neubau von Anlageimmobilien werden sich daher bis auf weiteres auf einem hohen Niveau bewegen. Im Jahr 2017 werden die neu gebauten Wohnungen die Nachfrage an etlichen Standorten übersteigen, der Leerwohnungsbestand wird sich also entsprechend erhöhen.

Es ist daher für Espace wichtig, dass Investitionen dort getätigt werden, wo eine konkrete Nachfrage besteht. Ebenso wichtig ist es, die nachgefragten Segmente zu kennen und das Angebot darauf auszurichten. Der aktuelle Markt bietet mehr als ausreichend Familienwohnungen, insbesondere 4.5 Zimmer-Wohnungen. Hingegen finden preiswerte neue und ältere Kleinwohnungen für Paare und Einzelpersonen guten Absatz.

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten in TCHF



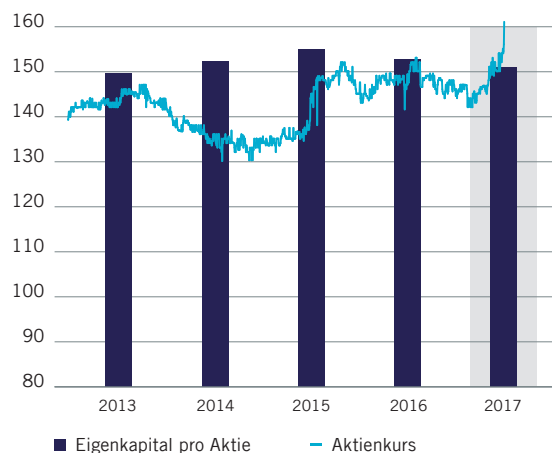
Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

59.04 **63.63**

30.06.2017

31.12.2016

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Die von Espace vor Jahren eingeschlagene Strategie erlaubt, die neuen Angebote laufend der Nachfrage anzupassen und sich so wettbewerbsfähig im Markt zu bewegen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind daher zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in diesem härter und unübersichtlicher werdenden Umfeld weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

Christoph M. Müller *Kocher*

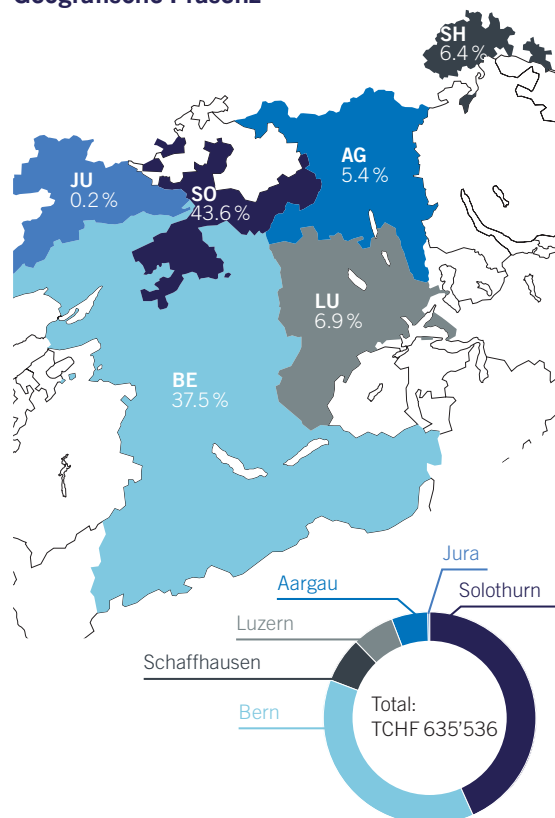
Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2017	30.06.2016
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.44	20.33
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	41.07	41.18

Geografische Präsenz



Organe

Verwaltungsrat



Dr. Christoph M. Müller
Präsident



Jean-Marc Villeneuve
Mitglied



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied



Jörg Kaufmann
Mitglied

Geschäftsleitung



Theodor F. Kocher
Vorsitzender



Isaak Meyer
Finanzen



Patrick Berger
Bewirtschaftung



Lars Egger
Entwicklungs- und Bauprojekte

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'958	15'910
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		—	–83
Sonstige betriebliche Erträge	2	57	63
Total		16'015	15'890
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	–3'117	–3'330
Erfolg aus Neubewertung		–433	–409
Personalaufwand		–861	–872
Abschreibungen		–230	–158
Übriger Betriebsaufwand		–534	–634
Total		–5'175	–5'403
EBIT		10'840	10'487
Finanzergebnis			
Finanzertrag		–1	0
Finanzaufwand		–4'276	–4'479
Total		–4'277	–4'479
EBT		6'563	6'008
Steuern		–1'420	–1'332
Periodenergebnis		5'143	4'676

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2017	31.12.2016
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		8'002	23'660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'570	1'619
Sonstige Forderungen		3'163	687
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'162	692
Total Umlaufvermögen		13'897	26'658
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	4	551'316	547'507
Renditeliegenschaften im Bau		30'979	20'179
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		53'241	56'512
Total		635'536	624'198
Bau- und Entwicklungsprojekte		7'202	5'792
Immaterielle Anlagen		51	103
Übrige Sachanlagen		135	162
Total Anlagevermögen		642'924	630'255
Total Aktiven		656'821	656'913
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'257	5'844
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	57'158	45'300
Übrige Verbindlichkeiten		3'222	348
Steuerrückstellungen		890	888
Passive Rechnungsabgrenzungen		876	869
Total		67'403	53'249
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	272'382	284'512
Rückstellungen für latente Steuern		25'687	24'719
Total		298'069	309'231
Total Fremdkapital		365'472	362'480
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		115'819	124'466
Eigene Aktien		-26	-447
Gewinnreserven		156'243	151'101
Total Eigenkapital		291'349	294'433
Total Passiven		656'821	656'913

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2017	2016
Geldfluss aus operativen Tätigkeiten	6'173	14'135
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	-13'333	-828
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten	-8'498	-1'501
Veränderung der flüssigen Mittel	-15'658	11'806
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	23'660	11'854
Flüssige Mittel am Ende der Periode	8'002	23'660

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2016	17'167	-417	109'281	139'409	265'440
Kapitalerhöhung	2'146		22'836		24'982
Bewegung Bestand eigener Aktien		-30			-30
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			51		51
Dividendenausschüttung			-7'703		-7'703
Periodenergebnis				11'692	11'692
Eigenkapital per 31.12.2016	19'313	-447	124'465	151'101	294'432
Bewegung Bestand eigener Aktien		421			421
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			28		28
Dividendenausschüttung			-8'675		-8'675
Periodenergebnis				5'143	5'143
Eigenkapital per 30.06.2017	19'313	-26	115'819	156'243	291'349

AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2017	31.12.2016
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 12.05.2016 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	30.06.2017	31.12.2016
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	114'011'788	122'686'955

Anhang zur Konzernrechnung

Der Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2017 der Espace Real Estate Holding AG wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Soll-Mietertrag	16'646	17'110
Mietzinsreduktion	-334	-307
Leerstand	-1'570	-1'847
Mietzinsverlust	-11	-57
Ertrag für Mieterausbauten	580	576
Ertrag pauschale Nebenkosten	109	108
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	15'420	15'583

	1. Halbjahr 2017 in TCHF	1. Halbjahr 2017 in %	1. Halbjahr 2016 in TCHF	1. Halbjahr 2016 in %
Soll-Mieterträge nach Nutzung				
Wohnen	5'624	33.5	5'725	33.5
Gewerbe	3'559	21.4	3'641	21.3
Büro	3'291	19.8	3'390	19.8
Lager	1'321	7.9	1'381	8.1
Parkplätze	1'108	6.7	1'152	6.7
Verkauf	895	5.4	940	5.5
Heilen/Pflegen	565	3.4	559	3.3
Restauration/Hotellerie	153	0.9	185	1.1
Spezialfunktionen	84	0.5	92	0.5
Unterricht	46	0.3	45	0.3
Total	16'646	100.0	17'110	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton				
Solothurn	7'466	44.8	7'535	44.1
Bern	5'950	35.7	5'909	34.5
Schaffhausen	1'095	6.6	1'083	6.3
Luzern	1'092	6.6	1'085	6.3
Aargau	1'043	6.3	1'110	6.5
Zürich	—	—	388	2.3
Total	16'646	100.0	17'110	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Soll-Mietertrag	679	391
Mietzinsreduktion	-5	—
Leerstand	-186	-110
Mietzinsverlust	-1	0
Ertrag pauschale Nebenkosten	14	9
Ertrag aus gewährten Baurechten	37	37
Ist-Mietertrag	538	327

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	15'958	15'910
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2017 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 %	30.06.2017	31.12.2016
Grösster Mieter	5.6	5.7
Drei grösste Mieter	11.2	11.4
Fünf grösste Mieter	15.1	15.3
Zehn grösste Mieter	22.3	22.9

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2017	in TCHF	in %
2017	266	2.0
2018	2'715	20.0
2019	1'237	9.1
2020	1'352	10.0
2021	966	7.1
2022	1'321	9.7
2023	414	3.1
2024	3'338	24.6
2025	428	3.2
2026 und später	1'524	11.2
Total	13'561	100.0

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	1	11
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	5	3
Erträge aus Parkinganlagen	32	35
Erträge aus Photovoltaikanlagen	18	13
Total sonstige betriebliche Erträge	56	62

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-1'262	-1'477
Betrieb und Wartung	-537	-554
Liegenschaftssteuern	-95	-115
Versicherungen	-269	-255
Liegenschaftsbewirtschaftung	-742	-741
Übriger Aufwand	0	-18
Total	-2'905	-3'160
Übrige Liegenschaften		
Instandhaltung	-61	-26
Betrieb und Wartung	-109	-96
Liegenschaftssteuern	-3	-8
Versicherungen	-14	-9
Liegenschaftsbewirtschaftung	-25	-30
Total	-212	-170
Total Liegenschaftsaufwand	-3'117	-3'330

4. IMMOBILIEN

	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
Marktwerte Renditeliegenschaften nach Kanton	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	244'006	44.3	239'766	43.8
Bern	193'378	35.1	193'361	35.3
Luzern	44'028	8.0	44'139	8.1
Schaffhausen	38'908	7.1	39'230	7.2
Aargau	30'996	5.5	31'011	5.6
Total	551'316	100.0	547'507	100.0

Marktwerte Immobilien nach Anlagekategorie

Kommerziell genutzte Liegenschaften	321'002	50.5	319'318	51.1
Wohnliegenschaften	230'314	36.2	228'189	36.6
Renditeliegenschaften im Bau	30'979	4.9	20'179	3.2
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	53'241	8.4	56'512	9.1
Total	635'536	100.0	624'198	100.0

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN per 30.6.2017

Fälligkeiten	in TCHF	in %
2017	213	0.1
2018	84'048	25.5
2019	25'616	7.8
2020	23'783	7.2
2021	23'721	7.2
2022	19'665	6.0
2023	63'755	19.4
2024	10'037	3.0
2025	55'399	16.8
2026 und später	23'200	7.0
Total	329'437	100.0

	30.06.2017	31.12.2016
Mittlere Fälligkeit in Jahren	4 Jahre 7 Monate	5 Jahre 2 Monate
Mittlere Verzinsung in %	2.28	2.44

Portfolio

Portfolio

per 30.06.2017

Die Liegenschaftsaufstellung in diesem Teil der Berichterstattung wurde modifiziert. Anstelle einer alphabetischen Aufstellung nach Liegenschaftsort wurde eine Aufstellung in der absteigenden Reihenfolge des Liegenschaftswertes separat nach Nutzung (Wohnen resp. kommerzielle Nutzung) gewählt. Die einzelnen geschätzten Marktwerte (Buchwerte) der Liegenschaften werden nicht mehr publiziert. Anhand der Einordnung der Liegenschaft in die verschiedenen Kategorien kann dieser jedoch immer noch abgeschätzt werden.

Die volle Transparenz mit detailliertem Ausweis des Marktwertes nach Liegenschaft führte zu Nachteilen in den Verhandlungen, wenn eine Liegenschaft zur Bereinigung des Portfolios verkauft wurde.

Eine Übersicht des Portfolios per 31.12.2016 in der hier präsentierten Form, ist auf der [Homepage](#) abrufbar.

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie W1						
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 17 Mio. bis CHF 35 Mio.						
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40	01.01.06	1970	2017	nein	8.78 %	Alleineigentum
Biel, Schwanengasse 21–29	01.01.01	2015	—	nein	5.85 %	Alleineigentum
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.06	1987/91	2010	nein	5.14 %	Alleineigentum
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.09	2013/2007/1991	—	nein	13.73 %	Alleineigentum
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48	28.03.11	2012	—	nein	10.72 %	Alleineigentum/Baurecht

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 9 Mio. bis CHF 17 Mio.

Liefelfeld, Kohlenweg 12	01.05.08	1975	—	nein	1.80 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 43/45–51, Lerchenweg 26	01.01.06	1975/81	2000	nein	8.54 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 45 B, 47 B	01.01.06	2016	—	nein	1.45 %	Alleineigentum
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	31.12.06	2015	—	ja	11.33 %	Alleineigentum
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.09	2010	—	nein	16.69 %	Alleineigentum
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.06	1975	1991	nein	1.88 %	Alleineigentum

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 0.9 Mio. bis CHF 9 Mio.

Schaffhausen, Stetterstr. 46+48	01.07.07	1981	2016	nein	0.33 %	Alleineigentum
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.05	1989–1992	—	nein	13.65 %	Stockwerkeigentum (86 %)
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.04	2006	—	nein	6.48 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.06	1966	1988	nein	0.00 %	Alleineigentum
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.01	1957	2003	nein	10.22 %	Alleineigentum
Grenchen, Hasenmattstr. 11, Tunnelstr. 10	01.01.09	1938	1999	nein	2.01 %	Alleineigentum

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1						
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 17 Mio. bis CHF 35 Mio.						
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.07	1987	2015	nein	0.88 %	Alleineigentum
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus	01.07.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum/Baurecht
Burgdorf, Buchmattstr. 56	01.01.09	2009	—	nein	0.00 %	Alleineigentum/Baurecht
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116	21.11.11	2014	—	nein	21.67 %	Alleineigentum
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1–3	01.01.01	1914	2015	ja	9.76 %	Alleineigentum
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	31.12.01	1967	1990	nein	34.03 %	Stockwerkeigentum (69 %)
Luterbach, Nordstr. 11	30.09.06	1971–1985	2006	nein	28.89 %	Alleineigentum/Baurecht

Kategorie K2

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 17 Mio.

Köniz, Sägestr. 73	01.09.09	1967	2015	nein	1.66 %	Alleineigentum/Baurecht
Subingen, Industriestr. 16–19	01.09.01	1964/2007	—	nein	4.94 %	Alleineigentum
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	31.12.01	1995	2006	nein	2.32 %	Alleineigentum
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9	01.05.13	1955	2014	ja	1.37 %	Alleineigentum
Oensingen, Ostringstr. 8–10	13.09.07	1973–1991	2017	nein	27.57 %	Alleineigentum
Safenwil, Striegelstr. 8+10	31.12.03	1878/1951–94	2006	ja	1.51 %	Alleineigentum
Köniz, Gartenstadtstr. 7	01.07.06	1962	1993	ja	3.64 %	Alleineigentum/ teilw. Baurecht

Kategorie K3

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 6 Mio. bis CHF 10 Mio.

Grenchen, Dammstr. 14	01.01.07	1974	2012	nein	4.65 %	Alleineigentum/Baurecht
Olten, Industriestr. 211–213 a	01.08.04	1928/1998	2005	ja	0.00 %	Alleineigentum
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	01.07.07	1907/1966	2000	nein	8.65 %	Stockwerkeigentum (83 %)
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.04	1933	2000	nein	7.45 %	Alleineigentum

Kategorie K4

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 2 Mio. bis CHF 6 Mio.

Worb, Enggisteinstr. 77	01.08.07	1893/1954	2012	nein	39.42 %	Alleineigentum
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40	01.07.08	1968/1990	—	ja	0.00 %	Alleineigentum
Wangen a.A., Zeughausstr. 19	01.01.05	1964–1990	—	nein	37.81 %	Alleineigentum
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.01	1943	2005	ja	12.10 %	Alleineigentum
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.01	1994	—	nein	7.73 %	Stockwerkeigentum (38 %)
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	01.01.05	1982/1991–93	—	nein	11.33 %	Stockwerkeigentum (52 %)/ Alleineigentum

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m²)	Eigentumsart
Kategorie B							
Renditeliegenschaften im Bau							
Biel, Schwanengasse 11–19	01.01.01	2017	2019	ja	65	325	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	01.07.15	2015	2018	nein	36	—	AE/ME
Valbirse, Rue Principale 12–14	01.07.03	2016	2019	ja	52	—	AE

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Erwerbs- datum	Grundstücksfläche	Altlasten- verdachts- kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
Kategorie E						
Bauland und Entwicklungsliegenschaften						
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west	01.09.01	48'032	nein	Acker	Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost	01.09.01	32'296	nein	Acker	Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.06	15'874	nein	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse	01.07.03	39'810	nein	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Grenchen, Wissbächlistr.	01.01.09	11'920	nein	Acker	Wohnen	AE
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.03	11'338	nein	Leerbauten	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Muntersweg/Garnbuchiweg	01.01.09	10'816	nein	Acker	Wohnen	AE
Biel, Schwanengasse	01.01.01	3'994	nein	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Grenchen, Wiesenstr./Centralstr.	01.01.05	6'399	nein	Parkplatz	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.	01.01.09	6'000	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.	01.01.09	4'082	nein	Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Leuzigenstr./Solothurnstr.	01.01.05	4'344	nein	Gewerbe	Gewerbe	AE
Beringen, Unterdorf	06.07.12	3'968	nein	Wiese	Wohnen	AE
Olten, Industriestr. 215–229	01.08.04	7'850	nein	Gewerbe	Gewerbe	AE
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.03	8'816	nein	Acker	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Rainstr.	01.01.09	1'523	nein	Parkplatz	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Bettlachstr.	01.01.09	3'115	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Hagstr./Bettlachstr.	01.01.09	2'303	nein	Wiese	Wohnen	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, Parzelle 509	01.07.03	989	nein	Acker	Landwirtschaft	AE

Eigentumsart

- AE Alleineigentum
- BR Baurecht
- ME Miteigentum
- SE Stockwerkeigentum

Angaben zu den Liegenschaftskategorien

Kategorie	Liegenschaften mit Marktwert in CHF Mio.		Anzahl der Liegenschaften 30.06.2017	Anzahl der Liegenschaften 31.12.2016	Total der Marktwerte in CHF Mio.	
	von	bis			30.06.2017	31.12.2016
W1 – Wohnliegenschaften	17.0	35.0	5	5	124.8	122.7
W2 – Wohnliegenschaften	9.0	17.0	6	6	76.0	76.0
W3 – Wohnliegenschaften	0.9	9.0	6	6	29.5	29.5
Zwischentotal Wohnliegenschaften			17	17	230.3	228.2
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	17.0	37.0	7	7	167.1	167.1
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.0	17.0	7	7	88.5	86.7
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	6.0	10.0	5	5	39.3	39.4
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	2.0	6.0	6	6	26.1	26.1
Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften			25	25	321.0	319.3
B – Renditeliegenschaften im Bau			3	2	31.0	20.2
E – Bauland und Entwicklungliegenschaften			21	21	53.2	56.5
Total Immobilien			66	65	635.5	624.2

Kategorie	Soll-Mietertrag p.a.	Nebenertrag/ Nebenaufwand	Leerstand	Ist-Mietertrag p.a.	Bruttorendite auf Marktwert	Leerstand (Basis CHF)
	CHF Mio.	CHF Mio.	CHF Mio.	CHF Mio.	%	%
per 30.06.2017						
W1 – Wohnliegenschaften	6.6	—	-0.7	5.9	5.3	8.4
W2 – Wohnliegenschaften	4.2	—	-0.2	4.0	5.5	6.0
W3 – Wohnliegenschaften	1.6	—	-0.1	1.5	5.7	5.8
Zwischentotal Wohnliegenschaften	12.4	—	-1.0	11.4	5.4	7.3
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.1	1.0	-1.2	9.9	6.1	11.7
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	5.5	-0.1	-0.3	5.1	6.2	5.8
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.0	—	-0.1	2.9	7.7	3.4
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	2.3	—	-0.5	1.8	8.7	20.0
Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften	20.9	0.9	-2.1	19.7	6.5	9.9
Total Renditeliegenschaften	33.3	0.9	-3.1	31.1	6.0	8.9

Flächenangaben

per 30.06.2017

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück Total m ²	Nutzbare Gebäudefläche Total m ²	LEERSTAND	
				Fläche Total m ²	Fläche Total %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1–3	6	10'769	6'964	755	10.8
Biel, Längfeldweg 41	22	14'151	7'982	1'130	14.2
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	5	6'406	5'831	1'478	25.3
Biel, Schwanengasse 21–29	60	3'901	6'498	396	6.1
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	9	1'465	3'125	128	4.1
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	—	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	17	1'565	1'519	91	6.0
Derendingen, Meisenweg 13–21	59	5'515	3'630	85	2.3
Emmenbrücke, Rüggsingerstr. 27–29	43	5'099	10'073	19	0.2
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	—	3'408	146	4.3
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	5	1'410	279	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	49	7'747	4'854	620	12.8
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	8	5'919	6'010	631	10.5
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	37	—	4'002	395	9.9
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	12	3'298	5'598	200	3.6
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	8	—	6'014	160	2.7
Langenthal, Bahnhofstr. 3	7	325	854	88	10.3
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	23	4'425	2'374	222	9.4
Liebefeld, Kohlenweg 12	113	3'078	4'339	61	1.4
Luterbach, Hauptstr. 38	23	2'945	2'734	546	20.0
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	11	—	21'574	9'406	43.6
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	12'179	5'561	1'776	31.9
Olten, Industriestr. 211–213a	2	14'606	10'830	—	—
Rothrist, Bernstr. 116–118	27	2'814	2'022	242	12.0
Safenwil, Striegelstr. 8+10	15	14'497	8'130	102	1.3
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	16	—	6'179	—	—
Schaffhausen, Stetterstr. 46–48	26	2'741	1'759	—	—
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	30	2'149	1'424	88	6.2
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	31	2'926	5'531	1'900	34.4
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	24'132	12'451	506	4.1
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	20	7'816	4'383	1'579	36.0
Worb, Enggisteinstr. 77	31	8'026	5'459	2'524	46.2
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	13	2'896	3'514	262	7.5
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	11	1'682	2'381	392	16.5
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	124	14'295	11'065	1'155	10.4
Zuchwil, Amselweg 7–17	36	3'600	2'628	—	—
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	64	14'719	5'015	210	4.2
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	31	5'390	2'928	—	—
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	8	5'621	5'263	136	2.6
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	90	12'670	8'133	330	4.1
Total Renditeliegenschaften	1'119	249'628	235'955	27'759	11.8

Nutzungen

per 30.06.2017

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. 1-3	—	2'314	—	1'474	—	3'176	89
Biel, Längfeldweg 41	—	630	—	4'611	—	2'741	40
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	133
Biel, Schwanengasse 21-29	5'985	481	—	—	—	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	87	470	224	1'494	726	0
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	2'090	—	9'282	—	4'016	170
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	24
Derendingen, Meisenweg 13-21	3'630	—	—	—	—	—	67
Emmenbrücke, Rüggsingerstr. 27-29	913	4'612	—	1'743	2'071	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'914	-	—	63	431	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	279	—	—	—	—	—	9
Grenchen, Maria Schürerstr. 7-17	4'854	—	—	—	—	—	66
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38-40	—	378	—	1'799	—	896	36
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10-12	87	466	—	284	—	5'173	15
Heimberg, Blümlisalpstr. 44-48 (Baurecht)	3'138	—	660	—	—	204	70
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'716	1'297	512	628	1'445	83
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	967	76
Langenthal, Bahnhofstr. 3	685	—	129	—	—	40	7
Lengnau, Kirchmattweg 4-8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liebefeld, Kohlenweg 12	4'043	285	—	—	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	108	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	496	—	18'980	—	2'098	362
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	991	—	4'394	—	176	85
Olten, Industriestr. 211-213a	—	—	—	10'830	—	—	56
Rothrist, Bernstr. 116-118	1'546	150	147	—	179	—	32
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	1'354	2'454	2'274	—	2'048	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	131
Schaffhausen, Stettemerstr. 46-48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	480	325	158	82	263	116	45
Solothurn, Zuchwilerstr. 41-43	881	733	1'090	274	2'218	335	42
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'919	—	3'219	54
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	—	1'369	—	2'474	—	540	57
Worb, Enggisteinstr. 77	—	785	1'035	2'633	123	883	77
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	—	1'224	—	1'389	725	176	42
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	755	380	185	34	11
Zuchwil, Amselweg 1-5/Drosselweg 40-42	11'065	—	—	—	—	—	136
Zuchwil, Amselweg 7-17	2'628	—	—	—	—	—	32
Zuchwil, Amselweg 43, 45-51/Lerchenweg 26	5'015	—	—	—	—	—	92
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	2'928	—	—	—	—	—	45
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	—	3'718	1'353	137	—	55	126
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-36, 38-42, 44-46	8'049	—	—	—	—	84	121
Total Renditeliegenschaften	65'061	40'962	9'924	76'234	8'260	35'514	3'103
Leerstand	4'257	5'059	984	12'852	615	3'992	550
in %	6.5	12.4	9.9	16.9	7.4	11.2	17.7

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2017

29. März 2018

Generalversammlung 2018

17. Mai 2018

Publikation Halbjahresbericht 2018

13. September 2018

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. Christoph M. Müller

Präsident des Verwaltungsrats
+41 44 221 08 00
cmm@imschwert.ch

Theodor F. Kocher

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer

Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger

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

Lars Egger

Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 02
lars.egger@espacereal.ch

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: September 2017



Espace Real Estate Holding AG

Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, CH-4501 Solothurn

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

ESPACE
REAL ESTATE