

2014

Halbjahresbericht

esPaceTM **real
estate**

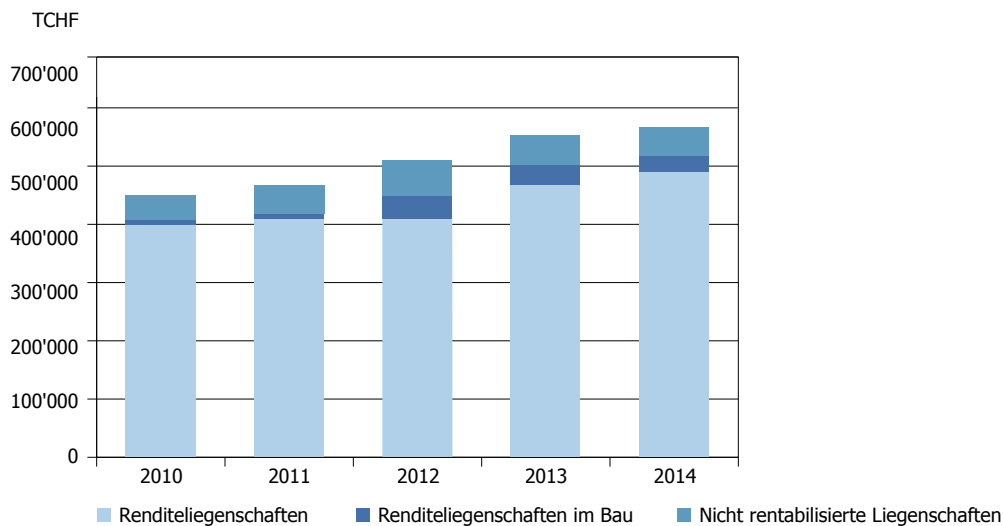
Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Bericht des Verwaltungsrates	4
Aktionäre und Organe	6
Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER ¹⁾	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	8
Konsolidierte Bilanz	9
Konsolidierte Geldflussrechnung	10
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	10
Anhang zur Konzernrechnung	11
Portfolio	
Renditeliegenschaften	14
Renditeliegenschaften im Bau	16
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	16
Nutzflächenübersicht	18
Kontakte und Impressum	20

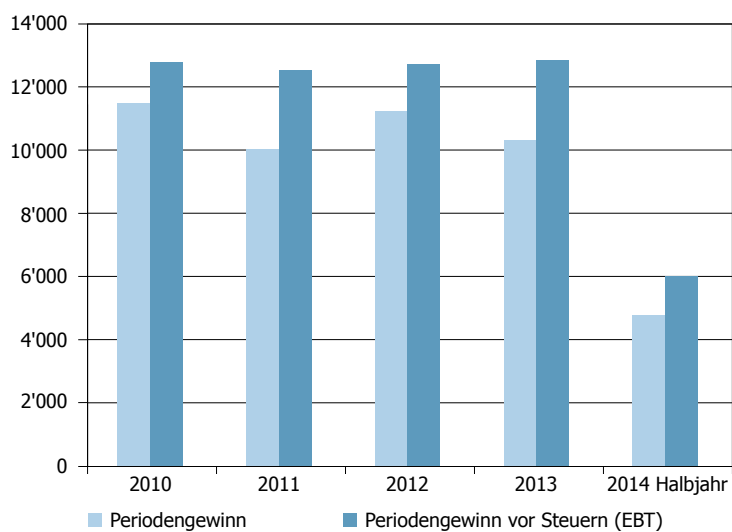
¹⁾ In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 12

Kennzahlen im Überblick

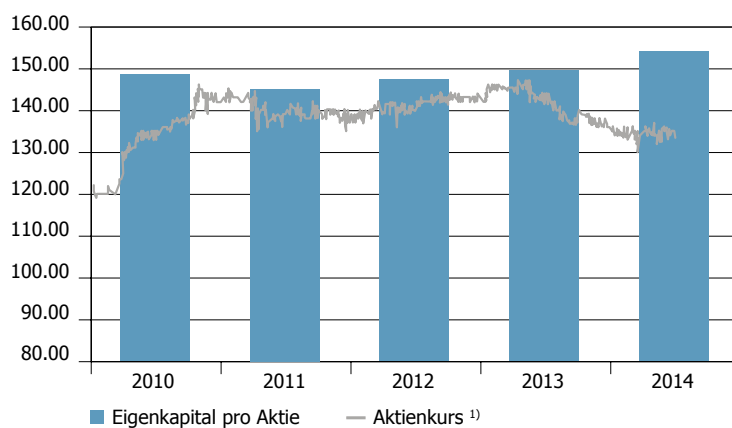
Immobilienportfolio



Periodengewinn



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



¹⁾ Kurs gemäss der Handelsplattformen OTC-X der Berner Kantonalbank respektive eKMU-X der Zürcher Kantonalbank für ausserbörslich gehandelte Aktien.

		30.06.2014	31.12.2013	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	499'368	475'682	4.98
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	28'773	34'619	-16.89
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	50'255	52'431	-4.15
Total Immobilienbestand	TCHF	578'396	562'732	2.78
Eigenkapital	TCHF	254'368	255'783	-0.55
Eigenkapitalquote	%	41.64	41.97	
Anlagendeckungsgrad	%	43.35	45.04	
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	15'391	14'853	3.62
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-2'881	-3'170	-9.12
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'510	11'683	7.08
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'898	10'302	5.79
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'000	5'657	6.06
Periodengewinn	TCHF	4'804	4'493	6.92
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.70	4.49	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	3.77	3.57	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.88	7.23	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.05	5.01	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.14	13.78	
		30.06.2014	31.12.2013	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m²)	%	15.30	15.60	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		53	53	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		918	1'146	-19.90
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-221	-8'161	-97.29
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'716'495	1'708'555	0.46
Eigenkapital pro ausstehender Aktie	CHF	148.19	149.71	-1.01
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Gewinn p.a. pro ausstehender Aktie	CHF	5.60	5.25	-6.43
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		255'740		

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2014 berichten. Der Periodengewinn stieg um 6.9% auf CHF 4.8 Mio. (CHF 4.5 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr bessere Resultat ergibt sich im Wesentlichen aus einem um 7.1% höheren Liegenschaftserfolg von CHF 12.5 Mio. (CHF 11.7 Mio.).

In der Berichtsperiode 2014 konnten substanzielle Neuvermietungen abgeschlossen werden. Die daraus entstehenden Erträge werden im Verlauf des Jahres 2015 erfolgswirksam.

Erneuter Ausbau der Renditeliegenschaften

Der Neubau der Liegenschaft «cube 116» am Längfeldweg 116 in Biel konnte fertiggestellt und in die Kategorie Renditeliegenschaften übertragen werden. Es wurden zwei Arrondierungskäufe abgeschlossen. Der Wert des Immobilienportfolios nahm um 2.8% zu und beträgt CHF 578.4 Mio. (CHF 562.7 Mio.). Die Struktur des Liegenschaftsbestandes hat sich deutlich verbessert. Der Marktwert der Renditeliegenschaften steigt um 5.0% auf CHF 499.4 Mio. (CHF 475.7 Mio.) und derjenige von nicht rentabilisierten Liegenschaften vermindert sich um 4.2% auf CHF 50.2 Mio. (CHF 52.4 Mio.). Es wurde keine Liegenschaft verkauft.

127 Wohnungen im Bau – ein Geschäftshaus in Gesamtanierung

Insgesamt sind drei Renditeliegenschaften mit einem Anlagevolumen von ca. CHF 50.0 Mio. und die letzte Sanierungsetappe der Liegenschaft «Factory1» an der Solothurnstrasse 1 in Biel (Investition CHF 4.0 Mio.) im Bau. Die Neubauten in Biel, Schwanengasse 21–29 (62 Wohnungen und 530m² Dienstleistungsfläche) und Lengnau bei Biel, Kirchmattweg 4–8 (24 Wohnungen), sind weit fortgeschritten und werden im ersten Halbjahr 2015 bezugsbereit sein. Für die beiden vorerwähnten Neubauten sind die ersten Vermietungen abgeschlossen. Mitte Mai 2014 fand der Spatenstich der Wohnüberbauung «volaare» in Zuchwil, Amselweg 45B und 47B (31 Wohnungen) statt. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

7 Wohnbauprojekte in Planung

Für die nächsten Jahre sind auf eigenem Bauland sieben Neubauprojekte geplant, welche insgesamt ungefähr 350 Wohnungen und ein Anlagevolumen von rund

CHF 158.0 Mio. ausmachen. Für das zweite Halbjahr 2014 ist der Baubeginn des Projekts «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (72 Wohnungen) geplant.

In Malleray-Bévilard haben die Gemeindeversammlungen beider Standortgemeinden der Umzonung des Industrieareals (32'000m²) in die Zentrumszone «Espace Birse» erfreulicherweise einstimmig zugestimmt. Diese neue Zone erlaubt eine hohe und flexible Nutzung mit einem Wohnanteil bis zu 100%. Die erste Etappe der Wohnbauten ist in Planung. Das bestehende Fabrikgebäude (Nutzfläche ca. 18'000m²) wird derzeit fachgerecht zurückgebaut. Ca. 80% des abgebrochenen Materials werden aufgearbeitet und erneut als Baumaterial weiterverwendet.

Anstieg der Erlöse aus Vermietung und des Periodengewinns

In der Berichtsperiode konnten die Erlöse aus Vermietung um 3.6% auf CHF 15.4 Mio. (CHF 14.9 Mio.) gesteigert werden, obwohl in Einzelfällen die Mieten gesenkt oder Preiskonkzessionen gewährt werden mussten. Der Betriebsaufwand wurde um 6.3% auf CHF 4.7 Mio. (CHF 5.1 Mio. gesenkt. Es resultiert ein um 5.8% höheres Betriebsergebnis von CHF 10.9 Mio. (CHF 10.3 Mio.). Die Hypotheken zur Finanzierung der Neubauten und zur Refinanzierung ablaufender Festhypotheken konnten durchwegs zu günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Das gegenüber der Vergleichsperiode erhöhte Fremdkapital verursachte einen um CHF 0.3 Mio. angestiegenen Finanzaufwand. Der Periodengewinn vor Steuern liegt daher mit CHF 6.0 Mio. (CHF 5.7 Mio.) 6.1% über dem Vorjahr. Die Steuerbelastung blieb beinahe unverändert, weshalb sich der Periodengewinn nach Steuern ungefähr um den gleichen Betrag auf CHF 4.8 Mio. (CHF 4.5 Mio.) um 6.9% verbesserte.

Solide Finanzlage

Die Renditeliegenschaften im Bau mit einem Volumen von CHF 28.8 Mio. und die Bau- und Entwicklungsprojekte mit einem Wert von CHF 7.7 Mio. wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Die flüssigen Mittel betragen CHF 20.8 Mio. Dies ermöglicht, Neubauten erst kurz vor deren Fertigstellung zu guten Konditionen zu refinanzieren.

Die Eigenkapitalquote blieb trotz der Ausschüttung einer Dividende im Gesamtbetrag von CHF 7.3 Mio. mit 41.6% (42.0%) beinahe unverändert. Die durchschnittliche Dauer der Fremdfinanzierungen beträgt

5 Jahre und 2 Monate und der Anlagendeckungsgrad 43.4% (45.0%). Gesamthaft ergibt sich daraus eine solide Finanzlage, welche einen Weiterausbau der Renditeliegenschaften, insbesondere den Bau neuer Wohnungen, ermöglicht.

Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 rückläufig von CHF 136.00 auf CHF 133.50. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.25 pro Aktie beträgt die Performance +1.3%. Im Gegensatz zu den Vorjahren liegt die Performance in dieser Periode unter der Gesamttrendite des schweizerischen Immobilienmarktes von +6.5%, gemessen am SXI Real Estate Total Return Index.

Ausblick

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz verläuft dank der Interventionen der Schweizerischen Nationalbank zugunsten eines stabilen Kursverhältnisses zwischen Schweizer Franken und Euro verhalten positiv. Dazu trägt auch das nahezu weltweit tiefe Zinsniveau entscheidend bei. Nach wie vor bestehen hohe Risiken, welche den Wert wichtiger Währungen und die Finanzmärkte destabilisieren können.

Bis heute hat Espace keine negativen Auswirkungen aus der vom Schweizervolk angenommen Masseneinwanderungsinitiative verspürt. Die Vermietung von neuen und älteren Wohnungen verlief dank der klaren Ausrichtung auf den lokalen Markt problemlos. Im ersten Halbjahr 2014 konnten überdurchschnittlich viele Vermietungen von gewerblichen Flächen abgeschlossen werden, welche im Verlauf des Jahres 2015 ertragswirksam werden.

Über den Verkauf des Areals Wissensteinfeld (ca. 67'268m²) in Derendingen hat Espace mit der Steinhoff Properties AG, Zug, einen Kauf-Vorvertrag über den Erwerb des ganzen Areals abgeschlossen. Die Käuferin hat in der Zwischenzeit mehrere Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplanes mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Mobilitätskonzepts sowie zum Erlangen einer Baubewilligung eingeleitet. Es wurden keine Einsprachen erhoben. Daher darf davon ausgegangen werden, dass der Verkauf des Areals bis Ende 2014 zustande kommen sollte.

Espace richtet ihre Investitionen wie bisher konsequent auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. An solchen Standorten können Wohnungen marktgerecht und mit einer angemessenen Rendite vermietet werden. Das erlaubt Espace, weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik weitergeführt werden kann. Sie danken den Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den geleisteten Einsatz.



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2014
Generalversammlung 2015

02. April 2015
07. Mai 2015

Aktionäre und Organe

Aktien/Aktionariat	30.06.2014	2013	2012	2011	2010
Ausgegebene Aktien	1'716'716	1'716'716	1'716'716	1'716'716	1'430'597
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-221	-8'161	-521	-15'484	-4'543
Ausstehende Aktien	1'716'495	1'708'555	1'716'195	1'701'232	1'426'054
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	49 %	49 %	46 %	36 %	30 %
Eingetragene Aktionäre	574	585	586	563	513

Aktionäre mit Anteilen über 3 %



Verwaltungsrat



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats



Jean-Marc Villeneuve
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied des Verwaltungsrats



Jörg Kaufmann
Mitglied des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung



Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Isaak Meyer
Mitglied der Geschäftsleitung



Patrick Berger
Mitglied der Geschäftsleitung

Revisionsstelle
Ernst & Young AG, Bern

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich



Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF

	Referenz	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'391	14'853
Erträge aus Immobilienhandel		-	-
Sonstige betriebliche Erträge	2	247	510
		15'638	15'363
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	-2'881	-3'170
Erfolg aus Neubewertung		-324	-340
Personalaufwand		-797	-784
Kapitalsteuern		-107	-120
Abschreibungen		-134	-92
Übriger Betriebsaufwand		-497	-555
		-4'740	-5'061
EBIT		10'898	10'302
Finanzergebnis			
Finanzertrag		22	18
Finanzaufwand		-4'920	-4'663
		-4'898	-4'645
EBT		6'000	5'657
Steuern		-1'196	-1'164
Periodenergebnis		4'804	4'493

Konsolidierte Bilanz

TCHF

	Referenz	30.06.2014	31.12.2013
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		20'849	35'966
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		220	3'855
Sonstige Forderungen		2'656	1'109
Aktive Rechnungsabgrenzungen		421	497
Total Umlaufvermögen		24'146	41'427
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	4	499'368	475'682
Renditeliegenschaften im Bau	4	28'773	34'619
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	50'255	52'431
		578'396	562'732
Bau- und Entwicklungsprojekte		7'686	4'505
Immaterielle Anlagen		469	458
Übrige Sachanlagen		227	268
Total Anlagevermögen		586'778	567'963
Total Aktiven		610'924	609'390
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'727	5'011
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	31'135	30'375
Übrige Verbindlichkeiten		2'309	173
Steuerrückstellungen		2'163	2'834
Sonstige Rückstellungen		559	722
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'025	2'064
		45'918	41'179
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	289'198	291'959
Rückstellungen für latente Steuern		21'440	20'469
		310'638	312'428
Total Fremdkapital		356'556	353'607
Aktienkapital		17'167	17'167
Kapitalreserve		116'981	124'319
Eigene Aktien		-30	-1'149
Gewinnreserven		120'250	115'446
Total Eigenkapital		254'368	255'783
Total Passiven		610'923	609'390

Veränderungsnachweise

TCHF

Konsolidierte Geldflussrechnung	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Geldfluss aus operativen Tätigkeiten	11'875	11'671
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	-18'815	-31'173
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten	-8'177	1'106
Veränderung der flüssigen Mittel	-15'117	-18'396
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	35'966	38'603
Flüssige Mittel am Ende der Periode	20'849	20'207

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01. Januar 2013	17'167	-74	104'618	104'618	253'330
Einlageentsteuerung (MWST) Vorperioden				505	505
Bewegung Bestand eigener Aktien		-1'075			-1'075
Verlust aus Verkauf eigener Aktien			-16		-16
Dividendenausschüttung			-7'284		-7'284
Periodenergebnis				10'323	10'323
Eigenkapital per 31. Dezember 2013	17'167	-1'149	124'319	115'446	255'783
Bewegung Bestand eigener Aktien		1'119			1'119
Verlust aus Verkauf eigener Aktien			-43		-43
Dividendenausschüttung			-7'295		-7'295
Periodenergebnis				4'804	4'804
Eigenkapital per 30. Juni 2014	17'167	-30	116'981	120'250	254'368

Aktienkapital		30.06.2014	31.12.2013
Namenaktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)		17'167'160	17'167'160
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	-	-

¹⁾ Die Generalversammlung vom 02.05.2013 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

Kapitalreserven		30.06.2014	31.12.2013
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven ¹⁾	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	115'277'118	122'572'222

¹⁾ 50 % des Aktienkapitals

Dividendenausschüttung

Dividende pro Aktie (für das Geschäftsjahr)	CHF
2013 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2012 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2011 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2010 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2009 aus den Gewinnreserven	4.00

Anhang zur Konzernrechnung

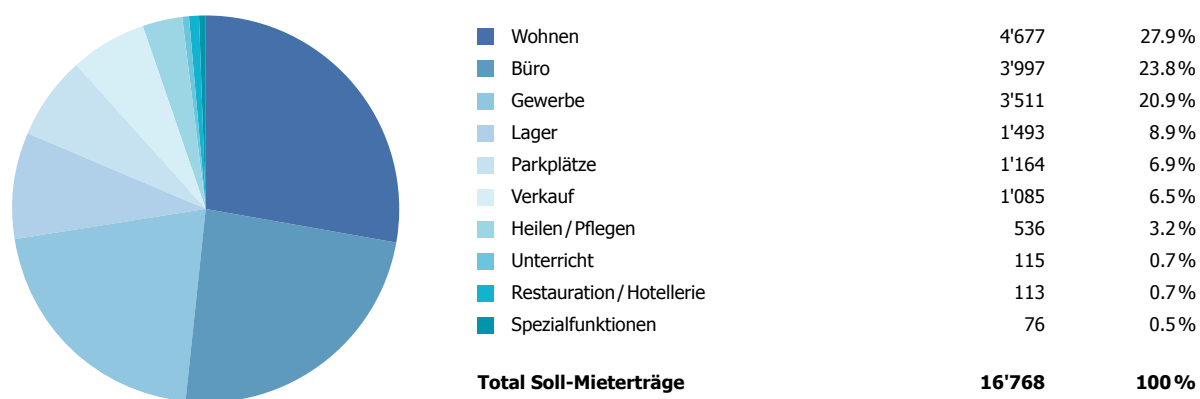
TCHF

1 Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften

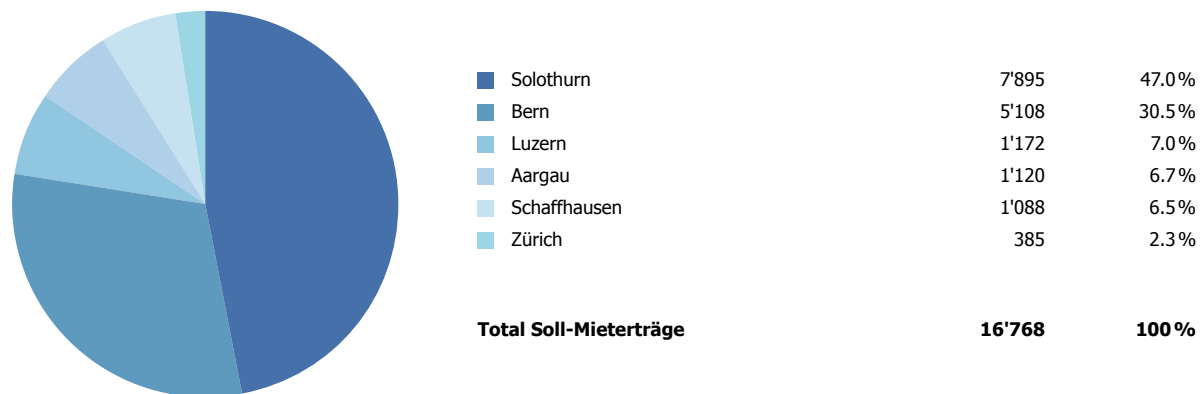
Renditeliegenschaften

	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Soll-Mietertrag	16'768	16'052
Mietzinsreduktion	-123	-98
Leerstand	-2'204	-2'212
Mietzinsverlust	8	-5
Ertrag für Mieterausbauten	548	522
Ertrag pauschale Nebenkosten	88	62
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	15'082	14'321

Soll-Mieterträge nach Nutzung



Soll-Mieterträge nach Kanton



Nicht rentabilisierte, zum Verkauf bestimmte oder verkaufte Liegenschaften

Soll-Mietertrag	295	758
Mietzinsreduktion	-	-5
Leerstand	-31	-298
Mietzinsverlust	-1	-55
Ertrag pauschale Nebenkosten	8	57
Ertrag aus gewährten Baurechten	38	75
Ist-Mietertrag	308	532
Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	15'391	14'853

Bedeutendste Mieter

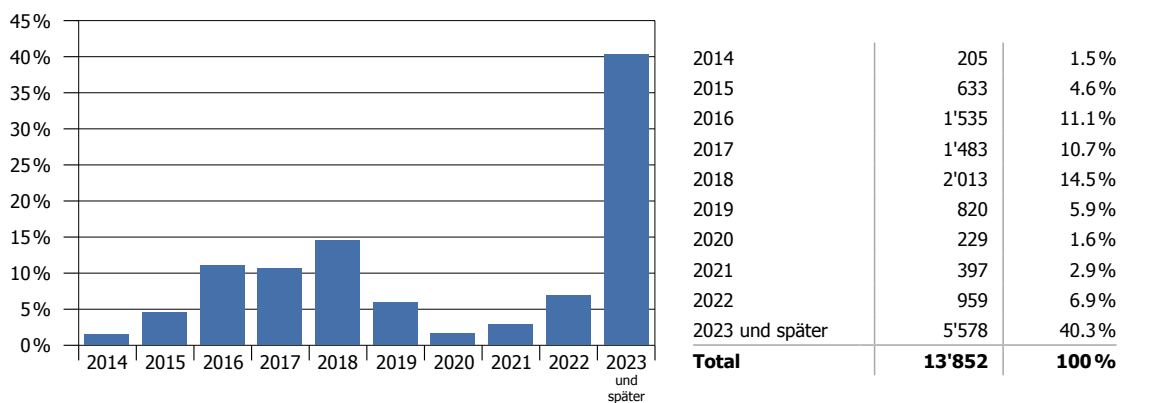
Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag, waren (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Supply Chain Company AG

Vom gesamten Soll-Mietertrag entfielen (%):

	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
auf den grössten Mieter	5.73	6.09
auf die drei grössten Mieter	12.92	13.69
auf die fünf grössten Mieter	16.99	17.79
auf die zehn grössten Mieter	24.75	25.80

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge



2 Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	8	39
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	5	-
Erträge aus Parkanlagen	25	16
Aktivierete Eigenleistungen	206	300
Auflösung Badwill	-	155
Erträge aus Photovoltaikanlagen	4	-
Total	248	510

3 Liegenschaftsaufwand

Renditeliegenschaften

Instandhaltung	-1'380	-1'474
Betrieb und Wartung	-380	-475
Liegenschaftssteuern	-73	-33
Versicherungen	-241	-222
Liegenschaftsbewirtschaftung	-683	-699
Übriger Aufwand	-8	-6
Total Renditeliegenschaften	-2'765	-2'909

Nicht rentabilisierte, zum Verkauf bestimmte oder verkaufte Liegenschaften

Instandhaltung	-1	-3
Betrieb und Wartung	-57	-100
Liegenschaftssteuern	-10	-50
Versicherungen	-11	-68
Liegenschaftsbewirtschaftung	-12	-40
Total rentabilisierte, zum Verkauf bestimmte oder verkaufte Liegenschaften	-261	-261

Total Liegenschaftsaufwand	-2'881	-3'170
-----------------------------------	---------------	---------------

Anhang zur Konzernrechnung

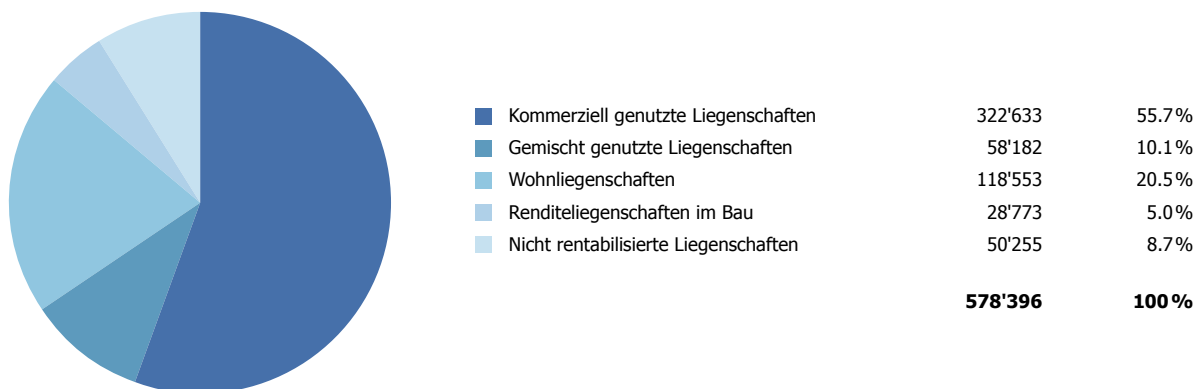
TCHF

4 Immobilien

Marktwerte Renditeliegenschaften nach Kanton

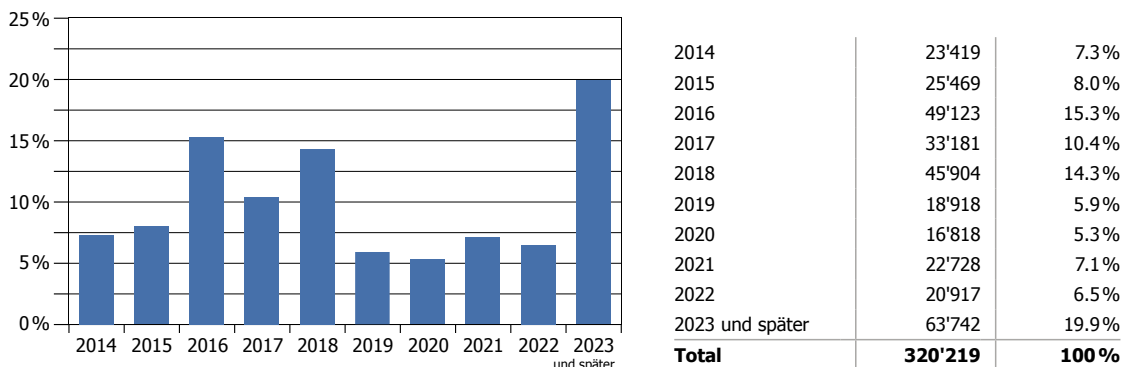


Marktwerte Immobilien nach Anlagekategorie



5 Finanzverbindlichkeiten

Fälligkeiten



Mittlere Fälligkeit (Jahre)
Mittlere Verzinsung (%)

30.06.2014

5 Jahre 2 Monate
2.89

31.12.2013

5 Jahre 6 Monate
2.81

Renditeliegenschaften

30.06.2014

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte Renovation	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)}		Versicherungs- wert CHF
					berücksichtigter Minderwert CHF		
Aarburg, Oltnerstr. 101	01.08.2004	1965		2'582	nein	-	2'591'807
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	31.12.2003	2003		-	nein	-	1'677'800
Biel, Solothurnstr. 1–3	01.01.2001	1914	2013	11'824	ja	30'000	20'280'000
Biel, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	2005	14'150	ja	800'000	19'569'100
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116 ⁷⁾	21.11.2011	2014		6'406	nein	-	21'000'000
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	01.05.2013	1955	2014	1'465	nein	-	9'000'000
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	01.01.2009	2009		-	nein	-	23'500'000
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.2004	2006		1'565	nein	-	5'328'540
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.2006	1975	1991	5'515	nein	-	11'892'860
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.2007	1987	2014	5'099	nein	-	38'523'000
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	01.01.2007	1974	2013	-	nein	-	8'463'000
Grenchen, Flughafenstr. 45	01.08.2007	2006		9'120	nein	-	3'865'400
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	01.01.2009	1938	1999	1'410	nein	-	1'178'222
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.2009	2013/07, 1991		7'747	nein	-	16'495'868
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40	01.07.2008	1968/1990		8'830	ja	-	9'425'920
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	01.01.2005	1982/1991–93		5'919	nein	-	3'530'240
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	28.03.2011	2012		-	nein	-	11'910'000
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	01.07.2006	1962	1993	3'298	ja	-	16'934'900
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	01.09.2009	1967	2013	-	nein	-	21'500'000
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	-	3'460'500
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.2006	1958		3'000	ja	-	5'830'000
Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.2008	1975		3'078	nein	-	16'354'600
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.2009	2010		2'945	nein	-	8'379'420
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	30.09.2006	1971–1985	2012	-	nein	-	44'368'800
Nebikon, Bahnhofstr. 23 ⁸⁾	01.05.2008	2008		10'021	nein	-	7'870'000
Oensingen, Ostringstr. 8–10	13.09.2007	1973–1991	2007	12'179	nein	-	12'884'200
Olten, Industriestr. 211–213a	01.08.2004	1928/1998	2005	14'589	ja	-	24'032'260
Opfikon, Wallisellerstr. 114/116	01.03.2006	1984		8'506	nein	-	12'863'800
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.2005	1989–1992		2'814	nein	-	7'750'716
Safenwil, Striegelstr. 8+10	31.12.2003	1878/1951–94	2006	21'986	ja	-	24'370'342
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	01.07.2008	2008		-	nein	-	23'594'617
Schaffhausen, Stettenerstr. 46+48	01.07.2007	1981	2007	2'741	nein	-	5'049'961
Solothurn, Brunngabenstr. 2 – City West	31.12.2001	1994		1'567	nein	-	6'466'574
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	31.12.2001	1967	1990	2'465	nein	-	16'971'534
Subingen, Industriestr. – KMU-Zentrum A1	01.09.2001	1964/2007		23'293	nein	-	30'790'760
Wangen a.A., Zeughausstr. 19	01.01.2005	1964-1990		7'816	nein	-	9'400'000
Worb, Enggistestr. 77	01.08.2007	1893/1954	2012	8'026	nein	-	15'960'000
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	01.07.2007	1907/1966	2000	3'107	nein	-	13'973'641
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.2004	1933	2000	1'806	nein	-	10'772'325
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40/42	01.01.2006	1970	1996	12'343	nein	-	36'361'780
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.2006	1966	1988	3'600	nein	-	7'110'880
Zuchwil, Amselweg 43/45–51/Lerchenweg 26	01.01.2006	1975/81	2000	14'338	nein	-	23'113'580
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	31.12.2001	1995	2006	5'621	nein	-	12'321'044
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.2006	1987/91	2010	12'338	nein	-	25'552'100
Zuchwil, Mürgelistr. 18–24	01.01.2006	1993		3'831	nein	-	9'886'240
Total Renditeliegenschaften				267'266		830'000	662'156'331

¹⁾ Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

²⁾ Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

³⁾ Der Soll-Mietertrag entspricht den am Stichtag möglichen Einnahmen bei Vollvermietung.

⁴⁾ Als Nebenertrag und -aufwand gelten Erträge aus Mieterausbauten, Erträge aus Mietzinsgarantien, pauschale Nebenkosten sowie gewährte Mietzinsreduktionen am Stichtag.

⁵⁾ Der Leerstand entspricht der Summe der Marktmieten der leerstehenden Mietobjekte am Stichtag.

geschätzter Marktwert					Soll-Miet- ertrag p.a.	Nebenertrag / -aufwand	Leerstand	Ist Mieter- trag p.a.	Bruttorendite auf Marktwert	Leerstand (Basis CHF)
01.01.2014	30.06.2014	Kauf	Neubewertung Investition	Umgliederung	³⁾	⁴⁾	⁵⁾	⁶⁾		
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	%	%
2'102'000	2'102'000	-	-	-	154'476	-	-	154'476	7.35%	-
1'709'000	1'709'000	-	-	-	153'660	-	-153'660	-	8.99%	100.00%
14'230'000	14'230'000	-	-	-	742'652	-16'038	-259'402	467'211	5.22%	34.93%
4'418'000	4'418'000	-	-	-	623'349	1'812	-215'760	409'401	14.11%	34.61%
-	22'085'000	-	5'789'000	16'296'000	1'147'970	9'320	-425'330	731'960	5.20%	37.05%
11'006'000	11'006'000	-	-	-	601'310	-13'556	-83'030	504'724	5.46%	13.81%
24'827'000	24'827'000	-	-	-	1'954'256	-	-	1'954'256	7.87%	-
5'828'000	5'828'000	-	-	-	392'331	37'182	-2'880	426'633	6.73%	0.73%
8'695'000	8'695'000	-	-	-	577'013	3'300	-17'364	562'949	6.64%	3.01%
31'969'000	31'969'000	-	-	-	1'697'818	189'594	-300'630	1'586'782	5.31%	17.71%
9'004'000	9'004'000	-	-	-	518'786	-	-47'832	470'954	5.76%	9.22%
5'628'000	5'628'000	-	-	-	359'903	-	-233'903	126'000	6.39%	64.99%
836'000	836'000	-	-	-	59'760	1'800	-1'680	59'880	7.15%	2.81%
17'786'000	17'786'000	-	-	-	1'014'568	3'780	-53'113	965'235	5.70%	5.24%
5'409'000	5'409'000	-	-	-	350'001	-	-	350'001	6.47%	-
2'716'000	2'716'000	-	-	-	187'510	3'000	-24'173	166'336	6.90%	12.89%
16'722'000	16'722'000	-	-	-	991'715	-12'240	-190'800	788'675	5.93%	19.24%
9'781'000	9'781'000	-	-	-	738'477	-50'079	-234'422	453'976	7.55%	31.74%
16'618'000	16'618'000	-	-	-	948'065	3'852	-345'420	606'497	5.71%	36.43%
2'614'000	2'614'000	-	-	-	170'029	2'760	-	172'789	6.50%	-
2'657'000	2'657'000	-	-	-	218'353	1'476	-46'440	173'389	8.22%	21.27%
16'426'000	16'426'000	-	-	-	1'106'093	4'824	-56'040	1'054'877	6.73%	5.07%
9'584'000	9'584'000	-	-	-	524'688	-4'968	-48'912	470'808	5.47%	9.32%
23'157'000	23'157'000	-	-	-	2'149'920	54'815	-553'308	1'651'426	9.28%	25.74%
8'581'000	8'486'000	-	-95'000	-	652'500	-	-	652'500	7.69%	-
9'110'000	9'110'000	-	-	-	655'269	33'784	-82'875	606'178	7.19%	12.65%
11'593'000	11'593'000	-	-	-	1'023'556	18'000	-	1'041'556	8.83%	-
11'561'000	11'561'000	-	-	-	771'375	800	-54'096	718'078	6.67%	7.01%
5'899'000	5'899'000	-	-	-	390'241	-	-23'760	366'481	6.62%	6.09%
9'568'000	9'568'000	-	-	-	731'843	-3'168	-61'081	667'593	7.65%	8.35%
32'447'000	32'187'000	-	-260'000	-	1'858'428	617'789	-	2'476'217	5.77%	-
5'224'000	5'224'000	-	-	-	319'128	120	-23'160	296'088	6.11%	7.26%
3'872'000	3'872'000	-	-	-	308'753	120	-45'481	263'393	7.97%	14.73%
12'337'000	14'293'000	1'956'000	-	-	886'385	48'260	-165'264	769'381	6.20%	18.64%
13'889'000	13'889'000	-	-	-	1'149'403	22'102	-119'157	1'052'348	8.28%	10.37%
5'116'000	5'116'000	-	-	-	428'832	-10'330	-57'854	360'648	8.38%	13.49%
6'246'000	6'246'000	-	-	-	498'494	3'156	-179'504	322'146	7.98%	36.01%
7'450'000	7'450'000	-	-	-	501'336	3'360	-	504'696	6.73%	-
6'200'000	6'200'000	-	-	-	457'017	-720	-82'419	373'878	7.37%	18.03%
22'261'000	22'261'000	-	-	-	1'406'393	8'040	-67'320	1'347'113	6.32%	4.79%
5'128'000	5'128'000	-	-	-	307'980	1'680	-	309'660	6.01%	-
13'891'000	13'891'000	-	-	-	1'078'620	6'948	-118'800	966'768	7.76%	11.01%
13'281'000	13'281'000	-	-	-	977'260	-	-118'500	858'760	7.36%	12.13%
21'959'000	21'959'000	-	-	-	1'338'569	5'112	-46'620	1'297'061	6.10%	3.48%
6'347'000	6'347'000	-	-	-	462'984	1'800	-23'188	441'596	7.29%	5.01%
475'682'000	499'368'000	1'956'000	5'434'000	16'296'000	33'587'071	977'486	-4'563'179	30'001'378	6.73%	13.59%

⁶⁾ Der Ist-Mietertrag entspricht dem Soll-Mietertrag abzgl. Mietzinsreduktion, Leerstand, zzgl. Erträge aus Mietausbauten und pauschale Nebenkosten zum Stichtag.

⁷⁾ Der Bau der Liegenschaft Biel-Mett, Längfeldweg 116 wurde vollendet und die Liegenschaft aus den Renditeliegenschaften im Bau zu den Renditeliegenschaften umgeliert.

⁸⁾ Bei den Neubewertungen handelt es sich um wefallende zukünftige Zahlungen der Mieter für Amortisationen, welche als Mietertrag ausgewiesen werden.

Renditeliegenschaften im Bau

30.06.2014

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Fläche Grundstück	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)}		Versicherungs- wert
			berücksichtigter Minderwert		
		m²		CHF	CHF
Biel, Schwanengasse 21–29	01.01.2001	3'901	ja	12'000	-
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	31.12.2006	4'425	nein	-	-
Zuchwil, Amselweg 45B/47B	01.01.2006	4'802	nein	-	-
Total Renditeliegenschaften im Bau		13'128		12'000	-

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

30.06.2014

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Vorgesehene Verwendung	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)}		Versicherungs- wert CHF
				berücksichtigter Minderwert CHF		
Beringen, Unterdorf	06.07.2012	Entwicklung	3'967	nein	-	-
Bévilard, Rue Principale 2–4	01.07.2003	Entwicklung	43'955	ja	-	17'734'400
Biel, Schwanengasse	01.01.2001	Entwicklung	7'841	ja	780'000	-
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.2003	Entwicklung	8'816	nein	-	-
Grenchen, Bauland Grenchen Ost	01.01.2009	Entwicklung	25'079	nein	60'000	-
Grenchen, Bauland Grenchen Süd	01.01.2009	Entwicklung	12'312	nein	-	-
Grenchen, Bauland Grenchen Zentrum	01.01.2005	Entwicklung	20'317	ja	-	2'554'300
Lengnau, Solothurnstr. / Kirchmattweg	31.12.2006	Entwicklung	12'875	ja	100'000	6'006'000
Olten, Industriestr. 215–229	01.08.2004	Entwicklung	7'857	ja	-	5'046'300
Péry, Champs des oies / Le Tillement	31.12.2003	Verkauf	11'958	nein	-	-
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.2003	Entwicklung	3'850	ja	-	396'836
Subingen / Derendingen, KMU-Zentrum A1	01.09.2001	Entwicklung	146'786	nein	-	361'480
Tramelan, Parzelle 509	01.07.2003	Verkauf	1'343	nein	-	-
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften			306'956		940'000	32'099'316

¹⁾ Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

²⁾ Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

geschätzter Marktwert				
01.01.2014	30.06.2014	Kauf	Investition	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5'661'000	17'565'000	-	11'904'000	-
1'694'000	7'924'000	-	6'230'000	-
-	3'284'000	-	1'348'000	1'936'000
7'355'000	28'773'000	-	19'482'000	1'936'000

geschätzter Marktwert				
01.01.2014	30.06.2014	Kauf	Neubewertung Investition	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1'460'000	1'460'000	-	-	-
2'854'000	2'854'000	-	-	-
4'193'000	4'139'000	-	-	-
1'190'000	1'190'000	-	-	-
7'820'000	7'820'000	-	-	-
2'899'000	2'899'000	-	-	-
7'331'000	7'638'000	307'000	-	-
3'177'000	3'177'000	-	-	-
1'020'000	1'020'000	-	-	-
580'000	580'000	-	-	-
1'667'000	1'667'000	-	-	-
15'933'000	15'757'000	-176'000	-	-
1	1	-	-	-
50'124'001	50'255'001	131'000	-	-

Nutzflächenübersicht

30.06.2014

Liegenschaft	Anzahl Mieter	Fläche Grundstück	Nutzbare Gebäudefläche	Nutzung			
	Anzahl	TOTAL m²	TOTAL m²	Wohnen m²	Büro m²	Verkauf m²	Gewerbe Industrie m²
Aarburg, Oltnerstr. 101, Grubenstr. 2+4	4	2'582	1'408	272	-	-	810
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	-	-	593	-	-	-	-
Biel, Solothurnstr. 1-3	2	11'824	7'666	-	2'165	-	1'703
Biel, Längfeldweg 41	5	14'150	7'513	-	830	-	3'964
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	3	6'406	5'819	-	4'058	-	1'457
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	11	1'465	3'019	124	87	790	-
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	-	15'388	-	2'090	-	9'282
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumsark	14	1'565	1'519	1'143	-	376	-
Derendingen, Meisenweg 13-21	55	5'515	3'630	3'630	-	-	-
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27-29	27	5'099	10'019	982	3'946	-	1'594
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	6	-	3'410	-	2'927	-	-
Grenchen, Flughafenstr. 45	1	9'120	3'249	-	526	-	1'148
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	4	1'410	279	279	-	-	-
Grenchen, Maria Schürerstr. 7-17	45	7'747	4'854	4'854	-	-	-
Grenchen, Niklaus-Wengistr. 38-40	1	8'830	3'073	-	378	-	1'799
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	6	5'919	6'009	87	466	-	284
Heimberg, Blümlisalpstr. 44-48 (Baurecht)	29	-	4'002	3'138	-	660	-
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	7	3'298	5'640	-	1'750	1'297	429
Köniz, Sägestr. 73	5	-	6'843	-	2'560	-	2'487
Langenthal, Bahnhofstr. 3	6	325	839	671	-	128	-
Lengnau BE, Solothurnstr. 44	7	3'000	2'261	-	1'650	-	-
Liebefeld, Kohlenweg 12	79	3'078	4'339	4'043	285	-	-
Luterbach, Hauptstr. 38	24	2'945	2'734	2'315	-	-	-
Luterbach, Nordstr. 11	5	-	21'662	-	9'846	-	9'726
Nebikon, Bahnhofstr. 23+27	1	10'021	5'176	331	191	-	-
Oensingen, Ostringstr. 10	4	12'179	5'559	-	991	-	4'392
Olten, Industriestr. 211-213a	2	14'589	10'830	-	-	-	10'830
Opfikon, Wallisellerstr. 114-116	26	8'506	3'986	814	2'107	391	-
Rothrist, Bernstr. 116/118	24	2'814	2'021	1'546	150	147	-
Safenwil, Striegelstr. 8+10	10	21'986	9'618	-	1'467	4'466	1'894
Schaffhausen, Spitalstr. 5 (Landhaus)	8	-	6'179	823	5'278	-	-
Schaffhausen, Stettenerstr. 46+48	22	2'741	1'759	1'745	-	-	-
Solothurn, Brunngrabenstr. 2	11	1'567	1'724	720	360	223	305
Solothurn, Zuchwilerstr. 41-43	21	2'465	4'293	381	643	1'090	661
Subingen, Industriestr. – KMU-Zentrum A1	13	23'293	12'688	-	313	-	9'297
Wangen an der Aare, Zeughausstr. 19	8	7'816	4'337	-	1'373	-	2'424
Worb, Enggistestr. 77	13	8'026	5'613	-	785	2'604	1'101
Zofingen, Strengelbacherstr. 2	15	3'107	3'514	-	1'507	-	1'080
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	9	1'806	2'451	-	1'027	755	-
Zuchwil, Amselweg 1-5/Drosselweg 40/42	140	12'343	11'065	11'065	-	-	-
Zuchwil, Amselweg 7-17	40	3'600	2'628	2'628	-	-	-
Zuchwil, Amselweg 43,45-51/Lerchenweg 26	87	14'338	6'911	6'911	-	-	-
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – Birchi Center Ost	5	5'621	5'299	-	3'396	1'848	-
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-36, 38-42, 44-46	84	12'338	8'182	8'099	-	-	-
Zuchwil, Murgelistr. 18-24	28	3'831	2'507	2'399	52	-	-
Total Renditeliegenschaften	918	267'266	242'105	58'998	53'204	14'774	66'666
Leerstand in %			36'991 15.3 %	2'373 4.0 %	8'022 15.1 %	2'955 20.0 %	13'334 20.0 %

Gastro m²	Heilen Pflegen m²	Ausbildung m²	Lager m²	Parkplätze		Leerstand			
				innen	ausen	Fläche TOTAL m²	Fläche TOTAL %	Parkplätze TOTAL Anzahl	Parkplätze TOTAL %
				Anzahl	Anzahl				
-	-	-	326	-	14	-	-	-	-
-	-	593	-	-	3	593	100.0%	3	100.0%
-	-	-	3'798	-	71	3'696	48.2%	23	32.4%
-	-	-	2'719	-	40	2'327	31.0%	-	-
			304	116	15	2'187	37.6%	68	51.9%
-	1'494	69	455	-	-	499	16.5%	-	-
-	-	-	4'016	-	170	-	-	-	-
-	-	-	-	14	9	-	-	2	8.7%
-	-	-	-	44	23	66	1.8%	3	4.5%
178	1'595	-	1'724	226	-	1'231	12.3%	64	28.3%
63	-	-	421	16	51	299	8.8%	10	14.9%
-	-	-	1'575	-	17	1'674	51.5%	17	100%
-	-	-	-	-	9	-	-	4	44.4%
-	-	-	-	59	13	171	3.5%	12	16.7%
-	-	-	896	8	28	-	-	-	-
-	-	-	5'173	-	15	616	10.3%	2	13.3%
-	-	-	204	45	25	580	14.5%	23	32.9%
534	628	-	1'002	-	83	1'773	31.4%	2	2.4%
-	-	-	1'797	-	57	2'781	40.6%	2	3.5%
-	-	-	40	-	7	-	-	-	-
-	-	-	611	-	40	791	35.0%	-	-
-	-	-	11	46	39	203	4.7%	10	11.8%
-	311	-	108	27	15	325	11.9%	5	11.9%
-	-	-	2'090	-	362	6'860	31.7%	129	35.6%
-	-	-	4'654	2	16	-	-	-	-
-	-	-	176	12	73	771	13.9%	4	4.7%
-	-	-	-	-	56	-	-	-	-
-	-	-	675	28	84	306	7.7%	17	15.2%
-	179	-	-	27	5	110	5.4%	4	12.5%
-	-	-	1'791	3	104	934	9.7%	21	19.6%
-	-	-	78	131	-	-	-	4	3.1%
-	-	-	14	17	11	90	5.1%	3	10.7%
-	-	-	116	29	21	276	16.0%	14	28.0%
-	1'225	-	293	19	17	765	17.8%	2	5.6%
-	-	-	3'079	-	137	1'901	15.0%	30	21.9%
-	-	-	540	7	50	381	8.8%	22	38.6%
135	-	123	865	28	49	2'326	41.4%	10	13.0%
-	220	531	176	-	30	-	-	-	-
635	-	-	34	-	12	647	26.4%	2	16.7%
-	-	-	-	96	40	472	4.3%	1	0.7%
-	-	-	-	16	16	-	-	-	-
-	-	-	-	107	24	565	8.2%	22	16.8%
-	-	-	55	63	78	516	9.7%	21	14.9%
-	-	-	84	98	23	113	1.4%	16	13.2%
-	-	-	56	33	7	149	5.9%	1	2.5%
1'545	5'652	1'316	39'950	1'317	1'959	36'991	15.3%	573	17.5%
1'119 72.4%	- -	662 50.3%	8'526 21.3%	254 19.3%	319 16.3%				

Kontakte und Impressum

Espace Real Estate Holding AG

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel / Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

Telefon 032 624 90 00

info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats

Telefon 044 221 08 00
imschwert@bluewin.ch

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung ¹⁾

Telefon 032 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer
Leiter Finanzen ¹⁾

Telefon 032 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger
Leiter Bewirtschaftung ¹⁾

Telefon 032 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Jacques Hennet
Responsable d'immeubles

Telefon 032 491 67 15
jacques.hennet@espacereal.ch

Jolanda Lanz
Assistenz / Sekretariat

Telefon 032 624 90 03
jolanda.lanz@espacereal.ch

Rita Müller
Assistenz / Sekretariat

Telefon 032 624 90 06
rita.mueller@espacereal.ch

Thomas Pfaff
Assistent Bewirtschaftung

Telefon 032 624 90 05
thomas.pfaff@espacereal.ch

Karin Ruprecht
Sachbearbeiterin Rechnungswesen

Telefon 032 624 90 12
karin.ruprecht@espacereal.ch

Daniela von Arx
Leiterin Rechnungswesen

Telefon 032 624 90 08
daniela.vonarx@espacereal.ch

Claudio Wittwer
Praktikant

Telefon 032 624 90 07
claudio.wittwer@espacereal.ch

¹⁾ Mitglied der Geschäftsleitung

Impressum

Herausgeber

Espace Real Estate AG

Gestaltung, Litho und Druck

AST & FISCHER AG, Wabern
www.ast-fischer.ch

Publikationsdatum

September 2014