

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'686	15'808
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		17	-48
Sonstige betriebliche Erträge	2	123	55
<b>Total</b>		<b>15'826</b>	<b>15'815</b>
Erfolg aus Neubewertung		475	-457
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	3	-2'809	-3'171
Personalaufwand		-809	-710
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-204	-33
Übriger Betriebsaufwand		-525	-538
<b>Total</b>		<b>-4'347</b>	<b>-4'452</b>
<b>EBIT</b>		<b>11'954</b>	<b>10'906</b>
Finanzaufwand		-3'498	-3'794
<b>EBT</b>		<b>8'456</b>	<b>7'112</b>
Steuern		-1'620	-1'519
<b>Periodenergebnis</b>		<b>6'836</b>	<b>5'593</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2019	31.12.2018
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		20'524	8'413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		561	568
Sonstige Forderungen		985	1'795
Aktive Rechnungsabgrenzungen		404	1'095
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>22'474</b>	<b>11'871</b>
<b>Immobilien</b>			
Renditeliegenschaften	4	579'743	547'399
Renditeliegenschaften im Bau	4	60'055	71'387
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		47'122	53'042
<b>Total</b>		<b>686'920</b>	<b>671'828</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte		2'099	1'996
Übrige Sachanlagen		394	356
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>689'413</b>	<b>674'180</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>711'887</b>	<b>686'051</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'297	5'712
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	96'661	61'675
Übrige Verbindlichkeiten		440	870
Steuerrückstellungen		1'389	1'359
Passive Rechnungsabgrenzungen		5'529	1'605
<b>Total</b>		<b>110'316</b>	<b>71'221</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	272'842	283'889
Rückstellungen für latente Steuern		29'027	28'927
<b>Total</b>		<b>301'869</b>	<b>312'816</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>412'185</b>	<b>384'037</b>
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		97'471	106'643
Eigene Aktien		-30	-52
Gewinnreserven		182'947	176'110
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>299'701</b>	<b>302'014</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>711'887</b>	<b>686'051</b>

# Veränderungsnachweise

<b>KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG</b> in TCHF	1. Halbjahr 2019	2018
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	12'095	20'021
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-14'774	-29'275
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	14'789	-2'826
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>12'111</b>	<b>-12'080</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>8'413</b>	<b>20'493</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>20'524</b>	<b>8'413</b>

## KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2018</b>	<b>19'313</b>	<b>-34</b>	<b>115'819</b>	<b>163'055</b>	<b>298'153</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-18			-18
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-6		-6
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				13'056	13'056
<b>Eigenkapital per 31.12.2018</b>	<b>19'313</b>	<b>-52</b>	<b>106'643</b>	<b>176'110</b>	<b>302'014</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		22			22
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			1		1
Dividendenausschüttung			-9'172		-9'172
Periodenergebnis				6'836	6'836
<b>Eigenkapital per 30.06.2019</b>	<b>19'313</b>	<b>-30</b>	<b>97'471</b>	<b>182'947</b>	<b>299'701</b>

<b>AKTIENKAPITAL</b>	Einheit	30.06.2019	31.12.2018
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital <sup>1)</sup>	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

<sup>1)</sup> Die Generalversammlung vom 17.05.2018 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.

<b>KAPITALRESERVEN</b>	Einheit	30.06.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	95'669'587	104'842'079

# Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2019 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

<b>Renditeliegenschaften</b> in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Soll-Mietertrag	16'174	16'561
Mietzinsreduktion	-280	-379
Leerstand	-1'087	-1'314
Mietzinsverlust	-91	-90
Ertrag für Mieterausbauten	327	603
Ertrag pauschale Nebenkosten	107	107
<b>Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften</b>	<b>15'150</b>	<b>15'488</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Nutzung</b>	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %
Wohnen	5'716	35.3	5'821	35.2
Gewerbe	3'457	21.4	3'506	21.2
Büro	3'132	19.4	3'181	19.2
Lager	1'281	7.9	1'315	7.9
Parkplätze	1'046	6.5	1'059	6.4
Verkauf	805	5.0	898	5.4
Gastro, Heilen/ Pflegen, Sonstiges	737	4.5	781	4.7
<b>Total</b>	<b>16'174</b>	<b>100.0</b>	<b>16'561</b>	<b>100.0</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Kanton</b>	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %
Solothurn	7'317	45.2	7'370	44.5
Bern	6'080	37.6	6'127	37.0
Schaffhausen	1'093	6.8	1'092	6.6
Luzern	1'096	6.8	1'186	7.2
Aargau	588	3.6	786	4.7
<b>Total</b>	<b>16'174</b>	<b>100.0</b>	<b>16'561</b>	<b>100.0</b>

<b>Übrige Liegenschaften</b> in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Soll-Mietertrag	863	457
Mietzinsreduktion	-18	-8
Leerstand	-340	-170
Mietzinsverlust	—	-1
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	5
Ertrag aus gewährten Baurechten	26	37
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>536</b>	<b>320</b>

<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften</b> in TCHF	<b>15'686</b>	<b>15'808</b>
---	---------------	---------------

**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2019 sind (in alphabetischer Reihenfolge):  
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Stalimo AG, Unilever Schaffhausen Service AG.

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2019	31.12.2018
Grösster Mieter	5.7	5.8
Drei grösste Mieter	11.3	11.6
Fünf grösste Mieter	15.2	15.6
Zehn grösste Mieter	21.4	21.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2019 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2019	1'218	7.3
2020	2'778	16.6
2021	934	5.6
2022	3'121	18.7
2023	932	5.6
2024	3'124	18.7
2025	603	3.6
2026	399	2.4
2027	111	0.7
2028 und später	3'465	20.8
<b>Total</b>	<b>16'685</b>	<b>100.0</b>

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	3	2
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	-10	—
Erträge aus Parkinganlagen	46	38
Erträge aus Veräusserungen aus dem Anlagevermögen	11	-2
Erträge aus Photovoltaikanlagen	73	17
<b>Total sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>123</b>	<b>55</b>

**3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF**

**Renditeliegenschaften**

Instandhaltung	-1'059	-1'407
Betrieb und Wartung	-534	-530
Liegenschaftssteuern	-97	-61
Versicherungen	-272	-256
Liegenschaftsbewirtschaftung	-654	-831
Übriger Aufwand	-4	-7
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>-2'620</b>	<b>-3'092</b>

**Übrige Liegenschaften**

Instandhaltung	-38	-49
Betrieb und Wartung	-60	-3
Liegenschaftssteuern	-25	-5
Versicherungen	-15	-8
Liegenschaftsbewirtschaftung	-51	-14
<b>Total übrige Liegenschaften</b>	<b>-189</b>	<b>-79</b>

<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-2'809</b>	<b>-3'171</b>
-----------------------------------	---------------	---------------

#### 4. IMMOBILIEN

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2019	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	579'743	84.4
davon Wohnliegenschaften	274'949	40.0
davon kommerziell genutzt	304'794	44.4
Renditeliegenschaften im Bau	60'055	8.7
Bauland und Entwicklungliegenschaften	47'122	6.9
<b>Total</b>	<b>686'920</b>	<b>100</b>

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften		Renditeliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	248'528	42.9	40'160	66.9	24'031	51.0	312'719	45.5
Bern	231'491	40.0	19'895	33.1	15'733	33.4	267'119	38.9
Luzern	43'309	7.4	—	—	—	—	43'309	6.3
Schaffhausen	40'135	6.9	—	—	1'524	3.2	41'659	6.1
Aargau	16'280	2.8	—	—	3'784	8.0	20'064	2.9
Jura	—	—	—	—	2'050	4.4	2'050	0.3
<b>Total</b>	<b>579'743</b>	<b>100.0</b>	<b>60'055</b>	<b>100.0</b>	<b>47'122</b>	<b>100.0</b>	<b>686'920</b>	<b>100.0</b>

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2018	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktivierte Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	30.06.2019
Biel, Schwanengasse 11 – 19	14'867	—	—	5'028	—	19'895
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	8'768	—	—	3'189	-11'957	—
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	17'178	—	—	1'329	-18'507	—
Zuchwil, Amselweg 45, 45a, 47, 47a	17'557	—	—	4'733	—	22'290
Luterbach, Nordstrasse 11E	13'017	—	—	4'853	—	17'870
<b>Total</b>	<b>71'387</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>19'132</b>	<b>-30'464</b>	<b>60'055</b>

## 5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

<b>Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2019</b>	in TCHF	in %
2019	60'963	16.5
2020	38'975	10.6
2021	21'600	5.8
2022	18'816	5.1
2023	66'750	18.1
2024	9'700	2.6
2025	69'724	18.9
2026	25'020	6.8
2027	5'000	1.4
2028	33'861	9.2
2029	18'990	5.1
<b>Total</b>	<b>369'399</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 4 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 6'109.

<b>Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2019</b>	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	41'580	11.3
2019	9'900	2.7
2020	25'117	6.8
2021	21'600	5.8
2022	18'816	5.1
2023	49'713	13.5
2024	9'700	2.6
2025	69'724	18.9
2026	25'020	6.8
2027	27'701	7.5
2028	33'861	9.2
2029	26'801	7.3
2030	9'867	2.7
<b>Total</b>	<b>369'399</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 1 Monat. Im 1. Halbjahr 2019 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.74 %.