

---

# Konzernrechnung

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	18'895	17'632
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		—	610
Sonstiger betrieblicher Erfolg		76	49
<b>Total</b>		<b>18'971</b>	<b>18'291</b>
Erfolg aus Neubewertung		286	3'030
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	2	-2'916	-2'733
Personalaufwand		-808	-652
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-109	-56
Übriger Betriebsaufwand		-664	-607
<b>Total</b>		<b>-4'497</b>	<b>-4'048</b>
<b>EBIT</b>		<b>14'760</b>	<b>17'273</b>
Finanzaufwand	3	-2'899	-2'757
<b>EBT</b>		<b>11'861</b>	<b>14'516</b>
Steuern		-2'016	-2'691
<b>Periodengewinn</b>		<b>9'845</b>	<b>11'825</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2023	31.12.2022
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		28'197	15'117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		850	507
Sonstige Forderungen		938	1'296
Aktive Rechnungsabgrenzungen		645	114
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>30'630</b>	<b>17'034</b>
<b>Immobilien</b>			
Renditeliegenschaften	4	736'036	728'340
Renditeliegenschaften im Bau	4	7'777	4'724
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	48'713	48'725
<b>Total</b>		<b>792'526</b>	<b>781'789</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte		2'953	2'537
Anlagen Stromproduktion		1'168	1'111
Übrige Sachanlagen		525	396
Finanzanlagen		96	108
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>797'268</b>	<b>785'941</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>827'898</b>	<b>802'975</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'769	6'066
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	87'952	113'314
Übrige Verbindlichkeiten		466	1'247
Kurzfristige Rückstellungen		543	957
Passive Rechnungsabgrenzungen		984	801
<b>Total</b>		<b>94'714</b>	<b>122'385</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	315'952	300'004
Rückstellungen für latente Steuern		36'097	34'747
<b>Total</b>		<b>352'049</b>	<b>334'751</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>446'763</b>	<b>457'136</b>
Aktienkapital		21'727	19'313
Kapitalreserven		90'640	67'543
Eigene Aktien		-208	-148
Gewinnreserven		268'976	259'131
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>381'135</b>	<b>345'839</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>827'898</b>	<b>802'975</b>

# Veränderungsnachweise

<b>KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG</b> in TCHF	1. Halbjahr 2023	31. 12. 2022
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	8'216	22'940
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-11'173	-39'335
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	16'037	15'658
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>13'080</b>	<b>-737</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>15'117</b>	<b>15'854</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>28'197</b>	<b>15'117</b>

## KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2022</b>	<b>19'313</b>	<b>-60</b>	<b>78'166</b>	<b>237'714</b>	<b>335'133</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-88			-88
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-4		-4
Dividendenausschüttung			-10'619		-10'619
Periodengewinn				21'417	21'417
<b>Eigenkapital per 31. 12. 2022</b>	<b>19'313</b>	<b>-148</b>	<b>67'543</b>	<b>259'131</b>	<b>345'839</b>
Kapitalerhöhung	2'414		34'169		36'583
Bewegung Bestand eigener Aktien		-60			-60
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			28		28
Dividendenausschüttung			-11'100		-11'100
Periodengewinn				9'845	9'845
<b>Eigenkapital per 30.06.2023</b>	<b>21'727</b>	<b>-208</b>	<b>90'640</b>	<b>268'976</b>	<b>381'135</b>

## AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2023	31.12.2022
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	19'313'050
Genehmigtes Kapital <sup>1)</sup>	CHF	1'585'870	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

<sup>1)</sup> Die Generalversammlung vom 27.04.2022 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10. Im Rahmen der im 1. Halbjahr 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung wurden CHF 2'414'130 des genehmigten Kapitals beansprucht.

## GESETZLICHE RESERVEN

	Einheit	30.06.2023	31.12.2022
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	88'807'655	65'738'557

# Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2023 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 2023	1. Halbjahr 2022
Soll-Mietertrag	19'068	18'143
Mietzinsreduktion	-312	-259
Leerstand	-573	-902
Mietzinsverlust	130	61
Ertrag für Mieterausbauten	120	130
Ertrag pauschale Nebenkosten	149	154
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>18'582</b>	<b>17'327</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Nutzung</b>	1. Halbjahr 2023 in TCHF	1. Halbjahr 2023 in %	1. Halbjahr 2022 in TCHF	1. Halbjahr 2022 in %
Wohnen	8'390	44.0	7'638	42.1
Gewerbe	3'264	17.1	3'258	18.0
Büro	3'225	16.9	3'239	17.9
Lager	1'224	6.4	1'279	7.0
Parkplätze	1'276	6.7	1'236	6.8
Verkauf	680	3.6	695	3.8
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'009	5.3	798	4.4
<b>Total</b>	<b>19'068</b>	<b>100.00</b>	<b>18'143</b>	<b>100.00</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Kanton</b>	1. Halbjahr 2023 in TCHF	1. Halbjahr 2023 in %	1. Halbjahr 2022 in TCHF	1. Halbjahr 2022 in %
Solothurn	9'517	49.9	8'614	47.5
Bern	6'799	35.7	6'779	37.3
Schaffhausen	1'086	5.7	1'083	6.0
Luzern	1'106	5.8	1'098	6.1
Aargau	560	2.9	569	3.1
<b>Total</b>	<b>19'068</b>	<b>100.0</b>	<b>18'143</b>	<b>100.0</b>

<b>Übrige Liegenschaften</b> in TCHF	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Soll-Mietertrag	317	322
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-4	-2
Mietzinsverlust	-8	-20
Ertrag pauschale Nebenkosten	8	5
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>313</b>	<b>305</b>

<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften</b> in TCHF	<b>18'895</b>	<b>17'632</b>
---	---------------	---------------

**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2023 sind (in alphabetischer Reihenfolge):  
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Arthur Weber Immobilien AG, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2023	31.12.2022
Grösster Mieter	4.3	4.3
Drei grösste Mieter	9.0	8.9
Fünf grösste Mieter	12.5	12.4
Zehn grösste Mieter	18.7	18.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2023 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2023	174	1.3
2024	2'187	16.7
2025	1'343	10.2
2026	1'750	13.4
2027	592	4.5
2028	1'715	13.1
2029	2'608	19.9
2030	362	2.8
2031	49	0.4
2032 und später	2'312	17.7
<b>Total</b>	<b>13'092</b>	<b>100.0</b>

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 1 Monat.

**2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND** in TCHF

Renditeliegenschaften	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Instandhaltung	-1'045	-859
Betrieb und Wartung	-628	-647
Liegenschaftssteuern	-113	-153
Versicherungen	-258	-231
Liegenschaftsbewirtschaftung	-758	-735
Übriger Aufwand	-2	-4
<b>Total</b>	<b>-2'804</b>	<b>-2'629</b>

**Übrige Liegenschaften**

Instandhaltung	-38	-29
Betrieb und Wartung	-32	-43
Liegenschaftssteuern	-20	-10
Versicherungen	-7	-6
Liegenschaftsbewirtschaftung	-15	-16
<b>Total</b>	<b>-112</b>	<b>-104</b>

<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-2'916</b>	<b>-2'733</b>
-----------------------------------	---------------	---------------

**3. FINANZAUFWAND** in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2'513	-2'406
Baurechtszinsen	-344	-340
Sonstiger Finanzerfolg	-42	-11
<b>Total</b>	<b>-2'899</b>	<b>-2'757</b>

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2022</b>	<b>688'230</b>	<b>937</b>	<b>48'886</b>	<b>738'053</b>
Herstellungskosten	17'914	2'562	35	20'511
Akquisitionen	19'850	—	—	19'850
Veräusserungen	-3'044	—	—	-3'044
Positive Marktwertanpassungen	9'203	—	211	9'414
Negative Marktwertanpassungen	-5'740	-146	-407	-6'293
Umgliederung	—	—	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'927	1'371	—	3'298
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>728'340</b>	<b>4'724</b>	<b>48'725</b>	<b>781'789</b>
Herstellungskosten	7'165	2'910	60	10'135
Akquisitionen	—	—	—	—
Veräusserungen	—	—	—	—
Positive Marktwertanpassungen	5'857	143	13	6'013
Negative Marktwertanpassungen	-5'642	—	-85	-5'727
Umgliederung	—	—	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	316	—	—	316
<b>Bestand per 30.06.2023</b>	<b>736'036</b>	<b>7'777</b>	<b>48'713</b>	<b>792'526</b>

In der Berichtsperiode wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 10 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2023	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	736'036	
davon Wohnliegenschaften	438'207	55.3
davon kommerziell genutzt	297'829	37.6
Renditeliegenschaften im Bau	7'777	1.0
Bauland und Entwicklungliegenschaften	48'713	6.1
<b>Total</b>	<b>792'526</b>	<b>100.0</b>

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten unter anderem die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 30.06.2023 beträgt TCHF 6'258 (31.12.2022: TCHF 6'413).

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	379'989	51.6	—	—	25'458	52.3	405'447	51.2
Bern	257'940	35.1	7'777	100.0	14'667	30.1	280'584	35.4
Luzern	42'157	5.7	—	—	—	—	42'157	5.3
Schaffhausen	40'319	5.5	—	—	1'530	3.1	41'849	5.3
Aargau	15'631	2.1	—	—	5'008	10.3	20'639	2.6
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.2
<b>Total</b>	<b>736'036</b>	<b>100.0</b>	<b>7'777</b>	<b>100.0</b>	<b>48'713</b>	<b>100.0</b>	<b>792'526</b>	<b>100.0</b>

## 5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

<b>Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2023</b>	in TCHF	in %
2023 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 6 Monate)	82'448	20.4
2024	21'482	5.3
2025	66'910	16.6
2026	29'650	7.3
2027	16'200	4.0
2028	34'699	8.6
2029	25'310	6.3
2030	37'510	9.3
2031	24'325	6.0
2032 und später	65'265	16.2
<b>Total</b>	<b>403'799</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 3 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'263.

<b>Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2023</b>	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	11'842	2.9
2023	24'930	6.2
2024	30'172	7.5
2025	38'570	9.6
2026	37'650	9.3
2027	40'585	10.1
2028	37'699	9.3
2029	37'489	9.3
2030	37'510	9.3
2031	42'087	10.4
2032 und später	65'265	16.1
<b>Total</b>	<b>403'799</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 0 Monaten. Im 1. Halbjahr 2023 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.23 %.