

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'808	15'958
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		-48	—
Sonstige betriebliche Erträge	2	55	57
Total		15'815	16'015
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	-3'171	-3'117
Erfolg aus Neubewertung		-457	-433
Personalaufwand		-710	-861
Abschreibungen		-33	-230
Übriger Betriebsaufwand		-538	-534
Total		-4'909	-5'175
EBIT		10'906	10'840
Finanzergebnis			
Finanzertrag		—	-1
Finanzaufwand		-3'794	-4'276
Total		-3'794	-4'277
EBT		7'112	6'563
Steuern		-1'519	-1'420
Periodenergebnis		5'593	5'143

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2018	31.12.2017
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		12'493	20'493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'475	5'267
Sonstige Forderungen		10'654	837
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'057	403
Total Umlaufvermögen		25'679	27'000
Renditeliegenschaften	4	553'982	552'807
Renditeliegenschaften im Bau		50'693	33'703
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		53'237	53'305
Total Immobilien		657'912	639'815
Bau- und Entwicklungsprojekte		3'920	4'294
Immaterielle Anlagen		—	—
Übrige Sachanlagen		346	308
Total Anlagevermögen		662'178	644'417
Total Aktiven		687'857	671'417
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'415	4'104
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	87'154	81'599
Übrige Verbindlichkeiten		9'577	689
Steuerrückstellungen		1'561	1'781
Passive Rechnungsabgrenzungen		828	1'055
Total Kurzfristiges Fremdkapital		105'535	89'228
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	260'410	257'597
Rückstellungen für latente Steuern		27'447	26'439
Total Langfristiges Fremdkapital		287'857	284'036
Total Fremdkapital		393'392	373'264
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		106'648	115'819
Eigene Aktien		-144	-34
Gewinnreserven		168'648	163'055
Total Eigenkapital		298'465	298'153
Total Passiven		687'857	671'417

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2018	2017
Geldfluss aus operativen Tätigkeiten	11'213	9'792
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	-18'300	-14'110
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten	-913	1'151
Veränderung der flüssigen Mittel	-8'000	-3'167
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	20'493	23'660
Flüssige Mittel am Ende der Periode	12'493	20'493

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2017	19'313	-447	124'465	151'101	294'432
Bewegung Bestand eigener Aktien		413			413
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			29		29
Dividendenausschüttung			-8'675		-8'675
Periodenergebnis				11'954	11'954
Eigenkapital per 31.12.2017	19'313	-34	115'819	163'055	298'153
Bewegung Bestand eigener Aktien		-110			-110
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			-1		-1
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				5'593	5'593
Eigenkapital per 30.06.2018	19'313	-144	106'648	168'648	294'465

AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017
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 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.

KAPITALRESERVEN

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	104'842'079	114'011'788

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 2018	1. Halbjahr 2017
Soll-Mietertrag	16'561	16'646
Mietzinsreduktion	-379	-334
Leerstand	-1'314	-1'570
Mietzinsverlust	-90	-11
Ertrag für Mieterausbauten	603	580
Ertrag pauschale Nebenkosten	107	109
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	15'488	15'420

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %	1. Halbjahr 2017 in TCHF	1. Halbjahr 2017 in %
Wohnen	5'821	35.1	5'624	33.5
Gewerbe	3'506	21.2	3'559	21.4
Büro	3'181	19.2	3'291	19.8
Lager	1'315	7.9	1'321	7.9
Parkplätze	1'059	6.4	1'108	6.7
Verkauf	898	5.4	895	5.4
Heilen/Pflegen	553	3.3	565	3.4
Restauration/Hotellerie	138	0.8	153	0.9
Spezialfunktionen	90	0.5	84	0.5
Unterricht	—	—	46	0.3
Total	16'561	100.0	16'646	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %	1. Halbjahr 2017 in TCHF	1. Halbjahr 2017 in %
Solothurn	7'370	44.5	7'466	44.8
Bern	6'127	37.0	5'950	35.7
Schaffhausen	1'092	6.6	1'095	6.6
Luzern	1'186	7.2	1'092	6.6
Aargau	786	4.7	1'043	6.3
Zürich	—	—	—	—
Total	16'561	100.0	16'646	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Soll-Mietertrag	457	679
Mietzinsreduktion	-8	-5
Leerstand	-170	-186
Mietzinsverlust	-1	-1
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	14
Ertrag aus gewährten Baurechten	37	37
Ist-Mietertrag	320	538

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	15'808	15'958
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2018 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Unilever Schaffhausen Service AG, Sanitas Troesch AG, MediService AG, Stalimo AG.

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2018	31.12.2017
Grösster Mieter	5.7	5.8
Drei grösste Mieter	11.4	11.6
Fünf grösste Mieter	15.3	15.7
Zehn grösste Mieter	21.2	21.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2018	in TCHF	in %
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 2018	1. Halbjahr 2017
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	2	1
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	—	5
Erträge aus Parkinganlagen	38	32
Erträge aus Veräusserungen aus dem Anlagevermögen	-2	—
Erträge aus Photovoltaikanlagen	17	18
Total sonstige betriebliche Erträge	55	56

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-1'407	-1'262
Betrieb und Wartung	-530	-537
Liegenschaftssteuern	-61	-95
Versicherungen	-256	-269
Liegenschaftsbewirtschaftung	-831	-742
Übriger Aufwand	-7	—
Total	-3'092	-2'905

Übrige Liegenschaften		
Instandhaltung	-49	-61
Betrieb und Wartung	-3	-109
Liegenschaftssteuern	-5	-3
Versicherungen	-8	-14
Liegenschaftsbewirtschaftung	-14	-25
Total	-79	-212
Total Liegenschaftsaufwand	-3'171	-3'117

4. IMMOBILIEN

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2018	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	553'982	84.2
davon Wohnliegenschaften	244'908	37.2
davon kommerziell genutzt	309'074	47.0
Renditeliegenschaften im Bau	50'693	7.7
Bauland und Entwicklungliegenschaften	53'237	8.1
Total	657'912	100

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	245'320	44.2	15'127	29.8	30'890	58.1	291'337	44.3
Bern	202'206	36.5	35'566	70.2	15'058	28.3	252'830	38.4
Luzern	43'602	7.9	—	—	—	—	43'602	6.6
Schaffhausen	39'677	7.2	—	—	1'460	2.7	41'137	6.3
Aargau	23'177	4.2	—	—	3'784	7.1	26'961	4.1
Jura	—	—	—	—	2'045	3.8	2'045	0.3
Total	553'982		50'693		53'237		657'912	

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2017	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktivierte Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	30.06.2018
Biel, Schwanengasse 11–19	7'411	—	—	3'037	—	10'448
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	4'390	—	—	2'552	—	6'942
Valbirse, Rue Principale 12–14	14'057	—	—	4'119	—	18'176
Zuchwil, Amselweg 45, 45a, 47, 47a	7'845	—	—	4'059	—	11'904
Luterbach, Nordstrasse 11E	—	1'777	—	1'446	—	3'223
Total	33'703	1'777	—	15'213	—	50'693

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN per 30.6.2017

Fälligkeiten	in TCHF	in %
2018	22'694	6.5
2019	76'274	22.0
2020	34'800	10.0
2021	23'973	6.9
2022	20'131	5.8
2023	60'043	17.3
2024	10'325	3.0
2025	65'417	18.8
2026	23'328	6.7
2027	10'476	3.0
Total	347'461	100.0

	30.06.2017	31.12.2016
Mittlere Fälligkeit in Jahren	4 Jahre 1 Monate	5 Jahre 2 Monate
Mittlere Verzinsung in %	1.96	2.44