

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	16'806	15'686
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		49	17
Sonstige betriebliche Erträge		198	123
Total		17'053	15'826
Erfolg aus Neubewertung		1'024	475
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	2	-2'854	-2'809
Personalaufwand		-748	-809
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-218	-204
Übriger Betriebsaufwand		-549	-525
Total		-4'369	-4'347
EBIT		13'708	11'954
Finanzaufwand		-3'272	-3'498
EBT		10'436	8'456
Steuern	3	1'857	-1'620
Periodenergebnis		12'293	6'836

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2020	31.12.2019
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		13'563	11'851
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		239	754
Sonstige Forderungen		427	831
Aktive Rechnungsabgrenzungen		485	56
Total Umlaufvermögen		14'713	13'491
Immobilien			
Renditeliegenschaften	4	653'804	651'680
Renditeliegenschaften im Bau	4	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	48'772	48'610
Total		702'576	700'290
Bau- und Entwicklungsprojekte		2'262	1'951
Anlagen Stromproduktion		701	610
Übrige Sachanlagen		294	319
Total Anlagevermögen		705'833	703'170
Total Aktiven		720'546	716'661
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'972	3'205
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	82'499	122'088
Übrige Verbindlichkeiten		748	1'158
Steuerrückstellungen		344	716
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'111	6'496
Total		89'674	133'663
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	290'266	243'214
Rückstellungen für latente Steuern		27'773	30'075
Total		318'039	273'288
Total Fremdkapital		407'713	406'951
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		88'298	97'474
Eigene Aktien		-18	-23
Gewinnreserven		205'240	192'947
Total Eigenkapital		312'833	309'710
Total Passiven		720'546	716'661

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2020	2019
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	8'990	13'879
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-5'571	-21'039
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	-1'707	10'598
Veränderung der flüssigen Mittel	1'712	3'438
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	11'851	8'413
Flüssige Mittel am Ende der Periode	13'563	11'851

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2019	19'313	-52	106'643	176'110	302'014
Bewegung Bestand eigener Aktien		29			29
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			3		3
Dividendenausschüttung			-9'172		-9'172
Periodenergebnis				16'836	16'836
Eigenkapital per 31.12.2019	19'313	-23	97'474	192'947	309'710
Bewegung Bestand eigener Aktien		5			5
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-2		-2
Dividendenausschüttung			-9'173		-9'173
Periodenergebnis				12'293	12'293
Eigenkapital per 30.06.2020	19'313	-18	88'298	205'240	312'833

AKTIENKAPITAL	Einheit	30.06.2020	31.12.2019
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 15.05.2020 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	30.06.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	86'496'510	95'669'587

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2020 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

Renditeliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Soll-Mietertrag	18'558	16'174
Mietzinsreduktion	-445	-280
Leerstand	-1'464	-1'087
Mietzinsverlust	-635	-91
Ertrag für Mieterausbauten	290	327
Ertrag pauschale Nebenkosten	154	107
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	16'458	15'150

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2020 in TCHF	1. Halbjahr 2020 in %	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %
Wohnen	7'580	40.8	5'716	35.3
Gewerbe	3'707	20.0	3'457	21.4
Büro	3'245	17.5	3'132	19.4
Lager	1'290	7.0	1'281	7.9
Parkplätze	1'214	6.5	1'046	6.5
Verkauf	779	4.2	805	5.0
Gastro, Heilen/ Pflegen, Sonstiges	743	4.0	737	4.5
Total	18'558	100.0	16'174	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2020 in TCHF	1. Halbjahr 2020 in %	1. Halbjahr 2019 in TCHF	1. Halbjahr 2019 in %
Solothurn	8'573	46.2	7'317	45.2
Bern	7'216	38.9	6'080	37.6
Schaffhausen	1'091	5.9	1'093	6.8
Luzern	1'095	5.9	1'096	6.8
Aargau	583	3.1	588	3.6
Total	18'558	100.0	16'174	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Soll-Mietertrag	364	863
Mietzinsreduktion	—	-18
Leerstand	-11	-340
Mietzinsverlust	-10	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	5
Ertrag aus gewährten Baurechten	—	26
Ist-Mietertrag	348	536

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	16'806	15'686
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2020 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 %	30.06.2020	31.12.2019
Grösster Mieter	5.2	5.2
Drei grösste Mieter	11.2	11.1
Fünf grösste Mieter	14.9	14.9
Zehn grösste Mieter	20.6	20.5

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2020 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2020	1'488	9.0
2021	1'722	10.4
2022	2'971	17.9
2023	969	5.8
2024	3'105	18.7
2025	971	5.8
2026	607	3.7
2027	111	0.7
2028	1'065	6.4
2029 und später	3'610	21.7
Total	16'618	100.0

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Instandhaltung	-814	-1'059
Betrieb und Wartung	-778	-534
Liegenschaftssteuern	-113	-97
Versicherungen	-279	-272
Liegenschaftsbewirtschaftung	-719	-654
Übriger Aufwand	-51	-4
Total Renditeliegenschaften	-2'754	-2'620

Übrige Liegenschaften

Instandhaltung	-29	-38
Betrieb und Wartung	-37	-60
Liegenschaftssteuern	-4	-25
Versicherungen	-8	-15
Liegenschaftsbewirtschaftung	-22	-51
Total übrige Liegenschaften	-100	-189
Total Liegenschaftsaufwand	-2'854	-2'809

3. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	-445	-1'520
Latente Steuern	-1'457	-100
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes von 20.0% auf 17.5%	3'759	—
Total	1'857	-1'620

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2019	547'399	71'387	53'042	671'828
Herstellungskosten	3'024	33'293	92	36'409
Akquisitionen	465	—	—	465
Veräusserungen	-4'814	—	-6'010	-10'824
Positive Marktwertanpassungen	17'561	—	1'633	19'194
Negative Marktwertanpassungen	-16'635	—	-148	-16'783
Übertrag aus den Bauprojekten	104'680	-104'680	—	—
Bestand per 31.12.2019	651'680	—	48'610	700'290
Herstellungskosten	1'342	—	43	1'385
Akquisitionen	—	—	—	—
Veräusserungen	-123	—	—	-123
Positive Marktwertanpassungen	7'964	—	242	8'206
Negative Marktwertanpassungen	-7'059	—	-123	-7'182
Übertrag aus den Bauprojekten	—	—	—	—
Bestand per 30.06.2020	653'804	—	48'772	702'576

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert. Die per 30.06.2020 aktivierten Herstellungskosten beinhalten nichtliquiditätswirksame Investitionen von TCHF 2'150. Dabei handelt es sich um per Bilanzstichtag erbrachte und noch nicht bezahlte Leistungen.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2020	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	653'804	
davon Wohnliegenschaften	347'528	49.5
davon kommerziell genutzt	306'276	43.6
Renditeliegenschaften im Bau	—	—
Bauland und Entwicklungliegenschaften	48'772	6.9
Total	702'576	100

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	298'464	45.7	—	—	25'745	52.8	324'209	46.1
Bern	256'157	39.2	—	—	15'677	32.2	271'834	38.7
Luzern	43'225	6.6	—	—	—	—	43'225	6.2
Schaffhausen	39'959	6.1	—	—	1'530	3.1	41'489	5.9
Aargau	15'999	2.4	—	—	3'770	7.7	19'769	2.8
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.3
Total	653'804	100.0	—	—	48'772	100.0	702'576	100.0

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2020	in TCHF	in %
2020 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 6 Monate)	70'795	19.0
2021	28'856	7.7
2022	39'422	10.6
2023	31'178	8.4
2024	4'100	1.1
2025	68'867	18.5
2026	31'090	8.3
2027	4'800	1.3
2028	35'983	9.7
2029 und später	57'570	15.4
Total	372'661	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 5 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'863.

Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2020	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	16'500	4.4
2020	2'400	0.6
2021	24'356	6.5
2022	39'422	10.6
2023	42'603	11.4
2024	9'540	2.6
2025	68'867	18.5
2026	31'090	8.3
2027	27'010	7.3
2028	35'983	9.7
2029 und später	74'890	20.1
Total	372'661	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 5 Monaten. Im 1. Halbjahr 2020 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.57 %.