

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	17'165	16'806
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		—	49
Sonstiger betrieblicher Erfolg		75	198
<b>Total</b>		<b>17'240</b>	<b>17'053</b>
Erfolg aus Neubewertung		3'128	1'024
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	2	-2'800	-2'854
Personalaufwand		-806	-748
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-48	-218
Übriger Betriebsaufwand		-557	-549
<b>Total</b>		<b>-4'211</b>	<b>-4'369</b>
<b>EBIT</b>		<b>16'157</b>	<b>13'708</b>
Finanzaufwand		-2'933	-3'272
<b>EBT</b>		<b>13'224</b>	<b>10'436</b>
Steuern	3	-2'329	1'857
<b>Periodengewinn</b>		<b>10'895</b>	<b>12'293</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2021	31.12.2020
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		17'468	13'374
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		687	668
Sonstige Forderungen		573	635
Aktive Rechnungsabgrenzungen		503	41
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>19'231</b>	<b>14'717</b>
<b>Immobilien</b>			
Renditeliegenschaften	4	661'261	655'695
Renditeliegenschaften im Bau	4	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	49'591	49'673
<b>Total</b>		<b>710'852</b>	<b>705'368</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte		3'597	2'965
Anlagen Stromproduktion		677	690
Übrige Sachanlagen		424	389
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>715'550</b>	<b>709'412</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>734'781</b>	<b>724'129</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'969	2'978
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	105'370	96'542
Übrige Verbindlichkeiten		770	1'189
Steuerrückstellungen		985	555
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'141	935
<b>Total</b>		<b>111'235</b>	<b>102'199</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	269'967	271'036
Rückstellungen für latente Steuern		30'262	28'330
<b>Total</b>		<b>300'229</b>	<b>299'366</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>411'464</b>	<b>401'565</b>
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		78'164	88'298
Eigene Aktien		-17	-8
Gewinnreserven		225'857	214'962
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>323'317</b>	<b>322'564</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>734'781</b>	<b>724'129</b>

# Veränderungsnachweise

<b>KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG</b> in TCHF	1. Halbjahr 2021	2020
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	9'601	13'363
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-3'123	-4'955
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	-2'384	-6'885
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>4'094</b>	<b>1'523</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>13'374</b>	<b>11'851</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>17'468</b>	<b>13'374</b>

## KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2020</b>	<b>19'313</b>	<b>-23</b>	<b>97'474</b>	<b>192'947</b>	<b>309'710</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		15			15
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-3		-3
Dividendenausschüttung			-9'173		-9'173
Periodengewinn				22'015	22'015
<b>Eigenkapital per 31.12.2020</b>	<b>19'313</b>	<b>-8</b>	<b>88'298</b>	<b>214'962</b>	<b>322'564</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-9			-9
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			5		5
Dividendenausschüttung			-10'139		-10'139
Periodengewinn				10'895	10'895
<b>Eigenkapital per 30.06.2021</b>	<b>19'313</b>	<b>-17</b>	<b>78'164</b>	<b>225'857</b>	<b>323'317</b>

## AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2021	31.12.2020
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 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	30.06.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	76'357'952	86'496'510

# Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2021 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 2021	1. Halbjahr 2020
Soll-Mietertrag	18'067	18'558
Mietzinsreduktion	-358	-445
Leerstand	-983	-1'464
Mietzinsverlust	-221	-635
Ertrag für Mieterausbauten	188	290
Ertrag pauschale Nebenkosten	155	154
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>16'848</b>	<b>16'458</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Nutzung</b>	1. Halbjahr 2021 in TCHF	1. Halbjahr 2021 in %	1. Halbjahr 2020 in TCHF	1. Halbjahr 2020 in %
Wohnen	7'291	40.4	7'580	40.8
Gewerbe	3'396	18.8	3'707	20.0
Büro	3'312	18.3	3'245	17.5
Lager	1'326	7.3	1'290	7.0
Parkplätze	1'210	6.7	1'214	6.5
Verkauf	726	4.0	779	4.2
Gastro, Heilen/ Pflegen, Sonstiges	806	4.5	743	4.0
<b>Total</b>	<b>18'067</b>	<b>100.0</b>	<b>18'558</b>	<b>100.0</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Kanton</b>	1. Halbjahr 2021 in TCHF	1. Halbjahr 2021 in %	1. Halbjahr 2020 in TCHF	1. Halbjahr 2020 in %
Solothurn	8'256	45.7	8'573	46.2
Bern	7'044	39.0	7'216	38.9
Schaffhausen	1'086	6.0	1'091	5.9
Luzern	1'098	6.1	1'095	5.9
Aargau	583	3.2	583	3.1
<b>Total</b>	<b>18'067</b>	<b>100.0</b>	<b>18'558</b>	<b>100.0</b>

<b>Übrige Liegenschaften</b> in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Soll-Mietertrag	358	364
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-46	-11
Mietzinsverlust	—	-10
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	5
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>317</b>	<b>348</b>

<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften</b> in TCHF	<b>17'165</b>	<b>16'806</b>
---	---------------	---------------

**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2021 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 %	30.06.2021	31.12.2020
Grösster Mieter	4.5	5.2
Drei grösste Mieter	10.7	11.2
Fünf grösste Mieter	14.6	15.0
Zehn grösste Mieter	20.5	20.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2021 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2021	1'233	8.2
2022	1'842	12.2
2023	1'242	8.3
2024	3'053	20.3
2025	1'288	8.5
2026	1'771	11.8
2027	163	1.1
2028	1'065	7.1
2029	1'162	7.7
2030 und später	2'223	14.8
<b>Total</b>	<b>15'042</b>	<b>100.0</b>

**2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND** in TCHF

Renditeliegenschaften	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Instandhaltung	-858	-814
Betrieb und Wartung	-687	-778
Liegenschaftssteuern	-119	-113
Versicherungen	-233	-279
Liegenschaftsbewirtschaftung	-765	-719
Übriger Aufwand	-62	-51
<b>Total</b>	<b>-2'724</b>	<b>-2'754</b>

**Übrige Liegenschaften**

Instandhaltung	-15	-29
Betrieb und Wartung	-35	-37
Liegenschaftssteuern	-4	-4
Versicherungen	-7	-8
Liegenschaftsbewirtschaftung	-15	-22
<b>Total</b>	<b>-76</b>	<b>-100</b>
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-2'800</b>	<b>-2'854</b>

**3. STEUERN** in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	-397	-445
Latente Steuern	-1'932	-1'457
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes von 20.0 % auf 17.5 %	—	3'759
<b>Total</b>	<b>-2'329</b>	<b>1'857</b>

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2020</b>	<b>651'680</b>	—	<b>48'610</b>	<b>700'290</b>
Herstellungskosten	3'077	—	54	3'131
Akquisitionen	—	—	959	959
Veräusserungen	-332	—	-6	-338
Positive Marktwertanpassungen	12'462	—	243	12'705
Negative Marktwertanpassungen	-11'195	—	-187	-11'382
Übertrag aus den Bauprojekten	3	—	—	3
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>655'695</b>	—	<b>49'673</b>	<b>705'368</b>
Herstellungskosten	1'672	—	375	2'047
Akquisitionen	—	—	—	—
Veräusserungen	—	—	—	—
Positive Marktwertanpassungen	11'244	—	45	11'289
Negative Marktwertanpassungen	-7'643	—	-517	-8'160
Übertrag aus den Bauprojekten	293	—	15	308
<b>Bestand per 30.06.2021</b>	<b>661'261</b>	—	<b>49'591</b>	<b>710'852</b>

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert. Die per 30.06.2021 aktivierten Herstellungskosten beinhalten nichtliquiditätswirksame Investitionen von TCHF 30. Dabei handelt es sich um per Bilanzstichtag erbrachte und noch nicht bezahlte Leistungen.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2021	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	661'261	
davon Wohnliegenschaften	353'672	49.8
davon kommerziell genutzt	307'589	43.2
Renditeliegenschaften im Bau	—	—
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	49'591	7.0
<b>Total</b>	<b>710'852</b>	<b>100.0</b>

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	303'471	45.9	—	—	25'686	51.9	329'157	46.3
Bern	258'055	39.0	—	—	16'187	32.6	274'242	38.6
Luzern	43'522	6.6	—	—	—	—	43'522	6.1
Schaffhausen	39'938	6.0	—	—	1'530	3.1	41'468	5.8
Aargau	16'275	2.5	—	—	4'138	8.3	20'413	2.9
Jura	—	—	—	—	2'050	4.1	2'050	0.3
<b>Total</b>	<b>661'261</b>	<b>100.0</b>	—	—	<b>49'591</b>	<b>100.0</b>	<b>710'852</b>	<b>100.0</b>

## 5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

<b>Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2021</b>	in TCHF	in %
2021 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 6 Monate)	88'537	23.6
2022	38'764	10.3
2023	30'587	8.1
2024	4'100	1.1
2025	68'010	18.1
2026	30'610	8.2
2027	4'600	1.2
2028	35'555	9.5
2029	25'750	6.9
2030 und später	48'720	13.0
<b>Total</b>	<b>375'233</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 3 Jahren und 11 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'557.

<b>Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2021</b>	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	16'500	4.4
2021	16'800	4.5
2022	38'764	10.3
2023	41'862	11.2
2024	9'380	2.5
2025	68'010	18.1
2026	30'610	8.1
2027	26'318	7.0
2028	35'555	9.5
2029	33'245	8.9
2030 und später	58'189	15.5
<b>Total</b>	<b>375'233</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 9 Monaten. Im 1. Halbjahr 2021 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.40 %.