

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'958	15'910
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		—	–83
Sonstige betriebliche Erträge	2	57	63
<b>Total</b>		<b>16'015</b>	<b>15'890</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	3	–3'117	–3'330
Erfolg aus Neubewertung		–433	–409
Personalaufwand		–861	–872
Abschreibungen		–230	–158
Übriger Betriebsaufwand		–534	–634
<b>Total</b>		<b>–5'175</b>	<b>–5'403</b>
<b>EBIT</b>		<b>10'840</b>	<b>10'487</b>
<b>Finanzergebnis</b>			
Finanzertrag		–1	0
Finanzaufwand		–4'276	–4'479
<b>Total</b>		<b>–4'277</b>	<b>–4'479</b>
<b>EBT</b>		<b>6'563</b>	<b>6'008</b>
Steuern		–1'420	–1'332
<b>Periodenergebnis</b>		<b>5'143</b>	<b>4'676</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2017	31.12.2016
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		8'002	23'660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'570	1'619
Sonstige Forderungen		3'163	687
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'162	692
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>13'897</b>	<b>26'658</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Renditeliegenschaften	4	551'316	547'507
Renditeliegenschaften im Bau		30'979	20'179
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		53'241	56'512
<b>Total</b>		<b>635'536</b>	<b>624'198</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte		7'202	5'792
Immaterielle Anlagen		51	103
Übrige Sachanlagen		135	162
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>642'924</b>	<b>630'255</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>656'821</b>	<b>656'913</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'257	5'844
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	57'158	45'300
Übrige Verbindlichkeiten		3'222	348
Steuerrückstellungen		890	888
Passive Rechnungsabgrenzungen		876	869
<b>Total</b>		<b>67'403</b>	<b>53'249</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	272'382	284'512
Rückstellungen für latente Steuern		25'687	24'719
<b>Total</b>		<b>298'069</b>	<b>309'231</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>365'472</b>	<b>362'480</b>
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		115'819	124'466
Eigene Aktien		-26	-447
Gewinnreserven		156'243	151'101
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>291'349</b>	<b>294'433</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>656'821</b>	<b>656'913</b>

# Veränderungsnachweise

<b>KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG</b> in TCHF	1. Halbjahr 2017	2016
Geldfluss aus operativen Tätigkeiten	6'173	14'135
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	-13'333	-828
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten	-8'498	-1'501
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-15'658</b>	<b>11'806</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>23'660</b>	<b>11'854</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>8'002</b>	<b>23'660</b>

## KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2016</b>	<b>17'167</b>	<b>-417</b>	<b>109'281</b>	<b>139'409</b>	<b>265'440</b>
Kapitalerhöhung	2'146		22'836		24'982
Bewegung Bestand eigener Aktien		-30			-30
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			51		51
Dividendenausschüttung			-7'703		-7'703
Periodenergebnis				11'692	11'692
<b>Eigenkapital per 31.12.2016</b>	<b>19'313</b>	<b>-447</b>	<b>124'465</b>	<b>151'101</b>	<b>294'432</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		421			421
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			28		28
Dividendenausschüttung			-8'675		-8'675
Periodenergebnis				5'143	5'143
<b>Eigenkapital per 30.06.2017</b>	<b>19'313</b>	<b>-26</b>	<b>115'819</b>	<b>156'243</b>	<b>291'349</b>

## AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2017	31.12.2016
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 12.05.2016 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	30.06.2017	31.12.2016
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	114'011'788	122'686'955

# 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

<b>Renditeliegenschaften</b> in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Soll-Mietertrag	16'646	17'110
Mietzinsreduktion	-334	-307
Leerstand	-1'570	-1'847
Mietzinsverlust	-11	-57
Ertrag für Mieterausbauten	580	576
Ertrag pauschale Nebenkosten	109	108
<b>Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften</b>	<b>15'420</b>	<b>15'583</b>

	1. Halbjahr 2017 in TCHF	1. Halbjahr 2017 in %	1. Halbjahr 2016 in TCHF	1. Halbjahr 2016 in %
<b>Soll-Mieterträge nach Nutzung</b>				
Wohnen	5'624	33.5	5'725	33.5
Gewerbe	3'559	21.4	3'641	21.3
Büro	3'291	19.8	3'390	19.8
Lager	1'321	7.9	1'381	8.1
Parkplätze	1'108	6.7	1'152	6.7
Verkauf	895	5.4	940	5.5
Heilen/Pflegen	565	3.4	559	3.3
Restauration/Hotellerie	153	0.9	185	1.1
Spezialfunktionen	84	0.5	92	0.5
Unterricht	46	0.3	45	0.3
<b>Total</b>	<b>16'646</b>	<b>100.0</b>	<b>17'110</b>	<b>100.0</b>

<b>Soll-Mieterträge nach Kanton</b>				
Solothurn	7'466	44.8	7'535	44.1
Bern	5'950	35.7	5'909	34.5
Schaffhausen	1'095	6.6	1'083	6.3
Luzern	1'092	6.6	1'085	6.3
Aargau	1'043	6.3	1'110	6.5
Zürich	—	—	388	2.3
<b>Total</b>	<b>16'646</b>	<b>100.0</b>	<b>17'110</b>	<b>100.0</b>

<b>Übrige Liegenschaften</b> in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Soll-Mietertrag	679	391
Mietzinsreduktion	-5	—
Leerstand	-186	-110
Mietzinsverlust	-1	0
Ertrag pauschale Nebenkosten	14	9
Ertrag aus gewährten Baurechten	37	37
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>538</b>	<b>327</b>

<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften</b> in TCHF	<b>15'958</b>	<b>15'910</b>
---	---------------	---------------

**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2017 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Schaffhausen Service AG.

<b>Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %</b>	30.06.2017	31.12.2016
Grösster Mieter	5.6	5.7
Drei grösste Mieter	11.2	11.4
Fünf grösste Mieter	15.1	15.3
Zehn grösste Mieter	22.3	22.9

<b>Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2017</b>	in TCHF	in %
2017	266	2.0
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
<b>Total</b>	<b>13'561</b>	<b>100.0</b>

<b>2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b> in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	1	11
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	5	3
Erträge aus Parkinganlagen	32	35
Erträge aus Photovoltaikanlagen	18	13
<b>Total sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>56</b>	<b>62</b>

<b>3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND</b> in TCHF	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
<b>Renditeliegenschaften</b>		
Instandhaltung	-1'262	-1'477
Betrieb und Wartung	-537	-554
Liegenschaftssteuern	-95	-115
Versicherungen	-269	-255
Liegenschaftsbewirtschaftung	-742	-741
Übriger Aufwand	0	-18
<b>Total</b>	<b>-2'905</b>	<b>-3'160</b>
<b>Übrige Liegenschaften</b>		
Instandhaltung	-61	-26
Betrieb und Wartung	-109	-96
Liegenschaftssteuern	-3	-8
Versicherungen	-14	-9
Liegenschaftsbewirtschaftung	-25	-30
<b>Total</b>	<b>-212</b>	<b>-170</b>
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-3'117</b>	<b>-3'330</b>

**4. IMMOBILIEN**

	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
<b>Marktwerte Renditeliegenschaften nach Kanton</b>	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	244'006	44.3	239'766	43.8
Bern	193'378	35.1	193'361	35.3
Luzern	44'028	8.0	44'139	8.1
Schaffhausen	38'908	7.1	39'230	7.2
Aargau	30'996	5.5	31'011	5.6
<b>Total</b>	<b>551'316</b>	<b>100.0</b>	<b>547'507</b>	<b>100.0</b>

**Marktwerte Immobilien nach Anlagekategorie**

Kommerziell genutzte Liegenschaften	321'002	50.5	319'318	51.1
Wohnliegenschaften	230'314	36.2	228'189	36.6
Renditeliegenschaften im Bau	30'979	4.9	20'179	3.2
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	53'241	8.4	56'512	9.1
<b>Total</b>	<b>635'536</b>	<b>100.0</b>	<b>624'198</b>	<b>100.0</b>

**5. FINANZVERBINDLICHKEITEN** per 30.6.2017

<b>Fälligkeiten</b>	in TCHF	in %
2017	213	0.1
2018	84'048	25.5
2019	25'616	7.8
2020	23'783	7.2
2021	23'721	7.2
2022	19'665	6.0
2023	63'755	19.4
2024	10'037	3.0
2025	55'399	16.8
2026 und später	23'200	7.0
<b>Total</b>	<b>329'437</b>	<b>100.0</b>

	30.06.2017	31.12.2016
Mittlere Fälligkeit in Jahren	4 Jahre 7 Monate	5 Jahre 2 Monate
Mittlere Verzinsung in %	2.28	2.44