ESPACE
REAL ESTATE

Geschäftsbericht 2016

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2016	2015	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'348	24'703	2.61 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	2'324	520	346.92 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	–916	–665	37.74 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	–3'069	–2'858	7.38 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'687	21'700	9.16 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'824	11'862	24.97 %
Periodengewinn	TCHF	11'692	12'279	–4.78 %

BILANZ	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	294'433	265'440	10.92 %
Eigenkapitalquote	%	44.82	41.14	3.68
Anlagedeckungsgrad	%	46.72	42.09	4.63
Net Gearing	%	103.98	126.87	–22.89

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	624'198	625'730	–0.24 %
Renditeliegenschaften	TCHF	547'507	549'294	–0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	20'179	19'826	1.78 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	56'512	56'610	–0.17 %
Immobilien (Areale = 1 Immobilie)	Anzahl	51	54	–5.56 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'212	1'144	5.94 %

		2016	2015	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	10.15	13.73	–3.58
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.21	6.59	–0.38
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.43	4.64	–0.21

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	10	11	–9.09 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	810	850	–40.00

AKTIEN	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'716'716	12.50 %
Eigene Aktien	Anzahl	–3'050	–3'080	–0.97 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'928'255	1'713'636	12.52 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	600	551	8.89 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.43	52.61	1.82

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Aktienkurs	CHF	147.00	149.00	–1.34 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	152.69	154.90	–1.42 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	63.63	62.77	1.36 %

		2016	2015	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.06	7.17	–15.38 %
Dividende (2016 Antrag an Generalversammlung)	CHF	4.50	4.50	—

Inhalt

Kennzahlen im Überblick 2
Lagebericht 4
Corporate Governance 8

Vergütungsbericht
Vergütungsbericht 16
Bericht der Revisionsstelle 18

Konzernrechnung
Konsolidierte Erfolgsrechnung 20
Konsolidierte Bilanz 21
Konsolidierte Geldflussrechnung 22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 23
Anhang zur Konzernrechnung 24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 38
Bewertungstestat 40

Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne
Erfolgsrechnung 42
Bilanz 43
Anhang 44
Gewinnverwendung 45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 46

Portfolio
Renditeliegenschaften 50
Renditeliegenschaften im Bau 52
Nicht rentabilisierte Liegenschaften 52
Verkaufte Liegenschaften 52
Nutzflächenübersicht 54

Weitere Informationen 56
Kontakte und Impressum 57

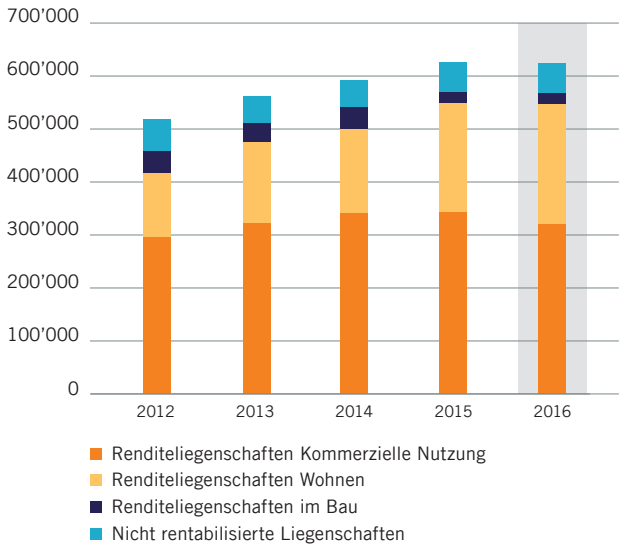
Lagebericht

Gewinn vor Steuern in Mio. CHF

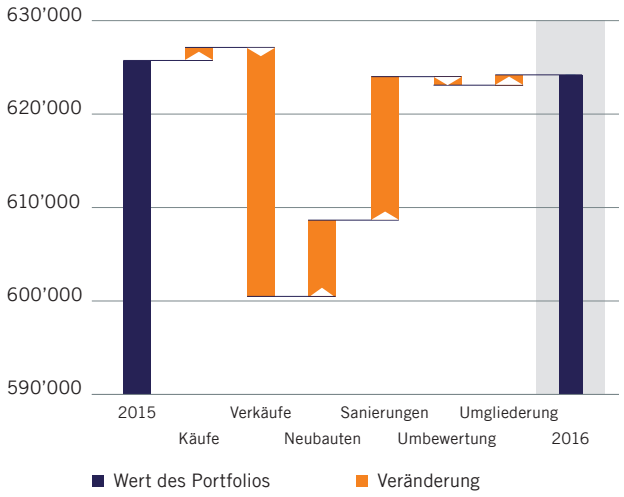
14.8 31.12.2016

11.9 31.12.2015

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in CHF



Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) erzielte 2016 ein erfreuliches Jahresergebnis. Der Gewinn vor Steuern stieg um 25 % von CHF 11.9 Mio. auf CHF 14.8 Mio., und der Periodengewinn nach Steuern sank um 4.8 % von CHF 12.3 Mio. auf CHF 11.7 Mio. Diese abweichende Entwicklung liegt alleine in der ausserordentlichen Auflösung von Rückstellungen für Steuern im Vorjahr begründet. Die ordentliche Steuer 2016 beträgt CHF 3.1 Mio. Im Vorjahr konnte dagegen ein einmaliger Steuerertrag von CHF 0.4 Mio. verbucht werden. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung einer unveränderten Dividende aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 4.50 pro Aktie. Die Dividende wird verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei ausgeschüttet.

Erreichte Stärkung des Wohnanteils

Espace verkaufte im Jahr 2016 drei grösstenteils gewerblich genutzte Liegenschaften, eine ältere Wohnliegenschaft und eine kleinere Baulandparzelle im Gesamtwert von CHF 26.6 Mio. Ausgebaut wurde das Portfolio durch die Fertigstellung und Vollvermietung der ersten Etappe der neuen Überbauung «Volaare» in Zuchwil (32 Wohnungen). In die Neubauten «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (36 Wohnungen) sind gegen Ende Jahr die ersten Mieter eingezogen. Die Sanierung der insgesamt 154 Wohnungen am Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 40 in Zuchwil ist weit fortgeschritten. 120 Wohnungen sind bereits neu vermietet. In Neubauten und Sanierungen wurden CHF 23.4 Mio. investiert. Der Marktwert der Immobilien blieb mit CHF 624.2 Mio. (–0.2 %) praktisch unverändert.

Geplanter Ausbau des Portfolios

Durch die vor Jahren eingeleitete Entwicklung hat sich der Anteil der Wohnliegenschaften am Marktwert der Renditeliegenschaften innerhalb von vier Jahren von 23.5 % auf 34.0 % erhöht. Espace will diese Strategie konsequent fortsetzen, damit Risiken reduziert und nachhaltige Gewinne erzielt werden können. In vielen Gemeinden ist heute der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt. Neue Angebote, die auf ein vor Ort nicht verfügbares Segment, beispielsweise Trendwohnungen für Junge, Wohnen mit Dienstleistung für ältere Personen oder preiswerte Kleinwohnungen ausgerichtet sind, erzielen nach wie vor ansprechende Renditen.

Erfreuliche Projektfortschritte

Espace verfügt über etliche Standorte, an denen Neubauten erfolgreich vermarktet werden können. Derzeit sind die zweite Etappe der Wohnsiedlung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (36 Wohnungen) und die Überbauung «Espace Birse» in Valbirse (52 Wohnungen) im Bau. Die Sanierung der verbleibenden 34 Wohnungen in Zuchwil wird Ende 2017 abgeschlossen.

Der Bau des Projektes «Schwanengasse» Baufeld B in Biel (65 Wohnungen und 325 m² Dienstleistungsfläche) beginnt in den nächsten Wochen. Die Baueingabe für zwei weitere Etappen der Überbauung «Volaare» ist in Vorbereitung. Das Projekt «Hasenmatt» in Grenchen wird derzeit den veränderten Marktgegebenheiten angepasst.

Höherer Liegenschaftserfolg

Die Mietzinsen standen 2016 generell unter Druck. Die Erst- und Neuvermietungen ergaben trotzdem einen um CHF 1.0 Mio. (+3.2 %) höheren Erlös. Die wegen der Neuvermietungen notwendigen Renovationen und Sanierungen liessen allerdings auch den Liegenschaftsaufwand um CHF 0.3 Mio. (+5.3 %) ansteigen. Der gesamthaft resultierende Liegenschaftserfolg betrug CHF 25.3 Mio.; das beste Ergebnis der letzten fünf Jahre.

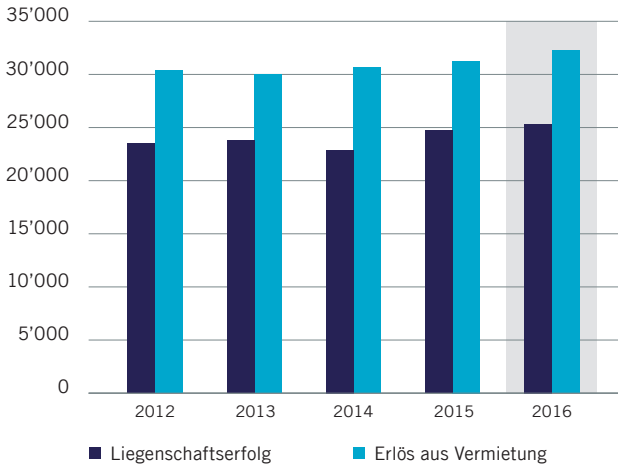
Sinkende Leerstände

Espace wendet eine ausgesprochen strenge Darstellung der Leerstände an. Der Leerstand der Renditeliegenschaften ist von 13.7 % auf 10.1 % gesunken und ist damit auf den ersten Blick immer noch recht hoch. Diese Zahl enthält aber auch alle Leerstände, welche aus der Entwicklung (Erstvermietung, Sanierung, Verkaufsabsicht) entstanden. Der nebenstehenden Tabelle sind die Herkunft und die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr zu entnehmen. Dank vielfältiger Anstrengungen der letzten Jahre konnte im 2016 der Leerstand aus nicht erzielten Neuvermietungen auf ein Niveau unter 4 % gesenkt werden. Die Vermietung auch dieser Flächen beinhaltet weiterhin ein Ertragssteigerungspotenzial.

Geplante Investitionen in Mio. CHF

Jahr	Neubau	Sanierung	Total
2017	34	8	42
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17

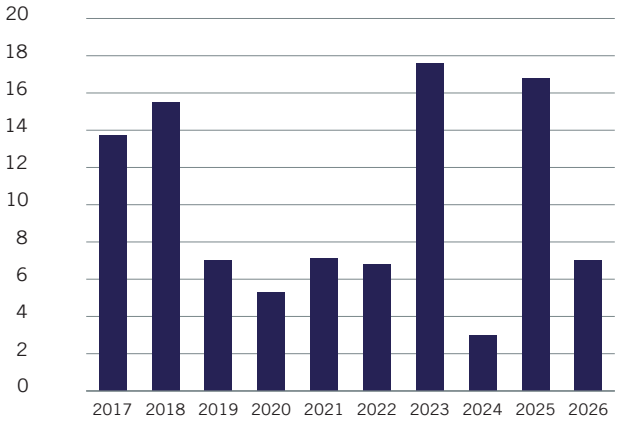
Liegenschaftserfolg in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	2016	2015
Verkaufsabsicht	0.3	1.1
Sanierung und Sanierungsabsicht	4.4	4.4
Erstvermietung	2.3	3.3
Nicht erzielte Wiedervermietungen	3.1	4.9
Total	**10.1**	**13.7**

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten in %

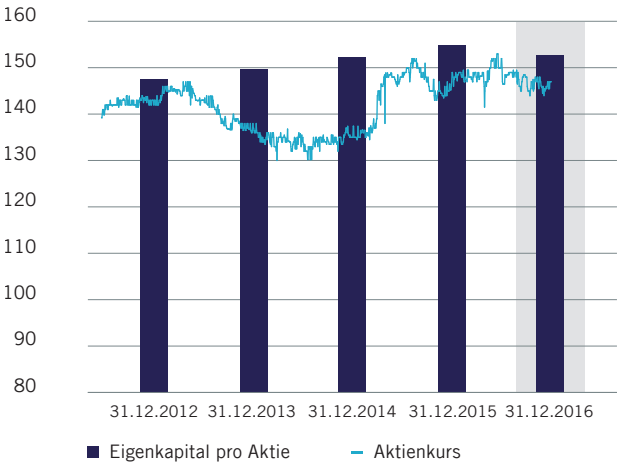


Kapitaleinlagereserven in Mio. CHF

122.7 31.12.2016

107.6 31.12.2015

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Starkes Eigenkapital

Die im Frühjahr 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung wurde zu 100 % gezeichnet. Daraus flossen Espace Eigenmittel in Höhe von CHF 24.9 Mio. zu. Zusammen mit dem Jahresgewinn beträgt das Eigenkapital Ende 2016 nach Auszahlung der Dividende im Mai 2016 CHF 294.4 Mio. beziehungsweise CHF 152.69 pro Aktie (– 1.4 %). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf komfortable 44.8 %, und die Eigenkapitalrendite vor Steuern stieg auf 5.3 %. Damit verfügt Espace über eine sehr starke Finanzlage und ist gut ausgestattet, den Immobilienbestand weiter zu verjüngen und auszubauen.

Das tiefe Zinsniveau erlaubte, neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen abzuschliessen. Zusätzlich gingen die Finanzverbindlichkeiten um CHF 18.8 Mio. zurück. Ende 2016 betrug die mittlere Finanzierungsdauer 5 Jahre und 2 Monate und die durchschnittliche Zinsbelastung 2.44 %.

Attraktive Kapitaleinlagereserven

Von den neuen Mitteln aus der Kapitalerhöhung konnten CHF 22.8 Mio. den Kapitaleinlagereserven zugewiesen werden. Per Ende 2016 betrugen diese CHF 122.7 Mio. beziehungsweise CHF 63.63 pro Aktie. Damit kann das Dividendenbetreffnis voraussichtlich während mehr als 10 Jahren verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei ausbezahlt werden.

Performance der Espace-Aktie

Bei der Kapitalerhöhung im Mai 2016 wurden die neuen Aktien zu einem attraktiven Ausgabepreis von CHF 118.00 angeboten. Während der Kapitalerhöhung stiegen die Nachfrage nach Bezugsrechten und Espace-Aktien und damit der Kurs beider Effekten vorübergehend stark an. Das Bezugsrecht wurde rege und zu einem verhältnismässig hohen durchschnittlichen Kurs von CHF 3.07 gehandelt.

Nach Auszahlung der Dividende glitt der Kurs schrittweise wieder zurück. Im Vergleich zum Ende des Vorjahres sank der Kurs um CHF 2.00 auf CHF 147.00 pro Aktie. Unter Einbezug der Dividende und des durchschnittlich bezahlten Kurses für das Bezugsrecht beträgt die Jahresperformance 3.7 %.

Ausblick – Weiterführung der Strategie

Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz beginnt sich trotz der Frankenstärke zu erholen, und erste Anzeichen einer konjunkturellen Trendwende sind erkennbar. Die Nachfrage nach industriellen und gewerblichen Mietflächen verharrt aber weiterhin auf tiefem Niveau.

Im Gegensatz dazu verursachen die niedrigen Geldzinsen bei den meisten Finanzinvestoren einen Anlagenotstand. Darunter leiden ganz besonders Pensionskassen, welche gesetzliche und vertragliche Renten- und Verzinsungspflichten zu erfüllen haben. Es ist daher verständlich, dass solche Investoren vermehrt in Immobilien investieren, um sicherere Erträge und Anlagen mit stabileren Werten zu tätigen.

Insbesondere für vermietete Wohnliegenschaften werden nach wie vor hohe Preise bezahlt und zu tiefe Bruttorenditen in Kauf genommen, obwohl mehr neue Wohnungen entstehen als nachgefragt werden und die Mietpreise zunehmend unter Druck geraten. In einigen Regionen stieg der Leerwohnungsbestand deutlich über 2 %.

Der Mietzinsdruck bei gewerblichen und industriellen Mietflächen ist auch bei Espace spürbar. Die Wohnungen konnten dagegen bis heute gut vermietet werden, wobei eine Nachfragetendenz nach kleineren und preisgünstigeren Wohnungen feststellbar ist. Diese Nachfrage kann mit den angestossenen Projekten befriedigt werden.

Espace investiert nur an Standorten, wo eine konkrete Nachfrage besteht und achtet sorgfältig darauf, dass die Angebote auf die gesuchten Marktsegmente abgestimmt sind. Das ermöglicht Espace, die eingeschlagene Strategie zur Verjüngung des Immobilienbestandes und zur Erhöhung des Wohnanteils erfolgreich weiterzuführen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen aus heutiger Sicht davon aus, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und den Mietern für die gute Zusammenarbeit sowie dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

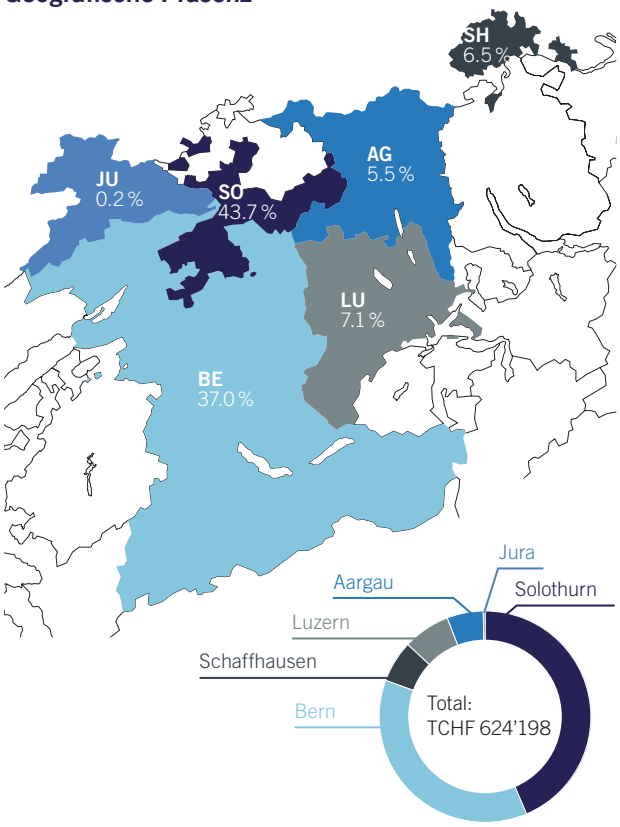
Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	31.12.2016	31.12.2015
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58	29.27
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.33	19.48
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.76
Übrige Aktionäre	41.18	40.31

Geografische Präsenz



Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 609 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2016). Ihre Aktien sind an keiner Börse kotiert und unterliegen nur den gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechtes. Espace erfüllt die formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SWX. Dazu gehören die Berichterstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER sowie die Einhaltung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften («VegüV»).

Die Gesellschaft wurde am 20.12.2000 in das Handelsregister eingetragen. Im Jahr 2001 hat sie durch die Fusion mit der Vereinigten Drahtwerke AG, Biel und im Jahr 2003 durch Fusion mit der Mabinvest AG, Bévilard und der SI La Blancherie SA, Delémont und im 2009 mit Übernahme der Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG, Grenchen, kräftige Wachstumsschritte realisiert. Im Jahr 2010 wurde eine Holdingstruktur eingeführt.

2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern mit Herrn Dr. Christoph M. Müller als Präsident. Die Aufgaben richten sich nach dem Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement.

Mitglieder

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Dr. Christoph M. Müller, 1948, Schweizer ist seit 2010 Präsident und seit 2007 Mitglied des Verwaltungsrates.

Christoph M. Müller studierte an der Universität Zürich Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist selbstständiger Wirtschaftsanwalt mit Notariatspatent in Zürich. Er ist seit 1986 Mitglied des Gesellschafterausschusses und seit 2001 Mitglied des Aufsichtsrates der Vaillant Group, D-Remscheid, sowie seit 1998 Mitglied und seit 2001 Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel. Ausserdem war er Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen, u. a. der Citibank (Switzerland), Zürich (1982–2012) und der Commerzbank AG, D-Frankfurt am Main (2004–2014).

Jean-Marc Villeneuve
Mitglied

Jean-Marc Villeneuve, 1950, Schweizer ist seit 2003 Mitglied des Verwaltungsrates. Er begann seine Berufsausbildung an der Eidgenössisch Technischen Hochschule Zürich (ETHZ), wo er 1975 das Diplom als Elektrotechnik-Ingenieur erhielt. Des Weiteren erwarb er die Grade des MBA und MBI an der Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC) in Lausanne. Jean-Marc Villeneuve hat jahrzehntelange Erfahrung im Bereich R&D von Industriebetrieben und Informatik, unter anderem beim Unternehmen Schaublin S. A., später an der ETH Lausanne und Compuware. Bis 2013 war er als freiberuflicher Berater tätig.

Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied

Dr. Andreas Hauswirth, 1954, Schweizer ist seit 2006 Mitglied des Verwaltungsrates. Er studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist Inhaber eines Patentes als Rechtsanwalt. Andreas Hauswirth war während über zwanzig Jahren Mitglied der Konzernleitung der Franke Group/Artemis Group. Er bekleidet heute verschiedene Verwaltungsratsmandate, vorwiegend im Immobilienbereich, weiterhin aber auch bei der Franke Holding AG.

Jörg Kaufmann
Mitglied

Jörg Kaufmann, 1947, Schweizer ist seit 2010 Mitglied des Verwaltungsrates. Jörg Kaufmann ist eidgenössisch diplomierter Bankfachmann. Von 1964 bis 1997 arbeitete er beim Schweizerischen Bankverein, u.a. als Leiter der zentralen Kreditabteilung bei der Generaldirektion in Basel und später als Vorsitzender der Direktion in Bern. Nach der Fusion SBV/SBG zur UBS 1998 war er Leiter Privatkundengeschäft der UBS Region Mittelland und ab 2002 Leiter des Privat- und Firmenkundengeschäfts und der Gesamtleitung der UBS Region Mittelland. Seit Mai 2007 ist er pensioniert.

Herr Kaufmann ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrates der Gebäudeversicherung Bern und seit 2009 dessen Präsident. Ausserdem hat er weitere Verwaltungs- und Stiftungsratsmandate.

Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat wird durch die Generalversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Eine Altersgrenze besteht nicht.

Organisation

Der Verwaltungsrat hat im Sinne des Obligationenrechtes die oberste Verantwortung für die Unternehmensstrategie und die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen. In der Kompetenz des Verwaltungsrats liegen alle nach dem Gesetz, den Statuten und den geltenden Reglementen ausschliesslich ihm vorbehaltenen Aufgaben. Die wesentlichen, gemäss Organisationsreglement ausschliesslich dem Verwaltungsrat vorbehaltenen Kompetenzen sind:

- Das Leitbild, die Führungsrichtlinien, die Zielsetzungen und die Strategie;
- Die Organisation bis auf Stufe Geschäftsleitung;
- Die Funktionsbeschreibungen und die Salärierung der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- Die Erteilung der Zeichnungsberechtigung;
- Die Grundsätze der Unternehmensfinanzierung;
- Die Projektionen der wichtigsten Erfolgs-, Liquiditäts- und Bilanzzahlen auf fünf Jahre;
- Die jährlichen Erfolgsbudgets und Finanzpläne mit halbjährlichen Soll-Ist-Vergleichen;
- Die Investitionen und Desinvestitionen von Immobilien sowie die Einräumung von dinglichen Rechten an Immobilien;
- Die Bestimmung der externen, unabhängigen
- Gutachter für die Evaluation von Immobilien;
- Das Anheben und Einstellen von Prozessen und der Abschluss von gerichtlichen Vergleichen;
- Die Bestimmung der Personalfürsorgeeinrichtung und die Wahl der Arbeitgebervertreter;
- Die Eröffnung und Schliessung von Betriebsstätten;
- Der Erwerb und der Verkauf von Beteiligungen sowie die Aufnahme von Fusionsverhandlungen.

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen statt. Dem Verwaltungsrat stehen für jede Sitzung Übersichten über die Entwicklung der laufenden Geschäfte und der Projekte zur Verfügung. Es wird mindestens ein Zwischenabschluss (Halbjahr) mit Vergleichen zum Budget und zum Vorjahr erstellt.

Für alle Immobiliengeschäfte sind Schätzungen der Bewertungsstelle die Verhandlungsbasis. Die Altlasten werden vorgängig abgeklärt und die Beseitigungskosten im Marktwert und bei Käufen im Erwerbspreis gegebenenfalls berücksichtigt und, wo erforderlich, zurückgestellt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann jederzeit alle Informationen verlangen und prüfen.

3. Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat eine Geschäftsleitung eingesetzt und die Geschäftsführung, soweit gesetzlich, statutarisch und reglementarisch nicht der Generalversammlung oder dem Verwaltungsrat vorbehalten, delegiert.

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, die Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich.

Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäfte und erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Sie nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrates teil. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

Theodor F. Kocher
Vorsitzender

Theodor F. Kocher, 1954, Schweizer (Vorsitz) ist seit 2005 Vorsitzender der Geschäftsleitung. Von 2002 bis 2004 war er selbstständig als Rechtsanwalt und Notar tätig sowie Vizepräsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung der Bracher und Partner Holding AG. Von 1997 bis 2001 war er als Mitglied der Gruppenleitung der Batigroup für den Bereich Corporate Services verantwortlich. Zuvor leitete er von 1991 bis 1996 den gleichen Bereich der Stuag-Gruppe als Mitglied der Gruppenleitung, nachdem er ebenfalls in der Stuag von 1987 bis 1990 als Leiter des Rechtsdienstes und Sekretär des Verwaltungsrates tätig gewesen ist.

Theodor F. Kocher ist Präsident der HTK Immobilien AG, Schnottwil, der TK Immobilien AG, Schnottwil, der Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lüterswil und Mitglied der Verwaltungsräte der Ziemer Group AG, Port, der GZK Immobilien AG, Port und der Wärmeverbund Schnottwil AG.

Theodor F. Kocher studierte an den Universitäten Neuenburg und Bern. Er ist Inhaber eines Patentes als Rechtsanwalt und Notar des Kantons Solothurn. Begleitend zur beruflichen Tätigkeit hat er seine Ausbildung in der Unternehmensführung, der Betriebswirtschaft, im Finanz-, Immobilien- und Versicherungsmarkt an verschiedenen Instituten erweitert.

Isaak Meyer
Finanzen

Isaak Meyer, 1975, Schweizer ist seit 2006 Mitglied der Geschäftsleitung. Er wurde 2009 zum Leiter Finanzen ernannt. Von 2005 bis 2009 war er bei Espace als Leiter Portfolio tätig. Berufsbegleitend absolvierte er 2015 das Advanced Management

Program SKU 96 der Schweizer Kurse für Unternehmensführung und der Executive School der Universität St. Gallen. In einem Zertifikatslehrgang in Swiss GAAP FER der Universität Zürich und der Schweizerischen Akademie für Wirtschaftsprüfung bildete er sich 2008 funktionsspezifisch weiter.

Isaak Meyer studierte von 1995 bis 2001 Betriebs- und Volkswirtschaftslehre an der Universität Bern (lic. rer. pol.) sowie an der Norwegischen Handelshochschule (NHH) in Bergen. Bereits während des Studiums sammelte er Führungs- und Praxiserfahrung im Management bei McDonald's. Nach Studienvertiefung in Finanzmanagement entwickelte er diese Kenntnisse als Group Accountant bei der Credit Suisse weiter. Danach war er in der Expansionsabteilung eines deutschen Detailhandelsunternehmens als Immobilienleiter für die französischsprachigen Kantone zuständig.

Isaak Meyer ist Mitglied des Gemeinderates in seiner Wohngemeinde Lohn-Ammannsegg.

Patrick Berger
Bewirtschaftung

Patrick Berger, 1969, Schweizer ist im Jahr 2009 als Leiter Bewirtschaftung zu Espace gestossen. Der Verwaltungsrat ernannte ihn im Jahr 2010 zum Mitglied der Geschäftsleitung.

Patrick Berger hat eine kaufmännische Ausbildung, ist Immobilien-Verwalter mit eidgenössischem Fachausweis und eidgenössisch diplomierter Immobilien-Treuhänder.

Patrick Berger kann auf eine langjährige praktische Erfahrung in der Immobilienbranche zurückblicken, zuerst als Liegenschaftsverwalter und von 1999 bis 2009 als Standortleiter der VERIT Immobilien AG in Biel.

Lars Egger
Entwicklungs- und Bauprojekte

Lars Egger, 1975, Schweizer ergänzt das Espace-Team seit Februar 2015 als Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte. Seit Januar 2016 gehört er der Geschäftsleitung an.

Lars Egger ist Dipl. Architekt FH, mit Abschluss des Nachdiplomstudiums der Betriebswirtschaft und Unternehmensführung. Weitere berufsbegleitende Studiengänge im In- und Ausland bis zum MBA runden sein Profil ab. Zuletzt besuchte er am Institut für Banking and Finance der Universität Zürich das CAS Corporate Finance und 2016 absolvierte er das Advanced Management Program SKU 96 der Schweizer Kurse für Unternehmensführung und der Executive School der Universität St. Gallen.

Von 2002 bis 2004 eignete sich Lars Egger bei der Gebäudeversicherung Bern GVB fundierte Kenntnisse im Erstellen von Schätzungen und Schadengutachten an. Bei der Losinger Marazzi AG begleitete er von 2004 bis 2008 als Gruppenleiter Projektentwicklung diverse Grossprojekte. Weiter leitete er von 2008 bis 2010 das Profitcenter Projektentwicklung der Strabag AG Schweiz in Zürich. Von 2010 bis 2015 besetzte er weitere Führungsfunktionen bei der Post Immo AG, zuerst als Leiter Grossprojekte und anschliessend als Leiter Projekte in der Region Mitte.

4. Organigramm

5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2016 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2016 waren 3'050 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'928'255 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 12.05.2016 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und / oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

Aktien

An der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit im Aktienbuch eingetragenem Stimmrecht ausgeübt werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, anstelle von Aktientiteln auf den Namen lautende Interimsscheine, Globalurkunden oder Wertrechte (Bucheffekten) auszugeben. Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien oder umgekehrt ist zulässig. Der Aktionär kann von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Titeldruck ist aufgeschoben. Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten. Das Aktienbuch wird im

Auftrag der Gesellschaft von der SAG SIS Aktienregister AG geführt. Die Aktien wurden in das SIS-Girosystem aufgenommen.

Über Bucheffekten, denen Aktien der Gesellschaft zu Grunde liegen, kann ausschliesslich nach Massgabe des Bucheffektengesetzes verfügt bzw. daran eine Sicherheit bestellt werden. Insbesondere kann nicht durch Zession darüber verfügt bzw. daran eine Sicherheit bestellt werden.

Vinkulierung der Namenaktien

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister nur dann eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Der Übertragung ist die Begründung einer Nutzniessung an den Aktien gleichgestellt. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, andere Personenzusammenschlüsse oder Gesamthandverhältnisse, die untereinander kapital- und stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Statuten als ein einziger Erwerber.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien abzulehnen, falls die Gesellschaft nach den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran gehindert sein könnte, die durch Bundesgesetze geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Relevant sind insbesondere:

a) das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 und
b) der Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962.

Vom Datum der Einladung zu einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienregister vorgenommen.

Aktionariat

Aktionäre mit Anteilen über 3 %	in %
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.33
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95
Übrige Aktionäre	41.18

Aktien / Aktionariat	2016	2015
Ausgegebene Aktien	1’931’305	1’716’716
Aktien im Besitz der Gesellschaft	–3’050	–3’080
Ausstehende Aktien	1’928’255	1’713’636
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	55 %	53 %
Eingetragene Aktionäre	609	551

6. Revisionsstelle

Die BDO AG ist seit 2015 Revisionsstelle. Der Mandatsleiter ist Herr Jürg Krebs, zugelassener Revisionsexperte. Die Revisionsstelle stellte der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode CHF 67'500.00 (inkl. MWST) in Rechnung.

Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und unterbreitet der Generalversammlung jeweils einen Vorschlag zur Wiederwahl oder Neuwahl der Revisionsstelle für ein Jahr.

7. Immobilienbewertung

Der Verwaltungsrat hat entschieden, dass die Immobilien von einer unabhängigen Stelle periodisch zu bewerten sind. Er legt grössten Wert auf eine kontinuierliche und gleichartige Bewertung aller sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen und der zu erwerbenden Immobilien. Dies vor allem im Interesse einer möglichst wahrheitsgetreuen Darstellung der Situation der Gesellschaft, der Gleichbehandlung von Alt- und Neuaktionären bei Kapitalerhöhungen und der möglichst objektiven Bewertung der Aktien.

Der Verwaltungsrat hat damit die KPMG AG, Zürich beauftragt. Das Mandat wird von den Herren Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, Chartered Surveyor MRICS und Oliver Specker, dipl. Arch. ETH/SIA, Chartered Surveyor MRICS betreut.

8. Altlasten

Die Immobilien werden auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht. Allfällige Minderwerte werden im Marktwert berücksichtigt. Die Altlasten und, wo gegeben, deren Minderwert werden verschiedenen ausgewiesenen Experten ermittelt.

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung und setzt die Anforderungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften («VegüV») um, welche per 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist. Die Espace Real Estate Holding AG erstellte den Vergütungsbericht gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 7. Mai 2015 erstmals für das Geschäftsjahr 2015 auf freiwilliger Basis.

In Übereinstimmung mit der VegüV werden alle Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung im Vergütungsbericht dargestellt.

Der Vergütungsbericht enthält Informationen über die Zuständigkeiten und Aufgaben sowie Struktur der Vergütungen der Geschäftsjahre 2016 und 2015. Er basiert auf den Vorgaben der Statuten der Gesellschaft, des Obligationenrechts und der VegüV. Die gesetzlich verlangten Angaben nach Art. 13–16 der VegüV gehen aus Abschnitt 2 hervor.

1. Zuständigkeit und Aufgaben

Generalversammlung

Gemäss Statuten (Art. 8) werden die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung durch die Generalversammlung festgelegt.

Die Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung finden jährlich, in der Regel an der ordentlichen Generalversammlung, statt.

Vergütungsausschuss

Gemäss Statuten (Art. 18) wählt die Generalversammlung aus den Mitgliedern des Verwaltungsrates einen Vergütungsausschuss. Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungsausschusses einzeln. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Sie endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Die Generalversammlung vom 12. Mai 2016 hat sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates in den Vergütungsausschuss gewählt.

2. Vergütungen

Die Gesellschaft setzt weder für den Verwaltungsrat noch für die Geschäftsleitung Anreizsysteme wie Options- oder Aktienpläne ein.

Es wurden weder in der Berichtsperiode noch in der Vergleichsperiode Darlehen und Kredite an Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglieder gewährt. Zudem wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung ausgerichtet respektive gewährt.

Für entsprechende Beiräte des Verwaltungsrates wurden keine gesonderten Vergütungen festgelegt.

Gemäss Art. 20 der Statuten kann ein nach der Generalversammlung ernanntes Mitglied der Geschäftsleitung mit maximal CHF 600’000 vergütet werden.

Genehmigte und ausgerichtete Vergütungen (CHF)

	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	
01.07.2015 – 30.06.2016	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 7. Mai 2015 (Maximum)	350’000	1’300’000	100’000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	312’308	1’086’845	—
01.07.2016 – 30.06.2017			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Mai 2016 (Maximum)	350’000	1’300’000	100’000
Bisher (bis 31.12.2016) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	311’849	663’232	—

Verwaltungsrat

in CHF

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2016	Dr. Christoph M. Müller	Jean-Marc Villeneuve	Dr. Andreas Hauswirth	Jörg Kaufmann	Total
Honorar	115'000	56'000	60'000	56'000	287'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	—[1]	4'000	13'000
Sozialversicherungen	6'589	2'630	—[1]	2'630	11'849
Total	**126'589**	**62'630**	**60'000**	**62'630**	**311'849**
Beteiligung per 31.12.2016	20.33 %	3.95 %	30.58 %[2]	0.00 %	54.95 %
01.01.–31.12.2015					
Honorar	115'000	56'000	60'000	56'000	287'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	—[1]	4'000	13'000
Sozialversicherungen	6'685	2'954	—[1]	2'669	12'308
Total	**126'685**	**62'954**	**60'000**	**62'669**	**312'308**
Beteiligung per 31.12.2015	19.48 %	3.76 %	29.27 %[2]	0.01 %	52.52 %

[1] Das Verwaltungsratshonorar von Dr. Andreas Hauswirth wird Espace in Rechnung gestellt, weshalb keine Sozialabgaben und Pauschalspesen ausgerichtet werden. Das ausgewiesene Entgelt versteht sich ohne Mehrwertsteuer.

[2] Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg

Geschäftsleitung

in CHF

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Leiter Bauprojekte	
01.01.–31.12.2016	Theodor F. Kocher	Isaak Meyer	Patrick Berger	Lars Egger [1]	Total
Lohn	404'040	198'900	198'900	198'900	1'000'740
Sozialversicherungen	32'894	16'811	16'784	16'678	83'167
Vorsorge	44'658	11'465	17'752	11'519	85'394
Pauschalspesen	18'000	9'600	9'600	9'600	46'800
Privatanteil Firmenfahrzeug	6'386	4'800	4'433	4'742	20'361
Total	**505'978**	**241'575**	**247'469**	**241'439**	**1'236'462**
Beteiligung per 31.12.2016	0.29 %	0.01 %	0.01 %	—	0.31 %
01.01.–31.12.2015					
Lohn	404'040	196'404	196'404		796'848
Sozialversicherungen	32'884	16'695	16'531		66'110
Vorsorge	49'113	12'124	17'258		78'495
Pauschalspesen	18'000	9'600	9'600		37'200
Privatanteil Firmenfahrzeug	4'258	4'800	2'600		11'658
Total	**508'295**	**239'623**	**242'393**		**990'311**
Beteiligung per 31.12.2015	0.29 %	0.01 %	0.01 %		0.31 %

[1] Mitglied der Geschäftsleitung seit 01.01.2016

Tel. +41 (0)32 624 62 46
Fax +41 (0)32 624 66 66
www.bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DES WIRTSCHAFTPRÜFERS

An den Verwaltungsrat zur Kenntnis der Generalversammlung der

Espace Real Estate Holding AG, Biel

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer den freiwillig erstellten Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 16 und 17 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 -16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV.

Solothurn, 23. März 2017

BDO AG

Jürg Krebs
dipl. Wirtschaftsprüfer

Christian Froelicher
dipl. Wirtschaftsprüfer

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2016	2015
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	32'244	31'252
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	2'324	520
Sonstige betriebliche Erträge	3	134	102
Total		**34'702**	**31'874**
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	4	–6'896	–6'549
Erfolg aus Neubewertung	5	–916	–665
Personalaufwand	6	–1'731	–1'633
Abschreibungen	7	–238	–282
Übriger Betriebsaufwand	8	–1'234	–1'045
Total		**–11'015**	**–10'174**
EBIT		**23'687**	**21'700**
Finanzergebnis			
Finanzertrag		0	1
Finanzaufwand	9	–8'863	–9'839
Total		**–8'863**	**–9'838**
EBT		**14'824**	**11'862**
Steuern	10	–3'132	417
Periodenergebnis		**11'692**	**12'279**

Konsolidierte Bilanz

AKTIVEN in TCHF	Referenz	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	11	23'660	11'854
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	1'619	1'292
Sonstige Forderungen	13	687	993
Aktive Rechnungsabgrenzung		692	472
Total Umlaufvermögen		**26'658**	**14'611**
Renditeliegenschaften	14	547'507	549'294
Renditeliegenschaften im Bau	14	20'179	19'826
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	14	56'512	56'610
Total Immobilien		**624'198**	**625'730**
Bau- und Entwicklungsprojekte	15	5'792	4'398
Immaterielle Anlagen	15	103	221
Übrige Sachanlagen	15	162	232
Total Anlagevermögen		**630'255**	**630'581**
Total Aktiven		**656'913**	**645'192**
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	5'844	5'170
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	45'300	60'930
Übrige Verbindlichkeiten		348	1'247
Steuerrückstellungen	18	888	228
Sonstige Rückstellungen	18	—	201
Passive Rechnungsabgrenzungen	19	869	1'158
Total kurzfristiges Fremdkapital		**53'249**	**68'934**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	284'512	287'683
Rückstellungen für latente Steuern	18	24'719	23'135
Total langfristiges Fremdkapital		**309'231**	**310'818**
Total Fremdkapital		**362'480**	**379'752**
Aktienkapital		19'313	17'167
Kapitalreserven		124'466	109'281
Eigene Aktien	21	–447	–417
Gewinnreserven		151'101	139'409
Total Eigenkapital		**294'433**	**265'440**
Total Passiven		**656'913**	**645'192**

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2016	2015
Periodenergebnis	11'692	12'279
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	238	282
Erfolg aus Neubewertung	916	665
Veränderungen Rückstellungen	459	–2'285
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	1'584	–22
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	1	—
Cash Flow	14'890	10'919
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Zunahme von Forderungen	–21	–1'738
Zunahme übriges Umlaufvermögen	–220	–449
Zunahme (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674	–71
Abnahme (Zunahme) übrige Verbindlichkeiten	–1'188	111
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	**14'135**	**8'772**
Investitionen in übrige Sachanlagen	–39	–201
Erwerb von Liegenschaften	–1'402	–3'763
Veräusserungen von Liegenschaften	26'645	2'696
Investitionen in Renditeliegenschaften / Renditeliegenschaften im Bau	–23'522	–32'845
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	–2'510	–2'248
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	**–828**	**–36'361**
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	–18'801	33'840
Mittelzufluss aus Aktienausgabe	24'982	0
Verkauf eigener Aktien	21	114
Ausschüttung Dividende	–7'703	–7'708
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	**–1'501**	**26'246**
Veränderung der flüssigen Mittel	**11'806**	**–1'343**
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	**11'854**	**13'197**
Flüssige Mittel am Ende der Periode	**23'660**	**11'854**

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2015	**17'167**	**–524**	**116'981**	**127'130**	**260'754**
Bewegung Bestand eigener Aktien		107			107
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			7		7
Dividendenausschüttung			–7'707		–7'707
Periodenergebnis				12'279	12'279
Eigenkapital per 31.12.2015	**17'167**	**–417**	**109'281**	**139'409**	**265'440**
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
Eigenkapital per 31.12.2016	**19'313**	**–447**	**124'465**	**151'101**	**294'432**

Aktienkapital	Einheit	31.12.2016	31.12.2015
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'716'716
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	17'167'160
Genehmigtes Kapital [1]	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

[1] 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	31.12.2016	31.12.2015
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	7'886'233
Kapitaleinlagereserven	CHF	122'686'655	107'569'378

Dividendenausschüttung in CHF	
Dividende pro Aktie	
2016 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.50
2015 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
2014 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
2013 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2012 aus den Gewinnreserven	4.25

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen der Rechnungslegung

Die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der Espace Konzerngesellschaften.

Konsolidierungskreis Konsolidierungsmethode

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresrechnungen der Espace Real Estate Holding AG (Muttergesellschaft) und der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaft nach Elimination aller Gruppentransaktionen. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, d. h. Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100 % übernommen, alle konzerninternen Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) eliminiert. Auf konzerninternen Transaktionen erzielte Zwischengewinne werden ebenfalls eliminiert. Ein allfälliger Minderheitenanteil am Eigenkapital und am Jahresergebnis von Konzerngesellschaften wird separat im Eigenkapital bzw. in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Gemeinschaftsorganisationen (Joint Ventures) mit 50 % Stimmrechtsanteil werden quotenkonsolidiert.

Beteiligungen zwischen 20 % und 50 % werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen (assoziierte Organisationen). Der prozentuale Anteil des Konzerns an der Nettosubstanz wird in der Bilanz unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Der Anteil am Nettoergebnis ist in der konsolidierten Erfolgsrechnung enthalten.

Beteiligungen unter 20 % sind in der konsolidierten Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen eingesetzt.

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

31.12.2015	Aktienkapital (TCHF)	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	17'167	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

31.12.2016	Aktienkapital (TCHF)	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

Die Holdinggesellschaft Espace Real Estate Holding AG mit Sitz in Biel/Bienne hält als Beteiligungsgesellschaft die Espace Real Estate AG in Solothurn sowie eine Liegenschaft mit Bauland im Kanton Jura. Die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG ist die Betriebsgesellschaft der Espace Real Estate Gruppe.

Die Espace Real Estate Gruppe ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die ausschliesslich in der Schweiz tätig ist. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Mittelland. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios, andererseits mit der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zwecks Vermietung oder Veräusserung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Espace Real Estate AG in Entwicklungs-, Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase Methode. Dabei werden bei der Erstkonsolidierung auf den Erwerbszeitpunkt die Aktiven und Passiven einer Gesellschaft oder die übernommenen Nettoaktiven nach konzerneinheitlichen Grundsätzen bewertet. Die Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem nach diesen Grundsätzen ermittelten Eigenkapital wird im Erwerbsjahr aktiviert (Goodwill) bzw. passiviert (Badwill) und über die geschätzte Nutzungsdauer, üblicherweise fünf Jahre, linear abgeschrieben, respektive aufgelöst.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Basis für die Erstellung der Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bildeten die aktuellen Fachempfehlungen Rechnungslegung (Swiss GAAP FER).

Allgemeines

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die im Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge dar, d. h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände, abzüglich Einzelwertberichtigung auf konkrete Bonitätsrisiken.

Erträge aus Immobilienhandel

Erträge aus Immobilienhandel resultieren aus dem Verkauf von Liegenschaften, die für die langfristige Anlagestrategie des Unternehmens nicht mehr von Bedeutung sind. Dabei werden vom erzielten Verkaufspreis der aktuelle Marktwert sowie weiter direkt mit der Transaktion zusammenhängende Kosten in Abzug gebracht.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Kredite, welche zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, werden bis zur Fertigstellung des Gebäudes aktiviert. Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet. Die Fremdfinanzierung ist objektbezogen, so dass die Zurechnung zu einem bestimmten Projekt oder einer bestimmten Liegenschaft gewährleistet ist.

Laufende und latente Steuern

Der in der Erfolgsrechnung unter der Position Steuern ausgewiesene Aufwand umfasst die Kapitalsteuern, Gewinnsteuern sowie die erfolgswirksame Bildung oder Auflösung latenter Steuern auf zeitlichen Bewertungsdifferenzen.

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge fusionierter Gesellschaften und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung anhand des ausgewiesenen Ergebnisses ermittelt.

Latente Steuern werden aufgrund der «Comprehensive Balance Sheet Liability»–Methode ermittelt und zu durchschnittlichen Steuersätzen berechnet.

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbarer Forderungen ausgewiesen. Bei den Wertminderungen handelt es sich um individuelle Wertberichtigungen für spezifisch identifizierte Positionen, bei denen objektive Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie zu Aufwand im neuen Jahr führen, werden aktiv abgegrenzt.

Renditeliegenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern jährlich ermittelt und aktualisiert.

Die Kosten zur Behebung von Altlasten werden von einem Altlastenexperten geschätzt. Das jährlich aktualisierte Gutachten berücksichtigt durchgeführte Sanierungen und neue Erkenntnisse. Die unter Anwendung des Discounted Cashflow-Verfahrens ermittelten Marktwerte werden um die geschätzten Kosten zur Beseitigung vorhandener Altlasten gemindert.

Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen, Wiederaufwertungen sowie Abwertungen des Marktwertes unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet.

Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwertes führen, als Aufwand in der Periode, in welcher sie anfallen, erfasst.

Renditeliegenschaften im Bau

Gebäude, welche zu Renditezwecken von der Gesellschaft errichtet werden und zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellt sind, werden unter Anwendung von Swiss GAAP FER 18 zu Herstellungskosten (inkl. Eigenleistungen und ggf. anfallenden Bauzinsen) unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung aktiviert.

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

Bei den nicht rentabilisierten Liegenschaften handelt es sich in der Regel um zu entwickelnde Baulandparzellen. Diese Liegenschaften generieren zurzeit keinen bzw. einen unwesentlichen Ertrag. Die Espace Real Estate AG plant, diese Parzellen zu entwickeln oder zu verkaufen.

Die Bewertung der nicht rentabilisierten Liegenschaften erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cash Flow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten) abzüglich Schätzwert vorhandener, jährlich überprüfter Kosten zur Beseitigung der Altlasten. Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten ebenfalls jährlich aktualisiert.

Bau- und Entwicklungsprojekte

Unter dieser Position werden Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie für umfassende Sanierungsmassnahmen ausgewiesen. Es handelt sich um solche Bauprojekte, die auf eigenem Bauland ausgeführt werden oder für welche ein Kaufrechtsvertrag oder ein Vorvertrag vorliegen.

Die Bauprojekte werden zu den effektiv entstandenen Herstellungskosten (inkl. Eigenleistungen und ggf. Bauzinsen) unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung aktiviert.

Übrige immaterielle Anlagen

Diese Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine fünfjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Übrige Sachanlagen

Diese Anlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und – abhängig vom Wirtschaftsgut – eine drei- bis zehnjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Finanzverbindlichkeiten
Die Hypotheken werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Der darüber hinausgehende Teil wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

Rückstellungen
Rückstellungen sind auf Ereignisse in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind.

Rückstellungen für latente Steuern
Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der DCF-Methode ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt.

Eigene Aktien
Die im Eigenbestand gehaltenen Aktien der Espace Real Estate Holding AG werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 24 als negativer Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen. Gewinne und Verluste aus dem Verkauf eigener Aktien werden erfolgsneutral über die Kapitalreserven verbucht.

Vorsorgeeinrichtungen
Die Espace Real Estate AG ist einer BVG-Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Bei der genannten Vorsorgeeinrichtung handelt es sich um eine vollversicherte Sammelstiftung. Sie ist daher nicht Risikoträger. Dies bedeutet, dass im Falle einer Unterdeckung der Sammelstiftung keine Nachschusspflicht für die Espace Real Estate AG besteht. Der Sparteil Vorsorgeeinrichtung ist reglementarisch in Lohnprozenten definiert (altersabhängig/Beitragsprimat). Er wird zu gleichen Teilen durch den Versicherten und die Gesellschaft getragen.

Nahestehende
In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

Risikomanagement
Die Espace Real Estate Holding AG verfügt über ein implementiertes Risikomanagement. Ausgehend von einer von der Geschäftsleitung jährlich durchgeführten Risikoidentifikation werden die für die Gesellschaft wesentlichen Risiken auf ihre Eintretenswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Mit entsprechenden, vom Verwaltungsrat beschlossenen Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwälzt. Die von der Gruppe selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 23. März 2017 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

	2016	2015
Renditeliegenschaften in TCHF		
Soll-Mietertrag	34'055	34'544
Mietzinsreduktion	–577	–515
Leerstand	–3'456	–4'744
Mietzinsverlust	–166	–31
Ertrag für Mieterausbauten	1'153	1'127
Ertrag pauschale Nebenkosten	220	218
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	**31'229**	**30'599**

Soll-Mieterträge nach Nutzung in TCHF	2016 (in %)	2015 (in %)		
Wohnen	34.0	31.0	11'580	10'711
Büro	19.7	21.9	6'709	7'549
Gewerbe	21.0	20.5	7'161	7'076
Lager	8.0	8.4	2'713	2'903
Parkplätze	6.7	7.1	2'291	2'461
Verkauf	5.4	5.8	1'845	2'015
Heilen / Pflegen	3.3	3.2	1'119	1'108
Restauration / Hotellerie	1.1	1.1	364	378
Unterricht	0.3	0.6	91	199
Spezialfunktionen	0.5	0.4	182	144
Total	**100.0**	**100.0**	**34'055**	**34'544**

Soll-Mieterträge nach Kanton in TCHF	2016 (in %)	2015 (in %)		
Solothurn	44.7	44.6	15'226	15'431
Bern	34.9	33.8	11'883	11'661
Aargau	6.3	6.8	2'144	2'332
Schaffhausen	6.4	6.3	2'174	2'179
Luzern	6.4	6.3	2'175	2'168
Zürich	1.3	2.2	453	773
Total	**100**	**100.0**	**34'055**	**34'544**

Nicht rentabilisierte oder verkaufte Liegenschaften in TCHF	2016	2015
Soll-Mietertrag	1'162	770
Mietzinsreduktion	–1	—
Leerstand	–239	–215
Mietzinsverlust	–1	5
Ertrag für Mieterausbauten	0	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	20	17
Ertrag aus gewährten Baurechten	74	76
Ist-Mietertrag nicht rentabilisierte Liegenschaften	**1'015**	**653**
Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	**32'244**	**31'252**

Bedeutendste Mieter
Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2016 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Stalimo AG, Unilever Schaffhausen Service AG.

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2016	31.12.2015
Grösster Mieter	5.7	5.6
Drei grösste Mieter	11.4	12.5
Fünf grösste Mieter	15.3	16.6
Zehn grösste Mieter	22.9	24.0

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge	31.12.2016 (in TCHF)	31.12.2016 (in %)
2017	1'411	10.1
2018	3'059	21.9
2019	1'277	9.2
2020	1'101	7.9
2021	544	3.9
2022	863	6.2
2023	429	3.1
2024	3'338	23.9
2025	462	3.3
2026 und später	1'459	10.5
Total	**13'943**	**100**

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2016
Buchwerte per 31.12.2015	
Aarburg, Oltnerstr. 101	–2'150
Grenchen, Calvinstr./Kastelsstr.	–696
Grenchen, Flughafenstr. 45	–4'687
Opfikon, Wallisellerstrasse 114–116	–12'100
Subingen, Industriestr. – Teilabgang für Radweg	–118
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Teilabgang 2 Parkplätze	–36
Zuchwil, Mürgelistr. 18–24	–6'858
Total Abgang Immobilien	–26'645
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	28'969
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	**2'324**

3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF

	2016	2015
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	16	21
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	3	10
Erträge aus Parkinganlagen	77	59
Erträge aus Photovoltaikanlagen	38	12
Total sonstige betriebliche Erträge	**134**	**102**

4. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

	2016	2015
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	–3'091	–3'106
Betrieb und Wartung	–1'170	–1'040
Liegenschaftssteuern	–208	–118
Versicherungen	–497	–500
Liegenschaftsbewirtschaftung	–1'632	–1'502
Übriger Aufwand	–22	–1
Total Renditeliegenschaften	**–6'620**	**–6'267**
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	–42	–71
Betrieb und Wartung	–194	–140
Liegenschaftssteuern	5	–25
Versicherungen	–16	–19
Liegenschaftsbewirtschaftung	–28	–27
Übriger Aufwand	–1	—
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften	**–276**	**–282**
Total Liegenschaftsaufwand	**–6'896**	**–6'549**

5. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

Positive Marktwertanpassungen	10'625	8'281
Negative Marktwertanpassungen	–12'597	–8'946
Erstbewertungen eigenerstellter Liegenschaften	1'056	—
Total	**–916**	**–665**

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 10 Personen mit total 810 Stellenprozenten. (Vergleichsperiode: 11 Personen mit 850 Stellenprozenten) fest angestellt

Lohnaufwand	–1'347	–1'294
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	–115	–112
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	–135	–129
Übriger Personalaufwand	–134	–98
Total	**–1'731**	**–1'633**

7. ABSCHREIBUNGEN in TCHF

Bau- und Entwicklungsprojekte	–11	–9
Übrige Sachanlagen	–109	–155
Immaterielle Anlagen	–118	–118
Total	**–238**	**–282**

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF

	2016	2015
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	–307	–103
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	–518	–534
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	–235	–69
Raumkosten	–53	–28
Informatikaufwand	–258	–198
Büroaufwand	–75	–85
Fahrzeugaufwand	–22	–28
Vorsteuerabzug (MWST) übriger Betriebsaufwand früherer Perioden	234	—
Total	**–1'234**	**–1'045**

9. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	–8'258	–9'235
Baurechtszinsen	–567	–578
Sonstiger Finanzaufwand	–38	–26
Total	**–8'863**	**–9'839**

10. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	–1'548	–499
Latente Steuern	–1'584	–1'992
Auflösung von Steuerrückstellungen früherer Perioden	—	894
Auflösung latenter Steuerrückstellungen infolge der Reduktion des Steuersatzes von 23% auf 21%	—	2'014
Total	**3'132**	**417**

11. FLÜSSIGE MITTEL in TCHF

	31.12.2016	31.12.2015
Bargeld, Post- und Bankguthaben	23'660	11'854
Total	**23'660**	**11'854**

12. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	638	459
Mietforderungen	507	367
Forderungen gegenüber Versicherungen	742	394
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57	269
Delkredere	–325	–197
Total	**1'619**	**1'292**

13. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF

Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	175	468
Geleistete Vorauszahlungen	4	524
Verrechnungssteuerguthaben	0	0
Mehrwertsteuerguthaben	508	—
Total	**687**	**993**

14. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen-schaften	Renditeliegen-schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2015	**499'363**	**42'619**	**49'359**	**591'341**
Herstellungskosten	16'774	15'138	934	32'846
Akquisitionen	1'575	—	2'188	3'763
Veräusserungen	–1'956	—	–740	–2'696
Positive Marktwertanpassungen	5'950	—	1'709	7'659
Negative Marktwertanpassungen	–8'512	—	–434	–8'946
Erstbewertungen	622	—	—	622
Umgliederung	35'269	–37'931	2'662	—
Umgliederung aus den Bauprojekten	209	—	932	1'141
Bestand per 31.12.2015	**549'294**	**19'826**	**56'610**	**625'730**
Herstellungskosten	14'825	8'170	526	23'521
Akquisitionen	1'402	—	—	1'402
Veräusserungen	–25'831	—	–814	–26'645
Positive Marktwertanpassungen	9'128	—	1'497	10'625
Negative Marktwertanpassungen	–12'540	—	–57	–12'597
Erstbewertungen	1'056	—	—	1'056
Umgliederung	10'082	–8'832	–1'250	—
Umgliederung aus den Bauprojekten	91	1'015	—	1'105
Bestand per 31.12.2016	**547'507**	**20'179**	**56'512**	**624'198**

Es wurden keine Zinsaufwendungen aktiviert

Kumulierte Anschaffungs-/ Herstellungswerte				
Bestand per 31.12.2015	543'536	19'312	26'092	588'940
Bestand per 31.12.2016	543'646	18'743	26'350	588'739

Minderwert Altlasten	Renditeliegen-schaften	Renditeliegen-schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Bestand per 01.01.2015	**830**	**9**	**209**	**1'048**
Sanierung	—	–9	—	–9
Neubeurteilung	—	—	–49	–49
Bestand per 31.12.2015	830	—	160	990
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2016	**830**	**—**	**160**	**990**

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	31.12.2016	31.12.2015
Immobilien	538'327	562'068
Grundpfandrechte	436'233	453'023

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen (in %)	Einzeln bewertete Liegenschaften (Anzahl)	Marktwert (in TCHF)
6.50–6.99	3	14'427
6.00–6.49	13	108'919
5.50–5.99	6	24'424
5.00–5.49	20	128'697
4.50–4.99	12	109'129
4.00–4.49	18	239'592
Total	**72**	**625'188**

Mittlerer Diskontierungssatz: 4.97 % (Vorjahr 5.18 %)

Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	625'188
Minderwert Altlasten	–990
Total Immobilien	**624'198**

Marktwerte Renditeliegenschaften nach Kanton	(in TCHF)	(in %)
Solothurn	239'766	43.8 %
Bern	193'361	35.3 %
Luzern	44'139	8.1 %
Schaffhausen	39'230	7.2 %
Aargau	31'011	5.6 %
Total	**547'507**	**100 %**

Marktwerte Immobilien nach Anlagekategorie		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	319'318	51.1 %
Wohnliegenschaften	228'189	36.6 %
Renditeliegenschaften im Bau	20'179	3.2 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	56'512	9.1 %
Total	**624'198**	**100 %**

15. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Immaterielle Anlagen	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2015	**4'838**	**554**	**896**	**6'288**
Zugänge	2'247	—	201	2'448
Abgänge	–443	—	–49	–492
Umgliederungen	–1'141	—	—	–1'141
Anschaffungswerte per 31.12.2015	**5'501**	**554**	**1'048**	**7'103**
Zugänge	2'510	—	52	2'562
Abgänge	–40	—	–28	–68
Umgliederungen	–1'239	—	—	–1'240
Anschaffungswerte per 31.12.2016	**6'732**	**554**	**1'072**	**8'358**
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2015	**–1'537**	**–215**	**–711**	**–2'462**
Abschreibungen	–40	–118	–156	–314
Abgänge	474	—	49	523
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2015	**–1'103**	**–333**	**–816**	**–2'252**
Abschreibungen	–11	–118	–109	–238
Abgänge	40	—	15	55
Umgliederungen	134	—	—	134
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2016	**–940**	**–451**	**–910**	**–2'301**
Nettobuchwert per 01.01.2015	**3'301**	**339**	**185**	**3'825**
Nettobuchwert per 31.12.2015	**4'398**	**221**	**232**	**4'851**
Nettobuchwert per 31.12.2016	**5'792**	**103**	**162**	**6'057**

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2016	31.12.2015
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'322	1'142
Gewerbeneubau Nordstr. 11E, Luterbach	1'214	348
Gestaltungsplan/Wohnüberbauung «Volaare» Amselweg, Zuchwil	824	519
Wohnüberbauung Schwanengasse Baufeld B, Biel/Bienne	802	—
Planung Gesamtsanierung Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	418	312
Überbauungsstudie, Unterdorf, Beringen	223	147
Wohnüberbauung "Färbi", Striegelstr. Safenwil	216	216
Strategische Planung Wiesenstr., Grenchen	191	191
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	139	139
Strategische Planung, Rue de la Blancherie, Delémont	133	133
Überbauungsstudie, Kirchmattweg, Lengnau	131	131
Weitere Projekte	179	1'120
Total	**5'792**	**4'398**

Immaterielle Anlagen	31.12.2016	31.12.2015
IT-System für Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung und Controlling Das IT-System wird ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über fünf Jahre abgeschrieben	103	205
Software-Lizenzen Die Software-Lizenzen werden ab dem Erwerbsjahr linear über fünf Jahre abgeschrieben	—	16
Total	**103**	**221**

Übrige Sachanlagen		
Firmenfahrzeuge Die Firmenfahrzeuge werden degressiv mit 30 % des Restwertes abgeschrieben	121	134
Büroeinrichtung/-ausbau Die Büroeinrichtung/der Büroausbau wird ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über zehn Jahre abgeschrieben	41	98
Total	**162**	**232**

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'133	1'212
Renditeliegenschaften im Bau	600	720
Liegenschaftsportfolio	3'913	3'146
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198	92
Total	**5'844**	**5'170**

17. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	45'196	60'826
Total	**45'300**	**60'930**

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	Bestand per 01.01.2015	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2015
Steuerrückstellungen	1'436	–528	437	–1'117	228
Sonstige Rückstellungen	1'278	–909	—	–168	201
Total kurzfristige Rückstellungen	**2'714**	**–1'437**	**437**	**–1'285**	**429**
Rückstellungen für latente Steuern	**23'157**	**–155**	**4'025**	**–3'892**	**23'135**

	Bestand per 01.01.2016	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2016
Steuerrückstellungen	228	–323	1'099	–116	888
Sonstige Rückstellungen	201	–201	—	—	—
Total kurzfristige Rückstellungen	**429**	**–524**	**1'099**	**–116**	**888**
Rückstellungen für latente Steuern	**23'135**	**–955**	**5'188**	**–2'649**	**24'719**

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2016	31.12.2015
Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte	117'725	110'166
davon 21 % latente Steuern	24'719	23'135

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Liegenschaften im Bau	—	577
Vermietete Liegenschaften	609	468
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	260	113
Total	**869**	**1'158**

20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Schwyzer Kantonalbank	47'180	21'700
UBS	44'372	45'583
Luzerner Kantonalbank	41'170	21'800
Migrosbank	41'011	47'950
Baloise Bank SoBa	33'961	35'806
Bank Coop	33'574	37'852
Credit Suisse	30'755	76'540
Schaffhauser Kantonalbank	17'156	17'561
Neue Aargauer Bank	14'790	13'862
Aargauische Kantonalbank	11'230	11'890
Berner Kantonalbank	7'440	9'360
Clientis BS Bank Schaffhausen	7'069	7'505
Regiobank Solothurn	—	1'100
Total Hypothekardarlehen bei Finanzinstituten	**329'708**	**348'509**
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	**–45'196**	**–60'826**
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**284'512**	**287'683**

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten	(in TCHF)	(in %)
2017	45'196	13.7
2018	51'206	15.5
2019	23'024	7.0
2020	17'587	5.3
2021	23'497	7.1
2022	22'477	6.8
2023	58'085	17.6
2024	10'037	3.1
2025	55'399	16.8
2026	23'200	7.1
Total	**329'708**	**100.0**

Fälligkeiten	31.12.2016	31.12.2015
Mittlere Fälligkeit	5 Jahre 2 Mt.	4 Jahre 5 Mt.
Mittlere Verzinsung (%) Vier vor dem Bilanzstichtag abgeschlossene, ab dem 04.01.2016 laufende -Hypotheken führen zu einer mittleren Fälligkeit von sechs Jahren und einer mittleren Verzinsung von 2.41 %. Zur Absicherung der Zinsschwankungen variabler Hypotheken wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen. Der einzelne Swap bezieht sich dabei auf eine konkrete Hypothek, womit ein Äquivalent zu einer Festhypothek geschaffen wird. Aus diesem Grund besteht die Absicht, die Swaps über die gesamte Laufzeit zu halten.	2.44	2.71
Anzahl Zinssatz-Swaps	8	8
Aktive Werte	—	—
Passive Werte	6'593	7'154

21. EIGENE AKTIEN

	31.12.2016	31.12.2015
Anfangsbestand / Stück	**3'080**	**3'875**
Anzahl gekaufter Aktien	16'491	50
Anzahl verkaufter Aktien	–16'521	–845
Endbestand / Stück	**3'050**	**3'080**
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie / CHF	146.00	134.80
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie / CHF	147.67	143.56

Tel. +41 (0)32 624 62 46
Fax +41 (0)32 624 66 66
www.bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 20 bis 37) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 23. März 2017

BDO AG

Jürg Krebs	Christian Froelicher
	Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte	Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungstestat

Auftrag

Auftragsgemäss hat KPMG Real Estate für den Konzernabschluss der Espace Real Estate Holding AG eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des Portfolios vorgenommen.

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2016.

Insgesamt wurden 72 Liegenschaften bewertet: 47 Renditeliegenschaften, 21 nicht rentabilisierte Liegenschaften, 1 Leasing Objekt, 1 erstmals bewertete Liegenschaft nach Fertigstellung und 2 Renditeliegenschaften im Bau. Im Jahr 2016 wurden 4 Renditeliegenschaften und 1 nicht rentabilisierte Liegenschaft veräussert sowie 4 Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 erworben. Das Bauland im Kanton Jura ist im Eigentum der Espace Real Estate Holding AG, Biel. Die restlichen Liegenschaften werden von der Espace Real Estate AG, Solothurn gehalten. Neu werden unter der Liegenschaftsnummer 13002: 2735 Valbirse, Bauland "Espace Birse" die umliegenden, unbebauten Grundstücke zusammengefasst (Parz. Nr. 1824, 324, 1081, 1083, 122 und 1331).

Bewertungsstandard

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Hinblick auf die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER zu ermitteln. Die ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem „Market Value“, wie er gemäss den „Swiss Valuation Standards“ (SVS) definiert wird:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Liegenschaften, welche sich im Bau befinden, werden zu Anschaffungskosten („at cost“) bewertet.

Die ausgewiesenen Marktwerte berücksichtigen keine Handänderungs-, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuern, sowie weitere, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) durchgeführt. Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft durch die Summe der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Die Bewertung der Neubauliegenschaften erfolgt „at cost“, das heisst es werden jene Baukosten als massgebender Wert genommen, welche dem aktuellen Baufortschritt entsprechen. Bei den geleasten Liegenschaften wird der Marktwert aus der Perspektive einer Drittvermietung ermittelt. Der massgebende Wert von Leasing-Liegenschaften wird jedoch, in Anlehnung an die Rechnungslegungsvorschriften, von der Geschäftsleitung unter finanzmathematischen Methoden ermittelt und eingesetzt.

Es wurden Untersuchungen über das Vorhandensein von toxischen oder gefährlichen Substanzen von Fachleuten durchgeführt. Allfällige Wertminderungen infolge Altlasten sind nicht Gegenstand der Gutachten. Sie werden von der Eigentümerin in deren Jahresrechnung separat berücksichtigt.

Bewertungsresultat

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2016 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 625,188,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios sinkt gegenüber dem Vorjahr von CHF 626,720,000 auf CHF 625,188,000, wobei die innere Wertveränderung +1.4% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden 5 Liegenschaften veräussert. Die negative Wertveränderung von -0.2% oder CHF -1,532,000 ist folglich vor allem auf den Verkauf dieser Liegenschaften zurückzuführen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften aus dem Portfolio der Espace Real Estate AG respektive Espace Real Estate Holding AG ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 20. Februar 2017

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate

Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne

Nach Obligationenrecht

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2016	2015
Betriebsertrag		
Ertrag aus Beteiligungen	2'480'820.00	2'395'936.08
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	**2'480'820.00**	**2'395'936.08**
Betriebsaufwand		
Übriger Betriebsaufwand	–381'045.36	–392'491.22
Total Betriebsaufwand	**–381'045.36**	**–392'491.22**
Betriebsergebnis	**2'099'774.64**	**2'003'444.86**
Finanzertrag	67'294.09	6'960.83
Finanzaufwand	–2'772.53	–2'356.14
Finanzergebnis	**64'521.56**	**4'604.69**
Jahresergebnis vor Steuern	**2'164'296.20**	**2'008'049.55**
Steuern	–201'933.97	604'343.70
Jahresergebnis	**1'962'362.23**	**2'612'393.25**

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	6'420'623.76	1'110'867.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	—	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	2'590'717.57	4'904'948.01
Übrige kurzfristige Forderungen	—	13.50
Total Umlaufvermögen	**9'011'341.33**	**6'015'828.81**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	76'100'000.00	67'300'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobile Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	**194'840'903.00**	**186'040'903.00**
Total Aktiven	**203'852'244.33**	**192'056'731.81**

PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	85'914.10	26'038.85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	250'654.35	7'779'483.24
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'367.05	39'133.45
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	251'461.07	183'461.05
Total kurzfristiges Fremdkapital	**627'396.57**	**8'028'116.59**
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'313'050.00	17'167'160.00
Kapitaleinlagereserven	122'686'955.45	107'569'378.38
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	7'886'233.42
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	33'483'512.07	32'218'496.42
Eigene Kapitalanteile	–446'625.97	–417'029.21
Total Eigenkapital	**203'224'847.76**	**184'028'615.22**
Total Passiven	**203'852'244.33**	**192'056'731.81**

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Espace Real Estate AG, Solothurn Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	24'000'000	24'000'000
Beteiligungsquote / Stimmquote	100 %	100 %

2. EIGENE AKTIEN (Gesetzliche Angaben) in CHF		
Entwicklung:		
Anfangsbestand / Stück	**3'080**	**3'875**
Anzahl gekaufter Aktien	16'491	50
Anzahl verkaufter Aktien	16'521	–845
Endbestand / Stück	**3'050**	**3'080**
Kaufpreis pro Aktie / CHF (letztbezahlter Kurs)	145.00	134.80
Verkaufspreis pro Aktie / CHF (letztbezahlter Kurs)	147.00	143.50

3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG (Gesetzliche Angaben) in CHF		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 12.05.2016 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.	4'000'000	4'000'000

4. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN

Beim Ertrag handelt es sich um den Zins für das an die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG gewährte Darlehen.

5. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

6. EVENTUALVERPFLICHTUNG

Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.

Gewinnverwendung

ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 31.12.2016

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 33'483'512.07 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	33'483'512.07

2. Beschlussfassung über die Verwendung von Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 122'686'955.45 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 4.50 pro Aktie	max. CHF	8'690'872.50
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	113'996'082.95

Auf Aktien, die sich im Eigenbestand befinden, wird keine Dividende ausgeschüttet.

Bilanzgewinn in CHF	2016	2015
Vortrag vom Vorjahr	31'521'149.84	29'606'103.17
Jahresergebnis	1'962'362.23	2'612'393.25
Bilanzgewinn	**33'483'512.07**	**32'218'496.42**
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	—	697'346.58
Vortrag auf die neue Rechnung	33'483'512.07	31'521'149.84

Kapitaleinlagereserven in CHF			
Kapitaleinlagereserven zum Jahresbeginn		107'569'378.38	115'277'117.88
Kapitaleinlagen (Kapitalerhöhung vom 12. Mai 2016)		22'820'483.57	—
Dividende aus den Kapitaleinlagereserven		–7'702'906.50	–7'707'739.50
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende		**122'686'955.45**	**107'569'378.38**
Verwendung für Dividende aus Kapitaleinlagereserven	max.	8'690'872.50	7'725'222.00
Vortrag auf die neue Rechnung	min.	113'996'082.95	99'844'156.38

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 18. Mai 2017 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.50	4.50
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'305	1'711'757

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 24. Mai 2017

Tel. +41 (0)32 624 62 46
Fax +41 (0)32 624 66 66
www.bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 42 bis 45) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 23. März 2017

BDO AG

Jürg Krebs	Christian Froelicher
Zugelassener Revisionsexperte	Leitender Revisor Zugelassener Revisionsexperte

Portfolio

Renditeliegenschaften

per 31.12.2016

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte Renovation	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten-verdachtskataster [1), 2)]	berücksichtigter Minderwert CHF	Versicherungs-wert CHF
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1–3	01.01.2001	1914	2013	10'769	ja	30'000	24'180'000
Biel, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	2005	14'151	ja	800'000	19'569'100
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	21.11.2011	2014		6'406	nein	—	21'000'000
Biel, Schwanengasse 21–29 [7)]	01.01.2001	2015		3'901	nein	—	22'435'000
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	01.05.2013	1955	2014	1'465	ja	—	9'090'000
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	01.01.2009	2009		—	nein	—	24'500'000
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.2004	2006		1'565	nein	—	5'328'540
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.2006	1975	1991	5'515	nein	—	11'892'860
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.2007	1987	2015	5'099	nein	—	40'132'000
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	01.01.2007	1974	2012	—	nein	—	8'463'000
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	01.01.2009	1938	1999	1'410	nein	—	1'178'222
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.2009	2013/07/1991		7'747	nein	—	16'495'868
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	01.07.2008	1968/1990		8'830	ja	—	9'425'920
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	01.01.2005	1982/1991–93		5'919	nein	—	3'530'240
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	28.03.2011	2012		—	nein	—	15'250'000
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	01.07.2006	1962	1993	3'298	ja	—	17'190'000
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	01.09.2009	1967	2015	—	nein	—	23'000'000
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	—	3'460'500
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	31.12.2006	2015		4'425	ja	—	10'550'000
Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.2008	1975		3'078	nein	—	17'300'000
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.2009	2010		2'945	nein	—	8'379'420
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	30.09.2006	1971–1985	2006	—	nein	—	44'368'800
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.2008	2008		10'021	nein	—	7'870'000
Oensingen, Ostringstr. 10	13.09.2007	1973–1991	2007	12'179	nein	—	12'884'200
Olten, Industriestr. 211–213a	01.08.2004	1928/1998	2005	14'606	ja	—	24'032'260
Rothrist, Bernstr. 116–118	01.11.2005	1989–1992		2'814	nein	—	7'750'716
Safenwil, Striegelstr. 8+10	31.12.2003	1878/1951–94	2006	14'497	ja	—	24'370'342
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	01.07.2008	2008		—	nein	—	23'594'617
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	01.07.2007	1981	2007	2'741	nein	—	5'049'961
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.2001	1994		2'149	nein	—	6'466'574
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	31.12.2001	1967	1990	2'926	nein	—	16'971'534
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	01.09.2001	1964/2007		24'132	nein	—	24'552'780
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	01.01.2005	1964–1990		7'816	nein	—	9'400'000
Worb, Enggisteinstr. 77	01.08.2007	1893/1954	2012	8'026	nein	—	15'960'000
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark [8)]	01.07.2007	1907/1966	2000	2'896	nein	—	13'973'641
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.2004	1933	2000	1'682	nein	—	10'772'325
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	01.01.2006	1970	2015	14'295	nein	—	36'361'780
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.2006	1966	1988	3'600	nein	—	7'110'880
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	01.01.2006	1975/81	2000	14'719	nein	—	24'382'880
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B [9)]	01.01.2006	2016		5'390	nein	—	8'874'810
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	31.12.2001	1995	2006	5'621	nein	—	12'321'044
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.2006	1987/91	2010	12'670	nein	—	25'552'100
Total Renditeliegenschaften				**249'628**		**830'000**	**674'971'914**

1) Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

2) Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

3) Der Soll-Mietertrag entspricht den am Stichtag möglichen Einnahmen bei Vollvermietung.

4) Als Nebenertrag und -aufwand gelten Erträge aus Mieterausbauten, Erträge aus Mietzinsgarantien, pauschale Nebenkosten sowie gewährte Mietzinsreduktionen am Stichtag.

5) Der Leerstand entspricht der Summe der Marktmieten der leerstehenden Mietobjekte am Stichtag.

GESCHÄTZTER MARKTWERT

01.01.2016 CHF	31.12.2016 CHF	Kauf CHF	Neubewertung Investition CHF	Umgliederung CHF	Soll-Mietertrag p.a.[3] CHF	Nebenertrag/-aufwand[4] CHF	Leerstand[5] CHF	Ist-Mietertrag p.a.[6] CHF	Bruttorendite auf Marktwert %	Leerstand (Basis CHF) %
18'043'000	18'981'000	—	938'000	—	951'160	–22'687	–92'830	835'643	5.01	9.76
4'448'000	4'452'000	—	4'000	—	591'722	1'968	–96'766	469'924	13.29	16.35
21'392'000	19'535'000	—	–1'857'000	—	1'165'770	–39'431	–321'180	805'159	5.97	27.55
26'997'000	29'166'000	—	2'169'000	—	1'476'288	6'360	–123'996	1'358'652	5.06	8.4
11'434'000	11'031'000	—	–403'000	—	557'717	7'397	–6'372	558'742	5.06	1.14
24'634'000	24'414'000	—	–220'000	—	1'954'256	—	—	1'954'256	8.00	—
5'835'000	6'001'000	—	166'000	—	378'700	—	–2'760	375'940	6.31	0.73
8'692'000	9'649'000	—	957'000	—	588'765	3'060	–780	591'045	6.10	0.13
35'653'000	36'168'000	—	515'000	—	1'531'394	253'952	–21'743	1'763'603	4.23	1.42
9'348'000	9'103'000	—	–245'000	—	563'890	—	–26'280	537'610	6.19	4.66
887'000	957'000	—	70'000	—	59'724	1'800	–1'200	60'324	6.24	2.01
18'039'000	18'576'000	—	537'000	—	992'615	4'020	–128'044	868'591	5.34	12.9
5'397'000	5'548'000	—	151'000	—	350'001	—	—	350'001	6.31	—
2'611'000	2'395'000	—	–216'000	—	187'030	–9'071	–21'192	156'767	7.81	11.33
16'959'000	17'355'000	—	396'000	—	941'864	2'760	–102'310	842'314	5.43	10.86
10'017'000	10'161'000	—	144'000	—	703'451	–29'336	–138'252	535'863	6.92	19.65
16'725'000	16'656'000	—	–69'000	—	870'763	6'812	–14'414	863'161	5.23	1.66
3'125'000	3'250'000	—	125'000	—	174'782	—	—	174'782	5.38	—
11'600'000	11'327'000	—	–273'000	—	532'351	1'500	–133'680	400'171	4.70	25.11
16'281'000	16'607'000	—	326'000	—	1'105'553	4'824	–17'340	1'093'037	6.66	1.57
9'710'000	9'970'000	—	260'000	—	516'852	7'032	–8'400	515'484	5.18	1.63
20'726'000	17'366'000	—	–3'360'000	—	1'586'590	87'960	–327'703	1'346'847	9.14	20.65
8'185'000	7'971'000	—	–214'000	—	652'500	—	—	652'500	8.19	—
8'911'000	10'718'000	—	1'807'000	—	620'087	—	–264'530	355'557	5.79	42.66
10'451'000	8'121'000	—	–2'330'000	—	853'996	18'000	—	871'996	10.52	—
6'513'000	6'624'000	—	111'000	—	383'816	—	–46'270	337'546	5.79	12.06
10'763'000	10'202'000	—	–561'000	—	742'931	–70'647	–19'250	653'034	7.28	2.59
32'005'000	32'211'000	—	206'000	—	1'832'796	660'541	—	2'493'337	5.69	—
6'796'000	7'019'000	—	223'000	—	353'640	—	–2'400	351'240	5.04	0.68
3'244'000	3'262'000	—	18'000	—	254'477	120	–11'280	243'317	7.8	4.43
16'633'000	18'423'000	1'402'074	387'926	—	1'036'421	49'760	–324'035	762'146	5.63	31.26
13'401'000	14'002'000	—	601'000	—	1'113'882	22'102	–2'400	1'133'584	7.96	0.22
5'296'000	4'524'000	—	–772'000	—	389'899	–10'630	–147'419	231'850	8.62	37.81
6'104'000	5'902'000	—	–202'000	—	481'252	5'100	–165'830	320'522	8.15	34.46
7'714'000	7'885'000	—	171'000	—	506'616	–15'420	–960	490'236	6.43	0.19
6'177'000	6'300'000	—	123'000	—	430'726	–55'236	–32'080	343'410	6.84	7.45
26'876'000	33'054'000	—	6'178'000	—	1'622'574	–34'572	–439'699	1'148'303	4.91	27.10
5'338'000	5'605'000	—	267'000	—	314'616	1'800	–360	316'056	5.61	0.11
13'918'000	14'288'000	—	370'000	—	1'054'080	1'356	–161'256	894'180	7.38	15.30
10'082'000	14'202'000	—	4'120'000	—	670'260	2'460	–11'220	661'500	4.72	1.67
13'855'000	13'987'000	—	132'000	—	908'296	—	–25'284	883'012	6.49	2.78
22'766'000	24'539'000	—	1'773'000	—	1'318'248	4'608	–59'820	1'263'036	5.37	4.54
533'581'000	**547'507'000**	**1'402'074**	**12'523'926**	**—**	**33'322'351**	**868'262**	**–3'299'335**	**30'891'278**	**6.09**	**9.90**

[6] Der Ist-Mietertrag entspricht dem Soll-Mietertrag abzgl. Mietzinsreduktion, Leerstand, zzgl. Erträge aus Mieterausbauten und pauschale Nebenkosten zum Stichtag.

[7] Bei den Neubewertungen handelt es sich um wegfallende zukünftige Zahlungen der Mieter für Amortisationen, welche als Mietertrag ausgewiesen werden.

[8] Die tiefere Bewertung zum Halbjahr erfolgt wegen dem Verkauf von drei Parkplätzen im Freien.

[9] Der Bau der Liegenschaft Amselweg 45B + 47B, Zuchwil wurde vollendet. Der Ausweis erfolgt neu in den Renditeliegenschaften.

Renditeliegenschaften im Bau

per 31.12.2016

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten-verdachtskataster [1), 2)]	berücksichtigter Minderwert CHF	Versicherungswert CHF
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	01.07.2015	9'512	nein	—	—
Valbirse, Rue Principale 12–14	01.07.2003	3'765	ja	—	—
Total Renditeliegenschaften im Bau		**13'277**		**—**	**—**

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

per 31.12.2016

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Vorgesehene Verwendung	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten-verdachtskataster [1), 2)]	berücksichtigter Minderwert CHF	Versicherungswert CHF
Beringen, Unterdorf	06.07.2012	Entwicklung	3'968	nein	—	—
Biel, Schwanengasse	01.01.2001	Entwicklung	7'841	ja	—	—
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.2003	Entwicklung	8'816	nein	—	—
Grenchen, Bauland Grenchen Ost [3)]	01.01.2009	Entwicklung	23'338	nein	60'000	—
Grenchen, Bauland Grenchen Süd	01.01.2009	Entwicklung	12'312	nein	—	—
Grenchen, Bauland Grenchen Zentrum	01.01.2005	Entwicklung	16'348	ja	—	2'554'300
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.2006	Entwicklung	15'874	ja	100'000	6'030'000
Olten, Industriestr. 215–229	01.08.2004	Entwicklung	7'850	ja	—	2'739'120
Péry, Champs des oies / Le Tillement	31.12.2003	Verkauf	11'774	nein	—	—
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.2003	Entwicklung	11'338	ja	—	396'836
Subingen, Industriestrasse 18 – Fadacker	01.09.2001	Entwicklung	80'328	nein	—	7'532'280
Tramelan, Parzelle 509	01.07.2003	Verkauf	989	nein	—	—
Valbirse, Espace Birse	01.07.2003	Entwicklung	39'810	ja	—	—
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften			**240'586**		**160'000**	**19'252'536**

Verkaufte Liegenschaften

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten-verdachtskataster [1), 2)]	berücksichtigter Minderwert CHF	Versicherungswert CHF
Aarburg, Oltnerstr. 101	01.08.2004	07.07.2016	2'582	nein	—	2'591'807
Grenchen, Calvinstr./Kastelsstr.	01.01.2009	08.06.2016	1'740	nein	—	—
Grenchen, Flughafenstr. 45	01.08.2007	01.04.2016	9'120	nein	—	3'865'400
Opfikon, Wallisellerstr. 114–116	01.03.2006	29.07.2016	8'506	nein	—	12'863'800
Zuchwil, Mürgelistr. 18–24	01.01.2006	31.12.2016	3'831	nein	—	9'886'240
Total verkaufte Liegenschaften			**25'779**		**—**	**29'207'247**

[1)] Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

[2)] Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

	GESCHÄTZTER MARKTWERT				
	01.01.2016 CHF	**31.12.2016** CHF	**Kauf** CHF	**Investition** CHF	**Umgliederung** CHF
	9’744’000	12’546’000	—	2’802’000	—
	—	5’786’000	—	4’536’000	1’250’000
	9’744’000	**20’179’000**	**—**	**9’185’000**	**1’250’000**

	GESCHÄTZTER MARKTWERT				
	01.01.2016 CHF	**31.12.2016** CHF	**Kauf** CHF	**Investition** CHF	**Umgliederung** CHF
	1’460’000	1’460’000	—	—	—
	5’811’000	6’076’000	—	265’000	—
	1’190’000	1’190’000	—	—	—
	7’995’000	7’299’000	–696’000	—	—
	3’006’000	3’006’000	—	—	—
	6’898’000	7’061’000	—	163’000	—
	6’033’000	6’028’000	—	–5’000	—
	994’000	1’269’000	—	275’000	—
	580’000	580’000	—	—	—
	3’283’000	3’234’000	—	–49’000	—
	13’704’000	14’418’000	—	714’000	—
	1	1	—	—	—
	5’656’000	4’891’000	—	485’000	–1’250’000
	56’610’001	**56’512’001**	**–696’000**	**1’848’000**	**–1’250’000**

	GESCHÄTZTER MARKTWERT				
	01.01.2016 CHF	**31.12.2016** CHF	**Verkauf** CHF	**Neubewertung** CHF	**Umgliederung** CHF
	2’150’000		–2’150’000		
	696’000	—	–696’000	—	—
	4’687’000	—	–4’687’000	—	—
	12’100’000	—	–12’100’000	—	—
	6’858’000	—	–6’858’000	—	—
	26’491’000	**—**	**–26’491’000**	—	—

[3] Vom Bauland Grenchen Ost wurde eine der Parzellen umgegliedert und verkauft.

Nutzflächenübersicht

per 31.12.2016

				NUTZUNG		
Liegenschaft	**Mieter** Anzahl	**Fläche Grundstück** Total m²	**Nutzbare Gebäudefläche** Total m²	**Wohnen** m²	**Büro** m²	**Verkauf** m²
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1–3	6	10'769	6'964	—	2'314	—
Biel, Längfeldweg 41	15	14'151	7'982	—	630	—
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	3	6'406	5'819	—	4'058	—
Biel, Schwanengasse 21–29	57	3'901	6'498	5'985	481	—
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	8	1'465	3'125	124	87	470
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	—	15'388	—	2'090	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	15	1'565	1'519	1'143	—	376
Derendingen, Meisenweg 13–21	55	5'515	3'630	3'630	—	—
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	40	5'099	10'073	982	4'543	—
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	7	—	3'408	—	2'914	10
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	5	1'410	279	279	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	43	7'747	4'854	4'854	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	—	378	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	8	5'919	6'010	87	466	—
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	37	—	4'002	3'138	—	660
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	13	3'298	5'598	—	1'716	1'297
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	8	—	6'014	—	2'560	—
Langenthal, Bahnhofstr. 3	7	325	854	685	—	129
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	19	4'425	2'374	2'374	—	—
Liebefeld, Kohlenweg 12	107	3'078	4'339	4'043	285	—
Luterbach, Hauptstr. 38	23	2'945	2'734	2'315	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	10	—	21'535	—	496	—
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	331	191	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	12'179	5'561	—	991	—
Olten, Industriestr. 211–213a	2	14'606	10'830	—	—	—
Rothrist, Bernstr. 116–118	22	2'814	2'022	1'546	150	147
Safenwil, Striegelstr. 8+10	11	14'497	7'656	—	1'380	2'454
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	15	—	6'179	823	5'278	—
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	22	2'741	1'759	1'745	—	—
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	27	2'149	1'424	480	325	198
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	30	2'926	5'404	911	733	1'090
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	13	24'132	12'629	—	313	—
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	18	7'816	4'383	—	1'369	—
Worb, Enggisteinstr. 77	29	8'026	5'644	—	785	2'382
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	13	2'896	3'514	—	1'224	—
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	11	1'682	2'381	—	1'027	755
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	98	14'295	11'065	11'065	—	—
Zuchwil, Amselweg 7–17	36	3'600	2'628	2'628	—	—
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	78	14'719	6'911	6'911	—	—
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	29	5'390	2'928	2'928	—	—
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	7	5'621	5'263	—	3'718	1'490
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	86	12'670	8'133	8'049	—	—
Total Renditeliegenschaften	**1'042**	**249'628**	**237'562**	**67'056**	**40'502**	**11'458**
Leerstand			**30'557**	**6'971**	**4'290**	**2'547**
in %			**12.9**	**10.4**	**10.6**	**22.2**

						LEERSTAND			
Gewerbe Industrie m²	**Gastro** m²	**Heilen Pflegen** m²	**Ausbildung** m²	**Lager** m²	**Parkplätze** Anzahl	**Fläche** Total m²	**Fläche** Total %	**Parkplätze** Total	**Parkplätze** Total %
1'474	—	—	—	3'176	89	755	10.8	8	9.0
4'611	—	—	—	2'741	40	1'504	18.8	6	15.0
1'457	—	—	—	304	126	1'883	32.4	48	38.1
—	—	—	—	32	54	531	8.2	9	16.7
224	—	1'494	—	726	0	106	3.4	—	—
9'282	—	—	—	4'016	170	—	—	—	—
—	—	—	—	—	24	—	—	3	12.5
—	—	—	—	—	67	10	0.03	—	—
1'743	305	1'766	—	734	225	90	0.9	4	1.8
—	63	—	—	421	67	146	4.3	2	3.0
—	—	—	—	—	9	—	—	3	33.3
—	—	—	—	—	66	633	13.0	10	15.2
1'799	—	—	—	896	36	—	—	—	—
284	—	—	—	5'173	15	631	10.5	2	13.3
—	—	—	—	204	70	395	9.9	16	22.9
904	—	628	—	1'053	83	1'191	21.3	7	8.4
2'487	—	—	—	967	76	160	2.7	7	9.2
—	—	—	—	40	7	—	—	—	—
—	—	—	—	—	37	587	24.7	16	43.2
—	—	—	—	11	85	50	1.2	6	7.1
—	—	311	—	108	42	108	4.0	4	9.5
18'587	—	—	—	2'452	362	7'652	35.5	206	56.9
—	—	—	—	4'654	18	—	—	—	—
4'394	—	—	—	176	85	2'479	44.6	37	43.5
10'830	—	—	—	—	56	—	—	—	—
—	—	179	—	—	32	247	12.2	6	18.8
2'274	—	—	—	1'548	112	186	2.4	24	21.4
—	—	—	—	78	131	—	—	4	3.1
—	—	—	—	14	28	—	—	1	3.6
42	263	—	—	116	46	121	8.5	12	26.1
207	615	1'387	126	335	42	1'740	32.2	5	11.9
9'237	—	—	—	3'079	59	71	0.6	4	6.8
2'474	—	—	—	540	57	1'579	36.0	27	47.4
1'336	135	—	123	883	77	2'484	44.0	7	9.1
1'389	—	256	469	176	42	—	—	1	2.4
380	185	—	—	34	11	392	16.5	1	9.1
—	—	—	—	—	136	3'391	30.6	28	20.6
—	—	—	—	—	32	—	—	1	3.1
—	—	—	—	—	130	840	12.2	27	20.8
—	—	—	—	—	45	—	—	10	22.2
—	—	—	—	55	126	273	5.2	4	3.2
—	—	—	—	84	121	322	4.0	12	9.9
75'415	**1'566**	**6'021**	**718**	**34'826**	**3'136**	**30'557**	**12.9**	**568**	**18.1**
12'365	**438**	**—**	**126**	**3'820**	**568**				
16.4	**28.0**	**—**	**17.5**	**11.0**	**18.1**				

Weitere Informationen

Agenda

Generalversammlung 2017
18. Mai 2017

Dividenden Ex-Datum
22. Mai 2017

Auszahlung der Dividende 2017
24. Mai 2017

Publikation Halbjahresbericht 2017
14. September 2017

Publikation Geschäftsbericht 2017
29. März 2018

Generalversammlung 2018
17. Mai 2018

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht

Geschäftsbericht

Weniger Text, mehr Illustrationen – bestellen Sie sich die gekürzte Printversion des Geschäftsberichts 2016.

Aktie der Espace Real Estate Holding AG
Valor/ID: 255 740
ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle
BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich

Weitere Informationen finden Sie unter www.espacereal.ch

Kontakte

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats
+41 44 221 08 00
cmm@imschwert.ch

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer
Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger
Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Lars Egger
Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 02
lars.egger@espacereal.ch

Impressum
Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: März 2017

Espace Real Estate Holding AG
Schwanengasse 29, CH-2503 Biel / Bienne

Espace Real Estate AG
Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, CH-4501 Solothurn
Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE