ESPACE
REAL ESTATE

Geschäftsbericht 2017

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2017	2016	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'779	25'348	1.70 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	1'694	2'324	–27.11 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	–1'306	–916	42.58 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	–2'927	–3'069	–4.63 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'240	23'687	–1.89 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	15'038	14'824	1.44 %
Periodengewinn	TCHF	11'954	11'692	2.24 %

BILANZ	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	298'153	294'433	1.26 %
Eigenkapitalquote	%	44.41	44.82	–0.41
Anlagedeckungsgrad	%	46.27	46.72	–0.45
Net Gearing	%	106.89	103.98	2.91

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	639'815	624'198	2.50 %
Renditeliegenschaften	TCHF	552'807	547'507	0.97 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	33'703	20'179	67.02 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'305	56'512	–5.67 %
Liegenschaften	Anzahl	65	66	–1.52 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'152	1'212	–4.95 %

		2017	2016	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	9.92	10.15	–0.23
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.14	6.21	–0.07
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.61	4.43	0.18

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	12	10	20.00 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	990	810	180

AKTIEN	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	–220	–3'050	–92.79 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'085	1'928'255	0.15 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	626	600	4.33 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.97	54.43	0.54

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs	CHF	149.00	147.00	1.36 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	154.40	152.69	1.12 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	59.04	63.63	–7.21 %

		2017	2016	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.19	6.06	2.09 %
Dividende (2017 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	4.75	4.50	5.56 %

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Lagebericht	4
Corporate Governance	8
Vergütungsbericht	**15**
Vergütungsbericht	16
Bericht der Revisionsstelle	18
Konzernrechnung	**19**
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	**41**
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
Portfolio	**48**
Wohnliegenschaften	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften	50
Renditeliegenschaften im Bau	51
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	51
Verkaufte Liegenschaften	51
Angaben zu den Liegenschaftskategorien	52
Flächenangaben	53
Nutzungen	54
Weitere Informationen	55
Kontakte und Impressum	56

Lagebericht

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) erzielte 2017 ein erfreuliches Jahresergebnis. Der Gewinn stieg um CHF 0.26 Mio. (2.2 %) auf CHF 11.95 Mio. (Vorjahr CHF 11.69 Mio.). Ausschlaggebend dafür war der höhere Liegenschaftserfolg und der im günstigen Zinsumfeld tiefere Finanzaufwand.

Gewinn vor Steuern in Mio. CHF

31.12.2017	31.12.2016
15.0	**14.8**

Höherer Liegenschaftserfolg

Die Erlöse aus Vermietung erhöhten sich aufgrund der Neubauten um CHF 0.5 Mio. Wegen Liegenschaftsverkäufen im Vorjahr fielen jedoch Erträge von CHF 0.9 Mio. weg. In der Summe sank der Erlös aus Vermietung um CHF 0.4 Mio. Demgegenüber wirkte die strategische Stossrichtung zur Verjüngung und Modernisierung des Portfolios: Der Liegenschaftsaufwand sank deutlich um CHF 0.9 Mio. (–12.5 %). Unter dem Strich stieg der Liegenschaftserfolg gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.5 Mio. (+1.7 %) auf CHF 25.8 Mio.

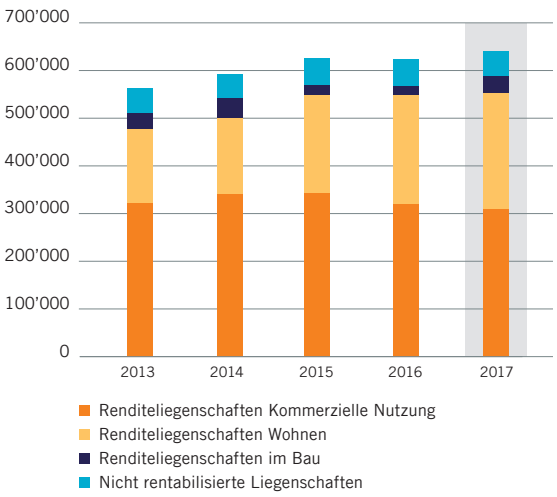
Strategiekonforme Portfolioveränderungen

Das Renditeportfolio erweiterte sich um die erste Etappe der 36 neuen Wohnungen «Les Amis» am Narzissenweg in Biel. 34 Wohnungen wurden bereits vermietet. Die zweite Etappe (36 Wohnungen) befindet sich derzeit im Bau. Die Sanierung von 154 Wohnungen am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil wurde abgeschlossen. Alle Wohnungen wurden wieder vermietet. In der Jahresendbewertung der Liegenschaft wurden erstmals die vollständigen Investitionen und erhöhten Mietzinse berücksichtigt. Die Liegenschaft trug massgeblich zur Wertsteigerung des Portfolios bei.

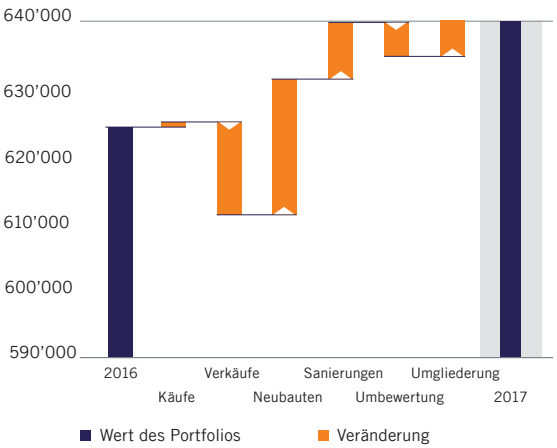
In Lengnau und an der Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn wurden Arrondierungskäufe getätigt. Durch den Kauf einer Stockwerkeigentumseinheit an der Zuchwilerstrasse kann die zunehmende Nachfrage von Dienstleistern im Gesundheitsbereich besser befriedigt werden.

Demgegenüber wurden drei Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 13.8 Mio. verkauft. Es handelte sich um eine kommerziell genutzte Liegenschaft in Zofingen und um eine Wohnliegenschaft mit Gewerbeanteil in Langenthal. Beide Liegenschaften hatten beschränktes Potenzial. Im Weiteren trennte sich Espace von einer Baulandparzelle in der Stadt Grenchen. Dies vor dem Hintergrund, dass Espace in Grenchen noch über genügend Bauland an ertragreicheren Lagen verfügt.

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Insgesamt investierte Espace in Neubauten und Sanierungen CHF 28.4 Mio. Aufgrund der Akquisitionen und Investitionen und trotz des negativen Bewertungseffektes stieg der Marktwert der Immobilien um CHF 15.6 Mio. auf CHF 639.8 Mio. (+2.5 %). Der Neubewertungseffekt lag im Berichtszeitraum bei CHF –1.3 Mio. (Vorjahr CHF –0.8 Mio.).

Baubeginn von zwei Wohnüberbauungen

Espace setzt weiterhin auf einen nachhaltigen Mietwohnungsbau mit langfristigen Vermietungschancen. Begonnen wurde jeweils mit dem Bau der zweiten Etappe «Visavie» (58 Wohnungen) in Biel und «Volaare» (83 Wohnungen) in Zuchwil. Beide Projekte ergänzen mit ihrem Wohnungsmix das bestehende Angebot am Markt. Der Kunde hat die Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Wohnungstypen zu attraktiven Preisen. Es soll ein lebendiger Wohnort entstehen, auch im Sinne einer nachhaltigen Rendite. Die sich ebenfalls in Realisierung befindende Überbauung «Espace Birse» (53 Wohnungen) in Valbirse erschliesst mit dieser Strategie ein neues Marktsegment. Neben konventionellen Wohnungen werden auch Kleinwohnungen mit Services angeboten.

Vom Gesamtertrag betrug der Wohnanteil 34.9 %. Er wurde in den letzten Jahren stetig erhöht. Espace will diese Strategie fortsetzen.

Das Schwergewicht liegt weiterhin auf Wohnbauprojekten, jedoch werden auch Chancen bei kommerziellen Liegenschaften gezielt ergriffen. Zum Beispiel im Gewerbeareal an der Nordstrasse in Luterbach. Das Gebiet befindet sich in einem Entwicklungsschwerpunkt von überregionaler Bedeutung. Die Neuansiedelung des Biotech-Konzerns Biogen in unmittelbarer Nachbarschaft führte dazu, dass neue Mieter für Espace gewonnen werden konnten. Espace will diesen Standort zu einem «Campus» weiterentwickeln, um vom dynamischen Umfeld zu profitieren. Aus diesem Grund wurde Anfang 2018 auch der Bau des neuen Firmenhauptsitzes mit Forschungs- und Entwicklungsabteilung der Firma Schaffner mit einer Investitionssumme von CHF 17.0 Mio. ausgelöst.

Sinkende Leerstände

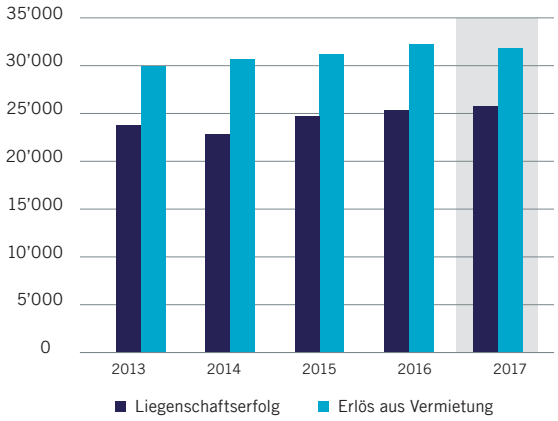
Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank leicht auf 9.9 % (Vorjahr 10.1 %). Dieser auf den ersten Blick hohe Leerstand ist begründet durch die Darstellung. Die Prozentzahl beinhaltet auch Leerstände derjenigen Liegenschaften,

«Investitionen in den Bestand werden zu einer valablen Alternative zu Neubauten.»

Geplante Investitionen in Mio. CHF

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

Liegenschaftserfolg in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	2017	2016
Verkaufsabsicht	1.0	0.3
Sanierung und Sanierungsabsicht	2.0	4.4
Erstvermietung	1.2	2.3
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.7	3.1
Total	**9.9**	**10.1**

bei denen eine Sanierung oder ein Verkauf beabsichtigt ist. Die geringe Reduktion des Leerstands gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass einzelne ausgelaufene Mietverträge kommerzieller Flächen teilweise erst ab Mitte 2018 erneuert werden konnten.

Starkes Eigenkapital

Das Eigenkapital betrug Ende 2017 CHF 298.1 Mio. beziehungsweise CHF 154.40 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt komfortable 44.8 %.

Espace ist solide finanziert und ist in der Lage, das Portfolio weiterzuentwickeln und die Herausforderungen im Immobilienmarkt anzunehmen. Das attraktive Zinsniveau erlaubte, neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen abzuschliessen. Der Finanzaufwand reduzierte sich um CHF 0.7 Mio. (–7.5 %). Die mittlere Verzinsung betrug 2.17 % bei einer mittleren Fälligkeit von 4 Jahren und 3 Monaten.

Attraktive Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 17. Mai 2018 die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie. Per Ende 2017 betrugen die Kapiteleinlagereserven CHF 114.0 Mio. beziehungsweise CHF 59.04 pro Aktie. Damit kann das Dividendenbetreffnis voraussichtlich während mehr als 10 Jahren verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei ausgeschüttet werden.

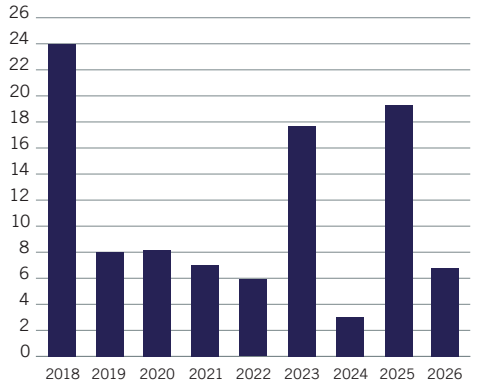
Performance der Espace-Aktie

Die Aktien von Espace legten im Berichtsjahr um 1.36 % zu und schlossen zum Jahresende bei CHF 149.00. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 4.50 betrug die Gesamtperformance 4.42 %. Während den Sommermonaten 2017 wurde ein markanter Kursausschlag nach oben verzeichnet. Die Espace-Aktie notierte während Juli und August über CHF 160.00.

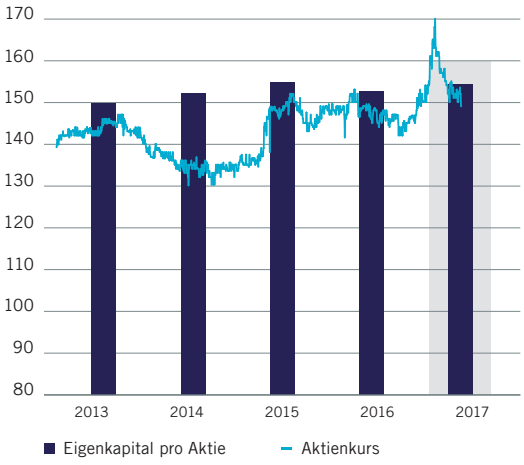
Ausblick

Die schweizerische Wirtschaft profitierte von der Erholung der Weltwirtschaft und der Abwertung des Frankens. Die intakten Auftragsbestände der Betriebe im verarbeitenden Sektor und die gesteigerte Investitionsbereitschaft stimmen zuversichtlich.

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten in %



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



So werden Investitionen in Betriebsliegenschaften vorangetrieben oder vermehrt Stellen geschaffen. Die Nachfrage nach industriellen und gewerblichen Mietflächen wurde leicht belebt, verharrt aber weiterhin auf tiefem Niveau. Am Arbeitsmarkt setzt sich die graduelle Erholung ebenfalls fort. Die Wohnbevölkerung wird leicht ansteigen, allerdings deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Aufgrund des anhaltend starken Anlagedrucks der Investoren wurde viel gebaut. Die Endnachfrage auf der Mieterseite konnte aber nicht überall mit den neu auf den Markt kommenden Flächen Schritt halten. Als Folge davon sanken die Mietpreise. Problematisch ist dabei, dass die steigenden Preise der Renditeliegenschaften im Kontrast zum Rückgang der Endnachfrage stehen. Entsprechend vergrössert sich das Risiko von Preiskorrekturen. Das Umfeld für Immobilienanlagen wird schwieriger.

Espace begegnet dieser Entwicklung mit verschiedenen Massnahmen. Zum einen werden die Investitionsentscheide weiterhin selektiv erfolgen, zum anderen soll die Nähe zum Kunden und zum Markt intensiviert werden. Verstärkte Vermietungsanstrengungen unter Anwendung von innovativen Konzepten und Instrumenten werden nötig sein, damit weiterhin erfolgreich vermietet werden kann und die Leerstände im Portfolio weiter sinken. Die Bewirtschaftung der bestehenden Renditeliegenschaften, sowohl auf der Ertrags- wie auch auf der Kostenseite, wird eine zentrale Rolle spielen. Investitionen in den Bestand werden zu einer valablen Alternative zu Neubauten. Die Sanierung der Liegenschaften Amselweg/Drosselweg in Zuchwil ist diesbezüglich ein erfolgreiches Referenzobjekt.

Angesichts dieser Weichenstellung sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass Espace gut für die Zukunft gewappnet ist. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und den Mietern für die gute Zusammenarbeit sowie dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

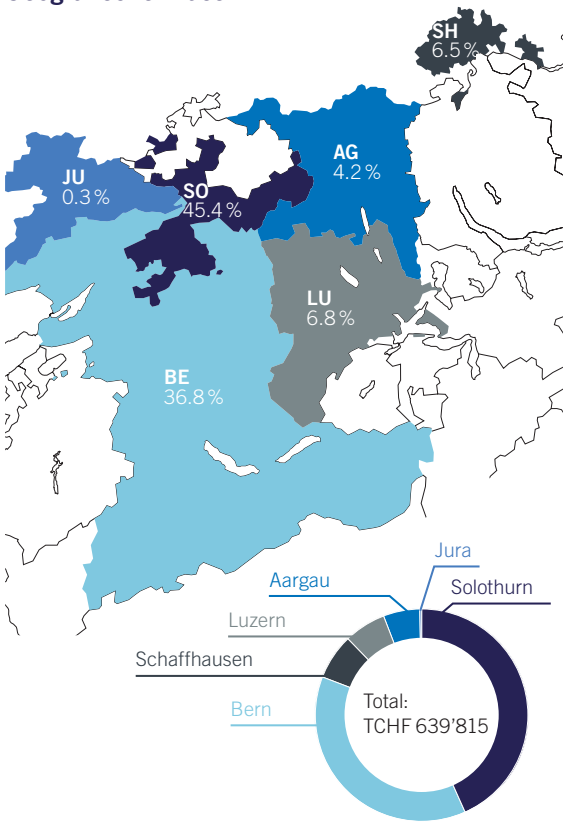
Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Lars Egger
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	31.12.2017	31.12.2016
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.44	20.33
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	41.07	41.18

Geografische Präsenz



Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 626 eingetragenen Aktionären (Stand 31. 12. 2017). 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.

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.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann jederzeit alle Informationen verlangen und prüfen.

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 Patents 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.

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, war von 2005 bis am 31. Dezember 2017 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 Verwaltungsräte 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, ist seit Februar 2015 Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte von Espace und gehört seit Januar 2016 der Geschäftsleitung an. Seit dem 1. Januar 2018 ist er Vorsitzender der Geschäftsleitung.

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 Region Mitte.

4. Organigramm

5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31. 12. 2017 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31. 12. 2017 waren 220 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'931'085 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 Computershare Schweiz AG geführt.

Über Bucheffekten, denen Aktien der Gesellschaft zugrunde 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 Gesamthandsverhältnisse, 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	20.44
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95
Übrige Aktionäre	41.07

Aktien / Aktionariat	2017	2016
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	–220	–3'050
Ausstehende Aktien	1'931'085	1'928'255
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	55 %	55 %
Eingetragene Aktionäre	626	609

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 60'480.00 (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 allfällige Minderwerte werden von 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 2017 und 2016. 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 18. Mai 2017 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	
01.07.2017 – 30.06.2018	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 18. Mai 2017 (Maximum)	350’000	1’300’000	100’000
Bisher (bis 31.12.2017) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	316’222	664’686	—
01.07.2016 – 30.06.2017			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Mai 2016 (Maximum)	350’000	1’300’000	100’000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	311’849	1’237’884	—
01.07.2015 – 30.06.2016			
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	—

Verwaltungsrat

in CHF

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2017	Dr. Christoph M. Müller	Jean-Marc Villeneuve	Dr. Andreas Hauswirth	Jörg Kaufmann	Total
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	283'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	17'000
Sozialversicherungen	6'589	2'630	4'373	2'630	16'222
Total	**126'589**	**62'630**	**64'373**	**62'630**	**316'222**
Beteiligung per 31.12.2017	20.44 %	3.95 %	30.58 %[2]	0.00 %	54.97 %
01.01.–31.12.2016					
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 %	54.86 %

[1] Das Verwaltungsratshonorar von Dr. Andreas Hauswirth wurde 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.–31.12.2017	Theodor F. Kocher	Isaak Meyer	Patrick Berger	Lars Egger	Total
Lohn	404'040	198'900	198'900	198'900	1'000'740
Sozialversicherungen	33'400	17'444	17'444	17'440	85'729
Vorsorge	43'997	11'636	18'014	11'694	85'340
Pauschalspesen	18'000	9'600	9'600	9'600	46'800
Privatanteil Firmenfahrzeug	6'386	4'800	4'800	4'742	20'728
Total	**505'823**	**242'380**	**248'758**	**242'377**	**1'239'338**
Beteiligung per 31.12.2017	0.29 %	—	0.01 %	—	0.30 %
01.01.–31.12.2016					
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 %

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 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Solothurn, 19. März 2018

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	2017	2016
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	31'801	32'244
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	1'694	2'324
Sonstige betriebliche Erträge	3	114	134
Total		**33'609**	**34'702**
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	4	–6'022	–6'896
Erfolg aus Neubewertung	5	–1'306	–916
Personalaufwand	6	–1'698	–1'731
Abschreibungen	7	–338	–238
Übriger Betriebsaufwand	8	–1'005	–1'234
Total		**–10'369**	**–11'015**
EBIT		**23'240**	**23'687**
Finanzergebnis			
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand	9	–8'202	–8'863
Total		**–8'202**	**–8'863**
EBT		**15'038**	**14'824**
Steuern	10	–3'084	–3'132
Periodenergebnis		**11'954**	**11'692**

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	11	20'493	23'660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	5'267	1'619
Sonstige Forderungen	13	837	687
Aktive Rechnungsabgrenzungen		403	692
Total Umlaufvermögen		**27'000**	**26'658**
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	14	552'807	547'507
Renditeliegenschaften im Bau	14	33'703	20'179
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	14	53'305	56'512
Total	14	**639'815**	**624'198**
Bau- und Entwicklungsprojekte	15	4'294	5'792
Immaterielle Anlagen	15	—	103
Übrige Sachanlagen	15	308	162
Total Anlagevermögen		**644'417**	**630'255**
Total Aktiven		**671'417**	**656'913**
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	4'104	5'844
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	81'599	45'300
Übrige Verbindlichkeiten		689	348
Steuerrückstellungen	18	1'781	888
Passive Rechnungsabgrenzungen	19	1'055	869
Total		**89'228**	**53'249**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	257'597	284'512
Rückstellungen für latente Steuern	18	26'439	24'719
Total		**284'036**	**309'231**
Total Fremdkapital		**373'264**	**362'480**
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		115'819	124'466
Eigene Aktien	21	–34	–447
Gewinnreserven		163'055	151'101
Total Eigenkapital		**298'153**	**294'433**
Total Passiven		**671'417**	**656'913**

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2017	2016
Periodenergebnis	11'954	11'692
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	338	238
Erfolg aus Neubewertung	1'306	916
Veränderungen Rückstellungen	893	459
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	1'720	1'584
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	–1'694	–2'324
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	–3	1
Cash Flow	14'514	12'566
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Zunahme von Forderungen	–3'798	–21
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	289	–220
Abnahme (Zunahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–1'740	674
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	527	–1'188
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	**9'792**	**11'811**
Investitionen in übrige Sachanlagen	–167	–39
Erwerb von Liegenschaften	–706	–1'402
Veräusserungen von Liegenschaften	15'680	28'969
Investitionen in Renditeliegenschaften / Renditeliegenschaften im Bau	–28'221	–23'522
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	–696	–2'510
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	**–14'110**	**1'496**
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	9'384	–18'801
Mittelzufluss aus Aktienausgabe	—	24'982
Verkauf eigener Aktien	442	21
Ausschüttung Dividende	–8'675	–7'703
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	**1'151**	**–1'501**
Veränderung der flüssigen Mittel	**–3'167**	**11'806**
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	**23'660**	**11'854**
Flüssige Mittel am Ende der Periode	**20'493**	**23'660**

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2016	**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**
Bewegung Bestand eigener Aktien		413			413
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			29		29
Dividendenausschüttung			–8'675		–8'675
Periodenergebnis				11'954	11'954
Eigenkapital per 31.12.2017	**19'313**	**–34**	**115'819**	**163'055**	**298'153**

Aktienkapital	Einheit	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital [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	31.12.2017	31.12.2016
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	114'011'788	122'686'655

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenauszahlung pro Aktie	
24.05.2018 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.75
24.05.2017 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
20.05.2016 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
15.05.2015 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
14.05.2014 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:

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

31.12.2017	**Aktienkapital** in 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 einbringbare 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 19. März 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten.

Der Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2017 der Espace Real Estate Holding AG wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2017	2016
Soll-Mietertrag	33'781	34'055
Mietzinsreduktion	–636	–577
Leerstand	–3'352	–3'456
Mietzinsverlust	–79	–166
Ertrag für Mieterausbauten	1'177	1'153
Ertrag pauschale Nebenkosten	227	220
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	**31'118**	**31'229**

	Soll-Mieterträge nach Nutzung	2017 in TCHF	2017 in %	2016 in TCHF	2016 in %
	Wohnen	11'777	34.9	11'580	34.0
	Gewerbe	7'035	20.8	7'161	21.0
	Büro	6'586	19.5	6'709	19.7
	Lager	2'662	7.9	2'713	8.0
	Parkplätze	2'234	6.6	2'291	6.7
	Verkauf	1'816	5.4	1'845	5.4
	Heilen / Pflegen	1'140	3.4	1'119	3.3
	Restauration / Hotellerie	292	0.9	364	1.1
	Spezialfunktionen	171	0.5	182	0.5
	Unterricht	68	0.2	91	0.3
	Total	**33'781**	**100.0**	**34'055**	**100.0**

	Soll-Mieterträge nach Kanton	2017 in TCHF	2017 in %	2016 in TCHF	2016 in %
	Solothurn	14'862	43.9	15'226	44.7
	Bern	12'458	36.9	11'883	34.9
	Schaffhausen	2'189	6.5	2'174	6.4
	Luzern	2'185	6.5	2'175	6.4
	Aargau	2'087	6.2	2'144	6.5
	Zürich	—	—	453	2.2
	Total	**33'781**	**100.0**	**34'055**	**100.0**

Übrige Liegenschaften in TCHF	2017	2016
Soll-Mietertrag	759	1'162
Mietzinsreduktion	–7	–1
Leerstand	–165	–239
Mietzinsverlust	—	–1
Ertrag pauschale Nebenkosten	22	20
Ertrag aus gewährten Baurechten	74	74
Ist-Mietertrag	**683**	**1'015**

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	**31'801**	**32'244**

Bedeutendste Mieter
Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2017 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 %	31.12.2017	31.12.2016
Grösster Mieter	5.8	5.7
Drei grösste Mieter	11.6	11.4
Fünf grösste Mieter	15.7	15.3
Zehn grösste Mieter	21.7	22.9

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2017	in TCHF	in %
2018	1'111	7.8
2019	1'334	9.3
2020	2'607	18.3
2021	1'133	7.9
2022	1'311	9.2
2023	1'136	8.0
2024	3'338	23.4
2025	462	3.2
2026	538	3.8
2027 und später	1'301	9.1
Total	**14'271**	**100.0**

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2017	
Buchwerte per 31.12.2016		
Grenchen, Wiesenstr. / Centralstr.	–2'611	
Langenthal, Bahnhofstr. 3	–3'250	
Safenwil, Striegelstr. 8 – Teilverkauf an Strassenparzelle	–30	
Zofingen, Strengelbacherstr. 2	–7'885	
Total Abgang Immobilien	–13'776	–26'645
Total Abgang Bau- und Entwicklungsprojekte	–210	—
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	15'680	28'969
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	**1'694**	**2'324**

3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF

	2017	2016
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	13	16
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	9	3
Erträge aus Parkinganlagen	68	77
Erträge aus Photovoltaikanlagen	24	38
Total sonstige betriebliche Erträge	**114**	**134**

4. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

	2017	2016
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	–2'477	–3'091
Betrieb und Wartung	–1'117	–1'170
Liegenschaftssteuern	–221	–208
Versicherungen	–507	–497
Liegenschaftsbewirtschaftung	–1'492	–1'632
Übriger Aufwand	–1	–22
Total Renditeliegenschaften	**–5'815**	**–6'620**
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	–92	–42
Betrieb und Wartung	–61	–194
Liegenschaftssteuern	–10	5
Versicherungen	–18	–16
Liegenschaftsbewirtschaftung	–26	–28
Übriger Aufwand	—	–1
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften	**–207**	**–276**
Total Liegenschaftsaufwand	**–6'022**	**–6'896**

5. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

Positive Marktwertanpassungen	10'509	10'625
Negative Marktwertanpassungen	–11'815	–12'597
Erstbewertungen eigenerstellter Liegenschaften	—	1'056
Total	**–1'306**	**–916**

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 12 Personen mit total 990 Stellenprozenten. (Vergleichsperiode: 10 Personen mit 810 Stellenprozenten) fest angestellt

Lohnaufwand	–1'475	–1'454
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	–115	–115
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	–142	–135
Übriger Personalaufwand	–88	–134
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	122	107
Total	**–1'698**	**–1'731**

7. ABSCHREIBUNGEN in TCHF

Bau- und Entwicklungsprojekte	–130	–11
Übrige Sachanlagen	–105	–109
Immaterielle Anlagen	–103	–118
Total	**–338**	**–238**

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF

	2017	2016
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	–95	–307
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	–548	–518
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	–166	–235
Raumkosten	–57	–53
Informatikaufwand	–155	–258
Büroaufwand	–64	–75
Fahrzeugaufwand	–28	–22
Vorsteuerabzug (MWST) übriger Betriebsaufwand früherer Perioden	108	234
Total	**–1'005**	**–1'234**

9. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	–7'593	–8'258
Baurechtszinsen	–566	–567
Sonstiger Finanzaufwand	–43	–38
Total	**–8'202**	**–8'863**

10. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	–1'364	–1'548
Latente Steuern	–1'720	–1'584
Total	**–3'084**	**–3'132**

11. FLÜSSIGE MITTEL in TCHF

	31.12.2017	31.12.2016
Bargeld, Post- und Bankguthaben	20'493	23'660
Total	**20'493**	**23'660**

12. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	4'488	638
Mietforderungen	541	507
Forderungen gegenüber Versicherungen	445	742
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	57
Delkredere	–423	–325
Total	**5'267**	**1'619**

13. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF

Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	425	175
Geleistete Vorauszahlungen	412	4
Verrechnungssteuerguthaben	0	0
Mehrwertsteuerguthaben	—	508
Total	**837**	**687**

14. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegenschaften	Renditeliegenschaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2016	**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**
Herstellungskosten	14'016	10'487	3'871	28'374
Anpassung Herstellungskosten Vorjahr	–23	—	–131	–154
Akquisitionen	316	—	390	706
Veräusserungen	–11'150	—	–2'626	–13'776
Positive Marktwertanpassungen	7'984	—	2'526	10'510
Negative Marktwertanpassungen	–10'959	—	–856	–11'815
Umgliederung	5'103	1'411	–6'514	—
Umgliederung aus den Bauprojekten	13	1'626	133	1'772
Bestand per 31.12.2017	**552'807**	**33'703**	**53'305**	**639'815**

Es wurden keine Zinsaufwendungen aktiviert

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte				
Bestand per 31.12.2016	543'646	18'743	26'350	588'739
Bestand per 31.12.2017	551'503	29'212	23'400	604'115

Minderwert Altlasten	Renditeliegenschaften	Renditeliegenschaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Bestand per 01.01.2016	**830**	**—**	**160**	**990**
Sanierung	—	–9	—	–9
Neubeurteilung	—	—	–49	–49
Bestand per 31.12.2016	830	—	160	990
Sanierung	–30	—	—	–30
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2017	**800**	**—**	**160**	**960**

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	31.12.2017	31.12.2016
Immobilien	527'451	538'327
Grundpfandrechte	434'908	436'233

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen in %	Einzeln bewertete Liegenschaften (Anzahl)	Marktwert in TCHF
6.50 – 6.99	2	20’141
6.00 – 6.49	10	76’705
5.50 – 5.99	8	56’004
5.00 – 5.49	17	87’392
4.50 – 4.99	10	68’162
4.00 – 4.49	25	317’916
3.50 – 3.99	1	14’455
Total	**73**	**640’775**

Mittlerer Diskontierungssatz: 4.81 % (Vorjahr 4.97 %)

Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	640’775
Minderwert Altlasten	–960
Total Immobilien	**639’815**

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31.12.2017 in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	552’807	86.4
davon Wohnliegenschaften	244’447	38.2
davon kommerziell genutzt	308’360	48.2
Renditeliegenschaften im Bau	33’703	5.3
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	53’305	8.3
Total	**639’815**	**100**

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften in TCHF	in %	Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	in %	Bauland und Entwicklungsliegenschaften in TCHF	in %	**Total Immobilien in TCHF**	**in %**
Solothurn	244’138	44.2	7’845	23.3	30’958	58.2	**282’941**	**44.3**
Bern	201’756	36.5	25’858	76.7	15’058	28.2	**242’672**	**37.9**
Luzern	43’719	7.9	—	—	—	—	**43’719**	**6.8**
Schaffhausen	40’017	7.2	—	—	1’460	2.7	**41’477**	**6.5**
Aargau	23’177	4.2	—	—	3’784	7.1	**26’961**	**4.2**
Jura	—	—	—	—	2’046	3.8	**2’045**	**0.3**
Total	**552’807**		**33’703**		**53’305**		**639’815**	

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2016	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungsliegenschaften	Aktivierte Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	31.12.2017
Biel, Schwanengasse 11 – 19	—	802	3’257	3’352	—	7’411
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	14’393	—	—	4’452	–14’455	4’390
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	5’786	—	—	8’271	—	14’057
Zuchwil, Amselweg 45, 45a, 47, 47a	—	824	4’900	2’121	—	7’845
Total	**20’179**	**1’626**	**8’157**	**18’196**	**–14’455**	**33’703**

15. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Immaterielle Anlagen	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2016	**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**
Zugänge	696	—	192	888
Abgänge	–210	—	–69	–279
Umgliederungen	–1'854	—	82	–1'772
Anschaffungswerte per 31. 12. 2017	**5'364**	**554**	**1'277**	**7'195**
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2016	**–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**
Abschreibungen	–130	–103	–105	–338
Abgänge	—	—	46	46
Kumulierte Wertberichtigung per 31. 12. 2017	**–1'070**	**–554**	**–969**	**–2'593**
Nettobuchwert per 01.01.2016	**4'398**	**221**	**232**	**4'851**
Nettobuchwert per 31. 12. 2016	**5'792**	**103**	**162**	**6'057**
Nettobuchwert per 31. 12. 2017	**4'294**	—	**308**	**4'602**

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2017	31.12.2016
Gewerbeneubau Nordstr. 11E, Luterbach	1'685	1'214
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'431	1'322
Planung Gesamtsanierung Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	488	418
Überbauungsstudie, Unterdorf, Beringen	223	223
Wohnüberbauung «Färbi», Striegelstr. Safenwil	216	216
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	139	139
Weitere Projekte	112	2'260
Total	**4'294**	**5'792**

Immaterielle Anlagen	31.12.2017	31.12.2016
IT-System für Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung und Controlling Das IT-System wurde ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über fünf Jahre abgeschrieben	—	103
Total	—	**103**

Übrige Sachanlagen		
Firmenfahrzeuge Die Firmenfahrzeuge werden degressiv mit 30 % des Restwertes abgeschrieben	61	121
Büroeinrichtung/-ausbau Die Büroeinrichtung/der Büroausbau wird ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über zehn Jahre abgeschrieben	247	41
Total	**308**	**162**

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'042	1'133
Renditeliegenschaften im Bau	356	600
Liegenschaftsportfolio	2'567	3'913
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139	198
Total	**4'104**	**5'844**

17. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	81'495	45'196
Total	**81'599**	**45'300**

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	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**

	Bestand per 01.01.2017	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2017
Steuerrückstellungen	888	–168	1'061	—	1'781
Total kurzfristige Rückstellungen	**888**	**–168**	**1'061**	**—**	**1'781**
Rückstellungen für latente Steuern	**24'719**	**–752**	**4'953**	**–2'481**	**26'439**

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2017	31.12.2016
Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte	125'901	117'725
davon 21 % latente Steuern	26'439	24'719

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF

	31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaften im Bau	391	—
Vermietete Liegenschaften	443	609
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	222	260
Total	**1'056**	**869**

20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Luzerner Kantonalbank	53'040	21'800
Schwyzer Kantonalbank	46'660	47'180
Migrosbank	44'756	41'011
UBS	42'335	44'372
Baloise Bank SoBa	35'544	33'961
Bank Cler	35'319	33'574
Credit Suisse	30'305	30'755
Schaffhauser Kantonalbank	16'783	17'156
Neue Aargauer Bank	14'491	14'790
Berner Kantonalbank	7'320	7'440
Clientis BS Bank Schaffhausen	6'619	7'069
Aargauische Kantonalbank	5'920	11'230
Total Hypothekardarlehen bei Finanzinstituten	**339'092**	**329'708**
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	**–81'495**	**–45'196**
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**257'597**	**284'512**

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten	in TCHF	in %
2018	81'495	24.0
2019	27'241	8.0
2020	27'907	8.2
2021	23'845	7.0
2022	20'002	5.9
2023	59'915	17.7
2024	10'197	3.0
2025	65'289	19.4
2026	23'200	6.8
Total	**339'091**	**100.0**

Fälligkeiten	31.12.2017	31.12.2016
Mittlere Fälligkeit	4 Jahre 3 Mt.	5 Jahre 2 Mt.
Mittlere Verzinsung (%)	2.17	2.44
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.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	8	8
Aktive Werte	—	—
Passive Werte	5'115	6'593

21. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand / Stück	**3'050**	**3'080**
Anzahl gekaufter Aktien	1'248	16'491
Anzahl verkaufter Aktien	–4'078	–16'521
Endbestand / Stück	**220**	**3'050**
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie / CHF	145.03	146.00
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie / CHF	153.29	147.67

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 2017 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 2017 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, 19. März 2018

BDO AG

Jürg Krebs
Zugelassener Revisionsexperte

Christian Froelicher
Leitender Revisor
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 2017.

Insgesamt wurden 73 Liegenschaften bewertet: 46 Renditeliegenschaften, 19 nicht rentabilisierte Liegenschaften, 1 Leasing Objekt, 2 neu erworbene, 1 erstmals bewertete Liegenschaft nach Fertigstellung und 4 Liegenschaften im Bau. Während dem Jahr 2017 wurden 2 Renditeliegenschaften und 1 nicht rentabilisierte Liegenschaft veräussert. Gleichzeitig wurden 2 Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn sowie eine Baulandparzelle in Lengnau erworben. Die diesjährigen Zukäufe werden separat ausgewiesen. Zudem werden Liegenschaften, welche in mehreren Etappen erstellt werden, neu separat ausgewiesen. Im Eigentum der Espace Real Estate Holding AG, Biel ist das Bauland in Delémont im Kanton Jura. Dieses befindet sich aufgrund einer Zonenplanänderung neu in der „Zone mixte". Die restlichen Liegenschaften werden von der Espace Real Estate AG, Solothurn gehalten.

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.

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 2017 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 640,775,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 625,188,000 auf CHF 640,775,000, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften +0.3% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden 3 Liegenschaften veräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +2.5% bzw. CHF +15,587,000 ist vor allem auf die beiden Rubriken „erstmals bewertete Liegenschaft nach Fertigstellung" und „Liegenschaften im Bau" („at cost") 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, 13. Februar 2018

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	2017	2016
Betriebsertrag		
Ertrag aus Beteiligungen	2'420'846.69	2'480'820.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	**2'420'846.69**	**2'480'820.00**
Betriebsaufwand		
Übriger Betriebsaufwand	–382'771.59	–381'045.36
Total Betriebsaufwand	**–382'771.59**	**–381'045.36**
Betriebsergebnis	**2'038'075.10**	**2'099'774.64**
Finanzertrag	28'384.35	67'294.09
Finanzaufwand	–2'050.05	–2'772.53
Finanzergebnis	**26'334.30**	**64'521.56**
Jahresergebnis vor Steuern	**2'064'409.40**	**2'164'296.20**
Steuern	–181'028.10	–201'933.97
Jahresergebnis	**1'883'381.30**	**1'962'362.23**

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	222'255.06	6'420'623.76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	5'013'605.83	2'590'717.57
Total Umlaufvermögen	**5'235'860.89**	**9'011'341.33**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	76'100'000.00	76'100'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobile Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	**194'840'903.00**	**194'840'903.00**
Total Aktiven	**200'076'763.89**	**203'852'244.33**

PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	29'299.65	85'914.10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	3'081'173.00	250'654.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10'923.45	39'367.05
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	109'710.77	251'461.07
Total kurzfristiges Fremdkapital	**3'231'106.87**	**627'396.57**
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	114'011'787.95	122'686'955.45
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	35'366'893.37	33'483'512.07
Eigene Kapitalanteile	–34'030.51	–446'625.97
Total Eigenkapital	**196'845'657.02**	**203'224'847.76**
Total Passiven	**200'076'763.89**	**203'852'244.33**

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2017	31.12.2016
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	**3'050**	**3'080**
Anzahl gekaufter Aktien	1'248	16'491
Anzahl verkaufter Aktien	4'078	16'521
Endbestand/Stück	**220**	**3'050**
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	153.00	145.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	154.00	147.00

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.

7. BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Gewinnverwendung

ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 31. 12. 2017

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung,
den Bilanzgewinn von CHF 35'366'893.37 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	35'366'893.37

2. Beschlussfassung über die Verwendung von Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven
von CHF 114'011'787.95 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 4.75 pro Aktie	max. CHF	9'173'698.75
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	104'838'089.20

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

Bilanzgewinn in CHF	2017	2016
Vortrag vom Vorjahr	33'483'512.07	31'521'149.84
Jahresergebnis	1'883'381.30	1'962'362.23
Bilanzgewinn	**35'366'893.37**	**33'483'512.07**
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	35'366'893.37	33'483'512.07

Kapitaleinlagereserven in CHF		
Kapitaleinlagereserven zum Jahresbeginn	122'686'955.45	107'569'378.38
Kapitaleinlagen (Kapitalerhöhung vom 12. Mai 2016)	—	22'820'483.57
Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	–8'675'167.50	–7'702'906.50
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende	**114'011'787.95**	**122'686'955.45**
Verwendung für Dividende aus Kapitaleinlagereserven max.	9'173'698.75	8'690'872.50
Vortrag auf die neue Rechnung min.	104'838'089.20	113'996'082.95

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 17. Mai 2018
ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.75	4.50
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'305	1'927'815

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 24. Mai 2018

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 2017 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 2017 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, 19. März 2018

BDO AG

Jürg Krebs
Zugelassener Revisionsexperte

Christian Froelicher
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Portfolio

Portfolio

per 31.12.2017

Die Liegenschaftsaufstellung in diesem Teil der Berichterstattung wurde modifiziert. Anstelle einer alphabetischen Aufstellung nach Liegenschaftsort wurde eine Aufstellung in der absteigenden Reihenfolge des Liegenschaftswertes separat nach Nutzung (Wohnen resp. kommerzielle Nutzung) gewählt. Die einzelnen geschätzten Marktwerte (Buchwerte) der Liegenschaften werden nicht mehr publiziert. Anhand der Einordnung der Liegenschaft in die verschiedenen Kategorien kann dieser jedoch immer noch abgeschätzt werden.
Die volle Transparenz mit detailliertem Ausweis des Marktwertes nach Liegenschaft führte zu Nachteilen in den Verhandlungen, wenn eine Liegenschaft zur Bereinigung des Portfolios verkauft wurde.
Eine Übersicht des Portfolios per 31.12.2016 in der hier präsentierten Form, ist auf der Homepage abrufbar.

WOHNLIEGENSCHAFTEN in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes	Erwerbs-datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten-verdachts-kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie W1 Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 17 Mio. bis CHF 40 Mio.						
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40	01.01.06	1970	2017	nein	6.54 %	Alleineigentum
Biel, Schwanengasse 21–29	01.01.01	2015	—	nein	3.77 %	Alleineigentum
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.06	1987/91	2010	nein	5.16 %	Alleineigentum
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.09	2013/2007/1991	—	nein	16.52 %	Alleineigentum
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48	28.03.11	2012	—	nein	10.75 %	Alleineigentum/Baurecht
Kategorie W2 Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 9 Mio. bis CHF 17 Mio.						
Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.08	1975	—	nein	5.08 %	Alleineigentum
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	01.07.15	2017	—	nein	13.64 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 45 B, 47 B	01.01.06	2016	—	nein	4.35 %	Alleineigentum
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	31.12.06	2015	—	ja	19.23 %	Alleineigentum
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.09	2010	—	nein	5.67 %	Alleineigentum
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.06	1975	1991	nein	5.01 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	01.01.06	1975/1981	2000	nein	1.52 %	Alleineigentum
Kategorie W3 Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 1 Mio. bis CHF 9 Mio.						
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48	01.07.07	1981	2016	nein	6.15 %	Alleineigentum
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.05	1989–1992	—	nein	9.22 %	Stockwerkeigentum (86 %)
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.04	2006	—	nein	6.15 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.06	1966	1988	nein	2.66 %	Alleineigentum
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	01.01.05	1994/1938	1999	nein	2.73 %	Stockwerkeigentum

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Erwerbs-datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten-verdachts-kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1 Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 17 Mio. bis CHF 37 Mio.						
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.07	1987	2015	nein	3.11 %	Alleineigentum
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus	01.07.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum / Baurecht
Burgdorf, Buchmattstr. 56	01.01.09	2009	—	nein	0.00 %	Alleineigentum / Baurecht
Solothurn, Zuchwilerstr. 41 / 43	31.12.01	1967	1990	nein	27.32 %	Stockwerkeigentum (69 %)
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116	21.11.11	2014	—	nein	21.67 %	Alleineigentum
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	01.01.01	1914	2015	ja	21.76 %	Alleineigentum
Luterbach, Nordstr. 11	30.09.06	1971–1985	2006	ja	20.67 %	Alleineigentum / Baurecht
Kategorie K2 Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 17 Mio.						
Köniz, Sägestr. 73	01.09.09	1967	2015	nein	1.66 %	Alleineigentum / Baurecht
Zuchwil, Dorfackerstr. 43 / Ausserfeldweg 1	31.12.01	1995 / 2006	—	nein	2.32 %	Alleineigentum / Stockwerkeigentum (67 %)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	01.09.01	1964 / 2007 / 2007	—	nein	0.63 %	Alleineigentum
Oensingen, Ostringstr. 8 – 10	13.09.07	1973–1991	2017	nein	22.41 %	Alleineigentum
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9	01.05.13	1955	2014	nein	1.39 %	Alleineigentum
Köniz, Gartenstadtstr. 7	01.07.06	1962	1993	ja	0.00 %	Alleineigentum / teilw. Baurecht
Kategorie K3 Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 6 Mio. bis CHF 10 Mio.						
Safenwil, Striegelstr. 8 – 10	31.12.03	1951–1994	2015	ja	1.51 %	Alleineigentum
Grenchen, Dammstr. 14	01.01.07	1974	2015	nein	4.65 %	Alleineigentum / Baurecht
Olten, Industriestr. 211 – 213 a	01.08.04	1928 / 1998	2005	ja	34.75 %	Alleineigentum
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.04	1933	2000	nein	7.24 %	Alleineigentum
Kategorie K4 Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 2 Mio. bis CHF 6 Mio.						
Worb, Enggisteinstr. 77	01.08.07	1893 / 1954	2012	nein	37.28 %	Alleineigentum
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 + 40	01.07.08	1968 / 1990	—	ja	0.00 %	Alleineigentum
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.01	1943	2005	ja	12.26 %	Alleineigentum
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	01.01.05	1964–1990	—	nein	44.84 %	Alleineigentum
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.01	1994	—	nein	7.89 %	Stockwerkeigentum (38 %)
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10 + 12	01.01.05	1982 / 1991–93	—	nein	11.33 %	Stockwerkeigentum (52 %) / Alleineigentum

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Erwerbs-datum	Baubeginn	Bau-vollendung	Altlasten-verdachts-kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m²)	Eigentumsart
Kategorie B Renditeliegenschaften im Bau							
Valbirse, Rue Principale 12–14	01.07.03	2016	2019	ja	53	—	AE
Zuchwil, Amselweg 45, 45A, 47, 47A	01.01.06	2017	2020	nein	83	—	AE
Biel, Schwanengasse 11–19	01.01.01	2017	2019	ja	52	330	AE
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	01.07.15	2015	2018	nein	36	—	AE

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Erwerbs-datum	Grundstücks-fläche	Altlasten-verdachts-kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
Kategorie E Bauland und Entwicklungsliegenschaften						
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west	01.09.01	49'633	nein	Acker	Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost	01.09.01	32'296	nein	Acker	Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.06	15'874	ja	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse	01.07.03	39'810	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.03	11'338	ja	Leerbauten	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Wissbächlistr.	01.01.09	11'920	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Muntersweg/Garnbuchiweg	01.01.09	10'816	nein	Wiese	Wohnen	AE
Biel, Schwanengasse	01.01.01	3'994	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.03	8'816	nein	Acker	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.	01.01.09	4'326	nein	Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.	01.01.09	6'000	nein	Wiese	Wohnen	AE
Beringen, Unterdorf	06.07.12	3'968	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Leuzigenstr./Solothurnstr.	01.01.09	4'344	nein	Gewerbe	Gewerbe	AE
Olten, Industriestr. 215–229	01.08.04	7'850	ja	Gewerbe	Gewerbe	AE
Grenchen, Rainstr.	01.01.09	1'523	nein	Parkplatz	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Bettlachstr.	01.01.09	3'115	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Hagstr./Bettlachstr.	01.01.09	2'303	nein	Wiese	Wohnen	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement	31.12.03	11'774	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen Lingeriz	01.01.09	1'496	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Tramelan, Fin de l'Envers	01.07.03	989	nein	Acker	Landwirtschaft	AE

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche	Liegenschaftsart
Kategorie V in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes per 31.12.2016					
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	01.07.07	31.12.17	1907/1966	2'896	Kommerziell
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.01	31.12.17	1957	325	Wohnen
Grenchen, Wiesenstr./Centralstr	01.01.05	01.10.17		6'399	Entwicklung
Total Marktwert per 31. 12. 2016 der im Jahr 2017 verkauften Liegenschaften in CHF					**13'746'000**

Eigentumsart

AE Alleineigentum
BR Baurecht
ME Miteigentum
SE Stockwerkeigentum

Angaben zu den Liegenschaftskategorien

	Liegenschaften mit Marktwert in CHF Mio. von	bis	Anzahl der Liegenschaften 31.12.2017	Anzahl der Liegenschaften 31.12.2016	Total der Marktwerte in CHF Mio. 31.12.2017	31.12.2016
Kategorie						
W1 – Wohnliegenschaften	17.0	40.0	5	5	131.2	122.7
W2 – Wohnliegenschaften	9.0	17.0	7	6	86.3	76.0
W3 – Wohnliegenschaften	0.9	9.0	5	6	26.9	29.5
Zwischentotal Wohnliegenschaften			**17**	**17**	**244.4**	**228.2**
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	17.0	37.0	7	7	165.5	167.0
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.0	17.0	6	7	74.4	86.8
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	6.0	10.0	5	5	42.6	39.4
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	2.0	6.0	6	6	25.9	26.1
Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften			**24**	**25**	**308.4**	**319.3**
B – Renditeliegenschaften im Bau			4	2	33.7	20.2
E – Bauland und Entwicklungsliegenschaften			20	22	53.3	56.5
Total Immobilien			**65**	**66**	**639.8**	**624.2**

per 31.12.2017	Soll-Mietertrag p.a. CHF Mio.	Nebenertrag / Nebenaufwand CHF Mio.	Leerstand CHF Mio.	Ist-Mietertrag p.a. CHF Mio.	Bruttorendite auf Marktwert %	Leerstand (Basis CHF) %
Kategorie						
W1 – Wohnliegenschaften	7.1	—	–0.4	6.7	5.3	6.7
W2 – Wohnliegenschaften	4.0	—	–0.3	3.7	4.6	6.7
W3 – Wohnliegenschaften	1.7	—	–0.1	1.6	6.5	6.4
Zwischentotal Wohnliegenschaften	**12.8**	—	**–0.8**	**12.0**	**5.0**	**6.6**
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	9.9	1.0	4.9	15.8	6.0	11.1
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.7	—	–0.2	3.5	5.0	5.3
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.8	–0.1	–0.4	3.3	8.9	9.8
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	2.7	—	–0.5	2.2	10.3	17.2
Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften	**20.1**	**0.9**	**3.8**	**24.8**	**6.5**	**10.6**
Total Renditeliegenschaften	**32.9**	**0.9**	**3.0**	**36.8**	**5.8**	**9.0**

Flächenangaben

per 31.12.2017

				LEERSTAND	
Liegenschaft	**Mieter** Anzahl	**Fläche Grundstück** m²	**Nutzbare Gebäudefläche** m²	**Fläche** m²	**Fläche** %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	7	11'886	6'941	1'505	21.7
Biel, Längfeldweg 41	22	14'151	7'955	1'061	13.3
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	5	6'406	5'831	1'478	25.3
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	33	9'512	2'954	425	14.4
Biel, Schwanengasse 21 – 29	60	3'901	6'498	286	4.4
Burgdorf, Bahnhofstr. 26 / Poststr. 9	9	1'465	3'108	128	4.1
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	18	1'565	1'519	91	6.0
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	57	5'515	3'630	195	5.4
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	43	5'099	10'073	220	2.2
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	2'430	3'407	146	4.3
Grenchen, Hasenmattstr. 11 / Tunnelstr. 10	5	1'410	279	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	59	7'747	4'885	315	6.4
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 – 40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10 – 12	8	5'919	6'009	631	10.5
Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht)	39	5'781	4'002	395	9.9
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	14	5'309	5'620	7	0.1
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	8	3'816	6'013	160	2.7
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	21	4'425	2'374	414	17.4
Liebefeld, Kohlenweg 12	113	3'078	4'339	219	5.0
Luterbach, Hauptstr. 38	22	2'945	2'734	220	8.0
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	13	29'695	20'951	7'565	36.1
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	12'179	5'561	1'422	25.6
Olten, Industriestr. 211 – 213a	5	14'606	11'364	4'175	36.7
Rothrist, Bernstr. 116 – 118	27	2'814	2'021	152	7.5
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	15	14'497	8'216	189	2.3
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	16	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	24	2'741	1'759	86	4.9
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	30	2'149	1'424	88	6.2
Solothurn, Zuchwilerstr. 41 – 43	32	3'001	5'528	1'612	29.2
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'451	98	0.8
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	19	8'847	4'345	1'804	41.5
Worb, Enggisteinstr. 77	31	8'026	5'614	2'564	45.7
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	10	1'682	2'381	392	16.5
Zuchwil, Amselweg 1 – 5 / Drosselweg 40 – 42	135	14'295	11'065	585	5.3
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	36	3'600	2'628	73	2.8
Zuchwil, Amselweg 43, 45 – 51 / Lerchenweg 26	61	6'100	5'015	269	5.4
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	30	14'010	2'928	91	3.1
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	90	12'670	8'133	337	4.1
Zuchwil, Dorfackerstr. 43 / Ausserfeldweg 1	8	5'621	5'262	136	2.6
Total Renditeliegenschaften	**1'152**	**331'958**	**234'633**	**29'527**	**12.6**

Nutzungen

per 31.12.2017

	NUTZUNG						
Liegenschaft	**Wohnen** m²	**Büro** m²	**Verkauf** m²	**Gewerbe Industrie** m²	**Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung** m²	**Lager** m²	**Parkplätze** Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'291	—	1'474	—	3'176	89
Biel, Längfeldweg 41	—	630	—	4'611	—	2'715	40
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	138
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	2'954	—	—	—	—	—	28
Biel, Schwanengasse 21 – 29	5'985	481	—	—	—	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26 / Poststr. 9	124	87	470	224	1'494	709	—
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	2'090	—	9'282	—	4'016	170
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	24
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	3'630	—	—	—	—	—	70
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	913	4'612	—	1'743	2'071	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'914	10	—	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11 / Tunnelstr. 10	279	—	—	—	—	—	9
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	4'885	—	—	—	—	—	66
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 – 40	—	378	—	1'799	—	896	36
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10 – 12	87	466	—	284	—	5'173	15
Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht)	3'138	—	660	—	—	204	70
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'696	1'297	904	628	1'095	82
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	967	76
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liebefeld, Kohlenweg 12	4'043	285	—	—	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	108	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	406	—	18'447	—	2'098	362
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	991	—	4'394	—	176	85
Olten, Industriestr. 211 – 213a	—	—	—	10'711	—	653	56
Rothrist, Bernstr. 116 – 118	1'546	150	147	—	179	—	32
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	—	1'441	2'454	2'274	—	2'048	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	131
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	480	325	158	82	263	116	45
Solothurn, Zuchwilerstr. 41 – 43	759	733	1'216	274	2'211	335	42
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'919	—	3'220	54
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	—	1'331	—	2'474	—	540	57
Worb, Enggisteinstr. 77	—	785	2'382	1'429	135	883	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	755	380	185	34	11
Zuchwil, Amselweg 1 – 5 / Drosselweg 40 – 42	11'065	—	—	—	—	—	138
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	2'628	—	—	—	—	—	32
Zuchwil, Amselweg 43, 45 – 51 / Lerchenweg 26	5'015	—	—	—	—	—	46
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	2'928	—	—	—	—	—	47
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	8'049	—	—	—	—	84	122
Zuchwil, Dorfackerstr. 43 / Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'353	137	—	55	126
Total Renditeliegenschaften	**67'239**	**39'654**	**11'278**	**73'381**	**7'540**	**35'549**	**3'048**
Leerstand	3'709	5'277	2'467	12'930	438	4'706	516
in %	5.5	13.3	21.9	17.6	28.0	13.2	16.9

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2017
29. März 2018

Generalversammlung 2018
17. Mai 2018

Dividenden Ex-Datum
22. Mai 2018

Auszahlung der Dividende 2018
24. Mai 2018

Publikation Halbjahresbericht 2018
13. September 2018

Publikation Geschäftsbericht 2018
5. April 2019

Generalversammlung 2019
23. Mai 2019

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht

Geschäftsbericht

Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

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

Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@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

Impressum
Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: März 2018

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