
Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2018	2017
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	31'448	31'801
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	627	1'694
Sonstige betriebliche Erträge	3	104	114
Total		32'179	33'609
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	4	-5'661	-6'022
Erfolg aus Neubewertung	5	491	-1'306
Personalaufwand	6	-1'503	-1'698
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-719	-338
Übriger Betriebsaufwand	8	-964	-1'005
Total		-8'356	-10'369
EBIT		23'823	23'240
Finanzaufwand	9	-7'398	-8'202
Ausserordentlicher Aufwand	10	-198	0
EBT		16'227	15'038
Steuern	11	-3'171	-3'084
Periodenergebnis		13'056	11'954

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	12	8'413	20'493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	568	5'267
Sonstige Forderungen	14	1'795	837
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'095	403
Total Umlaufvermögen		11'871	27'000
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	15	547'399	552'807
Renditeliegenschaften im Bau	15	71'387	33'703
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	15	53'042	53'305
Total	15	671'828	639'815
Bau- und Entwicklungsprojekte	16	1'996	4'294
Übrige Sachanlagen	16	356	308
Total Anlagevermögen		674'180	644'417
Total Aktiven		686'051	671'417
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	5'712	4'104
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	61'675	81'599
Übrige Verbindlichkeiten		870	689
Steuerrückstellungen	19	1'359	1'781
Passive Rechnungsabgrenzungen	20	1'605	1'055
Total		71'221	89'228
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	21	283'889	257'597
Rückstellungen für latente Steuern	19	28'927	26'439
Total		312'816	284'036
Total Fremdkapital		384'037	373'264
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		106'643	115'819
Eigene Aktien	22	-52	-34
Gewinnreserven		176'110	163'055
Total Eigenkapital		302'014	298'153
Total Passiven		686'051	671'417

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2018	2017
Periodenergebnis	13'056	11'954
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	628	338
Erfolg aus Neubewertung	-491	1'306
Veränderungen Rückstellungen	-422	893
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	2'488	1'720
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-627	-1'694
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	—	-3
Cash Flow	14'632	14'514
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme (Zunahme) Forderungen	3'741	-3'798
Zunahme (Abnahme) übriges Umlaufvermögen	-692	289
Zunahme (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'608	-1'740
Zunahme übrige Verbindlichkeiten	732	527
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	20'021	9'792
Erwerb von Liegenschaften	-1'012	-706
Veräusserungen von Liegenschaften	11'246	15'680
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-39'156	-28'221
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-236	-696
Investitionen in übrige Sachanlagen	-117	-167
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-29'275	-14'110
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	6'368	9'384
Verkauf eigener Aktien	-24	442
Ausschüttung Dividende	-9'170	-8'675
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	-2'826	1'151
Veränderung der flüssigen Mittel	-12'080	-3'167
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	20'493	23'660
Flüssige Mittel am Ende der Periode	8'413	20'493

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2017	19'313	-447	124'465	151'101	294'432
Bewegung Bestand eigener Aktien		413			413
Erfolg 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
Bewegung Bestand eigener Aktien		-18			-18
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-6		-6
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				13'056	13'056
Eigenkapital per 31.12.2018	19'313	-52	106'643	176'110	302'014

Aktienkapital	Einheit	31.12.2018	31.12.2017
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 17.05.2018 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	31.12.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	104'842'079	114'011'788

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenauszahlung pro Aktie	
29.05.2019 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.75
24.05.2018 aus den Kapitaleinlagereserven	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:

31.12.2017	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

31.12.2018	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.

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.

Anfallende Kosten zur Behebung von Altlasten werden von einem Experten geschätzt. Ein jährlich aktualisiertes 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. 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 resp. Baulandwert). Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten jährlich aktualisiert. Davon abgezogen werden die ebenfalls jährlich überprüften Kosten zur Beseitigung der Altlasten.

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. 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 Kredite mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. 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 überwältigt. 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 2019 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2018	2017
Soll-Mietertrag	32'652	33'781
Mietzinsreduktion	-692	-636
Leerstand	-2'390	-3'352
Mietzinsverlust	-134	-79
Ertrag für Mieterausbauten	1'083	1'177
Ertrag pauschale Nebenkosten	216	227
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	30'735	31'118

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2018 in TCHF	2018 in %	2017 in TCHF	2017 in %
Wohnen	11'546	35.3	11'777	34.9
Gewerbe	6'826	20.9	7'035	20.8
Büro	6'352	19.5	6'586	19.5
Lager	2'600	8.0	2'662	7.9
Parkplätze	2'101	6.4	2'234	6.6
Verkauf	1'727	5.3	1'816	5.4
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'500	4.6	1'671	4.9
Total	32'652	100.0	33'781	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2018 in TCHF	2018 in %	2017 in TCHF	2017 in %
Solothurn	14'682	45.0	14'862	43.9
Bern	12'225	37.4	12'458	36.9
Schaffhausen	2'183	6.7	2'189	6.5
Luzern	2'189	6.7	2'185	6.5
Aargau	1'373	4.2	2'087	6.2
Total	32'652	100.0	33'781	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	2018	2017
Soll-Mietertrag	1'166	759
Mietzinsreduktion	-11	-7
Leerstand	-514	-165
Mietzinsverlust	—	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	10	22
Ertrag aus gewährten Baurechten	62	74
Ist-Mietertrag	713	683

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	31'448	31'801
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2018 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 %	31.12.2018	31.12.2017
Grösster Mieter	5.8	5.8
Drei grösste Mieter	11.6	11.6
Fünf grösste Mieter	15.6	15.7
Zehn grösste Mieter	21.7	21.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2018 (Nettomietenträge p.a.)	in TCHF	in %
2019	2'109	13.0
2020	3'540	22.0
2021	1'242	7.7
2022	2'066	12.8
2023	619	3.8
2024	4'347	27.0
2025	432	2.7
2026	269	1.7
2027	111	0.7
2028 und später	1'385	8.6
Total	16'119	100.0

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF	2018	2017
Buchwerte per 31.12.2017		
Rothrist, Bernstrasse 116/118	-6'676	
Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten	-2'773	
Grenchen, Leuzigenstrasse – Teilverkauf Baurechtsparzelle	-456	
Grenchen, Bauland Hagstrasse	-714	
Total Abgang Immobilien	-10'619	-13'776
Total Abgang Bau- und Entwicklungsprojekte	—	-210
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	11'246	15'680
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	627	1'694

3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF		
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	5	13
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	—	9
Erträge aus Parkinganlagen	77	68
Erträge aus Photovoltaikanlagen	22	24
Total sonstige betriebliche Erträge	104	114

4. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF	2018	2017
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-2'186	-2'477
Betrieb und Wartung	-1'036	-1'117
Liegenschaftssteuern	-169	-221
Versicherungen	-499	-507
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'497	-1'492
Übriger Aufwand	-6	-1
Total Renditeliegenschaften	-5'393	-5'815
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-105	-92
Betrieb und Wartung	-95	-61
Liegenschaftssteuern	-11	-10
Versicherungen	-21	-18
Liegenschaftsbewirtschaftung	-36	-26
Übriger Aufwand	—	—
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften	-268	-207
Total Liegenschaftsaufwand	-5'661	-6'022

5. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

Positive Marktwertanpassungen	10'596	10'509
Negative Marktwertanpassungen	-10'105	-11'815
Erstbewertungen eigenerstellter Liegenschaften	—	—
Total	491	-1'306

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 12 Personen mit total 980 Stellenprozenten (Vergleichsperiode: 12 Personen mit 990 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-1'470	-1'475
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-147	-115
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-93	-142
Übriger Personalaufwand	-87	-88
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	294	122
Total	-1'503	-1'698

7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-560	-130
Abschreibung übrige Sachanlagen	-68	-105
Wertberichtigung sonstige Forderungen	-91	-103
Total	-719	-338

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2018	2017
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-36	-95
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	-521	-548
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-110	-166
Raumkosten	-66	-57
Informatikaufwand	-134	-155
Büroaufwand	-75	-64
Fahrzeugaufwand	-27	-28
Vorsteuerabzug (MWST) übriger Betriebsaufwand früherer Perioden	-4	108
Total	-964	-1'005

9. FINANZAUFWAND in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-6'833	-7'593
Baurechtszinsen	-538	-566
Sonstiger Finanzaufwand	-27	-43
Total	-7'398	-8'202

10. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND

Der ausserordentliche Aufwand in der Höhe von TCHF 198 resultiert im Zusammenhang mit periodenfremden Einlagen in Erneuerungsfonds für Stockerwerk-eigentümergeinschaften aus dem Jahr 2017.

11. STEUERN in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-682	-1'364
Latente Steuern	-2'488	-1'720
Total	-3'171	-3'084

12. FLÜSSIGE MITTEL in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Bargeld, Post- und Bankguthaben	8'413	20'493
Total	8'413	20'493

13. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF		
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	79	4'488
Mietforderungen	510	541
Forderungen gegenüber Versicherungen	324	445
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51	216
Delkredere	-395	-423
Total	568	5'267

14. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF		
Guthaben aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten	653	425
Geleistete Vorauszahlungen	925	412
Mehrwertsteuerguthaben	217	—
Total	1'795	837

15. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2017	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	—
Übertrag aus den Bauprojekten	13	1'626	133	1'772
Bestand per 31.12.2017	552'807	33'703	53'305	639'815
Herstellungskosten	4'041	35'151	-36	39'156
Akquisitionen	1'012	—	—	1'012
Veräusserungen	-9'449	—	-1'170	-10'619
Positive Marktwertanpassungen	9'445	—	1'151	10'596
Negative Marktwertanpassungen	-7'940	-2'090	-75	-10'105
Umgliederung	-2'845	2'845	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	329	1'777	-133	1'973
Bestand per 31.12.2018	547'399	71'387	53'042	671'828

Es wurden keine Zinsaufwendungen aktiviert

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2017	551'503	29'212	23'400	604'115
Bestand per 31.12.2018	543'225	69'871	23'321	636'417

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2017	830	—	160	990
Sanierung	-30	—	—	-30
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2017	800	—	160	960
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2018	800	—	160	960

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2018	31.12.2017
Immobilien (Buchwert)	533'618	527'451
Grundpfandrechte	443'638	434'908

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen in %	Anzahl bewertete Liegenschaften
6.00–6.50	10
5.50–5.99	7
5.00–5.49	11
4.50–4.99	6
4.00–4.49	19
3.50–3.99	2
Total	55

Mittlerer Diskontierungssatz (ungewichtet): 4.97 % (Vorjahr 5.05 %)

Für 15 Einheiten (primär Liegenschaften im Bau und unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

Bewertestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	672'788
Minderwert Altlasten	–960
Total Immobilien	671'828

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31.12.2018	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	547'399	81.5
davon Wohnliegenschaften	243'834	36.3
davon kommerziell genutzt	303'565	45.2
Renditeliegenschaften im Bau	71'387	10.6
Bauland und Entwicklungliegenschaften	53'042	7.9
Total	671'828	100.0

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften		Renditeliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	247'281	45.2	30'574	42.8	30'005	56.6	307'860	45.8
Bern	200'286	36.6	40'813	57.2	15'668	29.5	256'767	38.2
Luzern	43'391	7.9	—	—	—	—	43'391	6.5
Schaffhausen	40'187	7.3	—	—	1'530	2.9	41'717	6.2
Aargau	16'254	3.0	—	—	3'789	7.1	20'043	3.0
Jura	—	—	—	—	2'050	3.9	2'050	0.3
Total	547'399	100.0	71'387	100.0	53'042	100.0	671'828	100.0

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2017	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktivierete Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	31.12.2018
Biel, Schwanengasse 11–19	7'411	—	—	7'456	—	14'867
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	4'390	—	—	4'378	—	8'768
Valbirse, Rue Principale 12–14	14'057	—	—	3'121	—	17'178
Zuchwil, Amselweg 45, 45A, 47, 47A	7'845	—	—	9'712	—	17'557
Luterbach, Nordstrasse 11E	—	1'777	—	11'240	—	13'017
Total	33'703	1'777	—	35'907	—	71'387

16. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Immaterielle Anlagen	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2017	6'732	554	1'072	8'358
Zugänge	696	—	192	888
Abgänge	-210	—	-69	-279
Überträge/Umgliederungen	-1'854	—	82	-1'772
Anschaffungswerte per 31. 12. 2017	5'364	554	1'277	7'195
Zugänge	236	—	117	353
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	-1'973	—	—	-1'973
Anschaffungswerte per 31. 12. 2018	3'627	554	1'394	5'575
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2017	-940	-451	-910	-2'301
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-130	-103	-105	-338
Abgänge	—	—	46	46
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31. 12. 2017	-1'070	-554	-969	-2'593
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-560	—	-68	-628
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31. 12. 2018	-1'631	-554	-1'037	-3'222
Nettobuchwert per 01.01.2017	5'792	103	162	6'057
Nettobuchwert per 31. 12. 2017	4'294	—	308	4'602
Nettobuchwert per 31. 12. 2018	1'996	—	356	2'352

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2018	31.12.2017
Gewerbeneubau Nordstr. 11E, Luterbach	—	1'685
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'259	1'431
Planung Gesamtsanierung Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	248	488
Überbauungsstudie, Unterdorf, Beringen	223	223
Wohnüberbauung «Färbi», Striegelstr. Safenwil	—	216
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	139	139
Weitere Projekte	127	112
Total	1'996	4'294

Übrige Sachanlagen	31.12.2018	31.12.2017
Firmenfahrzeuge (lineare Abschreibung von 15 % auf dem Anschaffungswert)	135	61
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10 % auf dem Anschaffungswert)	221	247
Total	356	308

17. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'322	1'042
Renditeliegenschaften im Bau	952	356
Liegenschaftsportfolio	3'324	2'567
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114	139
Total	5'712	4'104

18. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	61'571	81'495
Total	61'675	81'599

19. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	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

	Bestand per 01.01.2018	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2018
Steuerrückstellungen	1'781	-1'157	782	-47	1'359
Total kurzfristige Rückstellungen	1'781	-1'157	782	-47	1'359
Rückstellungen für latente Steuern	26'439	-600	5'211	-2'122	28'927

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2018	31.12.2017
Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte	137'749	125'901
davon 21 % latente Steuern	28'927	26'439

20. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF

	31.12.2018	31.12.2017
Bau- und Sanierungsprojekte	755	391
Vermietete Liegenschaften	607	443
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	243	222
Total	1'605	1'056

21. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Hypothekarkredite	345'460	339'092
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-61'571	-81'495
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	283'889	257'597

Die Finanzverbindlichkeiten umfassen allesamt grundpfandgesicherte Kredite bei 13 verschiedenen Schweizer Bankinstituten.

Kreditfälligkeit per 31.12.2018

	in TCHF	in %
2019	61'571	17.8
2020	39'220	11.4
2021	21'850	6.3
2022	19'148	5.5
2023	67'578	19.6
2024	9'860	2.9
2025	70'153	20.2
2026	25'160	7.3
2027	—	0.0
2028	30'920	9.0
Total	345'460	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 4 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 6'233.

Zinsbindung per 31.12.2018

	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	56'171	16.2
2019	23'175	6.7
2020	25'445	7.4
2021	21'850	6.3
2022	19'148	5.5
2023	63'578	18.4
2024	9'860	2.9
2025	70'153	20.3
2026	25'160	7.3
2027	—	0.0
2028	30'920	9.0
Total	345'460	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 3 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.98 %.

Derivative Finanzinstrumente	31.12.2018	31.12.2017
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	7	8
Aktive Werte	—	—
Passive Werte	4'517	5'115

22. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	220	3'050
Anzahl gekaufter Aktien	870	1'248
Anzahl verkaufter Aktien	-731	-4'078
Endbestand/Stück	359	220
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	143.43	145.03
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	138.49	153.29

23. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Infolge der im Jahr 2008 getätigten Veräusserung einer im Altlastenkataster eingetragenen Parzelle erwachsen der Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG im Fall eines erneuten Verkaufs oder einer Umnutzung des Objekts durch die damalige Käuferin mögliche Kosten für die Beseitigung der Altlasten von maximal CHF 220.



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

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 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 Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 20-37) für das am 31. Dezember 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.



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 2019

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabelle Brügger

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin



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 2018.

Insgesamt wurden 70 Liegenschaften bewertet: 45 Renditeliegenschaften, 19 nicht rentabilisierte Liegenschaften, ein Leasing Objekt, eine neu erworbene resp. erstmals bewertete Liegenschaft nach Fertigstellung und vier Liegenschaften im Bau. Im 2018 wurden zwei Renditeliegenschaften (1x Alleineigentum und 1x STWE-Anteile) und zwei nicht rentabilisierte Liegenschaften veräussert, resp. teilveräussert. Gleichzeitig wurden zwei Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 erworben. Neu wird die Liegenschaft an der Zuchwilerstrasse 41/43 nicht mehr in drei Liegenschaftsnummern geführt, sondern in zwei zusammengefasst. Dabei beinhaltet die eine Nummer den Bestand und die andere die im Berichtsjahr neu erworbenen Stockwerkeinheiten.

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, so wie 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 Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten enthalten.

Bewertungsmethode

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

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

Bewertungsergebnis

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2018 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 672,788,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 640,775,000 auf CHF 672,788,000, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften +2.5% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden vier Liegenschaften (davon 1x STWE Anteile, 1x Baurechte, 1x Bauland und 1x Alleineigentum) veräussert, resp. teilveräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +5.0% bzw. CHF +32,013,000 ist vor allem auf die Rubriken „Liegenschaften im Bau“ („at cost“) und „Renditeliegenschaften“ (getätigte Investitionen bei der Liegenschaft Nordstrasse 11 A-F in Luterbach) 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, 22. Februar 2019

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate