

# Geschäftsbericht 2018

---

# Kennzahlen im Überblick

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	Einheit	2018	2017	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'787	25'779	0.03 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	627	1'694	-62.99 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	491	-1'306	137.60 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-3'082	-2'927	-5.30 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'823	23'240	2.51 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	16'227	15'038	7.91 %
Periodengewinn	TCHF	13'056	11'954	9.22 %

<b>BILANZ</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	302'014	298'153	1.29 %
Eigenkapitalquote	%	44.02	44.41	-0.39 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.80	46.27	-1.47 PP
Net Gearing	%	111.63	106.89	4.74 PP

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	671'828	639'815	5.00 %
Renditeliegenschaften	TCHF	547'399	552'807	-0.98 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	71'387	33'703	111.81 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'042	53'305	-0.49 %
Liegenschaften	Anzahl	64	65	-1.54 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'162	1'152	0.87 %

		2018	2017	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	7.32	9.92	-2.60 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.94	6.14	-0.20 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.61	4.61	—

<b>MITARBEITENDE</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	12	12	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	980	990	-10 PP

<b>AKTIEN</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-359	-220	63.18 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'946	1'931'085	-0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	633	626	1.12 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	53.08	54.97	-1.89 PP

<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Aktienkurs	CHF	138.00	149.00	-7.38 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	156.41	154.40	1.30 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	54.30	59.04	-8.04 %

		2018	2017	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.76	6.19	9.23 %
Dividende (2018 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	4.75	4.75	—

---

# Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Lagebericht	4
Corporate Governance	8
<b>Vergütungsbericht</b>	<b>15</b>
Vergütungsbericht	16
Bericht des Wirtschaftsprüfers	18
<b>Konzernrechnung</b>	<b>19</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Bilanz	21
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zur Konzernrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Bewertungstestat	40
<b>Jahresrechnung der</b>	
<b>  Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne</b>	<b>41</b>
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
<b>Portfolio</b>	<b>48</b>
Wohnliegenschaften	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften	50
Renditeliegenschaften im Bau	51
Bauland und Entwicklungliegenschaften	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) entwickelte sich im Geschäftsjahr 2018 sehr erfreulich. Der Periodengewinn stieg um 9.2 % auf CHF 13.06 Mio. (CHF 11.95 Mio.). Der Betriebsaufwand sank um 19.41 % und der Finanzaufwand reduzierte sich um 9.8 %. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. Mai 2019 die Ausschüttung einer verrechnungssteuerfreien Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie.

## Betriebliches Ergebnis

Espace erzielte 2018 ein betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 23.8 Mio. (CHF 23.2 Mio.).

Der Liegenschaftserfolg erreichte mit CHF 25.8 Mio. die Höhe des Vorjahres, obwohl Erträge durch den Verkauf zweier Renditeliegenschaften wegfielen. Veräussert wurden die Liegenschaften Mollipark in Zofingen und Bernstrasse 116/118 in Rothrist. Die durch den Verkauf entstandenen Ertragsausfälle konnten durch die erfolgreiche Erstvermietung von Wohnliegenschaften ausgeglichen werden. Es sind dies im Wesentlichen:

- die Fertigstellung der ersten Etappe der Liegenschaft «Les Amis» am Narzissenweg in Biel mit insgesamt 36 Wohnungen, welche alle vermietet sind,
- die sanierte und vollvermietete Liegenschaft am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil mit 154 Wohnungen.

## Ausbau der Wohnliegenschaften im Portfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 5.0 % auf CHF 671.8 Mio. (CHF 639.8 Mio.).

Zu dieser Wertsteigerung trugen hauptsächlich die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften bei. Insgesamt wurden im Jahr 2018 CHF 35.1 Mio. in folgende Neubauprojekte investiert:

- Neubau des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Luterbach. Mit dem Bezug per Mitte 2019 wird das Gebäude vollvermietet sein.
- Fertigstellung der Überbauung «Espace Birse» im Zentrum der Gemeinde Valbirse (53 Wohnungen).
- Bau der jeweils zweiten Etappen der Wohnsiedlungen «Les Amis» in Biel (36 Wohnungen), «Volaare» in Zuchwil (83 Wohnungen) und der Überbauung «Visavie» in Biel (58 Wohnungen).

Periodengewinn in Mio. CHF

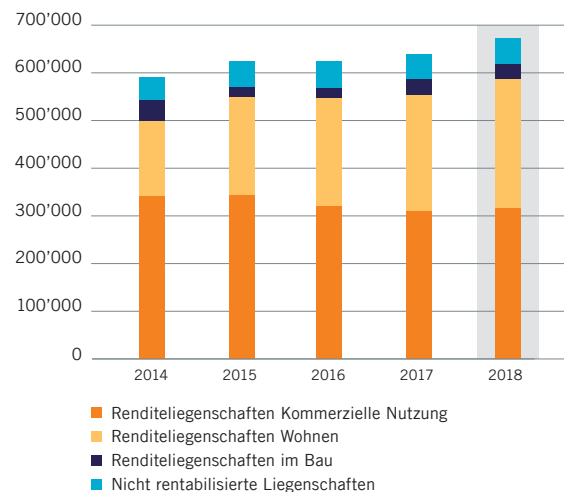
13.1

12.0

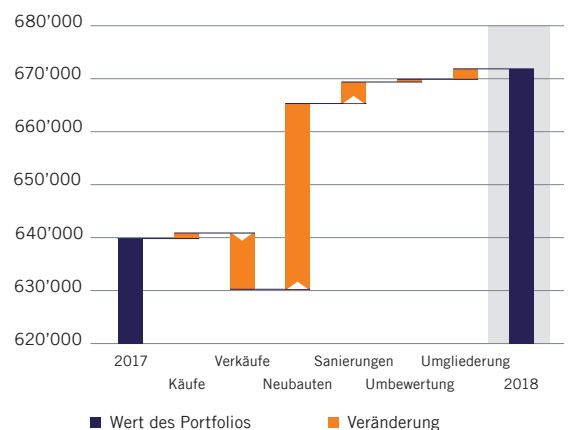
31.12.2018

31.12.2017

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Insgesamt befanden sich 230 Wohnungen im Bau, von denen in der Berichtsperiode 53 fertiggestellt wurden. Der Kauf zusätzlicher Stockwerkeigentums-Einheiten an der Zuchwilerstrasse 41/43 am Bahnhof in Solothurn mit CHF 1.0 Mio. trug ebenfalls zur Wertsteigerung bei. Bei dieser Liegenschaft wurde die Fassade komplett saniert, alte Wohnungen in Arztpraxen oder möblierte Appartements umgebaut und auf Anfang 2019 vermietet.

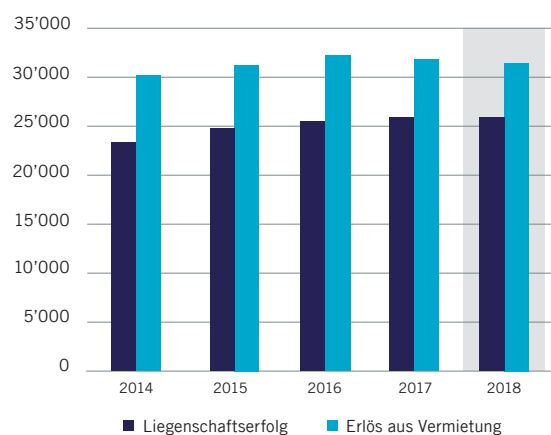
### Dank Kenntnissen des lokalen Marktes ergeben sich gute Investitionschancen

Am Jurasüdfuss ist die Bautätigkeit nach wie vor hoch. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nimmt zu. Der Leerwohnungsbestand variiert von Gemeinde zu Gemeinde, gleichzeitig ist die Lage innerhalb einer Gemeinde relevant. Deshalb analysiert Espace laufend die Mikro-Entwicklung des heimischen Immobilienmarktes und strebt so nach Erhöhung der Gesamtrendite. Ein Beispiel ist das Projekt «Volaare» in Zuchwil, wo im Herbst 2019 die ersten Mieter einziehen werden. Bereits heute ist die Hälfte der insgesamt 83 Wohnungen vermietet. Dieser Vermietungserfolg ist nicht zuletzt auf den Bedarf an Wohnraum von Mitarbeitenden der Biogen International GmbH zurückzuführen. Das Unternehmen wird Ende 2019 mit rund 600 neuen Arbeitsplätzen in Luterbach, also in unmittelbarer Nähe zu Zuchwil, den Betrieb aufnehmen. Die erfreuliche Entwicklung führte zu einer Belebung der Nachfrage nach leerstehenden Gewerbeflächen auf dem Espace-Areal an der Nordstrasse in Luterbach. Somit konnte eine weitere Reduktion des Leerstandes erreicht werden. Ausserdem baut Espace hier derzeit den neuen Hauptsitz der Schaffner Gruppe. Schon vor Baubeginn wurde das Gebäude vermietet und das Unternehmen wird Mitte 2019 die neuen Räume beziehen können.

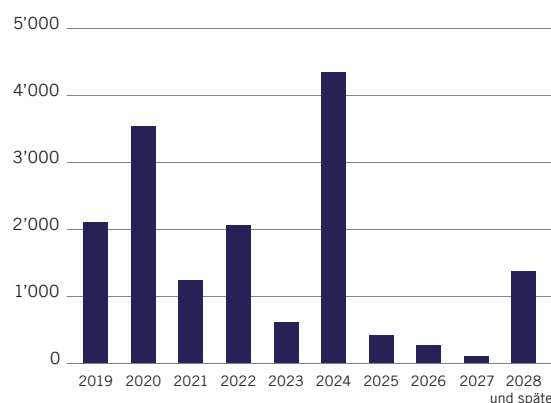
### Reduzierte Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 7.3 % (9.9 %). Dieser noch immer unbefriedigende Prozentsatz beinhaltet allerdings nicht nur Leerstände aus nicht erzielten Wiedervermietungen, sondern gewisse Räumlichkeiten wurden bewusst nicht wieder vermietet, um sie in naher Zukunft zu sanieren oder umzubauen. In der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 zum Beispiel wurden die kommerziellen Flächen leer belassen, um diese bis Ende 2019 für neue Mieter umbauen zu können.

### Liegenschaftserfolg in TCHF



### Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



### Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	2018	2017
Verkaufsabsicht	0.6	1.0
Sanierung und Sanierungsabsicht	1.1	2.0
Erstvermietung	—	1.2
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.6	5.7
<b>Total</b>	<b>7.3</b>	<b>9.9</b>

### Starke Eigenkapitalquote und tieferer Finanzaufwand

Das Eigenkapital betrug per 31. Dezember 2018 CHF 302.0 Mio. beziehungsweise CHF 156.41 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt 44.02 %. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im Berichtsjahr (gewichtet) 4.61 %.

Das tiefe Zinsniveau ermöglichte neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Der Finanzaufwand reduzierte sich um CHF 0.8 Mio. oder 9.8 % auf CHF 7.4 Mio. (CHF 8.2 Mio.).

### Entwicklung der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der Dividende von CHF 4.75 pro Aktie im Mai 2018 betrug das Eigenkapital pro Aktie am 31. Dezember 2018 CHF 156.41. Der bezahlte Kurs hingegen notierte per Ende des Berichtsjahres CHF 138.00, also um 7.38 % tiefer, während der Schweizer Aktienmarkt SPI ein Minus von 8.6 % und der Index des Immobiliensektors (SXI Real Estate Shares Broad Index) einen Rückgang von 2.1 % aufwies. Die Gesamtrendite der Espace-Aktie (inkl. Dividende) lag im Berichtsjahr mit -4.19 % unter derjenigen des Immobiliensektors SXI, aber über derjenigen des Schweizer Aktienmarktes SPI.

### Attraktive Kapitaleinlagereserven

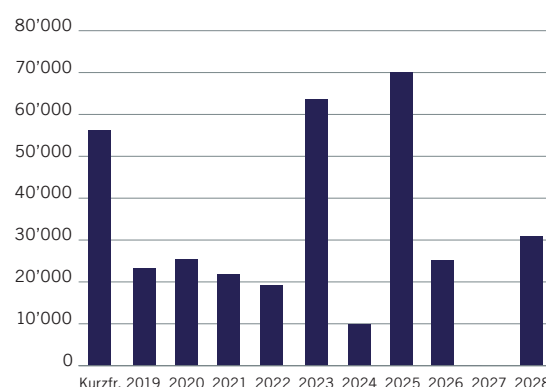
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 23. Mai 2019 die Ausschüttung einer unveränderten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie. Die Kapitaleinlagereserven betragen am 31. Dezember 2018 CHF 54.30 pro Aktie. Espace beabsichtigt, auch in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Die Dividenden sind bis auf Weiteres verrechnungssteuerfrei. Für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz unterliegen sie nicht der Einkommenssteuer.

### Ausblick

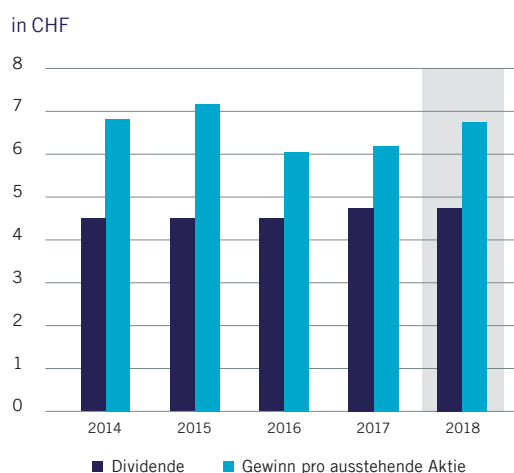
Die gute wirtschaftliche Lage in der Schweiz kommt auch in den recht zuversichtlichen Erwartungen der Unternehmen für 2019 zum Ausdruck.

Eine konjunkturelle Verlangsamung ist wahrnehmbar. Demgegenüber steht der Wachstumskurs einzelner Unternehmen. Auch im Arbeitsmarkt setzt sich diese selektive Entwicklung fort.

### Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



### Dividende und Gewinn pro ausstehende Aktie



Die Zinsen werden auch in diesem Jahr auf einem tiefen Niveau verharren. Entsprechend bleiben Wohnimmobilien bei institutionellen Investoren beliebt, weil ihre Gelder im festverzinslichen Markt nicht mehr Ertrag bringend angelegt werden können. Das heisst, die Lage am Immobilienmarkt ist angespannt, die Liegenschaftspreise sind – verglichen mit den tieferen Mieterlösen – hoch, was leider zu einer Überproduktion von Wohnungen und sinkenden Renditen führen könnte. Espace setzt alles daran, ihr langjähriges Know-how der lokalen Besonderheiten und Entwicklungen zu nutzen und von der leicht belebteren Nachfrage in gewissen Sektoren nach Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften zu profitieren.

Im Zentrum der täglichen Arbeit stehen bei Espace der Abbau von Leerständen und die erfolgreiche Vermietung der 230 sich im Bau befindlichen Wohnungen. Zusätzlich werden laufend weitere Möglichkeiten für nachhaltiges und profitables Wachstum analysiert. Chancen sind im Immobilienmarkt vorhanden, müssen aber künftig noch selektiver ergriffen werden. Auch im Liegenschaftsportfolio von Espace bieten sich Möglichkeiten für Investitionen. Entsprechend werden Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sowie Umbauten einen wesentlichen Teil zur Wertsteigerung des Portfolios beitragen können.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in einem härteren und unübersichtlicher werdenden Umfeld weiterführen zu können. Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, den Mietern und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.



Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des  
Verwaltungsrates

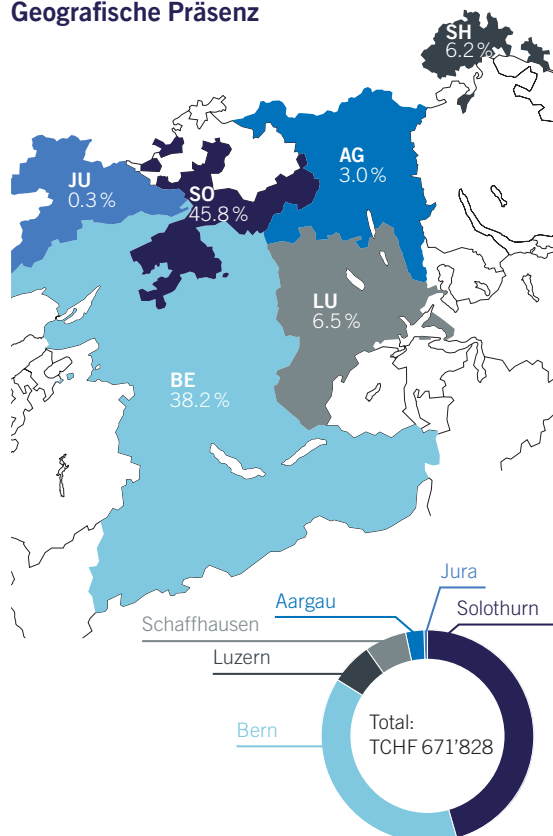


Lars Egger  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung

## Aktionärsstruktur in %

	31.12.2018	31.12.2017
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.33	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43	20.44
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	39.33	41.07

## Geografische Präsenz



# Corporate Governance

## 1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 633 eingetragenen Aktionären (Stand 31. 12. 2018). 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, Bévillard 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 Salärrierung 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. Seit 1998 ist er Mitglied und seit 2001 Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel. Er war von 1986 bis 2018 Mitglied des Gesellschafterausschusses und von 2001 bis 2018 Mitglied des Aufsichtsrates der Vaillant Group, D-Remscheid. 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).



**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.



**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, daneben aber auch bei der Artemis Holding AG.



**Theodor F. Kocher**  
Mitglied

Theodor F. Kocher, 1954, Schweizer, wurde 2018 in den Verwaltungsrat gewählt. Davor war er von 2005 bis 2017 Vorsitzender der Geschäftsleitung von Espace.

Theodor F. Kocher studierte an den Universitäten Neuenburg und Bern. Er ist Inhaber eines Patentes als Rechtsanwalt und Notar des Kantons Solothurn. Von 1987 bis 2004 war er in verschiedenen leitenden Funktionen tätig, unter anderem in der Stuaq-Gruppe und der Batigroup.

Theodor F. Kocher ist Präsident des Verwaltungsrats der Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lütterswil und Präsident resp. Mitglied weiterer Verwaltungsräte.

### 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 Kompetenzerfüllung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäften 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:



**Lars Egger**  
Vorsitz

Lars Egger, 1975, Schweizer, begann im Februar 2015 als 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.



**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 über 20-jährige praktische Erfahrung in der Immobilienbranche zurückblicken, zuerst als Liegenschaftsverwalter in verschiedenen Funktionen und von 1999 bis 2009 als Standortleiter der VERIT Immobilien AG in Biel.



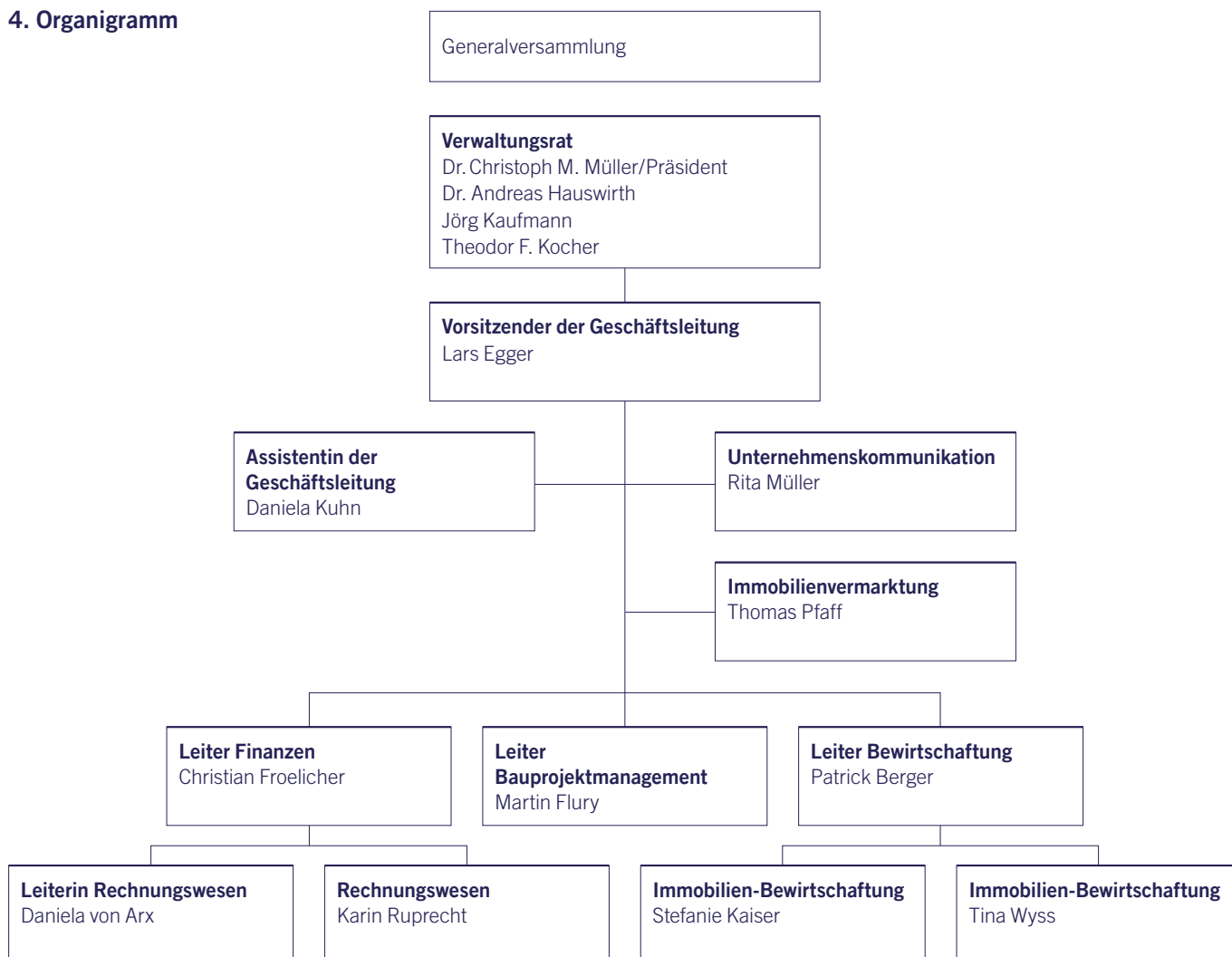
**Christian Froelicher**  
Finanzen  
(seit 01.04.2019)

Christian Froelicher, 1984, Schweizer, arbeitet seit Oktober 2018 als Leiter Finanzen bei Espace.

Christian Froelicher hat an der Universität Bern Betriebswirtschaft studiert und ist diplomierter Wirtschaftsprüfer. Zuletzt absolvierte er an der Executive School der Universität St. Gallen das CAS in Compliance Management.

Zuvor arbeitete Christian Froelicher während 11 Jahren in unterschiedlichen Positionen bei den national und international tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen EY (Ernst & Young) und BDO an verschiedenen Standorten.

## 4. Organigramm



## 5. Kapitalstruktur

### Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2018 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2018 waren 359 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'930'946 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 17.05.2018 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 Sachein-

lage, 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 eingetragenen 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	31.33
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95
Übrige Aktionäre	39.33

Aktion/Aktionariat	31.12.2018	31.12.2017
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-359	-220
Ausstehende Aktien	1'930'946	1'931'085
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	53 %	55 %
Eingetragene Aktionäre	633	626

## 6. Revisionsstelle

Die BDO AG ist seit 2015 Revisionsstelle. Der Mandatsleiter ist Herr Alain Wirth, zugelassener Revisionsexperte. Die Revisionsstelle stellte der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode CHF 61'496.70 (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 2018 und 2017. 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 17. Mai 2018 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 an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung gesamthaft maximal CHF 600'000 vergütet werden.

## Genehmigte und ausgerichtete Vergütungen (CHF)

	Verwaltungsrat nicht erfolgsabhängig	Geschäftsleitung erfolgsabhängig
<b>01.07.2018 – 30.06.2019</b>		
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 17. Mai 2018 (Maximum)	350'000	1'300'000
Bisher (bis 31.12.2018) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	317'261	457'820
<b>01.07.2017 – 30.06.2018</b>		
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 18. Mai 2017 (Maximum)	350'000	1'300'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	316'222	1'060'228
<b>01.07.2016 – 30.06.2017</b>		
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Mai 2016 (Maximum)	350'000	1'300'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	311'849	1'237'884



## Verwaltungsrat

in CHF

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
<b>01.01.–31.12.2018</b>	Dr. Christoph M. Müller	Jean-Marc Villeneuve	Dr. Andreas Hauswirth	Jörg Kaufmann	Theodor F. Kocher	
Honorar	115'000	21'311	56'000	56'000	34'689	283'000
Pauschalspesen	5'000	1'522	4'000	4'000	2'478	17'000
Sozialversicherungen	6'589	960	4'373	2'630	2'709	17'261
<b>Total</b>	<b>126'589</b>	<b>23'794</b>	<b>64'373</b>	<b>62'630</b>	<b>39'876</b>	<b>317'261</b>
Beteiligung per 31.12.2018	21.43 % <sup>1)</sup>	— <sup>3)</sup>	31.34 % <sup>2)</sup>	0.01 %	0.31 %	53.09 %

### 01.01.–31.12.2017

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
<b>Total</b>	<b>126'589</b>	<b>62'630</b>	<b>64'373</b>	<b>62'630</b>		<b>316'222</b>
Beteiligung per 31.12.2017	20.44 % <sup>1)</sup>	3.95 %	30.58 % <sup>2)</sup>	0.01 %		54.97 %

<sup>1)</sup> Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küsnacht am Rigi

<sup>2)</sup> Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg

<sup>3)</sup> Beteiligung von Jean-Marc Villeneuve wird nicht aufgeführt, da er per 31.12.2018 nicht mehr Mitglied des Verwaltungsrates war.

## Geschäftsleitung

in CHF

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Total
<b>01.01.–31.12.2018</b>	Lars Egger	Isaak Meyer <sup>1)</sup>	Patrick Berger	
Lohn	300'000	198'900	198'900	697'800
Sozialversicherungen	25'604	17'440	17'440	60'485
Vorsorge	18'388	11'799	18'254	48'441
Pauschalspesen	12'000	9'600	9'600	31'200
Privatanteil Firmenfahrzeug	5'836	4'800	4'800	15'436
<b>Total</b>	<b>361'829</b>	<b>242'539</b>	<b>248'994</b>	<b>853'362</b>
Beteiligung per 31.12.2018	0.01 %	—	0.01 %	0.02 %

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Leiter Bauprojekte	Total
<b>01.01.–31.12.2017</b>	Theodor F. Kocher	Isaak Meyer	Patrick Berger	Lars Egger	
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
<b>Total</b>	<b>505'823</b>	<b>242'380</b>	<b>248'758</b>	<b>242'377</b>	<b>1'239'338</b>
Beteiligung per 31.12.2017	0.29 %	—	0.01 %	—	0.30 %

<sup>1)</sup> Mitglied der Geschäftsleitung bis 30.06.2018, Austritt per 28.02.2019



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

BDO AG  
 Biberiststrasse 16  
 4500 Solothurn

## BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV.

Solothurn, 19. März 2019

BDO AG

Alain Wirth  
 dipl. Wirtschaftsprüfer

ppa. Isabelle Brügger  
 dipl. Wirtschaftsprüferin

---

# Konzernrechnung

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2018	2017
<b>Betriebsertrag</b>			
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
<b>Total</b>		<b>32'179</b>	<b>33'609</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
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
<b>Total</b>		<b>-8'356</b>	<b>-10'369</b>
<b>EBIT</b>		<b>23'823</b>	<b>23'240</b>
Finanzaufwand	9	-7'398	-8'202
Ausserordentlicher Aufwand	10	-198	0
<b>EBT</b>		<b>16'227</b>	<b>15'038</b>
Steuern	11	-3'171	-3'084
<b>Periodenergebnis</b>		<b>13'056</b>	<b>11'954</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2018	31.12.2017
<b>AKTIVEN</b>			
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
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>11'871</b>	<b>27'000</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Renditeliegenschaften	15	547'399	552'807
Renditeliegenschaften im Bau	15	71'387	33'703
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	15	53'042	53'305
<b>Total</b>	15	<b>671'828</b>	<b>639'815</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte	16	1'996	4'294
Übrige Sachanlagen	16	356	308
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>674'180</b>	<b>644'417</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>686'051</b>	<b>671'417</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
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
<b>Total</b>		<b>71'221</b>	<b>89'228</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	21	283'889	257'597
Rückstellungen für latente Steuern	19	28'927	26'439
<b>Total</b>		<b>312'816</b>	<b>284'036</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>384'037</b>	<b>373'264</b>
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		106'643	115'819
Eigene Aktien	22	-52	-34
Gewinnreserven		176'110	163'055
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>302'014</b>	<b>298'153</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>686'051</b>	<b>671'417</b>

# 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
<b>Cash Flow</b>	<b>14'632</b>	<b>14'514</b>
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		
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
<b>Cash Flow aus operativen Tätigkeiten</b>	<b>20'021</b>	<b>9'792</b>
<b>Erwerb von Liegenschaften</b>	<b>-1'012</b>	<b>-706</b>
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
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-29'275</b>	<b>-14'110</b>
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	6'368	9'384
Verkauf eigener Aktien	-24	442
Ausschüttung Dividende	-9'170	-8'675
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-2'826</b>	<b>1'151</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-12'080</b>	<b>-3'167</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>20'493</b>	<b>23'660</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>8'413</b>	<b>20'493</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2017</b>	<b>19'313</b>	<b>-447</b>	<b>124'465</b>	<b>151'101</b>	<b>294'432</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		413			413
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			29		29
Dividendenausschüttung			-8'675		-8'675
Periodenergebnis				11'954	11'954
<b>Eigenkapital per 31.12.2017</b>	<b>19'313</b>	<b>-34</b>	<b>115'819</b>	<b>163'055</b>	<b>298'153</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-18			-18
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-6		-6
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				13'056	13'056
<b>Eigenkapital per 31.12.2018</b>	<b>19'313</b>	<b>-52</b>	<b>106'643</b>	<b>176'110</b>	<b>302'014</b>

<b>Aktienkapital</b>	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 <sup>1)</sup>	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

<sup>1)</sup> 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.

<b>Kapitalreserven</b>	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

Dividendenzahlung 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
<b>Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften</b>	<b>30'735</b>	<b>31'118</b>

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
<b>Total</b>	<b>32'652</b>	<b>100.0</b>	<b>33'781</b>	<b>100.0</b>

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
<b>Total</b>	<b>32'652</b>	<b>100.0</b>	<b>33'781</b>	<b>100.0</b>

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
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>713</b>	<b>683</b>

<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF</b>	<b>31'448</b>	<b>31'801</b>
---	---------------	---------------

**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 (Nettomieteträge 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
<b>Total</b>	<b>16'119</b>	<b>100.0</b>

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
<b>Erfolg aus Verkauf von Immobilien</b>	<b>627</b>	<b>1'694</b>

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
<b>Total sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>104</b>	<b>114</b>

<b>4. LIEGENSCHAFTSAUFWAND</b> in TCHF	2018	2017
<b>Renditeliegenschaften</b>		
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
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>-5'393</b>	<b>-5'815</b>
<b>Nicht rentabilisierte Liegenschaften</b>		
Instandhaltung	-105	-92
Betrieb und Wartung	-95	-61
Liegenschaftssteuern	-11	-10
Versicherungen	-21	-18
Liegenschaftsbewirtschaftung	-36	-26
Übriger Aufwand	—	—
<b>Total nicht rentabilisierte Liegenschaften</b>	<b>-268</b>	<b>-207</b>
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-5'661</b>	<b>-6'022</b>
<b>5. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN</b> in TCHF		
Positive Marktwertanpassungen	10'596	10'509
Negative Marktwertanpassungen	-10'105	-11'815
Erstbewertungen eigenerstellter Liegenschaften	—	—
<b>Total</b>	<b>491</b>	<b>-1'306</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b> 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
<b>Total</b>	<b>-1'503</b>	<b>-1'698</b>
<b>7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b> in TCHF		
Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-560	-130
Abschreibung übrige Sachanlagen	-68	-105
Wertberichtigung sonstige Forderungen	-91	-103
<b>Total</b>	<b>-719</b>	<b>-338</b>

<b>8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND</b> 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
<b>Total</b>	<b>-964</b>	<b>-1'005</b>

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

#### **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.

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

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

<b>13. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b> 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
<b>Total</b>	<b>568</b>	<b>5'267</b>

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

**15. IMMOBILIEN** in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegschaften	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2017</b>	<b>547'507</b>	<b>20'179</b>	<b>56'512</b>	<b>624'198</b>
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
<b>Bestand per 31.12.2017</b>	<b>552'807</b>	<b>33'703</b>	<b>53'305</b>	<b>639'815</b>
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
<b>Bestand per 31.12.2018</b>	<b>547'399</b>	<b>71'387</b>	<b>53'042</b>	<b>671'828</b>

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 Liegschaften	Total Minderwert
<b>Minderwert Altlasten</b>				
<b>Bestand per 01.01.2017</b>	<b>830</b>	<b>—</b>	<b>160</b>	<b>990</b>
Sanierung	-30	—	—	-30
Neubeurteilung	—	—	—	—
<b>Bestand per 31.12.2017</b>	<b>800</b>	<b>—</b>	<b>160</b>	<b>960</b>
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
<b>Bestand per 31.12.2018</b>	<b>800</b>	<b>—</b>	<b>160</b>	<b>960</b>

**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
<b>Total</b>	<b>55</b>

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

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

<b>Bewertestat KPMG AG</b> (vgl. Seite 40)	672'788
Minderwert Altlasten	-960
<b>Total Immobilien</b>	<b>671'828</b>

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
<b>Total</b>	<b>671'828</b>	<b>100.0</b>

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
<b>Total</b>	<b>547'399</b>	<b>100.0</b>	<b>71'387</b>	<b>100.0</b>	<b>53'042</b>	<b>100.0</b>	<b>671'828</b>	<b>100.0</b>

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
<b>Total</b>	<b>33'703</b>	<b>1'777</b>	<b>—</b>	<b>35'907</b>	<b>—</b>	<b>71'387</b>

**16. ÜBRIGE ANLAGEN** in TCHF

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

<b>Bau- und Entwicklungsprojekte</b>	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
<b>Total</b>	<b>1'996</b>	<b>4'294</b>

<b>Übrige Sachanlagen</b>	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
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>308</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>5'712</b>	<b>4'104</b>

### 18. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

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

### 19. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

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

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

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

<b>20. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b> in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Bau- und Sanierungsprojekte	755	391
Vermietete Liegenschaften	607	443
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	243	222
<b>Total</b>	<b>1'605</b>	<b>1'056</b>

<b>21. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b> in TCHF		
Hypothekarkredite	345'460	339'092
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-61'571	-81'495
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>283'889</b>	<b>257'597</b>

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

<b>Kreditfälligkeit per 31.12.2018</b>	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
<b>Total</b>	<b>345'460</b>	<b>100.0</b>

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.

<b>Zinsbindung per 31.12.2018</b>	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
<b>Total</b>	<b>345'460</b>	<b>100.0</b>

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

<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	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

<b>Anfangsbestand/Stück</b>	<b>220</b>	<b>3'050</b>
Anzahl gekaufter Aktien	870	1'248
Anzahl verkaufter Aktien	-731	-4'078
<b>Endbestand/Stück</b>	<b>359</b>	<b>220</b>
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 TCHF 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 geleasteten 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



---

# Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne

Nach Obligationenrecht

# Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2018	2017
Ertrag aus Beteiligungen	2'222'120.00	2'420'846.69
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'222'120.00</b>	<b>2'420'846.69</b>
Übriger Betriebsaufwand	-385'662.31	-382'771.59
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-385'662.31</b>	<b>-382'771.59</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1'836'457.69</b>	<b>2'038'075.10</b>
Finanzertrag	—	28'384.35
Finanzaufwand	-8'936.44	-2'050.05
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8'936.44</b>	<b>26'334.30</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1'827'521.25</b>	<b>2'064'409.40</b>
Steuern	-173'400.00	-181'028.10
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1'654'121.25</b>	<b>1'883'381.30</b>

# Bilanz

Nach Obligationenrecht

<b>AKTIVEN</b> in CHF	31.12.2018	31.12.2017
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	299'883.66	222'255.06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	—	5'013'605.83
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>299'883.66</b>	<b>5'235'860.89</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	76'100'000.00	76'100'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilien Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>194'840'903.00</b>	<b>194'840'903.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>195'140'786.66</b>	<b>200'076'763.89</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7'508.40	29'299.65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	5'643'110.59	3'081'173.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'617.06	10'923.45
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	149'668.87	109'710.77
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5'828'904.92</b>	<b>3'231'106.87</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	104'842'079.20	114'011'787.95
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	37'021'014.62	35'366'893.37
Eigene Kapitalanteile	-52'218.29	-34'030.51
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>189'311'881.74</b>	<b>196'845'657.02</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>195'140'786.66</b>	<b>200'076'763.89</b>

# Anhang

Nach Obligationenrecht

<b>1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN</b> (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2018	31.12.2017
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 %

<b>2. EIGENE AKTIEN</b> (Gesetzliche Angaben)		
<b>Anfangsbestand/Stück</b>	<b>220</b>	<b>3'050</b>
Anzahl gekaufter Aktien	870	1'248
Anzahl verkaufter Aktien	-731	-4'078
<b>Endbestand/Stück</b>	<b>359</b>	<b>220</b>
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	140.00	153.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	137.00	154.00

<b>3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG</b> (Gesetzliche Angaben) in CHF		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 17.05.2018 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

<b>4. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN</b>
Beim Ertrag handelt es sich um den Zins für das an die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG gewährte Darlehen.

<b>5. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN</b>
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

<b>6. EVENTUALVERPFLICHTUNG</b>
Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.

<b>7. BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE</b>
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 per 31. 12. 2018

Bilanzgewinn (in CHF)	2018	2017
Vortrag vom Vorjahr	35'366'893.37	33'483'512.07
Jahresergebnis	1'654'121.25	1'883'381.30
<b>Bilanzgewinn zum Jahresende</b>	<b>37'021'014.62</b>	<b>35'366'893.37</b>

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 37'021'014.62 wie folgt zu verwenden:

	CHF	—	—
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	37'021'014.62	35'366'983.37

### 2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31.12.2018

#### Kapitaleinlagereserven (in CHF)

Vortrag vom Vorjahr	114'011'787.95	122'686'955.45
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-9'169'708.75	-8'675'167.50
<b>Kapitaleinlagereserven zum Jahresende</b>	<b>104'842'079.20</b>	<b>114'011'787.95</b>

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 104'842'079.20 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 4.75 pro Aktie	max. CHF	9'173'698.75	9'173'698.75
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	95'668'380.45	104'838'089.20

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 23. Mai 2019 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.75	4.75
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'305	1'930'465

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 29. Mai 2019



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 Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 42-45) für das am 31. Dezember 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**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 Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 19. März 2019

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabelle Brügger

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

---

# Portfolio



# Portfolio

per 31.12.2018

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
<b>W1 – Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.</b>						
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40	01.01.06	1970	2017	nein	0.12 %	Alleineigentum
Biel, Schwanengasse 21–29	01.01.01	2015	—	nein	10.70 %	Alleineigentum
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.06	1987/91	2010	nein	4.65 %	Alleineigentum
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.09	2013/2007/1991	—	nein	9.73 %	Alleineigentum
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48	28.03.11	2012	—	nein	2.30 %	Alleineigentum/Baurecht
Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.08	1975	—	nein	3.27 %	Alleineigentum
<b>W2 – Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.</b>						
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	01.07.15	2017	—	nein	4.07 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	01.01.06	2016	—	nein	1.42 %	Alleineigentum
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	31.12.06	2015	—	ja	9.31 %	Alleineigentum
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.09	2010	—	nein	9.08 %	Alleineigentum
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.06	1975	1991	nein	2.05 %	Alleineigentum
<b>W3 – Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 0 Mio. bis CHF 10 Mio.</b>						
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	01.01.06	1975/1981	2000	nein	4.17 %	Alleineigentum
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48	01.07.07	1981	2016	nein	8.47 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.06	1966	1988	nein	2.65 %	Alleineigentum
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.04	2006	—	nein	1.53 %	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
<b>K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.</b>						
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.07	1987	2015	nein	0.87 %	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	36.89 %	Stockwerkeigentum (72 %)
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116	21.11.11	2014	—	nein	21.67 %	Alleineigentum
Luterbach, Nordstr. 11	30.09.06	1971–1985	2006	ja	7.72 %	Alleineigentum/Baurecht
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	01.01.01	1914	2015	ja	3.63 %	Alleineigentum
Köniz, Sägestr. 73	01.09.09	1967	2015	nein	1.05 %	Alleineigentum/Baurecht
<b>K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.</b>						
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	31.12.01	1995/2006	—	nein	1.79 %	Alleineigentum/ Stockwerkeigentum (67 %)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	01.09.01	1964/2007/2007	—	nein	0.15 %	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	0.94 %	Alleineigentum
Köniz, Gartenstadtstr. 7	01.07.06	1962	1993	ja	10.43 %	Alleineigentum/ teilw. Baurecht
Olten, Industriestr. 211–213a	01.08.04	1928/1998	2005	ja	0.78 %	Alleineigentum
<b>K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio.</b>						
Safenwil, Striegelstr. 8–10	31.12.03	1951–1994	2015	ja	2.01 %	Alleineigentum
Grenchen, Dammstr. 14	01.01.07	1974	2015	nein	4.65 %	Alleineigentum/Baurecht
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.04	1933	2000	nein	2.14 %	Alleineigentum
Worb, Enggisteinstr. 77	01.08.07	1893/1954	2012	nein	32.75 %	Alleineigentum
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40	01.07.08	1968/1990	—	ja	0.00 %	Alleineigentum
<b>K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 0 Mio. bis CHF 5 Mio.</b>						
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	01.01.05	1964–1990	—	nein	31.05 %	Alleineigentum
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.01	1943	2005	ja	11.10 %	Alleineigentum
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	01.01.05	1982/1991–93	—	nein	11.33 %	Stockwerkeigentum (52 %)/ Alleineigentum
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.01	1994	—	nein	47.13 %	Stockwerkeigentum (4 %)

<b>RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU</b>	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentumsart
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 7, 11, 15	01.07.15	2017	2019	nein	36	—	AE
Luterbach, Nordstrasse 11E	30.09.06	2018	2019	ja	—	5'149	AE/BR

<b>BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN</b>	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche	Altlasten- verdachts- kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
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	395	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
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

<b>VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN</b>	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche	Liegenschaftsart
in Reihenfolge des Marktwertes per 31.12.2017					
Rothrist, Bernstr. 116–118	01.11.05	01.07.18	1989–1992	2'814	Wohnen
Grenchen, Hagstr./Bettlachstr.	01.01.09	07.11.18	—	2'203	Entwicklung

**Total Marktwert per 31. 12. 2017 der im Jahr 2018 verkauften Liegenschaften in CHF** **7'390'000**

**Eigentumsart**

AE Alleineigentum      ME Miteigentum  
BR Baurecht            SE Stockwerkeigentum

# Angaben zu den Liegenschaftskategorien

Kategorie	Liegenschaften mit Marktwert in CHF Mio.		Anzahl der Liegenschaften 31.12.2018	Anzahl der Liegenschaften 31.12.2017	Total der Marktwerte in CHF Mio.	
	von	bis			31.12.2018	31.12.2017
W1 – Wohnliegenschaften	15.0	45.0	6	6	151.7	148.1
W2 – Wohnliegenschaften	10.0	15.0	5	4	61.3	50.1
W3 – Wohnliegenschaften	0.0	10.0	5	7	30.8	46.2
<b>Zwischentotal Wohnliegenschaften</b>			<b>16</b>	<b>17</b>	<b>243.8</b>	<b>244.4</b>
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	15.0	45.0	8	8	180.1	180.8
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.0	15.0	6	5	68.5	59.2
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	5.0	10.0	6	7	43.4	53.9
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	0.0	5.0	4	4	11.6	14.5
<b>Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften</b>			<b>24</b>	<b>24</b>	<b>303.6</b>	<b>308.4</b>
Renditeliegenschaften im Bau			5	4	71.4	33.7
Bauland und Entwicklungliegenschaften			19	20	53.0	53.3
<b>Total Immobilien</b>			<b>64</b>	<b>65</b>	<b>671.8</b>	<b>639.8</b>

per 31.12.2018	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) %
<b>Kategorie</b>						
W1 – Wohnliegenschaften	8.1	—	-0.3	7.8	5.3	3.9
W2 – Wohnliegenschaften	2.3	—	-0.1	2.2	3.7	6.1
W3 – Wohnliegenschaften	2.1	—	-0.1	2.0	6.7	3.8
<b>Zwischentotal Wohnliegenschaften</b>	<b>12.5</b>	<b>—</b>	<b>-0.5</b>	<b>12.0</b>	<b>4.6</b>	<b>4.3</b>
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.9	0.5	-0.8	10.5	6.0	7.6
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.6	—	-0.3	3.3	5.3	7.0
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.7	-0.1	-0.2	3.4	8.6	5.5
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	1.6	—	-0.2	1.4	13.9	14.1
<b>Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>19.8</b>	<b>0.4</b>	<b>-1.5</b>	<b>18.7</b>	<b>6.3</b>	<b>7.6</b>
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>32.3</b>	<b>0.4</b>	<b>-2.0</b>	<b>30.7</b>	<b>5.5</b>	<b>6.3</b>

# Flächenangaben

per 31.12.2018

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	Nutzbare Gebäudefläche m <sup>2</sup>	LEERSTAND	
				Fläche m <sup>2</sup>	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	8	11'886	6'788	505	7.4
Biel, Längfeldweg 41	24	14'151	7'808	897	11.5
Biel, Längfeldweg 116–Cube 116	5	6'406	5'831	1'478	25.3
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	37	9'512	2'954	106	3.6
Biel, Schwanengasse 21–29	58	3'901	6'498	704	10.8
Burgdorf, Bahnhofstr.26/Poststr.9	9	1'465	3'108	84	2.7
Burgdorf, Buchmattstr.56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr.34 – Zentrumspark	17	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13–21	63	5'515	3'590	65	1.8
Emmenbrücke, Rüggsingerstr. 27–29	44	5'099	10'076	19	0.2
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	58	7'747	4'885	106	2.2
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	136	3.4
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	14	5'309	5'620	692	12.3
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	9	3'816	6'013	160	2.7
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	25	4'425	2'374	197	8.3
Liebefeld, Kohlenweg 12	116	3'078	4'339	145	3.3
Luterbach, Hauptstr.38	21	2'945	2'626	209	8.0
Luterbach, Nordstr.11 (Baurecht)	14	29'695	17'690	1'683	9.5
Nebikon, Bahnhofstr.23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	12'179	5'561	1'422	25.6
Olten, Industriestr. 211–213a	6	14'606	11'074	595	5.4
Safenwil, Striegelstr. 8+10	13	14'497	7'716	205	2.7
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	15	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	23	2'741	1'759	143	8.1
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	14	301	236	125	53.0
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	37	3'001	5'767	1'964	34.1
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	19	8'847	4'317	1'111	25.7
Worb, Enggisteinstr. 77	35	8'026	5'708	2'314	40.5
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	10	1'682	2'381	392	16.5
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	145	14'295	11'065	—	—
Zuchwil, Amselweg 7–17	38	3'600	2'628	73	2.8
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	69	6'100	4'956	256	5.2
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	32	14'010	2'928	—	—
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	98	12'670	8'092	273	3.4
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	7	5'621	5'262	136	2.6
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>1'162</b>	<b>327'296</b>	<b>227'189</b>	<b>16'972</b>	<b>7.5</b>

# Nutzungen

per 31.12.2018

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Gewerbe Industrie m <sup>2</sup>	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m <sup>2</sup>	Lager m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'523	—	1'474	—	2'791	95
Biel, Längfeldweg 41	—	657	—	4'584	—	2'568	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	3'590	—	—	—	—	—	70
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	982	4'403	—	1'989	1'968	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	—	—	—	—	—	67
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)	—	1'616	1'297	984	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	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	406	—	15'186	—	2'098	326
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	991	—	4'394	—	176	85
Olten, Industriestr. 211 – 213a	—	116	—	10'305	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	—	1'441	2'454	2'274	—	1'548	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	131
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	—	205	—	—	—	31	15
Solothurn, Zuchwilerstr. 41 – 43	791	746	919	814	2'211	286	48
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'949	—	3'245	54
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	—	1'316	—	2'461	—	540	58
Worb, Enggisteinstr. 77	—	725	2'142	1'711	135	995	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	755	380	185	34	11
Zuchwil, Amselweg 1 – 5/Drosselweg 40 – 42	11'065	—	—	—	—	—	139
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	2'628	—	—	—	—	—	42
Zuchwil, Amselweg 43, 45 – 51/Lerchenweg 26	4'876	80	—	—	—	—	46
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	2'928	—	—	—	—	—	47
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	8'008	—	—	—	—	84	122
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'353	137	—	55	126
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>65'094</b>	<b>39'488</b>	<b>10'436</b>	<b>70'770</b>	<b>6'995</b>	<b>34'412</b>	<b>2'975</b>
Leerstand	2'144	4'969	2'247	3'786	438	3'388	425
in %	3.3	12.6	21.5	5.3	33.6	9.8	14.3

# Weitere Informationen

## Agenda

### Publikation Geschäftsbericht 2018

5. April 2019

### Generalversammlung 2019

23. Mai 2019

### Dividenden Ex-Datum

27. Mai 2019

### Auszahlung der Dividende 2018

29. Mai 2019

### Publikation Halbjahresbericht 2019

18. September 2019

### Publikation Geschäftsbericht 2020

31. März 2020

### Generalversammlung 2020

15. Mai 2020

## Publikationsübersicht

### Halbjahresbericht



### Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://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](http://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

### **Patrick Berger**

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

### **Christian Froelicher**

Leiter Finanzen  
Mitglied der Geschäftsleitung  
+41 32 624 90 04  
christian.froelicher@espacereal.ch

## Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG  
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun  
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern  
Publikationsdatum: März 2019



**Espace Real Estate Holding AG**

Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

**Espace Real Estate AG**

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, [info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch), [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

**ESPACE**  
REAL ESTATE