
Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2019	2018
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	32'245	31'448
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	128	627
Sonstiger betrieblicher Erfolg	3	184	104
Total		32'557	32'179
Erfolg aus Neubewertung	4	2'411	491
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	5	-5'615	-5'661
Personalaufwand	6	-1'593	-1'503
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-567	-719
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'051	-964
Total		-8'826	-8'847
EBIT		26'142	23'823
Finanzaufwand	9	-6'899	-7'398
Ausserordentlicher Erfolg	10	-25	-198
EBT		19'218	16'227
Steuern	11	-2'382	-3'171
Periodenergebnis		16'836	13'056

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		11'851	8'413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	754	568
Sonstige Forderungen	13	831	1'795
Aktive Rechnungsabgrenzungen		56	1'095
Total Umlaufvermögen		13'491	11'871
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	14	651'680	547'399
Renditeliegenschaften im Bau	14	—	71'387
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	14	48'610	53'042
Total	14	700'290	671'828
Bau- und Entwicklungsprojekte	15	1'951	1'996
Anlagen Stromproduktion	15	610	—
Übrige Sachanlagen	15	319	356
Total Anlagevermögen		703'170	674'180
Total Aktiven		716'661	686'051
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	3'205	5'712
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	122'088	61'675
Übrige Verbindlichkeiten		1'158	870
Steuerrückstellungen	18	716	1'359
Passive Rechnungsabgrenzungen	19	6'496	1'605
Total		133'663	71'221
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	243'214	283'889
Rückstellungen für latente Steuern	18	30'075	28'927
Total		273'288	312'816
Total Fremdkapital		406'951	384'037
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		97'474	106'643
Eigene Aktien	21	-23	-52
Gewinnreserven		192'947	176'110
Total Eigenkapital		309'710	302'014
Total Passiven		716'661	686'051

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2019	2018
Periodenergebnis	16'836	13'056
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	500	628
Erfolg aus Neubewertung	-2'411	-491
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	-643	-422
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	1'148	2'488
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-139	-627
Cash Flow	15'291	14'632
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme Forderungen	778	3'741
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	1'039	-692
Abnahme (Zunahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2'507	1'608
Abnahme (Zunahme) übrige Verbindlichkeiten	-722	732
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	13'879	20'021
Erwerb von Liegenschaften	-465	-1'012
Veräusserungen von Liegenschaften	10'951	11'246
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-30'508	-39'156
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-394	-236
Investitionen in übrige Sachanlagen	-654	-117
Veräusserungen von übrigen Anlagen	31	—
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-21'039	-29'275
Zunahme von Finanzverbindlichkeiten	19'738	6'368
Verkauf (Kauf) eigene Aktien	32	-24
Ausschüttung Dividende	-9'172	-9'170
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	10'598	-2'826
Veränderung der flüssigen Mittel	3'438	-12'080
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	8'413	20'493
Flüssige Mittel am Ende der Periode	11'851	8'413

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2018	19'313	-34	115'819	163'055	298'153
Bewegung Bestand eigener Aktien		-18			-18
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-6		-6
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				13'056	13'056
Eigenkapital per 31.12.2018	19'313	-52	106'643	176'110	302'014
Bewegung Bestand eigener Aktien		29			29
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			3		3
Dividendenausschüttung			-9'172		-9'172
Periodenergebnis				16'836	16'836
Eigenkapital per 31.12.2019	19'313	-23	97'474	192'947	309'710

Aktienkapital	Einheit	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 17.05.2018 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

Kapitalreserven	Einheit	31.12.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	95'669'587	104'842'079

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenzahlung pro Aktie	
15.05.2020 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.75
29.05.2019 aus den Kapitaleinlagereserven	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

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:

31.12.2018	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

31.12.2019	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 Baulandparzelle 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.

Erfolg aus Immobilienhandel

Der Erfolg aus Immobilienhandel resultiert 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

Erträge, für welche zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung noch keine Zahlungseingang vorliegt sowie 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 Cashflow 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.

Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Aufwendungen, für welche zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung noch keine Rechnung vorliegt sowie Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie zu Ertrag im neuen Jahr führen, werden passiv abgegrenzt.

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 2020 ist ein wesentliches Ereignis eingetreten, welches die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Ausführungen (Absatz 23) verwiesen.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2019	2018
Soll-Mietertrag	34'566	32'652
Mietzinsreduktion	-558	-692
Leerstand	-3'039	-2'390
Mietzinsverlust	-151	-134
Ertrag für Mieterausbauten	621	1'083
Ertrag pauschale Nebenkosten	219	216
Ist-Mietertrag	31'658	30'735

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2019 in TCHF	2019 in %	2018 in TCHF	2018 in %
Wohnen	13'391	38.7	11'546	35.3
Gewerbe	6'980	20.2	6'826	20.9
Büro	6'321	18.3	6'352	19.5
Lager	2'555	7.4	2'600	8.0
Parkplätze	2'238	6.5	2'101	6.4
Verkauf	1'598	4.6	1'727	5.3
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'483	4.3	1'500	4.6
Total	34'566	100.0	32'652	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2019 in TCHF	2019 in %	2018 in TCHF	2018 in %
Solothurn	15'273	44.2	14'682	45.0
Bern	13'747	39.8	12'225	37.4
Schaffhausen	2'185	6.3	2'183	6.7
Luzern	2'191	6.3	2'189	6.7
Aargau	1'170	3.4	1'373	4.2
Total	34'566	100.0	32'652	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	2019	2018
Soll-Mietertrag	615	1'166
Mietzinsreduktion	-20	-11
Leerstand	-25	-514
Mietzinsverlust	-17	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	9	10
Ertrag aus gewährten Baurechten	26	62
Ist-Mietertrag	587	713

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	32'245	31'448
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 31. 12. 2019 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Schaffhausen Service AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2019	31.12.2018
Grösster Mieter	5.2	5.8
Drei grösste Mieter	11.1	11.6
Fünf grösste Mieter	14.9	15.6
Zehn grösste Mieter	20.5	21.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2019 (Nettomietenträge p.a.)	in TCHF	in %
2020	1'757	10.6
2021	1'360	8.2
2022	3'175	19.2
2023	932	5.6
2024	3'126	18.9
2025	971	5.9
2026	453	2.7
2027	111	0.7
2028	1'065	6.4
2029 und später	3'587	21.7
Total	16'537	100.0

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF	2019	2018
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten	-373	
Wangen a.A., Zeughausstrasse 19	-4'441	
Grenchen, Parkplatz Rainstrasse	-994	
Grenchen, Bauland Bettlachstrasse	-920	
Grenchen, Bauland Muntersweg	-3'100	
Grenchen, Baurechtsparzelle Leuzigen-/Solothurnstrasse	-985	
Abtretung Teilflächen Baulandparzellen	-11	
Total Abgang Immobilien	-10'824	-10'619
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	10'951	11'246
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	128	627

3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF		
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	10	5
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	-10	—
Erträge aus Parkinganlagen	82	77
Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	11	—
Erfolg aus Stromproduktion	91	22
Total	184	104

4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

	2019	2018
Positive Marktwertanpassungen	19'194	10'596
Negative Marktwertanpassungen	-16'783	-10'105
Total	2'411	491

5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-2'020	-2'186
Betrieb und Wartung	-1'201	-1'036
Liegenschaftssteuern	-225	-169
Versicherungen	-576	-499
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'397	-1'497
Übriger Aufwand	-6	-6
Total	-5'425	-5'393
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-63	-105
Betrieb und Wartung	-69	-95
Liegenschaftssteuern	-9	-11
Versicherungen	-17	-21
Liegenschaftsbewirtschaftung	-32	-36
Übriger Aufwand	—	—
Total	-190	-268
Total Liegenschaftsaufwand	-5'615	-5'661

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 13 Personen mit total 1'040 Stellenprozenten (Vorjahr: 12 Personen mit 980 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-1'577	-1'470
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-155	-147
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-96	-93
Übriger Personalaufwand	-98	-87
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	333	294
Total	-1'593	-1'503

7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-439	-560
Abschreibung übrige Sachanlagen	-59	-68
Wertberichtigung sonstige Forderungen	-70	-91
Total	-567	-719

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2019	2018
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-133	-36
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-529	-521
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-116	-110
Raumkosten	-57	-66
Informatikaufwand	-118	-134
Büroaufwand	-71	-75
Fahrzeugaufwand	-26	-27
Vorsteuerabzug (MWST) übriger Betriebsaufwand früherer Perioden	—	-4
Total	-1'051	-964

9. FINANZAUFWAND in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-6'178	-6'833
Baurechtszinsen	-684	-538
Sonstiger Finanzaufwand	-37	-27
Total	-6'899	-7'398

10. AUSSERORDENTLICHER ERFOLG		
Ausserordentlicher Ertrag	98	—
Ausserordentlicher Aufwand	-123	-198
Total	-25	-198

Der ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr (TCHF 98) ist auf die Auszahlung eines Mietguthabens von der Genossenschaft Narcisse Jaune aus dem Jahr 2016 zurückzuführen. Der ausserordentliche Aufwand (TCHF 123) beinhaltet die Nachzahlung von Liegenschaftssteuern im Kanton Bern aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veranlagung von vergangenen Steuerperioden. Der ausserordentliche Aufwand im Vorjahr (TCHF 198) resultierte im Zusammenhang mit periodenfremden Einlagen in Erneuerungsfonds für Stockerwerkeigentümergeinschaften aus dem Jahr 2017.

11. STEUERN in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-1'235	-682
Latente Steuern	-2'524	-2'488
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes von 21 % auf 20 %	1'377	—
Total	-2'382	-3'171

12. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	34	79
Mietforderungen	566	510
Forderungen gegenüber Versicherungen	337	324
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	410	51
Delkredere	-593	-395
Total	754	568

13. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Guthaben aus weiterzurechnenden Nebenkosten	265	653
Geleistete Vorauszahlungen	566	925
Mehrwertsteuerguthaben	—	217
Total	831	1'795

14. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegenschaften	Renditeliegenschaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2018	552'807	33'703	53'305	639'815
Herstellungskosten	4'041	35'151	-36	39'156
Akquisitionen	1'012	—	—	1'012
Veräusserungen	-9'449	—	-1'170	-10'619
Positive Marktwertanpassungen	9'445	—	1'151	10'596
Negative Marktwertanpassungen	-7'940	-2'090	-75	-10'105
Umgliederung	-2'845	2'845	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	329	1'777	-133	1'973
Bestand per 31.12.2018	547'399	71'387	53'042	671'828
Herstellungskosten	3'024	33'293	92	36'409
Akquisitionen	465	—	—	465
Veräusserungen	-4'814	—	-6'010	-10'824
Positive Marktwertanpassungen	17'561	—	1'633	19'194
Negative Marktwertanpassungen	-16'635	—	-148	-16'783
Übertrag aus den Bauprojekten	104'680	-104'680	—	—
Bestand per 31.12.2019	651'680	—	48'610	700'290

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert. Die im Berichtsjahr aktivierten Herstellungskosten von insgesamt TCHF 36'409 beinhalten nichtliquiditätswirksame Investitionen von TCHF 5'901. Dabei handelt es sich um per Bilanzstichtag erbrachte und noch nicht bezahlte Leistungen.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2018	543'225	69'871	23'321	636'417
Bestand per 31.12.2019	644'248	—	23'231	667'479

Minderwert Altlasten	Renditeliegenschaften	Renditeliegenschaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Bestand per 01.01.2018	800	—	160	960
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2018	800	—	160	960
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Abgang	—	—	-60	-60
Bestand per 31.12.2019	800	—	100	900

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	31.12.2019	31.12.2018
Immobilien (Buchwert)	569'191	533'618
Grundpfandrechte	456'103	443'638

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen in %	Anzahl bewertete Liegenschaften
6.00–6.50	9
5.50–5.99	4
5.00–5.49	9
4.50–4.99	5
4.00–4.49	16
3.50–3.99	9
Total	52

Mittlerer Diskontierungssatz (gewichtet): 4.52 % (Vorjahr 4.71 %)
 Für 9 Einheiten (unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

Bewertestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	701'190
Minderwert Altlasten	-900
Total Immobilien	700'290

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31.12.2019	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	651'680	
davon Wohnliegenschaften	340'636	48.6
davon kommerziell genutzt	311'044	44.4
Renditeliegenschaften im Bau	—	—
Bauland und Entwicklungliegenschaften	48'610	7.0
Total	700'290	100.0

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften		Renditeliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	295'295	45.3	—	—	25'461	52.4	320'756	45.8
Bern	256'180	39.3	—	—	15'799	32.5	271'979	38.8
Luzern	43'899	6.7	—	—	—	—	43'899	6.3
Schaffhausen	40'054	6.2	—	—	1'530	3.1	41'584	5.9
Aargau	16'252	2.5	—	—	3'770	7.8	20'022	2.9
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.3
Total	651'680	100.0	—	—	48'610	100.0	700'290	100.0

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2018	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktiviere Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	31.12.2019
Biel, Schwanengasse 11–19	14'867	—	—	9'543	-24'410	—
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	8'768	—	—	2'716	-11'484	—
Valbirse, Rue Principale 12–14	17'178	—	—	1'465	-18'643	—
Zuchwil, Amselweg 45, 45A, 47, 47A	17'557	—	—	12'443	-30'000	—
Luterbach, Nordstrasse 11E	13'017	—	—	7'126	-20'143	—
Total	71'387	—	—	33'293	-104'680	—

15. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2018	5'364	—	1'277	6'641
Zugänge	236	—	117	353
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	-1'973	—	—	-1'973
Anschaffungswerte per 31.12.2018	3'627	—	1'394	5'021
Zugänge	394	613	41	1'048
Abgänge	—	—	-104	-104
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Anschaffungswerte per 31.12.2019	4'021	613	1'331	5'965
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2018	-1'070	—	-969	-2'039
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-560	—	-68	-628
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2018	-1'631	—	-1'037	-2'668
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-439	-3	-59	-500
Abgänge	—	—	84	84
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2019	-2'070	-3	-1'012	-3'085
Nettobuchwert per 01.01.2018	4'294	—	308	4'602
Nettobuchwert per 31.12.2018	1'996	—	356	2'352
Nettobuchwert per 31.12.2019	1'951	610	319	2'880

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2019	31.12.2018
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'259	1'259
Projektstudie Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	248	248
Überbauungsstudie, Unterdorf, Beringen	—	223
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	—	139
Sanierungsstudie Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil	227	—
Überbauungsstudie, Suttergut, Burgdorf	78	—
Umbau Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach	54	15
Weitere Projekte	85	112
Total	1'951	1'996

	31.12.2019	31.12.2018
Anlagen Stromproduktion		
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0 % auf dem Anschaffungswert)	370	—
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5 % auf dem Anschaffungswert)	240	—
Total	610	—
Übrige Sachanlagen		
Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0 % auf dem Anschaffungswert)	125	135
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0 % auf dem Anschaffungswert)	194	221
Total	319	356

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

	31.12.2019	31.12.2018
Im Voraus erhaltene Mieten	1'515	1'322
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio	1'436	4'276
Sonstige Verbindlichkeiten	254	114
Total	3'205	5'712

17. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

	31.12.2019	31.12.2018
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	121'984	61'571
Total	122'088	61'675

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

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

	Bestand per 01.01.2019	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2019
Steuerrückstellungen	1'359	-1'257	757	-142	716
Total kurzfristige Rückstellungen	1'359	-1'257	757	-142	716
Rückstellungen für latente Steuern	28'927	-1'236	7'117	-4'734	30'075

	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede		
Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte	150'373	137'749
davon 20% (Vorjahr 21%) latente Steuern	30'075	28'927

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Bau- und Sanierungsprojekte	5'901	755
Vermietete Liegenschaften	275	607
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	320	243
Total	6'496	1'605

20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF		
Hypothekarkredite	365'198	345'460
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-121'984	-61'571
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	243'214	283'889

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

Kreditfälligkeit per 31.12.2019	in TCHF	in %
2020 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate)	121'984	33.4
2021	21'350	5.8
2022	24'754	6.8
2023	35'057	9.6
2024	4'100	1.1
2025	69'296	19.0
2026	31'330	8.6
2027	4'800	1.3
2028	33'647	9.2
2029 und später	18'880	5.2
Total	365'198	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 3 Jahren und 9 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 6'239.

Zinsbindung per 31.12.2019	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	41'325	11.3
2020	23'605	6.5
2021	21'350	5.8
2022	24'754	6.8
2023	46'557	12.7
2024	9'700	2.7
2025	69'296	19.0
2026	31'330	8.6
2027	27'255	7.5
2028	33'647	9.2
2029 und später	36'379	10.0
Total	365'198	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 10 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.71 %.

Derivative Finanzinstrumente	31.12.2019	31.12.2018
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	12	7
Aktive Werte	—	—
Passive Werte	6'851	4'517

21. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	359	220
Anzahl gekaufter Aktien	460	870
Anzahl verkaufter Aktien	-678	-731
Endbestand/Stück	141	359
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	152.48	143.43
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	153.04	138.49

22. 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.

23. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Das Stimmvolk des Kantons Solothurn hat am 9. Februar 2020 den Vorschlag für die kantonale Umsetzung der nationalen Steuervorlage (STAF) angenommen. Die damit einhergehenden Auswirkungen (insbesondere Neuermittlung der latenten Steuerlast) wurden in der vorliegenden Konzernrechnung per 31. Dezember 2019 nicht berücksichtigt, da die Rechtskraft der Vorlage am Bilanzstichtag nicht gegeben war. Auf eine finanzielle Quantifizierung des Ereignisses per Bilanzstichtag wird an dieser Stelle aufgrund der fehlenden Aussagekraft verzichtet.



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 19 bis 37) für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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 2020

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Sven Adam

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Bewertungstestat

Auftrag

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

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2019.

Insgesamt wurden 64 Liegenschaften bewertet: 44 Renditeliegenschaften, 15 nicht rentabilisierte Liegenschaften, ein Leasing Objekt, drei erstmals bewertete Liegenschaften nach Fertigstellung sowie die neu erworbenen Stockwerkeinheiten an der Zuchwilerstrasse 41/43. Im Jahr 2019 wurden drei Renditeliegenschaften und fünf nicht rentabilisierte Liegenschaften veräussert resp. teilveräussert.

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.“

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

Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) durchgeführt. Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft durch die Summe der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Die Bewertung der Liegenschaften im Bau 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 2019 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 701,190,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 672,788,000 auf CHF 701,190,000, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften -0.2% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden acht Liegenschaften (davon drei Renditeliegenschaften und fünf Bauländer) veräussert, resp. teilveräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +4.2% bzw. CHF +28,402,000 ist vor allem auf die Rubrik „Erstmals bewertete Liegenschaften nach Fertigstellung“ 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, 14. Februar 2020

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate