

Geschäftsbericht 2019

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2019	2018	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	26'630	25'787	3.27 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	128	627	-79.59 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	2'411	491	391.04 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-3'027	-3'082	1.78 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	26'142	23'823	9.73 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	19'218	16'227	18.43 %
Periodengewinn	TCHF	16'836	13'056	28.95 %

BILANZ	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	309'710	302'014	2.55 %
Eigenkapitalquote	%	43.22	44.02	-0.80 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.04	44.80	-0.76 PP
Net Gearing	%	114.12	111.63	2.49 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	700'290	671'828	4.24 %
Renditeliegenschaften	TCHF	651'680	547'399	19.05 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	71'387	-100.00 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'610	53'042	-8.36 %
Liegenschaften	Anzahl	60	64	-6.25 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'311	1'162	12.82 %

		2019	2018	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	6.67	7.32	-0.65 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.77	5.94	-0.17 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.38	4.61	-0.23 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	13	12	8.33 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	1'040	980	60 PP

AKTIEN	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-141	-359	-60.72 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'164	1'930'946	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	670	633	5.85 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.32	53.08	1.24 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Aktienkurs	CHF	170.00	138.00	23.19 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	160.37	156.41	2.54 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	49.54	54.30	-8.76 %

		2019	2018	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.72	6.76	28.94 %
Dividende (2019 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	4.75	4.75	—

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Lagebericht	4
Corporate Governance	8
Vergütungsbericht	15
Vergütungsbericht	16
Bericht des Wirtschaftsprüfers	18
Konzernrechnung	19
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Bilanz	21
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zur Konzernrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Bewertungstestat	40
Jahresrechnung der	
Espace Real Estate Holding AG	41
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
Portfolio	48
Wohnliegenschaften	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften	50
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	51
Verkaufte Liegenschaften	51
Flächenangaben	52
Nutzungen	53
Weitere Informationen	54
Kontakte und Impressum	55

Lagebericht

Die vor Jahren eingeschlagene Investitionsstrategie und weitere Verbesserungen im operativen Geschäft der Espace Real Estate (Espace) führten im Berichtsjahr zu einem sehr erfreulichen Ergebnis. Der Periodengewinn inklusive Neubewertung stieg auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahr CHF 13.1 Mio.), was einer Zunahme von CHF 3.7 Mio. oder 29 % entspricht. Ohne Berücksichtigung der Effekte aus Neubewertung stieg der Gewinn um 15 % auf CHF 14.9 Mio. (Vorjahr 12.7 Mio.).

Espace erzielte im Jahr 2019 das beste Ergebnis ihrer Geschichte. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung trotzdem die Ausschüttung einer gleichbleibenden Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie, da die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar sind.

Ausbau Immobilienportfolio und Qualitätssteigerung

Das Geschäftsjahr war geprägt durch den Erstbezug mehrerer Wohnbauten im Stammgebiet von Espace sowie die Eröffnung des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Luterbach. In der Berichtsperiode wurden mit der Fertigstellung der zweiten Etappe der Überbauung «Les Amis» und «Visavie» in Biel sowie der Überbauung «Volaare» in Zuchwil insgesamt 171 neue Wohnungen bezugsbereit. Die Erstvermietung dieser Wohnbauprojekte verlief sehr erfreulich. Im zweiten Halbjahr schloss Espace zudem die Bauarbeiten des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Luterbach ab, welcher seit Bauvollendung vollvermietet ist.

Aufgrund der erfolgreichen Vermietungen stiegen die Erlöse wie erwartet auf CHF 32.2 Mio. (Vorjahr CHF 31.4 Mio.). Die Verjüngung des Portfolios und die damit einhergehende Qualitätssteigerung wirkten sich positiv auf den Liegenschaftsaufwand aus. Insgesamt lag der Liegenschaftserfolg mit CHF 26.6 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahres (CHF 25.8 Mio.). Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank um 0.65 Prozentpunkte auf 6.67 % (Vorjahr 7.32 %).

Der Marktwert des Immobilienportfolios wuchs um 4.25 % auf CHF 700.3 Mio. (CHF 671.8 Mio.). Verkauft wurden nicht strategiekonforme Grundstücke in der Stadt Grenchen (z. B. Bauland für Einfamilienhäuser) und eine Gewerbeliegenschaft in Wangen an der Aare. Das Portfoliowachstum und den Abbau des Leerstandes bewältigte Espace ohne Ausbau des Personalbestandes. Das Plus an Vollzeitstellen (10.4 gegenüber 9.8 im Vorjahr) ist auf die Ausweitung der Tätigkeit der eigenen Bewirtschaftung zurückzuführen.

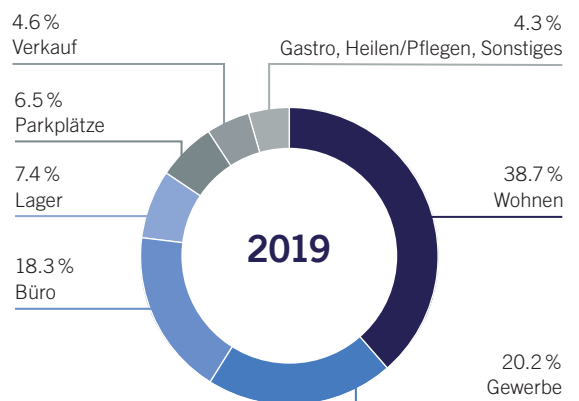
Periodengewinn in Mio. CHF

16.8 13.1

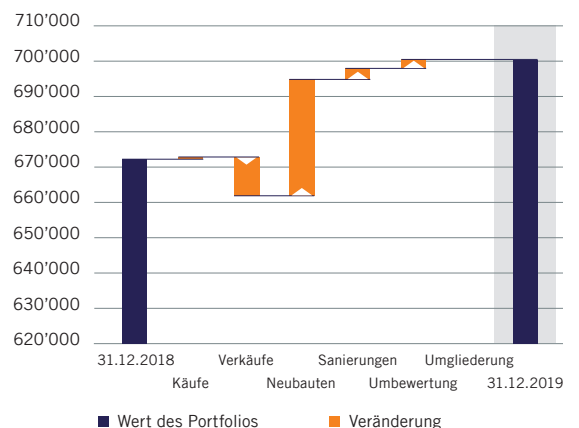
31.12.2019

31.12.2018

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Espace nutzt das Ertragspotential der Sonne

Das bestehende Liegenschaftsportfolio von Espace bietet zahlreiche Chancen für Wachstum. Zukünftig werden Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sowie Umbauten einen wesentlichen Teil zur Wertsteigerung des Portfolios beitragen können. Dabei sind Energie und Nachhaltigkeit zentrale Elemente in der weiteren Entwicklung des Unternehmens. Espace will das Ertragspotential der Sonne noch stärker nutzen. Im Berichtsjahr wurden sieben Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, welche rund 190'000 Kilowattstunden Ökostrom pro Jahr erzeugen. Damit kann der Ausstoss von ca. 34 Tonnen CO₂ pro Jahr vermieden werden. Der Solarstrom wird im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) innerhalb der Gebäude selbst verbraucht. Dank dieser innovativen Nutzung erhalten die Mieter grünen Solarstrom vom eigenen Hausdach, der einerseits weniger kostet als Netzstrom und andererseits für Espace als Investorin eine marktübliche Rendite abwirft. Espace will diesen Kurs fortsetzen und das zusätzliche Ertragspotential der Sonne noch verstärkter nutzen. Weitere Installationen von Solaranlagen sind in der Planung.

Attraktive Kapitaleinlagereserven

Die Folgen der Corona Krise sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Deshalb beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 15. Mai 2020 die Ausschüttung einer gleichbleibenden Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie (Vorjahr CHF 4.75). Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und AHV Finanzierung (STAF) angenommen. Als Privataktionär von Espace ist die Annahme der Vorlage ein Vorteil gegenüber börsenkotierten Aktien. Da Espace nicht an der Börse kotiert ist, kann eine Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven nach wie vor für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei erfolgen. Die Kapitaleinlagereserven betragen am 31. Dezember 2019 CHF 49.54 pro Aktie. Espace beabsichtigt, auch in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten.

Entwicklung der Espace-Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 31. Dezember 2019 CHF 160.37. Der bezahlte Kurs stieg im Jahr 2019 von CHF 138.00 auf CHF 170.00. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende ergibt dies eine Performance von 26.6 %.



«Der selbst produzierte Solarstrom wird innerhalb der Gebäude verbraucht».

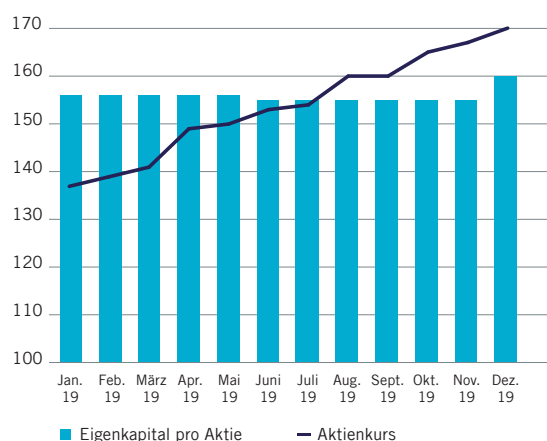
Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

49.54 **54.30**

31.12.2019

31.12.2018

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Erfolgte und geplante Veränderung im Verwaltungsrat

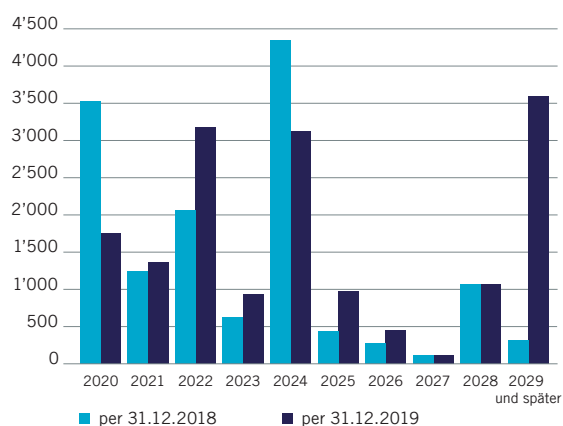
Im Berichtsjahr wurde der Generationenwechsel im Verwaltungsrat eingeleitet. Der langjährige Verwaltungsratspräsident Dr. Christoph M. Müller (1948) und das langjährige Verwaltungsratsmitglied Jürg Kaufmann (1947) verzichteten altershalber auf eine Wiederwahl an der letztjährigen Generalversammlung. Das langjährige Mitglied des Verwaltungsrates Dr. Andreas Hauswirth (1954) übernahm den Vorsitz von Dr. Christoph M. Müller, zusätzlich wurden mit Ueli Winzenried (1955) und Stephan A. Müller (1981) neue Mitglieder in das Gremium gewählt.

Anlässlich der Generalversammlung vom 15. Mai 2020 verzichtet Theodor F. Kocher (1954) auf eine Wiederwahl. Durch sein Wirken als Verwaltungsrat und seine zuvor 15-jährige Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsleitung von Espace hat er die erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens massgeblich geprägt. Der Verwaltungsrat dankt ihm herzlich für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken für die Gesellschaft und die Unterstützung beim Generationenwechsel in der Geschäftsführung. Als sein Nachfolger schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung Christoph Arpagaus (1966) vor. Christoph Arpagaus ist seit 2006 Mitinhaber, Vorsitzender/Mitglied und Standortleiter Bern (Hauptsitz) der Geschäftsleitung der Itten + Brechbühl AG, Bern.

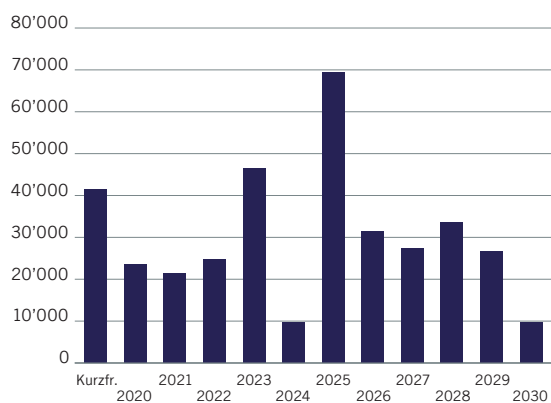
Ausblick

Das Wachstum der Schweizer Bevölkerung ist im Berichtsjahr weiter zurückgegangen, trotzdem stieg die Zahl der neu gebildeten Haushalte. Dies ist auf die Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Ende Jahr war jeder dritte Haushalt ein Singlehaushalt. Als Ursachen für diesen Trend sind unter anderem die Individualisierung und die demografische Entwicklung auszumachen. Espace sieht in den gesellschaftlichen Veränderungen Chancen am Immobilienmarkt und wird ihr Geschäft zukünftig noch stärker danach ausrichten. Beispielsweise konnten im Rahmen der Bauprojekte «Visavie» und «Les Amis» in Biel bereits erste positive Erfahrungen mit neuen Wohnformen gesammelt werden. Das Hauptaugenmerk im laufenden Geschäftsjahr gilt der eigenen Entwicklung und den Investitionen in das Bestandesportfolio. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin konsequent beobachtet, um lohnende Opportunitäten sowohl auf der Kaufs- als auch auf der Verkaufsseite wahrzunehmen.

Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in %¹⁾

Berichtsjahr 2019	
Wohnliegenschaften	2.0
Kommerzielle Liegenschaften	3.5
Liegenschaften mit Sanierungsabsicht	1.2
Total	6.7

¹⁾ Erstvermietungen werden 18 Monate ab Fertigstellung berücksichtigt

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Tiefzinsumfeldes wird weiterhin viel gebaut. Wegen mangelnder Alternativen stehen Immobilien hoch in der Gunst bei institutionellen Anlegern. Es werden bewusst höhere Leerstände in Kauf genommen. In Anbetracht der nach wie vor anhaltenden Bautätigkeit dürften sowohl das Angebot als auch die Leerstände weiter anwachsen. Damit bleiben auch die Mieten unter Druck. Deshalb wird die Lagequalität wichtiger denn je im Wettbewerb um die Mieter. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und die Nähe zu den Zentren ist ein Hauptfaktor für ein geringes Leerstandsrisiko. Neben der Lage ist insbesondere der Mietzins das wichtigste Kriterium bei der Wahl einer Immobilie. Im Anlageraum von Espace waren die Kunden immer schon preissensitiver als in anderen Wirtschaftsregionen. Entsprechend verfügt Espace über die Kompetenzen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und gleichzeitig eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Mit diesem Wettbewerbsvorteil sind wir zuversichtlich, dass unsere Produkte auch zukünftig zufriedene Mieter finden. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und eine zielgruppenorientierte Vermarktung tragen weiter zur Stärkung des Unternehmenserfolgs bei.

Die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie sind noch nicht abschätzbar. Espace ist aber mit dem breit diversifizierten Portfolio, den optimierten Prozessen und den schlanken Kostenstrukturen robust aufgestellt. Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, den Mietern und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

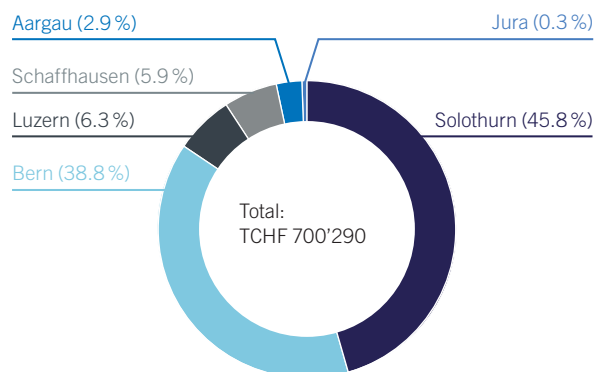
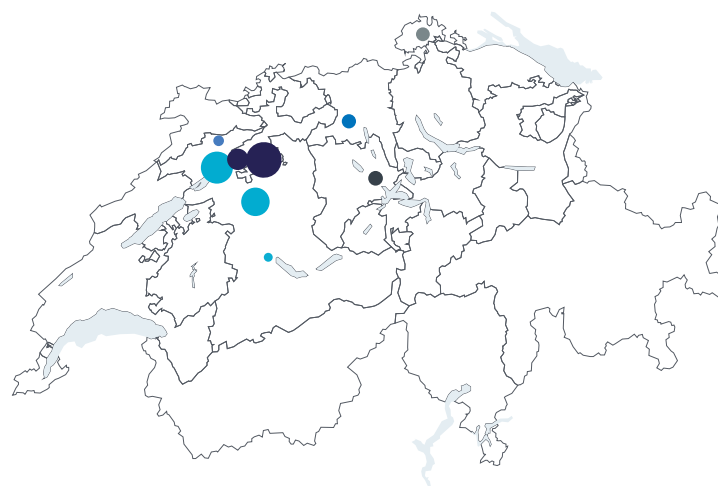


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	31.12.2019	31.12.2018
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.68	31.33
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75	21.43
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	38.66	39.33

Geografische Präsenz (nach Marktwert)



Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 670 eingetragenen Aktionären (Stand 31. 12. 2019). 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. Andreas Hauswirth 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:

- Die Festlegung der Unternehmensstrategie und Anlagepolitik;
- Die Organisation bis auf Stufe Geschäftsleitung;
- Die Funktionsbeschreibungen und die Salärierung der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- Die Erteilung der Zeichnungsberechtigung;
- Die Grundsätze der Unternehmensfinanzierung;
- Die jährlichen Planerfolgsrechnungen mit quartalsweisen Soll-Ist-Vergleichen;
- Die Investitionen und Desinvestitionen von Immobilien;
- Die Bestimmung der externen, unabhängigen Gutachter für die Bewertung der Immobilien;
- Das Anheben und Einstellen von Prozessen und der Abschluss von gerichtlichen Vergleichen;
- Die Bestimmung der Personalfürsorgeeinrichtung und die Wahl der Arbeitgebervertreter;
- Der Erwerb und der Verkauf von Beteiligungen sowie die Aufnahme von Fusionsverhandlungen;
- Die Genehmigung von Ausgaben, Fremdfinanzierungen und Mietzinsanpassungen gemäss den geltenden vertraglichen Kompetenzgrenzen.

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. Der aktuelle Geschäftsgang wird quartalsweise auf das gesamte Berichtsjahr projiziert und mit den relevanten Plan- und Vorjahreszahlen verglichen.

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 Verwaltungsrats kann jederzeit alle Informationen verlangen und verifizieren.

Mitglieder



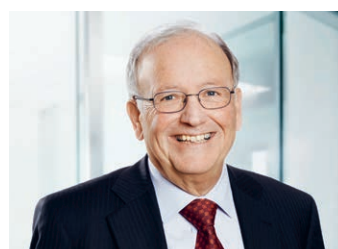
Dr. Christoph M. Müller
Präsident (bis GV 2019)



Jörg Kaufmann
Mitglied (bis GV 2019)



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident (ab GV 2019)



Theodor F. Kocher
Mitglied

Dr. Andreas Hauswirth, 1954, Schweizer, ist seit 2019 Präsident und seit 2006 Mitglied des Verwaltungsrats.

Er studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist Inhaber eines Patents als Rechtsanwalt.

Dr. 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, 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 Patentbesitzes als Rechtsanwalt und Notar des Kantons Solothurn. Von 1987 bis 2004 war er in verschiedenen leitenden Funktionen tätig, unter anderem in der Stuaag-Gruppe und der Batigroup.

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



Stephan A. Müller
Mitglied (ab GV 2019)



Ueli Winzenried
Mitglied (ab GV 2019)

Stephan A. Müller, 1981, Schweizer, ist seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrats.

Er hat einen Abschluss als Master of Arts in Banking and Finance der Universität St. Gallen. Von 2009 bis 2019 war er in Führungsfunktionen bei der Artemis Holding und Franke Group im In- und Ausland tätig. U. a. war er verantwortlich für den Ausbau von Wachstumsmärkten in Asien.

Stephan A. Müller ist Mitglied des Verwaltungsrats der Warteck Invest AG, Basel und selbständiger Investor.

Ueli Winzenried, 1955, Schweizer, ist seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrats.

Ueli Winzenried ist Business Konsulent bei Burkhalter Rechtsanwälte, Bern/Zürich. Von 1999 bis 2019 war er Vorsitzender der Geschäftsleitung der Gebäudeversicherung Bern (GVB) und VR der GVB Privatversicherungen AG. Zuvor war er Direktor bei F. Hoffmann-La Roche AG.

Er ist Betriebsökonom HWV und absolvierte Weiterbildungen an den Universitäten Stanford (CA), INSEAD, Fontainebleau und IMD in Lausanne. Aktuell übt er mehrere Mandate als Verwaltungsrat und als Stiftungsrat aus.

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 Kompetenzerübung 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 Immobilienverwalter mit eidgenössischem Fachausweis und eidgenössisch diplomierter Immobilienrehänder.

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

Christian Froelicher, 1984, Schweizer, arbeitet seit Oktober 2018 als Leiter Finanzen bei Espace und ist seit April 2019 Mitglied der Geschäftsleitung.

Christian Froelicher hat an der Universität Bern Betriebswirtschaft studiert und ist diplomierter Wirtschaftsprüfer. Zuletzt absolvierte er ein Nachdiplomlehrgang im Bereich Compliance Management an der Universität St. Gallen.

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

4. Organigramm



* Mitglieder der Geschäftsleitung

5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31. 12. 2019 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31. 12. 2019 waren 141 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'931'164 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 Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

Aktien

An der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit im Aktienbuch 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	31.68
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95
Übrige Aktionäre	38.66

Aktion/Aktionariat	31.12.2019	31.12.2018
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-141	-359
Ausstehende Aktien	1'931'164	1'930'946
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	54 %	53 %
Eingetragene Aktionäre	670	633

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 72'051.30 (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 2019 und 2018. 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 Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung durch die Generalversammlung festgelegt.

Die Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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 23. Mai 2019 hat sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ausgerichtet respektive gewährt.

Für entsprechende Beiräte des Verwaltungsrats 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	Geschäftsleitung	
	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
01.07.2019 – 30.06.2020			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 23. Mai 2019 (Maximum)	350'000	1'300'000	100'000
Bisher (bis 31.12.2019) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	317'824	464'663	—
01.07.2018 – 30.06.2019	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 17. Mai 2018 (Maximum)	350'000	1'300'000	100'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	317'261	845'161	—
01.07.2017 – 30.06.2018			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 18. Mai 2017 (Maximum)	350'000	1'300'000	100'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	316'222	1'060'228	—

Verwaltungsrat

in CHF

Funktion	Präsident	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
	Dr. Christoph M. Müller ⁵⁾	Dr. Andreas Hauswirth ⁶⁾	Jörg Kaufmann ⁵⁾	Theodor F. Kocher	Stephan A. Müller ⁶⁾	Ueli Winzenried ⁶⁾	
01.01.–31.12.2019							
Honorar	45'681	91'728	22'244	56'000	33'911	33'911	283'475
Pauschalspesen	1'986	4'606	1'589	4'000	2'422	2'422	17'025
Sozialversicherungen	2'595	5'685	1'023	2'724	2'648	2'648	17'324
Total	50'262	102'018	24'856	62'724	38'982	38'982	317'823
Beteiligung per 31.12.2019	— ³⁾	31.98 % ¹⁾	— ³⁾	0.31 %	21.75 % ²⁾	0.28 %	54.32 %

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

¹⁾ Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg

²⁾ Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi

³⁾ Beteiligungen von Dr. Christoph M. Müller und Jörg Kaufmann werden nicht aufgeführt, da sie per 31.12.2019 nicht mehr im Verwaltungsrat waren.

⁴⁾ Beteiligung von Jean-Marc Villeneuve wird nicht aufgeführt, da er per 31.12.2018 nicht mehr im Verwaltungsrat war.

⁵⁾ Präsident resp. Mitglied des Verwaltungsrates bis 23.05.2019

⁶⁾ Präsident resp. Mitglied des Verwaltungsrates ab 24.05.2019

Geschäftsleitung

in CHF

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Leiter Finanzen	Total
	Lars Egger	Christian Froelicher ²⁾	Patrick Berger	Isaak Meyer ¹⁾	
01.01.–31.12.2019					
Lohn	315'861	154'400	200'720	33'150	704'131
Sozialversicherungen	26'650	13'319	18'329	2'925	61'223
Vorsorge	19'017	8'357	18'339	1'774	47'486
Pauschalspesen	12'000	5'940	7'920	1'320	27'180
Privatanteil Firmenfahrzeug	6'383	—	4'800	800	11'983
Total	379'911	182'016	250'109	39'969	852'004
Beteiligung per 31.12.2019	0.01 %	0.01 %	0.01 %	—	0.03 %

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Total
	Lars Egger	Isaak Meyer ¹⁾	Patrick Berger	
01.01.–31.12.2018				
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
Total	361'829	242'539	248'994	853'362
Beteiligung per 31.12.2018	0.01 %	—	0.01 %	0.02 %

¹⁾ Mitglied der Geschäftsleitung bis 30.06.2018, Austritt per 28.02.2019

²⁾ Mitglied der Geschäftsleitung ab 01.04.2019



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4501 Solothurn

BERICHT DES 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) im Kapitel 2 des Vergütungsberichts (Seiten 16 bis 17).

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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV.

Solothurn, 19. März 2020

BDO AG

Alain Wirth
 dipl. Wirtschaftsprüfer

ppa. Sven Adam
 dipl. Wirtschaftsprüfer

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

Dividendenauszahlung 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 (Nettomieteträge 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

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften 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	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften 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	Aktivierete 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 Veräussderung 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

Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG

Biel/Bienne

Nach Obligationenrecht

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2019	2018
Ertrag aus Beteiligungen	2'077'530.00	2'222'120.00
Total Betriebsertrag	2'077'530.00	2'222'120.00
Übriger Betriebsaufwand	-396'809.17	-385'662.31
Total Betriebsaufwand	-396'809.17	-385'662.31
Betriebsergebnis	1'680'720.83	1'836'457.69
Finanzertrag	3'392.44	—
Finanzaufwand	-2'482.90	-8'936.44
Finanzergebnis	909.54	-8'936.44
Jahresergebnis vor Steuern	1'681'630.37	1'827'521.25
Steuern	-161'141.85	-173'400.00
Jahresergebnis	1'520'488.52	1'654'121.25

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	225'844.76	299'883.66
Total Umlaufvermögen	225'844.76	299'883.66
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	76'100'000.00	76'100'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilie Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	194'840'903.00	194'840'903.00
Total Aktiven	195'066'747.76	195'140'786.66
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'547.90	7'508.40
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'626.06	28'617.06
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	13'249'703.96	5'643'110.59
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	124'025.82	149'668.87
Total kurzfristiges Fremdkapital	13'377'903.74	5'828'904.92
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	95'669'586.95	104'842'079.20
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	38'541'503.14	37'021'014.62
Eigene Kapitalanteile	-23'252.28	-52'218.29
Total Eigenkapital	181'688'844.02	189'311'881.74
Total Passiven	195'066'747.76	195'140'786.66

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Espace Real Estate AG, Solothurn Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	24'000'000	24'000'000
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	100 %

2. EIGENE AKTIEN (Gesetzliche Angaben)

Anfangsbestand/Stück	359	220
Anzahl gekaufter Aktien	460	870
Anzahl verkaufter Aktien	-678	-731
Endbestand/Stück	141	359
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	170.00	140.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	170.00	137.00

3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG (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
---	-----------	-----------

4. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN

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

5. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr nicht über 10.

6. EVENTUALVERPFLICHTUNG

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

7. BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

Gewinnverwendung

ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. 12. 2019

Bilanzgewinn (in CHF)	2019	2018
Vortrag vom Vorjahr	37'021'014.62	35'366'893.37
Jahresergebnis	1'520'488.52	1'654'121.25
Bilanzgewinn zum Jahresende	38'541'503.14	37'021'014.62

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 38'541'503.14 wie folgt zu verwenden:

	CHF	—	—
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	38'541'503.14	37'021'014.62

2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31.12.2019

Kapitaleinlagereserven (in CHF)	2019	2018
Vortrag vom Vorjahr	104'842'079.20	114'011'787.95
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-9'172'492.25	-9'169'708.75
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende	95'669'586.95	104'842'079.20

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 95'669'586.95 wie folgt zu verwenden:

		9'173'698.75	9'173'698.75
Dividende von CHF 4.75 pro Aktie	max. CHF	9'173'698.75	9'173'698.75
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	86'495'888.20	95'668'380.45

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 15. Mai 2020 ergibt sich folgende Ausschüttung:

	4.75	4.75
Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.75	4.75
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'305	1'931'051

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 20. Mai 2020



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

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 41 bis 45) für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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 Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 19. März 2020

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Sven Adam

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Portfolio

Portfolio

per 31.12.2019

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie W1									
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 20 Mio. bis CHF 55 Mio.									
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B				01.01.06	2016/19	—	nein	19.61 % ²⁾	AE
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40				01.01.06	1970	2017	nein	1.69 %	AE
Biel, Schwanengasse 21–29				01.01.01	2015	—	nein	1.83 %	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27				01.07.15	2017/19	—	nein	31.48 % ²⁾	AE
Biel, Schwanengasse 11–19				01.01.01	2019	—	ja	16.22 % ²⁾	AE
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46				01.01.06	1987/91	2010	nein	3.80 %	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	6.91 %	AE
Total W1 – Wohnliegenschaften	227.8	10.7	4.7 %						

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.

Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48				28.03.11	2012	—	nein	4.38 %	AE/BR
Liebefeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	—	nein	3.09 %	AE
Valbirse, Rue Principale 12–14				01.07.03	2019	—	ja	13.96 % ²⁾	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8				31.12.06	2015	—	ja	9.15 %	AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	—	nein	1.38 %	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	1991	nein	9.59 %	AE
Total W2 – Wohnliegenschaften	84.2	4.5	5.3 %						

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.

Schaffhausen, Stettermerstr. 46+48				01.07.07	1981	2016	nein	11.07 %	AE
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26				01.01.06	1975/81	2000	nein	0.00 %	AE
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark				01.08.04	2006	—	nein	7.09 %	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17				01.01.06	1966	1988	nein	0.15 %	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10				01.01.05	1938/94	1999	nein	2.73 %	SE
Total W3 – Wohnliegenschaften	28.6	1.6	5.8 %						

Total Wohnliegenschaften

340.6 16.8 4.9 %

¹⁾ Per Bilanzstichtag²⁾ Erstvermietung

Eigentumsart AE = Alleineigentum / BR = Baurecht / ME = Miteigentum / SE = Stockwerkeigentum

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.									
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29				06.08.07	1987	2015	nein	1.81 %	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus				01.07.08	2008	—	nein	0.00 %	AE/BR
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971/85	2006	ja	27.61 %	AE/BR
Burgdorf, Buchmattstr. 56				01.01.09	2009	—	nein	0.00 %	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43				31.12.01	1967	1990	nein	29.38 %	SE (74 %)
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116				21.11.11	2014	—	nein	21.76 %	AE
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	7.23 %	AE
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	179.1	11.1	6.2 %						
Kategorie K2									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.									
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	0.80 %	AE/BR
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	—	nein	2.17 %	AE/SE (67 %)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19				01.09.01	1964/2007	—	nein	0.23 %	AE
Oensingen, Ostringstr. 8–10				13.09.07	1973/91	2017	nein	10.59 %	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	1.09 %	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	2.08 %	AE/teilw. BR
Olten, Industriestr. 211–213a				01.08.04	1928/98	2005	ja	0.00 %	AE
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	84.0	5.6	6.6 %						
Kategorie K3									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio.									
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951/94	2015	ja	6.10 %	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.01.07	1974	2015	nein	28.44 %	AE/BR
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26				01.07.04	1933	2000	nein	1.03 %	AE
Worb, Enggisteinstr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	24.79 %	AE
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	36.3	2.8	7.8 %						
Kategorie K4									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 5 Mio.									
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40				01.07.08	1968/90	—	ja	0.00 %	AE
Biel-Mett, Längfeldweg 41				01.01.01	1943	2005	ja	12.24 %	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12				01.01.05	1982/91/93	—	nein	9.03 %	SE(52%)/AE
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West				31.12.01	1994	—	nein	38.09 %	SE (4 %)
Total K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.6	1.0	8.8 %						
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	311.0	20.5	6.6 %						
Total Renditeliegenschaften	651.7	37.2	5.7 %						

¹⁾ Per Bilanzstichtag

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Marktwert CHF Mio.	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
Biel, Schwanengasse		01.01.01	3'994	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.		01.01.09	4'326	nein	Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Delémont, Rue de la Blancherie		01.07.03	8'816	nein	Acker	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
Olten, Industriestr. 215–229		01.08.04	7'850	ja	Gewerbe	Gewerbe	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
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	48.6						
Total Immobilien	700.3						

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m²)	Liegenschaftsart
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	01.01.2005	01.08.2019	1964–1990	8'847	Kommerziell
Grenchen, Muntersweg/Garnbuchiweg	01.01.2009	01.05.2019	—	10'816	Entwicklung
Grenchen, Rainstr.	01.01.2009	01.05.2019	—	1'523	Parkplatz
Grenchen, Leuzigenstr./Solothurnstr.	01.01.2009	30.06.2019	—	395	Gewerbe
Grenchen, Bettlachstr.	01.01.2009	01.05.2019	—	3'115	Entwicklung
Total Marktwert per 31.12.2018 der im Jahr 2019 verkauften Liegenschaften in TCHF					10'440

Flächenangaben

per 31.12.2019

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	9	11'886	6'788	740	10.9
Biel, Längfeldweg 41	22	14'151	7'808	1'647	21.1
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	6	6'406	5'831	1'431	24.5
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	56	9'512	5'919	1'869	31.6
Biel, Schwanengasse 21–29	65	3'901	6'414	106	1.7
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	16	1'565	1'519	101	6.6
Derendingen, Meisenweg 13–21	59	5'515	3'590	331	9.2
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	40	5'099	10'071	73	0.7
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	2'430	3'407	980	28.8
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	5	1'410	279	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	60	7'747	4'885	315	6.4
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	8	5'919	6'009	521	8.7
Heimberg, Blümlisalpr. 44–48 (Baurecht)	35	5'781	4'002	163	4.1
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	14	5'309	5'645	180	3.2
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	9	3'816	6'013	160	2.7
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	27	4'425	2'374	182	7.7
Liebefeld, Kohlenweg 12	113	3'078	4'339	145	3.3
Luterbach, Hauptstr. 38	23	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	14	29'695	23'049	6'554	28.4
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	7	12'179	5'465	560	10.2
Olten, Industriestr. 211–213a	6	14'606	10'858	571	5.3
Safenwil, Striegelstr. 8+10	13	14'497	7'716	450	5.8
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	16	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48	24	2'741	1'759	242	13.8
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	8	—	—	—	—
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	38	3'001	5'659	1'601	28.3
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Valbirse, Rue Principale 12–14	50	3'765	4'291	616	14.4
Worb, Enggisteinstr. 77	46	8'026	5'213	1'557	29.9
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	16	1'682	2'464	95	3.9
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	151	14'295	11'065	154	1.4
Zuchwil, Amselweg 7–17	38	3'600	2'628	146	5.6
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	62	6'100	5'015	744	14.8
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	120	14'010	9'839	1'863	18.9
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	95	12'670	8'077	200	2.5
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	10	5'621	5'262	136	2.6
Total Renditeliegenschaften	1'311	321'913	241'310	24'517	10.2

Nutzungen

per 31.12.2019

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe Industrie m ²	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m ²	Lager m ²	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'523	—	1'474	—	2'791	97
Biel, Längfeldweg 41	—	657	—	4'584	—	2'568	40
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	138
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	5'919	—	—	—	—	—	58
Biel, Schwanengasse 21–29	5'985	397	—	—	—	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	—	—	—	23
Derendingen, Meisenweg 13–21	3'590	—	—	—	—	—	69
Emmenbrücke, Rüggsingerstr. 27–29	982	4'398	—	2'098	1'859	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	1'009	628	1'095	81
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	967	76
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liefelfeld, Kohlenweg 12	4'043	285	—	—	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	2'511	—	17'881	—	2'657	342
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	755	—	4'049	—	661	85
Olten, Industriestr. 211–213a	—	116	—	10'089	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	1'441	2'454	2'274	—	1'548	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	127
Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	—	—	—	—	—	—	13
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	531	536	919	1'087	2'301	286	50
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'949	—	3'245	54
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	—	—	—	—	—	56
Worb, Enggistestr. 77	—	770	2'007	1'751	50	635	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	763	—	185	489	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	5'015	—	—	—	—	—	—
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	9'799	—	—	—	—	40	182
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	8'008	—	—	—	—	69	121
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'353	137	—	55	126
Total Renditeliegenschaften	79'100	39'502	10'309	70'510	6'891	35'005	3'102

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2019

31. März 2020

Generalversammlung 2020

15. Mai 2020

Dividenden Ex-Datum

18. Mai 2020

Auszahlung der Dividende 2019

20. Mai 2020

Publikation Halbjahresbericht 2020

16. September 2020

Publikation Geschäftsbericht 2020

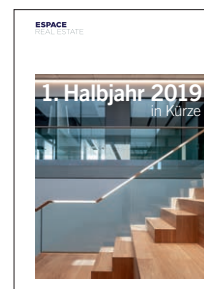
24. März 2021

Generalversammlung 2021

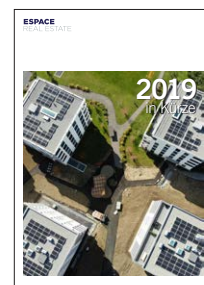
20. Mai 2021

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Geschäftsbericht



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

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Weitere Informationen finden Sie unter www.espacereal.ch

Kontakte

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher

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

Patrick Berger

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

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: März 2020



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, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE