

Geschäftsbericht 2020

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2020	2019	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	34'936	32'557	7.31%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1'323	2'411	-45.13%
Betriebsaufwand	TCHF	-8'845	-8'826	-0.22%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	27'414	26'142	4.87 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	21'158	19'218	10.09 %
Periodengewinn	TCHF	22'015	16'836	30.76%
Bereinigter Periodengewinn*	TCHF	16'406	13'530	21.25%
* Ohne Erfolg aus Neubewertung und Anpassung Satz lat. Steuern				
BILANZ	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	322'564	309'710	4.15%
Eigenkapitalquote	%	44.55	43.22	1.33 PP
Anlagedeckungsgrad	%	45.47	44.04	1.43 PP
IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	705'368	700'290	0.73%
Renditeliegenschaften	TCHF	655'695	651'680	0.62%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	_	_	_
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49'673	48'610	2.19%
Liegenschaften	Anzahl	59	60	-1.67 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'443	1'311	10.07 %
		2020	2019	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.62	6.67	-1.05 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.66	5.77	-0.11 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.33	4.38	-0.05 PP
MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	15	13	15.38%
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	11.80	10.40	13.46%
AKTIEN	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	
Eigene Aktien	Anzahl	-52	-141	-63.12%
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'253	1'931'164	0.01%
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	668	670	-0.30 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.80	54.32	0.48 PP
KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs	CHF	165.00	170.00	-2.94%
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	167.02	160.37	4.15%
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	44.79	49.54	-9.59%
		2020	2019	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	11.40	8.72	30.76%
Dividende (2020 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.25	4.75	10.53%

Inhalt

Kennzahlen im Uberblick	2
nhalt	3
/orwort	4
m Gespräch	5
Corporate Governance	8
/ergütungsbericht	15
/ergütungsbericht	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
<i>N</i> ohnliegenschaften	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften	50
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	51
/erkaufte Liegenschaften	51
Flächenangaben	52
Nutzungen	53
Neitere Informationen	54
Kontakte und Impressum	55

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionarinnen und Aktionare

Das Jahr 2020 war für die Immobilienbranche insgesamt und damit auch für Espace Real Estate von der Coronakrise geprägt. Aber gerade in schwierigen Zeiten zeigt sich, wie gut ein Team funktioniert. Und wir haben es bewiesen: Gemeinsam haben wir dem Gegenwind standgehalten und gleichzeitig unsere Verantwortung als nachhaltig agierendes Unternehmen wahrgenommen und Solidarität mit unseren Mietern gezeigt.

Espace hat die vom Lockdown betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter mit situationsgerechten Massnahmen proaktiv unterstützt: Wir haben substanzielle Mieterlasse und -stundungen gewährt. Solidarität mit unseren Mietern ist für uns ein zentrales Anliegen, schliesslich ist es im Interesse von Espace, dass unsere Kunden ihre Tätigkeit erfolgreich weiterführen können.

In der Krise haben wir uns für die Zukunft gewappnet und sind gleichzeitig bei unseren zentralen Zukunftsthemen substanziell vorangekommen. Wir haben uns fachlich und personell verstärkt. Im Bereich der Digitalisierung können wir auf einer guten technischen Basis aufbauen und zukünftig unsere Kunden noch besser bedienen. Die Grundlage für die positive Weiterentwicklung des Unternehmens ist gelegt, indem wir über eine gut gefüllte Projektpipeline verfügen, welche die Bedürfnisse im Immobilienmarkt zielgerecht abdeckt.

Aufgrund der erfolgreichen Erstvermietung von drei Wohnüberbauungen stiegen die Erlöse aus Vermietung um 7.3 % auf CHF 34.6 Mio. In der Summe erwirtschaftete Espace im vergangenen Jahr einen sehr erfreulichen Periodengewinn von CHF 22.0 Mio. (Vorjahresperiode CHF 16.8 Mio.). Dieses

Ergebnis ist positiv beeinflusst sowohl durch die Anpassung der Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von CHF 4.5 Mio., als auch durch die Aufwertung des Liegenschaftenportfolios im Umfang von CHF 1.3 Mio. Der bereinigte Periodengewinn ohne diese Effekte lag mit CHF 16.4 Mio. so hoch wie nie zuvor, 21 % über dem Vergleichswert des Vorjahres (CHF 13.5 Mio.).

Die gute Ertragslage und die intakten Zukunftsaussichten von Espace veranlassen den Verwaltungsrat, der kommenden Generalversammlung vom 20. Mai 2021 eine erhöhte Ausschüttung von CHF 5.25 (CHF 4.75) pro Aktie zu beantragen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie ein Gespräch über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2020 sowie weitere Informationen und einen Ausblick auf die kurz- und mittelfristige Zukunft der Gesellschaft.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats möchte ich mich beim Espace-Team für den grossen Einsatz und die erbrachte Leistung im vergangenen Jahr bedanken. Auch unseren Mieterinnen und Mietern und Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, gebührt ein grosser Dank für die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das grosse Vertrauen in Espace.

lhr

Dr. Andreas Hauswirth Präsident des Verwaltungsrats Periodengewinn in Mio. CHF

22.0

31.12.2020

Mieterträge

+7.3%

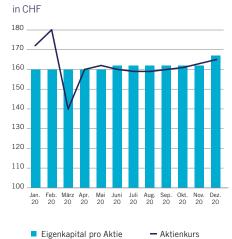
31.12.2020

«Gelebte Nachhaltigkeit»





Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

44.79

31.12.2020

Herr Hauswirth, Herr Egger, wie beurteilen Sie den Corona-Einfluss auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen und konkret auf Espace Real Estate?

Andreas Hauswirth: Mit Corona hat sich der Druck auf die Rendite der kommerziellen Liegenschaften verstärkt, was sich auf die Bewertungen niederschlägt. Entsprechend konnte man verfolgen, wie die Kurse von börsenkotierten Immobilien-Unternehmen mit hohem Gewerbeanteil in Mitleidenschaft gezogen wurden.

Bei den Mietwohnungen zeichnet sich mit Blick auf die Kundenbedürfnisse ein Wandel ab. Der Markt tendiert zu grösseren Wohnungen. Diese werden wegen der Arbeitsverlagerung ins Homeoffice verstärkt nachgefragt. Ob das eine nachhaltige Entwicklung ist, wird sich allerdings erst zeigen.

Espace hat gegenüber anderen Immobiliengesellschaften den grossen Vorteil, dass unser Portfolio bezüglich Kundenmix so diversifiziert ist, dass wir eher marginal von Corona betroffen sind.

Lars Egger: Das Thema Homeoffice wird sich verstärkt auf den Immobilien-

markt auswirken, mit einem direkten Einfluss auf traditionelle Pendlerkantone wie Solothurn. Wenn ich nur noch drei Tage die Woche in Zürich oder Bern im Büro anwesend sein muss, wird Wohnen in Solothurn und Umgebung aus Gründen des Preis-Leistungs-Verhältnisses wesentlich attraktiver. Sogenannte B-Lagen werden damit stark aufgewertet.

ESG wird von Espace gelebt:
Umweltthemen, soziale Verantwortung und eine in allen Bereichen greifende Corporate Governance sind die Eckpfeiler für die weitere Entwicklung des Unternehmens.
Wie schafft Espace den Spagat zwischen nachhaltigem Wirtschaften und dem Ziel einer die Stakeholder zufriedenstellender Rendite?

Lars Egger: Zwischen ESG und Rendite besteht kein Widerspruch. Die Kunden werden immer sensitiver, was die Umwelt, das sozio-ökonomische Umfeld, aber auch das Verhalten von Espace selbst anbelangt. Für uns ist die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Objekte



ein zentrales Anliegen. Kurzfristige Renditeziele widersprechen dem 50-jährigen Lebenszyklus einer Immobilie.

Zudem hat der Gesetzgeber in vielen Bereichen Grundlagen geschaffen, so dass Nachhaltigkeit und Rendite keinen Widerspruch darstellen. Beispielsweise sind zentrale Eigenverbrauchsgemeinschaften (ZEV) sowohl für den Investor, was die Erträge anbelangt, als auch für den Mieter mit den damit verbundenen Preisvorteilen sehr interessant.

Sie haben im Hinblick auf ESG-Kriterien spannende Projekte in der Pipeline. Was ist das Hervorstechende bei Projekten wie dem Ärztehaus in Burgdorf oder der Wohnliegenschaft Visavie in Biel?

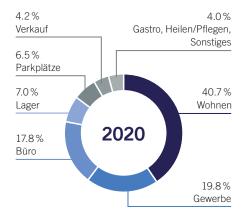
Lars Egger: Die beiden Leuchtturmprojekte, die wir 2020 entwickelt haben, können Corona-bedingte Veränderungen perfekt aufnehmen. Die letzte Etappe der Überbauung Visavie wird die Aspekte Wohnen und Arbeiten mit grösseren Wohnungen und ergänzend kleineren Wohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen z.B. für das Homeoffice berücksichtigen. Wir wollen dort unsere Zielgruppen und die Generationen optimal durchmischen.

Beim Ärztehaus in Burgdorf gehen wir den Weg einer Public-Private Partnership. Zusammen mit dem Spital Emmental können wir so dem Gesundheitsmarkt Impulse geben. Walk-in Praxen oder Mikro-Apartments für das Gesundheitspersonal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sind ein wegweisendes und zukunftsträchtiges Konzept.

Sie gehen davon aus, dass Geschäftsflächen in Zukunft weniger bzw. anders nachgefragt werden. Welche Veränderungen sehen Sie auf uns zukommen und wie reagieren Sie dar-

Lars Egger: Wir werden nicht mehr nur starre Strukturen vermieten, sondern vermehrt Flächen à la carte zur Verfügung stellen, die Nachfrage danach hat sich durch Corona noch akzentuiert. Das bedeutet, dass wir die Räume flexibel auf die Bedürfnisse des Kunden anpassen – und nicht umgekehrt. Auch

Mieterträge nach Nutzung in TCHF







Gesamtsanierung Amselweg 43, Lerchenweg 26 in Zuchwil (vor und nach der Sanierung).

kurzfristige Mietänderungen sind möglich. Wir haben damit in unseren einst leerstehenden Geschäftsflächen gute Erfahrungen gemacht.

Erschwert das nicht den Vermietungsprozess?

Lars Egger: Der Prozess wird verstärkt digital bearbeitet werden und somit unsere Aufwendungen reduzieren und gleichzeitig den ganzen Ablauf wesentlich kundenfreundlicher machen.

Andreas Hauswirth: Strategisch hat das die Konsequenz, dass wir in den nächsten Jahren den Wohnanteil in unserem Portfolio weiter erhöhen werden. Das geht bis hin zur Umnutzung von Geschäftsflächen in Wohneinheiten. Zwar generieren Geschäftsflächen höhere Renditen, aber gleichzeitig ist das Risiko auch grösser. Gerade durch Corona hat sich gezeigt, dass Wohneinheiten wesentlich stabiler nachgefragt werden. Wir streben daher in diesem Segment mittelfristig einen Anteil von 60 Prozent an.

Rund die Hälfte Ihrer Investitionen soll in den nächsten zwei bis drei Jahren in die Sanierung eines Teils der 50 Liegenschaften fliessen, die Espace besitzt. Welche Investitionen planen Sie konkret?

Andreas Hauswirth: Die Sanierungsprojekte sind für uns im Sinne der Nachhaltigkeit von zentraler strategischer Bedeutung. Unser Motto lautet «Sanieren statt Eliminieren». Entsprechend haben wir auch unsere operative Planung gestaltet.

Lars Egger: Mit den Sanierungsprojekten folgen wir dem Megatrend des preisgünstigen Wohnens. So haben wir im letzten Jahr bei einem Objekt bewusst auf Abriss und Neubau zu Gunsten einer Sanierung verzichtet. Damit können wir ein Produkt anbieten, das attraktiv für Mieter ist. Zusätzlich begünstigen wir die Ökobilanz und versuchen, die bestehenden Strukturen weitestgehend zu erhalten.

Die Region Mittelland leidet an einem Überangebot und entsprechenden Leerständen bei Renditeliegenschaften. Wird Espace ihr Investitionsspektrum auf andere Regionen ausdehnen?

Andreas Hauswirth: Wir müssen uns immer wieder die Frage stellen: Haben wir das richtige Produkt am richtigen Ort und bewirtschaften und vermarkten wir es bestmöglich? Die Antwort ist: Ja, das ist uns gut gelungen! Espace weist insbesondere im Bereich Wohnimmobilien im Vergleich zum Gesamtmarkt im Mittelland einen unterdurchschnittlichen Leerstand aus.

Die geografische Ausdehnung prüfen wir permanent, aber nicht wegen der Leerstände, sondern um eine räumliche Diversifizierung zu erreichen. Damit können wir profitables Wachstum generieren. Allerdings ist das im heutigen Umfeld nicht ganz einfach, gerade wenn man die Entwicklung des umkämpften Marktes für Bestandesliegenschaften betrachtet.

Corona und die Folgen werden Sie auch im Geschäftsjahr 2021 weiter beschäftigen. Wie fällt Ihr Ausblick für 2021 aus?

Andreas Hauswirth: Wir haben bereits auf dem Höhepunkt der ersten Corona-Welle im Frühjahr 2020 Prognosen für das Gesamtjahr erstellt. Diese haben sich als richtig erwiesen und sie gelten auch für 2021. Wir gehen von einem soliden Geschäftsverlauf aus, weil wir operativ und finanziell sehr gut aufgestellt sind.

Lars Egger: Die Hausaufgaben sind gemacht. Mit unseren neuen Produkten können wir die kommenden Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zielgerecht antizipieren. Vor einigen Jahren betrug der umsatzmässige Wohnanteil im Portfolio noch 20 Prozent, wir haben ihn sukzessive auf heute 45 Prozent ausgebaut und werden ihn weiter erhöhen. Im Bereich der kommerziellen Liegenschaften konzentrieren wir uns auf das stark wachsende Segment Gesundheitsimmobilien, eine Nutzungsart, die in unserem Portfolio bereits gut vertreten ist. Mit dem Ärztehaus in Burgdorf setzen wir diese Geschichte nahtlos fort. Wir sind somit für die Zukunft sehr gut positioniert.

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 668 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12. 2020). 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 SIX. Dazu gehören die Berichterstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER sowie die Einhaltung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften («VegüV»).

Die Gesellschaft wurde am 20.12.2000 in das Handelsregister eingetragen. Im Jahr 2001 hat sie durch die Fusion mit der Vereinigten Drahtwerke AG, Biel und im Jahr 2003 durch Fusion mit der Mabinvest AG, Bévilard und der SI La Blancherie SA, Delémont und im 2009 mit Übernahme der Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG, Grenchen, kräftige Wachstumsschritte realisiert. Im Jahr 2010 wurde eine Holdingstruktur eingeführt.

2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern mit Herrn Dr. 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 Kompeten-

- Die Festlegung der Unternehmensstrategie;
- 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 betraglichen 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. Andreas Hauswirth Präsident

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.



Christoph Arpagaus Mitglied (ab GV 2020)

Christoph Arpagaus, 1966, Schweizer ist seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrats.

Er ist Vorsitzender/Mitglied der Geschäftsleitung und Standortleiter Bern (Hauptsitz) der Itten+Brechbühl AG.

Herr Arpagaus ist Betriebswirtschaftsingenieur FH/NDS (HTI Bern), Projektmanager Bau (HTA Luzern) sowie Architekt HTL (HTA Bern). Weiter führt er verschiedene Lehrtätigkeiten im Bereich Projektmanagement, Beschaffungsrecht, Organisationsentwicklung etc. aus.



Stephan A. Müller Mitglied

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 Mitglied

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.



Theodor F. Kocher Mitglied (bis GV 2020)

3. Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat eine Geschäftsleitung eingesetzt und die Geschäftsführung, soweit gesetzlich, statutarisch und reglementarisch nicht der Generalversammlung oder dem Verwaltungsrat vorbehalten, delegiert.

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, die Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich.

Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrats fallenden Geschäfte und erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Sie nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrats 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.



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.



* Mitglieder der Geschäftsleitung

5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2020 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2020 waren 52 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'931'253 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 15.05.2020 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

Aktien

An der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit im Aktienbuch eingetragenem Stimmrecht ausgeübt werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, anstelle von Aktientiteln auf den Namen lautende Interimsscheine, Globalurkunden oder Wertrechte (Bucheffekten) auszugeben. Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien oder umgekehrt ist zulässig. Der Aktionär kann von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Titeldruck ist aufgeschoben. Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten. Das Aktienbuch wird im Auftrag der Gesellschaft von der Computershare Schweiz AG geführt.

Über Bucheffekten, denen Aktien der Gesellschaft zugrunde liegen, kann ausschliesslich nach Massgabe des Bucheffektengesetzes verfügt bzw. daran eine Sicherheit bestellt werden. Insbesondere kann nicht durch Zession darüber verfügt bzw. daran eine Sicherheit bestellt werden.

Vinkulierung der Namenaktien

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister nur dann eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Der Übertragung ist die Begründung einer Nutzniessung an den Aktien gleichgestellt. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, andere Personenzusammenschlüsse oder Gesamthandsverhältnisse, die untereinander kapital- und stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Statuten als ein einziger Erwerber.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien abzulehnen, falls die Gesellschaft nach den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran gehindert sein könnte, die durch Bundesgesetze geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Relevant sind insbesondere:

- a) das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 und
- b) der Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962.

Vom Datum der Einladung zu einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienregister vorgenommen.

Aktionariat

Aktionäre mit Anteilen über 3 %	in %
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.72
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	22.41
Familie Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	4.26
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Übrige Aktionäre	37.65

Aktien/Aktionariat	31.12.2020	31.12.2019
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-52	-141
Ausstehende Aktien	1'931'253	1'931'164
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	55 %	54 %
Eingetragene Aktionäre	668	670

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 63'973.80 (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 Altund 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Vergütungsbericht dargestellt.

Der Vergütungsbericht enthält Informationen über die Zuständigkeiten und Aufgaben sowie Struktur der Vergütungen der Geschäftsjahre 2020 und 2019. 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 15. Mai 2020 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 Verwaltungsratsoder 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
01. 07. 2020 – 30. 06. 2021	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 15. Mai 2020 (Maximum)	350'000	1'000'000	100'000
Bisher (bis 31.12.2020) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	314'591	475'431	
01. 07. 2019 – 30. 06. 2020	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 23. Mai 2019 (Maximum)	350'000	1'300'000	100'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	317'824	879'718	60'000
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	

Verwaltungsrat

in CHF

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.0131.12.2020	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried 8)	Christoph Arpagaus 3)	Theodor F. Kocher 4)	Total
Honorar	115'000	56'000	56'000	35'000	21'000	283'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	2'500	1'500	17'000
Sozialversicherungen	6'555	4'354	_	2'721	961	14'591
Total	126'555	64'354	60'000	40'221	23'461	314'591
Beteiligung per 31.12.2020	32.11 %1)	22.41 %2)	0.28%	_	7)	54.80 %

Funktion	Präsident	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.0131.12.2019	Dr. Christoph M. Müller 5)	Dr. Andreas Hauswirth ⁶⁾	Jörg Kaufmann ⁵⁾	Theodor F. Kocher	Stephan A. Müller ⁶⁾	Ueli Winzenried ⁶⁾	Total
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	7)	31.98 %1)	7)	0.31 %	21.75 % ²⁾	0.28%	54.32 %

 $^{^{\}rm 1)}\,$ Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg von 31.72%

Geschäftsleitung

in CHF

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	
01.0131.12.2020	Lars Egger	Christian Froelicher	Patrick Berger 1)	Total
Lohn	315'861	200'720	200'720	717'301
Variable Vergütung für das Vorjahr	30'000	15'000	15'000	60'000
Sozialversicherungen	29'393	18'495	19'269	67'157
Vorsorge	30'971	15'773	20'262	67'006
Pauschalspesen	12'000	7'920	7'920	27'840
Privatanteil Firmenfahrzeug	6'383	_	4'800	11'183
Total	424'609	257'907	267'971	950'487
Beteiligung per 31.12.2020	0.01%	0.01 %	0.01%	0.03%

Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Leiter Finanzen	
01.0131.12.2019	Lars Egger	Christian Froelicher 3)	Patrick Berger	Isaak Meyer 2)	Total
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%

 $^{^{1)}\,}$ Mitglied der Geschäftsleitung bis 28.02.2021

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

³⁾ Mitglied des Verwaltungsrats ab 16.05.2020

⁴⁾ Mitglied des Verwaltungsrats bis 15.05.2020

⁵⁾ Präsident resp. Mitglied des Verwaltungsrats bis 23.05.2019

⁶⁾ Präsident resp. Mitglied des Verwaltungsrats ab 24.05.2019

 $^{^{7)}\,}$ Beteiligungen der Mitglieder werden nicht aufgeführt, da sie per Bilanzstichtag nicht mehr im Verwaltungsrat waren.

⁸⁾ Das Verwaltungsratshonorar von U. Winzenried wurde Espace in Rechnung gestellt, weshalb keine Sozialabgaben ausgerichtet werden. Das ausgewiesene Entgelt versteht sich ohne Mehrwertsteuer.

 $^{^{\}rm 2)}\,$ Mitglied der Geschäftsleitung bis 30.06.2018, Austritt per 28.02.2019

 $^{^{3)}}$ 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 WIRTSCHAFTPRÜFERS

An den Verwaltungsrat zur Kenntnis der Generalversammlung der

Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer den freiwillig erstellten Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG für das am 31. Dezember 2020 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 15 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV.

Solothurn, 2. März 2021

BDO AG

Alain Wirth dipl. Wirtschaftsprüfer

ppa. Isabelle Brügger dipl. Wirtschaftsprüferin

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes

Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2020	2019
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	34'600	32'245
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	52	128
Sonstiger betrieblicher Erfolg	3	284	184
Total		34'936	32'557
Erfolg aus Neubewertung	4	1'323	2'411
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	5	-5'822	-5'615
Personalaufwand	6	-1'589	-1'593
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-324	-567
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'110	-1'051
Total		-8'845	-8'826
EBIT		27'414	26'142
Finanzaufwand	9	-6'256	-6'899
Ausserordentlicher Erfolg	10	_	-25
ЕВТ		21'158	19'218
Steuern	11	857	-2'382
Periodengewinn		22'015	16'836

Konsolidierte Bilanz

	Referenz	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		13'374	11'851
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	668	754
Sonstige Forderungen	13	635	83:
Aktive Rechnungsabgrenzungen		41	56
Total Umlaufvermögen		14'717	13'491
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	14	655'695	651'680
Renditeliegenschaften im Bau	14	_	_
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	14	49'673	48'610
Total	14	705'368	700'290
Bau- und Entwicklungsprojekte	15	2'965	1'95
Anlagen Stromproduktion	15	690	610
Übrige Sachanlagen	15	389	319
Total Anlagevermögen		709'412	703'170
Total / Illiagore Illiagore		703 112	700 170
Total Aktiven		724'129	716'661
Kurzfristiges Fremdkapital	10	010.70	01005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	2'978	3'205
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	96'542	122'088
Übrige Verbindlichkeiten		1'189	11150
Kurzfristige Rückstellungen	18		1/158
Kurzinistige Kuckstellungen	10	555	
Passive Rechnungsabgrenzungen	19	555 935	716
Passive Rechnungsabgrenzungen			716 6'496
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital	19	935 102'199	716 6'496 133'66 3
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	935 102'199 271'036	716 6'496 133'663 243'214
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern	19	935 102'199 271'036 28'330	716 6'496 133'663 243'214 30'075
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern	20	935 102'199 271'036	716 6'496 133'663 243'214 30'075
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	935 102'199 271'036 28'330	716 6'496 133'663 243'21 ² 30'075 273'288
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern Total	20	935 102'199 271'036 28'330 299'366	716 6'496 133'663 243'214 30'075 273'288 406'951
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern Total Total Fremdkapital Aktienkapital	20	935 102'199 271'036 28'330 299'366 401'565	716 6'496 133'663 243'214 30'075 273'288 406'951
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern Total Total Fremdkapital Aktienkapital Kapitalreserven	20	935 102'199 271'036 28'330 299'366 401'565 19'313	716 6'496 133'663 243'21 ² 30'075 273'288 406'951 19'313 97'47 ²
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern Total Total Fremdkapital	20 18	935 102'199 271'036 28'330 299'366 401'565 19'313 88'298	716 6'496 133'663 243'214 30'075 273'288 406'951 19'313 97'474
Passive Rechnungsabgrenzungen Total Langfristiges Fremdkapital Langfristige Finanzverbindlichkeiten Rückstellungen für latente Steuern Total Total Fremdkapital Aktienkapital Kapitalreserven Eigene Aktien	20 18	935 102'199 271'036 28'330 299'366 401'565 19'313 88'298 -8	1'158 716 6'496 133'663 243'214 30'075 273'288 406'951 19'313 97'474 -23 192'947 309'710

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2020	2019
Periodengewinn	22'015	16'836
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	349	500
Erfolg aus Neubewertung	-1'323	-2'411
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	-161	-643
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	-1'745	1'148
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-52	-139
Cash Flow	19'083	15'291
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme Forderungen	282	778
Abnahme übriges Umlaufvermögen	15	1'039
Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-227	-2'507
Abnahme übrige Verbindlichkeiten	-5'790	-722
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	13'363	13'879
Erwerb von Liegenschaften	–959	-465
Veräusserungen von Liegenschaften	391	10'951
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-2'870	-30'508
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-1'279	-394
Investitionen in übrige Sachanlagen	-238	-654
Veräusserungen von übrigen Anlagen	_	31
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-4'955	-21'039
Zunahme von Finanzverbindlichkeiten	2'276	19'738
Verkauf eigene Aktien	12	32
Ausschüttung Dividende	-9'173	-9'172
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	-6'885	10'598
Veränderung der flüssigen Mittel	1'523	3'438
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	11'851	8'413
Flüssige Mittel am Ende der Periode	13'374	11'851
The second secon	1007	

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2019	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
Periodengewinn				16'836	16'836
Eigenkapital per 31.12.2019	19'313	-23	97'474	192'947	309'710
Bewegung Bestand eigener Aktien		15			15
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-3		-3
Dividendenausschüttung			-9'173		-9'173
Periodengewinn				22'015	22'015
Eigenkapital per 31.12.2020	19'313	-8	88'298	214'962	322'564
Aktienkapital			Einheit	31.12.2020	31.12.2019
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	_	_
Die Generalversammlung vom 15. 05. 2020 genehr von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10		Frist von zwei Jahren ur	n höchstens CHF 4'000	000 auf höchstens CHF 23'	313'050 durch Ausgabe
Gesetzliche Reserven			Einheit	31.12.2020	31.12.2019
AU			0115	0/500/500	0,500,500

Gesetzliche Reserven	Einheit	31.12.2020	31.12.2019
			_
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580

86'496'510 CHF 95'669'587 Kapitaleinlagereserven

Dividendenausschüttung in CHF	
Dividendenauszahlung pro Aktie	
20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	5.25
15. 05. 2020 aus den Kapitaleinlagereserven	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

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 guotenkonsolidiert.

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:

31.12.2019	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG,		
Biel/Bienne	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %
31.12.2020	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG,		
Solothurn	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

Die Holdinggesellschaft Espace Real Estate Holding AG mit Sitz in Solothurn 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 kein 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 Periodengewinn 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 überwälzt. Die von der Gruppe selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 2. März 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF			2020	2019
Soll-Mietertrag			36'995	34'566
Mietzinsreduktion			-916	-558
Leerstand			-2'640	-3'039
Mietzinsverlust			-435	-151
Ertrag für Mieterausbauten			595	621
Ertrag pauschale Nebenkosten			310	219
Ist-Mietertrag			33'909	31'658
Soll-Mieterträge nach Nutzung	2020 in TCHF	2020 in %	2019 in TCHF	2019 in %
Wohnen	15'049	40.7	13'391	38.7
Gewerbe	7'314	19.8	6'980	20.2
Büro	6'574	17.8	6'321	18.3
Lager	2'607	7.0	2'555	7.4
Parkplätze	2'421	6.5	2'238	6.5
Verkauf	1'541	4.2	1'598	4.6
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'489	4.0	1'483	4.3
Total	36'995	100.0	34'566	100.0
Soll-Mieterträge nach Kanton Solothurn	17'042	46.1	15'273	44.2
Bern	14'414	39.0	13'747	39.8
Schaffhausen	2'178	5.9	2'185	6.3
Luzern	2'191	5.9	2'191	6.3
Edzoiii				0.0
Aargau	1:17()	3.2	1'170	3.4
Aargau Total	1'170 36'995	3.2 100.00	1'170 34'566	
				100.0
Total			34'566	2019
Total Übrige Liegenschaften in TCHF			34'566 2020	2019 618
Total Übrige Liegenschaften in TCHF Soll-Mietertrag			34'566 2020 726	2019 619 -20
Total Übrige Liegenschaften in TCHF Soll-Mietertrag Mietzinsreduktion			34'566 2020 726 -1	2019 618 -20
Total Übrige Liegenschaften in TCHF Soll-Mietertrag Mietzinsreduktion Leerstand			2020 726 -1 -35	2019 619 -20 -29 -17
Total Übrige Liegenschaften in TCHF Soll-Mietertrag Mietzinsreduktion Leerstand Mietzinsverlust			2020 726 -1 -35 -9	2019 619 -20 -29 -17
Total Übrige Liegenschaften in TCHF Soll-Mietertrag Mietzinsreduktion Leerstand Mietzinsverlust Ertrag pauschale Nebenkosten			2020 726 -1 -35 -9	3.4 100.0 2019 618 -20 -25 -17 9 26 587

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2020 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 %	31.12.2020	31.12.2019
Grösster Mieter	5.2	5.2
Drei grösste Mieter	11.2	11.1
Fünf grösste Mieter	15.0	14.9
Zehn grösste Mieter	20.7	20.5
Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31. 12. 2020 (Nettomieterträge p.a.)	in TCHF	in %
2021	1'758	11.2
2022	2'908	18.5
2023	1'000	6.4
2024	3'102	19.7
2025	1'357	8.6
2026	732	4.7
2027	111	0.7
2028	1'065	6.8
2029	1'162	7.4
2030 und später	2'527	16.1
Total 2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF	15'721 2020	100.0 2019
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF		
ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt	2020	
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten	2020 -138	
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10	2020 -138 -195	2019
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz	2020 -138 -195 -6	2019 -10'824
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	2020 -138 -195 -6 -339	2019 -10'824 10'951
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien	2020 -138 -195 -6 -339 391	2019 -10'824 10'951
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	2020 -138 -195 -6 -339 391	2019 -10'824 10'951
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2020 -138 -195 -6 -339 391	-10'82 ² 10'951
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten Erfolg aus Verkauf von Immobilien 3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF	2020 -138 -195 -6 -339 391 52	2019 -10'82 ² 10'951 128
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten Erfolg aus Verkauf von Immobilien 3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	2020 -138 -195 -6 -339 391 52	2019 -10'82 ² 10'951 128
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten Erfolg aus Verkauf von Immobilien 3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	2020 -138 -195 -6 -339 391 52	2019 -10'82 ⁴ 10'951 128 10 -10 82
2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10 Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz Total Abgang Immobilien Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten Erfolg aus Verkauf von Immobilien 3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen Erträge aus Parkinganlagen	2020 -138 -195 -6 -339 391 52	

4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF	2020	2019
Positive Marktwertanpassungen	12'705	19'194
Negative Marktwertanpassungen	-11'382	-16'783
Total	1'323	2'411
5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF		
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-1'827	-2'020
Betrieb und Wartung	-1'535	-1'201
Liegenschaftssteuern	-240	-225
Versicherungen	-564	-576
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'426	-1'397
Übriger Aufwand	-9	-6
Total	-5'601	-5'425
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-40	-63
Betrieb und Wartung	-83	-69
Liegenschaftssteuern	_9	_9
Versicherungen	-15	-17
Liegenschaftsbewirtschaftung	-74	-32
Übriger Aufwand	_	
Total	-221	-190
Total Liegenschaftsaufwand	-5'822	-5'615
C. DEDCONAL ALIEWAND : TOUS		
6. PERSONALAUFWAND in TCHF Zum Ende der Berichtsperiode waren 15 Personen mit total 1'180 Stellenprozenten (Vorjahr: 13 Pe	rsonen mit 1'040 Stellenprozenten) fest angeste	ellt.
Lohnaufwand	-1'764	-1'577
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-164	-155
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-125	-96
Übriger Personalaufwand	-70	-98
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	534	333
Total	-1'589	-1'593
7 ADSCUDE DUNCEN/WEDT DEDICATION OF A TOUR		
7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF		
Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-261	-439
Abschreibung übrige Sachanlagen	-63	-59
Wertberichtigung sonstige Forderungen	_	-70
Total	-324	-567

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2020	2019
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-118	-133
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-587	-529
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-139	-116
Raumkosten	-41	-57
Informatikaufwand	-125	-118
Büroaufwand	-79	-71
Fahrzeugaufwand	-21	-26
Total	-1'110	-1'051
Zinsaufwand Hypothekardarlehen	-5'544	-6'178
Baurechtszinsen	-681	-684
Sonstiger Finanzaufwand	-31	
		-37
Total	-6'256	-37 - 6'899
Total		
10. AUSSERORDENTLICHER ERFOLG		
		-6'899
10. AUSSERORDENTLICHER ERFOLG		-37 - 6'899 98 -123

Der ausserordentliche Ertrag im Vorjahr (TCHF 98) ist auf die Auszahlung eines Mietguthabens von der Genossenschaft Narcisse Jaune aus dem Jahr 2016 zurückzuführen. Der ausserordentliche Aufwand im Vorjahr (TCHF 123) beinhaltet die Nachzahlung von Liegenschaftssteuern im Kanton Bern aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veranlagung von vergangenen Steuerperioden.

11. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern Latente Steuern	-888 -2'766	-1'235 -2'524
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes	4'511	1'377
Total	857	-2'382

12. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	_	34
Mietforderungen	686	566
Forderungen gegenüber Versicherungen	56	337
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	542	410
Delkredere	-616	-593
Total	668	754

31.12.2019

31.12.2020

Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten			625	265
Geleistete Vorauszahlungen			635	566
Total			635	83
14 14440011 1511				
14. IMMOBILIEN in TCHF				
	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Tota Immobilien
Bestand per 01.01.2019	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		10,00
Bestand per 31.12.2019	651'680		48'610	700'290
Destand per 31.12.2013	031 000		40 010	700 250
Herstellungskosten	3'077	_	54	3'131
Akquisitionen	_	_	959	959
Veräusserungen	-332	_	-6	-338
Positive Marktwertanpassungen	12'462	_	243	12'705
Negative Marktwertanpassungen	-11'195	_	-187	-11'382
Übertrag aus den Bauprojekten	3	_		3
Bestand per 31.12.2020	655'695	_	49'673	705'368
Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistung liquiditätswirksame Investitionen von TCHF 260. Dabei I				peinhalten nicht-
Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte				
Bestand per 31.12.2019	644'248	_	23'231	667'479
Bestand per 31.12.2020	646'997	_	24'244	671'241
Marketon Allerton	Renditeliegen-	Renditeliegen-	Nicht rentabilisierte	Tota
Minderwert Altlasten	schaften	schaften im Bau	Liegenschaften	Minderwert
Bestand per 01.01.2019	800		160	960
Zu-/Abgang	_		-60	-60

800

250

1'050

13. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF

Sanierung Neubeurteilung

Zu-/Abgang Sanierung Neubeurteilung

Bestand per 31.12.2019

Bestand per 31.12.2020

Immobilien (Buchwert)

Grundpfandrechte

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

100

100

31.12.2020

577'328

455'323

900

250

1'150

31.12.2019

569'191

456'103

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen in $\%$	Anzahl bewertete Liegenschaften
6.00-6.50	3
5.50-5.99	11
5.00-5.49	7
4.50-4.99	7
4.00-4.49	8
3.50-3.99	16
3.00-3.49	1
Total	53

 $\label{lem:mittlerer} \mbox{Mittlerer Diskontierungssatz (gewichtet): 4.32\% (Vorjahr 4.52\%)} \\ \mbox{Für 10 Einheiten (unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.}$

Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	706'518
Minderwert Altlasten	-1'150
Total Immobilien	705'368

	31.12.2020	
Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	in TCHF	in%
Renditeliegenschaften	655'695	
davon Wohnliegenschaften	351'150	49.8
davon kommerziell genutzt	304'545	43.2
Renditeliegenschaften im Bau	_	_
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	49'673	7.0
Total	705'368	100.0

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 31.12.2020 beträgt TCHF 6'989.

	Reno	diteliegen-	Rendi	teliegen-	Baı Entwicklur	uland und		
		schaften	schafte	n im Bau		schaften	Total Im	nmobilien
Marktwerte der Immobilien nach Kanton	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in%
Solothurn	301'565	46.0			25'740	51.8	327'305	46.4
Bern	255'890	39.0			16'583	33.4	272'473	38.6
Luzern	42'536	6.5					42'536	6.0
Schaffhausen	39'729	6.1			1'530	3.1	41'259	5.9
Aargau	15'975	2.4			3'770	7.6	19'745	2.8
Jura	_		_	_	2'050	4.1	2'050	0.3
Total	655'695	100.0	_	_	49'673	100.0	705'368	100.0

15. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

13. UBRIGE ANLAGEN III ICHF				
	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2019	3'627		1'394	5'021
Zugänge	394	613	41	1048
Abgänge	_	_	-104	-104
Überträge/Umgliederungen	_	_	_	
Anschaffungswerte per 31. 12. 2019	4'021	613	1'331	5'965
Zugänge	1'278	105	133	1'516
Abgänge	-41	_	_	-41
Überträge/Umgliederungen	-3	_	_	-3
Anschaffungswerte per 31. 12. 2020	5'255	718	1'464	7'437
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2019	-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
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-261	-25	-63	-349
Abgänge	41	_	_	41
Überträge/Umgliederungen	_	_	_	_
Kumulierte Wertberichtigung per 31. 12. 2020	-2'290	-28	-1'075	-3'393
Nettobuchwert per 01.01.2019	1'996	_	356	2'352
Nettobuchwert per 31. 12. 2019	1'951	610	319	2'880
Nettobuchwert per 31. 12. 2020	2'965	690	389	4'044
Bau- und Entwicklungsprojekte			31.12.2020	31.12.2019
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen			1'259	1'259
Projektstudie Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn			293	248
Überbauungsstudie, Suttergut, Burgdorf			339	78
Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil			617	227
Sanierung Meisenweg 13-21, Derendingen			197	
Sanierung Amselweg 7 – 17, Zuchwil			69	11
Umbau Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach			69	54
Weitere Projekte			122	74
Total			2'965	1'951

				31.12.2020	31.12.201
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von	4.0 % auf dem Anschaffungs	wert)		455	370
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare A	bschreibung von 2.5 % auf d	em Anschaffungswert)		235	24
Total				690	610
Übrige Sachanlagen					
Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0 % au	f dem Anschaffungswert)			126	12
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung		ffungswert)		166	19
T-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0 % a				27	
T-Software (lineare Abschreibung von 20.0 % a				70	_
Total				389	31
16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIE	FERUNGEN UND LE	ISTUNGEN in TCHF			
Im Voraus erhaltene Mieten				1'624	1'51
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio				957	1'43
Verbindlichkeit aus weiterzuverrechnenden Neb	enkosten			135	_
Sonstige Verbindlichkeiten				262	25
Гotal				2'978	3'20
17. KURZFRISTIGE FINANZVERBI		IF.			
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A	susserfeldweg 1, Zuchwil	IF		104 96'438	
17. KURZFRISTIGE FINANZVERBII Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total	susserfeldweg 1, Zuchwil	F			121'98
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total	susserfeldweg 1, Zuchwil	IF		96'438	121'98
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze	susserfeldweg 1, Zuchwil	Verwendung	Bildung	96'438	121'98- 122'08- Bestand pe
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total	uusserfeldweg 1, Zuchwil it < 12 Monate) Bestand per		Bildung 757	96'438 96'542	121'98 122'08i Bestand pe 31.12.201
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	Ausserfeldweg 1, Zuchwil it < 12 Monate) Bestand per 01.01.2019	Verwendung		96'438 96'542 Auflösung	121'98 122'08 Bestand pe 31.12.201
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	Bestand per 01.01.2019	Verwendung –1'257	757	96'438 96'542 Auflösung -142	121'98 122'08 Bestand pe 31.12.201 71
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen	Bestand per 01.01.2019 1'359	Verwendung -1'257 - 1'257	757 757	96'438 96'542 Auflösung -142 -142	121'98- 122'08- 122'08- Bestand pe 31.12.201- 71- 30'07- Bestand per
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF _aufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern	Bestand per 01.01.2019 1'359 28'927 Bestand per 01.05 Bestand per 01.01.2019 1'359	Verwendung -1'257 -1'257 -1'236	757 757 7'117	96'438 96'542 Auflösung -142 -142 -4'734	121'98 122'08i Bestand per 31.12.2019 710 30'07! Bestand per 31.12.2020
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	Bestand per 01.01.2019 1'359 28'927 Bestand per 01.01.2020	Verwendung -1'257 -1'257 -1'236 Verwendung	757 757 7'117 Bildung	96'438 96'542 Auflösung -142 -142 -4'734 Auflösung	121'98 122'08 122'08 Bestand pe 31.12.201 71 71 30'07 Bestand per 31.12.2020 555
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen	Bestand per 01.01.2019 1'359 28'927 Bestand per 01.01.2020 716	Verwendung -1'257 -1'257 -1'236 Verwendung -713	757 757 7'117 Bildung 777	96'438 96'542 Auflösung -142 -142 -4'734 Auflösung -225	121'98- 122'086 Bestand per 31.12.2019 710 30'079 Bestand per 31.12.2020 5555
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern	Bestand per 01.01.2019 1'359 28'927 Bestand per 01.01.2020 716 716 30'075	Verwendung -1'257 -1'257 -1'236 Verwendung -713 -713	757 757 7'117 Bildung 777 777	96'438 96'542 Auflösung -142 -142 -4'734 Auflösung -225 -225 -6'404	121'98- 122'08: Bestand per 31.12.2019 710 30'07: Bestand per 31.12.2020 5555 28'330
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Total kurzfristige Rückstellungen Rückstellungen für latente Steuern Rückstellungen für latente Steuern	Bestand per 01.01.2019 1'359 28'927 Bestand per 01.01.2020 716 716 30'075	Verwendung -1'257 -1'257 -1'236 Verwendung -713 -713	757 757 7'117 Bildung 777 777	96'438 96'542 Auflösung -142 -142 -4'734 Auflösung -225 -225 -6'404 31.12.2020	10 ² 121'98 ² 122'088 Bestand pe 31.12.2019 716 30'079 Bestand per 31.12.2020 555 28'330
Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft A Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufze Total 18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF	Bestand per 01.01.2019 1'359 28'927 Bestand per 01.01.2020 716 716 30'075	Verwendung -1'257 -1'257 -1'236 Verwendung -713 -713	757 757 7'117 Bildung 777 777	96'438 96'542 Auflösung -142 -142 -4'734 Auflösung -225 -225 -6'404	121'984 122'088 Bestand pe 31.12.2019 716 30'075 Bestand per 31.12.2020 555 555 28'330

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Bau- und Sanierungsprojekte	260	5'901
Vermietete Liegenschaften	287	275
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	388	320
<u>Total</u>	935	6'496
20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF		
Hypothekarkredite	367'474	365'198
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-96'438	-121'984
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	271'036	243'214
Kreditfälligkeit per 31. 12. 2020	in TCHF	in %
2021 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate)	96'438	26.2
2022	39'093	10.6
2023	30'883	8.4
2024	4'100	1.1
2025	68'496	18.6
2026	30'850	8.4
2027	4'600	1.3
2028	35'769	9.7
2029	18'660	5.1
2030 und später	38'585	10.5
Total	367'474	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 0 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betrugen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'657.

Zinsbindung per 31. 12. 2020	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	16'442	4.5
2021	24'100	6.6
2022	39'093	10.6
2023	42'233	11.5
2024	9'540	2.6
2025	68'496	18.6
2026	30'850	8.4
2027	26'564	7.2
2028	35'769	9.7
2029	26'234	7.1
2030 und später	48'153	13.1
Total	367'474	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 11 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.49 %.

Derivative Finanzinstrumente	31.12.2020	31.12.2019
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	10	10
Aktive Werte	_	_
Passive Werte	6'577	6'851

21. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	141	359
Anzahl gekaufter Aktien	611	460
Anzahl verkaufter Aktien	-700	-678
Endbestand/Stück	52	141
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	160.05	152.48
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	159.10	153.04

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.



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, Solothurn

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 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 2. März 2021

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin



Bewertungstestat

Auftrag

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

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2020.

Insgesamt wurden 63 Liegenschaften bewertet: 47 Renditeliegenschaften, 14 nicht rentabilisierte Liegenschaften, ein Leasing Objekt sowie eine erstmals bewertete Liegenschaft. Im Jahr 2020 wurden zwei Renditeliegenschaften und eine nicht rentabilisierte Liegenschaft 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 Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

Bewertungsmethode

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

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

Bewertungsresultat

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2020 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 706,518,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 701,190,000 auf CHF 706,518,000, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften 0.69% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden drei Liegenschaften (davon zwei Renditeliegenschaften und eine nicht rentabilisierte Liegenschaft) veräussert, resp. teilveräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +0.76% bzw. CHF +5,328,000 ist vor allem auf die Rubrik "Renditeliegenschaften" 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, 05. Februar 2021

KPMG AG

Ulrich Prien Partner, Head Real Estate Oliver Specker Director, Real Estate

Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG

Solothurn

Nach Obligationenrecht

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2020	2019
Ertrag aus Beteiligungen	1′578′090.00	2'077'530.00
Total Betriebsertrag	1'578'090.00	2'077'530.00
Übriger Betriebsaufwand	-383'673.64	-396'809.17
Total Betriebsaufwand	-383'673.64	-396'809.17
Betriebsgewinn	1'194'416.36	1'680'720.83
Finanzertrag		3'392.44
Finanzaufwand	-4'506.87	-2'482.90
Finanzergebnis	-4'506.87	909.54
Jahresgewinn vor Steuern	1'189'909.49	1'681'630.37
Steuern	-215'939.18	-161'141.85
Jahresgewinn	973'970.31	1'520'488.52

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	1'152'427.05	225'844.76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	1'535'380.28	_
Total Umlaufvermögen	2'687'807.18	225'844.76
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	52'200'000.00	76'100'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobile Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	170'940'903.00	194'840'903.00
Total Aktiven	173'628'710.18	195'066'747.76

PASSIVEN

Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	4'641.59	2'547.90
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16'465.66	1'626.06
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	_	13'249'703.96
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	103'102.50	124'025.82
Total kurzfristiges Fremdkapital	124'209.75	13'377'903.74
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	86'496'510.45	95'669'586.95
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	39'515'473.45	38'541'503.14
Eigene Kapitalanteile	-8'489.68	-23'252.28
Total Eigenkapital	173'504'500.43	181'688'844.02
Total Passiven	173'628'710.18	195'066'747.76

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2020	31.12.2019
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	141	359
Anfangsbestand/Stück		
Anzahl gekaufter Aktien	611	460
Anzahl verkaufter Aktien	-700	-678
Endbestand/Stück	52	141
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	163.00	170.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	163.00	170.00
3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG (Gesetzliche Angaben) in CHF		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 15.05.2020 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. 2020			
Bilanzgewinn (in CHF)		2020	201
Vortrag vom Vorjahr		38'541'503.14	37'021'014.6
Jahresgewinn		973'970.31	1'520'488.5
Bilanzgewinn zum Jahresende		39'515'473.45	38'541'503.1
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 39'515'473.45 wie folgt zu verwenden:			
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	_	-
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	39'515'473.45	38'541'503.1
2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31. 12. 20 Kapitaleinlagereserven (in CHF)	20		
	20		
Kapitaleinlagereserven (in CHF)	20	95'669'586.95	104'842'079.2
Kapitaleinlagereserven (in CHF) Vortrag vom Vorjahr	20	95'669'586.95 -9'173'076.50	
Kapitaleinlagereserven (in CHF) Vortrag vom Vorjahr Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	20		-9'172'492.2
	max. CHF	-9'173'076.50	-9'172'492.2 95'669'586. 9
Kapitaleinlagereserven (in CHF) Vortrag vom Vorjahr Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven Kapitaleinlagereserven zum Jahresende Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 86'496'510.45 wie folgt zu verwenden: Dividende von CHF 5.25 pro Aktie		-9'173'076.50 86'496'510.45	-9'172'492.2 95'669'586. 9 9'173'698.7
Kapitaleinlagereserven (in CHF) Vortrag vom Vorjahr Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven Kapitaleinlagereserven zum Jahresende Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 86'496'510.45 wie folgt zu verwenden: Dividende von CHF 5.25 pro Aktie Vortrag auf die neue Rechnung	max. CHF	-9'173'076.50 86'496'510.45 10'139'351.25	-9'172'492.2 95'669'586. 9 9'173'698.7
Kapitaleinlagereserven (in CHF) Vortrag vom Vorjahr Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven Kapitaleinlagereserven zum Jahresende Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 86'496'510.45 wie folgt zu verwenden:	max. CHF	-9'173'076.50 86'496'510.45 10'139'351.25	-9'172'492.2 95'669'586.9 9'173'698.7
Kapitaleinlagereserven (in CHF) Vortrag vom Vorjahr Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven Kapitaleinlagereserven zum Jahresende Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 86'496'510.45 wie folgt zu verwenden: Dividende von CHF 5.25 pro Aktie Vortrag auf die neue Rechnung Auf Aktien, die sich im Eigenbestand befinden, wird keine Dividende ausgeschüttet. Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 20. Mai 2021	max. CHF	-9'173'076.50 86'496'510.45 10'139'351.25	104'842'079.2 -9'172'492.2 95'669'586.9 9'173'698.7 86'495'888.2

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 27. Mai 2021



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, Solothurn

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 2020 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 verantwort-

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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 2. März 2021

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabelle Brügger Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Portfolio

Portfolio

per 31.12.2020

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		Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie W1 Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 20 Mio. bis	CHF 55 Mi	0.							
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B				01.01.06	2016/19	_	nein	1.88%	AE
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40				01.01.06	1970	2017	nein	0.00%	AE
Biel, Schwanengasse 21–29				01.01.06	2015	_	nein	0.22%	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27				01.01.06	2017/19	_	nein	16.07%	AE
Biel, Schwanengasse 11–19				01.01.06	2019	_	ja	3.25%	AE
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46				01.01.06	1987/91	2010	nein	5.75%	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.06	1991/ 2007/13	_	nein	6.09%	AE
Total W1 – Wohnliegenschaften	237.9	10.6	4.5%						
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis 0 Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48				28.03.11	2012		nein	3.68%	AE/BR
<u>,</u>						_	nein		
Liebefeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	_	nein	2.20%	AE
Valbirse, Rue Principale 12 – 14 Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8				01.07.03	2019	_	ja	3.57 % 5.55 %	AE AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	_	ja	5.04%	AE
				01.01.06	1975	1991	nein nein	2.52%	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	1991	Helli	2.32 /0	AE
Total W2 – Wohnliegenschaften	84.2	4.3	5.1%						
Kategorie W3 Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.									
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48				01.07.07	1981	2016	nein	6.24%	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	7.89 %	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17				01.01.06	1966	1988	nein	0.00%	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11				01.01.09	1938	1999	nein	2.20%	AE
Total W3 – Wohnliegenschaften	29.0	1.5	5.2%						
Total Wohnliegenschaften	351.2	16.4	4.7%						

¹⁾ Per Bilanzstichtag

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p.a. CHF Mio.	rendite auf	Erwerbs-	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert vor	1 CHF 15 M	io. bis CHF	45 Mio.						
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29				06.08.07	1987	2015	nein	1.71 %	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus				01.07.08	2008	_	nein	1.64 %	AE/BR
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971/85	2006	ja	22.82 %	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43				31.12.01	1967	1990	nein	29.92 %	SE (74 %)
Burgdorf, Buchmattstr. 56				01.01.09	2009	_	nein	0.00 %	AE/BR
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116				21.11.11	2014		nein	12.65 %	AE
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	162.4	10.1	6.2%						
Kategorie K2									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert vor	CHF 10 M	io. bis CHF	15 Mio.	01.01.					
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	7.23 %	AE
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	0.12%	AE/BR
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	_	nein	0.67%	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	6.65 %	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	2.24 %	AE
Olten, Industriestr. 211–213a				01.08.04	1928/98	2005	ja	5.90 %	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	1.99 %	AE/teilw. BR
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	97.7	6.5	6.6%						
Kategorie K3									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert vor	CHF 5 Mic	b. bis CHF 1	LO Mio.						
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951/94	2015	ja	3.01 %	AE
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	_	nein	0.00%	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26				01.07.04	1933	2000	nein	5.63 %	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.01.07	1974	2015	nein	27.54%	AE/BR
Worb, Enggisteinstr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	7.33 %	AE
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	33.6	2.9	8.5%						
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	18.84%	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12				01.01.05	1982/91/93	_	nein	9.05%	SE(52%)/AE
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West				31.12.01	1994	_	nein	0.00%	SE (2%)
Total K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.9	1.0	9.3%						
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	304.5	20.5	6.7%						
Total Renditeliegenschaften	655.7	36.9	5.6%						

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
Burgdorf, Lyssacherstr. 32		31.12.20	1'558	nein	Wiese	Wohnen	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement		31.12.03	11'774	nein	Wiese	Wohnen	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	49.7						
Total Immobilien	705.4						

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum Baujahr		Grundstücksfläche (m²)	Liegenschaftsart		
Grenchen, Lingeriz (Landwirtschaftsland)	01.01.2009	06.11.2020	_	1'496	Landwirtschaft		
Grenchen, Tunnelstr. 10 (Stockwerkeinheit)	01.01.2005	28.07.2020	1994	147	Wohnen		
Total Marktwert per 31. 12. 2019 der im Jahr 2020 verkauften Liegenschaften in TCHF							

Flächenangaben

per 31.12.2020

				LEERSTAND		
Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	Fläche m²	Fläche	
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	9	11'886	6'788	740	10.9	
Biel, Längfeldweg 41	22	14'151	7'946	2'352	29.6	
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	7	6'406	5'831	777	13.3	
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	65	9'512	5'919	922	15.6	
Biel, Schwanengasse 11–19	69	3'847	5'265	189	3.6	
Biel, Schwanengasse 21–29	69	3'901	6'414	16	0.2	
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	9	1'465	3'097	78	2.5	
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	49	5'515	3'590	788	21.9	
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	45	5'099	10'071	19	0.2	
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	2'430	3'407	980	28.8	
Grenchen, Hasenmattstr. 11	4	1'263	215	_	_	
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	62	7'747	4'885	265	5.4	
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, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	37	5'781	4'002	160	4.0	
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	15	5'309	5'645	180	3.2	
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	10	3'816	5'956	38	0.6	
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	29	4'425	2'374	107	4.5	
Liebefeld, Kohlenweg 12	115	3'078	4'339	169	3.9	
Luterbach, Hauptstr. 38	22	2'945	2'626	110	4.2	
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	36	29'695	23'092	5'857	25.4	
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	_	_	
Oensingen, Ostringstr. 10	7	12'179	5'459	383	7.0	
Olten, Industriestr. 211–213a	4	14'606	10'858	1'191	11.0	
Safenwil, Striegelstr. 8+10	17	14'497	7'690	313	4.1	
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	16	5'227	6'179	119	1.9	
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	23	2'741	1'759	86	4.9	
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	37	3'001	5'804	1'774	30.6	
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507		_	
Valbirse, Rue Principale 12–14	57	3'765	4'291	147	3.4	
Worb, Enggisteinstr. 77	47	8'026	5'243	394	7.5	
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	17	1'682	2'464	227	9.2	
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	156	14'295	11'065			
Zuchwil, Amselweg 7–17	37	3'600	2'628	365	13.9	
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	53	6'100	5'015	1'285	25.6	
Zuchwil, Amselweg 45,45A/45B/47/47A/47B	142	14'010	9'805	1 200		
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	99	12'670	8'061	388	4.8	
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	12	5'621	5'262	41	0.8	

Nutzungen

per 31.12.2020

	NUTZUNG						
Liegenschaft	Wohnen m ²	Büro m²	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	_	4'712	_	2'578	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 11–19	4'435	_	_	729	_	101	56
Biel, Schwanengasse 21–29	5'985	155	_	242	_	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	87	470	224	1'483	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, Rüeggisingerstr. 27–29	982	4'398	_	2'098	1'859	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	_	2'914	10	_	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11	215	_	_	_	_	_	8
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	71
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	_	1'616	1'297	1'009	628	1'095	81
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	_	2'560	_	2'487	_	910	76
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	2'374	_	_		_	_	37
Liebefeld, Kohlenweg 12	4'043	285	_	_	_	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	_	_	_	311	_	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	_	4'424	_	15'243	_	3'425	333
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	_	_	_	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	_	755	_	4'049	_	655	79
Olten, Industriestr. 211–213a	_	116	_	10'089	_	653	56
Safenwil, Striegelstr.8+10	_	1'415	2'454	2'274	_	1'548	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	_	_	_	78	127
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	1'745	_	_	_	_	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	_	_	_	_	_	_	4
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	531	904	485	760	2'731	394	46
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	_	287	_	9'090	_	3'130	54
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	_	_	_	_	_	57
Worb, Enggisteinstr. 77	_	470	1'292	2'766	50	665	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	_	1'027	763	_	185	489	11
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	10'100	_	_	965	_	_	151
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	_	_		_	6	184
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	7'992	_	_	_	_	69	121
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	_	3'718	1'353	137	_	55	126
Total Renditeliegenschaften	82'490	41'189	9'160	70'765	7'310	35'810	3'145

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2020 und Webcast

9. März 2021

Generalversammlung 2021

20. Mai 2021

Dividenden Ex-Datum

25. Mai 2021

Auszahlung der Dividende 2020

27. Mai 2021

Publikation Halbjahresbericht 2021

26. August 2021

Publikation Geschäftsbericht 2021 und Webcast

10. März 2022

Generalversammlung 2022

27. April 2022

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: 255740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

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

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG Gestaltung: Werbelinie AG, Bern Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern Publikationsdatum: März 2021





Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn
Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

