

Geschäftsbericht 2021

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2021	2020	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	36'908	34'936	5.64 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	4'768	1'323	260.39 %
Betriebsaufwand	TCHF	-8'235	-8'845	-6.90 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	33'441	27'414	21.99 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	27'620	21'158	30.54 %
Periodengewinn	TCHF	22'752	22'015	3.35 %
Bereinigter Periodengewinn ¹⁾	TCHF	18'795	16'406	14.56 %
Operativer Periodengewinn ²⁾	TCHF	16'858	16'363	3.03 %

¹⁾ Ohne Neubewertungserfolg und Anpassung Satz lat. Steuern

²⁾ Ohne Verkaufserfolg, Neubewertungserfolg und Anpassung Satz lat. Steuern

BILANZ	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	335'133	322'564	3.90 %
Eigenkapitalquote	%	44.04	44.55	-0.51 PP
Anlagedeckungsgrad	%	45.11	45.47	-0.36 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	738'053	705'368	4.63 %
Renditeliegenschaften	TCHF	688'230	655'695	4.96 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	937	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'886	49'673	-1.58 %
Liegenschaften	Anzahl	59	59	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'467	1'443	1.66 %

		2021	2020	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.30	5.62	-0.32 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.38	5.66	-0.28 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.33	-0.07 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	16	15	6.67 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	13.50	11.80	14.41 %

AKTIEN	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'984	1'931'253	-0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	642	668	-3.89 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	56.05	54.80	1.25 PP
Aktienkurs	CHF	183.00	165.00	10.91 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	173.56	167.02	3.91 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	39.54	44.79	-11.71 %

		2021	2020	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.73	8.47	3.03 %
Dividende (2021 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.50	5.25	4.76 %

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Brief an die Aktionäre	4
Lagebericht	5
Corporate Governance	8
Vergütungsbericht	15
Vergütungsbericht	16
Bericht des Wirtschaftsprüfers	18
Konzernrechnung	19
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Bilanz	21
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zur Konzernrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Bewertungstestat	40
Jahresrechnung der	
Espace Real Estate Holding AG	41
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
Portfolio	48
Wohnliegenschaften	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften	50
Renditeliegenschaften im Bau	51
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	51
Verkaufte Liegenschaften	51
Flächenangaben	52
Nutzungen	53
Weitere Informationen	54
Kontakte und Impressum	55

Das Geschäftsumfeld war im Berichtsjahr 2021 von Unsicherheit geprägt. Die Covid-Pandemie hat sowohl unsere Kundinnen und Kunden als auch uns vor Herausforderungen gestellt. Seit Beginn der Pandemie haben wir aber unser Unternehmen umsichtig und diszipliniert den Veränderungen angepasst und die Widerstandsfähigkeit von Espace weiter gesteigert.

Espace Real Estate (Espace) blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Der Periodengewinn lag mit CHF 22,8 Mio. über dem Ergebnis der Vorjahresperiode (CHF 22,0 Mio.). Dies ist umso erfreulicher, als der höhere Periodengewinn ohne den bedeutenden Sonderfaktor aus dem Vorjahr (Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Betrag von CHF 4,5 Mio.) erzielt wurde. Bereinigt um das Bewertungsergebnis sowie um den Sonderfaktor aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Vorjahr, stieg der bereinigte Periodengewinn um 14,6 % auf CHF 18,8 Mio. (CHF 16,4 Mio.). Zusätzlich bereinigt um den Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften, stieg der rein operative Periodengewinn auf CHF 16,9 Mio. (CHF 16,4 Mio.).

Die finanziellen Erwartungen vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung haben sich im Jahr 2021 voll erfüllt und zeigen die operative Ertragskraft von Espace. Mein Dank gilt dem ganzen Espace-Team für den unermüdlischen Einsatz und die grosse Bereitschaft, den Wandel als selbstverständlich anzunehmen und als Chance zu begreifen.

Das Geschäftsjahr 2021 hat die Stärke unseres Geschäftsmodells unter Beweis gestellt. Die eingeschlagene Unternehmensstrategie wird Espace konsequent weiterverfolgen. Wir investieren in die nachhaltige Ausrichtung des Portfolios sowie in die digitale Transformation des Unternehmens und wahren gleichzeitig die Kostendisziplin. Zudem sind wir dank unserer starken Kapitalausstattung in der Lage, attraktive Akquisitionsmöglichkeiten zu verfolgen. Im Berichtsjahr konnte in Zuchwil eine Renditeliegenschaft mit 93 Wohnungen und einem Jahresmietertrag von rund CHF 1 Mio. erfolgreich akquiriert werden.

Espace ist der Überzeugung, dass nachhaltige Liegenschaften das Risiko einer Wertminderung durch guten Umgang mit ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen minimieren. Die geplanten und laufenden Sanierungen sowie die anstehenden Neubauten erfüllen diese Kriterien und werden Espace noch stärker positionieren.

Mit der eigens entwickelten Plattform fastspace.ch wird die digitale Technologie in unserem Unternehmen definitiv einziehen und einige Prozesse disruptiv verändern. Der Vermietungsprozess wird automatisiert und für sämtliche Beteiligten transparenter und schneller.

Der Aktienkurs von Espace stieg im Berichtsjahr um 10,9 % von CHF 165.00 auf CHF 183.00 (Vergleich: +4,4 % SXI Real Estate@ Shrs Broad TR Index). Zusammen mit der im Jahr 2021 ausgeschütteten Dividende von CHF 5.25 erreichten die Titel eine erfreuliche Gesamtrendite von 14,1 %. Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 31. Dezember 2021 CHF 173.56, wodurch zum Bilanzstichtag ein Agio von 5,4 % resultierte. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung aufgrund der erfreulichen Ertrags- und Finanzlage und intakten Zukunftsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividende von CHF 5.50 pro Aktie (CHF 5.25).

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2021 und die aktuellen Themenfelder für das laufende Geschäftsjahr.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Kundinnen und Kunden, im Namen des gesamten Verwaltungsrats bedanke ich mich bei Ihnen für das Vertrauen in unsere Gesellschaft sowie unsere Mitarbeitenden.

Ihr



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

Periodengewinn in Mio. CHF

22,8 22,0

31.12.2021

Vorjahr

Entwicklung Aktienkurs

+10,9 %

01.01. – 31.12.2021

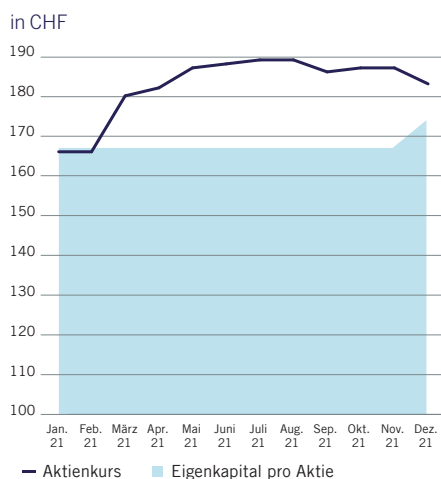
Lagebericht

Espace Real Estate (Espace) kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurückblicken. Obwohl das Vorjahresergebnis durch die Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von CHF 4,5 Mio. positiv beeinflusst war, stieg im Berichtsjahr der Periodengewinn auf CHF 22,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 22,0 Mio.). Im Berichtsjahr wurde eine Wohnliegenschaft in Zuchwil SO erworben. Zudem wurde in Neubau- und Sanierungsprojekte investiert und mit der Sanierung von 93 Wohnungen gestartet. Durch diese Investitionen und als Folge der Aufwertungen stieg der Wert des Immobilienportfolios um 4,63 % auf CHF 738,1 Mio.



Entwicklungsschwerpunkt Aebi Areal in Burgdorf.

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



Höherer Liegenschaftserfolg und Leerstandsquote erneut gesunken

Im Berichtsjahr 2021 erfolgte der Baustart der Sanierung der Liegenschaft Meisenweg in Derendingen und der Liegenschaft Amselweg 7–17 in Zuchwil mit insgesamt 93 Wohnungen. Die Bauarbeiten werden in unbewohntem Zustand ausgeführt, wobei die Mietparteien die Möglichkeit einer verbilligten Ersatzwohnung erhielten. Aufgrund dieser Sanierungen sanken die Erlöse aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr leicht auf CHF 34,5 Mio. (CHF 34,6 Mio.). Gleichzeitig konnte der Liegenschaftsaufwand reduziert werden und kompensierte die Ertragsminderung. In der Summe stieg der Lie-

genschaftserfolg gegenüber dem Vorjahr auf CHF 29,1 Mio. (CHF 28,8 Mio.). Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank um über 30 Basispunkte auf 5,30 % (5,62 %) und beeinflusste den Liegenschaftserfolg positiv.

Erfolgreiche Akquisition und Erfolg aus Neubewertung

In der Berichtsperiode tätigte Espace den Zukauf einer Wohnüberbauung mit 93 Wohnungen in Zuchwil. Mit dieser Akquisition wird die Ertragskraft (rund CHF 1 Mio. Mieteinnahmen pro Jahr) und die bedeutende Marktstellung von Espace im Raum Solothurn weiter gestärkt. Veräussert wurde eine nicht strategiekonforme Gewerbeliegenschaft

in Biel. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 738,1 Mio. (31. 12. 2020: CHF 705,4 Mio.). Der Erfolg aus Neubewertung der Liegenschaften belief sich auf CHF 4,8 Mio. (CHF 1,3 Mio.).

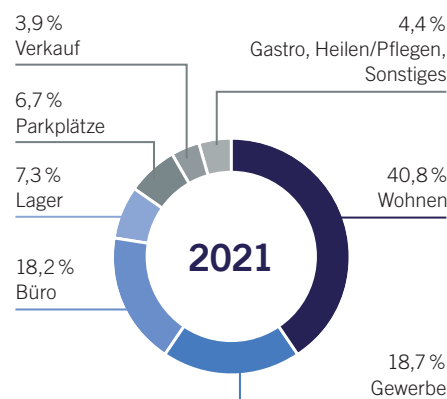
Seit einigen Jahren sind insbesondere die Preise für Wohnliegenschaften stärker gestiegen, als es Fundamentalfaktoren wie Mieten oder Einkommen erklären können. Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist für Espace die Sensibilität und Umsicht bezüglich der Neubewertungserfolge zentral, um der Gefahr einer Korrektur an den Immobilienmärkten entgegenzuwirken. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz des Portfolios von Espace ging im Berichtsjahr

leicht zurück auf 4,11 % (2020: 4,32 %), was verglichen mit anderen Immobiliengesellschaften einen soliden und umsichtigen Wert darstellt. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft angesetzte Diskontierungssatz liegt bei 3,35 %, der höchste bei 6,05 %.

Nachfrage nach Wohnraum und Gesundheitsimmobilien

Der Wohnanteil bei Espace beträgt Umsatzmässig mittlerweile rund 46 % und wird durch die Fertigstellung von Sanierungs- und Neubauprojekten in den nächsten Jahren laufend erhöht werden. Insbesondere die Wohnnutzung hat sich in den letzten Jahren als besonders krisenresistent erwiesen und wird weiterhin nachgefragt. Zusätzlich führt der demografische Wandel zu

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Martina Di Tommaso

Verantwortliche Bau- und Entwicklungsprojekte

Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit bei Espace?

Die Nachhaltigkeit ist in den letzten Jahren für die Espace immer mehr ins Zentrum des täglichen Handelns gerückt. Das Interesse der Anlegerinnen und Anleger, aber vor allem auch der Mietenden, die Geschäftsfelder für die Zukunft nachhaltiger auszurichten, ist gestiegen und nimmt entsprechend in der strategischen Ausrichtung eine zentrale Rolle ein. Im Jahr 2021 hat unser Unternehmen wichtige Grundsteine gelegt für die zukünftige Entwicklung. Der Nachhaltigkeitsgedanke von Espace ist immer ein Zusammenspiel von mehreren Aspekten. Wir beziehen die Themen Energie, aber auch Gesellschaft und Wirtschaft in die nachhaltige Betrachtung mit ein.

Nachhaltigkeit in Bezug auf Energie, Wirtschaftlichkeit und Umgang mit Mietparteien steht also im Zentrum bei Espace. Was heisst das konkret?

Es ist das Ziel, dass diese drei Themenbereiche in der täglichen Arbeit präsent sind und dass künftige Entscheide und Massnahmen immer unter Berücksichtigung dieser Kriterien gefällt werden. Konkret bedeutet dies, dass Espace in den Sanierungsprojekten ihre soziale Verantwortung gegenüber den Mietparteien wahrnimmt und tragbare Lösungen für die Bauzeit sucht. Darüber hinaus werden wir in den nächsten Jahren ca. die Hälfte der Investitionen für die Sanierung von älteren Liegenschaften einsetzen. Das beinhaltet u.a. die Erneuerung von Gebäudehüllen, den Ersatz von fossilen Wärmeerzeugungen sowie den Ausbau der erneuerbaren Energien wie Solar- und Photovoltaikanlagen.

Vielfach verfügen ältere Liegenschaften nicht über attraktive Aussenräume oder gemeinschaftliche Räume. Entsprechend werden wir dies bei der Sanierung berücksichtigen und verbessern.

Inwiefern kommen den Mietparteien Ihre Investitionen in nachhaltiges Wohnen zugute?

Für die Mietenden ist der Umgang mit den Ressourcen ebenfalls in den Fokus gerückt und immer wichtiger geworden. Entsprechend werden wir, wo möglich, dieses Bedürfnis abdecken und vermehrt Photovoltaikanlagen im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) bilden. Die Mietenden profitieren von den attraktiven Strompreisen und der Liegenschaft kommt die nachhaltige Ausrichtung zugute. Daneben fördert die Espace auch Investitionen in unkonventionelle Wohnformen. So integrieren wir gerade vermehrt Gemeinschaftsräume und flexibel nutzbare Flächen in unsere Neubauprojekte, die den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit geben, langfristig verschiedenste Bedürfnisse abzudecken.

Woran können die Investierenden oder die Mietenden festmachen, dass Espace Nachhaltigkeit ins Zentrum ihrer Strategie stellt?

Ein Mittel, dies nach aussen besser sichtbar zu machen, kann die Zertifizierung nach einem Energielabel sein. Zurzeit setzen wir uns vertieft mit dem SNBS-Label (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) auseinander und prüfen die Umsetzung bei mehreren Projekten. Das SNBS-Label ist ein Baustandard, der nicht nur die energetischen, sondern auch die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Davon profitieren sowohl Investorinnen und Investoren, da ein gutes Verhältnis zwischen Ertrag und Kosten angestrebt wird, als auch die Mietparteien, indem deren Bedürfnisse und Wohlbefinden in den Vordergrund gerückt werden.

einem erhöhten Bedarf an Flächen für Gesundheit und medizinische Versorgung (Gesundheitsimmobilien). Vor diesem Hintergrund investiert Espace mit der aktuellen Projektpipeline von rund CHF 100 Mio. hauptsächlich in Renditeliegenschaften im Segment Wohnen und Gesundheit. Davon fliesst etwa die Hälfte der Investitionen in die Sanierung von Wohnungen, die andere Hälfte in Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gesundheit). Veranschaulicht wird diese Strategie durch das Neubauprojekt auf dem ehemaligen Aebi Areal am Bahnhof in Burgdorf mit Praxisgemeinschaft und Kleinwohnungen sowie das Projekt VISAVIE in Biel mit innovativen Wohnformen sowie Pflegewohnungen im Alter. Beide Projekte werden noch in diesem Jahr mit der Realisierung starten können.

Espace leistet Beitrag zur Energiewende

Espace verpflichtet sich, ihren Beitrag zu leisten und Anstrengungen zu unternehmen, um den weltweiten Tempera-

turanstieg zu begrenzen. Deshalb wird das Unternehmen bis 2030 die Treibhausgasemissionen gegenüber 2021 halbieren können. Schon heute liegt der direkte CO₂-Ausstoss des Portfolios von Espace im Mittel bei 10,6 kg/m² und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Schweizer Gebäudeparks von 15 kg/m².

Den CO₂-Ausstoss zu verringern und den Energieverbrauch zu reduzieren ist nur ein Element in der Nachhaltigkeitsstrategie. Espace verfolgt aber mit ihren Anstrengungen bezüglich der nachhaltigen Ausrichtung des Unternehmens das Ziel, die Bedürfnisse von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen einzubeziehen.

Ausblick

Im Umfeld tiefer Zinsen stehen Immobilienanlagen im Vergleich zu alternativen Anlagen sehr gut da. Mutmasslich kann davon ausgegangen werden, dass die Immobilienpreise auch 2022 weiter steigen, insbesondere bei reinen Wohnliegenschaften. Die vor Jahren einge-

schlagene Strategie von Espace, den Wohnanteil laufend zu steigern, hat sich bewährt. Espace hat sich als Ziel gesetzt, dass der umsatzmässige Wohnanteil im Portfolio zwischen 45 % und 60 % betragen soll. Aus Gründen der Diversifikation und Risikostreuung wird Espace auch in Zukunft in ein breit abgestütztes Portfolio aus Wohn- und kommerziellen Liegenschaften investieren.

Die laufenden Entwicklungs- und Bauprojekte sind im Berichtsjahr weiter vorangekommen. Espace verfügt über eine Pipeline aus laufenden und geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 100 Mio. Ausserdem wird Espace weiterhin Ausschau halten nach attraktiven Gelegenheiten zur Akquisition von Renditeliegenschaften, um die eingeschlagene Wachstumsstrategie umzusetzen. Die laufenden und anstehenden Projekte, die attraktiven Landreserven sowie der Nachhaltigkeits- und Innovationsanspruch von Espace werden zusätzlich dazu beitragen, dass sich das Unternehmen positiv weiterentwickelt.



Digitale Transformation

Die hohe Geschwindigkeit, die Wirtschaft und der Immobilienmarkt aktuell an den Tag legen, bewog Espace dazu, die Veränderungen am Markt aktiv mitzugestalten. In der heute so schnelllebigen Zeit, in der Veränderungen zur Tagesordnung gehören, wurde die Frage gestellt: «Was muss losgelassen und disruptiv verändert werden, um dem Wandel zu begegnen?»

Die Corona-Krise wirkte wie ein Brennglas; die zunehmend kurzfristigen Raumbedürfnisse der Wirtschaft, flexible Arbeitsmodelle und der Trend Richtung «Remote Work» sind Entwicklungen, die nach einer neuen und innovativen Lösung verlangen. Aber die Immobilienbranche gilt bis anhin als traditionell, konservativ und starr, dabei bietet sie auf digitaler Ebene zahlreiche Chancen und Möglichkeiten. Den Vermietungsprozess von kommerziell genutzten Flächen in den virtuellen Raum zu verlagern, war für Espace die Antwort auf die sich fortsetzenden Trends.

Der Vermietungsprozess ausschliesslich über das Internet erleichtert Mietinteressenten die Suche und gestaltet den gesamten Prozess flexibler, effektiver und individueller. Von der Suche, bis zur Besichtigungsanfrage, der dynamischen Preisgestaltung bis hin zur Abwicklung der gesamten Anmietung werden die Vorgänge ausschliesslich auf dem Online Marktplatz fastspace abgewickelt. Und als letzter Schritt bezahlt der Kunde den Betrag für seine Mietfläche per Kreditkarte und kann nach erfolgter Transaktion innert weniger Arbeitstage das Mietobjekt beziehen.

Testen Sie fastspace und überzeugen Sie sich selbst!

www.fastspace.ch

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 642 eingetragenen Aktionären (Stand 31. 12. 2021). 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, Bévillard und der SI La Blancherie SA, Delémont und im 2009 mit Übernahme der Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG, Grenchen, kräftige Wachstumsschritte realisiert. Im Jahr 2010 wurde eine Holdingstruktur eingeführt.

2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern mit Herrn Dr. Andreas Hauswirth als Präsident. Die Aufgaben richten sich nach dem Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement.

Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat wird durch die Generalversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Eine Altersgrenze besteht nicht.

Organisation

Der Verwaltungsrat hat im Sinne des Obligationenrechtes die oberste Verantwortung für die Unternehmensstrategie und die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen. In der Kompetenz des Verwaltungsrats liegen alle nach dem Gesetz, den Statuten und den geltenden Reglementen ausschliesslich ihm vorbehaltenen Aufgaben.

Die wesentlichen, gemäss Organisationsreglement ausschliesslich dem Verwaltungsrat vorbehaltenen Kompetenzen sind:

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

In der Berichtsperiode fanden vier 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

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

Er ist Vorsitzender 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.

3. Geschäftsleitung

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

Vorsitzender der Geschäftsleitung

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

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

Mitglieder der Geschäftsleitung

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



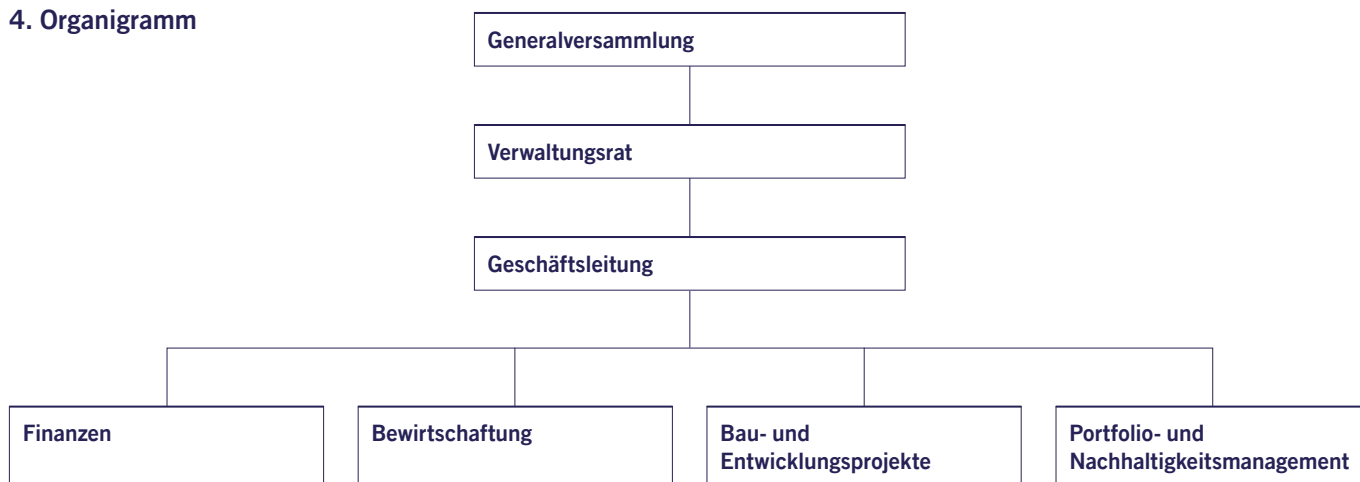
Christian Froelicher
Finanzen

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 und Informatik studiert. Des Weiteren ist er diplomierter Wirtschaftsprüfer und absolvierte zuletzt einen Nachdiplomlehrgang im Bereich Compliance Management an der Executive School der Universität St. Gallen.

Von 2007 bis 2012 arbeitete Christian Froelicher beim international tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen EY (Ernst & Young). Dort betreute er im Bereich Financial Services börsenkotierte Finanzinstitute im In- und Ausland sowie grössere Immobilienanlagefonds. Anschliessend war er von 2012 bis 2018 bei BDO Schweiz als Mandatsleiter tätig. Dabei verantwortete er für Kunden aus unterschiedlichen Branchen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsdienstleistungen primär in den Bereichen Financial Accounting, Corporate Finance, Unternehmensrestrukturierungen und Risk-/Compliance Management.

4. Organigramm



5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2021 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2021 waren 321 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'930'984 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 eingetragener 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	32.28
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küsnacht am Rigi	22.89
Familie Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	4.26
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Übrige Aktionäre	36.61

Aktion/Aktionariat	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-321	-52
Ausstehende Aktien	1'930'984	1'931'253
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	56 %	55 %
Eingetragene Aktionäre	642	668

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 Alt- und Neuaktionären bei Kapitalerhöhungen und der möglichst objektiven Bewertung der Aktien.

Der Verwaltungsrat hat damit die KPMG AG, Zürich beauftragt. Das Mandat wird von den Herren Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, Chartered Surveyor MRICS und Oliver Specker, dipl. Arch. ETH/SIA, Chartered Surveyor MRICS betreut.

8. Altlasten

Die Immobilien werden auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht. Allfällige Minderwerte werden im Marktwert berücksichtigt. Die Altlasten und allfällige Minderwerte werden von verschiedenen ausgewiesenen Experten ermittelt.

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des 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 2021 und 2020. 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 20. Mai 2021 hat sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats in den Vergütungsausschuss gewählt.

2. Vergütungen

Die Gesellschaft setzt weder für den Verwaltungsrat noch für die Geschäftsleitung Anreizsysteme wie Options- oder Aktienpläne ein.

Es wurden weder in der Berichtsperiode noch in der Vergleichsperiode Darlehen und Kredite an Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglieder gewährt. Zudem wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ausgerichtet respektive gewährt.

Für entsprechende Beiräte des Verwaltungsrats wurden keine gesonderten Vergütungen festgelegt.

Gemäss Art. 20 der Statuten kann an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung gesamthaft maximal CHF 600'000 vergütet werden.

Genehmigte und ausgerichtete Vergütungen (CHF)

	Verwaltungsrat		Geschäftsleitung
	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
01. 07. 2021 – 30. 06. 2022			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 20. Mai 2021 (Maximum)	350'000	800'000	150'000
Bisher (bis 31. 12. 2021) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	315'996	381'566	—
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
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	314'591	885'995	95'000
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

Verwaltungsrat

in CHF

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
01.01.–31.12.2021	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried ⁶⁾	Christoph Arpagaus ³⁾	
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	283'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	17'000
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	15'996
Total	126'898	64'549	60'000	64'549	315'996
Beteiligung per 31.12.2021	32.72 % ¹⁾	22.89 % ²⁾	0.43 %	—	56.05 %

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
01.01.–31.12.2020	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried ⁶⁾	Christoph Arpagaus ³⁾	Theodor F. Kocher ⁴⁾	
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 %	—	— ⁵⁾	54.80 %

¹⁾ Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg von 32.28 % (31.72 %)²⁾ Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi³⁾ Mitglied des Verwaltungsrats ab 16.05.2020⁴⁾ Mitglied des Verwaltungsrats bis 15.05.2020⁵⁾ Keine Aufführung der Beteiligungen, da per Bilanzstichtag nicht mehr VR-Mitglied⁶⁾ Das Verwaltungsrats honorar von U. Winzenried wurde Espace in Rechnung gestellt, weshalb keine Sozialabgaben ausgerichtet werden. Das ausgewiesene Entgelt versteht sich ohne Mehrwertsteuer.**Geschäftsleitung**

in CHF

	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾
01.01.–31.12.2021		
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	645'034	354'861
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	95'000	65'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	60'670	34'059
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	58'002	35'581
Pauschalspesen	21'240	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	7'183	6'383
Total	887'129	507'884
Beteiligung per 31.12.2021	0.02 %	0.01 %

	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾
01.01.–31.12.2020		
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	717'301	315'861
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	60'000	30'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	67'157	29'393
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	67'006	30'971
Pauschalspesen	27'840	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	11'183	6'383
Total	950'487	424'609
Beteiligung per 31.12.2020	0.03 %	0.01 %

¹⁾ Lars Egger, Vorsitzender der Geschäftsleitung



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

An den Verwaltungsrat zur Kenntnis der Generalversammlung der
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer den freiwillig erstellten Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) im Kapitel 2 des Vergütungsberichts (Seiten 16 bis 17).

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 - 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV.

Solothurn, 3. März 2022

BDO AG

Alain Wirth
 dipl. Wirtschaftsprüfer

Matthias Weber
 Treuhänder mit eidg. Fachausweis

Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2021	2020
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	34'478	34'600
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	2'333	52
Sonstiger betrieblicher Erfolg	3	97	284
Total		36'908	34'936
Erfolg aus Neubewertung	4	4'768	1'323
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	5	-5'416	-5'822
Personalaufwand	6	-1'616	-1'589
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-110	-324
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'093	-1'110
Total		-8'235	-8'845
EBIT		33'441	27'414
Finanzaufwand	9	-5'821	-6'256
EBT		27'620	21'158
Steuern	10	-4'868	857
Periodengewinn		22'752	22'015

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31. 12. 2021	31. 12. 2020
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		15'854	13'374
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	993	668
Sonstige Forderungen	12	1'041	635
Aktive Rechnungsabgrenzungen		87	41
Total Umlaufvermögen		17'975	14'717
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	13	688'230	655'695
Renditeliegenschaften im Bau	13	937	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	13	48'886	49'673
Total	13	738'053	705'368
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	3'645	2'965
Anlagen Stromproduktion	14	665	690
Übrige Sachanlagen	14	423	389
Finanzanlagen		133	—
Total Anlagevermögen		742'919	709'412
Total Aktiven		760'894	724'129
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	3'765	2'978
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	109'755	96'542
Übrige Verbindlichkeiten		606	1'189
Kurzfristige Rückstellungen	17	2'118	555
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	763	935
Total		117'007	102'199
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	277'194	271'036
Rückstellungen für latente Steuern	17	31'560	28'330
Total		308'754	299'366
Total Fremdkapital		425'761	401'565
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		78'166	88'298
Eigene Aktien	20	-60	-8
Gewinnreserven		237'714	214'962
Total Eigenkapital		335'133	322'564
Total Passiven		760'894	724'129

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2021	2020
Periodengewinn	22'752	22'015
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	135	349
Erfolg aus Neubewertung	-4'768	-1'323
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	1'263	-161
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	3'230	-1'745
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-2'333	-52
Cash Flow	20'279	19'083
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme Forderungen	-731	282
Abnahme übriges Umlaufvermögen	-46	15
Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	787	-227
Abnahme übrige Verbindlichkeiten	-755	-5'790
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	19'534	13'363
Erwerb von Liegenschaften	-23'600	-959
Veräusserungen von Liegenschaften	6'551	391
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-6'910	-2'870
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-2'005	-1'279
Investitionen in übrige Sachanlagen	-175	-238
Veräusserungen von übrigen Sachanlagen	31	—
Veränderungen Finanzanlagen	-133	—
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-26'241	-4'955
Zunahme von Finanzverbindlichkeiten	19'371	2'276
Verkauf eigene Aktien	-45	12
Ausschüttung Dividende	-10'139	-9'173
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	9'187	-6'885
Veränderung der flüssigen Mittel	2'480	1'523
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	13'374	11'851
Flüssige Mittel am Ende der Periode	15'854	13'374

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2020	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
Bewegung Bestand eigener Aktien		-52			-52
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			7		7
Dividendenausschüttung			-10'139		-10'139
Periodengewinn				22'752	22'752
Eigenkapital per 31.12.2021	19'313	-60	78'166	237'714	335'133

Aktienkapital	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 15.05.2020 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

Gesetzliche Reserven	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	76'357'951	86'496'510

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenzahlung pro Aktie	
27.04.2022 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	5.50
20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven	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

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen der Rechnungslegung

Die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der Espace Konzerngesellschaften.

Konsolidierungskreis Konsolidierungsmethode

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresrechnungen der Espace Real Estate Holding AG (Muttergesellschaft) und der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaft nach Elimination aller Gruppentransaktionen. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, d. h. Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100 % übernommen, alle konzerninternen Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) eliminiert. Auf konzerninternen Transaktionen erzielte Zwischengewinne werden ebenfalls eliminiert. Ein allfälliger Minderheitenanteil am Eigenkapital und am Jahresergebnis von Konzerngesellschaften wird separat im Eigenkapital bzw. in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Gemeinschaftsorganisationen (Joint Ventures) mit 50 % Stimmrechtsanteil werden quotenkonsolidiert.

Beteiligungen zwischen 20 % und 50 % werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen (assoziierte Organisationen). Der prozentuale Anteil des Konzerns an der Nettosubstanz wird in der Bilanz unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Der Anteil am Nettoergebnis ist in der konsolidierten Erfolgsrechnung enthalten.

Beteiligungen unter 20 % sind in der konsolidierten Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen eingesetzt.

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

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

31.12.2021	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 der Discounted Cashflow (DCF)-Methode 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 Auf- und 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

Die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted Cashflow (DCF)-Methode von externen unabhängigen Liegenschaftsschätzern jährlich ermittelt und aktualisiert.

Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwertes unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodengewinn gutgeschrieben bzw. belastet.

Renditeliegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Als zwingende Voraussetzung für eine

zuverlässige Marktbewertung dient das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwertes noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

Bei den nicht rentabilisierten Liegenschaften handelt es sich in der Regel um zu entwickelnde Baulandparzellen. Diese Liegenschaften generieren zurzeit keinen bzw. einen unwesentlichen Ertrag. Die Espace Real Estate AG plant diese Parzellen zu entwickeln oder zu verkaufen.

Die Bewertung der nicht rentabilisierten Liegenschaften erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cashflow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten resp. Baulandwert). Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten jährlich aktualisiert. Davon abgezogen werden die ebenfalls jährlich überprüften Kosten zur Beseitigung der Altlasten.

Bau- und Entwicklungsprojekte

Unter dieser Position werden Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie für umfassende Sanierungsmassnahmen ausgewiesen. Es handelt sich um solche Bauprojekte, die auf eigenem Bauland ausgeführt werden oder für welche ein Kaufrechtsvertrag oder ein Vorvertrag vorliegen.

Die Bauprojekte werden zu den effektiv entstandenen Herstellungskosten (inkl. ggf. Bauzinsen) unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung aktiviert.

Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Passive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzverbindlichkeiten

Die Hypotheken werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kredite mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Der darüber hinausgehende Teil wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignisse in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind.

Rückstellungen für latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der DCF-Methode ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt.

Eigene Aktien

Die im Eigenbestand gehaltenen Aktien der Espace Real Estate Holding AG werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 24 als negativer Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen. Gewinne und Verluste aus dem Verkauf eigener Aktien werden erfolgsneutral über die Kapitalreserven verbucht.

Vorsorgeeinrichtungen

Die Espace Real Estate AG ist einer BVG-Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Bei der genannten Vorsorgeeinrichtung handelt es sich um eine vollversicherte Sammelstiftung. Sie ist daher nicht Risikoträger. Dies bedeutet, dass im Falle einer Unterdeckung der Sammelstiftung keine Nachschusspflicht für die Espace Real Estate AG besteht. Der Sparteil Vorsorgeeinrichtung ist reglementarisch in Lohnprozenten definiert (altersabhängig/Beitragsprimat). Er wird zu gleichen Teilen durch den Versicherten und die Gesellschaft getragen.

Nahestehende

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

Risikomanagement

Die Espace Real Estate Holding AG verfügt über ein implementiertes Risikomanagement. Ausgehend von einer von der Geschäftsleitung jährlich durchgeführten Risikoidentifikation werden die für die Gesellschaft wesentlichen Risiken auf ihre Eintretenswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Mit entsprechenden, vom Verwaltungsrat beschlossenen Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die von der Gruppe selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 3. März 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2021	2020
Soll-Mietertrag	36'142	36'995
Mietzinsreduktion	-591	-916
Leerstand	-2'132	-2'640
Mietzinsverlust	-236	-435
Ertrag für Mieterausbauten	350	595
Ertrag pauschale Nebenkosten	309	310
Ist-Mietertrag	33'842	33'909

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2021 in TCHF	2021 in %	2020 in TCHF	2020 in %
Wohnen	14'727	40.8	15'049	40.7
Gewerbe	6'742	18.7	7'314	19.8
Büro	6'592	18.2	6'574	17.8
Lager	2'626	7.3	2'607	7.0
Parkplätze	2'425	6.7	2'421	6.5
Verkauf	1'424	3.9	1'541	4.2
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'606	4.4	1'489	4.0
Total	36'142	100.00	36'995	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2021 in TCHF	2021 in %	2020 in TCHF	2020 in %
Solothurn	16'662	46.1	17'042	46.1
Bern	13'960	38.6	14'414	39.0
Schaffhausen	2'171	6.0	2'178	5.9
Luzern	2'195	6.1	2'191	5.9
Aargau	1'154	3.2	1'170	3.2
Total	36'142	100.00	36'995	100.00

Übrige Liegenschaften in TCHF	2021	2020
Soll-Mietertrag	715	726
Mietzinsreduktion	—	-1
Leerstand	-94	-35
Mietzinsverlust	5	-9
Ertrag pauschale Nebenkosten	10	10
Ist-Mietertrag	636	691

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	34'478	34'600
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2021 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Arthur Weber Immobilien AG, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2021	31.12.2020
Grösster Mieter	4.5	5.2
Drei grösste Mieter	9.2	11.2
Fünf grösste Mieter	12.9	15.0
Zehn grösste Mieter	18.6	20.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2021 (Nettomietenträge p.a.)

	in TCHF	in %
2022	1'495	10.8
2023	1'298	9.3
2024	3'290	23.7
2025	1'178	8.5
2026	1'756	12.6
2027	282	2.0
2028	1'214	8.7
2029	1'162	8.4
2030	345	2.5
2031 und später	1'874	13.5
Total	13'894	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 0 Monaten.

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2021	2020
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Biel, Längfeldweg 41	-4'218	
Total Abgang Immobilien	-4'218	-339
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	6'551	391
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2'333	52

3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF

	2021	2020
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	15	37
Erträge aus Parkanlagen	67	62
Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	-10	3
Erfolg aus Stromproduktion	25	182
Total	97	284

4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

	2021	2020
Positive Marktwertanpassungen	15'250	12'705
Negative Marktwertanpassungen	-10'482	-11'382
Total	4'768	1'323

5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-1'761	-1'827
Betrieb und Wartung	-1'288	-1'535
Liegenschaftssteuern	-237	-240
Versicherungen	-464	-564
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'462	-1'426
Übriger Aufwand	-7	-9
Total	-5'219	-5'601
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-40	-40
Betrieb und Wartung	-66	-83
Liegenschaftssteuern	-9	-9
Versicherungen	-15	-15
Liegenschaftsbewirtschaftung	-67	-74
Übriger Aufwand	—	—
Total	-197	-221
Total Liegenschaftsaufwand	-5'416	-5'822

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 16 Personen mit total 1'350 Stellenprozenten (Vorjahr: 15 Personen mit 1'180 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-1'814	-1'764
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-178	-164
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-123	-125
Übriger Personalaufwand	-115	-70
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	614	534
Total	-1'616	-1'589

7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	—	-261
Abschreibung übrige Sachanlagen	-110	-63
Total	-110	-324

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2021	2020
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-106	-118
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-558	-587
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-141	-139
Raumkosten	-25	-41
Informatikaufwand	-159	-125
Büroaufwand	-86	-79
Fahrzeugaufwand	-18	-21
Total	-1'093	-1'110

9. FINANZAUFWAND in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-5'120	-5'544
Baurechtszinsen	-681	-681
Sonstiger Finanzaufwand	-20	-31
Total	-5'821	-6'256

10. STEUERN in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-1'638	-888
Latente Steuern	-3'230	-2'766
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes	—	4'511
Total	-4'868	857

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	112	—
Mietforderungen	753	686
Forderungen gegenüber Versicherungen	47	56
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	758	542
Delkredere	-677	-616
Total	993	668

12. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten	155	—
Geleistete Vorauszahlungen	886	635
Total	1'041	635

13. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2020	651'680	—	48'610	700'290
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
Herstellungskosten	5'835	—	1'075	6'910
Akquisitionen	23'600	—	—	23'600
Veräusserungen	-3'918	—	—	-3'918
Positive Marktwertanpassungen	15'142	2	106	15'250
Negative Marktwertanpassungen	-9'434	—	-1'048	-10'482
Umgliederung	—	935	-935	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'310	—	15	1'325
Bestand per 31.12.2021	688'230	937	48'886	738'053

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2020	646'997	—	24'244	671'241
Bestand per 31.12.2021	672'680	959	24'375	698'014

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2020	800	—	100	900
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	250	—	—	250
Bestand per 31.12.2020	1'050	—	100	1'150
Zu-/Abgang	-800	—	—	-800
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2021	250	—	100	350

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

		31.12.2021	31.12.2020
Immobilien (Buchwert)		621'384	577'328
Grundpfandrechte		463'193	455'323

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	4.11 %	3.35 %	6.05 %	3.61 %	2.85 %	5.55 %
Wohnliegenschaften	3.58 %	3.35 %	3.90 %	3.08 %	2.85 %	3.40 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.74 %	3.85 %	6.05 %	4.24 %	3.35 %	5.55 %

Für 10 Liegenschaften (unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

Bewertestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	738'403
Minderwert Altlasten	-350
Total Immobilien	738'053

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31.12.2021	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	688'230	
davon Wohnliegenschaften	387'036	52.5
davon kommerziell genutzt	301'194	40.8
Renditeliegenschaften im Bau	937	0.1
Bauland und Entwicklungliegenschaften	48'886	6.6
Total	738'053	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. 2021 beträgt TCHF 6'709.

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegen- schaften		Renditeliegen- schaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegen- schaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	334'867	48.7	—	—	25'388	51.9	360'255	48.8
Bern	254'117	36.9	937	100.0	14'980	30.7	270'034	36.6
Luzern	43'249	6.3	—	—	—	—	43'249	5.9
Schaffhausen	39'782	5.8	—	—	1'530	3.1	41'312	5.6
Aargau	16'215	2.3	—	—	4'938	10.1	21'153	2.9
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.2
Total	688'230	100.0	937	100.0	48'886	100.0	738'053	100.0

14. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2020	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
Zugänge	2'178	—	175	2'353
Abgänge	-173	—	-93	-266
Überträge/Umgliederungen	-1'326	—	—	-1'326
Anschaffungswerte per 31.12.2021	5'935	718	1'546	8'198
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2020	-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
Abschreibungen/Wertberichtigungen	—	-25	-109	-134
Abgänge	—	—	62	62
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2021	-2'290	-53	-1'122	-3'465
Nettobuchwert per 01.01.2020	1'951	610	319	2'880
Nettobuchwert per 31.12.2020	2'965	690	389	4'044
Nettobuchwert per 31.12.2021	3'645	665	423	4'733

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2021	31.12.2020
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'260	1'259
Projektstudie Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	—	293
Ärztzentrum, Aebi Areal, Burgdorf	963	339
Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil	1'108	617
Sanierung Meisenweg 13–21, Derendingen	—	197
Sanierung Amselweg 7–17, Zuchwil	—	69
Umbau Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach	117	69
Wohnüberbauung «Visavie» Baufeld C, Biel	146	44
Weitere Projekte	51	78
Total	3'645	2'965

Anlagen Stromproduktion	31.12.2021	31.12.2020
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0% auf dem Anschaffungswert)	436	455
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5% auf dem Anschaffungswert)	229	235
Total	665	690

Übrige Sachanlagen

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0% auf dem Anschaffungswert)	126	126
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0% auf dem Anschaffungswert)	138	166
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0% auf dem Anschaffungswert)	28	27
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0% auf dem Anschaffungswert)	131	70
Total	423	389

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'507	1'624
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio	2'008	957
Verbindlichkeit aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten	—	135
Sonstige Verbindlichkeiten	250	262
Total	3'765	2'978

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	109'651	96'438
Total	109'755	96'542

17. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	Bestand per 01.01.2020	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2020
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	716	-713	777	-225	555
Total kurzfristige Rückstellungen	716	-713	777	-225	555
Rückstellungen für latente Steuern	30'075	-16	4'675	-6'404	28'330

	Bestand per 01.01.2021	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2021
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	555	89	1'548	-374	1'818
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	—	—	300	—	300
Total kurzfristige Rückstellungen	555	89	1'848	-374	2'118
Rückstellungen für latente Steuern	28'330	-199	5'202	-1'773	31'560

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede

	31.12.2021	31.12.2020
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	185'649	166'648
davon 17.0% (Vorjahr 17.0%) latente Steuern	31'560	28'330

18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bau- und Sanierungsprojekte	—	260
Vermietete Liegenschaften	352	287
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	411	388
Total	763	935

19. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF		
Hypothekarkredite	386'845	367'474
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	–109'651	–96'438
Total	277'194	271'036

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

Kreditfälligkeit per 31. 12. 2021	in TCHF	in %
2022 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate)	109'651	28.3
2023	32'292	8.3
2024	6'025	1.6
2025	68'196	17.6
2026	30'370	7.9
2027	16'400	4.2
2028	35'341	9.1
2029	25'640	6.6
2030	38'155	9.9
2031 und später	24'775	6.4
Total	386'845	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 0 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'447.

Zinsbindung per 31. 12. 2021	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	22'478	5.8
2022	32'435	8.4
2023	48'772	12.6
2024	6'025	1.6
2025	39'256	10.1
2026	38'370	9.9
2027	50'813	13.1
2028	38'341	9.9
2029	38'056	9.8
2030	38'155	9.9
2031 und später	34'144	8.8
Total	386'845	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 10 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.37 %.

Derivative Finanzinstrumente	31.12.2021	31.12.2020
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeiten von Festfinanzierungen wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	15	10
Aktive Werte	1'392	—
Passive Werte	5'747	6'577

20. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	52	141
Anzahl gekaufter Aktien	800	611
Anzahl verkaufter Aktien	-531	-700
Endbestand/Stück	321	52
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	174.44	160.05
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	180.23	159.10

21. 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 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 3. März 2022

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Bewertungstestat

Auftrag

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

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2021.

Insgesamt wurden 64 Liegenschaften bewertet: 47 Renditeliegenschaften, 14 nicht rentabilisierte Liegenschaften, ein Leasing Objekt, eine Liegenschaft im Bau sowie eine erstmals bewertete bzw. neu erworbene Liegenschaft. Im Jahr 2021 wurde eine Renditeliegenschaft veräussert.

Bewertungsstandard

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Hinblick auf die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER zu ermitteln. Die ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem „Market Value“, wie er gemäss den „Swiss Valuation Standards“ (SVS) definiert wird:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Liegenschaften, welche sich im Bau befinden, werden zu Anschaffungskosten („at cost“) bewertet.

Die ausgewiesenen Marktwerte berücksichtigen keine Handänderungs-, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuern, 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 der geleasten Liegenschaft wird der Marktwert aus der Perspektive einer Drittvermietung ermittelt. Der massgebende Wert von Leasing-Liegenschaften wird jedoch, in Anlehnung an die Rechnungslegungsvorschriften, von der Geschäftsleitung unter finanzmathematischen Methoden ermittelt und eingesetzt.

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

Bewertungsergebnis

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2021 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 738,403,306

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 706,518,306 auf CHF 738,403,306, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften 1.83% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurde eine Liegenschaft veräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +4.51% bzw. CHF +31,885,000 ist vor allem auf die Rubrik „Neu erworbene Liegenschaften“ 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, 04. Februar 2022

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	2021	2020
Ertrag aus Beteiligungen	1'077'440.00	1'578'090.00
Total Betriebsertrag	1'077'440.00	1'578'090.00
Übriger Betriebsaufwand	-373'027.28	-383'673.64
Total Betriebsaufwand	-373'027.28	-383'673.64
Betriebsgewinn	704'412.72	1'194'416.36
Finanzertrag	6'200.18	—
Finanzaufwand	-2'252.56	-4'506.87
Finanzergebnis	3'947.62	-4'506.87
Jahresgewinn vor Steuern	708'360.34	1'189'909.49
Steuern	-111'674.00	-215'939.18
Jahresgewinn	596'686.34	973'970.31

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	500'887.44	1'152'427.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	917'200.56	1'535'380.28
Total Umlaufvermögen	1'418'088.00	2'687'807.18
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	44'000'000.00	52'200'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilien Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	162'740'903.00	170'940'903.00
Total Aktiven	164'158'991.00	173'628'710.18
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	12'074.45	4'641.59
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'678.31	16'465.66
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	227'833.20	103'102.50
Total kurzfristiges Fremdkapital	247'585.96	124'209.75
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	76'357'951.95	86'496'510.45
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	40'112'159.79	39'515'473.45
Eigene Kapitalanteile	-59'712.91	-8'489.68
Total Eigenkapital	163'911'405.04	173'504'500.43
Total Passiven	164'158'991.00	173'628'710.18

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2021	31.12.2020
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	52	141
Anzahl gekaufter Aktien	800	611
Anzahl verkaufter Aktien	-531	-700
Endbestand/Stück	321	52
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	181.00	163.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	183.00	163.00

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. 2021

Bilanzgewinn (in CHF)	2021	2020
Vortrag vom Vorjahr	39'515'473.45	38'541'503.14
Jahresgewinn	596'686.34	973'970.31
Bilanzgewinn zum Jahresende	40'112'159.79	39'515'473.45

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 40'112'159.79 wie folgt zu verwenden:

	CHF	—	—
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	40'112'159.79	39'515'473.45

2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31. 12. 2021

Kapitaleinlagereserven (in CHF)

Vortrag vom Vorjahr	86'496'510.45	95'669'586.95
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-10'138'558.50	-9'173'076.50
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende	76'357'951.95	86'496'510.45

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 76'357'951.95 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 5.50 pro Aktie	max. CHF	10'622'177.50	10'139'351.25
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	65'735'774.45	76'357'159.20

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 27. April 2022 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	5.50	5.25
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'154	1'931'305

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 4. Mai 2022



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 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

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

Solothurn, 3. März 2022

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Portfolio

Portfolio

per 31.12.2021

WOHNLIEGENSCHAFTEN in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes	Soll-Miet-	Brutto-	Erwerbs-	Baujahr	Letzte	Altlasten-	Leerstand ¹⁾	Eigentumsart
	Marktwert	ertrag p. a.						
	CHF Mio.	CHF Mio.	Marktwert	datum		kataster		
Kategorie W1								
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 20 Mio. bis CHF 60 Mio.								
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B			01.01.06	2016/19	—	nein	3.03 %	AE
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40–42			01.01.06	1970	2017	nein	0.07 %	AE
Biel, Schwanengasse 21–29			01.01.01	2015	—	nein	1.68 %	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27			01.07.15	2017/19	—	nein	1.31 %	AE
Biel, Schwanengasse 11–19			01.01.01	2019	—	ja	0.49 %	AE
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46			01.01.06	1987/91	2010	nein	1.04 %	AE
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.			01.09.21	1957/60	2004 –2011	nein	3.33 %	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17			01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	7.43 %	AE
Total W1 – Wohnliegenschaften	271.7	11.7	4.3 %					
Kategorie W2								
Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.								
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48			28.03.11	2012	—	nein	2.31 %	AE/BR
Valbirse, Rue Principale 12–14			01.07.03	2019	—	ja	6.14 %	AE
Liebefeld, Kohlenweg 12			01.05.08	1975	—	nein	2.17 %	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21			01.01.06	1975	—	nein	— ²⁾	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8			31.12.06	2015	—	ja	4.78 %	AE
Luterbach, Hauptstr. 38			21.08.09	2010	—	nein	12.43 %	AE
Total W2 – Wohnliegenschaften	85.4	4.1	4.9 %					
Kategorie W3								
Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.								
Schaffhausen, Stettermerstr. 46+48			01.07.07	1981	2016	nein	3.41 %	AE
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26			01.01.06	1975/81	—	nein	— ²⁾	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17			01.01.06	1966	—	nein	— ²⁾	AE
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark			01.08.04	2006	—	nein	1.98 %	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11			01.01.09	1938	1999	nein	28.73 %	AE
Total W3 – Wohnliegenschaften	30.0	1.0	3.4 %					
Total Wohnliegenschaften	387.0	16.8	4.3 %					

¹⁾ Per Bilanzstichtag²⁾ Gesamtanierung der Liegenschaft

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

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Brutto- rendite auf Markt- wert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand ¹⁾ (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 45 Mio.									
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29				06.08.07	1987	2015	nein	1.07 %	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus				01.07.08	2008	—	nein	34.14 %	AE/BR
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971/85/ 2019	2006	ja	12.50 %	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43				31.12.01	1967	1990/2021	nein	27.86 %	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	9.81 %	AE
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	163.1	9.8	6.0%						
Kategorie K2									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 15 Mio.									
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	0.12 %	AE/BR
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	44.98 %	AE
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	—	nein	0.08 %	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	7.17 %	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	1.09 %	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	2.09 %	AE/teilw. BR
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951/94	2015	ja	2.70 %	AE
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	98.2	6.4	6.5%						
Kategorie K3									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio.									
Olten, Industriestr. 211–213a				01.08.04	1928/98	2005/20	ja	16.75 %	AE
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26				01.07.04	1933	2000	nein	12.37 %	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.01.07	1974	2015	nein	24.73 %	AE/BR
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.1	2.3	8.3%						
Kategorie K4									
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 5 Mio.									
Worb, Enggisteinstr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	0.25 %	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40				01.07.08	1968/90/ 2021	—	ja	0.00 %	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12				01.01.05	1982/91/93	—	nein	15.44 %	SE(52%)/AE
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West				31.12.01	1994	—	nein	0.00 %	SE (2%)
Total K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.7	1.0	8.5%						
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	301.2	19.5	6.5%						
Total Renditeliegenschaften	688.2	36.3	5.3%						

¹⁾ Per Bilanzstichtag

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m ²)	Eigentumsart
Burgdorf, Lyssacherstrasse 32		31.12.20	2022	2023	nein	12	1'942	AE
Total Renditeliegenschaften im Bau	0.9							

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/Wiese	Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost		01.09.01	32'296	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr.44		31.12.06	15'874	ja	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Safenwil, Striegelstr. 12		31.12.03	11'338	ja	Acker/Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse		01.07.03	39'810	ja	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Wissbächlistr.		01.01.09	11'920	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Biel, Schwanengasse		01.01.01	3'994	ja	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.		01.01.09	4'326	nein	Acker/Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Delémont, Rue de la Blancherie		01.07.03	8'816	nein	Acker/Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.		01.01.09	6'000	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Beringen, Unterdorf		06.07.12	3'968	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Olten, Industriestr. 215–229		01.08.04	7'850	ja	Leerbauten	Gewerbe	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement		31.12.03	11'774	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker/Wiese	Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	48.9						
Total Immobilien	738.1						

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m ²)	Liegenschaftsart
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.2001	30.09.2021	1943	14'151	Gewerbe
Total Marktwert per 31. 12. 2020 der im Jahr 2021 verkauften Liegenschaften in TCHF					4'224

Flächenangaben

per 31.12.2021

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	7	11'886	6'788	2'895	42.6
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	17	6'406	5'831	736	12.6
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	73	9'512	5'919	64	1.1
Biel, Schwanengasse 11–19	72	3'847	5'265	—	—
Biel, Schwanengasse 21–29	67	3'901	6'414	110	1.7
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	9	1'465	3'097	84	2.7
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	18	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13–21	24	5'515	3'590	— ¹⁾	— ¹⁾
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	43	5'099	10'071	19	0.2
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	2'430	3'407	820	24.1
Grenchen, Hasenmattstr. 11	4	1'263	215	61	28.4
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	61	7'747	4'885	304	6.2
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	7	5'919	6'009	608	10.1
Heimberg, Blümlisalpr. 44–48 (Baurecht)	37	5'781	4'002	92	2.3
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	14	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
Liefefeld, Kohlenweg 12	112	3'078	4'339	88	2.0
Luterbach, Hauptstr. 38	21	2'945	2'626	322	12.3
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	59	29'695	22'664	3'304	14.6
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	7	12'179	5'381	373	6.9
Olten, Industriestr. 211–213a	4	14'606	10'858	2'304	21.2
Safenwil, Striegelstr. 8+10	17	14'497	7'699	266	3.5
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	17	5'227	6'115	2'150	35.2
Schaffhausen, Stettermerstr. 46–48	22	2'741	1'742	48	2.8
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	1	—	—	—	—
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	38	3'001	5'807	1'693	29.2
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Valbirse, Rue Principale 12–14	55	3'765	4'291	250	5.8
Worb, Enggisteinstr. 77	53	8'026	5'248	—	—
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	16	1'682	2'386	334	14.0
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	158	14'295	11'065	—	—
Zuchwil, Amselweg 7–17	6	3'600	2'628	— ¹⁾	— ¹⁾
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	27	6'100	5'015	— ¹⁾	— ¹⁾
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	132	14'010	9'805	88	0.9
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	108	12'670	8'047	—	—
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	10	5'621	5'262	—	—
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	91	11'111	5'618	190	3.4
Total Renditeliegenschaften	1'467	322'573	243'727	17'528	7.2

¹⁾ Gesamtanmietung der Liegenschaft

Nutzungen

per 31.12.2021

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe Industrie m ²	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m ²	Lager m ²	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'144	—	1'853	—	2'791	97
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, Rüggsingerstr. 27–29	982	4'398	—	2'098	1'859	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'914	10	—	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11	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	140	—	145	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	4'045	—	15'243	—	3'376	328
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	677	—	4'049	—	655	79
Olten, Industriestr. 211–213a	—	116	—	10'089	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	1'415	2'454	2'274	—	1'557	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'214	—	—	—	78	128
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	1'728	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngabenstr. 2 – City West	—	—	—	—	—	—	4
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	531	904	485	760	2'731	397	46
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	287	—	9'090	—	3'130	54
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	—	—	—	—	—	57
Worb, Enggisteinstr. 77	—	526	900	3'098	50	674	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	996	763	—	185	442	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	183
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	7'992	—	—	—	—	55	126
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'217	137	—	191	112
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	5'610	—	—	—	—	8	66
Total Renditeliegenschaften	88'083	39'512	8'632	66'909	7'310	33'287	3'157

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2021 und Webcast

10. März 2022

Generalversammlung 2022

27. April 2022

Dividenden Ex-Datum

2. Mai 2022

Auszahlung der Dividende 2021

4. Mai 2022

Publikation Halbjahresbericht 2022

26. August 2022

Publikation Geschäftsbericht 2022 und Webcast

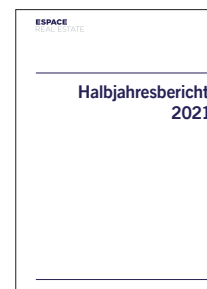
9. März 2023

Generalversammlung 2023

26. April 2023

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Geschäftsbericht



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

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

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
Druck: Ackermann Druck AG, Köniz
Publikationsdatum: März 2022



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

ESPACE
REAL ESTATE