
Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2022	2021
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	35'632	34'478
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	707	2'333
Sonstiger betrieblicher Erfolg	3	125	97
Total		36'464	36'908
Erfolg aus Neubewertung	4	3'121	4'768
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	5	-5'431	-5'416
Personalaufwand	6	-1'479	-1'616
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-115	-110
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'217	-1'093
Total		-8'242	-8'235
EBIT		31'343	33'441
Finanzaufwand	9	-5'432	-5'821
EBT		25'911	27'620
Steuern	10	-4'494	-4'868
Periodengewinn		21'417	22'752

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31. 12. 2022	31. 12. 2021
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		15'117	15'854
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	507	993
Sonstige Forderungen	12	1'296	1'041
Aktive Rechnungsabgrenzungen		114	87
Total Umlaufvermögen		17'034	17'975
Immobilien			
Renditeliegenschaften	13	728'340	688'230
Renditeliegenschaften im Bau	13	4'724	937
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	13	48'725	48'886
Total	13	781'789	738'053
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	2'537	3'645
Anlagen Stromproduktion	14	1'111	665
Übrige Sachanlagen	14	396	423
Finanzanlagen		108	133
Total Anlagevermögen		785'941	742'919
Total Aktiven		802'975	760'894
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	6'066	3'765
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	113'314	109'755
Übrige Verbindlichkeiten		1'247	606
Kurzfristige Rückstellungen	17	957	2'118
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	801	763
Total		122'385	117'007
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	300'004	277'194
Rückstellungen für latente Steuern	17	34'747	31'560
Total		334'751	308'754
Total Fremdkapital		457'136	425'761
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		67'543	78'166
Eigene Aktien	20	-148	-60
Gewinnreserven		259'131	237'714
Total Eigenkapital		345'839	335'133
Total Passiven		802'975	760'894

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2022	2021
Periodengewinn	21'417	22'752
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	141	135
Erfolg aus Neubewertung	-3'121	-4'768
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	-1'161	1'263
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	3'187	3'230
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-707	-2'333
Cash Flow	19'756	20'279
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme (Zunahme) Forderungen	231	-731
Zunahme übriges Umlaufvermögen	-27	-46
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'302	787
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	678	-755
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	22'940	19'534
Erwerb von Liegenschaften	-19'850	-23'600
Veräusserungen von Liegenschaften	3'751	6'551
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-20'511	-6'910
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-2'190	-2'005
Investitionen in übrige Sachanlagen	-565	-175
Veräusserungen von übrigen Sachanlagen	5	31
Veränderungen Finanzanlagen	25	-133
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-39'335	-26'241
Zunahme Finanzverbindlichkeiten	26'369	19'371
Verkauf eigene Aktien	-92	-45
Ausschüttung Dividende	-10'619	-10'139
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	15'658	9'187
Veränderung der flüssigen Mittel	-737	2'480
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	15'854	13'374
Flüssige Mittel am Ende der Periode	15'117	15'854

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2021	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
Bewegung Bestand eigener Aktien		-88			-88
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-4		-4
Dividendenausschüttung			-10'619		-10'619
Periodengewinn				21'417	21'417
Eigenkapital per 31.12.2022	19'313	-148	67'543	259'131	345'839

Aktienkapital	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
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 27.04.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	65'738'557	76'357'951

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenzahlung pro Aktie	
26.04.2023 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	5.75
27.04.2022 aus den Kapitaleinlagereserven	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

Anhang zur Konzernrechnung

1. 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.

2. 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. 2021	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

31. 12. 2022	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.

3. 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 Marktwerts 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 1. März 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2022	2021
Soll-Mietertrag	36'373	36'142
Mietzinsreduktion	-538	-591
Leerstand	-1'493	-2'132
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	77	-236
Ertrag für Mieterausbauten	255	350
Ertrag pauschale Nebenkosten	312	309
Ist-Mietertrag	34'986	33'842

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2022 in TCHF	2022 in %	2021 in TCHF	2021 in %
Wohnen	15'468	42.5	14'727	40.8
Gewerbe	6'506	17.9	6'742	18.7
Büro	6'434	17.7	6'592	18.2
Lager	2'508	6.9	2'626	7.3
Parkplätze	2'488	6.9	2'425	6.7
Verkauf	1'390	3.8	1'424	3.9
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'579	4.3	1'606	4.4
Total	36'373	100.00	36'142	100.00

Soll-Mieterträge nach Kanton	2022 in TCHF	2022 in %	2021 in TCHF	2021 in %
Solothurn	17'328	47.6	16'662	46.1
Bern	13'550	37.3	13'960	38.6
Schaffhausen	2'167	6.0	2'171	6.0
Luzern	2'196	6.0	2'195	6.1
Aargau	1'132	3.1	1'154	3.2
Total	36'373	100.00	36'142	100.00

Übrige Liegenschaften in TCHF	2022	2021
Soll-Mietertrag	641	715
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-5	-94
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	—	5
Ertrag pauschale Nebenkosten	9	10
Ist-Mietertrag	645	636

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	35'632	34'478
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2022 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 %	31.12.2022	31.12.2021
Grösster Mieter	4.3	4.5
Drei grösste Mieter	8.9	9.2
Fünf grösste Mieter	12.4	12.9
Zehn grösste Mieter	18.7	18.6

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2022 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2023	2'055	14.7
2024	2'780	19.9
2025	1'290	9.2
2026	1'754	12.5
2027	525	3.8
2028	1'276	9.1
2029	1'957	14.0
2030	311	2.2
2031	46	0.3
2032 und später	1'997	14.3
Total	13'991	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 7 Monaten.

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF	2022	2021
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Stockwerkeinheiten	-57	
Oensingen, Ostringstrasse – Baulandparzelle	-930	
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10 + 12	-2'057	
Total Abgang Immobilien	-3'044	-4'218
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	3'751	6'551
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	707	2'333

3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF		
Erfolg aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	-10	15
Erfolg aus Parkinganlagen	69	67
Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	-1	-10
Erfolg aus Stromproduktion	67	25
Total	125	97

4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF	2022	2021
Positive Marktwertanpassungen	9'414	15'250
Negative Marktwertanpassungen	-6'293	-10'482
Total	3'121	4'768

5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften

Instandhaltung	-1'806	-1'761
Betrieb und Wartung	-1'196	-1'288
Liegenschaftssteuern	-275	-237
Versicherungen	-458	-464
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'419	-1'462
Übriger Aufwand	-7	-7
Total	-5'161	-5'219

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

Instandhaltung	-52	-40
Betrieb und Wartung	-97	-66
Liegenschaftssteuern	-14	-9
Versicherungen	-12	-15
Liegenschaftsbewirtschaftung	-95	-67
Übriger Aufwand	—	—
Total	-270	-197

Total Liegenschaftsaufwand

-5'431 **-5'416**

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 17 Personen mit total 1'290 Stellenprozenten (Vorjahr: 16 Personen mit 1'350 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-1'842	-1'814
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-182	-178
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-117	-123
Übriger Personalaufwand	-130	-115
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	792	614
Total	-1'479	-1'616

7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Abschreibung übrige Sachanlagen	-115	-110
Total	-115	-110

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2022	2021
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-119	-106
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-587	-558
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-111	-141
Raumkosten	-66	-25
Informatikaufwand	-214	-159
Büroaufwand	-104	-86
Fahrzeugaufwand	-16	-18
Total	-1'217	-1'093

9. FINANZAUFWAND in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-4'714	-5'120
Baurechtzinsen	-681	-681
Sonstiger Finanzaufwand	-37	-20
Total	-5'432	-5'821

10. STEUERN in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-1'307	-1'638
Latente Steuern	-3'187	-3'230
Total	-4'494	-4'868

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	3	112
Mietforderungen	544	753
Forderungen gegenüber Versicherungen	63	47
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	375	758
Delkredere	-478	-677
Total	507	993

12. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben aus weiterzurechnenden Nebenkosten	673	155
Geleistete Vorauszahlungen	623	886
Total	1'296	1'041

13. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2021	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
Herstellungskosten	17'914	2'562	35	20'511
Akquisitionen	19'850	—	—	19'850
Veräusserungen	-3'044	—	—	-3'044
Positive Marktwertanpassungen	9'203	—	211	9'414
Negative Marktwertanpassungen	-5'740	-146	-407	-6'293
Umgliederung	—	—	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'927	1'371	—	3'298
Bestand per 31.12.2022	728'340	4'724	48'725	781'789

Im Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 91 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2021	672'680	959	24'375	698'014
Bestand per 31.12.2022	708'656	4'892	23'129	736'677

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2021	1'050	—	100	1'150
Zu-/Abgang	-800	—	—	-800
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2021	250	—	100	350
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	-75	—	—	-75
Neubeurteilung	75	—	—	75
Bestand per 31.12.2022	250	—	100	350

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2022	31.12.2021
Immobilien (Buchwert)	737'194	621'384
Grundpfandrechte	529'354	463'193

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	3.99 %	3.20 %	6.00 %	3.49 %	2.70 %	5.50 %
Wohnliegenschaften	3.45 %	3.20 %	3.80 %	2.95 %	2.70 %	3.30 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.66 %	3.75 %	6.00 %	4.16 %	3.25 %	5.50 %

Für 6 Liegenschaften (unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	782'139
Minderwert Altlasten	-350
Total Immobilien	781'789

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31. 12. 2022	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	728'340	
davon Wohnliegenschaften	428'966	54.9
davon kommerziell genutzt	299'374	38.3
Renditeliegenschaften im Bau	4'724	0.6
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	48'725	6.2
Total	781'789	100.0

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten unter anderem die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 31. 12. 2022 beträgt TCHF 6'413 (Vorjahr 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	372'752	51.2	—	—	25'537	52.4	398'289	50.9
Bern	256'281	35.2	4'724	100.0	14'600	30.0	275'605	35.2
Luzern	42'725	5.9	—	—	—	—	42'725	5.5
Schaffhausen	40'470	5.5	—	—	1'530	3.1	42'000	5.4
Aargau	16'112	2.2	—	—	5'008	10.3	21'120	2.7
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.3
Total	728'340	100.0	4'724	100.0	48'725	100.0	781'789	100.0

14. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2021	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
Zugänge	2'190	471	94	2'756
Abgänge	—	—	-8	-8
Überträge/Umgliederungen	-3'298	—	—	-3'298
Anschaffungswerte per 31.12.2022	4'827	1'189	1'632	7'648
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2021	-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
Abschreibungen/Wertberichtigungen	—	-25	-115	-140
Abgänge	—	—	1	1
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2022	-2'290	-78	-1'236	-3'604
Nettobuchwert per 01.01.2021	2'965	690	389	4'044
Nettobuchwert per 31.12.2021	3'645	665	423	4'733
Nettobuchwert per 31.12.2022	2'537	1'111	396	4'044

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2022	31.12.2021
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'276	1'260
Ärztzentrum, Aebi Areal, Burgdorf	— ¹⁾	963
Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil	— ¹⁾	1'108
Umnutzung Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach	172	117
Wohnüberbauung «Visavie» Baufeld C, Biel	1'026	146
Weitere Projekte	63	51
Total	2'537	3'645

¹⁾ Im Berichtsjahr Übertrag in die Anlagekategorie 'Immobilien'

Anlagen Stromproduktion	31.12.2022	31.12.2021
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0% auf dem Anschaffungswert)	889	436
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5% auf dem Anschaffungswert)	222	229
Total	1'111	665

Übrige Sachanlagen

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0% auf dem Anschaffungswert)	90	126
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0% auf dem Anschaffungswert)	163	138
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0% auf dem Anschaffungswert)	26	28
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0% auf dem Anschaffungswert)	117	131
Total	396	423

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'787	1'507
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio	3'975	2'008
Sonstige Verbindlichkeiten	304	250
Total	6'066	3'765

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	113'210	109'651
Total	113'314	109'755

17. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	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

	Bestand per 01.01.2022	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2022
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	1'818	-1'486	762	-437	657
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	300	—	—	—	300
Total kurzfristige Rückstellungen	2'118	-1'486	762	-437	957
Rückstellungen für latente Steuern	31'560	-78	4'239	-974	34'747

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2022	31.12.2021
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	204'396	185'649
davon 17.0% (Vorjahr 17.0%) latente Steuern	34'747	31'560

18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bau- und Sanierungsprojekte	5	—
Vermietete Liegenschaften	330	352
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	466	411
Total	801	763

19. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF		
Hypothekarkredite	413'214	386'845
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-113'210	-109'651
Total	300'004	277'194

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

Kreditfälligkeit per 31. 12. 2022	in TCHF	in %
2023 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate)	113'210	27.5
2024	21'632	5.2
2025	67'339	16.3
2026	29'890	7.2
2027	16'200	3.9
2028	34'913	8.4
2029	25'420	6.2
2030	37'725	9.1
2031	24'475	5.9
2032 und später	42'410	10.3
Total	413'214	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 5'563.

Zinsbindung per 31. 12. 2022	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	19'287	4.7
2023	47'713	11.5
2024	30'432	7.4
2025	38'799	9.4
2026	37'890	9.2
2027	49'722	12.0
2028	37'913	9.2
2029	37'678	9.1
2030	37'725	9.1
2031	33'645	8.1
2032 und später	42'410	10.3
Total	413'214	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 9 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.21 %.

Derivative Finanzinstrumente	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeiten von Festfinanzierungen wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	14	13
Aktive Werte	2'477	1'392
Passive Werte	432	5'747

20. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	321	52
Anzahl gekaufter Aktien	1'115	800
Anzahl verkaufter Aktien	-610	-531
Endbestand/Stück	826	321
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	176.65	174.44
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	175.55	180.23

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 32 624 62 46
www.bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 19 bis 37) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang



Tel. +41 32 624 62 46
www.bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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, 1. März 2023

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 2022.

Insgesamt wurden 62 Liegenschaftsbewertungen durchgeführt, wobei diese aufgrund von Arealüberbauungen in 58 Liegenschaften zusammengefasst werden können. Die 62 Liegenschaftsbewertungen setzten sich aus 45 Renditeliegenschaften, 14 nicht rentabilisierten Liegenschaften, einem Leasing Objekt, einer Liegenschaft im Bau sowie einer erstmals bewerteten bzw. neu erworbenen Liegenschaft zusammen. Im Jahr 2022 wurden eine Liegenschaft (Nr. 12401) veräussert und zwei Teilveräusserungen (Nr. 14301.1 (Landreserve) und Nr. 10701.1 (STWE-Anteil)) durchgeführt.

Bewertungsstandard

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

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

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

Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cashflow-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. Liegenschaften im Bau werden aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung ebenfalls mit Hilfe der Discounted DCF-Methode bewertet. Bei der geleasteten Liegenschaft wurde der Marktwert aus der Perspektive einer Drittvermietung nach Ablauf der Leasingdauer ermittelt. Der massgebende Wert von Leasing-Liegenschaften wird jedoch, in Anlehnung an die Rechnungslegungsvorschriften, von der Geschäftsleitung unter finanzmathematischen Methoden ermittelt und eingesetzt.

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 2022 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 782,139,306

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 738,403,306 auf CHF 782,139,306, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften +3.23% beträgt. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios beträgt +5.92%, beziehungsweise CHF +43,736,000.

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, 16. Februar 2023

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate