

2015

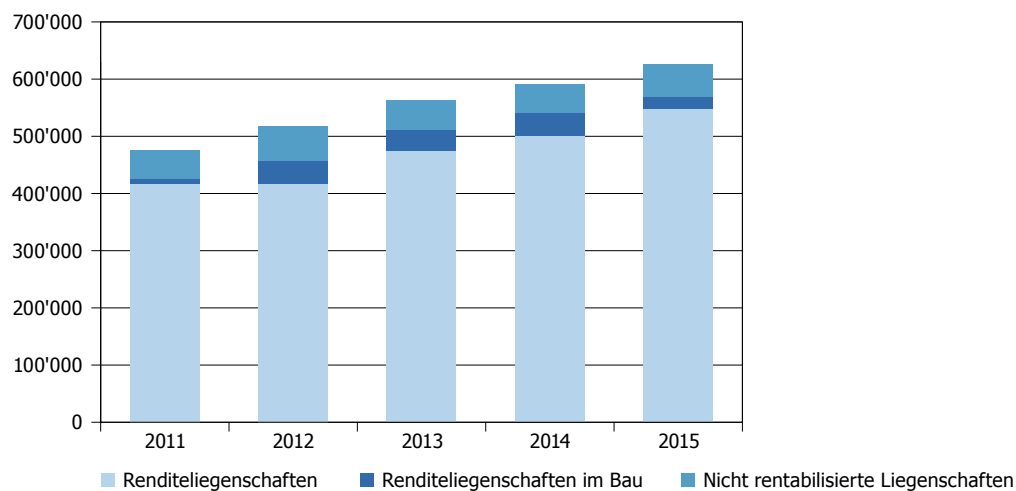
Geschäftsbericht

esPaceTM **real
estate**

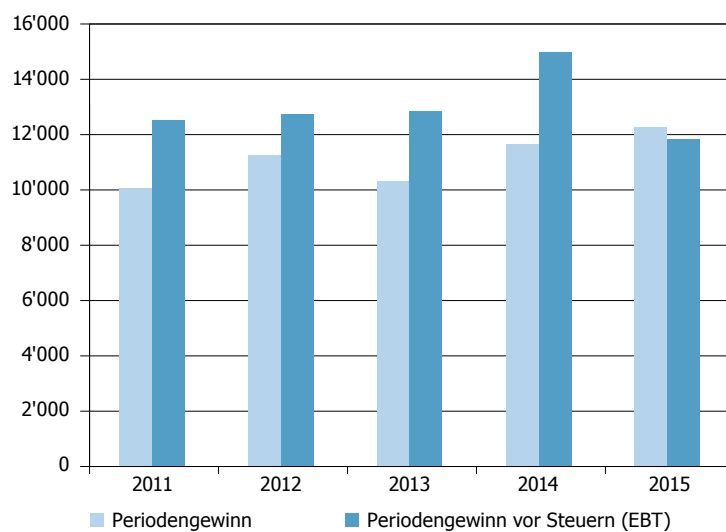
Kennzahlen im Überblick	2
Bericht des Verwaltungsrates	4
Unternehmens- und Anlagestrategie	6
Bauprojekte	8
Ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit	9
Geografische Präsenz	10
Aktionäre und Organe	11
Corporate Governance	12
Vergütungsbericht	17
 Konzernrechnung	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Bilanz	21
Konsolidiertes Cash Flow Statement	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zur Konzernrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Bewertungstestat	40
 Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG	
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
 Portfolio und Statistik	
Entwicklung	50
Renditeliegenschaften	52
Renditeliegenschaften im Bau	54
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	54
Verkaufte Liegenschaften	54
Nutzflächenübersicht	56
 Kontakte und Impressum	58

Kennzahlen im Überblick

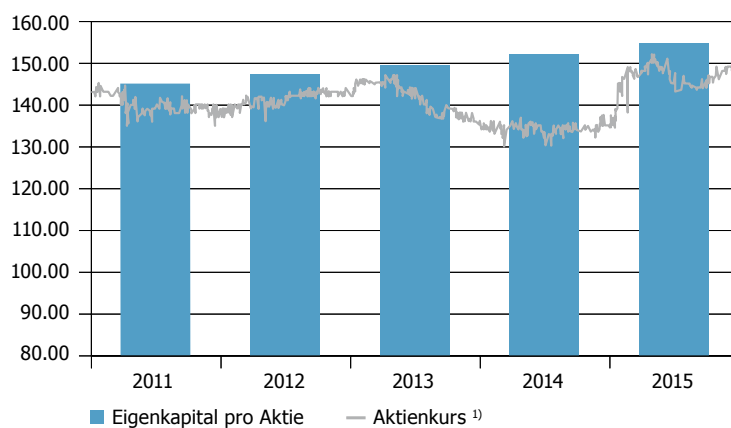
Immobilienportfolio



Periodengewinn



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



¹⁾ Kurs gemäss der Handelsplattformen OTC-X der Berner Kantonalbank respektive eKMU-X der Zürcher Kantonalbank für ausserbörslich gehandelte Aktien.

		2015	2014	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	549'294	499'363	10.00
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	19'826	42'619	-53.48
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	56'610	49'359	14.69
Total Immobilienbestand	TCHF	625'730	591'341	5.82
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	31'252	30'682	1.86
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-6'549	-7'803	-16.07
Liegenschaftserfolg	TCHF	24'703	22'879	7.97
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	21'700	24'655	-11.99
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	11'862	14'998	-20.91
Periodengewinn	TCHF	12'279	11'684	5.09
Eigenkapital	TCHF	265'440	260'754	1.80
Eigenkapitalquote	%	41.14	42.82	
Anlagedeckungsgrad	%	42.09	43.61	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.51	5.81	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.67	4.52	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.59	6.86	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.65	4.64	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.73	13.00	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m ²)	%	12.28	13.86	
Ertragsausfallquote Renditeliegenschaften	%	13.82	13.33	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	54	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften		1'144	1'100	4.00
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'080	-3'875	-20.52
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'713'636	1'712'841	0.05
Gewinn pro ausstehender Aktie	CHF	7.17	6.82	5.04
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	4.50	4.50	-
Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	154.90	152.23	1.75

Agenda

Generalversammlung 2016	12. Mai 2016
Auszahlung der Dividende 2016	20. Mai 2016
Publikation Halbjahresbericht 2016	22. September 2016
Publikation Geschäftsbericht 2016	23. März 2017
Generalversammlung 2017	11. Mai 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) darf über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 berichten. Der Gewinn stieg um 5.1 % auf CHF 12.3 Mio. (CHF 11.7 Mio.). Massgebend dafür sind der um CHF 0.6 Mio. höhere Erlös aus Vermietung, die Zunahme des Liegenschaftserfolges um 8 % auf CHF 24.7 Mio. (CHF 22.9 Mio.) und die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Steuern von CHF 2.9 Mio. Der Gewinn pro ausstehende Aktie beträgt CHF 7.17 (CHF 6.82). Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, eine Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.50 pro Aktie auszuzahlen. Sie ist für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz verrechnungs- und einkommenssteuerfrei. Nach der Gewinnverwendung betragen die Kapitaleinlagereserven CHF 99.8 Mio.

Markante Wertsteigerungen der Renditeliegenschaften

Der Wert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 10.0 % auf CHF 549.3 Mio. Massgebend dafür war die Überführung von zwei neuen Wohnliegenschaften im Wert von CHF 38.0 Mio. in die Kategorie der Renditeliegenschaften. Andererseits wurden nebst diversen wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten bei drei Liegenschaften bedeutende Renovationen und Sanierungen im Umfang von CHF 16.9 Mio. ausgeführt. Gesamthaft betrugen die Investitionen im Jahr 2015 CHF 32.8 Mio. Das Immobilienportfolio ist dadurch nicht nur gewachsen, es hat auch eine deutliche Verjüngung erfahren.

Zwei Wohnliegenschaften fertiggestellt und zwei im Bau

Die Wohnüberbauung «Schwanengasse» in Biel, Schwanengasse 21–29 (62 Wohnungen und 509 m² Dienstleistungsfläche) ist fertiggestellt und weitgehend vermietet. Die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau BE, Kirchmattweg 4–8 (26 Wohnungen) ist grösstenteils vermietet und wurde in die Renditeliegenschaften überführt.

Die erste Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» in Zuchwil (31 Wohnungen) ist weit fortgeschritten. Die ersten Mieter werden im April 2016 einziehen. Der Stand der Vermietungen ist erfreulich.

Die Realisierung des Wohnparkes «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (72 Wohnungen) schreitet ebenfalls zügig voran. 36 Wohnungen werden im Herbst 2016 bezugsbereit sein. Mehr als die Hälfte davon sind heute bereits vermietet oder reserviert.

Umfangreiche Gesamtsanierungen und Ausbauten

Bei der Liegenschaft Sägestrasse 73 in Köniz (6'014 m² Dienstleistungs- und Lagerfläche) sind die Gesamtsanierung und die Umnutzung von Lagerflächen in eine Tiefgarage abgeschlossen. Die Flächen sind bis auf einen geringen Teil des Lagers vermietet. Die Innensanierung der Gebäude Amselweg 1–5 und Drosselweg 40 in Zuchwil (74 Wohnungen) wurde unter Betrieb ohne erwähnenswerte Schwierigkeiten durchgeführt. Kurz vor dem Abschluss der insgesamt sechs Sanierungsetappen bei der Liegenschaft «Factory1», Solothurnstrasse 1 in Biel, brach im Dachstock des Ostflügels ein grosser Brand aus. Die erheblichen Schäden sind weitgehend behoben. Die Hauptmieterin bezog im Dezember 2015 die wiederhergestellten Räume. Die verbleibende Fläche wird im Verlauf des zweiten Quartals 2016 instand gesetzt und bezugsbereit sein.

Höherer Erlös aus Vermietung

Der Erlös aus Vermietung stieg um 1.9 % auf CHF 31.3 Mio. (CHF 30.7 Mio.), obwohl weiterhin wesentliche Leerstände im Umfang von 13.7 % (13.0 %) zu verzeichnen waren. Die Leerstandsquote erklärt sich mit Sanierungen, Erstvermietungen und einer geringeren Nachfrage nach kommerziellen Flächen. Letzteres aufgrund der veränderten Wechselkurssituation zum Euro. Etliche Neuvermietungen werden zudem erst im Jahr 2016 ganzjährig ertragswirksam. Die Leerstände haben die folgenden Ursachen:

Verkaufsabsicht	1.1 %
Sanierung und Sanierungsabsicht	4.4 %
Erstvermietung	3.3 %
Nicht erzielte Wiedervermietungen	4.9 %
Total Leerstand der Renditeliegenschaften	13.7 %

Der Liegenschaftsaufwand sank um 16.1 % auf CHF 6.5 Mio. (CHF 7.8 Mio.), da der überwiegende Teil des Aufwandes für die Wiedervermietungen bereits im Vorjahr angefallen war. Der Liegenschaftserfolg verbesserte sich deshalb um 8.0 % auf CHF 24.7 Mio. (CHF 22.9 Mio.). Die Eigenkapitalrendite vor Steuern fiel mit 4.5 % (5.8 %) tiefer aus, weil im Vorjahr ein besonders hoher Verkaufsgewinn (CHF 7.2 Mio.) erzielt worden war.

Kontinuierliches Wachstum geplant

Für die Wohnüberbauungen «Hasenmatt» in Grenchen (36 Wohnungen) und «Espace Birse» in der Gemeinde Valbirse BE (25 altersgerechte Wohnungen und 26 Mietwohnungen) wurden die Baugesuche einge-

reicht. Der Baubeginn ist im 2. Semester 2016 geplant. Derzeit werden die Baueingaben für zwei Wohnbauprojekte und ein Geschäftshaus vorbereitet. In Biel an der Schwanengasse sollen ein weiteres Wohnhaus mit 58 Wohnungen und in Zuchwil eine weitere Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» entstehen. Hier will Espace 36 Altbauwohnungen durch ca. 80 neue Wohnungen ersetzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Ansiedlung eines Produktionsbetriebes der amerikanischen Biogen-Gruppe in Luterbach SO plant Espace ein polyvalent nutzbares Geschäftshaus, welches von unserer langjährigen Mieterin, der Schaffner-Gruppe (Schaffner), vollständig für 15 Jahre gemietet wird. Schaffner beschäftigt weltweit über 3'000 Mitarbeitende. Im neuen Gebäude werden der Hauptsitz, das Labor, die Forschung und die Entwicklung untergebracht.

An grösseren Sanierungen sind zwei geplant: Anfang 2016 wurde die Sanierung der Liegenschaft Ostringsstrasse 10 in Oensingen eingeleitet. Die langjährige Ankermieterin, die Medifilm AG, eine Gesellschaft der Galenica-Gruppe, hat die neuen Räume langfristig gemietet. In Zuchwil werden am Amselweg 3 und 5 weitere 72 Wohnungen innen vollständig saniert.

Gesamthaft beabsichtigt Espace, in den nächsten zwei bis vier Jahren an Standorten mit einer guten Mietnachfrage ungefähr CHF 172 Mio. in neue Renditeliegenschaften zu investieren.

Solide Finanzierung – Ausbau des Eigenkapitals

Die Eigenkapitalbasis ist mit einer Eigenkapitalquote von 41.1 % (42.8 %) und einem Anlagedeckungsgrad von 42.1 % (43.8 %) nach wie vor komfortabel. Espace will kontinuierlich wachsen und die solide Finanzierung beibehalten, um in Zeiten einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung und nicht absehbarer Tendenzen am Finanzmarkt handlungsfähig zu bleiben. Der Verwaltungsrat hat daher entschieden, aus dem genehmigten Kapital im April 2016 eine aktionärsfreundliche Kapitalerhöhung zur Zeichnung aufzulegen.

Gute Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie stieg im Jahr 2015 von CHF 135.00 auf CHF 149.00. Unter Berücksichtigung der Dividende betrug die Performance 13.7 % (2.4 %). Im Vergleich dazu erreichte die Gesamtrendite der schweizerischen Immobilienaktien (SXI Swiss Real Estate Total Return Index) 10.2 % (14.1 %) und der SPI^R Total Return Index 2.7 %.

Ausblick

Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der inländischen Exportwirtschaft hat sich durch die Aufhebung des festen Wechselkurses des Schweizer Frankens im Verhältnis zum Euro empfindlich verschärft. Viele Unternehmen verzeichnen einen Auftragseinbruch, einen rückläufigen Umsatz und tiefere Gewinne.

Die Schweizerische Nationalbank führte zur Schwächung des Schweizer Frankens Negativzinsen ein. Dadurch und wegen der generell sehr tiefen Hypothekarzinsen sanken die Renditeerwartungen von Immobilieninvestoren erneut. Weil die Preise für Immobilien bereits seit längerer Zeit hoch sind und wohl vorerst bleiben werden, sind die Immobilieninvestoren generell bereit, günstiger zu vermieten. Diese Entwicklung ist seit längerem für kommerzielle Flächen deutlich spürbar. Zunehmend ist sie in geringerem Masse auch am Wohnungsmarkt feststellbar.

Espace kann sich dieser Entwicklung nicht ganz entziehen. Die Bruttorendite des Immobilienportfolios ging 0.27 Prozentpunkte auf 6.59 % (6.86 %) zurück. Die Nettorendite blieb dank der Verjüngung des Portfolios mit 4.65 % (4.64 %) praktisch unverändert.

Diese Renditezahlen sind im aktuellen Umfeld überdurchschnittlich. Espace ist im Besitz von Bauland an interessanten Standorten, wo eine konkrete Nachfrage vorhanden ist. Die vorerwähnten Projekte sind auf diese Standorte ausgerichtet und erlauben, den Immobilienbestand profitabel zu erweitern. Espace will daher an ihrer Politik festhalten, das Immobilienportfolio zu verjüngen und vorsichtig zu erweitern.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, unseren Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für die geschätzten Leistungen.



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Leitbild

- Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) nimmt Kapital entgegen, das gewinnbringend in Immobilien angelegt wird.
- Espace ist eine profitable Immobiliengesellschaft, die bei Anlegern, Liegenschaftsnutzern, Mitarbeitenden und in der Öffentlichkeit Vertrauen und Ansehen genießt.
- Sorgfalt und Erfahrung gewährleisten hochwertige und beständige Leistungen.
- Ideenreichtum und vorausschauendes Handeln öffnen Espace den Weg in die Zukunft.
- Espace erreicht ihre Ziele mit ausgewiesenen Fachkräften, die ihre Sichtweise teilen und markt- und zukunftsorientiert denken und handeln.
- Espace konzentriert sich auf die am meisten Erfolg versprechenden Projekte.
- Espace kommuniziert offen und sichert damit eine starke und glaubwürdige Gesellschaftsidentität.

Zielsetzungen

Der Verwaltungsrat hat sich gemeinsam mit der Geschäftsleitung folgende Hauptziele für die Planperiode 2015 bis 2019 gesetzt:

1. Die Aktien der Espace Real Estate Holding AG (Espace) sind eine attraktive und liquide, stabile, indirekte Immobilienanlage.
2. Espace erfüllt die Rechnungslegungs- und Transparenzvorschriften einer Kotierung. Eine Kotierung wird angestrebt, wenn eine höhere Handelbarkeit der Aktien erwartet werden kann, die den Mehraufwand eindeutig rechtfertigt.
3. Espace erwirtschaftet eine risikogerechte Rendite. Das Wachstum erfolgt auf solider finanzieller Grundlage und dient der Erhöhung der Eigenkapitalrendite der Gesellschaft.
4. Das Immobilienportfolio von Espace soll werterhaltend bewirtschaftet und wertsteigernd ausgebaut werden. Die Ausbauschritte haben die ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit zu erhöhen, die Alterstruktur zu verjüngen und die Ertragskraft der Unternehmung zu festigen und zu steigern.

Anlagepolitik

1. Anlageraum

Mindestens 75 % der Immobilien befinden sich in den Kantonen Aargau, Bern, Luzern, Schaffhausen und Solothurn.

2. Anlagesegmente

- 20 bis 60 % Wohnliegenschaften
- bis 60 % Büro-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrieliegenschaften
- bis 20 % Entwicklungsprojekte und Land

3. Maximaler Anteil

Der maximale Anteil einer einzelnen Immobilie beträgt 15 % des gesamten Immobilienportfolios.

4. Nachhaltigkeit

Die ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Immobilien ist wichtig. Neubauten haben zukunftsorientierte Standards zu erfüllen. Der Standard der Altbauten ist schrittweise anzuheben.

Solide Finanzierung

Espace finanziert ihre Investitionen im Durchschnitt mit einem minimalen Eigenmittelanteil von 35 %. Die Rentabilitäts- und Wachstumsziele erfordern eine kontinuierliche Verbreiterung der Eigenkapitalbasis. Hierfür bieten sich für Espace mehrere Möglichkeiten an:

- barliberierte Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht
- der Erwerb von Immobilien oder Immobiliengesellschaften gegen Ausgabe von Aktien.

Die Ausgabebedingungen bei Sacheinlagen basieren dabei grundsätzlich auf dem Eigenkapital pro Aktie. Die Grundlage hierzu bildet der nach der DCF-Methode geschätzte Marktwert der Immobilien. Ferner erhöht die laufende Investition der zufließenden Mittel in Renditeobjekte die Eigenkapitalrendite und die Attraktivität der Aktie.

Die zur Finanzierung zusätzlich benötigten Fremdmittel werden in marktüblichem Umfang jeweils objektbezogen und mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten bei renommierten Kreditinstituten beschafft. Durch die Staffelung der Fälligkeiten der Kredite mit festen Laufzeiten wird das Entstehen von Klumpenrisiken verhindert.

Kapitaleinlagereserven

Espace verfügt über verhältnismässig hohe Kapitaleinlagereserven. Dividenden werden inskünftig grundsätzlich aus diesen Reserven ausgeschüttet. Auf Dividenden aus Kapitaleinlagereserven ist keine Verrechnungssteuer und von Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz, die ihre Espace-Aktien im Privatvermögen halten, keine Einkommenssteuer zu entrichten.

Transparente Kommunikation

Espace pflegt eine transparente und aktive Kommunikationspolitik, mit welcher sie zeitnah über die aktuelle Unternehmensentwicklung berichtet. Dazu informiert das Unternehmen Aktionäre, Medien und Öffentlichkeit einerseits mit punktuellen Medienmitteilungen, die auf der Internet-Homepage der Gesellschaft publiziert werden, andererseits mit dem periodisch erscheinenden Newsletter «focus», der allen Interessierten zwei- bis dreimal jährlich direkt zugestellt wird.

Gezieltes Kostenmanagement

Jede Liegenschaft wird von Espace als eigenständiger «Business Case» betrachtet, für den auch ein rollender Mittelfristplan existiert. Dieses Vorgehen ermöglicht die nachhaltige Optimierung von Finanzierung und Rentabilität der spezifischen Liegenschaft und folglich des gesamten Portfolios. Zur Minimierung der Fixkosten arbeitet Espace mit einem kleinen internen Personalbestand und kauft, wo sinnvoll, Dienstleistungen Dritter ein.

Ausgewiesene Kompetenzen

Espace ist einerseits spezialisiert auf die Durchführung komplexer Transaktionen wie Sale-and-rent-back-Geschäfte, Nachfolgeregelungen, Unternehmensverkäufe und Restrukturierungen von geschäftlichen und privaten Liegenschaften sowie Immobilienportfolios. Andererseits entwickelt Espace massgeschneiderte, projektspezifische Konzepte zur Steueroptimierung. Im Rahmen der Transaktionstätigkeit werden zwei Zielsetzungen im Sinne einer Win-Win-Situation verfolgt. Für die Verkäufe von Liegenschaften werden umfassende, steueroptimierte Lösungen entwickelt, um eine möglichst hohe Rentabilität des Objekts zu realisieren. Für Espace selbst stehen dagegen die Erhöhung des Eigenkapitals, der Zufluss flüssiger Mittel, die Steigerung der Rentabilität sowie das damit verbundene Wachstum im Vordergrund.

Bauprojekte



Bauprojekte	Anlagekosten (ca. CHF)	Nutzung	geplante Fertigstellung	Bemerkung
Biel, Narzissenweg	25 Mio.	72 Wohnungen	2016/2019	im Bau
Oensingen, Ostringstrasse 10	5 Mio.	5'650 m ² Gewerbe	2016	in Sanierung
Zuchwil, Amselweg	12 Mio.	31 Wohnungen	2016	im Bau
Zuchwil, Amselweg/Drosselweg	7 Mio.	72 Wohnungen	2016	in Sanierung
Luterbach, Nordstrasse 11E	15 Mio.	ca. 5'000 m ² Büro/Gewerbe	2017	in Planung
Valbirse, Rue Principale	20 Mio.	51 Wohnungen	2017	Bewilligungsverfahren
Biel, Schwanengasse (Baufeld B)	24 Mio.	58 Wohnungen	2018	in Planung
Grenchen, Hasenmattstrasse	18 Mio.	36 Wohnungen	2018	Bewilligungsverfahren
Subingen, Fadacker	18 Mio.	40 Wohnungen	2019	in Planung
Beringen, Unterdorf 1	12 Mio.	30 Wohnungen	2020	in Planung
Safenwil, Striegelstrasse	16 Mio.	40 Wohnungen	2020	in Planung
Total Neubauten	165 Mio.	358 Wohnungen		
Total Wohnungen in Sanierung	7 Mio.	72 Wohnungen		

Energiestrategie des Bundes

Der Bundesrat hat im Jahr 2013 zur Umsetzung der Energiepolitik 2050 und als indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Für einen geordneten Ausstieg aus der Atomenergie» dem Parlament ein erstes Massnahmenpaket vorgeschlagen. Das Massnahmenpaket wurde vom Parlament mehrfach beraten, allerdings sind bis heute die für Immobiliengesellschaften wesentlichen Teile noch nicht in Kraft gesetzt.

Steigerung der Nachhaltigkeit von Gebäuden

Für Gebäude stehen die folgenden Massnahmen im Vordergrund:

- Erhöhung der Gebäudeprogramme des Bundes und der Kantone von CHF 500 Mio. auf CHF 850 Mio.
- Vereinfachung und schnellere Abwicklung der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV).
- Erhöhung der Abgabe auf dem Stromverbrauch zugunsten des KEV bis maximal 2.3 Rp./kWh.
- Neubauten sollen nach dem Konzept «nearly zero energy building» nahezu energieautark sein.
- Elektroboiler müssen in den nächsten 15 Jahren umgerüstet oder ersetzt werden.

Effizientere Energiesysteme in Aussicht

Solarmodule mit einem Wirkungsgrad bis zu 46 % (heutige Systeme 10 % bis 18 %) sind entwickelt, je-

doch im Markt noch nicht erhältlich. Erste Batteriespeicher, welche einen Tagesbedarf für 75 Haushalte abdecken können, sind in der Schweiz im Testbetrieb. Kombiniert erlauben die beiden Systeme, mit ökologisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand «Nullenergie-Gebäude» zu realisieren. Wann dies soweit sein wird, ist momentan noch nicht abschätzbar.

Erhöhung der Energieeffizienz bei Espace

Im Jahr 2015 wurden die folgenden Massnahmen ergriffen:

- Rückbau von drei alten, energieverbrauchsintensiven Wohnbauten in Biel und Baubeginn von energieeffizienten Neubauten, welche mit CO₂-neutraler Fernwärme einer lokalen Holzsnitzelheizung versorgt werden.
- Eine Liegenschaft wurde technisch soweit ausgerüstet, dass nach Verbrauch des Ölvorrates auf eine CO₂-neutral produzierte Fernwärme umgestellt werden kann.
- Abbruch von ca. 4'000 m² wenig gedämmter Industriefläche in Valbirse BE zugunsten von künftigen energieeffizienten Wohnbauten.

Aktuell werden von den 54 Liegenschaften 18 mit CO₂-neutraler Wärme versorgt.

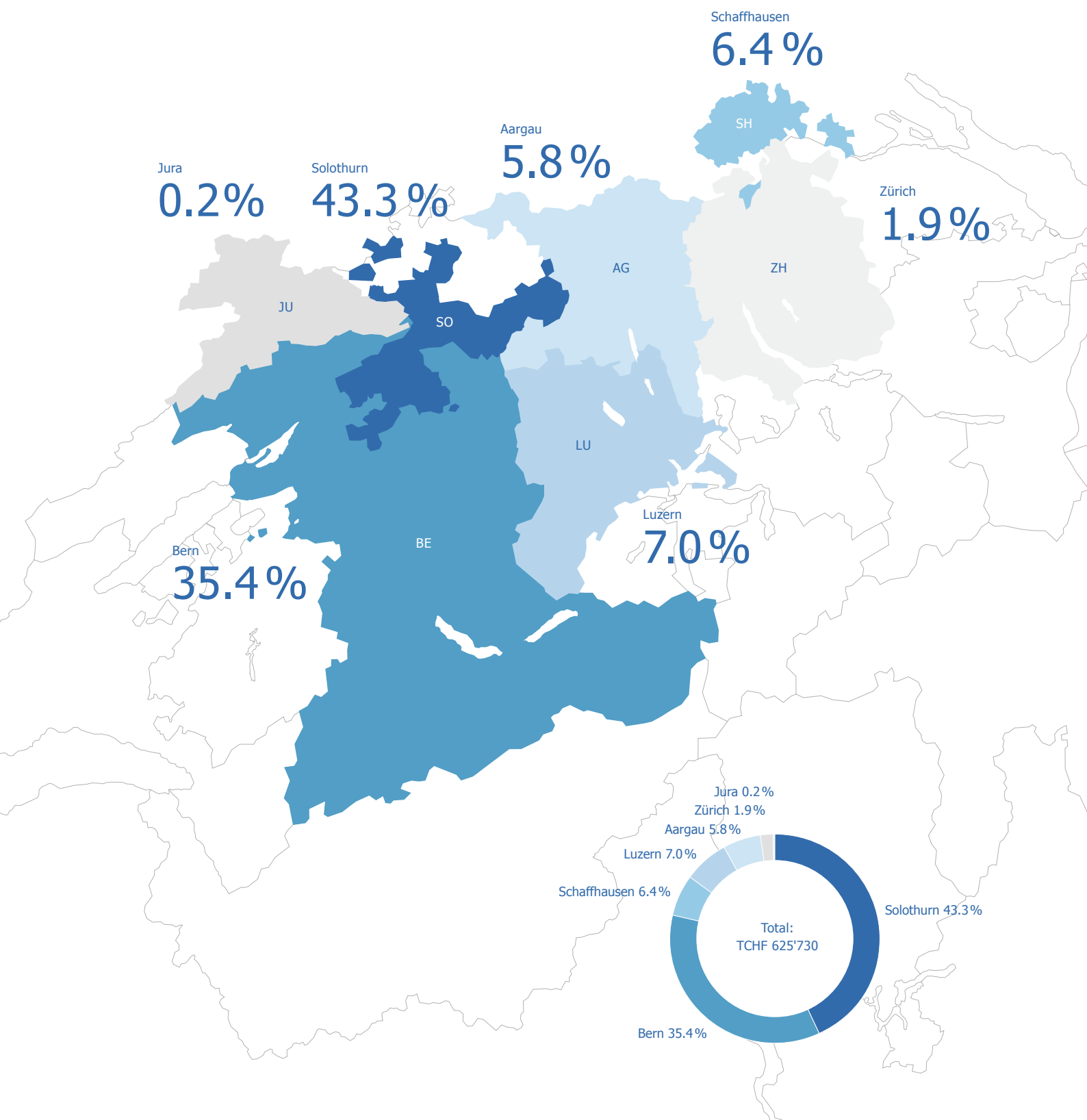


Kehrlichtbeseitigungsanlage KEBAG AG in Zuchwil/SO

Die meisten unserer Liegenschaften in der Region Solothurn beziehen Fernwärme aus der KEBAG AG.

Geografische Präsenz

Fokussiertes Immobilienportfolio im Mittelland sowie in den Kantonen Schaffhausen und Zürich.

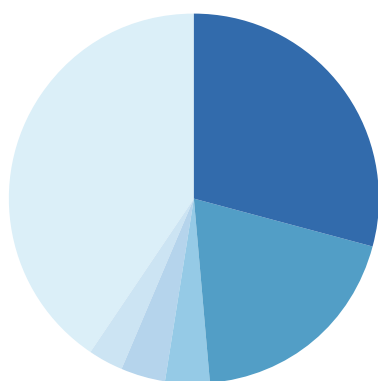


Aktionäre und Organe

Aktien / Aktionariat

	2015	2014	2013	2012	2011
Ausgegebene Aktien	1'716'716	1'716'716	1'716'716	1'716'716	1'716'716
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-3'080	-3'875	-8'161	-521	-15'484
Ausstehende Aktien	1'713'636	1'712'841	1'708'555	1'716'195	-1'701'232
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	53 %	50 %	49 %	46 %	36 %
Eingetragene Aktionäre	551	563	585	586	563

Aktionäre mit Anteilen über 3 %



Artemis Real Estate AG, Aarburg	29.27
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	19.48
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.76
Arlette Jayet, Pully	3.22
Übrige Aktionäre	40.31

Verwaltungsrat



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats



Jean-Marc Villeneuve
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied des Verwaltungsrats



Jörg Kaufmann
Mitglied des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung



Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Isaak Meyer
Mitglied der Geschäftsleitung



Patrick Berger
Mitglied der Geschäftsleitung



Lars Egger
Mitglied der Geschäftsleitung
(seit 1.1.2016)

Revisionsstelle
BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 551 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2015). Ihre Aktien sind an keiner Börse kotiert und unterliegen nur den gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechtes. Espace erfüllt die formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SWX. Dazu gehören die Berichterstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER sowie die Einhaltung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften («VegüV»).

Die Gesellschaft wurde am 20.12.2000 in das Handelsregister eingetragen. Im Jahr 2001 hat sie durch die Fusion mit der Vereinigten Drahtwerke AG, Biel und im Jahr 2003 durch Fusion mit der Mabinvest AG, Bévillard und der SI La Blancherie SA, Delémont und im 2009 mit Übernahme der Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG, Grenchen, kräftige Wachstumsschritte realisiert. Im Jahr 2010 wurde eine Holdingstruktur eingeführt. Das Leitbild sowie die Unternehmens- und Anlagestrategie befinden sich auf Seite 6f.

2. Verwaltungsrat

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

Mitglieder

Dr. Christoph M. Müller, 1948, Schweizer

ist seit 2010 Präsident und seit 2007 Mitglied des Verwaltungsrates.

Christoph M. Müller studierte an der Universität Zürich Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist selbstständiger Wirtschaftsanwalt mit Notariatspatent in Zürich. Er ist seit 1986 Mitglied des Gesellschafterausschusses und seit 2001 Mitglied des Aufsichtsrates der Vaillant Group, D-Remscheid, sowie seit 1998 Mitglied und seit 2001 Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel. Ausserdem war er Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen, u.a. der Citibank (Switzerland), Zürich (1982–2012) und der Commerzbank AG, D-Frankfurt am Main (2004–2014).

Jean-Marc Villeneuve, 1950, Schweizer

ist seit 2003 Mitglied des Verwaltungsrates. Er begann seine Berufsausbildung an der Eidgenössisch Technischen Hochschule Zürich (ETHZ), wo er 1975 das Diplom als Elektrotechnik-Ingenieur erhielt. Des Weiteren erwarb er die Grade des MBA und MBI an der Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC) in Lausanne. Jean-Marc Villeneuve hat jahrzehntelange Erfahrung im Bereich R&D von Industriebetrieben und Informatik, unter anderem beim Unternehmen Schaublin S.A., später an der ETH Lausanne und Compuware. Bis 2013 war er als freiberuflicher Berater tätig.

Dr. Andreas Hauswirth, 1954, Schweizer

ist seit 2006 Mitglied des Verwaltungsrates. Er studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist Inhaber eines Patentes als Rechtsanwalt. Seit 1987 ist Andreas Hauswirth bei der Franke Group/Artemis Group AG tätig. In seinen ersten Jahren arbeitete er als Assistent der Konzernleitung, 1994 avancierte er zu deren Mitglied. Ausserdem unterstützt ihm auf Konzernleitungsebene der gesamte Immobilienbereich in der Schweiz. Andreas Hauswirth übt in zahlreichen Gesellschaften der Artemis Group Verwaltungsratsmandate aus.

Jörg Kaufmann, 1947, Schweizer

ist seit 2010 Mitglied des Verwaltungsrates. Jörg Kaufmann ist eidgenössisch diplomierter Bankfachmann. Von 1964 bis 1997 arbeitete er beim Schweizerischen Bankverein, u.a. als Leiter der zentralen Kreditabteilung bei der Generaldirektion in Basel und später als Vorsitzender der Direktion in Bern. Nach der Fusion SBV/SBG zur UBS 1998 war er Leiter Privatkundengeschäft der UBS Region Mittelland und ab 2002 Leiter des Privat- und Firmenkundengeschäfts und der Gesamtleitung der UBS Region Mittelland. Seit Mai 2007 ist er pensioniert. Herr Kaufmann ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrates der Gebäudeversicherung Bern und seit 2009 dessen Präsident. Ausserdem hat er weitere Verwaltungs- und Stiftungsratsmandate.

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:

- Das Leitbild, die Führungsrichtlinien, die Zielsetzungen und die Strategie;
- Die Organisation bis auf Stufe Geschäftsleitung;
- Die Funktionsbeschreibungen und die Salärierung der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- Die Erteilung der Zeichnungsberechtigung;
- Die Grundsätze der Unternehmensfinanzierung;
- Die Projektionen der wichtigsten Erfolgs-, Liquiditäts- und Bilanzzahlen auf fünf Jahre;
- Die jährlichen Erfolgsbudgets und Finanzpläne mit halbjährlichen Soll-Ist-Vergleichen;
- Die Investitionen und Desinvestitionen von Immobilien sowie die Einräumung von dinglichen Rechten an Immobilien;
- Die Bestimmung der externen, unabhängigen Gutachter für die Evaluation von Immobilien;
- Das Anheben und Einstellen von Prozessen und der Abschluss von gerichtlichen Vergleichen;
- Die Bestimmung der Personalfürsorgeeinrichtung und die Wahl der Arbeitgebervertreter;
- Die Eröffnung und Schliessung von Betriebsstätten;
- Der Erwerb und der Verkauf von Beteiligungen sowie die Aufnahme von Fusionsverhandlungen.

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen statt. Dem Verwaltungsrat stehen für jede Sitzung Überichten über die Entwicklung der laufenden Geschäfte und der Projekte zur Verfügung. Es wird mindestens ein Zwischenabschluss (Halbjahr) mit Vergleichen zum Budget und zum Vorjahr erstellt.

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 und, wo erforderlich, zurückgestellt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann jederzeit alle Informationen verlangen und prüfen.

3. Geschäftsleitung

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

Vorsitzender der Geschäftsleitung

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

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

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Sie nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrates teil. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

Theodor F. Kocher, 1954, Schweizer (Vorsitz)

ist seit 2005 Vorsitzender der Geschäftsleitung. Von 2002 bis 2004 war er selbstständig als Rechtsanwalt und Notar tätig sowie Vizepräsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung der Bracher und Partner Holding AG. Von 1997 bis 2001 war er als Mitglied der Gruppenleitung der Batigroup für den Bereich Corporate Services verantwortlich. Zuvor leitete er von 1991 bis 1996 den gleichen Bereich der Stua-Gruppe als Mitglied der Gruppenleitung, nachdem er ebenfalls in der Stua-Gruppe von 1987 bis 1990 als Leiter des Rechtsdienstes und Sekretär des Verwaltungsrates tätig gewesen ist.

Theodor F. Kocher ist Präsident der HTK Immobilien AG, Schnottwil, der TK Immobilien AG, Schnottwil, der Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lüterswil und Mitglied der Verwaltungsräte der Ziemer Group AG, Port, der GZK Immobilien AG, Port und der Wärmeverbund Schnottwil AG.

Theodor F. Kocher studierte an den Universitäten Neuenburg und Bern. Er ist Inhaber eines Patentes als Rechtsanwalt und Notar des Kantons Solothurn. Begleitend zur beruflichen Tätigkeit hat er seine Ausbildung in der Unternehmensführung, der Betriebswirtschaft, im Finanz-, Immobilien- und Versicherungsmarkt an verschiedenen Instituten erweitert.

Isaak Meyer, 1975, Schweizer

ist seit 2006 Mitglied der Geschäftsleitung. Er wurde 2009 zum Leiter Finanzen ernannt. Von 2005 bis 2009 war er bei Espace als Leiter Portfolio tätig. Berufsbegleitend absolvierte er 2015 das Advanced Management Program SKU 96 der Schweizer Kurse für Unternehmensführung und der Executive School der Universität St. Gallen. In einem Zertifikatslehrgang in Swiss GAAP FER der Universität Zürich und der Schweizerischen Akademie für Wirtschaftsprüfung bildete er sich 2008 funktionspezifisch weiter.

Isaak Meyer studierte von 1995 bis 2001 Betriebs- und Volkswirtschaftslehre an der Universität Bern (lic. rer. pol.) sowie an der Norwegischen Handelshochschule (NHH) in Bergen. Bereits während des Studiums sammelte er Führungs- und Praxiserfahrung im Management bei McDonald's. Nach Studienvertiefung in Finanzmanagement entwickelte er diese Kenntnisse als Group Accountant bei der Credit Suisse weiter. Danach war er in der Expansionsabteilung eines deutschen Detailhandelsunternehmens als Immobilienleiter für die französischsprachigen Kantone zuständig.

Isaak Meyer ist Mitglied des Gemeinderates in seiner Wohngemeinde Lohn-Ammannsegg.

Patrick Berger, 1969, Schweizer

ist im Jahr 2009 als Leiter Bewirtschaftung zu Espace gestossen. Der Verwaltungsrat ernannte ihn im Jahr 2010 zum Mitglied der Geschäftsleitung.

Patrick Berger hat eine kaufmännische Ausbildung, ist Immobilien-Verwalter mit eidgenössischem Fachausweis und eidgenössisch diplomierter Immobilien-Treuhänder.

Patrick Berger kann auf eine langjährige praktische Erfahrung in der Immobilienbranche zurückblicken, zuerst als Liegenschaftsverwalter und von 1999 bis 2009 als Standortleiter der VERIT Immobilien AG in Biel.

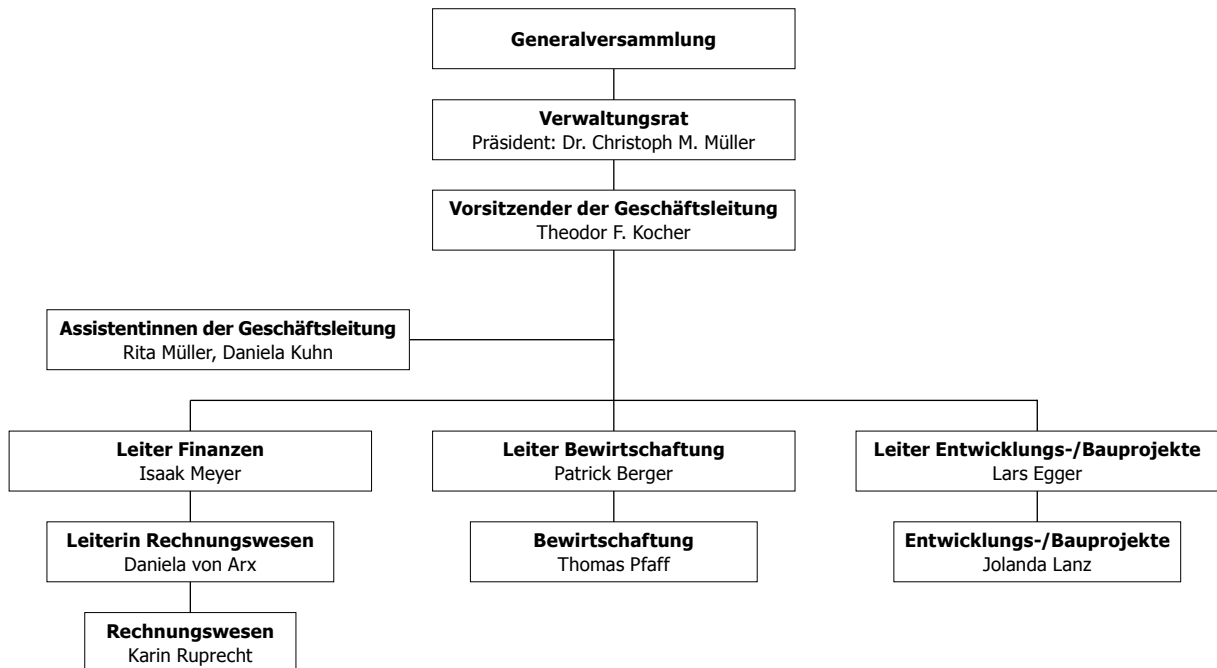
Lars Egger, 1975, Schweizer

ergänzt das Espace-Team seit Februar 2015 als Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte. Seit Januar 2016 gehört er der Geschäftsleitung an.

Nach der Ausbildung zum Hochbauzeichner hat Lars Egger das Studium zum Dipl. Architekten FH an der Fachhochschule Burgdorf und danach ein Vollzeit Nachdiplomstudium der Betriebswirtschaft und Unternehmensführung NDS FH abgeschlossen. 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.

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 in der Region Mitte.

4. Organigramm



5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2015 CHF 17'167'160 und ist in 1'716'716 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2015 waren 3'080 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'713'636 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 07.05.2015 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

Aktien

An der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit

im Aktienbuch eingetragenen Stimmrecht ausgeübt werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, anstelle von Aktientiteln auf den Namen lautende Interimsscheine, Globalurkunden oder Wertrechte (Bucheffekten) auszugeben. Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien oder umgekehrt ist zulässig. Der Aktionär kann von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Titeldruck ist aufgeschoben. Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten. Das Aktienbuch wird im Auftrag der Gesellschaft von der SAG SIS Aktienregister AG geführt. Die Aktien wurden in das SIS-Girosystem aufgenommen.

Über Bucheffekten, denen Aktien der Gesellschaft zu Grunde 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 Gesamthandverhältnisse, 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

Siehe Seite 11

6. Revisionsstelle

Die Generalversammlung vom 7. Mai 2015 wählte die BDO AG als neue Revisionsstelle. Die BDO AG löste damit die Ernst&Young AG ab, welche seit der Gründung im Jahr 2000 Revisionsstelle war. Bei der Ernst&Young AG musste Herr Thomas Huwyler nach sieben aufeinanderfolgenden Jahren als leitender Revisor das Mandat turnusgemäss abgeben.

Der neue Mandatsleiter ist Herr Jürg Krebs von der BDO AG. Er ist zugelassener Revisionsexperte.

Für das Berichtsjahr stellten die Ernst&Young AG der Gesellschaft CHF 47'952.00 (inkl. MWST) und die BDO AG CHF 26'676.00 (inkl. MWST) für ihre Tätigkeiten 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 Beat Ochsner, MScRE, Zertifizierter Experte ISO betreut.

8. Altlasten

Die Immobilien werden auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht. Allfällige Minderwerte werden im Marktwert berücksichtigt. Die Altlasten und, wo gegeben, deren Minderwert werden von U-Tech Zaugg, Herrn Jürg Zaugg, Thun ermittelt.

Der vorliegende Vergütungsbericht enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung, welche bisher als Teil des Geschäftsberichts der Espace Real Estate Holding AG unter dem Abschnitt «Corporate Governance» enthalten waren 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 erstellt den Vergütungsbericht gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 7. Mai 2015 erstmals für das Geschäftsjahr 2015 auf freiwilliger Basis.

In Übereinstimmung mit der VegüV werden alle Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung neu im Vergütungsbericht dargestellt.

Der Vergütungsbericht enthält Informationen über die Zuständigkeiten und Aufgaben sowie Struktur der Vergütungen der Geschäftsjahre 2015 und 2014. 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 Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung durch die Generalversammlung festgelegt.

Die Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrates 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 Verwaltungsrates einen Vergütungsausschuss. Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungsausschusses einzeln. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Sie endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

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 Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung ausgerichtet respektive gewährt.

Vergütungsbericht

Verwaltungsrat

Die Generalversammlung vom 7. Mai 2015 hat prospektiv für den Zeitraum vom 01.07.2015 bis 30.06.2016 für den Verwaltungsrat eine nicht-erfolgsabhängige Vergütungssumme von CHF 350'000 genehmigt. Sie

hat sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates in den Vergütungsausschuss gewählt. Für entsprechende Beiräte des Verwaltungsrates wurden keine gesonderten Vergütungen festgelegt.

1.1.–31.12.2015	Dr. Christoph M. Müller	Jean-Marc Villeneuve	Dr. Andreas Hauswirth	Jörg Kaufmann	Total
Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
Entgelt (CHF)	120'000	60'000	60'000	60'000	300'000
Sozialversicherungen (CHF)	6'685	2'954	– ¹⁾	2'669	12'308
Total (CHF)	126'685	62'954	60'000	62'669	312'308
Beteiligung per 31.12.2015	19.48 %	3.76 %	29.27 % ²⁾	0.01 %	52 %

1.1.–31.12.2014	Dr. Christoph M. Müller	Jean-Marc Villeneuve	Dr. Andreas Hauswirth	Jörg Kaufmann	Total
Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
Entgelt (CHF)	120'000	60'000	60'000	60'000	300'000
Sozialversicherungen (CHF)	6'685	4'508	– ¹⁾	2'600	13'793
Total (CHF)	126'685	64'508	60'000	62'600	313'793
Beteiligung per 31.12.2014	17.71 %	3.76 %	28.46 % ²⁾	0.01 %	49.94 %

¹⁾ Das Verwaltungsratsshonorar von Dr. Andreas Hauswirth wird Espace in Rechnung gestellt, weshalb keine Sozialabgaben ausgerichtet werden. Das ausgewiesene Entgelt versteht sich ohne Mehrwertsteuer.

²⁾ Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg

Geschäftsleitung

Die Generalversammlung vom 7. Mai 2015 hat prospektiv für den Zeitraum vom 01.07.2015 bis 30.06.2016 für die Geschäftsleitung eine nicht-erfolgsabhängige Vergütungssumme von CHF 1'300'000 sowie eine erfolgsabhängige Vergütungssumme von CHF

100'000 genehmigt. Gemäss Art. 20 der Statuten kann ein nach der Generalversammlung ernanntes Mitglied der Geschäftsleitung mit maximal CHF 600'000 vergütet werden.

1.1.–31.12.2015	Theodor F. Kocher	Isaak Meyer	Patrick Berger	Total
Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	
Lohn (CHF)	404'040	196'404	196'404	796'848
Sozialversicherungen (CHF)	32'884	16'695	16'531	66'110
Vorsorge (CHF)	49'113	12'124	17'258	78'495
Privatanteil Firmenfahrz. (CHF)	4'258	4'800	2'600	11'658
Total (CHF)	490'295	230'023	232'793	953'111
Beteiligung per 31.12.2015	0.29 %	0.01 %	0.01 %	0.31 %

1.1.–31.12.2014	Theodor F. Kocher	Isaak Meyer	Patrick Berger	Stefan Ringler ¹⁾	Total
Funktion	Vorsitzender der GL	Leiter Finanzen	Leiter Bewirtschaftung	Leiter Bauprojekte	
Lohn (CHF)	401'440	195'104	195'104	97'552	889'200
Sozialversicherungen (CHF)	32'482	16'324	16'324	8'209	73'340
Vorsorge (CHF)	45'889	10'996	17'031	8'352	82'268
Total (CHF)	479'812	222'424	228'459	114'113	1'044'808
Beteiligung per 31.12.2014	0.29 %	0.01 %	0.01 %	-	0.31 %

¹⁾ Mitglied der Geschäftsleitung bis 10.01.2014, Austritt per 30.06.2014

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF

	Referenz	2015	2014
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	31'252	30'682
Erträge aus Immobilienhandel	2	520	7'174
Sonstige betriebliche Erträge	3	102	422
		31'874	38'278
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	4	-6'549	-7'803
Erfolg aus Neubewertung	5	-665	-1'640
Personalaufwand	6	-1'633	-1'580
Abschreibungen	7	-282	-1'515
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'045	-1'085
		-10'174	-13'623
EBIT		21'700	24'655
Finanzergebnis			
Finanzertrag	9	1	31
Finanzaufwand	10	-9'839	-9'688
		-9'838	-9'657
EBT		11'862	14'998
Steuern	11	417	-3'314
Periodenergebnis		12'279	11'684

Konsolidierte Bilanz

TCHF

	Referenz	2015	2014
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	12	11'854	13'197
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	1'292	431
Sonstige Forderungen	14	993	116
Aktive Rechnungsabgrenzungen		472	23
Total Umlaufvermögen		14'611	13'767
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	15	549'294	499'363
Renditeliegenschaften im Bau	15	19'826	42'619
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	15	56'610	49'359
		625'730	591'341
Bau- und Entwicklungsprojekte	16	4'398	3'301
Immaterielle Anlagen	16	221	339
Übrige Sachanlagen	16	232	185
Total Anlagevermögen		630'581	595'166
Total Aktiven		645'192	608'933
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	5'170	5'241
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	60'930	36'418
Übrige Verbindlichkeiten		1'247	987
Steuerrückstellungen	19	228	1'436
Sonstige Rückstellungen	19	201	1'278
Passive Rechnungsabgrenzungen	20	1'158	1'307
		68'934	46'667
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	21	287'683	278'355
Rückstellungen für latente Steuern	19	23'135	23'157
		310'818	301'512
Total Fremdkapital		379'752	348'179
Aktienkapital		17'167	17'167
Kapitalreserven		109'281	116'981
Eigene Aktien	22	-417	-524
Gewinnreserven		139'409	127'130
Total Eigenkapital		265'440	260'754
Total Passiven		645'192	608'933

Konsolidiertes Cash Flow Statement

TCHF

	2015	2014
Periodenergebnis	12'279	11'684
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	282	1'515
Erfolg aus Neubewertung	665	1'640
Veränderungen Rückstellungen	-2'285	-842
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	-22	2'688
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	-	-336
Cash Flow	10'919	16'349
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Zunahme (Abnahme) von Forderungen	-1'738	4'333
Zunahme (Abnahme) übriges Umlaufvermögen	-449	474
Abnahme (Zunahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-71	230
Zunahme übrige Verbindlichkeiten	111	57
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	8'772	21'443
Investitionen in übrige Sachanlagen	-201	-
Erwerb von Liegenschaften	-3'763	-6'460
Veräusserungen von Liegenschaften	2'696	6'641
Investitionen in Liegenschaften	-32'845	-28'907
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-2'248	-1'212
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-36'361	-29'938
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	33'840	7'561
Verkauf eigener Aktien	114	582
Ausschüttung Dividende	-7'708	-7'295
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	26'246	-14'274
Veränderung der flüssigen Mittel	-1'343	-22'769
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	13'197	35'966
Flüssige Mittel am Ende der Periode	11'854	13'197

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01. Januar 2014	17'167	-1'149	124'319	115'446	255'783
Einlageentsteuerung (MWST) Vorperioden					
Bewegung Bestand eigener Aktien		625			625
Verlust aus Verkauf eigener Aktien			-43		-43
Dividendenausschüttung			-7'295		-7'295
Periodenergebnis				11'684	11'684
Eigenkapital per 31. Dezember 2014	17'167	-524	116'981	127'130	260'754
Bewegung Bestand eigener Aktien		107			107
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			7		7
Dividendenausschüttung			-7'707		-7'707
Periodenergebnis				12'279	12'279
Eigenkapital per 31. Dezember 2015	17'167	-417	109'281	139'409	265'440

Aktienkapital

		31.12.2015	31.12.2014
Namenaktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	17'167'160	17'167'160
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	-	-

¹⁾ Die Generalversammlung vom 07.05.2015 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

Reserven

		31.12.2015	31.12.2014
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven ¹⁾	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	107'569'378	115'277'118

¹⁾ 50 % des Aktienkapitals

Dividendenausschüttung

Dividende pro Aktie	CHF
2015 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.50
2014 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
2013 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2012 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2011 aus den Gewinnreserven	4.25

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:

2014	Aktienkapital	Anteil
	TCHF	
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	17'167	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %
2015	Aktienkapital	Anteil
	TCHF	
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	17'167	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

Die Holdinggesellschaft Espace Real Estate Holding AG mit Sitz in Biel/Bienne hält als Beteiligungsgesellschaft die Espace Real Estate AG in Solothurn sowie eine Liegenschaft mit Bauland 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.

Erträge aus Immobilienhandel

Erträge aus Immobilienhandel resultieren 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. Die Fremdfinanzierung ist objektbezogen, so dass die Zurechnung zu einem bestimmten Projekt oder einer bestimmten Liegenschaft gewährleistet ist.

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 einbringbarer 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

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie zu Aufwand im neuen Jahr führen, werden aktiv abgegrenzt.

Renditeliegenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern jährlich ermittelt und aktualisiert.

Die Kosten zur Behebung von Altlasten werden von einem Altlastenexperten geschätzt. Das jährlich aktualisierte Gutachten berücksichtigt durchgeführte Sanierungen und neue Erkenntnisse. Die unter Anwendung des Discounted Cashflow-Verfahrens ermittelten Marktwerte werden um die geschätzten Kosten zur Beseitigung vorhandener Altlasten gemindert.

Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen, Wiederaufwertungen sowie Abwertungen des Marktwertes unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet.

Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwertes führen, als Aufwand in der Periode, in welcher sie anfallen, erfasst.

Renditeliegenschaften im Bau

Gebäude, welche zu Renditezwecken von der Gesellschaft errichtet werden und zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellt sind, werden unter Anwendung von Swiss GAAP FER 18 zu Herstellungskosten (inkl. Eigenleistungen und ggf. anfallenden Bauzinsen) unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung aktiviert.

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

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

Die Bewertung der nicht rentabilisierten Liegenschaften erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cash Flow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten) abzüglich Schätzwert vorhandener, jährlich überprüfter Kosten zur Beseitigung der Altlasten. Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten ebenfalls jährlich aktualisiert.

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. Eigenleistungen und ggf. Bauzinsen) unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung aktiviert.

Übrige immaterielle Anlagen

Diese Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine fünfjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Übrige Sachanlagen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Finanzverbindlichkeiten

Die Hypotheken werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. 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

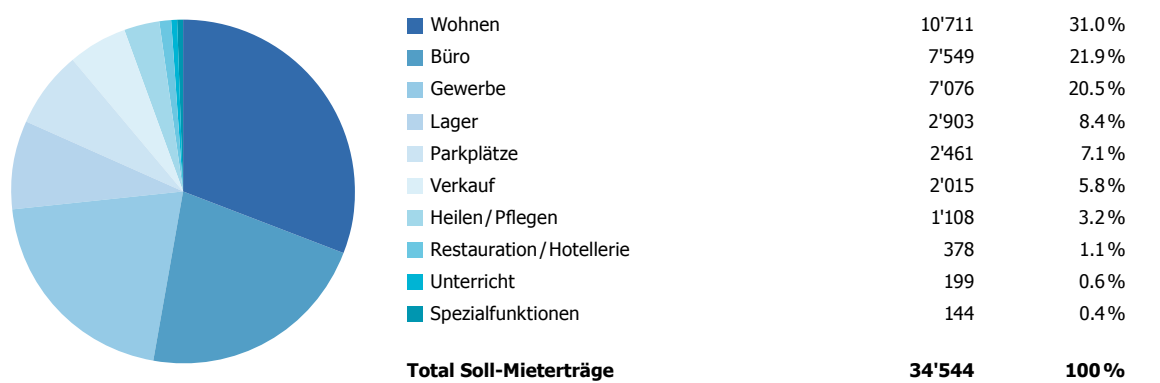
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. März 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten.

Anhang zur Konzernrechnung

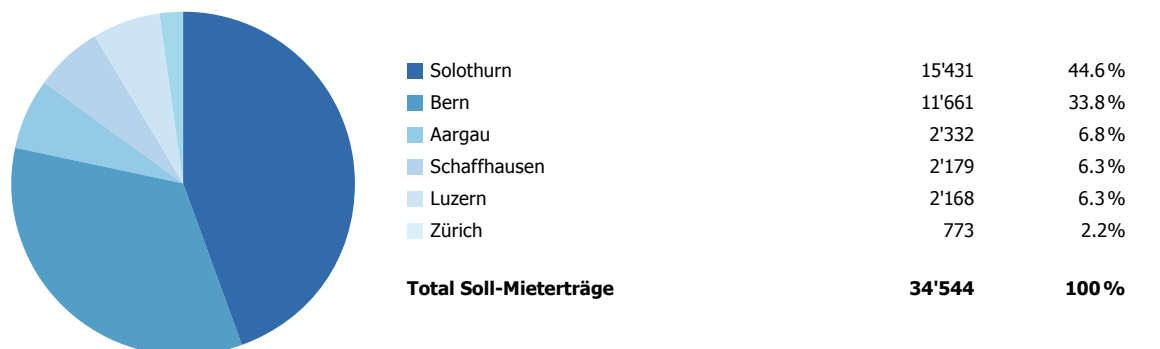
TCHF

1 Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	2015	2014
Renditeliegenschaften		
Soll-Mietertrag	34'544	33'457
Mietzinsreduktion	-515	-298
Leerstand	-4'744	-4'349
Mietzinsverlust	-31	-110
Ertrag für Mieterausbauten	1'127	1'213
Ertrag pauschale Nebenkosten	218	192
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	30'599	30'105

Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften nach Nutzung



Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften nach Kanton



Nicht rentabilisierte oder verkaufte Liegenschaften

Soll-Mietertrag	770	636
Mietzinsreduktion	-	-1
Leerstand	-215	-143
Mietzinsverlust	5	-4
Ertrag pauschale Nebenkosten	17	14
Ertrag aus gewährten Baurechten	76	75
Ist-Mietertrag nicht rentabilisierte Liegenschaften	653	577
Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	31'252	30'682

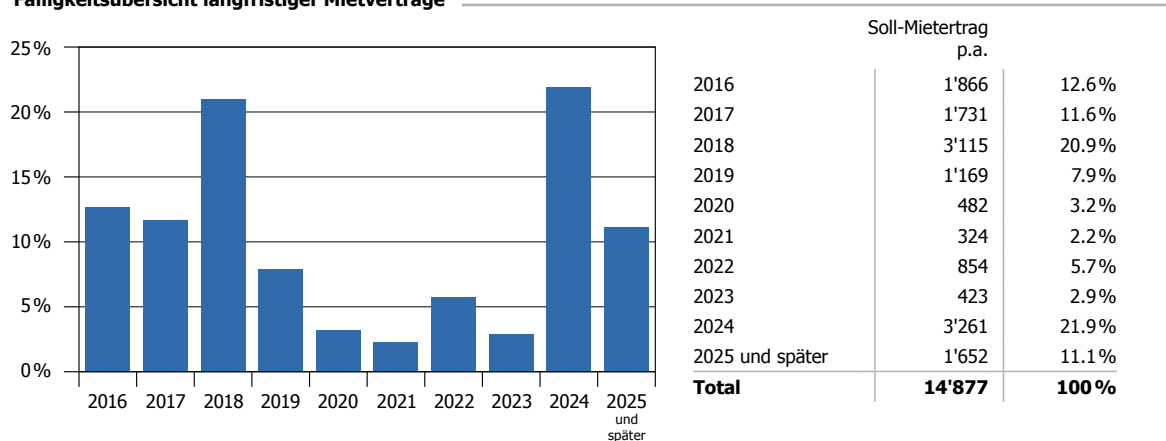
Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag, waren (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Supply Chain Company AG

Vom gesamten Soll-Mietertrag entfielen (%):

	2015	2014
auf den grössten Mieter	5.58	5.73
auf die drei grössten Mieter	12.53	12.94
auf die fünf grössten Mieter	16.55	17.01
auf die zehn grössten Mieter	23.97	24.77

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge



2 Erträge aus Immobilienhandel

Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften
(siehe auch Seite 54/55)

520	7'174
520	7'174

3 Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen
Erträge aus Parkinganlagen
Aktivierte Eigenleistungen (Änderung der Praxis ab Berichtsjahr 2015)
Erträge aus Photovoltaikanlagen

21	15
10	12
59	44
-	337
12	14
102	422

Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

	2015	2014
4 Liegenschaftsaufwand		
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-3'106	-4'296
Betrieb und Wartung	-1'040	-1'137
Liegenschaftssteuern	-118	-133
Versicherungen	-500	-483
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'502	-1'508
Übriger Aufwand	-1	-13
Total Renditeliegenschaften	-6'267	-7'570
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-71	-29
Betrieb und Wartung	-140	-126
Liegenschaftssteuern	-25	-34
Versicherungen	-19	-21
Liegenschaftsbewirtschaftung	-27	-23
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften	-282	-233
Total Liegenschaftsaufwand	-6'549	-7'803
5 Neubewertung Liegenschaften		
Positive Marktwertanpassungen	8'281	3'579
Negative Marktwertanpassungen	-8'946	-6'029
Erstbewertungen	-	811
	-665	-1'639
6 Personalaufwand		
Zum Ende der Berichtsperiode waren 10 Personen mit total 850 Stellenprozenten (Vergleichsperiode: 9 Personen mit 710 Stellenprozenten) fest angestellt		
Lohnaufwand	-1'294	-1'198
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-112	-125
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-129	-107
Übriger Personalaufwand	-98	-150
	-1'633	-1'580
7 Abschreibungen		
Bau- und Entwicklungsprojekte	-9	-1'229
Übrige Sachanlagen	-155	-83
Immaterielle Anlagen	-118	-119
Wertberichtigung von Forderungen	-	-84
	-282	-1'515
8 Übriger Betriebsaufwand		
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-103	-126
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	-534	-520
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-69	-87
Raumkosten	-28	-41
Informatikaufwand	-198	-243
Büroaufwand	-85	-68
Fahrzeugaufwand	-28	-
	-1'045	-1'085

		2015	2014
9	Finanzertrag		
	Zinserträge	1	31
		1	31
10	Finanzaufwand		
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-9'235	-9'075
	Baurechtszinsen	-578	-585
	Sonstiger Finanzaufwand	-26	-28
		-9'839	-9'688
11	Steuern		
	Kapital- und Gewinnsteuern	-499	-627
	Latente Steuern	-1'992	-2'687
	Auflösung von Steuerrückstellungen früherer Perioden	894	-
	Auflösung latenter Steuerrückstellungen infolge der Reduktion des Steuersatzes von 23% auf 21%	2'014	-
		417	-3'314
12	Flüssige Mittel		
	Bargeld, Post- und Bankguthaben	11'854	13'197
		11'854	13'197
13	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	459	84
	Mietforderungen	367	567
	Forderungen gegenüber Versicherungen	394	-
	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	269	-
	Delkredere	-197	-220
		1'292	431
14	Sonstige Forderungen		
	Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	468	234
	Geleistete Vorauszahlungen	524	4
	Verrechnungssteuerguthaben	0	11
	Mehrwertsteuerguthaben	-	-
	Delkredere	-	-133
		993	116

Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

15 Immobilien

	Rendite- liegenschaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2014	475'682	34'619	52'431	562'732
Herstellungskosten	5'131	21'290	2'518	28'939
Anpassung Herstellungskosten Vorjahr	-32	-	-	-32
Akquisitionen	2'674	3'479	307	6'460
Veräusserungen	-	-	-6'641	-6'641
Positive Marktwertanpassungen	2'174	-	1'405	3'579
Negative Marktwertanpassungen	-5'986	-	-43	-6'029
Erstbewertungen	811	-	-	811
Umgliederung	18'822	-18'115	-707	-
Umgliederung aus den Bauprojekten	87	1'346	89	1'522
Bestand per 31.12.2014	499'363	42'619	49'359	591'341
Herstellungskosten	16'774	15'138	934	32'846
Akquisitionen	1'575	-	2'188	3'763
Veräusserungen	-1'956	-	-740	-2'696
Positive Marktwertanpassungen	5'950	-	1'709	7'659
Negative Marktwertanpassungen	-8'512	-	-434	-8'946
Erstbewertungen	622	-	-	622
Umgliederung	35'269	-37'931	2'662	-
Umgliederung aus den Bauprojekten	209	-	932	1'141
Bestand per 31.12.2015	549'294	19'826	56'610	625'730

Es wurden keine Zinsaufwendungen aktiviert

Kumulierte Anschaffungs-/ Herstellungswerte

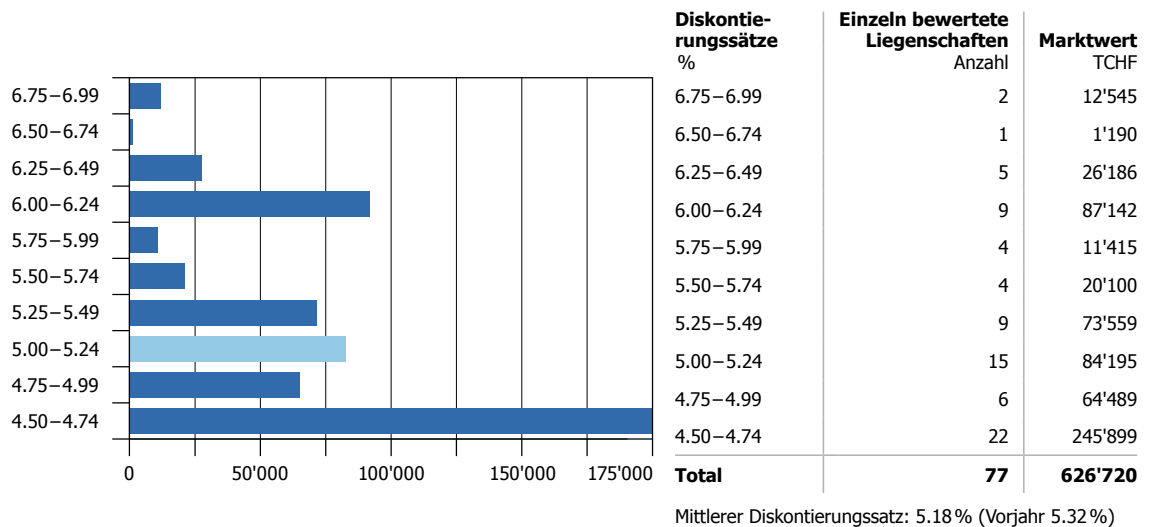
Bestand per 31.12.2014	496'406	39'725	23'172	559'303
Bestand per 31.12.2015	543'536	19'312	26'092	588'940

Minderwert Altlasten	Renditeliegen- schaften,	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Bestand per 01.01.2014	830	12	940	1'782
Sanierung	-	-3	-731	-734
Bestand per 31.12.2014	830	9	209	1'048
Sanierung	-	-9	-	-9
Neubeurteilung	-	-	-49	-49
Bestand per 31.12.2015	830	-	160	990

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2015	2014
Immobilien	562'068	503'945
Grundpfandrechte	453'023	366'553

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen



Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)

Minderwert Altlasten

Total Immobilien

626'720

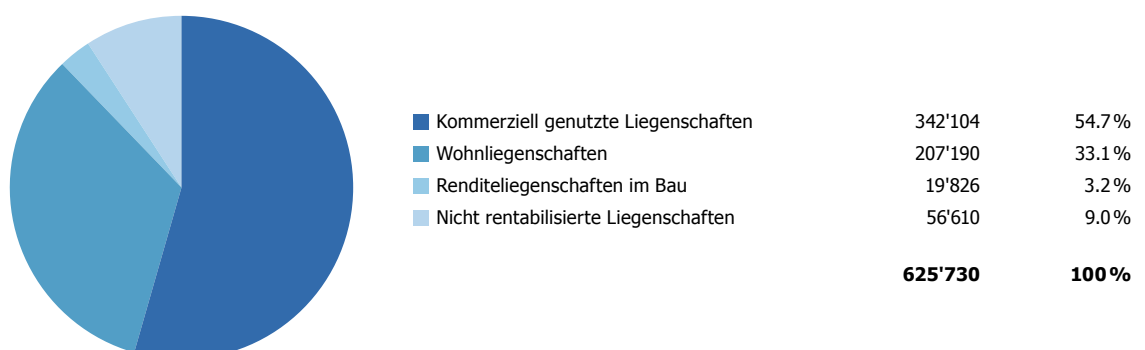
-990

625'730

Marktwerte Renditeliegenschaften nach Kanton



Marktwerte Immobilien nach Anlagekategorie



Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

16 Übrige Anlagen

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Übrige Sachanlagen	Immaterielle Anlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2014	4'813	896	554	6'263
Zugänge	1'603	-	-	1'603
Abgänge	-55	-	-	-55
Umgliederungen	-1'523	-	-	-1'523
Anschaffungswerte per 31.12.2014	4'838	896	554	6'288
Zugänge	2'247	201	-	2'448
Abgänge	-443	-49	-	-492
Umgliederungen	-1'141	-	-	-1'141
Anschaffungswerte per 31.12.2015	5'501	1'048	554	7'103
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2014	-308	-628	-96	-1'032
Abschreibungen	-1'229	-83	-119	-1'430
Abgänge	-	-	-	-
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2014	-1'537	-711	-215	-2'462
Abschreibungen	-40	-156	-118	-314
Abgänge	474	49	-	523
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2015	-1'103	-816	-333	-2'252
Nettobuchwert per 01.01.2014	4'505	268	458	5'231
Nettobuchwert per 31.12.2014	3'301	185	339	3'825
Nettobuchwert per 31.12.2015	4'398	232	221	4'851

Bau- und Entwicklungsprojekte

Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'142	594
Wohnüberbauung Espace Birse 1. Etappe, Valbirse	1'015	634
Gestaltungsplan Amselweg, Zuchwil	519	519
Gewerbeneubau Nordstr. 11E, Luterbach	348	-
Planung Gesamtsanierung Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	312	297
Wohnüberbauung «Färbi», Striegelstr., Safenwil	216	164
Strategische Planung Wiesenstr., Grenchen	191	191
Überbauungsstudie, Unterdorf, Beringen	147	-
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	139	139
Strategische Planung, Rue de la Blancherie, Delémont	133	133
Überbauungsstudie, Kirchmattweg, Lengnau	131	-
Weitere Projekte	105	630

Total

2015

2014

4'398

3'301

Übrige Sachanlagen

Firmenfahrzeuge	134	-
Die Firmenfahrzeuge werden degressiv mit 30% des Restwertes abgeschrieben		
Büroeinrichtung/-ausbau	98	155
Die Büroeinrichtung/der Büroausbau wird ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über zehn Jahre abgeschrieben		

Immaterielle Anlagen

IT-System für Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung und Controlling	205	308
Das IT-System wird ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über fünf Jahre abgeschrieben		
Software-Lizenzen	16	31
Die Software-Lizenzen werden ab dem Erwerbsjahr linear über fünf Jahre abgeschrieben		

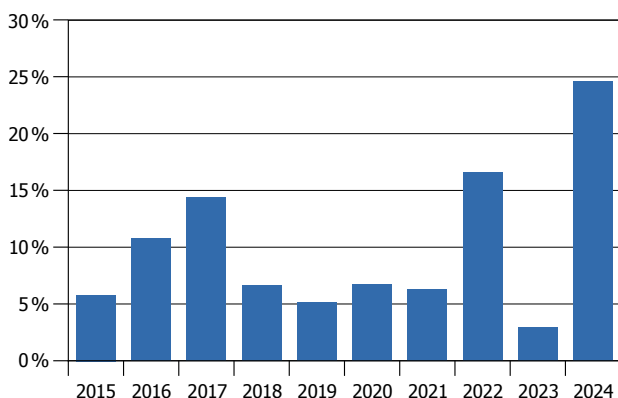
		2015	2014			
17	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
	Im Voraus erhaltene Mieten	1'212	1'105			
	Renditeliegenschaften im Bau	720	1'286			
	Liegenschaftsportfolio	3'146	2'680			
	Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92	170			
		5'170	5'241			
18	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
	Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	114			
	Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	60'826	36'304			
	Davon betreffen 41'514 zwei am 04.01.2016 fällige Hypotheken. Auf den gleichen Liegenschaften konnten vor dem Bilanzstichtag vier neue langfristige Hypotheken von total 52'615 abgeschlossen werden, welche die alten ablösen.					
		60'930	36'418			
19	Rückstellungen					
		Bestand per 01.01.2014	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2014
	Steuerrückstellungen	2'834	-1'762	542	-178	1'436
	Sonstige Rückstellungen	722	-83	790	-151	1'278
	Total kurzfristige Rückstellungen	3'556	-1'845	1'332	-329	2'714
	Rückstellungen für latente Steuern	20'469	-487	4'562	-1'387	23'157
		Bestand per 01.01.2015	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2015
	Steuerrückstellungen	1'436	-528	437	-1'117	228
	Sonstige Rückstellungen	1'278	-909	-	-168	201
	Total kurzfristige Rückstellungen	2'714	-1'437	437	-1'285	429
	Rückstellungen für latente Steuern	23'157	-155	4'025	-3'892	23'135
	Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede					
	Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte			110'166		100'681
	davon 21 % latente Steuern (Vergleichsperiode 23 %)			23'135		23'157
20	Passive Rechnungsabgrenzungen					
	Liegenschaften im Bau			577		211
	Vermietete Liegenschaften			468		972
	Sonstige Rechnungsabgrenzungen			113		124
				1'158		1'307

Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

	2015	2014
21 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Credit Suisse	76'540	77'935
Migrosbank	47'950	27'200
UBS	45'583	46'794
Bank Coop	37'852	38'723
Baloise Bank SoBa	35'806	36'281
Luzerner Kantonalbank	21'800	22'200
Schwyzer Kantonalbank	21'700	-
Schaffhauser Kantonalbank	17'561	17'962
Neue Aargauer Bank	13'862	13'960
Aargauische Kantonalbank	11'890	15'100
Berner Kantonalbank	9'360	9'480
Clientis BS Bank Schaffhausen	7'505	7'924
Regiobank Solothurn	1'100	1'100
Total Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten	348'509	314'659
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-60'826	-36'304
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	287'683	278'355

Fälligkeiten



2016	19'823	5.7%
2017	37'588	10.8%
2018	50'088	14.4%
2019	23'202	6.6%
2020	17'765	5.1%
2021	23'675	6.8%
2022	21'937	6.3%
2023	58'155	16.7%
2024	10'107	2.9%
2025	86'169	24.7%
Total	348'509	100 %

Mittlere Fälligkeit

Mittlere Verzinsung (%)

Vier vor dem Bilanzstichtag abgeschlossene, ab dem 04.01.2016 laufende Hypotheken führen zu einer mittleren Fälligkeit von sechs Jahren und einer mittleren Verzinsung von 2.41 %.

Zur Absicherung der Zinsschwankungen variabler Hypotheken wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen. Der einzelne Swap bezieht sich dabei auf eine konkrete Hypothek, womit ein Äquivalent zu einer Festhypothek geschaffen wird. Aus diesem Grund besteht die Absicht, die Swaps über die gesamte Laufzeit zu halten.

Anzahl Zinssatz-Swaps

Aktive Werte

Passive Werte

4 Jahre 5 Mt.	2.71	4 Jahre 8 Mt.	2.82
8	-	8	-
7'154	6'006		

22 Eigene Aktien

Anfangsbestand / Stück

Anzahl gekaufter Aktien

Anzahl verkaufter Aktien

Endbestand / Stück

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie / CHF

Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie / CHF

3'875	8'161
50	6'429
-845	-10'715
3'080	3'875
134.80	134.18
143.56	135.49



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 20 bis 37) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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, 17. März 2016

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Krebs'.

Jürg Krebs

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ch. Froelicher'.

Christian Froelicher

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 2015. Insgesamt wurden 77 Liegenschaften bewertet: 51 Renditeliegenschaften, 23 nicht rentabilisierte Liegenschaften, 1 Leasing Objekt und 2 Renditeliegenschaften im Bau. Während dem Jahr 2015 wurden 1 Renditeliegenschaft und 1 nicht rentabilisierte Liegenschaft veräussert. Im Eigentum der Espace Real Estate Holding AG, Biel ist das Bauland im Kanton Jura. Die restlichen Liegenschaften werden von der Espace Real Estate AG, Solothurn gehalten.

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 Neubauliegenschaften erfolgt „at cost“, das heisst es werden jene Baukosten als massgebender Wert genommen, welche dem aktuellen Baufortschritt entsprechen. Bei den geleasteten Liegenschaften wird der Marktwert aus der Perspektive einer Drittvermietung ermittelt. Der massgebende Wert von Leasing-Liegenschaften wird jedoch, in Anlehnung an die Rechnungslegungsvorschriften, von der Geschäftsleitung unter finanzmathematischen Methoden ermittelt und eingesetzt.

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

Bewertungsergebnis

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2015 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 626,720,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 592,389,000 auf **CHF 626,720,000**, wobei die innere Wertveränderung **+3.9%** beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden 2 Liegenschaften veräussert. Die positive Wertveränderung um **+5.8%** oder **CHF 34,331,000** ist vor allem auf den Wertzuwachs der Bestandesliegenschaften 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, 12. Februar 2016

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate



Beat Ochsner
Senior Manager, Real Estate

Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne

Nach Obligationenrecht

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

CHF	2015	2014
Ertrag aus Beteiligungen	2'395'936.08	2'389'224.78
	-	-
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'395'936.08	2'389'224.78
Betriebsaufwand		
Übriger Betriebsaufwand	-392'491.22	-373'053.75
	-392'491.22	-373'053.75
Betriebsergebnis	2'003'444.86	2'016'171.03
Finanzertrag	6'960.83	2'179.85
Finanzaufwand	-2'356.14	-43'731.67
Finanzergebnis	4'604.69	-41'551.82
Jahresergebnis vor Steuern	2'008'049.55	1'974'619.21
Steuern	604'343.70	-187'320.90
Jahresergebnis	2'612'393.25	1'787'298.31

Bilanz

Nach Obligationenrecht

CHF	2015	2014
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	1'110'867.30	1'613'063.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-	378.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligten	4'904'948.01	2'494'422.36
Übrige kurzfristige Forderungen	13.50	859.68
Total Umlaufvermögen	6'015'828.81	4'108'723.99
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligten	67'300'000.00	67'300'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilie Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	186'040'903.00	186'040'903.00
Total Aktiven	192'056'731.81	190'149'626.99
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	26'038.85	28'657.10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligten	7'779'483.24	79'483.24
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'133.45	28'153.15
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	183'461.05	996'600.10
Total kurzfristiges Fremdkapital	8'028'116.59	1'132'893.59
Eigenkapital		
Aktienkapital	17'167'160.00	17'167'160.00
Kapitaleinlagereserven	107'569'378.38	115'277'117.88
Gesetzliche Gewinnreserve	7'886'233.42	7'886'233.42
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	32'218'496.42	29'606'103.17
Eigene Kapitalanteile	-417'029.21	-524'257.28
Total Eigenkapital	184'028'615.22	189'016'733.40
Total Passiven	192'056'731.81	190'149'626.99

Gesetzliche Angaben		2015	2014
CHF			
1	Wesentliche Beteiligungen		
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		
Entwicklung:			
Anfangsbestand / Stück		3'875	8'161
Anzahl gekaufter Aktien		50	6'429
Anzahl verkaufter Aktien		-845	-10'715
Endbestand / Stück		3'080	3'875
Kaufpreis pro Aktie / CHF (letzbezahlter Kurs)		134.80	134.90
Verkaufspreis pro Aktie / CHF (letzbezahlter Kurs)		143.50	135.00
3	Genehmigte Kapitalerhöhung		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 07.05.2015 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 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 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	Neues Rechnungslegungsrecht		
Der Verwaltungsrat hat entschieden, die Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts erstmalig auf den 1. Januar 2015 anzuwenden. Die Angaben der Vergleichsperiode wurden zur Vergleichbarkeit den Anforderungen des neuen Rechnungslegungsrechts angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung ist rechtlich massgebend.			

Anträge des Verwaltungsrats

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 31.12.2015

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 32'218'496.42 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	max.	CHF	697'346.58
Vortrag auf die neue Rechnung	min.	CHF	31'521'149.84

2. Beschlussfassung über die Verwendung von Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 107'569'378.38 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 4.50 pro Aktie	max.	CHF	7'725'222.00
Vortrag auf die neue Rechnung	min.	CHF	99'844'156.38

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

Bilanzgewinn (CHF)	2015	2014
Vortrag vom Vorjahr	29'606'103.17	27'818'804.86
Jahresergebnis	2'612'393.25	1'787'298.31
Bilanzgewinn	32'218'496.42	29'606'103.17
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	697'346.58	-
Vortrag auf die neue Rechnung	31'521'149.84	29'606'103.17
Kapitaleinlagereserven (CHF)		
Vortrag vom Vorjahr	107'569'378.38	115'277'117.88
Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-7'725'222.00	-7'707'739.50
Kapitaleinlagereserven	99'844'156.38	107'569'378.38
Vortrag auf die neue Rechnung	99'844'156.38	107'569'378.38
Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 12. Mai 2016 ergibt sich folgende Ausschüttung:		
Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.50	4.50
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'716'716	1'712'831
Fälligkeit der Dividendenzahlung am 20. Mai 2016		

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 42 bis 44) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 17. März 2016

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Krebs'.

Jürg Krebs

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ch. Froelicher'.

Christian Froelicher

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

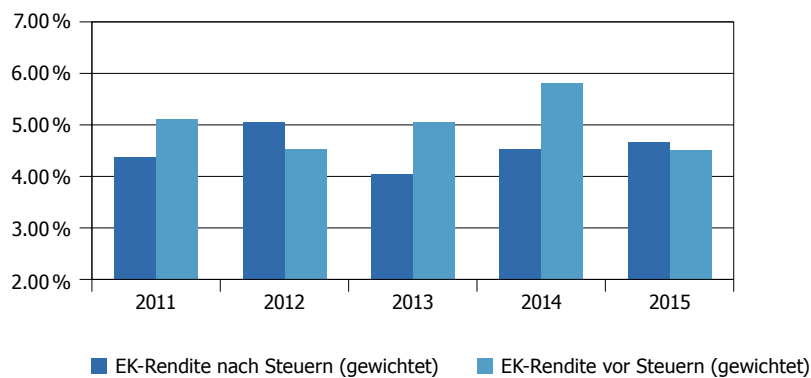


Visualisierungen des geplanten Neubaus für Firma Schaffner EMV AG an der Nordstrasse 11 in Luterbach

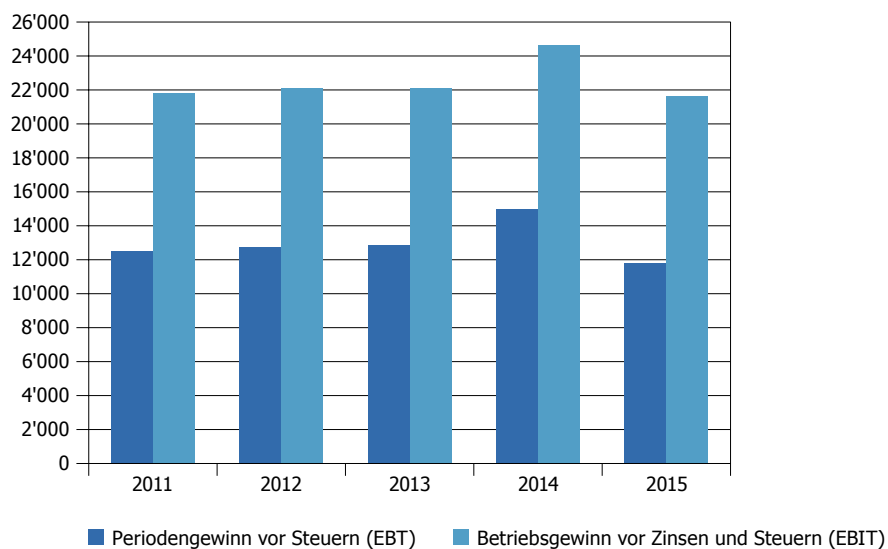
Entwicklung

Kennzahlen

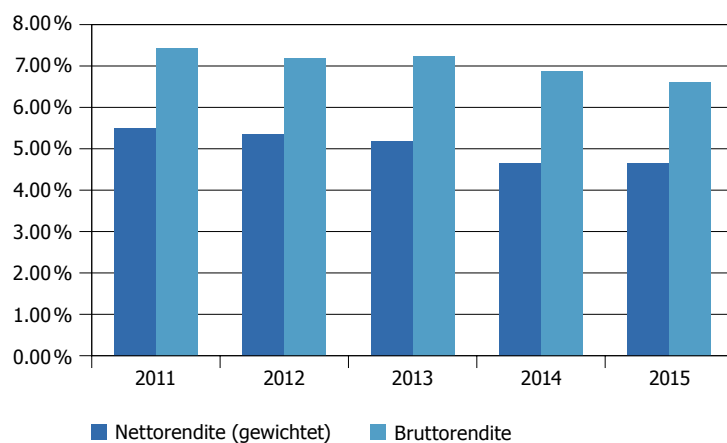
Eigenkapitalrendite



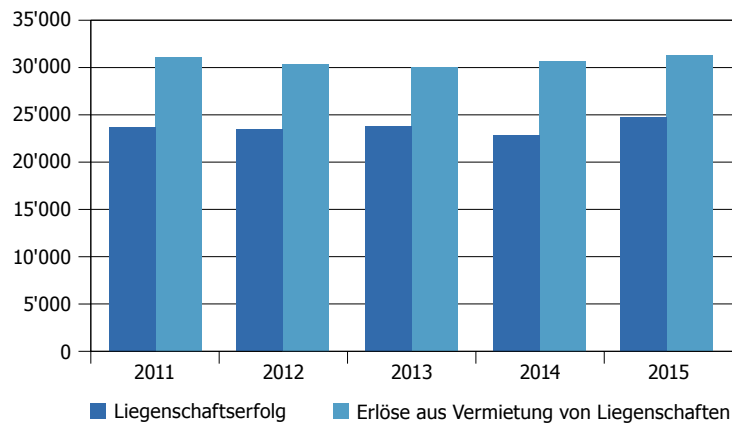
Gewinn (EBT und EBIT)



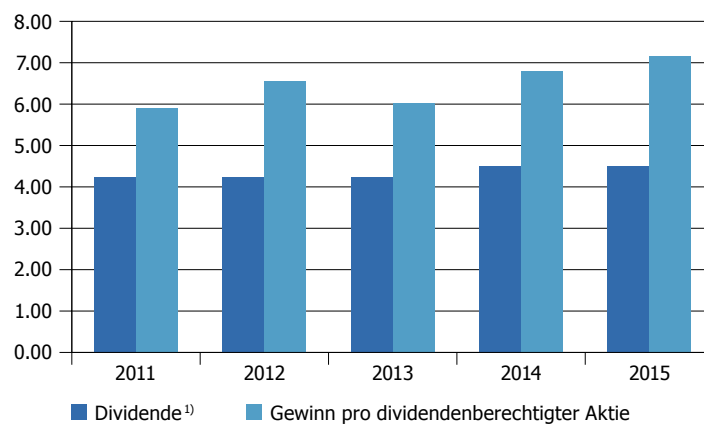
Rendite der Renditeeigenschaften



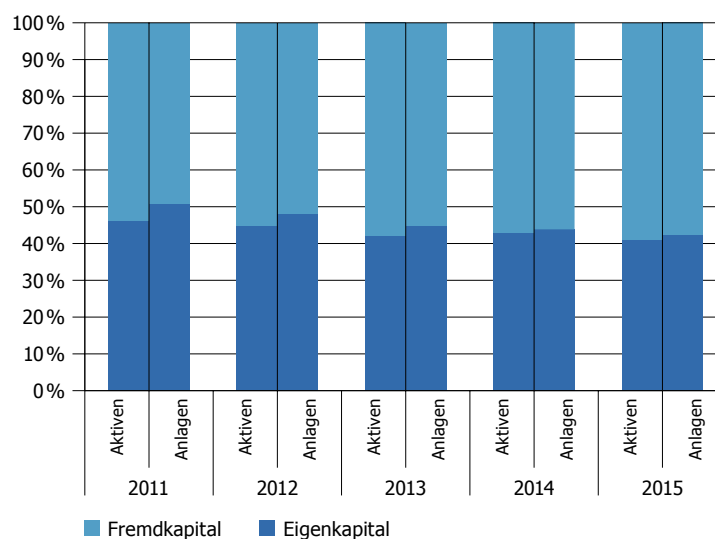
Liegenschaftserfolg



Dividende und Gewinn pro dividendenberechtigter Aktie



Eigenkapitalunterlegung



¹⁾ Dividende 2015: Antrag an die Generalversammlung

Renditeliegenschaften

31.12.2015

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte Renovation	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)}		Versicherungs- wert CHF
					berücksichtigter Minderwert CHF		
Aarburg, Oltnerstr. 101	01.08.2004	1965	2012	2'582	nein	-	2'591'807
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1–3	01.01.2001	1914	2013	11'824	ja	30'000	20'280'000
Biel, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	2005	14'150	ja	800'000	19'569'100
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	21.11.2011	2014		6'406	nein	-	21'000'000
Biel, Schwanengasse 21–29 ⁷⁾	01.01.2001	2015		3'902	nein	-	22'757'292
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	01.05.2013	1955	2014	1'465	ja	-	9'000'000
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	01.01.2009	2009		-	nein	-	23'500'000
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.2004	2006		1'565	nein	-	5'328'540
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.2006	1975	1991	5'515	nein	-	11'892'860
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.2007	1987	2015	5'099	nein	-	38'523'000
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	01.01.2007	1974	2012	-	nein	-	8'463'000
Grenchen, Flughafenstr. 45	01.08.2007	2006		9'120	nein	-	3'865'400
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	01.01.2009	1938	1999	1'410	nein	-	1'178'222
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.2009	2013/07, 1991		7'747	nein	-	16'495'868
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	01.07.2008	1968/1990		8'830	ja	-	9'425'920
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	01.01.2005	1982/1991–93		5'919	nein	-	3'530'240
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	28.03.2011	2012		-	nein	-	11'910'000
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	01.07.2006	1962	1993	3'298	ja	-	16'934'900
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	01.09.2009	1967	2015	-	nein	-	21'500'000
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	-	3'460'500
Lengnau, Kirchmattweg 4–8 ⁸⁾	31.12.2006	2015, 1958		6'686	ja	-	6'030'000
Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.2008	1975		3'078	nein	-	16'354'600
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.2009	2010		2'945	nein	-	8'379'420
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	30.09.2006	1971–1985	2006	-	nein	-	44'368'800
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.2008	2008		10'021	nein	-	7'870'000
Oensingen, Ostringstr. 10	13.09.2007	1973–1991	2007	12'179	nein	-	12'884'200
Olten, Industriestr. 211–213a	01.08.2004	1928/1998	2005	14'589	ja	-	24'032'260
Opfikon, Wallisellerstr. 114–116	01.03.2006	1984		8'506	nein	-	12'863'800
Rothrist, Bernstr. 116–118	01.11.2005	1989–1992		2'814	nein	-	7'750'716
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	31.12.2003	1878/1951–94	2006	14'497	ja	-	24'370'342
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	01.07.2008	2008		-	nein	-	23'594'617
Schaffhausen, Stettenerstr. 46–48	01.07.2007	1981	2007	2'741	nein	-	5'049'961
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.2001	1994		1'567	nein	-	6'466'574
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	31.12.2001	1967	1990	2'465	nein	-	16'971'534
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	01.09.2001	1964/2007		23'293	nein	-	30'790'760
Wangen a.A., Zeughausstr. 19	01.01.2005	1964-1990		7'816	nein	-	9'400'000
Worb, Enggistestr. 77	01.08.2007	1893/1954	2012	8'026	nein	-	15'960'000
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	01.07.2007	1907/1966	2000	3'107	nein	-	13'973'641
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.2004	1933	2000	1'806	nein	-	10'772'325
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	01.01.2006	1970	2015	12'343	nein	-	36'361'780
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.2006	1966	1988	3'600	nein	-	7'110'880
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	01.01.2006	1975/81	2000	14'338	nein	-	23'113'580
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	31.12.2001	1995	2006	5'621	nein	-	12'321'044
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.2006	1987/91	2010	12'338	nein	-	25'552'100
Zuchwil, Mürgelistr. 18–24	01.01.2006	1993		3'831	nein	-	9'886'240
Total Renditeliegenschaften				267'364		830'000	683'435'823

¹⁾ Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

²⁾ Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

³⁾ Der Soll-Mietertrag entspricht den am Stichtag möglichen Einnahmen bei Vollvermietung.

⁴⁾ Als Nebenertrag und -aufwand gelten Erträge aus Mieterausbauten, Erträge aus Mietzinsgarantien, pauschale Nebenkosten sowie gewährte Mietzinsreduktionen am Stichtag.

⁵⁾ Der Leerstand entspricht der Summe der Marktmieten der leerstehenden Mietobjekte am Stichtag.

geschätzter Marktwert					Soll-Miet- ertrag p.a.	Nebenertrag / -aufwand	Leerstand	Ist Mietertrag p.a.	Bruttorendite auf Marktwert	Leerstand (Basis CHF)
01.01.2015	31.12.2015	Kauf	Neubewertung Investition	Umgliederung	³⁾	⁴⁾	⁵⁾	⁶⁾		
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	%	%
2'089'000	2'150'000	-	61'000	-	155'760	-	-	155'760	7.24 %	-
15'722'000	18'043'000	-	2'321'000	-	974'085	-51'354	-50'580	872'151	5.40 %	5.19 %
4'432'000	4'448'000	-	16'000	-	615'586	1'968	-104'040	513'514	13.84 %	16.90 %
21'233'000	21'392'000	-	159'000	-	1'232'310	-51'254	-387'720	793'336	5.76 %	31.46 %
20'553'000	26'997'000	-	6'444'000	-	1'479'364	1'620	-216'820	1'264'164	5.48 %	14.66 %
11'408'000	11'434'000	-	26'000	-	557'452	25'240	-13'621	569'071	4.88 %	2.44 %
24'544'000	24'634'000	-	90'000	-	1'954'256	-	-	1'954'256	7.93 %	-
5'654'000	5'835'000	-	181'000	-	385'755	37'182	-29'040	393'897	6.61 %	7.53 %
8'393'000	8'692'000	-	299'000	-	583'997	3'060	-21'308	565'749	6.72 %	3.65 %
32'433'000	35'653'000	-	3'220'000	-	1'511'467	240'462	-29'271	1'722'658	4.24 %	1.94 %
9'515'000	9'348'000	-	-167'000	-	543'879	-	-	543'879	5.82 %	-
4'901'000	4'687'000	-	-214'000	-	145'764	-	-5'764	140'000	3.11 %	3.95 %
864'000	887'000	-	23'000	-	59'760	1'800	-1'680	59'880	6.74 %	2.81 %
17'767'000	18'039'000	-	272'000	-	1'001'143	4'140	-211'081	794'202	5.55 %	21.08 %
5'321'000	5'397'000	-	76'000	-	350'001	-	-	350'001	6.49 %	-
2'653'000	2'611'000	-	-42'000	-	186'994	3'000	-24'173	165'821	7.16 %	12.93 %
16'429'000	16'959'000	-	530'000	-	972'607	2'760	-188'640	786'727	5.74 %	19.40 %
9'906'000	10'017'000	-	111'000	-	736'095	240	-216'089	520'246	7.35 %	29.36 %
16'220'000	16'725'000	-	505'000	-	874'890	5'572	-22'020	858'442	5.23 %	2.52 %
2'651'000	3'125'000	-	474'000	-	172'741	2'760	-	175'501	5.53 %	-
-	11'600'000	-	729'000	10'871'000	765'091	6'444	-188'434	583'101	6.60 %	24.63 %
16'392'000	16'281'000	-	-111'000	-	1'105'103	4'824	-19'680	1'090'247	6.79 %	1.78 %
9'398'000	9'710'000	-	312'000	-	514'512	7'032	-8'400	513'144	5.30 %	1.63 %
22'110'000	20'726'000	-	-1'384'000	-	2'138'462	81'542	-340'678	1'879'326	10.32 %	15.93 %
8'388'000	8'185'000	-	-203'000	-	652'500	-	-	652'500	7.97 %	-
8'843'000	8'911'000	-	68'000	-	643'663	-	-264'030	379'633	7.22 %	41.02 %
11'494'000	10'451'000	-	-1'043'000	-	853'996	18'000	-	871'996	8.17 %	-
12'079'000	12'100'000	-	21'000	-	773'647	800	-186'217	588'230	6.39 %	24.07 %
6'229'000	6'513'000	-	284'000	-	388'339	-	-24'600	363'739	5.96 %	6.33 %
9'814'000	10'763'000	-	949'000	-	749'836	-109'975	-46'415	593'446	6.97 %	6.19 %
32'621'000	32'005'000	-	-616'000	-	1'840'639	660'541	-55'200	2'445'980	5.75 %	3.00 %
5'011'000	6'796'000	-	1'785'000	-	330'972	-	-99'516	231'456	4.87 %	30.07 %
3'684'000	3'244'000	-	-440'000	-	294'235	120	-53'617	240'738	9.07 %	18.22 %
15'011'000	16'633'000	534'000	1'088'000	-	1'006'858	40'400	-347'684	699'574	6.05 %	34.53 %
13'821'000	13'401'000	-	-420'000	-	1'117'906	22'102	-38'804	1'101'204	8.34 %	3.47 %
5'299'000	5'296'000	-	-3'000	-	431'592	-22'074	-153'154	256'364	8.15 %	35.49 %
5'877'000	6'104'000	-	227'000	-	500'206	5'100	-151'424	353'882	8.19 %	30.27 %
7'600'000	7'714'000	-	114'000	-	509'316	3'360	-960	511'716	6.60 %	0.19 %
6'457'000	6'177'000	-	-280'000	-	458'097	-10'668	-83'499	363'930	7.42 %	18.23 %
22'261'000	26'876'000	-	4'615'000	-	1'461'075	-41'052	-465'057	954'966	5.44 %	31.83 %
5'112'000	5'338'000	-	226'000	-	306'168	-3'012	-32'232	270'924	5.74 %	10.53 %
13'897'000	13'918'000	-	21'000	-	1'066'308	6'168	-175'824	896'652	7.66 %	16.49 %
13'289'000	13'855'000	-	566'000	-	906'560	-	-25'284	881'276	6.54 %	2.79 %
22'150'000	22'766'000	-	616'000	-	1'328'460	4'860	-36'924	1'296'396	5.84 %	2.78 %
6'233'000	6'858'000	-	625'000	-	469'320	1'800	-65'884	405'236	6.84 %	14.04 %
515'758'000	549'294'000	534'000	22'131'000	10'871'000	35'106'767	903'508	-4'385'364	31'624'911	6.39 %	12.49 %

⁶⁾ Der Ist-Mietertrag entspricht dem Soll-Mietertrag abzgl. Mietzinsreduktion, Leerstand, zzgl. Erträge aus Mieterausbauten und pauschale Nebenkosten zum Stichtag.

⁷⁾ Der Bau der Liegenschaft Schwanengasse 21–29, Biel wurde vollendet. Der Ausweis erfolgt neu in den Renditeliegenschaften.

⁸⁾ Der Bau der Liegenschaft Kirchmattweg 4–8, Lengnau wurde vollendet. Der Ausweis erfolgt neu in den Renditeliegenschaften.

Renditeliegenschaften im Bau

31.12.2015

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Fläche Grundstück	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)}		Versicherungs- wert
			berücksichtigter Minderwert		
		m²		CHF	CHF
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27 – Les Amis	01.07.2015	9'512	ja	-	-
Zuchwil, Amselweg 45B/47B – Volaare	01.01.2006	4'802	nein	-	-
Total Renditeliegenschaften im Bau		14'314		-	-

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

31.12.2015

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Vorgesehene Verwendung	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)} berücksichtigter Minderwert		Versicherungs- wert CHF
				CHF	CHF	
Beringen, Unterdorf	06.07.2012	Entwicklung	3'967	nein	-	-
Valbirse, Rue Principale	01.07.2003	Entwicklung	43'955	ja	-	9'305'800
Biel, Schwanengasse	01.01.2001	Entwicklung	7'841	ja	-	-
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.2003	Entwicklung	8'816	nein	-	-
Grenchen, Bauland Grenchen Ost	01.01.2009	Entwicklung	25'079	nein	60'000	-
Grenchen, Bauland Grenchen Süd	01.01.2009	Entwicklung	12'312	nein	-	-
Grenchen, Bauland Grenchen Zentrum ³⁾	01.01.2005	Entwicklung	20'317	ja	-	2'554'300
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.2006	Entwicklung	13'613	ja	100'000	6'030'000
Olten, Industriestr. 215–229	01.08.2004	Entwicklung	7'857	ja	-	5'046'300
Péry, Champs des oies/ Le Tillement	31.12.2003	Verkauf	11'958	nein	-	-
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.2003	Entwicklung	11'338	ja	-	396'836
Subingen, Industriestrasse 18 – Fadacker	01.09.2001	Entwicklung	101'637	nein	-	361'480
Tramelan, Parzelle 509	01.07.2003	Verkauf	1'343	nein	-	-
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften			270'033		160'000	23'694'716

Verkaufte Liegenschaften 2015

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Verkaufs- datum	Fläche Grundstück m²	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster ^{1), 2)} berücksichtigter Minderwert		Versicherungs- wert CHF
				CHF	CHF	
Bern, Seftigenstrasse 119 (Baurecht)	31.12.2003	01.09.2015	-	-	-	-
Total verkaufte Liegenschaften			-	-	-	-

geschätzter Marktwert				
01.01.2015	31.12.2015	Kauf	Investition	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5'757'000	9'744'000	-	3'987'000	-
5'438'000	10'082'000	-	4'644'000	-
11'195'000	19'826'000	-	8'631'000	-

geschätzter Marktwert				
01.01.2015	31.12.2015	Kauf	Neubewertung Investition	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1'460'000	1'460'000	-	-	-
4'429'000	5'656'000	-	1'227'000	-
5'217'000	5'811'000	-	594'000	-
1'190'000	1'190'000	-	-	-
7'820'000	7'995'000	-	175'000	-
2'899'000	3'006'000	-	107'000	-
7'624'000	6'898'000	-740'000	14'000	-
5'846'000	6'033'000	-	187'000	-
996'000	994'000	-	-2'000	-
580'000	580'000	-	-	-
3'277'000	3'283'000	-	6'000	-
10'683'000	13'704'000	-	3'021'000	-
1	1	-	-	-
52'021'001	56'610'001	-740'000	5'329'000	-

geschätzter Marktwert				
01.01.2015	31.12.2015	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1'496'000	-	-1'496'000	-	-
1'496'000	-	-1'496'000	-	-

¹⁾ Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

²⁾ Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.

³⁾ Vom Bauland im Zentrum von Grenchen wurde eine der Parzellen verkauft.

Nutzflächenübersicht

31.12.2015

Liegenschaft	Anzahl Mieter	Fläche Grundstück	Nutzbare Gebäudefläche	Nutzung				
	Anzahl	TOTAL m²	TOTAL m²	Wohnen m²	Büro m²	Verkauf m²	Gewerbe Industrie m²	
Aarburg, Oltnerstr. 101, Grubenstr. 2–4	4	2'582	1'408	272	-	-	810	
Biel, Solothurnstr. 1–3	6	11'824	6'964	-	2'314	-	1'474	
Biel, Längfeldweg 41	16	14'150	7'981	-	702	-	4'538	
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	3	6'406	5'819	-	4'058	-	1'457	
Biel, Schwanengasse 21–29	54	3'901	6'494	5'985	509	-	-	
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	11	1'465	3'160	124	87	470	-	
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	-	15'388	-	2'090	-	9'282	
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumsark	17	1'565	1'519	1'143	-	376	-	
Derendingen, Meisenweg 13–21	61	5'515	3'630	3'630	-	-	-	
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	45	5'099	10'054	982	4'543	-	1'743	
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	-	3'408	-	2'914	10	-	
Grenchen, Flughafenstr. 45	1	9'120	3'249	-	526	-	1'148	
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	4	1'410	279	279	-	-	-	
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	45	7'747	4'854	4'854	-	-	-	
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38–40	1	8'830	3'073	-	378	-	1'799	
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10–12	7	5'919	6'010	87	466	-	284	
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	38	-	4'002	3'138	-	660	-	
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	12	3'298	5'606	-	1'716	1'297	429	
Köniz, Sägestr. 73	7	-	6'014	-	2'560	-	2'487	
Langenthal, Bahnhofstr. 3	8	325	854	685	-	129	-	
Lengnau BE, Kirchmattweg 4–8	18	6'686	2'284	2'284	-	-	-	
Liebefeld, Kohlenweg 12	117	3'078	4'339	4'043	285	-	-	
Luterbach, Hauptstr. 38	24	2'945	2'734	2'315	-	-	-	
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	11	-	21'560	-	5'982	-	13'126	
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	331	191	-	-	
Oensingen, Ostringstr. 10	4	12'179	5'559	-	991	-	4'392	
Olten, Industriestr. 211–213a	2	14'590	10'830	-	-	-	10'830	
Opfikon, Wallisellerstr. 114–116	43	8'506	3'994	814	2'114	391	-	
Rothrist, Bernstr. 116–118	27	2'814	2'022	1'546	150	147	-	
Safenwil, Striegelstr. 8–10	11	14'497	7'986	-	1'467	2'454	2'274	
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	14	-	6'179	823	5'278	-	-	
Schaffhausen, Stettenerstr. 46–48	19	2'741	1'759	1'745	-	-	-	
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	25	1'567	1'699	720	360	198	42	
Solothurn, Zuchwilerstr. 41–43	32	2'465	5'033	675	733	1'090	207	
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	14	23'293	12'689	-	313	-	9'297	
Wangen a.A., Zeughausstr. 19	14	7'816	4'383	-	1'369	-	2'474	
Worb, Enggistestr. 77	34	8'026	5'644	-	785	2'382	1'336	
Zofingen, Strengelbacherstr. 2 – Mollipark	15	3'107	3'514	-	1'471	-	1'142	
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	10	1'806	2'381	-	1'027	755	380	
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	107	12'343	11'065	11'065	-	-	-	
Zuchwil, Amselweg 7–17	32	3'600	2'628	2'628	-	-	-	
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	88	14'338	6'911	6'911	-	-	-	
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	6	5'621	5'263	-	3'718	1'490	-	
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	93	12'338	8'167	8'083	-	-	-	
Zuchwil, Mürgelistr. 18–24	34	3'831	2'507	2'399	52	-	-	
Total Renditeliegenschaften	1'144	267'364	246'072	67'561	49'149	11'849	70'951	
Leerstand in %			30'223 12.3 %	8'660 12.8 %	5'589 11.4 %	2'417 20.4 %	7'954 11.2 %	

				Parkplätze		Leerstand			
Gastro	Heilen Pflegen	Ausbildung	Lager	innen	aussen	Fläche TOTAL	Fläche TOTAL	Parkplätze TOTAL	Parkplätze TOTAL
m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	m²	%	Anzahl	%
-	-	-	326	-	14	-	-	-	-
-	-	-	3'176	-	89	360	5.2%	8	9.0%
-	-	-	2'741	-	40	1'277	16.0%	-	-
-	-	-	304	116	10	1'883	32.4%	48	38.1%
-	-	-	-	117	-63	1'016	15.6%	8	14.8%
-	1'494	-	985	-	-	136	4.3%	-	-
-	-	-	4'016	-	170	-	-	-	-
-	-	-	-	14	10	91	6.0%	4	16.7%
-	-	-	-	44	23	125	3.4%	3	4.5%
305	1'766	-	715	226	-1	212	2.1%	-	-
63	-	-	421	16	51	10	0.3%	-	-
-	-	-	1'575	-	17	-	-	17	100%
-	-	-	-	-	9	-	-	4	44.4%
-	-	-	-	59	7	906	18.7%	17	25.8%
-	-	-	896	8	28	-	-	-	-
-	-	-	5'173	-	15	616	10.2%	2	13.3%
-	-	-	204	45	25	580	14.5%	22	31.4%
534	628	-	1'002	-	83	1'612	28.8%	1	1.2%
-	-	-	967	-	76	160	2.7%	11	14.5%
-	-	-	40	-	7	-	-	-	-
-	-	-	-	37	-	497	21.8%	16	43.2%
-	-	-	11	46	39	65	1.5%	3	3.5%
-	311	-	108	27	15	108	4.0%	4	9.5%
-	-	-	2'452	-	362	3'638	16.9%	121	33.4%
-	-	-	4'654	2	16	-	-	-	-
-	-	-	176	12	73	2'222	40.0%	31	36.5%
-	-	-	-	-	56	-	-	-	-
-	-	-	675	28	83	1'087	27.2%	29	26.1%
-	179	-	-	27	5	97	4.8%	5	15.6%
-	-	-	1'791	3	104	732	9.2%	34	31.8%
-	-	-	78	131	-	247	4.0%	6	4.6%
-	-	-	14	17	11	439	25.0%	6	21.4%
263	-	-	116	29	17	396	23.3%	21	45.7%
522	1'387	126	293	19	22	1'540	30.6%	3	7.3%
-	-	-	3'079	-	59	741	5.8%	4	6.8%
-	-	-	540	7	50	1'369	31.2%	20	35.1%
135	-	123	883	28	49	2'152	38.1%	7	9.1%
-	256	469	176	-	42	-	-	1	2.4%
185	-	-	34	-	11	577	24.2%	1	9.1%
-	-	-	-	96	40	3'428	31.0%	33	24.3%
-	-	-	-	16	16	292	11.1%	2	6.3%
-	-	-	-	107	23	914	13.2%	29	22.3%
-	-	-	55	63	59	273	5.2%	4	3.3%
-	-	-	84	98	23	98	1.2%	11	9.1%
-	-	-	56	33	7	327	13.0%	4	10.0%
2'007	6'021	718	37'816	1'471	1'792	30'223	12.3%	540	16.5%
972 48.4%	186 3.1%	126 17.5%	4'319 11.4%	260 17.7%	280 15.6%				

Kontakte und Impressum

Espace Real Estate Holding AG

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel / Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

032 624 90 00

info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

Dr. Christoph M. Müller Präsident des Verwaltungsrats	044 221 08 00 cmm@imschwert.ch
Theodor F. Kocher Vorsitzender der Geschäftsleitung ¹⁾	032 624 90 00 theodor.kocher@espacereal.ch
Isaak Meyer Leiter Finanzen ¹⁾	032 624 90 04 isaak.meyer@espacereal.ch
Patrick Berger Leiter Bewirtschaftung ¹⁾	032 624 90 10 patrick.berger@espacereal.ch
Lars Egger Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte ¹⁾	032 624 90 02 lars.egger@espacereal.ch
Daniela Kuhn Assistentin der Geschäftsleitung/Sekretariat	032 624 90 09 daniela.kuhn@espacereal.ch
Jolanda Lanz Assistentin Entwicklungs- und Bauprojekte	032 624 90 03 jolanda.lanz@espacereal.ch
Rita Müller Assistentin der Geschäftsleitung/Sekretariat	032 624 90 06 rita.mueller@espacereal.ch
Thomas Pfaff Assistent Bewirtschaftung	032 624 90 05 thomas.pfaff@espacereal.ch
Karin Ruprecht Rechnungswesen	032 624 90 12 karin.ruprecht@espacereal.ch
Daniela von Arx Leiterin Rechnungswesen	032 624 90 08 daniela.vonarx@espacereal.ch
Claudio Wittwer Praktikant	032 624 90 07 claudio.wittwer@espacereal.ch

¹⁾ Mitglied der Geschäftsleitung

Impressum

Herausgeber

Espace Real Estate AG

Gestaltung, Litho und Druck

AST & FISCHER AG, Wabern

www.ast-fischer.ch

Publikationsdatum

März 2016

Espace Real Estate Holding AG

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel/Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

Telefon 032 624 90 00

info@espacereal.ch www.espacereal.ch