
Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2017	2016
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	31'801	32'244
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	1'694	2'324
Sonstige betriebliche Erträge	3	114	134
Total		33'609	34'702
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	4	-6'022	-6'896
Erfolg aus Neubewertung	5	-1'306	-916
Personalaufwand	6	-1'698	-1'731
Abschreibungen	7	-338	-238
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'005	-1'234
Total		-10'369	-11'015
EBIT		23'240	23'687
Finanzergebnis			
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand	9	-8'202	-8'863
Total		-8'202	-8'863
EBT		15'038	14'824
Steuern	10	-3'084	-3'132
Periodenergebnis		11'954	11'692

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	11	20'493	23'660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	5'267	1'619
Sonstige Forderungen	13	837	687
Aktive Rechnungsabgrenzungen		403	692
Total Umlaufvermögen		27'000	26'658
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	14	552'807	547'507
Renditeliegenschaften im Bau	14	33'703	20'179
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	14	53'305	56'512
Total	14	639'815	624'198
Bau- und Entwicklungsprojekte	15	4'294	5'792
Immaterielle Anlagen	15	—	103
Übrige Sachanlagen	15	308	162
Total Anlagevermögen		644'417	630'255
Total Aktiven		671'417	656'913
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	4'104	5'844
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	81'599	45'300
Übrige Verbindlichkeiten		689	348
Steuerrückstellungen	18	1'781	888
Passive Rechnungsabgrenzungen	19	1'055	869
Total		89'228	53'249
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	257'597	284'512
Rückstellungen für latente Steuern	18	26'439	24'719
Total		284'036	309'231
Total Fremdkapital		373'264	362'480
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		115'819	124'466
Eigene Aktien	21	-34	-447
Gewinnreserven		163'055	151'101
Total Eigenkapital		298'153	294'433
Total Passiven		671'417	656'913

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2017	2016
Periodenergebnis	11'954	11'692
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	338	238
Erfolg aus Neubewertung	1'306	916
Veränderungen Rückstellungen	893	459
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	1'720	1'584
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-1'694	-2'324
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	-3	1
Cash Flow	14'514	12'566
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Zunahme von Forderungen	-3'798	-21
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	289	-220
Abnahme (Zunahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1'740	674
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	527	-1'188
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	9'792	11'811
Investitionen in übrige Sachanlagen		
Investitionen in übrige Sachanlagen	-167	-39
Erwerb von Liegenschaften	-706	-1'402
Veräusserungen von Liegenschaften	15'680	28'969
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-28'221	-23'522
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-696	-2'510
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-14'110	1'496
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten		
Zunahme (Abnahme) von Finanzverbindlichkeiten	9'384	-18'801
Mittelzufluss aus Aktienaussgabe	—	24'982
Verkauf eigener Aktien	442	21
Ausschüttung Dividende	-8'675	-7'703
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	1'151	-1'501
Veränderung der flüssigen Mittel	-3'167	11'806
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	23'660	11'854
Flüssige Mittel am Ende der Periode	20'493	23'660

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2016	17'167	-417	109'281	139'409	265'440
Kapitalerhöhung	2'146		22'836		24'982
Bewegung Bestand eigener Aktien		-30			-30
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			51		51
Dividendenausschüttung			-7'703		-7'703
Periodenergebnis				11'692	11'692
Eigenkapital per 31.12.2016	19'313	-447	124'465	151'101	294'432
Bewegung Bestand eigener Aktien		413			413
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			29		29
Dividendenausschüttung			-8'675		-8'675
Periodenergebnis				11'954	11'954
Eigenkapital per 31.12.2017	19'313	-34	115'819	163'055	298'153

Aktienkapital	Einheit	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 12.05.2016 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

Kapitalreserven	Einheit	31.12.2017	31.12.2016
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	114'011'788	122'686'655

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenauszahlung pro Aktie	
24.05.2018 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.75
24.05.2017 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
20.05.2016 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
15.05.2015 aus den Kapitaleinlagereserven	4.50
14.05.2014 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:

31.12.2016	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

31.12.2017	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

Die Holdinggesellschaft Espace Real Estate Holding AG mit Sitz in Biel/Bienne hält als Beteiligungsgesellschaft die Espace Real Estate AG in Solothurn sowie eine 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 einbringbare Forderungen ausgewiesen. Bei den Wertminderungen handelt es sich um individuelle Wertberichtigungen für spezifisch identifizierte Positionen, bei denen objektive Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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 umgliedert. Der darüber hinausgehende Teil wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

Rückstellungen

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

Rückstellungen für latente Steuern

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

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

Eigene Aktien

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

Vorsorgeeinrichtungen

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

Nahestehende

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

Risikomanagement

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 19. März 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten.

Der Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2017 der Espace Real Estate Holding AG wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2017	2016
Soll-Mietertrag	33'781	34'055
Mietzinsreduktion	-636	-577
Leerstand	-3'352	-3'456
Mietzinsverlust	-79	-166
Ertrag für Mieterausbauten	1'177	1'153
Ertrag pauschale Nebenkosten	227	220
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	31'118	31'229

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2017 in TCHF	2017 in %	2016 in TCHF	2016 in %
Wohnen	11'777	34.9	11'580	34.0
Gewerbe	7'035	20.8	7'161	21.0
Büro	6'586	19.5	6'709	19.7
Lager	2'662	7.9	2'713	8.0
Parkplätze	2'234	6.6	2'291	6.7
Verkauf	1'816	5.4	1'845	5.4
Heilen/Pflegen	1'140	3.4	1'119	3.3
Restauration/Hotellerie	292	0.9	364	1.1
Spezialfunktionen	171	0.5	182	0.5
Unterricht	68	0.2	91	0.3
Total	33'781	100.0	34'055	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2017 in TCHF	2017 in %	2016 in TCHF	2016 in %
Solothurn	14'862	43.9	15'226	44.7
Bern	12'458	36.9	11'883	34.9
Schaffhausen	2'189	6.5	2'174	6.4
Luzern	2'185	6.5	2'175	6.4
Aargau	2'087	6.2	2'144	6.5
Zürich	—	—	453	2.2
Total	33'781	100.0	34'055	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	2017	2016
Soll-Mietertrag	759	1'162
Mietzinsreduktion	-7	-1
Leerstand	-165	-239
Mietzinsverlust	—	-1
Ertrag pauschale Nebenkosten	22	20
Ertrag aus gewährten Baurechten	74	74
Ist-Mietertrag	683	1'015

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	31'801	32'244
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2017 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Stalimo AG, Unilever Schaffhausen Service AG.

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2017	31.12.2016
Grösster Mieter	5.8	5.7
Drei grösste Mieter	11.6	11.4
Fünf grösste Mieter	15.7	15.3
Zehn grösste Mieter	21.7	22.9

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2017

	in TCHF	in %
2018	1'111	7.8
2019	1'334	9.3
2020	2'607	18.3
2021	1'133	7.9
2022	1'311	9.2
2023	1'136	8.0
2024	3'338	23.4
2025	462	3.2
2026	538	3.8
2027 und später	1'301	9.1
Total	14'271	100.0

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2017	
Buchwerte per 31.12.2016		
Grenchen, Wiesenstr./Centralstr.	-2'611	
Langenthal, Bahnhofstr. 3	-3'250	
Safenwil, Striegelstr. 8 – Teilverkauf an Strassenparzelle	-30	
Zofingen, Strengelbacherstr. 2	-7'885	
Total Abgang Immobilien	-13'776	-26'645
Total Abgang Bau- und Entwicklungsprojekte	-210	—
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	15'680	28'969
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	1'694	2'324

3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF

	2017	2016
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	13	16
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	9	3
Erträge aus Parkinganlagen	68	77
Erträge aus Photovoltaikanlagen	24	38
Total sonstige betriebliche Erträge	114	134

4. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF	2017	2016
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-2'477	-3'091
Betrieb und Wartung	-1'117	-1'170
Liegenschaftssteuern	-221	-208
Versicherungen	-507	-497
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'492	-1'632
Übriger Aufwand	-1	-22
Total Renditeliegenschaften	-5'815	-6'620
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-92	-42
Betrieb und Wartung	-61	-194
Liegenschaftssteuern	-10	5
Versicherungen	-18	-16
Liegenschaftsbewirtschaftung	-26	-28
Übriger Aufwand	—	-1
Total nicht rentabilisierte Liegenschaften	-207	-276
Total Liegenschaftsaufwand	-6'022	-6'896
5. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF		
Positive Marktwertanpassungen	10'509	10'625
Negative Marktwertanpassungen	-11'815	-12'597
Erstbewertungen eigenerstellter Liegenschaften	—	1'056
Total	-1'306	-916
6. PERSONALAUFWAND in TCHF		
Zum Ende der Berichtsperiode waren 12 Personen mit total 990 Stellenprozenten. (Vergleichsperiode: 10 Personen mit 810 Stellenprozenten) fest angestellt		
Lohnaufwand	-1'475	-1'454
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-115	-115
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-142	-135
Übriger Personalaufwand	-88	-134
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	122	107
Total	-1'698	-1'731
7. ABSCHREIBUNGEN in TCHF		
Bau- und Entwicklungsprojekte	-130	-11
Übrige Sachanlagen	-105	-109
Immaterielle Anlagen	-103	-118
Total	-338	-238

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2017	2016
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-95	-307
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	-548	-518
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-166	-235
Raumkosten	-57	-53
Informatikaufwand	-155	-258
Büroaufwand	-64	-75
Fahrzeugaufwand	-28	-22
Vorsteuerabzug (MWST) übriger Betriebsaufwand früherer Perioden	108	234
Total	-1'005	-1'234

9. FINANZAUFWAND in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-7'593	-8'258
Baurechtszinsen	-566	-567
Sonstiger Finanzaufwand	-43	-38
Total	-8'202	-8'863

10. STEUERN in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-1'364	-1'548
Latente Steuern	-1'720	-1'584
Total	-3'084	-3'132

11. FLÜSSIGE MITTEL in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Bargeld, Post- und Bankguthaben	20'493	23'660
Total	20'493	23'660

12. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF		
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	4'488	638
Mietforderungen	541	507
Forderungen gegenüber Versicherungen	445	742
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	57
Delkredere	-423	-325
Total	5'267	1'619

13. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF		
Guthaben aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten	425	175
Geleistete Vorauszahlungen	412	4
Verrechnungssteuerguthaben	0	0
Mehrwertsteuerguthaben	—	508
Total	837	687

14. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2016	549'294	19'826	56'610	625'730
Herstellungskosten	14'825	8'170	526	23'521
Akquisitionen	1'402	—	—	1'402
Veräusserungen	-25'831	—	-814	-26'645
Positive Marktwertanpassungen	9'128	—	1'497	10'625
Negative Marktwertanpassungen	-12'540	—	-57	-12'597
Erstbewertungen	1'056	—	—	1'056
Umgliederung	10'082	-8'832	-1'250	—
Umgliederung aus den Bauprojekten	91	1'015	—	1'105
Bestand per 31.12.2016	547'507	20'179	56'512	624'198

Herstellungskosten	14'016	10'487	3'871	28'374
Anpassung Herstellungskosten Vorjahr	-23	—	-131	-154
Akquisitionen	316	—	390	706
Veräusserungen	-11'150	—	-2'626	-13'776
Positive Marktwertanpassungen	7'984	—	2'526	10'510
Negative Marktwertanpassungen	-10'959	—	-856	-11'815
Umgliederung	5'103	1'411	-6'514	—
Umgliederung aus den Bauprojekten	13	1'626	133	1'772
Bestand per 31.12.2017	552'807	33'703	53'305	639'815

Es wurden keine Zinsaufwendungen aktiviert

Kumulierte Anschaffungs- / Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2016	543'646	18'743	26'350	588'739
Bestand per 31.12.2017	551'503	29'212	23'400	604'115

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2016	830	—	160	990
Sanierung	—	-9	—	-9
Neubeurteilung	—	—	-49	-49
Bestand per 31.12.2016	830	—	160	990
Sanierung	-30	—	—	-30
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2017	800	—	160	960

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2017	31.12.2016
Immobilien	527'451	538'327
Grundpfandrechte	434'908	436'233

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen in %	Einzel bewertete Liegenschaften (Anzahl)	Marktwert in TCHF
6.50–6.99	2	20'141
6.00–6.49	10	76'705
5.50–5.99	8	56'004
5.00–5.49	17	87'392
4.50–4.99	10	68'162
4.00–4.49	25	317'916
3.50–3.99	1	14'455
Total	73	640'775

Mittlerer Diskontierungssatz: 4.81 % (Vorjahr 4.97 %)

Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	640'775
Minderwert Altlasten	-960
Total Immobilien	639'815

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31.12.2017	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	552'807	86.4
davon Wohnliegenschaften	244'447	38.2
davon kommerziell genutzt	308'360	48.2
Renditeliegenschaften im Bau	33'703	5.3
Bauland und Entwicklungliegenschaften	53'305	8.3
Total	639'815	100

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften		Renditeliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	244'138	44.2	7'845	23.3	30'958	58.2	282'941	44.3
Bern	201'756	36.5	25'858	76.7	15'058	28.2	242'672	37.9
Luzern	43'719	7.9	—	—	—	—	43'719	6.8
Schaffhausen	40'017	7.2	—	—	1'460	2.7	41'477	6.5
Aargau	23'177	4.2	—	—	3'784	7.1	26'961	4.2
Jura	—	—	—	—	2'046	3.8	2'045	0.3
Total	552'807		33'703		53'305		639'815	

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2016	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktivierete Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	31.12.2017
Biel, Schwanengasse 11–19	—	802	3'257	3'352	—	7'411
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	14'393	—	—	4'452	-14'455	4'390
Valbirse, Rue Principale 12–14	5'786	—	—	8'271	—	14'057
Zuchwil, Amselweg 45, 45a, 47, 47a	—	824	4'900	2'121	—	7'845
Total	20'179	1'626	8'157	18'196	-14'455	33'703

15. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Immaterielle Anlagen	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2016	5'501	554	1'048	7'103
Zugänge	2'510	—	52	2'562
Abgänge	-40	—	-28	-68
Umgliederungen	-1'239	—	—	-1'240
Anschaffungswerte per 31. 12. 2016	6'732	554	1'072	8'358
Zugänge	696	—	192	888
Abgänge	-210	—	-69	-279
Umgliederungen	-1'854	—	82	-1'772
Anschaffungswerte per 31. 12. 2017	5'364	554	1'277	7'195
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2016	-1'103	-333	-816	-2'252
Abschreibungen	-11	-118	-109	-238
Abgänge	40	—	15	55
Umgliederungen	134	—	—	134
Kumulierte Wertberichtigung per 31. 12. 2016	-940	-451	-910	-2'301
Abschreibungen	-130	-103	-105	-338
Abgänge	—	—	46	46
Kumulierte Wertberichtigung per 31. 12. 2017	-1'070	-554	-969	-2'593
Nettobuchwert per 01.01.2016	4'398	221	232	4'851
Nettobuchwert per 31. 12. 2016	5'792	103	162	6'057
Nettobuchwert per 31. 12. 2017	4'294	—	308	4'602

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2017	31.12.2016
Gewerbeneubau Nordstr. 11E, Luterbach	1'685	1'214
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'431	1'322
Planung Gesamtanierung Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	488	418
Überbauungsstudie, Unterdorf, Beringen	223	223
Wohnüberbauung «Färbi», Striegelstr. Safenwil	216	216
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	139	139
Weitere Projekte	112	2'260
Total	4'294	5'792

Immaterielle Anlagen	31.12.2017	31.12.2016
IT-System für Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung und Controlling Das IT-System wurde ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über fünf Jahre abgeschrieben	—	103
Total	—	103

Übrige Sachanlagen

Firmenfahrzeuge Die Firmenfahrzeuge werden degressiv mit 30% des Restwertes abgeschrieben	61	121
Büroeinrichtung/-ausbau Die Büroeinrichtung/der Büroausbau wird ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt linear über zehn Jahre abgeschrieben	247	41
Total	308	162

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'042	1'133
Renditeliegenschaften im Bau	356	600
Liegenschaftsportfolio	2'567	3'913
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139	198
Total	4'104	5'844

17. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	81'495	45'196
Total	81'599	45'300

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	Bestand per 01.01.2016	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2016
Steuerrückstellungen	228	-323	1'099	-116	888
Sonstige Rückstellungen	201	-201	—	—	—
Total kurzfristige Rückstellungen	429	-524	1'099	-116	888
Rückstellungen für latente Steuern	23'135	-955	5'188	-2'649	24'719

	Bestand per 01.01.2017	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2017
Steuerrückstellungen	888	-168	1'061	—	1'781
Total kurzfristige Rückstellungen	888	-168	1'061	—	1'781
Rückstellungen für latente Steuern	24'719	-752	4'953	-2'481	26'439

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2017	31.12.2016
Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte	125'901	117'725
davon 21 % latente Steuern	26'439	24'719

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaften im Bau	391	—
Vermietete Liegenschaften	443	609
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	222	260
Total	1'056	869

20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Luzerner Kantonalbank	53'040	21'800
Schwyzer Kantonalbank	46'660	47'180
Migrosbank	44'756	41'011
UBS	42'335	44'372
Baloise Bank SoBa	35'544	33'961
Bank Cler	35'319	33'574
Credit Suisse	30'305	30'755
Schaffhauser Kantonalbank	16'783	17'156
Neue Aargauer Bank	14'491	14'790
Berner Kantonalbank	7'320	7'440
Clientis BS Bank Schaffhausen	6'619	7'069
Aargauische Kantonalbank	5'920	11'230
Total Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten	339'092	329'708
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-81'495	-45'196
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	257'597	284'512

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten	in TCHF	in %
2018	81'495	24.0
2019	27'241	8.0
2020	27'907	8.2
2021	23'845	7.0
2022	20'002	5.9
2023	59'915	17.7
2024	10'197	3.0
2025	65'289	19.4
2026	23'200	6.8
Total	339'091	100.0

Fälligkeiten	31.12.2017	31.12.2016
Mittlere Fälligkeit	4 Jahre 3 Mt.	5 Jahre 2 Mt.
Mittlere Verzinsung (%)	2.17	2.44
<p>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.</p>		
Anzahl Zinssatz-Swaps	8	8
Aktive Werte	—	—
Passive Werte	5'115	6'593

21. EIGENE AKTIEN

	31.12.2017	31.12.2016
Anfangsbestand / Stück	3'050	3'080
Anzahl gekaufter Aktien	1'248	16'491
Anzahl verkaufter Aktien	-4'078	-16'521
Endbestand / Stück	220	3'050
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie / CHF	145.03	146.00
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie / CHF	153.29	147.67



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

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur 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 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 19. März 2018

BDO AG

Jürg Krebs

Zugelassener Revisionsexperte

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 2017.

Insgesamt wurden 73 Liegenschaften bewertet: 46 Renditeliegenschaften, 19 nicht rentabilisierte Liegenschaften, 1 Leasing Objekt, 2 neu erworbene, 1 erstmals bewertete Liegenschaft nach Fertigstellung und 4 Liegenschaften im Bau. Während dem Jahr 2017 wurden 2 Renditeliegenschaften und 1 nicht rentabilisierte Liegenschaft veräussert. Gleichzeitig wurden 2 Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn sowie eine Baulandparzelle in Lengnau erworben. Die diesjährigen Zukäufe werden separat ausgewiesen. Zudem werden Liegenschaften, welche in mehreren Etappen erstellt werden, neu separat ausgewiesen. Im Eigentum der Espace Real Estate Holding AG, Biel ist das Bauland in Delémont im Kanton Jura. Dieses befindet sich aufgrund einer Zonenplanänderung neu in der „Zone mixte“. 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.

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 2017 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 640,775,000

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 625,188,000 auf CHF 640,775,000, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften +0.3% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden 3 Liegenschaften veräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +2.5% bzw. CHF +15,587,000 ist vor allem auf die beiden Rubriken „erstmals bewertete Liegenschaft nach Fertigstellung“ und „Liegenschaften im Bau“ („at cost“) 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, 13. Februar 2018

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate