

---

# Corporate Governance

---

# Corporate Governance

## 1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 626 eingetragenen Aktionären (Stand 31. 12. 2017). 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.

## 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.

### 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 Salärrierung 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 Übersichten 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.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann jederzeit alle Informationen verlangen und prüfen.

## Mitglieder



**Dr. Christoph M. Müller**  
Präsident

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**  
Mitglied

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**  
Mitglied

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 Patents als Rechtsanwalt. Andreas Hauswirth war während über zwanzig Jahren Mitglied der Konzernleitung der Franke Group/Artemis Group. Er bekleidet heute verschiedene Verwaltungsratsmandate, vorwiegend im Immobilienbereich, weiterhin aber auch bei der Franke Holding AG.



**Jörg Kaufmann**  
Mitglied

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.

---

### 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 Kompetenzzusübung 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**  
Vorsitzender

Theodor F. Kocher, 1954, Schweizer, war von 2005 bis am 31. Dezember 2017 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 Stuang-Gruppe als Mitglied der Gruppenleitung, nachdem er ebenfalls in der Stuang von 1987 bis 1990 als Leiter des Rechtsdienstes und Sekretär des Verwaltungsrates tätig gewesen ist.

Theodor F. Kocher ist Präsident der Verwaltungsräte der HTK Immobilien AG, Schnottwil, der TK Immobilien AG, Schnottwil, der Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lütterswil 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**  
Finanzen

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**  
Bewirtschaftung

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**  
Entwicklungs- und Bauprojekte

Lars Egger, 1975, Schweizer, ist seit Februar 2015 Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte von Espace und gehört seit Januar 2016 der Geschäftsleitung an. Seit dem 1. Januar 2018 ist er Vorsitzender der Geschäftsleitung.

Lars Egger ist Dipl. Architekt FH, mit Abschluss des Nachdiplomstudiums der Betriebswirtschaft und Unternehmensführung. Weitere berufsbegleitende Studiengänge im In- und Ausland bis zum MBA runden sein Profil ab. Zuletzt besuchte er am Institut für Banking and Finance der Universität Zürich das CAS Corporate Finance und 2016 absolvierte er das Advanced Management Program SKU 96 der Schweizer Kurse für Unternehmensführung und der Executive School der Universität St. Gallen.

Von 2002 bis 2004 eignete sich Lars Egger bei der Gebäudeversicherung Bern GVB fundierte Kenntnisse im Erstellen von Schätzungen und Schadengutachten an. Bei der Losinger Marazzi AG begleitete er von 2004 bis 2008 als Gruppenleiter Projektentwicklung diverse Grossprojekte. Weiter leitete er von 2008 bis 2010 das Profitcenter Projektentwicklung der Strabag AG Schweiz in Zürich. Von 2010 bis 2015 besetzte er weitere Führungsfunktionen bei der Post Immo AG, zuerst als Leiter Grossprojekte und anschliessend als Leiter Projekte Region Mitte.

## 4. Organigramm



## 5. Kapitalstruktur

### Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31. 12. 2017 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31. 12. 2017 waren 220 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'931'085 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 12. 05. 2016 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

### Aktien

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

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

### Vinkulierung der Namenaktien

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

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

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

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

### Aktionariat

<b>Aktionäre mit Anteilen über 3 %</b>	in %
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.44
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95
Übrige Aktionäre	41.07

<b>Aktien/Aktionariat</b>	2017	2016
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-220	-3'050
Ausstehende Aktien	1'931'085	1'928'255
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	55 %	55 %
Eingetragene Aktionäre	626	609

---

## 6. Revisionsstelle

Die BDO AG ist seit 2015 Revisionsstelle. Der Mandatsleiter ist Herr Jürg Krebs, zugelassener Revisionsexperte. Die Revisionsstelle stellte der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode CHF 60'480.00 (inkl. MWST) in Rechnung.

Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und unterbreitet der Generalversammlung jeweils einen Vorschlag zur Wiederwahl oder Neuwahl der Revisionsstelle für ein Jahr.

## 7. Immobilienbewertung

Der Verwaltungsrat hat entschieden, dass die Immobilien von einer unabhängigen Stelle periodisch zu bewerten sind. Er legt grössten Wert auf eine kontinuierliche und gleichartige Bewertung aller sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen und der zu erwerbenden Immobilien. Dies vor allem im Interesse einer möglichst wahrheitsgetreuen Darstellung der Situation der Gesellschaft, der Gleichbehandlung von Alt- und Neuaktionären bei Kapitalerhöhungen und der möglichst objektiven Bewertung der Aktien.

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

## 8. Altlasten

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