

---

# Konzernrechnung

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

| in TCHF                                  | Referenz | 2020          | 2019          |
|--|----------|---------------|---------------|
| <b>Betriebsertrag</b>                    |          |               |               |
| Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften | 1        | 34'600        | 32'245        |
| Erfolg aus Verkauf von Immobilien        | 2        | 52            | 128           |
| Sonstiger betrieblicher Erfolg           | 3        | 284           | 184           |
| <b>Total</b>                             |          | <b>34'936</b> | <b>32'557</b> |
| Erfolg aus Neubewertung                  | 4        | 1'323         | 2'411         |
| <b>Betriebsaufwand</b>                   |          |               |               |
| Liegenschaftsaufwand                     | 5        | -5'822        | -5'615        |
| Personalaufwand                          | 6        | -1'589        | -1'593        |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen        | 7        | -324          | -567          |
| Übriger Betriebsaufwand                  | 8        | -1'110        | -1'051        |
| <b>Total</b>                             |          | <b>-8'845</b> | <b>-8'826</b> |
| <b>EBIT</b>                              |          | <b>27'414</b> | <b>26'142</b> |
| Finanzaufwand                            | 9        | -6'256        | -6'899        |
| Ausserordentlicher Erfolg                | 10       | —             | -25           |
| <b>EBT</b>                               |          | <b>21'158</b> | <b>19'218</b> |
| Steuern                                  | 11       | 857           | -2'382        |
| <b>Periodengewinn</b>                    |          | <b>22'015</b> | <b>16'836</b> |

# Konsolidierte Bilanz

| in TCHF  | Referenz | 31. 12. 2020   | 31. 12. 2019   |
|--|----------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVEN</b>                                   |          |                |                |
| Flüssige Mittel                                  |          | 13'374         | 11'851         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 12       | 668            | 754            |
| Sonstige Forderungen                             | 13       | 635            | 831            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                     |          | 41             | 56             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                      |          | <b>14'717</b>  | <b>13'491</b>  |
| <b>Sachanlagen</b>                               |          |                |                |
| Renditeliegenschaften                            | 14       | 655'695        | 651'680        |
| Renditeliegenschaften im Bau                     | 14       | —              | —              |
| Nicht rentabilisierte Liegenschaften             | 14       | 49'673         | 48'610         |
| <b>Total</b>                                     | 14       | <b>705'368</b> | <b>700'290</b> |
| Bau- und Entwicklungsprojekte                    | 15       | 2'965          | 1'951          |
| Anlagen Stromproduktion                          | 15       | 690            | 610            |
| Übrige Sachanlagen                               | 15       | 389            | 319            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                      |          | <b>709'412</b> | <b>703'170</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                             |          | <b>724'129</b> | <b>716'661</b> |
| <b>PASSIVEN</b>                                  |          |                |                |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |          |                |                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 16       | 2'978          | 3'205          |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 17       | 96'542         | 122'088        |
| Übrige Verbindlichkeiten                         |          | 1'189          | 1'158          |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 18       | 555            | 716            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 19       | 935            | 6'496          |
| <b>Total</b>                                     |          | <b>102'199</b> | <b>133'663</b> |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |          |                |                |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 20       | 271'036        | 243'214        |
| Rückstellungen für latente Steuern               | 18       | 28'330         | 30'075         |
| <b>Total</b>                                     |          | <b>299'366</b> | <b>273'288</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |          | <b>401'565</b> | <b>406'951</b> |
| Aktienkapital                                    |          | 19'313         | 19'313         |
| Kapitalreserven                                  |          | 88'298         | 97'474         |
| Eigene Aktien                                    | 21       | –8             | –23            |
| Gewinnreserven                                   |          | 214'962        | 192'947        |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |          | <b>322'564</b> | <b>309'710</b> |
| <b>Total Passiven</b>                            |          | <b>724'129</b> | <b>716'661</b> |

# Konsolidierte Geldflussrechnung

| in TCHF   | 2020          | 2019           |
|---|---------------|----------------|
| Periodengewinn  | 22'015        | 16'836         |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen                   | 349           | 500            |
| Erfolg aus Neubewertung   | -1'323        | -2'411         |
| Veränderungen kurzfristige Rückstellungen                           | -161          | -643           |
| Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern                    | -1'745        | 1'148          |
| Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen                               | -52           | -139           |
| Cash Flow   | 19'083        | 15'291         |
| Veränderungen im Nettoumlaufvermögen                                |               |                |
| Abnahme Forderungen   | 282           | 778            |
| Abnahme übriges Umlaufvermögen                                      | 15            | 1'039          |
| Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen            | -227          | -2'507         |
| Abnahme übrige Verbindlichkeiten                                    | -5'790        | -722           |
| <b>Cash Flow aus operativen Tätigkeiten</b>                         | <b>13'363</b> | <b>13'879</b>  |
| Erwerb von Liegenschaften   | -959          | -465           |
| Veräusserungen von Liegenschaften                                   | 391           | 10'951         |
| Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau | -2'870        | -30'508        |
| Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte                      | -1'279        | -394           |
| Investitionen in übrige Sachanlagen                                 | -238          | -654           |
| Veräusserungen von übrigen Anlagen                                  | —             | 31             |
| <b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>                        | <b>-4'955</b> | <b>-21'039</b> |
| Zunahme von Finanzverbindlichkeiten                                 | 2'276         | 19'738         |
| Verkauf eigene Aktien   | 12            | 32             |
| Ausschüttung Dividende  | -9'173        | -9'172         |
| <b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>                       | <b>-6'885</b> | <b>10'598</b>  |
| <b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>                             | <b>1'523</b>  | <b>3'438</b>   |
| <b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>                        | <b>11'851</b> | <b>8'413</b>   |
| <b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>                          | <b>13'374</b> | <b>11'851</b>  |

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| in TCHF                            | Aktienkapital | Eigene Aktien | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total Eigenkapital |
|------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|--------------------|
| <b>Eigenkapital per 01.01.2019</b> | <b>19'313</b> | <b>-52</b>    | <b>106'643</b>  | <b>176'110</b> | <b>302'014</b>     |
| Bewegung Bestand eigener Aktien    |               | 29            |                 |                | 29                 |
| Erfolg aus Verkauf eigener Aktien  |               |               | 3               |                | 3                  |
| Dividendenausschüttung             |               |               | -9'172          |                | -9'172             |
| Periodengewinn                     |               |               |                 | 16'836         | 16'836             |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2019</b> | <b>19'313</b> | <b>-23</b>    | <b>97'474</b>   | <b>192'947</b> | <b>309'710</b>     |
| Bewegung Bestand eigener Aktien    |               | 15            |                 |                | 15                 |
| Erfolg aus Verkauf eigener Aktien  |               |               | -3              |                | -3                 |
| Dividendenausschüttung             |               |               | -9'173          |                | -9'173             |
| Periodengewinn                     |               |               |                 | 22'015         | 22'015             |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2020</b> | <b>19'313</b> | <b>-8</b>     | <b>88'298</b>   | <b>214'962</b> | <b>322'564</b>     |

| <b>Aktienkapital</b>              | Einheit | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|
| Namenaktien                       | Anzahl  | 1'931'305  | 1'931'305  |
| Nennwert                          | CHF     | 10         | 10         |
| Aktienkapital (voll liberiert)    | CHF     | 19'313'050 | 19'313'050 |
| Genehmigtes Kapital <sup>1)</sup> | CHF     | 4'000'000  | 4'000'000  |
| Bedingtes Kapital                 | CHF     | —          | —          |

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

| <b>Gesetzliche Reserven</b>        | Einheit | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------------|---------|------------|------------|
| Nicht ausschüttbare Gewinnreserven | CHF     | 8'583'580  | 8'583'580  |
| Kapitaleinlagereserven             | CHF     | 86'496'510 | 95'669'587 |

## Dividendenausschüttung in CHF

| Dividendenzahlung pro Aktie  |      |
|--|------|
| 20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung) | 5.25 |
| 15.05.2020 aus den Kapitaleinlagereserven                                    | 4.75 |
| 29.05.2019 aus den Kapitaleinlagereserven                                    | 4.75 |
| 24.05.2018 aus den Kapitaleinlagereserven                                    | 4.75 |
| 24.05.2017 aus den Kapitaleinlagereserven                                    | 4.50 |
| 20.05.2016 aus den Kapitaleinlagereserven                                    | 4.50 |

# Anhang zur Konzernrechnung

## Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

## Konsolidierungskreis Konsolidierungsmethode

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

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

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

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

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

| 31.12.2019                                 | Aktienkapital in TCHF | Anteil |
|--|-----------------------|--------|
| Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne | 19'313                |        |
| Espace Real Estate AG, Solothurn           | 24'000                | 100 %  |

  

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

Die Holdinggesellschaft Espace Real Estate Holding AG mit Sitz in Solothurn hält als Beteiligungsgesellschaft die Espace Real Estate AG in Solothurn sowie eine Baulandparzelle im Kanton Jura. Die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG ist die Betriebsgesellschaft der Espace Real Estate Gruppe.

Die Espace Real Estate Gruppe ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die ausschliesslich in der Schweiz tätig ist. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Mittelland. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios, andererseits mit der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zwecks Vermietung oder Veräusserung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Espace Real Estate AG in Entwicklungs-, Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

## Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase Methode. Dabei werden bei der Erstkonsolidierung auf den Erwerbszeitpunkt die Aktiven und Passiven einer Gesellschaft oder die übernommenen Nettoaktiven nach konzerneinheitlichen Grundsätzen bewertet. Die Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem nach diesen Grundsätzen ermittelten Eigenkapital wird im Erwerbsjahr aktiviert (Goodwill) bzw. passiviert (Badwill) und über die geschätzte Nutzungsdauer, üblicherweise fünf Jahre, linear abgeschrieben respektive aufgelöst.

### Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Basis für die Erstellung der Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bildeten die aktuellen Fachempfehlungen Rechnungslegung (Swiss GAAP FER).

### Allgemeines

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die im Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

### Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge dar, d. h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände, abzüglich Einzelwertberichtigung auf konkrete Bonitätsrisiken.

### Erfolg aus Immobilienhandel

Der Erfolg aus Immobilienhandel resultiert aus dem Verkauf von Liegenschaften, die für die langfristige Anlagestrategie des Unternehmens nicht mehr von Bedeutung sind. Dabei werden vom erzielten Verkaufspreis der aktuelle Marktwert sowie weiter direkt mit der Transaktion zusammenhängende Kosten in Abzug gebracht.

### Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Kredite, welche zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, werden bis zur Fertigstellung des Gebäudes aktiviert. Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

### Laufende und latente Steuern

Der in der Erfolgsrechnung unter der Position Steuern ausgewiesene Aufwand umfasst die Kapitalsteuern, Gewinnsteuern sowie die erfolgswirksame Bildung oder Auflösung latenter Steuern auf zeitlichen Bewertungsdifferenzen.

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge fusionierter Gesellschaften und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung anhand des ausgewiesenen Ergebnisses ermittelt.

Latente Steuern werden aufgrund der «Comprehensive Balance Sheet Liability»-Methode ermittelt und zu durchschnittlichen Steuersätzen berechnet.

### Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

### Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen ausgewiesen. Bei den Wertminderungen handelt es sich um individuelle Wertberichtigungen für spezifisch identifizierte Positionen, bei denen objektive Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

**Aktive Rechnungsabgrenzungen**

Erträge, für welche zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung noch kein Zahlungseingang vorliegt sowie Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie zu Aufwand im neuen Jahr führen, werden aktiv abgegrenzt.

**Renditeliegenschaften**

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

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

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

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

**Renditeliegenschaften im Bau**

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. 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 Cashflow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten resp. Baulandwert). Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten jährlich aktualisiert. Davon abgezogen werden die ebenfalls jährlich überprüften Kosten zur Beseitigung der Altlasten.

**Bau- und Entwicklungsprojekte**

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

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

**Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen**

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

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.



### Passive Rechnungsabgrenzungen

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

### Finanzverbindlichkeiten

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

### Rückstellungen

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

### Rückstellungen für latente Steuern

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

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

### Eigene Aktien

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

### Vorsorgeeinrichtungen

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

### Nahestehende

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

### Risikomanagement

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 2. März 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten.

## 1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

| <b>Renditeliegenschaften</b> in TCHF | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Soll-Mietertrag                      | 36'995        | 34'566        |
| Mietzinsreduktion                    | -916          | -558          |
| Leerstand                            | -2'640        | -3'039        |
| Mietzinsverlust                      | -435          | -151          |
| Ertrag für Mieterausbauten           | 595           | 621           |
| Ertrag pauschale Nebenkosten         | 310           | 219           |
| <b>Ist-Mietertrag</b>                | <b>33'909</b> | <b>31'658</b> |

| <b>Soll-Mieterträge nach Nutzung</b> | 2020 in TCHF  | 2020 in %    | 2019 in TCHF  | 2019 in %    |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Wohnen                               | 15'049        | 40.7         | 13'391        | 38.7         |
| Gewerbe                              | 7'314         | 19.8         | 6'980         | 20.2         |
| Büro                                 | 6'574         | 17.8         | 6'321         | 18.3         |
| Lager                                | 2'607         | 7.0          | 2'555         | 7.4          |
| Parkplätze                           | 2'421         | 6.5          | 2'238         | 6.5          |
| Verkauf                              | 1'541         | 4.2          | 1'598         | 4.6          |
| Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges    | 1'489         | 4.0          | 1'483         | 4.3          |
| <b>Total</b>                         | <b>36'995</b> | <b>100.0</b> | <b>34'566</b> | <b>100.0</b> |

| <b>Soll-Mieterträge nach Kanton</b> | 2020 in TCHF  | 2020 in %     | 2019 in TCHF  | 2019 in %    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Solothurn                           | 17'042        | 46.1          | 15'273        | 44.2         |
| Bern                                | 14'414        | 39.0          | 13'747        | 39.8         |
| Schaffhausen                        | 2'178         | 5.9           | 2'185         | 6.3          |
| Luzern                              | 2'191         | 5.9           | 2'191         | 6.3          |
| Aargau                              | 1'170         | 3.2           | 1'170         | 3.4          |
| <b>Total</b>                        | <b>36'995</b> | <b>100.00</b> | <b>34'566</b> | <b>100.0</b> |

| <b>Übrige Liegenschaften</b> in TCHF | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Soll-Mietertrag                      | 726        | 615        |
| Mietzinsreduktion                    | -1         | -20        |
| Leerstand                            | -35        | -25        |
| Mietzinsverlust                      | -9         | -17        |
| Ertrag pauschale Nebenkosten         | 10         | 9          |
| Ertrag aus gewährten Baurechten      | —          | 26         |
| <b>Ist-Mietertrag</b>                | <b>691</b> | <b>587</b> |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften</b> in TCHF | <b>34'600</b> | <b>32'245</b> |
|---|---------------|---------------|

**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2020 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Schaffhausen Service AG

| Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in % | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Grösster Mieter                         | 5.2        | 5.2        |
| Drei grösste Mieter                     | 11.2       | 11.1       |
| Fünf grösste Mieter                     | 15.0       | 14.9       |
| Zehn grösste Mieter                     | 20.7       | 20.5       |

| Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2020 (Nettomietenträge p.a.) | in TCHF       | in %         |
|--|---------------|--------------|
| 2021   | 1'758         | 11.2         |
| 2022   | 2'908         | 18.5         |
| 2023   | 1'000         | 6.4          |
| 2024   | 3'102         | 19.7         |
| 2025   | 1'357         | 8.6          |
| 2026   | 732           | 4.7          |
| 2027   | 111           | 0.7          |
| 2028   | 1'065         | 6.8          |
| 2029   | 1'162         | 7.4          |
| 2030 und später  | 2'527         | 16.1         |
| <b>Total</b>   | <b>15'721</b> | <b>100.0</b> |

| 2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF                     | 2020      | 2019       |
|--|-----------|------------|
| Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt                                  |           |            |
| Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Teilverkauf Stockwerkeinheiten | -138      |            |
| Grenchen, Stockwerkeinheit Tunnelstrasse 10                      | -195      |            |
| Grenchen, Landwirtschaftsland Lingeriz                           | -6        |            |
| Total Abgang Immobilien  | -339      | -10'824    |
| Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten                          | 391       | 10'951     |
| <b>Erfolg aus Verkauf von Immobilien</b>                         | <b>52</b> | <b>128</b> |

| 3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF             |            |            |
|---|------------|------------|
| Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem | 37         | 10         |
| Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen       | —          | -10        |
| Erträge aus Parkinganlagen                            | 62         | 82         |
| Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen            | 3          | 11         |
| Erfolg aus Stromproduktion                            | 182        | 91         |
| <b>Total</b>  | <b>284</b> | <b>184</b> |

| <b>4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN</b> in TCHF | 2020         | 2019         |
|---|--------------|--------------|
| Positive Marktwertanpassungen                 | 12'705       | 19'194       |
| Negative Marktwertanpassungen                 | -11'382      | -16'783      |
| <b>Total</b>                                  | <b>1'323</b> | <b>2'411</b> |

#### 5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

##### Renditeliegenschaften

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Instandhaltung               | -1'827        | -2'020        |
| Betrieb und Wartung          | -1'535        | -1'201        |
| Liegenschaftssteuern         | -240          | -225          |
| Versicherungen               | -564          | -576          |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | -1'426        | -1'397        |
| Übriger Aufwand              | -9            | -6            |
| <b>Total</b>                 | <b>-5'601</b> | <b>-5'425</b> |

##### Nicht rentabilisierte Liegenschaften

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Instandhaltung               | -40         | -63         |
| Betrieb und Wartung          | -83         | -69         |
| Liegenschaftssteuern         | -9          | -9          |
| Versicherungen               | -15         | -17         |
| Liegenschaftsbewirtschaftung | -74         | -32         |
| Übriger Aufwand              | —           | —           |
| <b>Total</b>                 | <b>-221</b> | <b>-190</b> |

##### Total Liegenschaftsaufwand

**-5'822**      **-5'615**

#### 6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 15 Personen mit total 1'180 Stellenprozenten (Vorjahr: 13 Personen mit 1'040 Stellenprozenten) fest angestellt.

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Lohnaufwand  | -1'764        | -1'577        |
| Sozialversicherungsaufwand ohne BVG  | -164          | -155          |
| Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)  | -125          | -96           |
| Übriger Personalaufwand  | -70           | -98           |
| Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften) | 534           | 333           |
| <b>Total</b>   | <b>-1'589</b> | <b>-1'593</b> |

#### 7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte | -261        | -439        |
| Abschreibung übrige Sachanlagen                | -63         | -59         |
| Wertberichtigung sonstige Forderungen          | —           | -70         |
| <b>Total</b>                                   | <b>-324</b> | <b>-567</b> |

| <b>8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND</b> in TCHF                         | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten                        | -118          | -133          |
| Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten | -587          | -529          |
| Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design  | -139          | -116          |
| Raumkosten  | -41           | -57           |
| Informatikaufwand   | -125          | -118          |
| Büroaufwand   | -79           | -71           |
| Fahrzeugaufwand   | -21           | -26           |
| <b>Total</b>  | <b>-1'110</b> | <b>-1'051</b> |

| <b>9. FINANZAUFWAND</b> in TCHF |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Zinsaufwand Hypothekendarlehen  | -5'544        | -6'178        |
| Baurechtszinsen                 | -681          | -684          |
| Sonstiger Finanzaufwand         | -31           | -37           |
| <b>Total</b>                    | <b>-6'256</b> | <b>-6'899</b> |

| <b>10. AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b> |          |            |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Ausserordentlicher Ertrag            | —        | 98         |
| Ausserordentlicher Aufwand           | —        | -123       |
| <b>Total</b>                         | <b>—</b> | <b>-25</b> |

Der ausserordentliche Ertrag im Vorjahr (TCHF 98) ist auf die Auszahlung eines Mietguthabens von der Genossenschaft Narcisse Jaune aus dem Jahr 2016 zurückzuführen. Der ausserordentliche Aufwand im Vorjahr (TCHF 123) beinhaltet die Nachzahlung von Liegenschaftssteuern im Kanton Bern aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veranlagung von vergangenen Steuerperioden.

| <b>11. STEUERN</b> in TCHF  |            |               |
|---|------------|---------------|
| Kapital- und Gewinnsteuern  | -888       | -1'235        |
| Latente Steuern   | -2'766     | -2'524        |
| Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes | 4'511      | 1'377         |
| <b>Total</b>  | <b>857</b> | <b>-2'382</b> |

| <b>12. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b> in TCHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Forderungen aus Liegenschaftenverkauf                         | —          | 34         |
| Mietforderungen   | 686        | 566        |
| Forderungen gegenüber Versicherungen                          | 56         | 337        |
| Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen           | 542        | 410        |
| Delkredere  | -616       | -593       |
| <b>Total</b>  | <b>668</b> | <b>754</b> |

| 13. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF            | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Guthaben aus weiterzurechnenden Nebenkosten | —            | 265          |
| Geleistete Vorauszahlungen                  | 635          | 566          |
| <b>Total</b>                                | <b>635</b>   | <b>831</b>   |

#### 14. IMMOBILIEN in TCHF

|                                 | Renditeliegen-<br>schaften | Renditeliegen-<br>schaften im Bau | Nicht rentabilisierte<br>Liegenschaften | Total<br>Immobilien |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| <b>Bestand per 01.01.2019</b>   | <b>547'399</b>             | <b>71'387</b>                     | <b>53'042</b>                           | <b>671'828</b>      |
| Herstellungskosten              | 3'024                      | 33'293                            | 92                                      | 36'409              |
| Akquisitionen                   | 465                        | —                                 | —                                       | 465                 |
| Veräusserungen                  | -4'814                     | —                                 | -6'010                                  | -10'824             |
| Positive Marktwertanpassungen   | 17'561                     | —                                 | 1'633                                   | 19'194              |
| Negative Marktwertanpassungen   | -16'635                    | —                                 | -148                                    | -16'783             |
| Übertrag aus den Bauprojekten   | 104'680                    | -104'680                          | —                                       | —                   |
| <b>Bestand per 31. 12. 2019</b> | <b>651'680</b>             | <b>—</b>                          | <b>48'610</b>                           | <b>700'290</b>      |
| Herstellungskosten              | 3'077                      | —                                 | 54                                      | 3'131               |
| Akquisitionen                   | —                          | —                                 | 959                                     | 959                 |
| Veräusserungen                  | -332                       | —                                 | -6                                      | -338                |
| Positive Marktwertanpassungen   | 12'462                     | —                                 | 243                                     | 12'705              |
| Negative Marktwertanpassungen   | -11'195                    | —                                 | -187                                    | -11'382             |
| Übertrag aus den Bauprojekten   | 3                          | —                                 | —                                       | 3                   |
| <b>Bestand per 31. 12. 2020</b> | <b>655'695</b>             | <b>—</b>                          | <b>49'673</b>                           | <b>705'368</b>      |

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert. Die im Berichtsjahr aktivierten Herstellungskosten von insgesamt TCHF 3'131 beinhalten nicht-liquiditätswirksame Investitionen von TCHF 260. Dabei handelt es sich um per Bilanzstichtag erbrachte und noch nicht bezahlte Leistungen.

#### Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

|                          |         |   |        |         |
|--------------------------|---------|---|--------|---------|
| Bestand per 31. 12. 2019 | 644'248 | — | 23'231 | 667'479 |
| Bestand per 31. 12. 2020 | 646'997 | — | 24'244 | 671'241 |

| Minderwert Altlasten            | Renditeliegen-<br>schaften | Renditeliegen-<br>schaften im Bau | Nicht rentabilisierte<br>Liegenschaften | Total<br>Minderwert |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| <b>Bestand per 01.01.2019</b>   | <b>800</b>                 | <b>—</b>                          | <b>160</b>                              | <b>960</b>          |
| Zu-/Abgang                      | —                          | —                                 | -60                                     | -60                 |
| Sanierung                       | —                          | —                                 | —                                       | —                   |
| Neubeurteilung                  | —                          | —                                 | —                                       | —                   |
| <b>Bestand per 31. 12. 2019</b> | <b>800</b>                 | <b>—</b>                          | <b>100</b>                              | <b>900</b>          |
| Zu-/Abgang                      | —                          | —                                 | —                                       | —                   |
| Sanierung                       | —                          | —                                 | —                                       | —                   |
| Neubeurteilung                  | 250                        | —                                 | —                                       | 250                 |
| <b>Bestand per 31. 12. 2020</b> | <b>1'050</b>               | <b>—</b>                          | <b>100</b>                              | <b>1'150</b>        |

| Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Immobilien (Buchwert)                                     | 577'328      | 569'191      |
| Grundpfandrechte  | 455'323      | 456'103      |

| Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen in % | Anzahl bewertete Liegenschaften |
|---|---------------------------------|
| 6.00–6.50   | 3                               |
| 5.50–5.99   | 11                              |
| 5.00–5.49   | 7                               |
| 4.50–4.99   | 7                               |
| 4.00–4.49   | 8                               |
| 3.50–3.99   | 16                              |
| 3.00–3.49   | 1                               |
| <b>Total</b>  | <b>53</b>                       |

Mittlerer Diskontierungssatz (gewichtet): 4.32 % (Vorjahr 4.52 %)

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

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Bewertungstestat KPMG AG</b> (vgl. Seite 40) | 706'518        |
| Minderwert Altlasten                            | -1'150         |
| <b>Total Immobilien</b>                         | <b>705'368</b> |

| Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie | 31. 12. 2020   |              |
|--|----------------|--------------|
|  | in TCHF        | in %         |
| Renditeliegenschaften                          | 655'695        |              |
| davon Wohnliegenschaften                       | 351'150        | 49.8         |
| davon kommerziell genutzt                      | 304'545        | 43.2         |
| Renditeliegenschaften im Bau                   | —              | —            |
| Bauland und Entwicklungliegenschaften          | 49'673         | 7.0          |
| <b>Total</b>                                   | <b>705'368</b> | <b>100.0</b> |

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 31. 12. 2020 beträgt TCHF 6'989.

| 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                             | 301'565               | 46.0         | —                            | —        | 25'740                                | 51.8         | 327'305          | 46.4         |
| Bern                                  | 255'890               | 39.0         | —                            | —        | 16'583                                | 33.4         | 272'473          | 38.6         |
| Luzern                                | 42'536                | 6.5          | —                            | —        | —                                     | —            | 42'536           | 6.0          |
| Schaffhausen                          | 39'729                | 6.1          | —                            | —        | 1'530                                 | 3.1          | 41'259           | 5.9          |
| Aargau                                | 15'975                | 2.4          | —                            | —        | 3'770                                 | 7.6          | 19'745           | 2.8          |
| Jura                                  | —                     | —            | —                            | —        | 2'050                                 | 4.1          | 2'050            | 0.3          |
| <b>Total</b>                          | <b>655'695</b>        | <b>100.0</b> | <b>—</b>                     | <b>—</b> | <b>49'673</b>                         | <b>100.0</b> | <b>705'368</b>   | <b>100.0</b> |

**15. ÜBRIGE ANLAGEN** in TCHF

|   | Bau- und<br>Entwicklungsprojekte | Anlagen<br>Stromproduktion | Übrige<br>Sachanlagen | Total<br>übrige Anlagen |
|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Anschaffungswerte per 01.01.2019</b>           | <b>3'627</b>                     | —                          | <b>1'394</b>          | <b>5'021</b>            |
| Zugänge   | 394                              | 613                        | 41                    | 1048                    |
| Abgänge   | —                                | —                          | -104                  | -104                    |
| Überträge/Umgliederungen                          | —                                | —                          | —                     | —                       |
| <b>Anschaffungswerte per 31.12.2019</b>           | <b>4'021</b>                     | <b>613</b>                 | <b>1'331</b>          | <b>5'965</b>            |
| Zugänge   | 1'278                            | 105                        | 133                   | 1'516                   |
| Abgänge   | -41                              | —                          | —                     | -41                     |
| Überträge/Umgliederungen                          | -3                               | —                          | —                     | -3                      |
| <b>Anschaffungswerte per 31.12.2020</b>           | <b>5'255</b>                     | <b>718</b>                 | <b>1'464</b>          | <b>7'437</b>            |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2019</b> | <b>-1'631</b>                    | —                          | <b>-1'037</b>         | <b>-2'668</b>           |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen                 | -439                             | -3                         | -59                   | -500                    |
| Abgänge   | —                                | —                          | 84                    | 84                      |
| Überträge/Umgliederungen                          | —                                | —                          | —                     | —                       |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2019</b> | <b>-2'070</b>                    | <b>-3</b>                  | <b>-1'012</b>         | <b>-3'085</b>           |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen                 | -261                             | -25                        | -63                   | -349                    |
| Abgänge   | 41                               | —                          | —                     | 41                      |
| Überträge/Umgliederungen                          | —                                | —                          | —                     | —                       |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2020</b> | <b>-2'290</b>                    | <b>-28</b>                 | <b>-1'075</b>         | <b>-3'393</b>           |
| <b>Nettobuchwert per 01.01.2019</b>               | <b>1'996</b>                     | —                          | <b>356</b>            | <b>2'352</b>            |
| <b>Nettobuchwert per 31.12.2019</b>               | <b>1'951</b>                     | <b>610</b>                 | <b>319</b>            | <b>2'880</b>            |
| <b>Nettobuchwert per 31.12.2020</b>               | <b>2'965</b>                     | <b>690</b>                 | <b>389</b>            | <b>4'044</b>            |

| <b>Bau- und Entwicklungsprojekte</b>           | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|--|--------------|--------------|
| Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen         | 1'259        | 1'259        |
| Projektstudie Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn   | 293          | 248          |
| Überbauungsstudie, Suttergut, Burgdorf         | 339          | 78           |
| Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil | 617          | 227          |
| Sanierung Meisenweg 13–21, Derendingen         | 197          | —            |
| Sanierung Amselweg 7–17, Zuchwil               | 69           | 11           |
| Umbau Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach  | 69           | 54           |
| Weitere Projekte                               | 122          | 74           |
| <b>Total</b>                                   | <b>2'965</b> | <b>1'951</b> |



| <b>Anlagen Stromproduktion</b>  | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0 % auf dem Anschaffungswert)                   | 455        | 370        |
| Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5 % auf dem Anschaffungswert) | 235        | 240        |
| <b>Total</b>  | <b>690</b> | <b>610</b> |

**Übrige Sachanlagen**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0 % auf dem Anschaffungswert)               | 126        | 125        |
| Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0 % auf dem Anschaffungswert) | 166        | 194        |
| IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0 % auf dem Anschaffungswert)             | 27         | —          |
| IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0 % auf dem Anschaffungswert)             | 70         | —          |
| <b>Total</b>   | <b>389</b> | <b>319</b> |

**16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN** in TCHF

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Im Voraus erhaltene Mieten                           | 1'624        | 1'515        |
| Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio         | 957          | 1'436        |
| Verbindlichkeit aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten | 135          | —            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                           | 262          | 254          |
| <b>Total</b>   | <b>2'978</b> | <b>3'205</b> |

**17. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN** in TCHF

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil | 104           | 104            |
| Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)   | 96'438        | 121'984        |
| <b>Total</b>   | <b>96'542</b> | <b>122'088</b> |

**18. RÜCKSTELLUNGEN** in TCHF

|   | Bestand per<br>01.01.2019 | Verwendung    | Bildung      | Auflösung     | Bestand per<br>31.12.2019 |
|---|---------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern          | 1'359                     | -1'257        | 757          | -142          | 716                       |
| <b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>  | <b>1'359</b>              | <b>-1'257</b> | <b>757</b>   | <b>-142</b>   | <b>716</b>                |
| <b>Rückstellungen für latente Steuern</b> | <b>28'927</b>             | <b>-1'236</b> | <b>7'117</b> | <b>-4'734</b> | <b>30'075</b>             |

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

**Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede**

|  | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften | 166'648    | 150'373    |
| davon 17.0% (Vorjahr 20.0%) latente Steuern                        | 28'330     | 30'075     |

| <b>19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b> in TCHF | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Bau- und Sanierungsprojekte                      | 260          | 5'901        |
| Vermietete Liegenschaften                        | 287          | 275          |
| Sonstige Rechnungsabgrenzungen                   | 388          | 320          |
| <b>Total</b>                                     | <b>935</b>   | <b>6'496</b> |

| <b>20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b> in TCHF          |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Hypothekarkredite  | 367'474        | 365'198        |
| abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate) | -96'438        | -121'984       |
| <b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>                | <b>271'036</b> | <b>243'214</b> |

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

| <b>Kreditfälligkeit per 31. 12. 2020</b>                    | in TCHF        | in %         |
|---|----------------|--------------|
| 2021 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate) | 96'438         | 26.2         |
| 2022  | 39'093         | 10.6         |
| 2023  | 30'883         | 8.4          |
| 2024  | 4'100          | 1.1          |
| 2025  | 68'496         | 18.6         |
| 2026  | 30'850         | 8.4          |
| 2027  | 4'600          | 1.3          |
| 2028  | 35'769         | 9.7          |
| 2029  | 18'660         | 5.1          |
| 2030 und später   | 38'585         | 10.5         |
| <b>Total</b>  | <b>367'474</b> | <b>100.0</b> |

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 0 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'657.

| <b>Zinsbindung per 31. 12. 2020</b> | in TCHF        | in %         |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Ohne feste Zinsbindung              | 16'442         | 4.5          |
| 2021                                | 24'100         | 6.6          |
| 2022                                | 39'093         | 10.6         |
| 2023                                | 42'233         | 11.5         |
| 2024                                | 9'540          | 2.6          |
| 2025                                | 68'496         | 18.6         |
| 2026                                | 30'850         | 8.4          |
| 2027                                | 26'564         | 7.2          |
| 2028                                | 35'769         | 9.7          |
| 2029                                | 26'234         | 7.1          |
| 2030 und später                     | 48'153         | 13.1         |
| <b>Total</b>                        | <b>367'474</b> | <b>100.0</b> |

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 11 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.49 %.

| <b>Derivative Finanzinstrumente</b>   | 31. 12. 2020 | 31.12.2019 |
|---|--------------|------------|
| Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen. |              |            |
| Anzahl Zinssatz-Swaps   | 10           | 10         |
| Aktive Werte  | —            | —          |
| Passive Werte   | 6'577        | 6'851      |

## 21. EIGENE AKTIEN

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| <b>Anfangsbestand/Stück</b>                    | <b>141</b> | <b>359</b> |
| Anzahl gekaufter Aktien                        | 611        | 460        |
| Anzahl verkaufter Aktien                       | -700       | -678       |
| <b>Endbestand/Stück</b>                        | <b>52</b>  | <b>141</b> |
| Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF     | 160.05     | 152.48     |
| Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF | 159.10     | 153.04     |

## 22. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Infolge der im Jahr 2008 getätigten Veräusserung einer im Altlastenkataster eingetragenen Parzelle erwachsen der Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG im Fall eines erneuten Verkaufs oder einer Umnutzung des Objekts durch die damalige Käuferin mögliche Kosten für die Beseitigung der Altlasten von maximal TCHF 220.



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

BDO AG  
Biberiststrasse 16  
4500 Solothurn

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

### Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 19 bis 37) für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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, 2. März 2021

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabelle Brügger

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin



## 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 2020.

Insgesamt wurden 63 Liegenschaften bewertet: 47 Renditeliegenschaften, 14 nicht rentabilisierte Liegenschaften, ein Leasing Objekt sowie eine erstmals bewertete Liegenschaft. Im Jahr 2020 wurden zwei Renditeliegenschaften und eine nicht rentabilisierte Liegenschaft veräussert resp. teilveräussert.

### Bewertungsstandard

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

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

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

### Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) durchgeführt. Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft durch die Summe der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Die Bewertung der Liegenschaften im Bau erfolgt „at cost“, das heisst es werden jene Baukosten als massgebender Wert genommen, welche dem aktuellen Baufortschritt entsprechen. Bei 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 2020 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

**CHF 706,518,000**

### Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 701,190,000 auf CHF 706,518,000, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften 0.69% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurden drei Liegenschaften (davon zwei Renditeliegenschaften und eine nicht rentabilisierte Liegenschaft) veräussert, resp. teilveräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +0.76% bzw. CHF +5,328,000 ist vor allem auf die Rubrik „Renditeliegenschaften“ 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, 05. Februar 2021

KPMG AG

Ulrich Prien  
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker  
Director, Real Estate