
Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2021	2020
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	34'478	34'600
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	2'333	52
Sonstiger betrieblicher Erfolg	3	97	284
Total		36'908	34'936
Erfolg aus Neubewertung	4	4'768	1'323
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	5	-5'416	-5'822
Personalaufwand	6	-1'616	-1'589
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-110	-324
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'093	-1'110
Total		-8'235	-8'845
EBIT		33'441	27'414
Finanzaufwand	9	-5'821	-6'256
EBT		27'620	21'158
Steuern	10	-4'868	857
Periodengewinn		22'752	22'015

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31. 12. 2021	31. 12. 2020
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		15'854	13'374
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	993	668
Sonstige Forderungen	12	1'041	635
Aktive Rechnungsabgrenzungen		87	41
Total Umlaufvermögen		17'975	14'717
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	13	688'230	655'695
Renditeliegenschaften im Bau	13	937	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	13	48'886	49'673
Total	13	738'053	705'368
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	3'645	2'965
Anlagen Stromproduktion	14	665	690
Übrige Sachanlagen	14	423	389
Finanzanlagen		133	—
Total Anlagevermögen		742'919	709'412
Total Aktiven		760'894	724'129
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	3'765	2'978
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	109'755	96'542
Übrige Verbindlichkeiten		606	1'189
Kurzfristige Rückstellungen	17	2'118	555
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	763	935
Total		117'007	102'199
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	277'194	271'036
Rückstellungen für latente Steuern	17	31'560	28'330
Total		308'754	299'366
Total Fremdkapital		425'761	401'565
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		78'166	88'298
Eigene Aktien	20	-60	-8
Gewinnreserven		237'714	214'962
Total Eigenkapital		335'133	322'564
Total Passiven		760'894	724'129

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2021	2020
Periodengewinn	22'752	22'015
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	135	349
Erfolg aus Neubewertung	-4'768	-1'323
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	1'263	-161
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	3'230	-1'745
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-2'333	-52
Cash Flow	20'279	19'083
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme Forderungen	-731	282
Abnahme übriges Umlaufvermögen	-46	15
Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	787	-227
Abnahme übrige Verbindlichkeiten	-755	-5'790
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	19'534	13'363
Erwerb von Liegenschaften	-23'600	-959
Veräusserungen von Liegenschaften	6'551	391
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-6'910	-2'870
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-2'005	-1'279
Investitionen in übrige Sachanlagen	-175	-238
Veräusserungen von übrigen Sachanlagen	31	—
Veränderungen Finanzanlagen	-133	—
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-26'241	-4'955
Zunahme von Finanzverbindlichkeiten	19'371	2'276
Verkauf eigene Aktien	-45	12
Ausschüttung Dividende	-10'139	-9'173
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	9'187	-6'885
Veränderung der flüssigen Mittel	2'480	1'523
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	13'374	11'851
Flüssige Mittel am Ende der Periode	15'854	13'374

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2020	19'313	-23	97'474	192'947	309'710
Bewegung Bestand eigener Aktien		15			15
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-3		-3
Dividendenausschüttung			-9'173		-9'173
Periodengewinn				22'015	22'015
Eigenkapital per 31.12.2020	19'313	-8	88'298	214'962	322'564
Bewegung Bestand eigener Aktien		-52			-52
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			7		7
Dividendenausschüttung			-10'139		-10'139
Periodengewinn				22'752	22'752
Eigenkapital per 31.12.2021	19'313	-60	78'166	237'714	335'133

Aktienkapital	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
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 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.

Gesetzliche Reserven	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	76'357'951	86'496'510

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenzahlung pro Aktie	
27.04.2022 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	5.50
20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven	5.25
15.05.2020 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75
29.05.2019 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75
24.05.2018 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75
24.05.2017 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:

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

31.12.2021	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 der Discounted Cashflow (DCF)-Methode von externen unabhängigen Liegenschaftsschätzern jährlich ermittelt und aktualisiert.

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

Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwertes unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodengewinn gutgeschrieben bzw. belastet.

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

Renditeliegenschaften im Bau

Die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted Cashflow (DCF)-Methode von externen unabhängigen Liegenschaftsschätzern jährlich ermittelt und aktualisiert.

Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwertes unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodengewinn gutgeschrieben bzw. belastet.

Renditeliegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Als zwingende Voraussetzung für eine

zuverlässige Marktbewertung dient das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwertes noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

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

Die Bewertung der nicht rentabilisierten Liegenschaften erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cashflow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten resp. Baulandwert). Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten jährlich aktualisiert. Davon abgezogen werden die ebenfalls jährlich überprüften Kosten zur Beseitigung der Altlasten.

Bau- und Entwicklungsprojekte

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

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

Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Passive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Rückstellungen für latente Steuern

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

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

Eigene Aktien

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

Vorsorgeeinrichtungen

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

Nahestehende

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

Risikomanagement

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 3. März 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2021	2020
Soll-Mietertrag	36'142	36'995
Mietzinsreduktion	-591	-916
Leerstand	-2'132	-2'640
Mietzinsverlust	-236	-435
Ertrag für Mieterausbauten	350	595
Ertrag pauschale Nebenkosten	309	310
Ist-Mietertrag	33'842	33'909

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2021 in TCHF	2021 in %	2020 in TCHF	2020 in %
Wohnen	14'727	40.8	15'049	40.7
Gewerbe	6'742	18.7	7'314	19.8
Büro	6'592	18.2	6'574	17.8
Lager	2'626	7.3	2'607	7.0
Parkplätze	2'425	6.7	2'421	6.5
Verkauf	1'424	3.9	1'541	4.2
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'606	4.4	1'489	4.0
Total	36'142	100.00	36'995	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2021 in TCHF	2021 in %	2020 in TCHF	2020 in %
Solothurn	16'662	46.1	17'042	46.1
Bern	13'960	38.6	14'414	39.0
Schaffhausen	2'171	6.0	2'178	5.9
Luzern	2'195	6.1	2'191	5.9
Aargau	1'154	3.2	1'170	3.2
Total	36'142	100.00	36'995	100.00

Übrige Liegenschaften in TCHF	2021	2020
Soll-Mietertrag	715	726
Mietzinsreduktion	—	-1
Leerstand	-94	-35
Mietzinsverlust	5	-9
Ertrag pauschale Nebenkosten	10	10
Ist-Mietertrag	636	691

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	34'478	34'600
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2021 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Arthur Weber Immobilien AG, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2021	31.12.2020
Grösster Mieter	4.5	5.2
Drei grösste Mieter	9.2	11.2
Fünf grösste Mieter	12.9	15.0
Zehn grösste Mieter	18.6	20.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2021 (Nettomietenträge p.a.)

	in TCHF	in %
2022	1'495	10.8
2023	1'298	9.3
2024	3'290	23.7
2025	1'178	8.5
2026	1'756	12.6
2027	282	2.0
2028	1'214	8.7
2029	1'162	8.4
2030	345	2.5
2031 und später	1'874	13.5
Total	13'894	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 0 Monaten.

2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2021	2020
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Biel, Längfeldweg 41	-4'218	
Total Abgang Immobilien	-4'218	-339
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	6'551	391
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2'333	52

3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF

	2021	2020
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	15	37
Erträge aus Parkanlagen	67	62
Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	-10	3
Erfolg aus Stromproduktion	25	182
Total	97	284

4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

	2021	2020
Positive Marktwertanpassungen	15'250	12'705
Negative Marktwertanpassungen	-10'482	-11'382
Total	4'768	1'323

5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-1'761	-1'827
Betrieb und Wartung	-1'288	-1'535
Liegenschaftssteuern	-237	-240
Versicherungen	-464	-564
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'462	-1'426
Übriger Aufwand	-7	-9
Total	-5'219	-5'601
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-40	-40
Betrieb und Wartung	-66	-83
Liegenschaftssteuern	-9	-9
Versicherungen	-15	-15
Liegenschaftsbewirtschaftung	-67	-74
Übriger Aufwand	—	—
Total	-197	-221
Total Liegenschaftsaufwand	-5'416	-5'822

6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 16 Personen mit total 1'350 Stellenprozenten (Vorjahr: 15 Personen mit 1'180 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-1'814	-1'764
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-178	-164
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-123	-125
Übriger Personalaufwand	-115	-70
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	614	534
Total	-1'616	-1'589

7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	—	-261
Abschreibung übrige Sachanlagen	-110	-63
Total	-110	-324

8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF	2021	2020
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-106	-118
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-558	-587
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-141	-139
Raumkosten	-25	-41
Informatikaufwand	-159	-125
Büroaufwand	-86	-79
Fahrzeugaufwand	-18	-21
Total	-1'093	-1'110

9. FINANZAUFWAND in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-5'120	-5'544
Baurechtszinsen	-681	-681
Sonstiger Finanzaufwand	-20	-31
Total	-5'821	-6'256

10. STEUERN in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-1'638	-888
Latente Steuern	-3'230	-2'766
Auflösung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes	—	4'511
Total	-4'868	857

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	112	—
Mietforderungen	753	686
Forderungen gegenüber Versicherungen	47	56
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	758	542
Delkredere	-677	-616
Total	993	668

12. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten	155	—
Geleistete Vorauszahlungen	886	635
Total	1'041	635

13. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2020	651'680	—	48'610	700'290
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
Bestand per 31.12.2020	655'695	—	49'673	705'368
Herstellungskosten	5'835	—	1'075	6'910
Akquisitionen	23'600	—	—	23'600
Veräusserungen	-3'918	—	—	-3'918
Positive Marktwertanpassungen	15'142	2	106	15'250
Negative Marktwertanpassungen	-9'434	—	-1'048	-10'482
Umgliederung	—	935	-935	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'310	—	15	1'325
Bestand per 31.12.2021	688'230	937	48'886	738'053

Es wurden keine Zinsaufwendungen oder Eigenleistungen aktiviert.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2020	646'997	—	24'244	671'241
Bestand per 31.12.2021	672'680	959	24'375	698'014

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2020	800	—	100	900
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	250	—	—	250
Bestand per 31.12.2020	1'050	—	100	1'150
Zu-/Abgang	-800	—	—	-800
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2021	250	—	100	350

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

		31.12.2021	31.12.2020
Immobilien (Buchwert)		621'384	577'328
Grundpfandrechte		463'193	455'323

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	4.11 %	3.35 %	6.05 %	3.61 %	2.85 %	5.55 %
Wohnliegenschaften	3.58 %	3.35 %	3.90 %	3.08 %	2.85 %	3.40 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.74 %	3.85 %	6.05 %	4.24 %	3.35 %	5.55 %

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

Bewertestat KPMG AG (vgl. Seite 40)	738'403
Minderwert Altlasten	-350
Total Immobilien	738'053

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31. 12. 2021	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	688'230	
davon Wohnliegenschaften	387'036	52.5
davon kommerziell genutzt	301'194	40.8
Renditeliegenschaften im Bau	937	0.1
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	48'886	6.6
Total	738'053	100.0

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. 2021 beträgt TCHF 6'709.

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegen- schaften		Renditeliegen- schaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegen- schaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	334'867	48.7	—	—	25'388	51.9	360'255	48.8
Bern	254'117	36.9	937	100.0	14'980	30.7	270'034	36.6
Luzern	43'249	6.3	—	—	—	—	43'249	5.9
Schaffhausen	39'782	5.8	—	—	1'530	3.1	41'312	5.6
Aargau	16'215	2.3	—	—	4'938	10.1	21'153	2.9
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.2
Total	688'230	100.0	937	100.0	48'886	100.0	738'053	100.0

14. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2020	4'021	613	1'331	5'965
Zugänge	1'278	105	133	1'516
Abgänge	-41	—	—	-41
Überträge/Umgliederungen	-3	—	—	-3
Anschaffungswerte per 31.12.2020	5'255	718	1'464	7'437
Zugänge	2'178	—	175	2'353
Abgänge	-173	—	-93	-266
Überträge/Umgliederungen	-1'326	—	—	-1'326
Anschaffungswerte per 31.12.2021	5'935	718	1'546	8'198
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2020	-2'070	-3	-1'012	-3'085
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-261	-25	-63	-349
Abgänge	41	—	—	41
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2020	-2'290	-28	-1'075	-3'393
Abschreibungen/Wertberichtigungen	—	-25	-109	-134
Abgänge	—	—	62	62
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2021	-2'290	-53	-1'122	-3'465
Nettobuchwert per 01.01.2020	1'951	610	319	2'880
Nettobuchwert per 31.12.2020	2'965	690	389	4'044
Nettobuchwert per 31.12.2021	3'645	665	423	4'733

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2021	31.12.2020
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'260	1'259
Projektstudie Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	—	293
Ärztzentrum, Aebi Areal, Burgdorf	963	339
Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil	1'108	617
Sanierung Meisenweg 13–21, Derendingen	—	197
Sanierung Amselweg 7–17, Zuchwil	—	69
Umbau Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach	117	69
Wohnüberbauung «Visavie» Baufeld C, Biel	146	44
Weitere Projekte	51	78
Total	3'645	2'965

Anlagen Stromproduktion	31.12.2021	31.12.2020
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0% auf dem Anschaffungswert)	436	455
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5% auf dem Anschaffungswert)	229	235
Total	665	690

Übrige Sachanlagen

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0% auf dem Anschaffungswert)	126	126
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0% auf dem Anschaffungswert)	138	166
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0% auf dem Anschaffungswert)	28	27
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0% auf dem Anschaffungswert)	131	70
Total	423	389

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'507	1'624
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio	2'008	957
Verbindlichkeit aus weiterzuerrechnenden Nebenkosten	—	135
Sonstige Verbindlichkeiten	250	262
Total	3'765	2'978

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	109'651	96'438
Total	109'755	96'542

17. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

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

	Bestand per 01.01.2021	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2021
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	555	89	1'548	-374	1'818
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	—	—	300	—	300
Total kurzfristige Rückstellungen	555	89	1'848	-374	2'118
Rückstellungen für latente Steuern	28'330	-199	5'202	-1'773	31'560

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede

	31.12.2021	31.12.2020
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	185'649	166'648
davon 17.0% (Vorjahr 17.0%) latente Steuern	31'560	28'330

18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bau- und Sanierungsprojekte	—	260
Vermietete Liegenschaften	352	287
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	411	388
Total	763	935

19. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF		
Hypothekarkredite	386'845	367'474
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	–109'651	–96'438
Total	277'194	271'036

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

Kreditfälligkeit per 31. 12. 2021	in TCHF	in %
2022 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate)	109'651	28.3
2023	32'292	8.3
2024	6'025	1.6
2025	68'196	17.6
2026	30'370	7.9
2027	16'400	4.2
2028	35'341	9.1
2029	25'640	6.6
2030	38'155	9.9
2031 und später	24'775	6.4
Total	386'845	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 0 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'447.

Zinsbindung per 31. 12. 2021	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	22'478	5.8
2022	32'435	8.4
2023	48'772	12.6
2024	6'025	1.6
2025	39'256	10.1
2026	38'370	9.9
2027	50'813	13.1
2028	38'341	9.9
2029	38'056	9.8
2030	38'155	9.9
2031 und später	34'144	8.8
Total	386'845	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 10 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.37 %.

Derivative Finanzinstrumente	31.12.2021	31.12.2020
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeiten von Festfinanzierungen wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	15	10
Aktive Werte	1'392	—
Passive Werte	5'747	6'577

20. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	52	141
Anzahl gekaufter Aktien	800	611
Anzahl verkaufter Aktien	-531	-700
Endbestand/Stück	321	52
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	174.44	160.05
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	180.23	159.10

21. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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



Tel. +41 (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 2021 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 2021 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, 3. März 2022

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Bewertungstestat

Auftrag

Auftragsgemäss hat KPMG Real Estate für den Konzernabschluss der Espace Real Estate Holding AG eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des Portfolios vorgenommen.

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2021.

Insgesamt wurden 64 Liegenschaften bewertet: 47 Renditeliegenschaften, 14 nicht rentabilisierte Liegenschaften, ein Leasing Objekt, eine Liegenschaft im Bau sowie eine erstmals bewertete bzw. neu erworbene Liegenschaft. Im Jahr 2021 wurde eine Renditeliegenschaft veräussert.

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 Liegenschaften im Bau erfolgt „at cost“, das heisst es werden jene Baukosten als massgebender Wert genommen, welche dem aktuellen Baufortschritt entsprechen. Bei der geleasten Liegenschaft 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 2021 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 738,403,306

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 706,518,306 auf CHF 738,403,306, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften 1.83% beträgt. Seit der letztmaligen Bewertung wurde eine Liegenschaft veräussert. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios von +4.51% bzw. CHF +31,885,000 ist vor allem auf die Rubrik „Neu erworbene Liegenschaften“ 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, 04. Februar 2022

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate