

# 2014

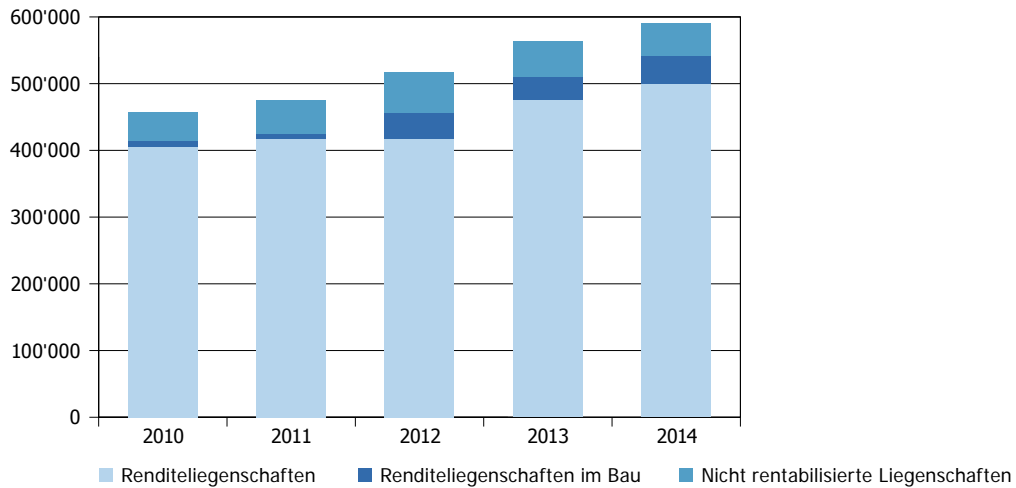
Geschäftsbericht

**esPace**<sup>TM</sup> **real  
estate**

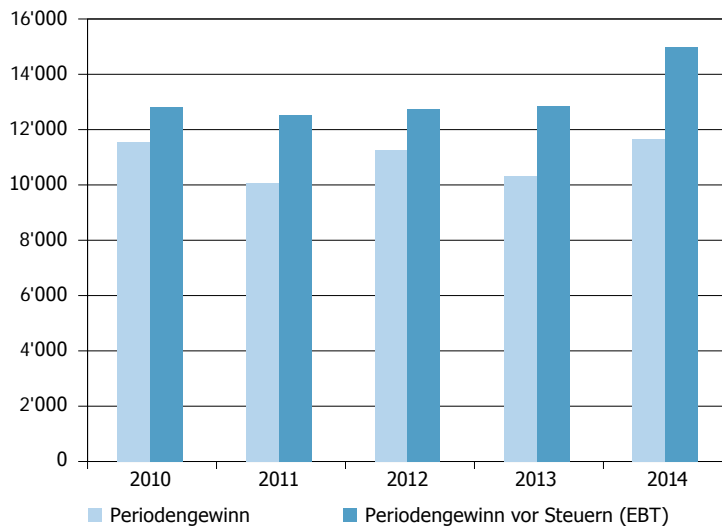
Kennzahlen im Überblick	2
Bericht des Verwaltungsrates	4
Unternehmens- und Anlagestrategie	6
Bauprojekte	8
Ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit	9
Geografische Präsenz	10
Aktionäre und Organe	11
Corporate Governance	12
<b>Konzernrechnung</b>	
Kommentare zur Konzernrechnung	19
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Bilanz	21
Konsolidiertes Cash Flow Statement	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zur Konzernrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Bewertungstestat	40
<b>Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG</b>	
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
<b>Portfolio und Statistik</b>	
Entwicklung	50
Renditeliegenschaften	52
Renditeliegenschaften im Bau	54
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	54
Verkaufte Liegenschaften	54
Nutzflächenübersicht	56
Kontakte und Impressum	58

# Kennzahlen im Überblick

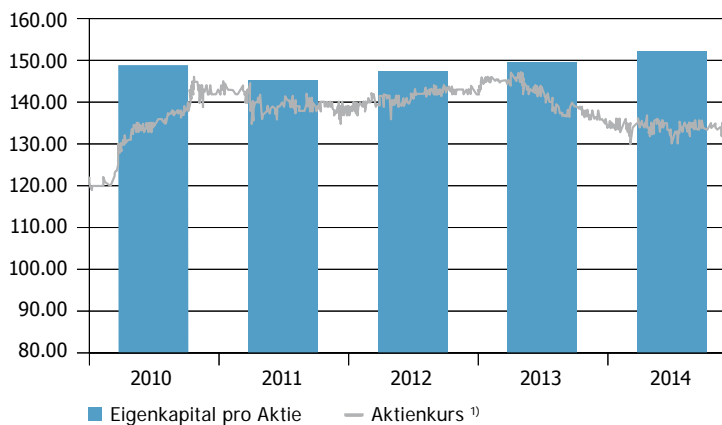
## Immobilienportfolio



## Periodengewinn



## Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



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

		2014	2013	Veränderung in %
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>				
Renditeliegenschaften	TCHF	499'363	475'682	4.98
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	42'619	34'619	23.11
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49'359	52'431	-5.86
Total Immobilienbestand	TCHF	591'341	562'732	5.08
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	30'682	29'971	2.37
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-7'803	-6'186	26.14
Liegenschaftserfolg	TCHF	22'879	23'785	-3.81
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	24'655	22'312	10.51
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'998	13'042	15.01
Periodengewinn	TCHF	11'684	10'323	13.21
Eigenkapital	TCHF	260'754	255'783	1.94
Eigenkapitalquote	%	42.82	41.97	
Anlagedeckungsgrad	%	43.61	45.04	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	5.81	5.06	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.52	4.06	
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.86	7.24	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.64	5.18	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.00	13.13	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m <sup>2</sup> )	%	13.86	15.62	
Ertragsausfallquote Renditeliegenschaften	%	13.33	13.21	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	53	1.89
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		1'100	1'146	-4.01
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'875	-8'161	-52.52
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'712'841	1'708'555	0.25
Gewinn pro ausstehender Aktie	CHF	6.82	6.04	12.92
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	4.50	4.25	5.88
Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	152.23	149.71	0.25
<b>VALOREN NUMMER</b>				
Espace Real Estate Namen		255'740		

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verwaltungsrat der Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über ein erfreuliches Jahresergebnis berichten. Der Periodengewinn stieg um 13.2% auf CHF 11.7 Mio. (CHF 10.3 Mio.). Der Verwaltungsrat beantragt eine Erhöhung der Dividende von CHF 4.25 auf CHF 4.50 pro Aktie.

## **Ausbau und Erneuerung der Renditeliegenschaften**

In der Berichtsperiode wuchs der Verkehrswert des Immobilienportfolios um 5.1% auf CHF 591.3 Mio. (CHF 562.7 Mio.). Diese Zunahme entstand im Wesentlichen dank der Fertigstellung des Geschäftshauses «cube116» am Längfeldweg 116 in Biel, des Abschlusses mehrerer Sanierungen und zweier Arrondierungskäufe.

## **Vier Renditeliegenschaften im Bau – sechs Wohnbauprojekte in Planung**

Ende 2014 waren vier Wohnbauprojekte im Bau. Anfangs 2015 wurde die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau BE mit 24 Wohnungen fertiggestellt. Am 1. Mai 2015 werden in der Überbauung «Schwanengasse» in Biel mit 62 Wohnungen die ersten Mieter einziehen. Die Überbauung «Volaare» in Zuchwil mit 29 Wohnungen und «Les Amis» in Biel mit 72 Wohnungen sind im Bau. Bei beiden werden die Wohnungen im ersten Semester 2016 bezugsbereit sein.

Eine sorgfältige Gesamtplanung dauert heute deutlich länger als die effektive Bauzeit. Um die Erweiterung des Immobilienportfolios mit Neubauten kontinuierlich fortzusetzen, ist es daher notwendig, mehr Projekte in Planung als in Ausführung zu haben. Derzeit plant Espace sechs neue Überbauungen mit ca. 294 Wohnungen. Die Sanierung einer Gewerbeliegenschaft in Biel (3'800 m<sup>2</sup>) ist im Gang und eine weitere in Oensingen (5'650 m<sup>2</sup>) startet 2015.

## **Drei Areale für ca. 340 Wohnungen baureif**

Espace optimiert systematisch die Nutzung der Baulandflächen. Im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes veränderte Zonenzuweisungen erlauben eine marktgerechtere und dichtere Überbauung. Durch planungsrechtliche Neuordnungen, den Abbruch von Altbauten und teilweise die Sanierung von Altlasten erreichten Areale in Biel, Malleray/Bévilard und Subingen die Baureife. Sie erlauben den Bau von total ca. 340 Wohnungen.

Das Industrieareal «Wissensteinfeld» in Derendingen wurde verkauft. Die während Jahren in dieses Areal

getätigten Investitionen haben sich damit für Espace positiv ausgewirkt. Die Käuferin realisiert derzeit ein grosses Dienstleistungs- und Logistikzentrum, wo über 200 Mitarbeiter beschäftigt sein werden. Diese Ansiedlung ist für die Region ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor.

## **Strukturelle Verbesserung des Immobilienportfolios**

Die Zunahme der Renditeliegenschaften verbreiterte einerseits die Ertragsbasis der Gesellschaft. Andererseits steigerten die Investitionen in die Baulandflächen deren Wert. Zwei Renditeliegenschaften im Bau sind weit fortgeschritten, weshalb der Wert auf CHF 42.6 Mio. (CHF 34.6 Mio.) anstieg. Im Jahr 2015 werden total 86 Wohnungen fertiggestellt und in den Folgejahren die Ertragsbasis der Gesellschaft stärken.

## **Höhere Erlöse aus Vermietung – leichter Rückgang des Liegenschaftserfolges**

Die Erlöse aus Vermietung erreichten einen um 2.4% höheren Wert von CHF 30.7 Mio. (CHF 30.0 Mio.). Im Berichtsjahr konnten beachtliche Neuvermietungen abgeschlossen werden, welche erst im Verlauf des Jahres 2015 wirksam werden. Im aktuellen Mietermarkt stellen die Mieter zusätzliche Ansprüche, welche Investitionen und ausserordentliche Unterhaltsarbeiten nach sich ziehen. Der Liegenschaftsaufwand stieg deshalb im Berichtsjahr um 26.1% auf CHF 7.8 Mio. (CHF 6.2 Mio.). Er belastet den Liegenschaftserfolg deutlich, der um 3.8% auf CHF 22.9 Mio. (CHF 23.8 Mio.) sank.

Der überwiegende Teil der Erträge aus den Neuvermietungen beginnt im Verlauf des Jahres 2015. Der Leerstand (Basis CHF) verminderte sich deshalb nur geringfügig von 13.1% auf 13.0%. Die Ursachen des Leerstandes setzen sich wie folgt zusammen:

Verkaufsabsicht	0.8%
Sanierung und Sanierungsabsicht	5.3%
Erstvermietung	1.8%
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.1%
<b>Total Leerstand der Renditeliegenschaften</b>	<b>13.0%</b>

Die Vermietung von Wohnungen verlief durchwegs gut. Bei den Vermietungen von Verkaufs-, Gewerbe- und Industrieflächen mussten im Interesse einer nachhaltigen und schnelleren Vermietung Preissenkungen gewährt werden. Einerseits stiegen die Erlöse aus Vermietungen daher nicht ganz im erwarteten Umfang. Andererseits wirkten sich alle Preissenkungen negativ auf die Verkehrswerte der Liegenschaften aus

und belasteten das Bewertungsergebnis. Es fiel mit CHF -1.6 Mio. (CHF -0.6 Mio.) unter dem Vorjahr aus.

### Starke Finanzlage

Der erfreuliche Ertrag aus Immobilienhandel stammt grösstenteils aus dem Verkauf des Areals «Wissensteinfeld» in Derendingen. Aus diesem Verkauf flossen der Gesellschaft beachtliche liquide Mittel zu. Daraus resultierte ein markant höherer Cash Flow aus der operativen Tätigkeit von CHF 21.4 Mio. (CHF 9.3 Mio.). Die Renditeliegenschaften im Bau im Wert von CHF 42.6 Mio. finanzierte Espace vollständig aus eigenen Mitteln. Das Eigenkapital pro Aktie erhöhte sich auf CHF 152.23 (CHF 149.71).

Neue Finanzierungen wurden keine abgeschlossen. Die mittlere Fälligkeit verkürzte sich deshalb um ca. 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate und die mittlere Verzinsung blieb mit 2.82% (2.81%) praktisch unverändert.

Der Periodengewinn und die starke Finanzlage erlauben dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung zu beantragen, aus den Kapitaleinlagereserven eine höhere Dividende von CHF 4.50 pro Aktie (CHF 4.25) auszubezahlen. Diese Dividende ist verrechnungssteuerfrei und für in der Schweiz wohnhafte Personen einkommenssteuerfrei.

### Verhaltene Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktien ging im Berichtsjahr von CHF 136.00 auf CHF 135.00 zurück. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.25 betrug die Performance 2.4% (-1.9%). Die Gesamtrendite der Schweizerischen Immobilienaktien (SXI Real Estate Shares Total Return Index) betrug 13.7% (-6.9%). Bis Ende Februar 2015 stieg der Kurs der Espace-Aktie auf CHF 148.00.

### Ausblick

Die inländische Wirtschaft konsolidierte sich im Berichtsjahr auf einem ansprechenden Niveau. Die

Schweizerische Nationalbank hat die Politik einer festen Untergrenze für den Wechselkurs gegenüber dem Euro im Januar 2015 beendet. Diese neue Situation schmälert die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Exportwirtschaft. Der Preisdruck auf die gewerblichen und industriellen Flächen hat erneut zugenommen. Dagegen können neue, aber auch ältere Wohnungen mit marktkonformem Preis-Leistungs-Verhältnis weiterhin gut vermietet werden.

Aufgrund der von der Schweizerischen Nationalbank eingeführten Negativzinsen werden die hohen Investitionen in Immobilien anhalten und die Renditeerwartungen voraussichtlich sinken. Im Gegensatz zu den kommerziellen Flächen sind die Mietpreise für Wohnungen stabil geblieben. Bei Anhalten der aktuellen Zinssituation können diese ebenfalls unter Druck geraten.

Espace richtet ihre Investitionen auf den Lokalmarkt und auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. Solche Wohnungen werden weiterhin erfolgreich vermietet werden können. Sie erlauben Espace, mit zeitgemässen Neubauten nachhaltig und profitabel zu wachsen. Espace kann daher die seit einigen Jahren eingeschlagene und vorsichtig umgesetzte Strategie fortsetzen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen heute davon aus, dass die aktuelle Dividendenpolitik weitergeführt werden kann.

Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, unseren Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den geleisteten Einsatz.



Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des  
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung

## Agenda

Generalversammlung 2015	07. Mai 2015
Auszahlung der Dividende 2015	15. Mai 2015
Publikation Halbjahresbericht 2015	24. September 2015
Publikation Geschäftsbericht 2015	07. April 2016
Generalversammlung 2016	12. Mai 2016

## Leitbild

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

### Zielsetzungen

Der Verwaltungsrat hat sich gemeinsam mit der Geschäftsleitung folgende Hauptziele für die Planperiode 2014 bis 2018 gesetzt:

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

### Anlagepolitik

#### 1. Anlageraum

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

#### 2. Anlagesegmente

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

#### 3. Maximaler Anteil

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

#### 4. Nachhaltigkeit

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

### **Solide Finanzierung**

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

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

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

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

### **Kapitaleinlagereserven**

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

### **Transparente Kommunikation**

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

### **Gezieltes Kostenmanagement**

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

### **Ausgewiesene Kompetenzen**

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

# Bauprojekte



Bauprojekte	Anlagekosten (ca. CHF)	Nutzung	geplante Fertigstellung	Bemerkung
Biel, Schwanengasse 21–29 (Baufeld A)	27 Mio.	62 Wohnungen/530 m <sup>2</sup> Gewerbe	2015	im Bau
Biel, Solothurnstrasse 1, Factory 1 Ost	5 Mio.	3'800 m <sup>2</sup> Gewerbe	2015	in Sanierung
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	11 Mio.	24 Wohnungen	2015	im Bau
Grenchen, Hasenmattstrasse	22 Mio.	50 Wohnungen	2016	in Planung
Oensingen, Ostringstrasse 10	4 Mio.	5'650 m <sup>2</sup> Gewerbe	2016	Sanierung geplant
Subingen, Fadacker	28 Mio.	80 Wohnungen	2016/2019	in Planung
Zuchwil, Amselweg 45B und 47B	12 Mio.	31 Wohnungen	2016	im Bau
Bévilard-Malleray, Rue Principale 2–6	20 Mio.	1. Etappe: 50 Wohnungen	2017	in Planung
Biel, Narzissenweg	24 Mio.	72 Wohnungen	2017/2018	im Bau
Safenwil, Striegelstrasse	16 Mio.	40 Wohnungen	2018	in Planung
Beringen, Unterdorf 1	12 Mio.	30 Wohnungen	2019	in Planung
Grenchen, Wissbächlistrasse	18 Mio.	44 Wohnungen	2019	in Planung
<b>Total Neubauten</b>	<b>199 Mio.</b>	<b>483 Wohnungen</b>		

## Energiestrategie 2050 des Bundes

Die vom Nationalrat beratene Energiestrategie beinhaltet die folgenden Elemente:

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

Die Schweizer Gesetzgeber streben in erster Linie an, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und von atomar produziertem Strom zu vermindern. Unabhängig von den Massnahmen geht es im Zusammenhang mit Immobilien in der Praxis primär darum, den Gesamtenergieverbrauch (Strom und Wärme) zu minimieren und möglichst wenig CO<sub>2</sub> zu produzieren. Damit sind Energiesparmassnahmen zentral.

## Einheitliches Label für nachhaltiges Bauen

Die heute angewendeten Labels (Minergie, Minergie-ECO) behandeln nur Teilbereiche der Nachhaltigkeit. Sie berücksichtigen insbesondere nicht ausreichend, ob der Aufwand für die zur Erreichung notwendigen Massnahmen effizient und nachhaltig ist. Aus diesem Grund prüft das Bundesamt für Energie die Schaffung eines neuen Labels, das alle Aspekte der Nachhaltigkeit umfasst.

## Innovative Lösungen der Zukunft

Mit einer neuen Mehrfachsolarzelle soll ein Wirkungsgrad von 46% erreicht werden, respektive 46% der Energie des Sonnenlichtes soll als Strom abgeführt werden können. Die heutigen Systeme haben einen Wirkungsgrad von 10% bis 18%.

In der Schweiz wird vom Elektrizitätswerk Zürich ein in ein Gebäude integrierter Batteriespeicher getestet, der den Tagesbedarf für 75 Familienhaushalte abdeckt. Das würde bedeuten, dass bei ausreichender Fläche für Solarmodule künftig eine Wohnüberbauung bei entsprechender Wetterlage sich selbst mit Strom versorgen kann und das Stromnetz zur Abdeckung des Spitzenverbrauchs, der Ausfälle und zur Übernahme von Produktionsüberschüssen dienen würde.

## Energiesparmassnahmen 2014 von Espace

Die ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Immobilien sind zentrale Elemente der Anlagepolitik von Espace. Neubauten haben zukunftsorientierte Standards zu erfüllen. Die Nachhaltigkeit der Altbauten ist schrittweise anzuheben. Espace nutzt daher jede wirtschaftlich geeignete Gelegenheit, den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu vermindern.

Bei den älteren Gebäuden steht die Steigerung der Energieeffizienz im Vordergrund. Im Jahr 2014 wurden 1'876 m<sup>2</sup> Dach-, Fenster- und Fassadenfläche erneuert und im Sinne zeitgemässer Vorgaben gedämmt.

Drei sehr energieaufwändige, mit fossilen Brennstoffen beheizte Industriegebäude und sechs Wohnbauten mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 30'000 m<sup>2</sup> wurden zurückgebaut.

Die vier neuen, bereits beheizten Gebäude in Biel und Lengnau BE beziehen die Wärme weitgehend aus Erdsonden. Gleichzeitig wurde eine Photovoltaikanlage in Betrieb genommen, die ca. 135'000 kWh pro Jahr produziert. Fünf Gebäude wurden an einem CO<sub>2</sub>-neutralen Fernwärmenetz angeschlossen. Zwei sanierte Gewerbegebäude erhielten das Minergie-Zertifikat.

Mit diesen Massnahmen spart Espace pro Jahr ca. 480'000 l Erdöl und vermindert den Ausstoss an CO<sub>2</sub> um 1'250 t. Dafür vereinnahmte Espace im Jahr 2014 Unterstützungsbeiträge im Umfang von ca. CHF 716'000.00.

Aktuell werden von den 53 Liegenschaften 16 mit CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme versorgt.

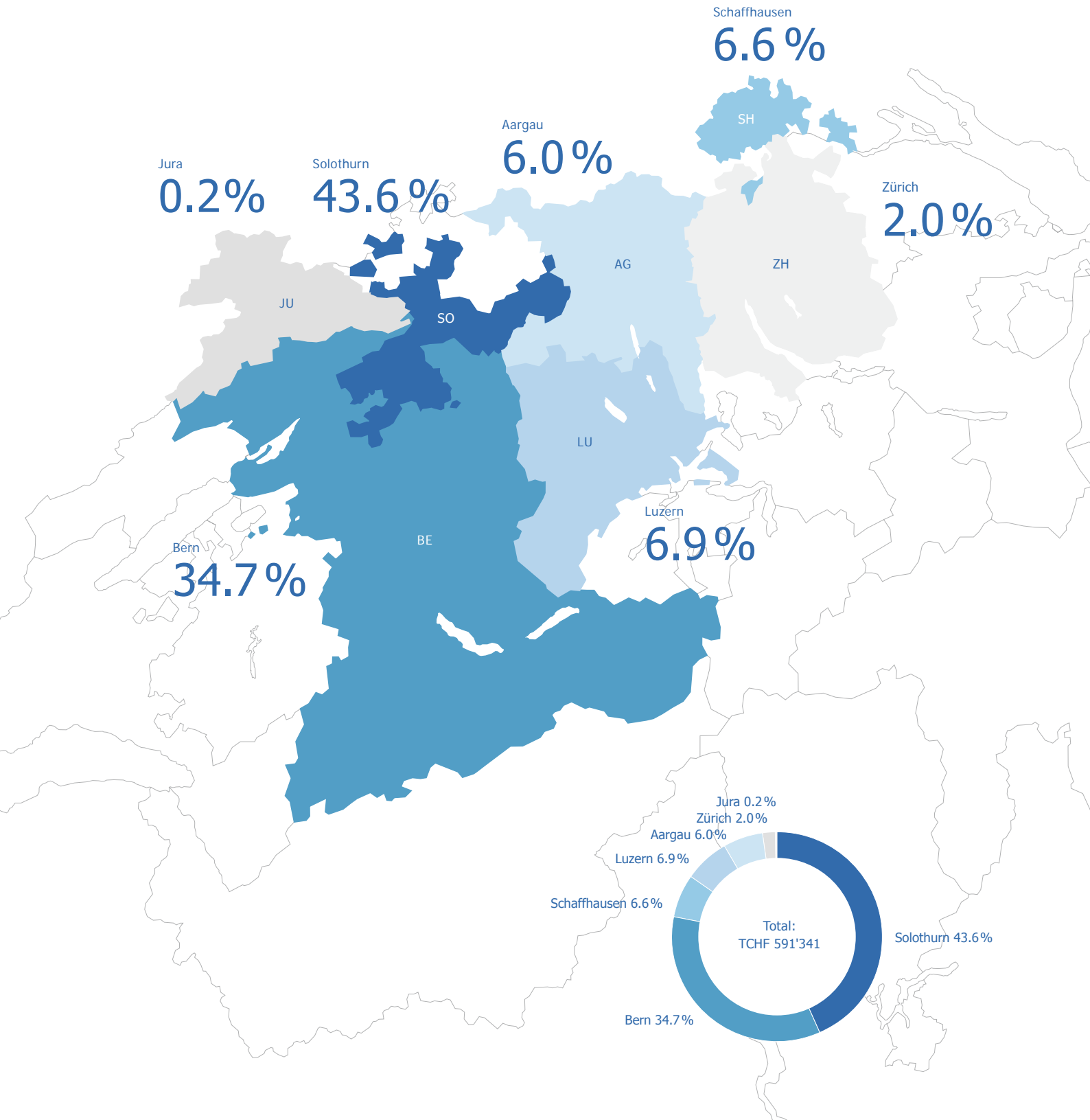
## Ausblick

Für 2015 ist der Anschluss von zwei Liegenschaften an ein CO<sub>2</sub>-neutrales Fernwärmenetz geplant. Mindestens zwei Liegenschaften werden energietechnisch auf einen zeitgemässen Standard gebracht. Zwei neue Überbauungen mit energieeffizienten Bauten werden fertiggestellt und in Betrieb genommen werden.

Espace beobachtet einerseits die technologischen Innovationen und andererseits die Absichten und Beschlüsse des Bundes und der Standortkantone, um die ganzheitlichen und die lokalen Auswirkungen der Energiepolitik frühzeitig zu erkennen. Sie bilden die Grundlage für die Beurteilung aller energierelevanten Entscheide im Zusammenhang mit Neubauten, Sanierungen und Unterhaltsarbeiten.

# Geografische Präsenz

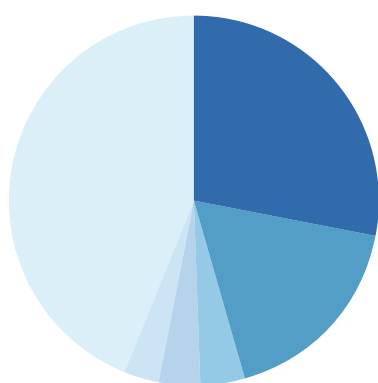
Fokussiertes Immobilienportfolio im Mittelland sowie in den Kantonen Schaffhausen und Zürich.



# Aktionäre und Organe

Aktien/Aktionariat	2014	2013	2012	2011	2010
Ausgegebene Aktien	1'716'716	1'716'716	1'716'716	1'716'716	1'430'597
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-3'875	-8'161	-521	-15'484	-4'543
Ausstehende Aktien	1'712'841	1'708'555	1'716'195	1'701'232	-4'543
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	50%	49%	46%	36%	30%
Eingetragene Aktionäre	563	585	586	563	513

## Aktionäre mit Anteilen über 3%



Artemis Real Estate AG, Aarburg	28.46
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	17.71
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.76
Arlette Jayet, Pully	3.22
Übrige Aktionäre	44.19

## Verwaltungsrat



**Dr. Christoph M. Müller**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Jean-Marc Villeneuve**  
Mitglied des Verwaltungsrats



**Dr. Andreas Hauswirth**  
Mitglied des Verwaltungsrats



**Jörg Kaufmann**  
Mitglied des Verwaltungsrats

## Geschäftsleitung



**Theodor F. Kocher**  
Vorsitzender der Geschäftsleitung



**Isaak Meyer**  
Mitglied der Geschäftsleitung



**Patrick Berger**  
Mitglied der Geschäftsleitung

Revisionsstelle  
Ernst & Young AG, Bern

Immobilienbewertung  
KPMG AG, Zürich

## 1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 563 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2014). Ihre Aktien sind an keiner Börse kotiert und unterliegen nur den gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechtes. Espace erfüllt die formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SWX. Dazu gehören die Berichterstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER.

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

## 2. Verwaltungsrat

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

### Mitglieder

#### **Dr. Christoph M. Müller, 1948, Schweizer**

ist seit 2010 Präsident und seit 2007 Mitglied des Verwaltungsrates.

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

#### **Jean-Marc Villeneuve, 1950, Schweizer**

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

#### **Dr. Andreas Hauswirth, 1954, Schweizer**

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

#### **Jörg Kaufmann, 1947, Schweizer**

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

### **Wahl und Amtsdauer**

Der Verwaltungsrat wird durch die Generalversammlung für eine Amtszeit von vier Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Eine Altersgrenze besteht nicht.

Amtszeit:

Dr. Christoph M. Müller	2011–2015
Jean-Marc Villeneuve	2011–2015
Dr. Andreas Hauswirth	2014–2018
Jörg Kaufmann	2014–2018

### **Organisation**

Der Verwaltungsrat hat im Sinne des Obligationenrechtes die oberste Verantwortung für die Unternehmensstrategie und die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen. In der Kompetenz des Verwaltungsrats liegen alle nach dem Gesetz, den Statuten und den geltenden Reglementen ausschliesslich ihm vorbehaltenen Aufgaben. Die wesentlichen, gemäss Organisationsreglement ausschliesslich dem Verwaltungsrat vorbehaltenen Kompetenzen sind:

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

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

Für alle Immobiliengeschäfte sind Schätzungen der Bewertungsstelle die Verhandlungsbasis. Die Altlasten werden vorgängig abgeklärt und die Beseitigungskosten im Marktwert und bei Käufen im Erwerbspreis gegebenenfalls berücksichtigt und, wo erforderlich, zurückgestellt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann jederzeit alle Informationen verlangen und prüfen.

### **3. Geschäftsleitung**

Der Verwaltungsrat hat eine Geschäftsleitung eingesetzt und die Geschäftsführung, soweit gesetzlich, statutarisch und reglementarisch nicht der Generalversammlung oder dem Verwaltungsrat vorbehalten, delegiert. Die Stelle des Leiters Bauprojekte war zwischen dem 10.01.2014 und dem 26.01.2015 vakant. Sie wurde mit Herrn Lars Egger, dipl. Arch. FH/MBA Chartered Surveyor MRICS, neu besetzt. Die Aufgaben des Leiters Bauprojekte wurden während der Vakanz durch die drei Mitglieder der Geschäftsleitung wahrgenommen.

#### **Vorsitzender der Geschäftsleitung**

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, die Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzerübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäfte und erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

#### **Mitglieder der Geschäftsleitung**

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

#### **Theodor F. Kocher, 1954, Schweizer (Vorsitz)**

ist seit 2005 Vorsitzender der Geschäftsleitung. Von 2002 bis 2004 war er selbständig als Rechtsanwalt und Notar tätig sowie Vizepräsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung der Bracher und Partner Holding AG. Von 1997 bis 2001 war er als Mitglied der Gruppenleitung der Batigroup für den Bereich Corporate Services verantwortlich. Zuvor leitete er von

1991 bis 1996 den gleichen Bereich der Stuang-Gruppe als Mitglied der Gruppenleitung, nachdem er ebenfalls in der Stuang von 1987 bis 1990 als Leiter des Rechtsdienstes und Sekretär des Verwaltungsrates tätig gewesen ist.

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

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

### Isaak Meyer, 1975, Schweizer

ist seit 2006 Mitglied der Geschäftsleitung. Er wurde 2009 zum Leiter Finanzen ernannt. Von 2005 bis 2009 war er bei Espace als Leiter Portfolio tätig. Berufsbegleitend absolvierte er 2008 den Zertifikatslehrgang in Swiss GAAP FER der Universität Zürich und der Schweizerischen Akademie für Wirtschaftsprüfung.

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

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

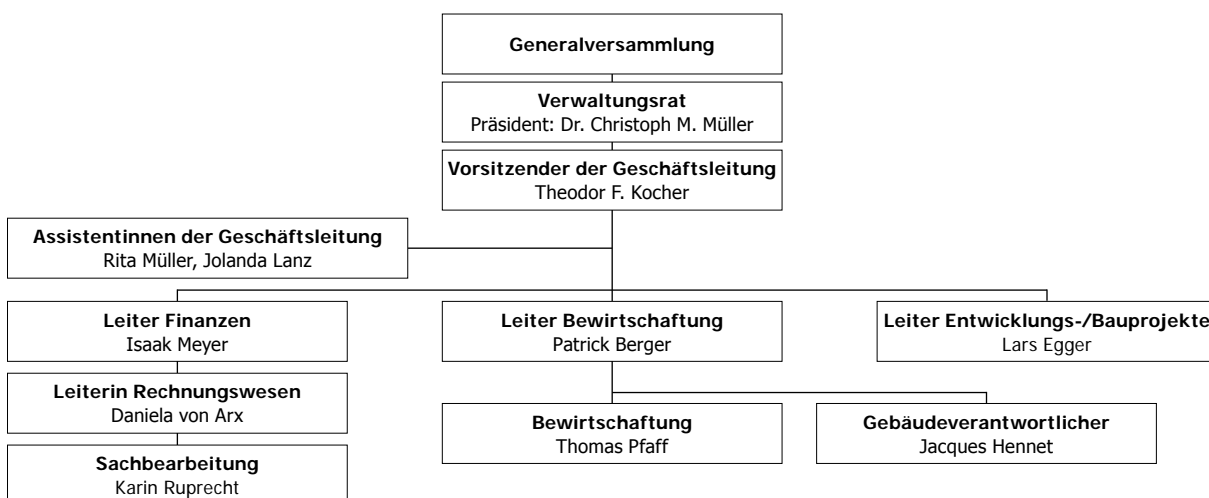
### Patrick Berger, 1969, Schweizer

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

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

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

## 4. Organigramm



## 5. Entschädigungen und Beteiligungen

Die Beteiligung per 31.12.2014 und Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in der Berichtsperiode waren wie folgt:

Name	Funktion	Honorare, Löhne CHF	Sozial- leistungen CHF	Total 2014 CHF	Total 2013 CHF	Beteili- gung %
<b>Verwaltungsrat</b>						
Dr. Christoph M. Müller	Präsident	120'000	6'685	126'685	129'011	17.71
Jean-Marc Villeneuve	Mitglied	60'000	4'507	64'507	64'697	3.76
Dr. Andreas Hauswirth	Mitglied	60'000	-	60'000	60'000	28.46 <sup>1)</sup>
Jörg Kaufmann	Mitglied	60'000	2'600	62'600	62'573	0.01
<b>Total</b>		<b>300'000</b>	<b>13'792</b>	<b>313'792</b>	<b>316'281</b>	<b>49.94</b>
<b>Geschäftsleitung</b>						
Theodor F. Kocher	Vorsitzender der GL	419'440	78'372	497'812	492'859	0.29
Isaak Meyer	Leiter Finanzen	204'704	27'320	232'024	228'976	0.01
Patrick Berger	Leiter Bewirtschaftung	204'704	33'355	238'059	230'798	0.01
Stefan Ringler <sup>2)</sup>	Leiter Bauprojekte	102'352	16'561	118'913	236'490	-
<b>Total</b>		<b>931'200</b>	<b>155'608</b>	<b>1'086'808</b>	<b>1'189'123</b>	<b>0.31</b>

<sup>1)</sup> Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg.

<sup>2)</sup> Mitglied der Geschäftsleitung bis 10.01.2014, Austritt per 30.06.2014

## 6. Kapitalstruktur

### Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2014 CHF 17'167'160 und ist in 1'716'716 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2014 waren 3'875 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'712'841 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 02.05.2013 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

### Aktien

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

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

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

### Vinkulierung der Namenaktien

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister nur dann eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien

abzulehnen, falls die Gesellschaft nach den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran gehindert sein könnte, die durch Bundesgesetze geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen.

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

## **Aktionariat**

Siehe Seite 11

## **7. Revisionsstelle**

Ernst & Young AG ist seit der Gründung im Jahr 2000 Revisionsstelle. Der leitende Revisor für das Berichtsjahr ist Herr Thomas Huwyler, zugelassener Revisionsexperte. Die Revisionsstelle stellte der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode CHF 92'140.20 (inkl. MWST) in Rechnung.

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

## **8. Immobilienbewertung**

Der Verwaltungsrat hat entschieden, dass die Immobilien von einer unabhängigen Stelle periodisch zu bewerten sind. Er legt grössten Wert auf eine kontinuierliche und gleichartige Bewertung aller sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen und der zu erwerbenden Immobilien. Dies vor allem im Interesse einer möglichst wahrheitsgetreuen Darstellung der Situation der Gesellschaft, der Gleichbehandlung von Alt- und Neuaktionären bei Kapitalerhöhungen und der möglichst objektiven Bewertung der Aktien. Der Verwaltungsrat hat damit die KPMG AG, Zürich beauftragt. Das Mandat wird von den Herren Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, Chartered Surveyor MRICS und Beat Ochsner, MScRE, Zertifizierter Experte ISO betreut.

## **9. Altlasten**

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





Baufortschritte bei der Überbauung «Schwanengasse» an der Schwanengasse 21–19 in Biel  
Infos unter [www.schwanengasse.ch](http://www.schwanengasse.ch)

## **Höherer Betriebsertrag durch Liegenschaftsverkauf und neuen Liegenschaften**

Espace erzielt Gewinne in erster Linie aus der Anlage in Immobilien und den daraus anfallenden Mieterträgen. Gewinnbringende Verkäufe von Immobilien, die nicht mehr länger im Portfolio gehalten werden, trugen in den letzten Jahren jeweils auch zum Betriebsertrag bei. Die allgemein grosse Nachfrage nach Schweizer Immobilien trägt dazu bei, dass mit diesen Verkäufen Gewinn erzielt werden kann. Auch 2014 konnten massgebliche Erträge aus Immobilienhandel erzielt werden. Trotz der Verkäufe von Liegenschaften verringerten sich die Erlöse aus Vermietung nicht, weil nur Liegenschaften ohne Mieterträge verkauft wurden. Die Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften stiegen aufgrund der neuen Renditeliegenschaften um TCHF 711.

## **Verwendung der liquiden Mittel für die Renditeliegenschaften im Bau**

Der beim Periodenbeginn hohe Bestand liquider Mittel von TCHF 35'966 sowie der Mittelzufluss durch die Veräusserung von Liegenschaften TCHF 13'815 wurde für Sanierungen und Neubauten verwendet. Sämtliche im Bau befindliche Liegenschaften waren per 31.12.2014 unbelehnt.

## **Änderung des Ausweises der Kapitalsteuern**

Neu werden die Kapitalsteuern nicht mehr als separate Position im Betriebsaufwand gezeigt. Weil die Kapitalsteuern in etlichen Kantonen an die Gewinnsteuern anrechenbar sind, macht eine Unterscheidung und der Ausweis in verschiedenen Positionen keinen Sinn mehr. Durch diese Änderung im Ausweis erhöht sich nachträglich der EBT bzw. EBIT der Vergleichsperiode 2013 um TCHF 170.

## **Negativer Erfolg aus Neubewertung**

Die Methode der DCF-Bewertung führt bei unveränderten Parametern systematisch zu einem negativen Effekt von ca. 1% des Portfoliowertes. Der negative Erfolg aus Neubewertung betrug im 2014 mit TCHF 1'640 jedoch weniger als drei Promille des Portfoliowertes. Die wesentlichen Gründe dafür sind neben der positiven Entwicklung etlicher Liegenschaften auch der tiefere mittlere Diskontierungssatz von 5.32% (5.40%). Negativ wirkten sich die rückläufige Nachfrage nach kommerziell genutzten Mietflächen und die damit verbundene Senkung der Mietpreise aus.

## **Höherer Finanzaufwand trotz tieferem Fremdkapital per Stichtag**

Der Bestand an Finanzverbindlichkeiten betrug per Stichtag 31.12.2013 TCHF 322'334. Wegen der Rückführung zweier Darlehen sowie den regulären Amortisationen sank der Bestand um TCHF 7'561 auf TCHF 314'773 am 31.12.2014. In der Berichtsperiode wurden keine neuen Fremdmittel aufgenommen. Deshalb verkürzte sich die mittlere Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten um 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate. Die mittlere Verzinsung blieb nahezu gleich bei 2.82%.

Der höhere Finanzaufwand erklärt sich durch den um TCHF 16'407 höheren mittleren Bestand der Finanzverbindlichkeiten in der Periode 2014 im Vergleich zur Periode 2013.

## **Wertberichtigung von Bau- und Entwicklungsprojekten**

Jeweils zum Jahresende werden die aktivierten Kosten für Bau- und Entwicklungsprojekte einem Impairmenttest unterzogen. Per Jahresende 2014 wurden zwölf kleinere Projekte im Wert berichtigt. Diese Wertberichtigungen erklären die Zunahme der Position Abschreibungen um TCHF 1'222 im Vergleich zur Periode 2013.

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF

	Referenz	2014	2013
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	30'682	29'971
Erträge aus Immobilienhandel	2	7'174	1'024
Sonstige betriebliche Erträge	3	422	1'120
		38'278	32'115
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	4	-7'803	-6'186
Erfolg aus Neubewertung	5	-1'640	-556
Personalaufwand	6	-1'580	-1'569
Abschreibungen	7	-1'515	-293
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'085	-1'199
		-13'623	-9'803
<b>EBIT</b>		<b>24'655</b>	<b>22'312</b>
<b>Finanzergebnis</b>			
Finanzertrag	9	31	25
Finanzaufwand	10	-9'688	-9'295
		-9'657	-9'270
<b>EBT</b>		<b>14'998</b>	<b>13'042</b>
Steuern	11	-3'314	-2'719
<b>Periodenergebnis</b>		<b>11'684</b>	<b>10'323</b>

# Konsolidierte Bilanz

TCHF

	Referenz	2014	2013
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel	12	13'197	35'966
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	431	3'855
Sonstige Forderungen	14	116	1'109
Aktive Rechnungsabgrenzungen		23	497
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>13'767</b>	<b>41'427</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Renditeliegenschaften	15	499'363	475'682
Renditeliegenschaften im Bau	15	42'619	34'619
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	15	49'359	52'431
		591'341	562'732
Bau- und Entwicklungsprojekte	16	3'301	4'505
Immaterielle Anlagen	16	339	458
Übrige Sachanlagen	16	185	268
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>595'166</b>	<b>567'963</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>608'933</b>	<b>609'390</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	5'241	5'011
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	36'418	30'375
Übrige Verbindlichkeiten		987	173
Steuerrückstellungen	19	1'436	2'834
Sonstige Rückstellungen	19	1'278	722
Passive Rechnungsabgrenzungen	20	1'307	2'064
		46'667	41'179
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	21	278'355	291'959
Rückstellungen für latente Steuern	19	23'157	20'469
		301'512	312'428
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>348'179</b>	<b>353'607</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		17'167	17'167
Kapitalreserven		116'981	124'319
Eigene Aktien	22	-524	-1'149
Gewinnreserven		127'130	115'446
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>260'754</b>	<b>255'783</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>608'933</b>	<b>609'390</b>

# Konsolidiertes Cash Flow Statement

TCHF

	2014	2013
Periodenergebnis	11'684	10'323
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	1'515	293
Erfolg aus Neubewertung	1'640	556
Veränderungen Rückstellungen	-842	-498
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	2'688	1'930
Auflösung von Badwill	-	-310
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	-336	-405
Cash Flow	16'349	11'889
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme (Zunahme) von Forderungen	4'333	-3'765
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	474	-317
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230	1'417
Zunahme übrige Verbindlichkeiten	57	84
<b>Cash Flow aus operativen Tätigkeiten</b>	<b>21'443</b>	<b>9'308</b>
Erwerb von Liegenschaften	-6'460	-11'363
Veräusserungen von Liegenschaften	6'641	2'153
Veräusserung von Bauprojekten	-	3'454
Investitionen in Liegenschaften	-28'907	-35'402
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-1'212	-2'422
Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-363
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-29'938</b>	<b>-43'943</b>
Abnahme (Zunahme) von Finanzverbindlichkeiten	-7'561	40'373
Verkauf (Rückkauf) eigener Aktien	582	-1'091
Ausschüttung Dividende	-7'295	-7'284
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-14'274</b>	<b>31'998</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-22'769</b>	<b>-2'637</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>35'966</b>	<b>38'603</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>13'197</b>	<b>35'966</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01. Januar 2013</b>	<b>17'167</b>	<b>-74</b>	<b>131'618</b>	<b>104'618</b>	<b>253'330</b>
Einlagesteuerung (MWST) Vorperioden				505	505
Bewegung Bestand eigener Aktien		1'075			1'075
Verlust aus Verkauf eigener Aktien			-16		-16
Dividendenausschüttung			-7'284		-7'284
Periodenergebnis				10'323	10'323
<b>Eigenkapital per 31. Dezember 2013</b>	<b>17'167</b>	<b>-1'149</b>	<b>124'319</b>	<b>115'446</b>	<b>255'783</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		625			625
Verlust aus Verkauf eigener Aktien			-43		-43
Dividendenausschüttung			-7'295		-7'295
Periodenergebnis				11'684	11'684
<b>Eigenkapital per 31. Dezember 2014</b>	<b>17'167</b>	<b>-524</b>	<b>116'981</b>	<b>127'130</b>	<b>260'754</b>

<b>Aktienkapital</b>		<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Namenaktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	17'167'160	17'167'160
Genehmigtes Kapital <sup>1)</sup>	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	-	-

<sup>1)</sup> Die Generalversammlung vom 02.05.2013 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

<b>Kapitalreserven</b>		<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven <sup>1)</sup>	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	115'277'118	122'572'222

<sup>1)</sup> 50% des Aktienkapitals

## Dividendenausschüttung

Dividende pro Aktie	CHF
2014 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	4.50
2013 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2012 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2011 aus den Kapitaleinlagereserven	4.25
2010 aus den Gewinnreserven	4.25

## 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:

2013	Aktienkapital TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne	17'167	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100%

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

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

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

## Kapitalkonsolidierung

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

### Allgemeines

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

### Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften

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

### Erträge aus Immobilienhandel

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

### Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Kredite, welche zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, werden bis zur Fertigstellung des Gebäudes aktiviert. Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet. Die Fremdfinanzierung ist objektbezogen, so dass die Zurechnung zu einem bestimmten Projekt oder einer bestimmten Liegenschaft gewährleistet ist.

### Laufende und latente Steuern

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

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

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

### Flüssige Mittel

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

### Forderungen

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

## **Renditeliegenschaften**

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

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

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

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

## **Renditeliegenschaften im Bau**

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

## **Nicht rentabilisierte Liegenschaften**

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

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

## **Bau- und Entwicklungsprojekte**

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

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

## **Übrige immaterielle Anlagen**

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

## **Übrige Sachanlagen**

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

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

### **Finanzverbindlichkeiten**

Die Hypotheken werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Der darüber hinausgehende Teil wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

### **Rückstellungen**

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

### **Rückstellungen für latente Steuern**

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

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

### **Eigene Aktien**

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

### **Vorsorgeeinrichtungen**

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

### **Nahestehende**

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

### **Risikomanagement**

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

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

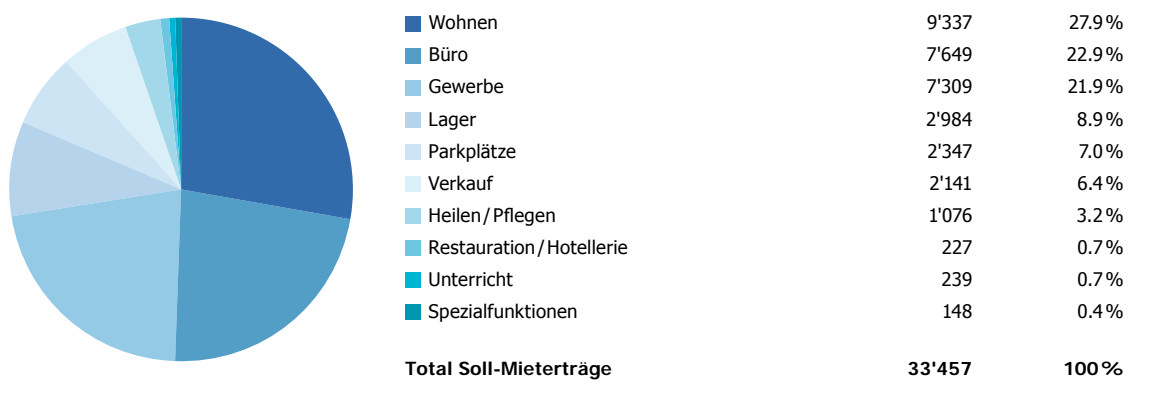
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 12. März 2015 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2014 beeinträchtigen könnten.

# Anhang zur Konzernrechnung

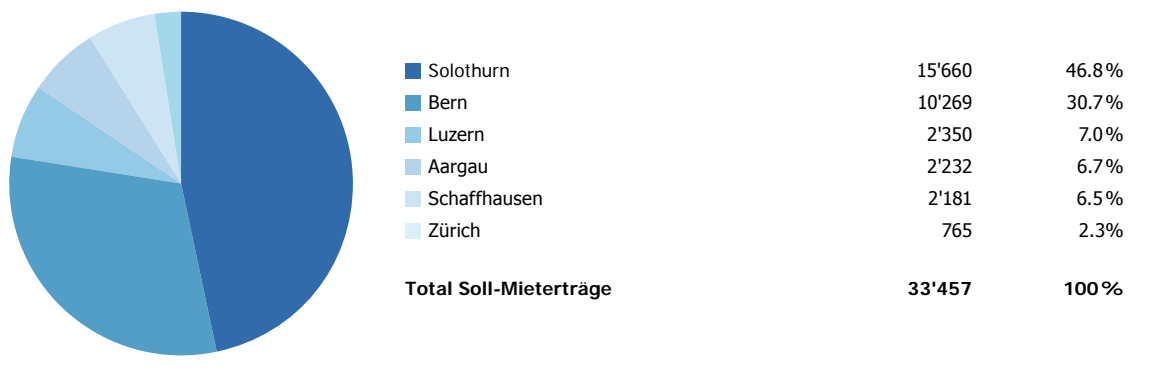
TCHF

1 Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	2014	2013
<b>Renditeliegenschaften</b>		
Soll-Mietertrag	33'457	32'293
Mietzinsreduktion	-298	-221
Leerstand	-4'349	-4'239
Mietzinsverlust	-110	-28
Ertrag für Mieterausbauten	1'213	1'053
Ertrag pauschale Nebenkosten	192	133
<b>Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften</b>	<b>30'105</b>	<b>28'991</b>

## Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften nach Nutzung



## Soll-Mieterträge Renditeliegenschaften nach Kanton



## Nicht rentabilisierte oder verkaufte Liegenschaften

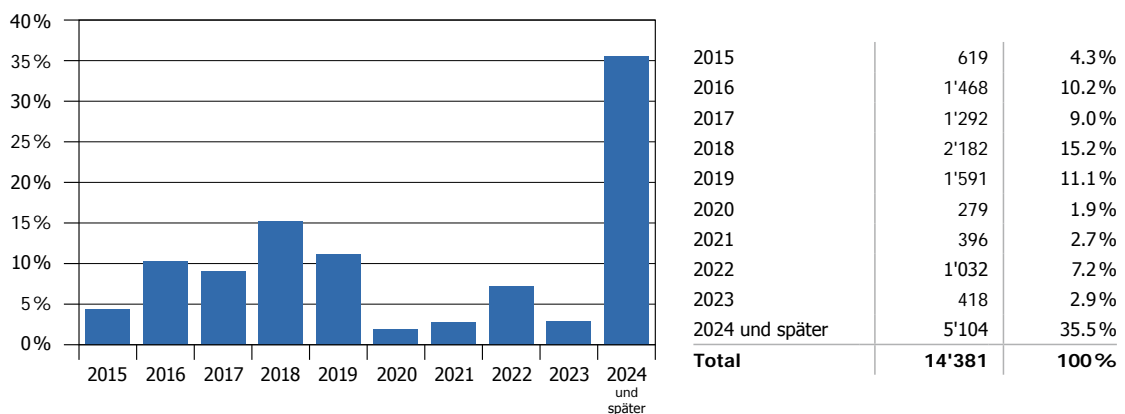
Soll-Mietertrag	636	934
Mietzinsreduktion	-1	-5
Leerstand	-143	-97
Mietzinsverlust	-4	8
Ertrag pauschale Nebenkosten	14	65
Ertrag aus gewährten Baurechten	75	75
<b>Ist-Mietertrag nicht rentabilisierte Liegenschaften</b>	<b>577</b>	<b>980</b>
<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften</b>	<b>30'682</b>	<b>29'971</b>

### Bedeutendste Mieter

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

Vom gesamten Soll-Mietertrag entfielen (%):	2014	2013
auf den grössten Mieter	5.73	5.88
auf die drei grössten Mieter	12.94	13.23
auf die fünf grössten Mieter	17.01	17.18
auf die zehn grössten Mieter	24.77	24.65

### Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge



### 2 Erträge aus Immobilienhandel

Gewinn aus dem Verkauf des Bauprojektes Schadaugärtnerei Thun	-	405
Wiedereingebrachte Wertberichtigung des Bauprojektes Schadaugärtnerei Thun	-	266
Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften (siehe auch Seite 54/55)	7'174	353
	<b>7'174</b>	<b>1'024</b>

### 3 Sonstige betriebliche Erträge

Ertrag aus Einmalentschädigung durch die Auflösung eines langfristigen Mietvertrages	-	340
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	15	9
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	12	10
Erträge aus Parkanlagen	44	37
Aktivierte Eigenleistungen	337	407
Auflösung Badwill	-	310
Erträge aus Photovoltaikanlagen	14	7
	<b>422</b>	<b>1'120</b>

# Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

	2014	2013
<b>4 Liegenschaftsaufwand</b>		
<b>Renditeliegenschaften</b>		
Instandhaltung	-4'296	-2'858
Betrieb und Wartung	-1'137	-816
Liegenschaftssteuern	-133	-157
Versicherungen	-483	-515
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'508	-1'489
Übriger Aufwand	-13	-21
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>-7'570</b>	<b>-5'856</b>
<b>Nicht rentabilisierte Liegenschaften</b>		
Instandhaltung	-29	-57
Betrieb und Wartung	-126	-164
Liegenschaftssteuern	-34	-33
Versicherungen	-21	-30
Liegenschaftsbewirtschaftung	-23	-46
Übriger Aufwand	-	-
<b>Total nicht rentabilisierte Liegenschaften</b>	<b>-233</b>	<b>-330</b>
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-7'803</b>	<b>-6'186</b>
<b>5 Neubewertung Liegenschaften</b>		
Positive Marktwertanpassungen	3'579	3'587
Negative Marktwertanpassungen	-6'029	-4'192
Erstbewertungen	811	49
Neubewertung durch Anpassung der Anschaffungs-/Herstellkosten der Vorjahre	-	-
	<b>-1'639</b>	<b>-556</b>
<b>6 Personalaufwand</b>		
Zum Ende der Berichtsperiode waren 9 Personen mit total 710 Stellenprozenten (Vergleichsperiode: 10 Personen mit 790 Stellenprozenten) fest angestellt (inkl. 1 Liegenschaftsverwalter für die Liegenschaften in der Romandie).		
Lohnaufwand	-1'198	-1'241
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-125	-107
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-107	-104
Übriger Personalaufwand	-150	-117
	<b>-1'580</b>	<b>-1'569</b>
<b>7 Abschreibungen</b>		
Bau- und Entwicklungsprojekte	-1'229	-125
Übrige Sachanlagen	-83	-107
Immaterielle Anlagen	-119	-61
Wertberichtigung von Forderungen	-84	-
	<b>-1'515</b>	<b>-293</b>
<b>8 Übriger Betriebsaufwand</b>		
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-126	-176
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisionskosten	-520	-605
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-87	-78
Raumkosten	-41	-31
Informatikaufwand	-243	-235
Büroaufwand	-68	-74
	<b>-1'085</b>	<b>-1'199</b>

	2014	2013
<b>9 Finanzertrag</b>		
Zinserträge	31	25
	<b>31</b>	<b>25</b>
<b>10 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-9'075	-8'695
Baurechtszinsen	-585	-573
Sonstiger Finanzaufwand	-28	-27
	<b>-9'688</b>	<b>-9'295</b>
<b>11 Steuern</b>		
Kapital- und Gewinnsteuern	-627	-789
Latente Steuern	-2'687	-1'930
	<b>-3'314</b>	<b>-2'719</b>
Die Kapitalsteuern werden nicht mehr separat von den Gewinnsteuern ausgewiesen, da diverse Kantone die Anrechenbarkeit der Gewinn- an die Kapitalsteuern anwenden.		
<b>12 Flüssige Mittel</b>		
Bargeld, Post- und Bankguthaben	13'197	30'966
Kurzfristige Geldanlagen (Festgeld)	-	5'000
	<b>13'197</b>	<b>35'966</b>
<b>13 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	84	3'579
Mietforderungen	567	449
Delkredere	-220	-173
	<b>431</b>	<b>3'855</b>
<b>14 Sonstige Forderungen</b>		
Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	234	903
Geleistete Vorauszahlungen	4	12
Verrechnungssteuerguthaben	11	8
Mehrwertsteuerguthaben	-	186
Delkredere	-133	-
	<b>116</b>	<b>1'109</b>

# Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

## 15 Immobilien

	Rendite- liegenschaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegensschaften	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2013</b>	<b>416'712</b>	<b>40'760</b>	<b>60'818</b>	<b>518'290</b>
Herstellungskosten	16'534	17'552	1'489	35'575
Akquisitionen	10'995	-	368	11'363
Veräusserungen	-2'153	-	-	-2'153
Positive Marktwertanpassungen	1'338	-	1'797	3'135
Negative Marktwertanpassungen	-3'212	-	-483	-3'695
Erstbewertungen	3	-	-	3
Umgliederung	35'251	-23'693	-11'558	-
Umgliederung aus den Bauprojekten	214	-	-	214
<b>Bestand per 31.12.2013</b>	<b>475'682</b>	<b>34'619</b>	<b>52'431</b>	<b>562'732</b>
Herstellungskosten	5'131	21'290	2'518	28'939
Anpassung Herstellungskosten Vorjahr	-32	-	-	-32
Akquisitionen	2'674	3'479	307	6'460
Veräusserungen	-	-	-6'641	-6'641
Positive Marktwertanpassungen	2'174	-	1'405	3'579
Negative Marktwertanpassungen	-5'986	-	-43	-6'029
Erstbewertungen	811	-	-	811
Umgliederung	18'822	-18'115	-707	-
Umgliederung aus den Bauprojekten	87	1'346	89	1'522
<b>Bestand per 31.12.2014</b>	<b>499'363</b>	<b>42'619</b>	<b>49'359</b>	<b>591'341</b>

Es wurden keine Zinsaufwendungen aktiviert

### Kumulierte Anschaffungswerte

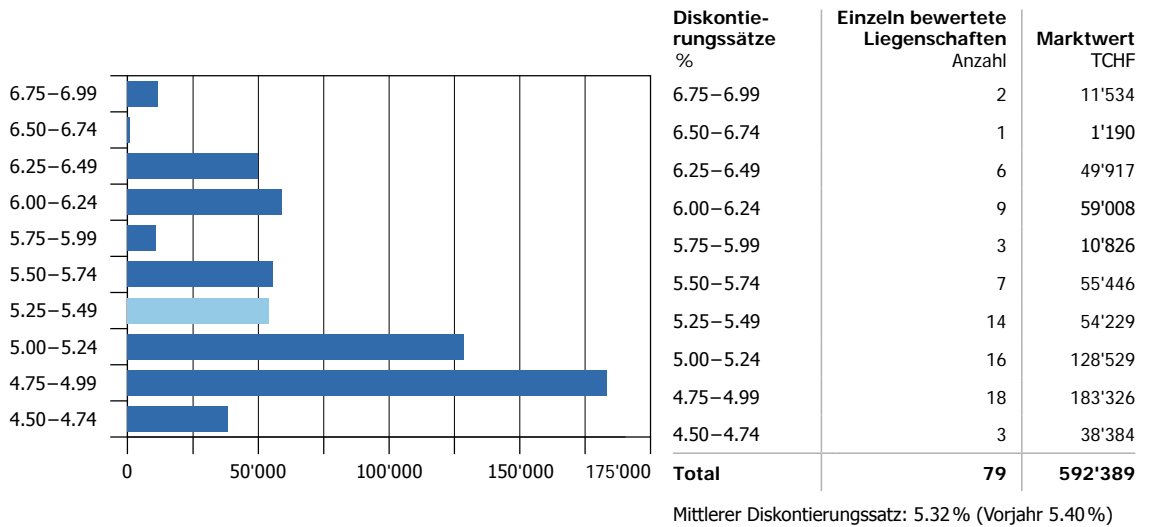
Bestand per 31.12.2013	471'343	32'272	27'590	531'205
Bestand per 31.12.2014	496'406	39'725	23'172	559'303

Minderwert Altlasten	Renditeliegen- schaften,	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegensschaften	Total Minderwert
Bestand per 01.01.2013	800	368	1'006	2'174
Sanierung	-6	-79	-429	-514
Neubeurteilung	-100	-	222	122
Umgliederung	136	-277	141	-
Bestand per 31.12.2013	830	12	940	1'782
Sanierung	-	-3	-731	-734
Bestand per 31.12.2014	830	9	209	1'048

### Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2014	2013
Immobilien	503'945	506'468
Grundpfandrechte	366'553	368'453

### Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen



### Bewertungstestat KPMG AG (vgl. Seite 40)

Minderwert Altlasten

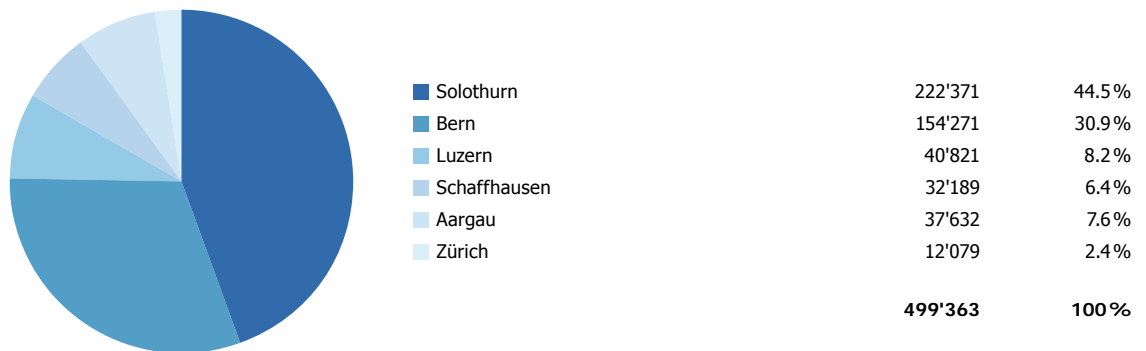
**Total Immobilien**

**592'389**

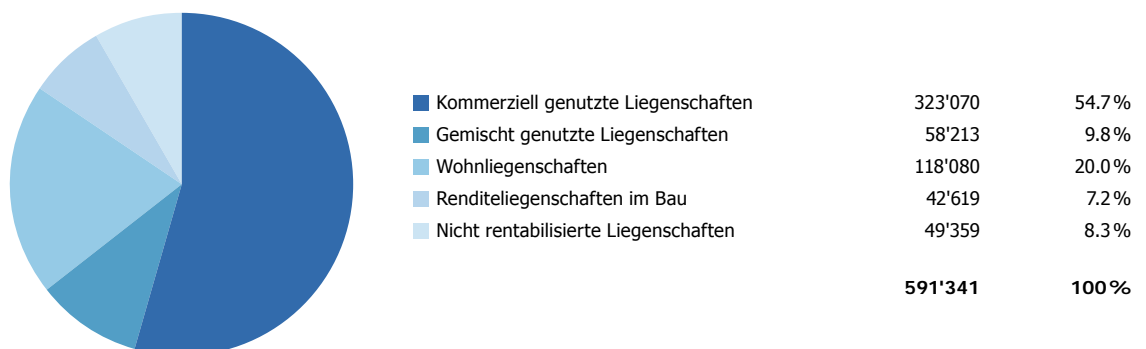
-1'048

**591'341**

### Marktwerte Renditeliegenschaften nach Kanton



### Marktwerte Immobilien nach Anlagekategorie



# Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

## 16 Übrige Anlagen

	Bau- und Entwicklungs- projekte	Übrige Sachanlagen	Immaterielle Anlagen	Total übrige Anlagen
<b>Anschaffungswerte per 01.01.2013</b>	<b>5'380</b>	<b>1'497</b>	<b>577</b>	<b>7'454</b>
Zugänge	2'657	-	363	3'020
Abgänge	-3'010	-601	-386	-3'997
Umgliederungen	-214	-	-	-214
<b>Anschaffungswerte per 31.12.2013</b>	<b>4'813</b>	<b>896</b>	<b>554</b>	<b>6'263</b>
Zugänge	1'603	-	-	1'603
Abgänge	54	-	-	54
Umgliederungen	-1'522	-	-	-1'523
<b>Anschaffungswerte per 31.12.2014</b>	<b>4'838</b>	<b>896</b>	<b>554</b>	<b>6'397</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2013</b>	<b>-551</b>	<b>-1'123</b>	<b>-421</b>	<b>-2'095</b>
Abschreibungen	-125	-107	-61	-292
Abgänge	368	602	386	1'355
<b>Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2013</b>	<b>-308</b>	<b>-628</b>	<b>-96</b>	<b>-1'032</b>
Abschreibungen	-1'229	-83	-119	-1'430
Abgänge	-	-	-	-
<b>Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2014</b>	<b>-1'537</b>	<b>-711</b>	<b>-215</b>	<b>-2'462</b>
<b>Nettobuchwert per 01.01.2013</b>	<b>4'829</b>	<b>374</b>	<b>156</b>	<b>5'359</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2013</b>	<b>4'505</b>	<b>268</b>	<b>458</b>	<b>5'231</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2014</b>	<b>3'301</b>	<b>185</b>	<b>339</b>	<b>3'825</b>

	2014	2013
<b>Bau- und Entwicklungsprojekte</b>		
Gestaltungsplan Wohnüberbauung, Bévillard-Malleray	634	484
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	594	121
Gestaltungsplan Amselweg, Zuchwil	519	332
Wohnüberbauung Schwanengasse 2./3. Etappe, Biel/Bienne	421	421
Planung Gesamtanierung Zuchwilerstr. 41/43, Solothurn	297	113
Strategische Planung Wiesenstr., Grenchen	191	169
Wohnüberbauung «Färbi», Striegelstr., Safenwil	164	154
Planung Renovation Gebäudeteil Rüeggisingerstr. 27–29, Emmenbrücke	155	-
Wohnüberbauung Wissbächlistr., Grenchen	139	127
Strategische Planung, Rue de la Blancherie, Delémont	133	101
Weitere Projekte	54	2'483
<b>Total</b>	<b>3'301</b>	<b>4'505</b>
<b>Übrige Sachanlagen</b>		
<b>Immaterielle Anlagen</b>		
IT-System für Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung und Controlling	308	411
Das IT-System wird ab Instandstellungszeitpunkt linear über fünf Jahre abgeschrieben		
Software-Lizenzen	31	47
Die Software-Lizenzen werden ab Erwerbsjahr linear über fünf Jahre abgeschrieben		

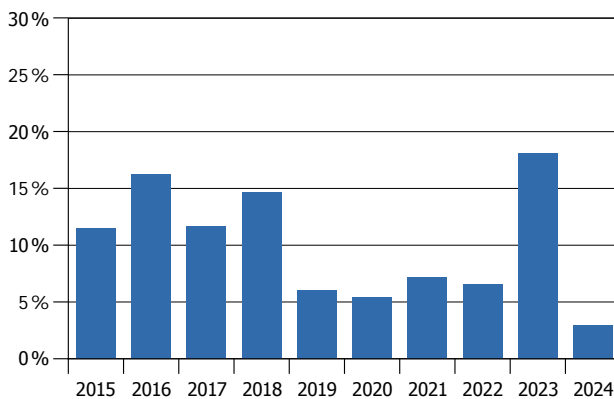
		2014	2013			
17	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>					
	Im Voraus erhaltene Mieten	1'105	954			
	Renditeliegenschaften im Bau	1'286	1'132			
	Liegenschaftsportfolio	2'680	2'655			
	Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170	270			
		<b>5'241</b>	<b>5'011</b>			
18	<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>					
	Kurzfristiger Anteil aus langfristiger Finanzierung	36'304	30'375			
	Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg1, Zuchwil	114	-			
		<b>36'418</b>	<b>30'375</b>			
19	<b>Rückstellungen</b>					
		<b>Bestand per 01.01.2013</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Bildung</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Bestand per 31.12.2013</b>
	Steuerrückstellungen	3'853	-1'503	629	-145	2'834
	Sonstige Rückstellungen	201	-2	523	-	722
	<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>4'054</b>	<b>-1'505</b>	<b>1'152</b>	<b>-145</b>	<b>3'556</b>
	<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>18'539</b>	<b>-176</b>	<b>2'905</b>	<b>-799</b>	<b>20'469</b>
		<b>Bestand per 01.01.2014</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Bildung</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Bestand per 31.12.2014</b>
	Steuerrückstellungen	2'834	-1'762	542	-178	1'436
	Sonstige Rückstellungen	722	-83	790	-151	1'278
	<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>3'556</b>	<b>-1'845</b>	<b>1'332</b>	<b>-329</b>	<b>2'714</b>
	<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>20'469</b>	<b>-487</b>	<b>4'562</b>	<b>-1'387</b>	<b>23'157</b>
	<b>Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede</b>					
	Marktwerte Liegenschaften höher als Steuerwerte			100'681		88'996
	davon 23 % latente Steuern			23'157		20'469
20	<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>					
	Liegenschaften im Bau			211		1'129
	Vermietete Liegenschaften			972		650
	Sonstige Rechnungsabgrenzungen			124		285
				<b>1'307</b>		<b>2'064</b>

# Anhang zur Konzernrechnung

TCHF

	2014	2013
<b>21 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Credit Suisse	77'935	79'345
UBS	46'794	47'780
Bank Coop	38'723	39'592
Baloise Bank SoBa	36'281	36'639
Migrosbank	27'200	30'070
Luzerner Kantonalbank	22'200	22'600
Schaffhauser Kantonalbank	17'962	18'960
Aargauische Kantonalbank	15'100	18'360
Neue Aargauer Bank	13'960	9'958
Berner Kantonalbank	9'480	9'600
Clientis BS Bank Schaffhausen	7'924	8'329
Regiobank Solothurn	1'100	1'100
Total Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten	314'659	322'333
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil	-36'304	-30'375
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>278'355</b>	<b>291'958</b>

## Fälligkeiten



2015	36'304	11.5%
2016	50'933	16.2%
2017	36'470	11.6%
2018	45'804	14.6%
2019	18'818	6.0%
2020	16'718	5.3%
2021	22'628	7.2%
2022	20'817	6.6%
2023	57'107	18.1%
2024	9'060	2.9%
<b>Total</b>	<b>314'659</b>	<b>100%</b>

Mittlere Fälligkeit	4 Jahre 8 Mt.	5 Jahre 6 Mt.
Mittlere Verzinsung (%)	2.82	2.81
<p>Zur Absicherung der Zinsschwankungen variabler Hypotheken wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen. Der einzelne Swap bezieht sich dabei auf eine konkrete Hypothek, womit ein Äquivalent zu einer Festhypothek geschaffen wird. Aus diesem Grund besteht die Absicht, die Swaps über die gesamte Laufzeit zu halten.</p>		
Anzahl Zinssatz-Swaps	8	7
Aktive Werte	-	779
Passive Werte	6'006	2'112

<b>22 Eigene Aktien</b>		
<b>Anfangsbestand / Stück</b>	8'161	521
Anzahl gekaufter Aktien	6'429	32'175
Anzahl verkaufter Aktien	-10'715	-24'535
<b>Endbestand / Stück</b>	<b>3'875</b>	<b>8'161</b>
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	134.18	142.52
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	135.49	142.91



Grundsteinlegung für das Bauprojekt Wohnpark «Les Amis», Narzissenweg, Biel  
Fertigstellung der 1. Etappe bis Sommer 2016. Infos unter [www.lesamis-biel.ch](http://www.lesamis-biel.ch)

An die Generalversammlung der  
**Espace Real Estate Holding AG, Biel**

Bern, 12. März 2015

## **Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz, Cash Flow Statement, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 20 bis 36), für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den 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.

Ernst & Young AG



Thomas Huwyler  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Andreas Weingartner  
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 2014. Insgesamt wurden 79 Liegenschaften bewertet: 51 Renditeliegenschaften, 23 nicht rentabilisierte Liegenschaften, 1 Leasing Objekt und 4 Renditeliegenschaften im Bau. Während dem Jahr 2014 wurde 1 nicht rentabilisierte Liegenschaft veräussert, 1 Entwicklungsprojekt in Biel und 2 Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 erworben. Im Eigentum der Espace Real Estate Holding AG, Biel ist das Bauland im Kanton Jura. Die restlichen Liegenschaften werden von der Espace Real Estate AG, Solothurn gehalten.

### Bewertungsstandard

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

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

Liegenschaften, welche sich im Bau befinden, werden zu Anschaffungskosten („at cost“) bewertet.

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

### Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) durchgeführt. Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft durch die Summe der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Die Bewertung der Neubauliegenschaften erfolgt „at cost“, das heisst es werden jene Baukosten als massgebender Wert genommen, welche dem aktuellen Baufortschritt entsprechen. Bei den geleasteten Liegenschaften wird der Marktwert aus der Perspektive einer Drittvermietung ermittelt. Der massgebende Wert von Leasing-Liegenschaften wird jedoch, in Anlehnung an die Rechnungslegungsvorschriften, von der Geschäftsleitung unter finanzmathematischen Methoden ermittelt und eingesetzt.

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

### Bewertungsergebnis

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2014 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

**CHF 592,389,000**

### Wertentwicklung

Seit der letztmaligen Bewertung wurden 1 Baulandgrundstück veräussert, 1 Entwicklungsprojekt und 2 STWE-Einheiten erworben. 4 Renditeliegenschaften sind im Bau. Die positive Wertentwicklung von 4.9% oder CHF 27,875,000 ist vor allem auf den Wertzuwachs der Liegenschaften im Bau 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, 16. Februar 2015

KPMG AG



Ulrich Prien  
Partner, Head Real Estate



Beat Ochsner  
Senior Manager, Real Estate

# Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG

**Nach Obligationenrecht**

# Erfolgsrechnung

## Nach Obligationenrecht

CHF	2014	2013
<b>Betriebsertrag</b>		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften und Zubehör	378.00	378.00
Erlöse aus Immobilienhandel	-	-
	<b>378.00</b>	<b>378.00</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Verwaltungsaufwand	-373'431.75	-378'369.80
	<b>-373'431.75</b>	<b>-378'369.80</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-373'053.75</b>	<b>-377'991.80</b>
Finanzertrag	2'391'404.63	2'629'050.85
Finanzaufwand	-43'731.67	-17'891.65
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2'347'672.96</b>	<b>2'611'159.20</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1'974'619.21</b>	<b>2'233'167.40</b>
Steuern	-187'320.90	-228'597.85
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1'787'298.31</b>	<b>2'004'569.55</b>

# Bilanz

## Nach Obligationenrecht

CHF	2014	2013
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'613'063.95	2'955'705.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378.00	5'496.40
Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	2'494'422.36	7'524'675.23
Sonstige Forderungen	859.68	1'548.48
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4'108'723.99</b>	<b>10'487'425.41</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	524'257.28	1'149'550.25
Darlehen an Konzerngesellschaften	67'300'000.00	67'300'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilien	11'026.00	11'026.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>186'565'160.28</b>	<b>187'190'453.25</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>190'673'884.27</b>	<b>197'677'878.66</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28'657.10	90'728.90
Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften	79'483.24	79'187.13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'153.15	59'438.16
Kurzfristige Rückstellungen	996'600.10	2'399'728.35
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'132'893.59</b>	<b>2'629'082.54</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	17'167'160.00	17'167'160.00
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine Reserven	7'361'976.14	6'736'683.17
Reserven für eigene Aktien	524'257.28	1'149'550.25
Kapitaleinlagereserven	115'277'117.88	122'572'221.63
Freie Reserven	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	29'606'103.17	27'818'804.86
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>189'540'990.68</b>	<b>195'048'796.12</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>190'673'884.27</b>	<b>197'677'878.66</b>

# Anhang

## Nach Obligationenrecht

<b>Gesetzliche Angaben</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>CHF</b>		
<b>1 Wesentliche Beteiligungen</b>		
Espace Real Estate AG Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	24'000'000	24'000'000
Beteiligungsquote	100%	100%
<b>2 Eigene Aktien</b>		
Entwicklung:		
<b>Anfangsbestand / Stück</b>	8'161	521
Anzahl gekaufter Aktien	6'429	32'175
Anzahl verkaufter Aktien	-10'715	-24'535
<b>Endbestand / Stück</b>	<b>3'875</b>	<b>8'161</b>
Kaufpreis pro Aktie / CHF (letzbezahlter Kurs)	134.90	136.00
Verkaufspreis pro Aktie / CHF (letzbezahlter Kurs)	135.00	137.00
<b>3 Genehmigte Kapitalerhöhung</b>		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 02.05.2013 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 21'167'160 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.	4'000'000	4'000'000
<b>4 Risikomanagement</b>		
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.		
<b>5 Eventualverpflichtung</b>		
Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.		

# Gewinnverwendung

## Anträge des Verwaltungsrats

### 1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 31.12.2014

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 29'606'103.17 auf die neue Rechnung vorzutragen.

### 2. Beschlussfassung über die Verwendung von Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 115'277'117.88 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 4.50 pro Aktie      max.    CHF    7'725'222.00  
Vortrag auf die neue Rechnung      min.    CHF  107'551'895.88

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

<b>Bilanzgewinn (CHF)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vortrag vom Vorjahr	27'818'804.86	25'814'235.31
Jahresergebnis	1'787'298.31	2'004'569.55
Bilanzgewinn	29'606'103.17	27'818'804.86
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>29'606'103.17</b>	<b>27'818'804.86</b>
<b>Kapitaleinlagereserven (CHF)</b>		
Vortrag vom Vorjahr	115'277'117.88	122'572'221.63
Kapitaleinlagereserven	115'277'117.88	122'572'221.63
Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-7'725'222.00	-7'295'103.75
Vortrag auf die neue Rechnung	107'551'895.88	115'277'117.88
Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 6. Mai 2014 ergibt sich folgende Ausschüttung:		
Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.50	4.25
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'716'716	1'716'716
Fälligkeit der Dividendenzahlung am 15. Mai 2015		

An die Generalversammlung der  
**Espace Real Estate Holding AG, Biel**

Bern, 12. März 2015

## **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 42 bis 44), für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### **Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

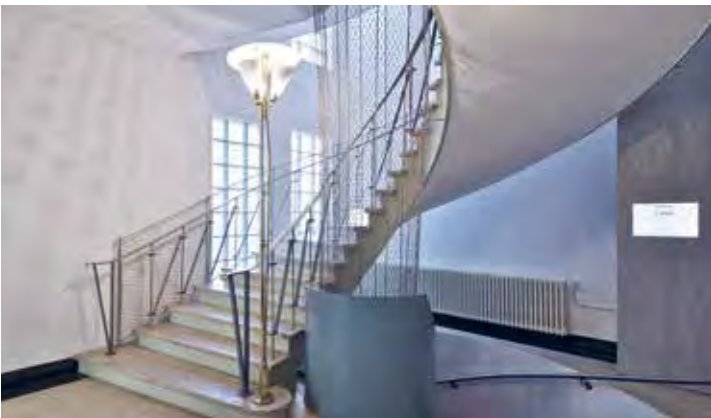
Ernst & Young AG



Thomas Huwyler  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Andreas Weingartner  
Zugelassener Revisionsexperte

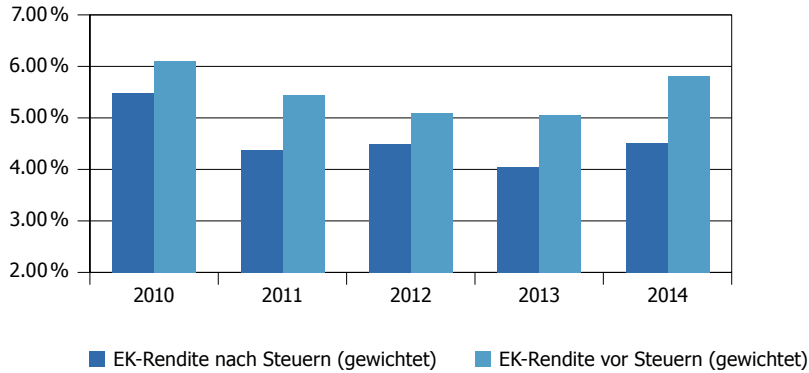




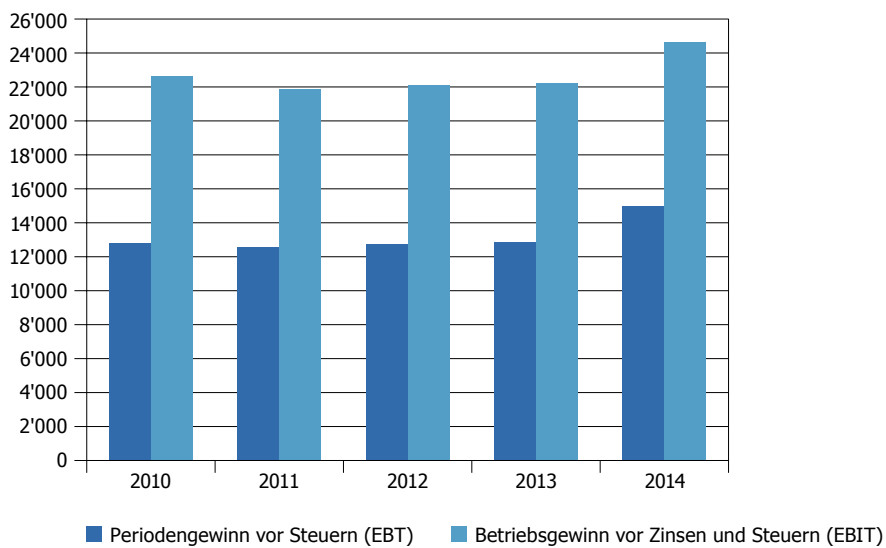
# Entwicklung

## Kennzahlen

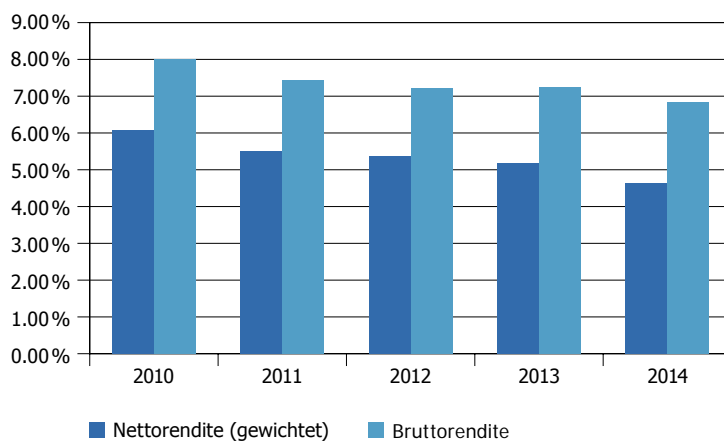
### Eigenkapitalrendite



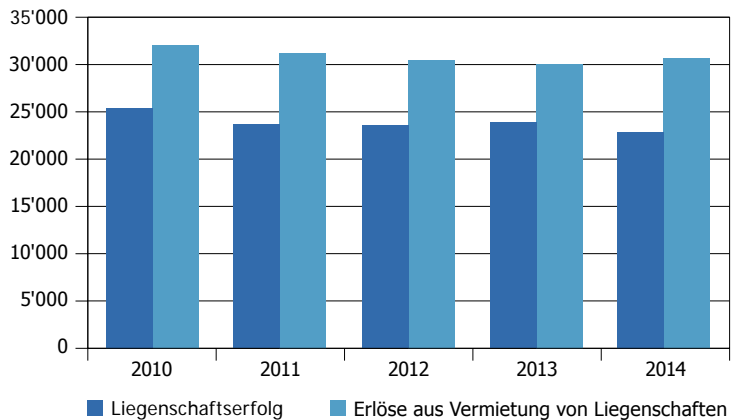
### Gewinn (EBT und EBIT)



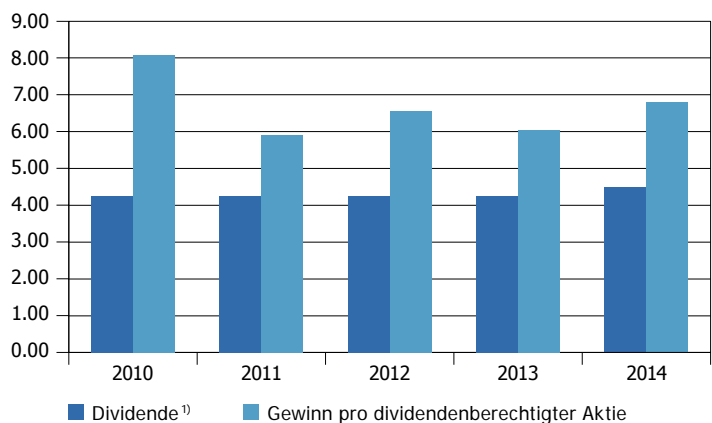
### Rendite der Renditeliegenschaften



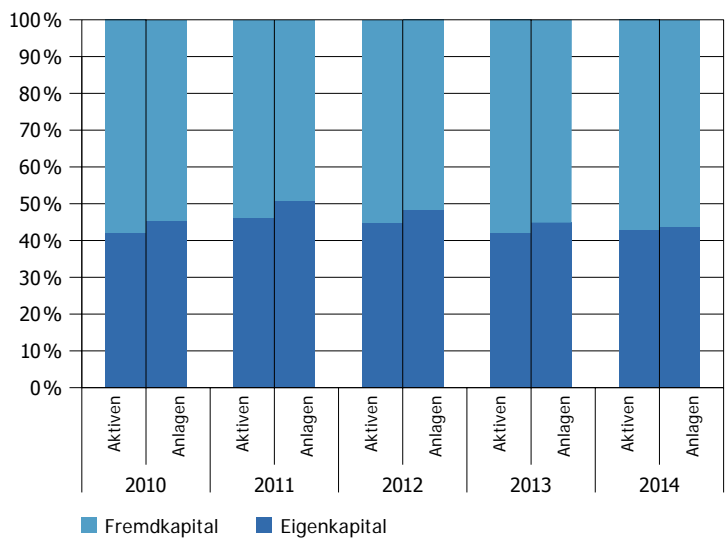
### Liegenschaftserfolg



### Dividende und Gewinn pro dividendenberechtigter Aktie



### Eigenkapitalunterlegung



<sup>1)</sup> Dividende 2014: Antrag an die Generalversammlung

# Renditeliegenschaften

31.12.2014

Liegenschaft	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte Renovation	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster <sup>1), 2)</sup>		Versicherungs- wert CHF
					berücksichtigter Minderwert CHF	CHF	
Aarburg, Oltnerstr. 101	01.08.2004	1965	2012	2'582	nein	-	2'591'807
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	31.12.2003	2003		-	nein	-	1'677'800
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1-3	01.01.2001	1914	2013	11'824	ja	30'000	20'280'000
Biel, Längfeldweg 41	01.01.2001	1943	2005	14'150	ja	800'000	19'569'100
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116 <sup>7)</sup>	21.11.2011	2014		6'406	nein	-	21'000'000
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	01.05.2013	1955	2014	1'465	nein	-	9'000'000
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	01.01.2009	2009		-	nein	-	23'500'000
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.2004	2006		1'565	nein	-	5'328'540
Derendingen, Meisenweg 13-21	01.01.2006	1975	1991	5'515	nein	-	11'892'860
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27-29	06.08.2007	1987	2014	5'099	nein	-	38'523'000
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	01.01.2007	1974	2013	-	nein	-	8'463'000
Grenchen, Flughafenstr. 45	01.08.2007	2006		9'120	nein	-	3'865'400
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	01.01.2009	1938	1999	1'410	nein	-	1'178'222
Grenchen, Maria Schürerstr. 7-17	01.01.2009	2013/07, 1991		7'747	nein	-	16'495'868
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40	01.07.2008	1968/1990		8'830	ja	-	9'425'920
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	01.01.2005	1982/1991-93		5'919	nein	-	3'530'240
Heimberg, Blümlisalpstr. 44-48 (Baurecht)	28.03.2011	2012		-	nein	-	11'910'000
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	01.07.2006	1962	1993	3'298	ja	-	16'934'900
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	01.09.2009	1967	2013	-	nein	-	21'500'000
Langenthal, Bahnhofstr. 3	31.12.2001	1957	2003	325	nein	-	3'460'500
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.2006	1958		3'000	ja	-	5'830'000
Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.2008	1975		3'078	nein	-	16'354'600
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.2009	2010		2'945	nein	-	8'379'420
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	30.09.2006	1971-1985	2012	-	nein	-	44'368'800
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.2008	2008		10'021	nein	-	7'870'000
Oensingen, Ostringstr. 8-10	13.09.2007	1973-1991	2007	12'179	nein	-	12'884'200
Olten, Industriestr. 211-213a	01.08.2004	1928/1998	2005	14'589	ja	-	24'032'260
Opfikon, Wallisellerstr. 114/116	01.03.2006	1984		8'506	nein	-	12'863'800
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.2005	1989-1992		2'814	nein	-	7'750'716
Safenwil, Striegelstr. 8+10 <sup>8)</sup>	31.12.2003	1878/1951-94	2006	14'497	ja	-	24'370'342
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	01.07.2008	2008		-	nein	-	23'594'617
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48	01.07.2007	1981	2007	2'741	nein	-	5'049'961
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.2001	1994		1'567	nein	-	6'466'574
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	31.12.2001	1967	1990	2'465	nein	-	16'971'534
Subingen, Industriestr. – KMU-Zentrum A1	01.09.2001	1964/2007		23'293	nein	-	30'790'760
Wangen a.A., Zeughausstr. 19	01.01.2005	1964-1990		7'816	nein	-	9'400'000
Worb, Enggistestr. 77	01.08.2007	1893/1954	2012	8'026	nein	-	15'960'000
Zofingen, Stengelbacherstr. 2 – Mollipark	01.07.2007	1907/1966	2000	3'107	nein	-	13'973'641
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.2004	1933	2000	1'806	nein	-	10'772'325
Zuchwil, Amselweg 1-5/Drosselweg 40/42	01.01.2006	1970	1996	12'343	nein	-	36'361'780
Zuchwil, Amselweg 7-17	01.01.2006	1966	1988	3'600	nein	-	7'110'880
Zuchwil, Amselweg 43/45-51/Lerchenweg 26	01.01.2006	1975/81	2000	14'338	nein	-	23'113'580
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – EKZ N5	31.12.2001	1995	2006	5'621	nein	-	12'321'044
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-36, 38-42, 44-46	01.01.2006	1987/91	2010	12'338	nein	-	25'552'100
Zuchwil, Mürgelistr. 18-24	01.01.2006	1993		3'831	nein	-	9'886'240
<b>Total Renditeliegenschaften</b>				<b>259'777</b>		<b>830'000</b>	<b>662'156'331</b>

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

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

<sup>3)</sup> Der Soll-Mietertrag entspricht den am Stichtag möglichen Einnahmen bei Vollvermietung.

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

<sup>5)</sup> Der Leerstand entspricht der Summe der Marktmieten der leerstehenden Mietobjekte am Stichtag.

geschätzter Marktwert					Soll-Miet- ertrag p.a.	Nebenertrag/ -aufwand	Leerstand	Ist Mietertrag p.a.	Bruttorendite auf Marktwert	Leerstand (Basis CHF)
01.01.2014	31.12.2014	Kauf	Neubewertung Investition	Umgliederung	<sup>3)</sup>	<sup>4)</sup>	<sup>5)</sup>	<sup>6)</sup>	%	%
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	%	%
2'102'000	2'089'000	-	-13'000	-	155'760	-	-	155'760	7.46%	-
1'709'000	1'496'000	-	-213'000	-	153'660	-	-153'660	-	10.27%	100.00%
14'230'000	15'722'000	-	1'492'000	-	742'652	-16'038	-259'402	467'211	4.72%	34.93%
4'418'000	4'432'000	-	14'000	-	623'350	1'452	-215'760	409'042	14.06%	34.61%
-	21'233'000	-	4'937'000	16'296'000	1'148'000	9'896	-421'640	736'256	5.41%	36.73%
11'006'000	11'408'000	-	402'000	-	576'181	19'120	-46'251	549'050	5.05%	8.03%
24'827'000	24'544'000	-	-283'000	-	1'954'256	-	-	1'954'256	7.96%	-
5'828'000	5'654'000	-	-174'000	-	392'811	37'182	-45'552	384'441	6.95%	11.6%
8'695'000	8'393'000	-	-302'000	-	576'881	3'180	-13'308	566'753	6.87%	2.31%
31'969'000	32'433'000	-	464'000	-	1'697'294	154'434	-304'320	1'547'408	5.23%	17.93%
9'004'000	9'515'000	-	511'000	-	549'675	-	-15'072	534'603	5.78%	2.74%
5'628'000	4'901'000	-	-727'000	-	145'764	-	-5'764	140'000	2.97%	3.95%
836'000	864'000	-	28'000	-	59'760	1'800	-1'680	59'880	6.92%	2.81%
17'786'000	17'767'000	-	-19'000	-	1'012'803	3'960	31'753	985'009	5.70%	3.14%
5'409'000	5'321'000	-	-88'000	-	350'001	-	-	350'001	6.58%	-
2'716'000	2'653'000	-	-63'000	-	187'510	3'000	-24'173	166'336	7.07%	12.89%
16'722'000	16'429'000	-	-293'000	-	990'586	-7'240	-187'680	795'665	6.03%	18.95%
9'781'000	9'906'000	-	125'000	-	738'477	-871	-234'422	503'184	7.45%	31.74%
16'618'000	16'220'000	-	-398'000	-	949'985	3'852	-347'340	606'497	5.86%	36.56%
2'614'000	2'651'000	-	37'000	-	171'234	2'760	-	173'994	6.46%	-
2'657'000	2'662'000	-	5'000	-	219'803	2'424	-46'440	175'787	8.26%	21.13%
16'426'000	16'392'000	-	-34'000	-	1'109'676	4'824	-46'620	1'067'880	6.77%	4.20%
9'584'000	9'398'000	-	-186'000	-	520'812	1'032	-8'880	512'964	5.54%	1.71%
23'157'000	22'110'000	-	-1'047'000	-	2'154'287	35'592	-349'127	1'840'752	9.74%	16.21%
8'581'000	8'388'000	-	-193'000	-	652'500	-	-	652'500	7.78%	-
9'110'000	8'843'000	-	-267'000	-	661'945	-	-299'280	362'665	7.49%	45.21%
11'593'000	11'494'000	-	-99'000	-	1'023'556	18'000	-	1'041'556	8.91%	-
11'561'000	12'079'000	-	518'000	-	771'419	800	-106'460	665'758	6.39%	13.80%
5'899'000	6'229'000	-	330'000	-	388'711	-	-21'120	367'591	6.24%	5.43%
9'568'000	9'814'000	-	1'846'000	-1'600'000	811'620	-89'482	-61'081	661'057	8.27%	7.53%
32'447'000	32'621'000	-	174'000	-	1'866'828	660'541	-62'160	2'465'209	5.72%	3.33%
5'224'000	5'011'000	-	-213'000	-	319'128	120	-23'160	296'088	6.37%	7.26%
3'872'000	3'684'000	-	-188'000	-	308'753	120	-51'097	257'776	8.38%	16.55%
12'337'000	15'011'000	2'673'745	255	-	934'885	48'260	-216'537	766'607	6.23%	23.16%
13'889'000	13'821'000	-	-68'000	-	1'117'246	22'102	23'100	1'162'448	8.08%	3.73%
5'116'000	5'299'000	-	183'000	-	431'112	-10'330	-59'534	361'248	8.14%	13.81%
6'246'000	5'877'000	-	-369'000	-	481'774	5'160	-150'224	336'710	8.20%	31.18%
7'450'000	7'600'000	-	150'000	-	501'336	3'360	-	504'696	6.60%	-
6'200'000	6'457'000	-	257'000	-	456'537	-17'532	-81'939	357'066	7.07%	17.95%
22'261'000	22'261'000	-	-	-	1'416'509	7'572	-161'877	1'262'204	6.36%	11.43%
5'128'000	5'112'000	-	-16'000	-	307'116	1'680	-	308'796	6.01%	-
13'891'000	13'897'000	-	6'000	-	1'070'736	6'168	-136'884	940'020	7.70%	12.78%
13'281'000	13'289'000	-	8'000	-	906'827	-	-25'284	881'543	6.82%	2.79%
21'959'000	22'150'000	-	191'000	-	1'343'100	5'028	-43'140	1'304'988	6.06%	3.21%
6'347'000	6'233'000	-	-114'000	-	468'204	1'800	-33'256	436'748	7.51%	7.10%
<b>475'682'000</b>	<b>499'363'000</b>	<b>2'673'745</b>	<b>6'311'255</b>	<b>14'696'000</b>	<b>33'421'060</b>	<b>923'726</b>	<b>-4'205'271</b>	<b>30'139'515</b>	<b>6.69%</b>	<b>12.58%</b>

<sup>4)</sup> Der Ist-Mietertrag entspricht dem Soll-Mietertrag abzgl. Mietzinsreduktion, Leerstand, zzgl. Erträge aus Mieterausbauten und pauschale Nebenkosten zum Stichtag.

<sup>7)</sup> Der Bau der Liegenschaft Längfeldweg 116, Biel wurde vollendet. Der Ausweis erfolgt neu in den Renditeliegenschaften.

<sup>5)</sup> Ein Teil der Liegenschaft (7'489 m<sup>2</sup>) wurde in die nicht rentabilisierten Liegenschaften umklassiert.

## Renditeliegenschaften im Bau

31.12.2014

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Fläche Grundstück  m <sup>2</sup>	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster <sup>1), 2)</sup>		Versicherungs- wert  CHF
			berücksichtigter Minderwert CHF		
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27 <sup>3)</sup>	01.07.2015	9'512	ja	-	-
Biel, Schwanengasse 21-29	01.01.2001	3'901	ja	9'000	-
Lengnau, Kirchmattweg 4-8	31.12.2006	4'425	nein	-	-
Zuchwil, Amselweg 45B/47B <sup>4)</sup>	01.01.2006	4'802	nein	-	-
<b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>		<b>22'640</b>		<b>9'000</b>	<b>-</b>

## Nicht rentabilisierte Liegenschaften

31.12.2014

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Vorgesehene Verwendung	Fläche Grundstück  m <sup>2</sup>	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster <sup>1), 2)</sup>		Versicherungs- wert  CHF
				berücksichtigter Minderwert CHF		
Beringen, Unterdorf	06.07.2012	Entwicklung	3'967	nein	-	-
Bévilard, Rue Principale 2-4	01.07.2003	Entwicklung	43'955	ja	-	9'305'800
Biel, Schwanengasse	01.01.2001	Entwicklung	7'841	ja	49'000	-
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.2003	Entwicklung	8'816	nein	-	-
Grenchen, Bauland Grenchen Ost	01.01.2009	Entwicklung	25'079	nein	60'000	-
Grenchen, Bauland Grenchen Süd	01.01.2009	Entwicklung	12'312	nein	-	-
Grenchen, Bauland Grenchen Zentrum	01.01.2005	Entwicklung	20'317	ja	-	2'554'300
Lengnau, Solothurnstr./Kirchmattweg	31.12.2006	Entwicklung	12'875	ja	100'000	1'670'000
Olten, Industriestr. 215-229	01.08.2004	Entwicklung	7'857	ja	-	5'046'300
Péry, Champs des oies/Le Tillement	31.12.2003	Verkauf	11'958	nein	-	-
Safenwil, Striegelstr. 12 <sup>5)</sup>	31.12.2003	Entwicklung	3'850	ja	-	396'836
Subingen/Derendingen, KMU-Zentrum A1	01.09.2001	Entwicklung	101'637	nein	-	361'480
Tramelan, Parzelle 509	01.07.2003	Verkauf	1'343	nein	-	-
<b>Total nicht rentabilisierte Liegenschaften</b>			<b>261'807</b>		<b>209'000</b>	<b>19'334'716</b>

## Verkaufte Liegenschaften 2014

Liegenschaft	Erwerbs- datum	Verkaufs- datum	Fläche Grundstück  m <sup>2</sup>	Eintragung im Altlasten- verdachtskataster <sup>1), 2)</sup>		Versicherungs- wert  CHF
				berücksichtigter Minderwert CHF		
Derendingen, Wissensteinfeld	01.09.2001	26.09.2014	68'442	-	-	-
<b>Total verkaufte Liegenschaften</b>			<b>68'442</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

geschätzter Marktwert				
01.01.2014	31.12.2014	Kauf	Investition	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
-	5'757'000	3'479'294	1'489'910	787'796
5'661'000	20'553'000	-	14'892'000	-
1'694'000	10'871'000	-	9'177'000	-
-	5'438'000	-	2'572'542	2'865'458
<b>7'355'000</b>	<b>42'619'000</b>	<b>3'479'294</b>	<b>28'131'452</b>	<b>3'653'254</b>

geschätzter Marktwert				
01.01.2014	31.12.2014	Kauf	Neubewertung Investition	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1'460'000	1'460'000	-	-	-
2'854'000	4'429'000	-	1'575'000	-
4'193'000	5'217'000	-	1'024'000	-
1'190'000	1'190'000	-	-	-
7'820'000	7'820'000	-	-	-
2'899'000	2'899'000	-	-	-
7'331'000	7'624'000	307'000	-14'000	-
3'177'000	3'184'000	-	7'000	-
1'020'000	996'000	-	-24'000	-
580'000	580'000	-	-	-
1'667'000	3'277'000	-	10'000	1'600'000
9'292'000	10'683'000	-	1'391'000	-
1	1	-	-	-
<b>43'483'001</b>	<b>49'359'001</b>	<b>307'000</b>	<b>3'969'000</b>	<b>1'600'000</b>

geschätzter Marktwert				
01.01.2014	31.12.2014	Verkauf	Neubewertung	Umgliederung
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
6'641'000	-	6'641'000	-	-
<b>6'641'000</b>	-	<b>6'641'000</b>	-	-

- <sup>1)</sup> Der öffentliche Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- <sup>2)</sup> Alle Objekte werden systematisch von Fachleuten auf Altlasten untersucht. Erkennbare Sanierungskosten sind in der Kaufpreiskalkulation und im Marktwert berücksichtigt.
- <sup>3)</sup> Bei der Umgliederung handelt es sich um bereits im Vorjahr aktivierte Planungskosten.
- <sup>4)</sup> Mit dem Baubeginn wurde die Liegenschaft aus den nicht rentabilisierten Liegenschaften in die Renditeliegenschaften im Bau umgegliedert.
- <sup>5)</sup> Aus den Renditeliegenschaften wurden 7'489 m<sup>2</sup> der Liegenschaft Striegelstr. 8, Safenwil umklassiert.

# Nutzflächenübersicht

31.12.2014

Liegenschaft	Anzahl Mieter	Fläche Grundstück	Nutzbare Gebäudefläche	Nutzung			
	Anzahl	TOTAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Gewerbe Industrie m <sup>2</sup>
Aarburg, Oltnerstr. 101, Grubenstr. 2+4	4	2'582	1'408	272	-	-	810
Bern, Seftigenstr. 119 (Baurecht)	-	-	593	-	-	-	-
Biel, Solothurnstr. 1-3	3	11'824	7'666	-	2'165	-	1'703
Biel, Längfeldweg 41	14	14'150	8'087	-	830	-	4'538
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	3	6'406	5'819	-	4'058	-	1'457
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	11	1'465	3'138	124	87	470	-
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	-	15'388	-	2'090	-	9'282
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	14	1'565	1'519	1'143	-	376	-
Derendingen, Meisenweg 13-21	64	5'515	3'630	3'630	-	-	-
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27-29	42	5'099	10'095	982	3'946	-	1'594
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	7	-	3'423	-	2'939	-	-
Grenchen, Flughafenstr. 45	1	9'120	3'249	-	526	-	1'148
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	4	1'410	279	279	-	-	-
Grenchen, Maria Schürerstr. 7-17	49	7'747	4'854	4'854	-	-	-
Grenchen, Niklaus-Wengistr. 38-40	1	8'830	3'073	-	378	-	1'799
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	7	5'919	6'010	87	466	-	284
Heimberg, Blümlisalpstr. 44-48 (Baurecht)	36	-	4'002	3'138	-	660	-
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	11	3'298	5'640	-	1'750	1'297	429
Köniz, Sägestr. 73	7	-	6'844	-	2'560	-	2'487
Langenthal, Bahnhofstr. 3	8	325	839	671	-	128	-
Lengnau BE, Solothurnstr. 44	7	3'000	2'261	-	1'650	-	-
Liebefeld, Kohlenweg 12	109	3'078	4'339	4'043	285	-	-
Luterbach, Hauptstr. 38	24	2'945	2'734	2'315	-	-	-
Luterbach, Nordstr. 11	11	-	21'662	-	5'982	-	13'198
Nebikon, Bahnhofstr. 23+27	1	10'021	5'176	331	191	-	-
Oensingen, Ostringstr. 10	5	12'179	5'559	-	991	-	4'392
Olten, Industriestr. 211-213a	2	14'589	10'830	-	-	-	10'830
Opfikon, Wallisellerstr. 114-116	42	8'506	3'994	814	2'114	391	-
Rothrist, Bernstr. 116/118	27	2'814	2'022	1'546	150	147	-
Safenwil, Striegelstr. 8+10	11	14'497	9'959	-	1'467	4'466	2'235
Schaffhausen, Spitalstr. 5 (Landhaus)	13	-	6'179	823	5'278	-	-
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48	22	2'741	1'759	1'745	-	-	-
Solothurn, Brunngrabenstr. 2	28	1'567	1'724	720	360	223	305
Solothurn, Zuchwilerstr. 41-43	27	2'465	4'487	381	643	1'090	207
Subingen, Industriestr. – KMU-Zentrum A1	17	23'293	12'689	-	313	-	9'297
Wangen an der Aare, Zeughausstr. 19	15	7'816	4'337	-	1'373	-	2'424
Worb, Enggistestr. 77	33	8'026	5'437	-	785	2'382	1'129
Zofingen, Strengebacherstr. 2	15	3'107	3'514	-	1'471	-	1'142
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	9	1'806	2'451	-	1'027	755	-
Zuchwil, Amselweg 1-5/Drosselweg 40/42	134	12'343	11'065	11'065	-	-	-
Zuchwil, Amselweg 7-17	36	3'600	2'628	2'628	-	-	-
Zuchwil, Amselweg 43,45-51/Lerchenweg 26	93	14'338	6'911	6'911	-	-	-
Zuchwil, Ausserfeldweg 1 – Birchi Center Ost	6	5'621	5'277	-	3'664	1'558	-
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-36, 38-42, 44-46	91	12'338	8'183	8'099	-	-	-
Zuchwil, Mürgelistr. 18-24	35	3'831	2'507	2'399	52	-	-
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>1'100</b>	<b>259'777</b>	<b>243'240</b>	<b>59'000</b>	<b>49'591</b>	<b>13'943</b>	<b>70'690</b>
<b>Leerstand in %</b>			<b>33'721</b> <b>13.9%</b>	<b>3'239</b> <b>5.5%</b>	<b>8'285</b> <b>16.7%</b>	<b>2'442</b> <b>17.5%</b>	<b>8'851</b> <b>12.5%</b>

Gastro m²	Heilen Pflegen m²	Ausbildung m²	Lager m²	Parkplätze		Leerstand			
				innen	aussen	Fläche TOTAL m²	Fläche TOTAL %	Parkplätze TOTAL Anzahl	Parkplätze TOTAL %
				Anzahl	Anzahl				
-	-	-	326	-	14	-	-	-	-
-	-	593	-	-	3	593	100.0%	3	100.0%
-	-	-	3'798	-	71	3'696	48.2%	23	32.4%
-	-	-	2'719	-	40	2'901	35.9%	-	-
-	-	-	304	116	10	2'146	36.9%	63	50.0%
-	1'494	-	963	-	-	236	7.5%	-	-
-	-	-	4'016	-	170	-	-	-	-
-	-	-	-	14	10	183	12.0%	4	16.7%
-	-	-	-	44	23	66	1.8%	-	-
178	1'766	-	1'629	226	-	1'308	13.0%	64	28.3%
63	-	-	421	16	51	82	2.4%	10	14.9%
-	-	-	1'575	-	17	-	-	17	100%
-	-	-	-	-	9	-	-	4	44.4%
-	-	-	-	59	7	94	1.9	10	15.2%
-	-	-	896	8	28	-	-	-	-
-	-	-	5'173	-	15	616	10.2%	2	13.3%
-	-	-	204	45	25	580	14.5%	21	30.0%
534	628	-	1'002	-	83	1'773	31.4%	2	2.4%
-	-	-	1'797	-	58	2'781	40.6%	4	6.9%
-	-	-	40	-	7	-	-	-	-
-	-	-	611	-	6	791	35.0%	-	-
-	-	-	11	46	39	155	3.6%	7	8.2%
-	311	-	108	27	15	108	4.0%	4	9.5%
-	-	-	2'482	-	362	3'607	16.7%	121	33.4%
-	-	-	4'654	2	16	-	-	-	-
-	-	-	176	12	73	2'403	43.2%	31	36.5%
-	-	-	-	-	56	-	-	-	-
-	-	-	675	28	84	587	14.7%	20	17.9%
-	179	-	-	27	5	110	5.4%	2	6.3%
-	-	-	1'791	3	104	806	8.1%	21	19.6%
-	-	-	78	131	-	234	3.8%	4	3.1%
-	-	-	14	17	11	90	5.1%	2	7.1%
-	-	-	116	29	17	276	16.0%	19	41.3%
522	1'225	126	293	19	17	1'004	22.4%	3	8.3%
-	-	-	3'079	-	138	971	7.7%	30	21.7%
-	-	-	540	7	50	397	9.2%	20	35.1%
135	-	123	883	28	49	2'132	39.2%	7	9.1%
-	256	469	176	-	30	-	-	-	-
635	-	-	34	-	11	647	26.4%	1	9.1%
-	-	-	-	96	40	1'181	10.7%	3	2.2%
-	-	-	-	16	16	-	-	-	-
-	-	-	-	107	24	646	9.3%	28	21.4%
-	-	-	55	63	59	225	4.3%	4	3.3%
-	-	-	84	98	23	116	1.4%	13	10.7%
-	-	-	56	33	7	180	7.2%	4	10.0%
<b>2'067</b>	<b>5'859</b>	<b>1'311</b>	<b>40'779</b>	<b>1'317</b>	<b>1'893</b>	<b>33'721</b>	<b>13.9%</b>	<b>571</b>	<b>17.8%</b>
<b>1'187</b> <b>57.4%</b>	-	<b>719</b> <b>54.8%</b>	<b>8'998</b> <b>22.1%</b>	<b>251</b> <b>19.1%</b>	<b>320</b> <b>16.9%</b>				

# Kontakte und Impressum

## **Espace Real Estate Holding AG**

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel/Bienne

## **Espace Real Estate AG**

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

Telefon 032 624 90 00

info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des Verwaltungsrats

Telefon: 044 221 08 00  
imschwert@bluewin.ch

Theodor F. Kocher  
Vorsitzender der Geschäftsleitung<sup>1)</sup>

Telefon: 032 624 90 00  
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer  
Leiter Finanzen<sup>1)</sup>

Telefon: 032 624 90 04  
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger  
Leiter Bewirtschaftung<sup>1)</sup>

Telefon: 032 624 90 10  
patrick.berger@espacereal.ch

Lars Egger  
Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte

Telefon: 032 624 90 02  
lars.egger@espacereal.ch

Jacques Hennet  
Responsable d'immeubles

Telefon: 032 491 67 15  
jacques.hennet@espacereal.ch

Jolanda Lanz  
Assistenz/Sekretariat

Telefon: 032 624 90 03  
jolanda.lanz@espacereal.ch

Rita Müller  
Assistenz/Sekretariat

Telefon: 032 624 90 06  
rita.mueller@espacereal.ch

Thomas Pfaff  
Assistent Bewirtschaftung

Telefon: 032 624 90 05  
thomas.pfaff@espacereal.ch

Karin Ruprecht  
Sachbearbeiterin Rechnungswesen

Telefon: 032 624 90 12  
karin.ruprecht@espacereal.ch

Daniela von Arx  
Leiterin Rechnungswesen

Telefon: 032 624 90 08  
daniela.vonarx@espacereal.ch

Claudio Wittwer  
Praktikant

Telefon: 032 624 90 07  
claudio.wittwer@espacereal.ch

<sup>1)</sup> Mitglied der Geschäftsleitung

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Espace Real Estate AG

### **Gestaltung, Litho und Druck**

AST & FISCHER AG, Wabern

www.ast-fischer.ch

### **Publikationsdatum**

April 2015

**Espace Real Estate Holding AG**

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel/Bienne

**Espace Real Estate AG**

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

Telefon 032 624 90 00

info@espacereal.ch [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)