

Finanzbericht 2024

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG

	Einheit	2024	2023	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	39'277	38'134	3.00 %
Betriebsaufwand	TCHF	-9'291	-9'002	3.21 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	961	—	—
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1'635	188	769.68 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	32'582	29'320	11.13 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	26'763	23'610	13.35 %
Periodengewinn	TCHF	22'104	19'583	12.87 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	19'949	19'427	2.69 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ

	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	399'746	390'694	2.32 %
Eigenkapitalquote	%	46.47	46.98	-0.51 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.85	48.07	0.78 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	838'676	820'005	2.28 %
Renditeliegenschaften	TCHF	763'133	758'052	0.67 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	30'475	16'795	81.45 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'068	45'158	-0.20 %
Liegenschaften	Anzahl	60	61	-1.64 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'709	1'705	0.23 %

Leerstandsquoten

		2024	2023	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	2.61	3.56	-0.95 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.49	1.66	-0.17 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	3.78	5.45	-1.67 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.21	5.21	—
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.31	4.26	0.05 PP

MITARBEITENDE

	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	21	18	16.67 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	17.90	14.90	20.13 %

AKTIEN

	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	675	667	1.20 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	61.11	60.35	0.76 PP
Aktienkurs	CHF	180.00	175.00	2.86 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	184.05	179.87	2.32 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

Dividenden

	Einheit	2024	2023	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.18	8.94	2.69 %
Dividende (2024: Antrag an die Generalversammlung)	CHF	6.25	6.00	4.17 %

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Corporate Governance	4

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht	10
Bericht des Wirtschaftsprüfers	12

Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung	14
Konsolidierte Bilanz	15
Konsolidierte Geldflussrechnung	16
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	17
Anhang zur Konzernrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	32
Bewertungstestat	34

Jahresrechnung der

Espace Real Estate Holding AG

Erfolgsrechnung	35
Bilanz	36
Anhang	37
Gewinnverwendung	38
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	39

Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen

Portfolio	41
Flächenangaben	44
Nutzungen	45
Weitere Informationen	46

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine private Gesellschaft mit 675 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2024). 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 SIX. Dazu gehören die Berichterstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER sowie die Einhaltung von Art. 734 des Obligationenrechts (Bericht über Vergütungen bei Gesellschaften, deren Aktien an einer Börse kotiert sind).

Die Gesellschaft wurde am 20.12.2000 in das Handelsregister eingetragen. Im Jahr 2001 erfolgte die Fusion mit der Vereinigten Drahtwerke AG, Biel und im Jahr 2003 mit der Mabinvest AG, Bévilard sowie der SI La Blancherie SA, Delémont. Schliesslich wurde im Jahr 2009 die Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG, Grenchen übernommen und im Jahr 2010 eine Holdingstruktur eingeführt.

2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern mit Herrn Dr. Andreas Hauswirth als Präsident. Die Aufgaben richten sich nach dem Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement.

Wahl und Amtsdauer

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

Organisation

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

Die wesentlichen, gemäss Organisationsreglement ausschliesslich dem Verwaltungsrat vorbehaltenen Kompetenzen sind:

- Die Festlegung der Unternehmensstrategie;
- Die Organisation bis auf Stufe Geschäftsleitung;
- Die Funktionsbeschreibungen und die Salärierung der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- Die Erteilung der Zeichnungsberechtigung;
- Die Grundsätze der Unternehmensfinanzierung;
- Die jährlichen Planerfolgsrechnungen mit quartalsweisen Soll-Ist-Vergleichen;
- Die Investitionen und Desinvestitionen von Immobilien;
- Die Bestimmung der externen, unabhängigen Gutachter für die Bewertung der Immobilien;
- Das Anheben und Einstellen von Prozessen und der Abschluss von gerichtlichen Vergleichen;
- Die Bestimmung der Personalfürsorgeeinrichtung und die Wahl der Arbeitgebervertreter;
- Der Erwerb und der Verkauf von Beteiligungen sowie die Aufnahme von Fusionsverhandlungen;
- Die Genehmigung von Ausgaben, Fremdfinanzierungen und Mietzinsanpassungen gemäss den geltenden betraglichen Kompetenzgrenzen.

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen statt. Dem Verwaltungsrat stehen für jede Sitzung Übersichten über die Entwicklung der laufenden Geschäfte und der Projekte zur Verfügung. Der aktuelle Geschäftsgang wird quartalsweise auf das gesamte Berichtsjahr projiziert und mit den relevanten Plan- und Vorjahreszahlen verglichen.

Für alle Immobiliengeschäfte sind Schätzungen der Bewertungsstelle die Verhandlungsbasis. Die Altlasten werden vorgängig abgeklärt und die Beseitigungskosten im Marktwert und bei Käufen im Erwerbspreis gegebenenfalls berücksichtigt.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann jederzeit alle Informationen verlangen und verifizieren.

Mitglieder

Dr. Andreas Hauswirth, Präsident

Dr. Andreas Hauswirth, 1954, Schweizer, ist seit 2019 Präsident und seit 2006 Mitglied des Verwaltungsrates.

Er studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften, promovierte zum Dr. iur. und ist Inhaber eines Patents als Rechtsanwalt.

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

Christoph Arpagaus, Mitglied

Christoph Arpagaus, 1966, Schweizer, ist seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrates.

Er ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der Itten+Brechbühl AG.

Herr Arpagaus ist Betriebswirtschaftsingenieur FH/NDS (HTI Bern), Projektmanager Bau (HTA Luzern) sowie Architekt HTL (HTA Bern). Weiter führt er verschiedene Lehrtätigkeiten im Bereich Projektmanagement, Beschaffungsrecht, Organisationsentwicklung etc. aus.

Anouk Marazzi, Mitglied

Anouk Marazzi, 1978, Schweizerin, ist seit 2023 Mitglied des Verwaltungsrates.

Sie ist Rechtsanwältin und hat ihren Master of Law an der Universität Bern abgeschlossen.

Frau Marazzi ist seit 2016 Geschäftsinhaberin der Anouk Marazzi Immobilien GmbH und hat bereits vorher in der Immobilienbranche gearbeitet. Aktuell übt sie mehrere Mandate als Verwaltungsrätin aus.

Stephan A. Müller, Mitglied

Stephan A. Müller, 1981, Schweizer, ist seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrates.

Er hat einen Abschluss als Master of Arts in Banking and Finance der Universität St. Gallen. Von 2009 bis 2019 war er in Führungsfunktionen bei der Artemis Holding und Franke Group im In- und Ausland tätig. Unter anderem war er verantwortlich für den Ausbau von Wachstumsmärkten in Asien.

Stephan A. Müller ist Mitglied des Verwaltungsrats der Warteck Invest AG, Basel und selbständiger Investor.

Ueli Winzenried, Mitglied

Ueli Winzenried, 1955, Schweizer, ist seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrates.

Ueli Winzenried ist Business Konsulent bei Burkhalter Rechtsanwälte, Bern/Zürich. Von 1999 bis 2019 war er Vorsitzender der Geschäftsleitung der Gebäudeversicherung Bern (GVB) und Verwaltungsrat der GVB Privatversicherungen AG. Zuvor war er Direktor bei F. Hoffmann-La Roche AG.

Er ist Betriebsökonom HWV und absolvierte Weiterbildungen an den Universitäten Stanford (CA), INSEAD, Fontainebleau und IMD in Lausanne. Aktuell übt er mehrere Mandate als Verwaltungsrat und als Stiftungsrat aus.

3. Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat eine Geschäftsleitung eingesetzt und die Geschäftsführung, soweit gesetzlich, statutarisch und reglementarisch nicht der Generalversammlung oder dem Verwaltungsrat vorbehalten, delegiert.

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, die Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich.

Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats teil. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

Lars Egger, Vorsitz

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

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

Von 2002 bis 2004 eignete sich Lars Egger bei der Gebäudeversicherung Bern (GVB) fundierte Kenntnisse im Erstellen von Schätzungen und Schadengutachten an. Bei der Losinger Marazzi AG begleitete er von 2004 bis 2008 als Gruppenleiter Projektentwicklung diverse Grossprojekte.

Weiter leitete er von 2008 bis 2010 das Profitcenter Projektentwicklung der Strabag AG Schweiz in Zürich. Von 2010 bis 2015 besetzte er weitere Führungsfunktionen bei der Post Immo AG, zuerst als Leiter Grossprojekte und anschliessend als Leiter Projekte Region Mitte.

Christian Froelicher, Finanzen

Christian Froelicher, 1984, Schweizer, arbeitet seit Oktober 2018 als Leiter Finanzen bei Espace und ist seit April 2019 Mitglied der Geschäftsleitung.

Christian Froelicher hat an der Universität Bern Betriebswirtschaft und Informatik studiert. Des Weiteren ist er diplomierte Wirtschaftsprüfer und absolvierte zuletzt einen Nachdiplomlehrgang im Bereich Compliance Management an der Executive School der Universität St. Gallen.

Von 2007 bis 2012 arbeitete Christian Froelicher beim international tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen EY (Ernst & Young). Dort betreute er im Bereich Financial Services börsenkotierte Finanzinstitute im In- und Ausland sowie grössere Immobilienanlagefonds. Anschliessend war er von 2012 bis 2018 bei BDO Schweiz als Mandatsleiter tätig. Dabei verantwortete er für Kunden aus unterschiedlichen Branchen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsdienstleistungen primär in den Bereichen Financial Accounting, Corporate Finance, Unternehmensrestrukturierungen und Risk-/Compliance Management.

4. Organigramm



5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2024 CHF 21'727'180 und ist in 2'172'718 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2024 waren 751 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 2'171'967 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist mittels Anwendung des Kapitalbandes ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 25.04.2024 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich. 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. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Verwaltungsrat das Bezugsrecht beschränken oder aufheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen 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 eingetraginem Stimmrecht ausgeübt werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, anstelle von Aktientiteln auf den Namen lautende Interimsscheine, Globalurkunden oder Wertrechte (Bucheffekten) auszugeben. Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien oder umgekehrt ist zulässig. Der Aktionär kann von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Titeldruck ist aufgeschoben. Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten. Das Aktienbuch wird im Auftrag der Gesellschaft von der Computershare Schweiz AG geführt.

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

Vinkulierung der Namenaktien

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

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

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

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

Aktionariat

Aktionäre mit Anteilen über 3 %

	in %
Artemis Real Estate Holding AG, Aarburg	34.74
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	25.36
Familie Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	4.08
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.52
Übrige Aktionäre	32.30

Aktien/Aktionariat	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ausgegebene Aktien	2'172'718	2'172'718
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-751	-637
Ausstehende Aktien	2'171'967	2'172'081
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	61 %	60 %
Eingetragene Aktionäre	675	667

6. Revisionsstelle

Die BDO AG ist seit 2015 Revisionsstelle. Der Mandatsleiter ist Herr Alain Wirth, zugelassener Revisionsexperte. Die Revisionsstelle stellte der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode CHF 63'562.80 (inkl. MWST) in Rechnung.

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

7. Immobilienbewertung

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

Der Verwaltungsrat hat damit die KPMG AG, Zürich beauftragt. Das Mandat wird von Herrn Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, Chartered Surveyor MRICS geleitet.

8. Altlasten

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

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und setzt die Anforderungen von Art. 734 des Obligationenrechts (Bericht über Vergütungen bei Gesellschaften, deren Aktien an einer Börse kotiert sind) um. Die Espace Real Estate Holding AG erstellte den Vergütungsbericht gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 7. Mai 2015 erstmals für das Geschäftsjahr 2015 auf freiwilliger Basis.

In Übereinstimmung mit Art. 734 OR werden alle Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Vergütungsbericht dargestellt.

Der Vergütungsbericht enthält Informationen über die Zuständigkeiten und Aufgaben sowie Struktur der Vergütungen der Geschäftsjahre 2024 und 2023. Er basiert auf den Vorgaben der Statuten der Gesellschaft und des Obligationenrechts. Die gesetzlich verlangten Angaben nach Art. 734 a bis f OR gehen aus Abschnitt 2 hervor.

1. Zuständigkeit und Aufgaben

Generalversammlung

Gemäss Statuten (Art. 8) werden die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung durch die Generalversammlung festgelegt.

Die Abstimmungen der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung finden jährlich, in der Regel an der ordentlichen Generalversammlung, statt.

Vergütungsausschuss

Gemäss Statuten (Art. 18) wählt die Generalversammlung aus den Mitgliedern des Verwaltungsrats einen Vergütungsausschuss. Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungsausschusses einzeln. Die Amtszeit beträgt ein Jahr. Sie endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Die Generalversammlung vom 25. April 2024 hat sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats in den Vergütungsausschuss gewählt.

2. Vergütungen

Die Gesellschaft setzt weder für den Verwaltungsrat noch für die Geschäftsleitung Anreizsysteme wie Options- oder Aktienpläne ein.

Es wurden weder in der Berichtsperiode noch in der Vergleichsperiode Darlehen und Kredite an Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglieder gewährt. Zudem wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ausgerichtet respektive gewährt.

Für entsprechende Beiräte des Verwaltungsrates wurden keine gesonderten Vergütungen festgelegt.

Gemäss Art. 20 der Statuten kann an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung gesamthaft maximal CHF 600'000 vergütet werden.

Genehmigte und ausgerichtete Vergütungen (CHF)

	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	Geschäftsleitung
	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
01.07.2024 – 30.06.2025			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 25. April 2024 (Maximum)	400'000	800'000	200'000
Bisher (bis 31.12.2024) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	380'546	410'003	—
01.07.2023 – 30.06.2024	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 26. April 2023 (Maximum)	400'000	800'000	175'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	359'926	769'889	155'000
01.07.2022 – 30.06.2023	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 27. April 2022 (Maximum)	350'000	800'000	150'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	315'996	742'210	125'000

Verwaltungsrat

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
01.01.–31.12.2024	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried	Christoph Arpagaus	Anouk Marazzi	
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	56'000	339'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	4'000	21'000
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	4'549	20'545
Total	126'898	64'549	60'000	64'549	64'549	380'545
Beteiligung per 31.12.2024	35.32 % ¹⁾	25.36 % ²⁾	0.43 %	—	—	61.11 %
Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2023	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried	Christoph Arpagaus	Anouk Marazzi ³⁾	Total
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	38'111	321'111
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	2'722	19'722
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	3'096	19'092
Total	126'898	64'549	60'000	64'549	43'929	359'925
Beteiligung per 31.12.2023	34.87 % ¹⁾	25.05 % ²⁾	0.43 %	—	—	60.35 %

¹⁾ Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate Holding AG, Aarburg von 34.74 % (34.40 %)³⁾ Mitglied des Verwaltungsrats ab 26.04.2023²⁾ Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi

Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen gemäss Art. 734e OR und Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR:

Dr. Andreas Hauswirth

Verwaltungsratspräsident Artemis Real Estate Holding AG
 Verwaltungsrat Artemis Holding AG
 Verwaltungsratspräsident Evostate AG
 Verwaltungsratspräsident Evostate Immobilien AG
 Verwaltungsrat Impact Immobilien AG

Ueli Winzenried

Verwaltungsrat Kursaal Bern AG
 Verwaltungsratspräsident Casino Neuchâtel SA
 Verwaltungsratspräsident Grand Casino Kursaal Bern AG
 Verwaltungsratspräsident Amerina AG

Stephan A. Müller

Verwaltungsrat Warteck Invest AG
 Verwaltungsrat Sagax AG

Anouk Marazzi

Verwaltungsrätin Marazzi Sailing AG
 Verwaltungsrätin Kursaal Bern AG
 Verwaltungsrätin Datenhaus AG
 Verwaltungsrätin Systemcredit AG
 Geschäftsführerin Anouk Marazzi Immobilien GmbH

Christoph Arpagaus

Vorsitzender Geschäftsleitung Itten+Brechbühl AG

Geschäftsleitung

in CHF	01.01.–31.12.2024		01.01.–31.12.2023	
	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	625'040	375'050	615'030	375'050
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	155'000	105'000	125'000	85'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	63'805	38'600	63'735	38'761
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	58'887	37'986	58'068	38'286
Pauschalspesen	19'920	12'000	19'920	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	7'181	7'181	7'181	7'181
Total	929'833	575'817	888'934	556'278
Beteiligung	0.03 %	0.01 %	0.02 %	0.01 %

¹⁾ Lars Egger, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen keine Funktionen in anderen Unternehmen gemäss Art. 734e OR und Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR aus.



Tel. +41 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

An den Verwaltungsrat zur Kenntnis der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG,
 Solothurn

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts gemäss Art. 734a-734f OR

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 10 - 11.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Prüfers für die Prüfung des Vergütungsberichts" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf den Seiten 10 - 11, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten des Prüfers für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil



Tel. +41 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungs-handlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs-nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammen-wirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsyste-mum, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsyste-ms der Gesell-schaft abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusam-menhangenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungs-feststellungen, einschliess-lich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsyste-mum, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhal-tensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Solothurn, 26. Februar 2025

BDO AG

Alain Wirth
 dipl. Wirtschaftsprüfer

Matthias Weber
 Treuhänder mit eidg. Fachausweis

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2024	2023
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	39'130	37'858
Sonstiger betrieblicher Erfolg	2	147	276
Total		39'277	38'134
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	-5'997	-5'810
Personalaufwand	4	-1'874	-1'718
Abschreibungen/Wertberichtigungen	5	-207	-193
Übriger Betriebsaufwand	6	-1'213	-1'281
Total		-9'291	-9'002
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	7	961	—
Erfolg aus Neubewertung	8	1'635	188
EBIT		32'582	29'320
Finanzaufwand	9	-5'819	-5'710
EBT		26'763	23'610
Steuern	10	-4'659	-4'027
Periodengewinn		22'104	19'583

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		13'030	7'131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	3'245	834
Sonstige Forderungen	12	993	884
Aktive Rechnungsabgrenzungen		575	618
Total Umlaufvermögen		17'843	9'467
Immobilien			
Renditeliegenschaften	13	763'133	758'052
Renditeliegenschaften im Bau	13	30'475	16'795
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	13	45'068	45'158
Total	13	838'676	820'005
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	1'675	235
Anlagen Stromproduktion	14	1'367	1'308
Übrige Sachanlagen	14	424	471
Finanzanlagen		150	103
Total Anlagevermögen		842'292	822'122
Total Aktiven		860'135	831'589
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	6'726	5'950
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	127'088	84'581
Übrige Verbindlichkeiten	17	447	825
Kurzfristige Rückstellungen	18	1'428	461
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'219	1'297
Total		136'908	93'114
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	282'697	309'738
Rückstellungen für latente Steuern	18	40'784	38'043
Total		323'481	347'781
Total Fremdkapital		460'389	440'895
Aktienkapital		21'727	21'727
Kapitalreserven		77'334	90'362
Eigene Aktien	20	-133	-109
Gewinnreserven		300'818	278'714
Total Eigenkapital		399'746	390'694
Total Passiven		860'135	831'589

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2024	2023
Periodengewinn	22'104	19'583
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	264	241
Erfolg aus Neubewertung	-1'635	-188
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	967	-496
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	2'741	2'756
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-961	—
Cash Flow	23'480	21'896
Veränderungen im Nettoumlauvermögen		
Abnahme (Zunahme) Forderungen	55	-416
Abnahme übriges Umlauvermögen	43	19
Zunahme (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	775	-516
Abnahme (Zunahme) übrige Verbindlichkeiten	-455	425
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	23'898	21'408
Erwerb von Liegenschaften	-2'575	—
Veräußerungen von Liegenschaften	5'560	200
Investitionen in Renditeliegenschaften / Renditeliegenschaften im Bau	-21'209	-24'835
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-1'895	-2'538
Investitionen in Anlagen Stromproduktion / übrige Sachanlagen	-248	-315
Veränderungen Finanzanlagen	-46	6
Erwerb von Beteiligungen	—	-4'425
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-20'413	-31'907
Zunahme (Abnahme) Finanzverbindlichkeiten	15'466	-22'993
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	—	36'583
Rückkauf (Verkauf) eigene Aktien	-19	23
Ausschüttung Dividende	-13'033	-11'100
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	2'414	2'513
Veränderung der flüssigen Mittel	5'899	-7'986
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	7'131	15'117
Flüssige Mittel am Ende der Periode	13'030	7'131

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2023	19'313	-148	67'543	259'131	345'839
Kapitalerhöhung	2'414		34'169		36'583
Verrechnung erworbener Goodwill ¹⁾			-234		-234
Bewegung Bestand eigener Aktien		39			39
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-16		-16
Dividendenausschüttung			-11'100		-11'100
Periodengewinn				19'583	19'583
Eigenkapital per 31.12.2023	21'727	-109	90'362	278'714	390'694
Bewegung Bestand eigener Aktien		-24			-24
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			5		5
Dividendenausschüttung			-13'033		-13'033
Periodengewinn				22'104	22'104
Eigenkapital per 31.12.2024	21'727	-133	77'334	300'818	399'746

¹⁾ Der erworbene Goodwill aus der Akquisition der Kofmehl AG wurde mit dem Eigenkapital verrechnet. Auf die Darstellung der Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Aktienkapital	Einheit	31.12.2024	31.12.2023
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	21'727'180
Kapitalband ¹⁾		4'000'000	—
Genehmigtes Kapital ²⁾	CHF	—	1'585'870
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 25.04.2024 genehmigte die Einführung des Kapitalbandes und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innert einer Frist von zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10 um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 zu erhöhen. Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich.

²⁾ Die Generalversammlung vom 27.04.2022 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10. Im Rahmen der im 1. Halbjahr 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung wurden CHF 2'414'130 des genehmigten Kapitals beansprucht.

Gesetzliche Reserven	Einheit	31.12.2024	31.12.2023
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	75'774'287	88'807'655

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenauszahlung pro Aktie	
30.04.2025 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	6.25
25.04.2024 aus den Kapitaleinlagereserven	6.00
26.04.2023 aus den Kapitaleinlagereserven	5.75
27.04.2022 aus den Kapitaleinlagereserven	5.50
20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven	5.25
15.05.2020 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75

Anhang zur Konzernrechnung

1. 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 (sofern die massgebenden Größenkriterien erfüllt sind) geprüften Einzelabschlüssen der Espace Konzerngesellschaften.

2. Konsolidierungskreis Konsolidierungsmethode

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresrechnungen der Espace Real Estate Holding AG (Muttergesellschaft) und der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaften 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.

Per 1. Juli 2023 wurde eine 100 % Beteiligung an der Kofmehl AG erworben, deren Bilanz zum Akquisitionszeitpunkt primär Liegenschaften enthalten hat. Der in diesem Zusammenhang resultierende Goodwill wurde mit dem Eigenkapital verrechnet.

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

31.12.2023	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	21'727	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %
Kofmehl AG, Solothurn	100	100 %

31.12.2024	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	21'727	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %
Kofmehl AG, Solothurn	100	100 %

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

Die Espace Real Estate Gruppe ist eine Immobilienanlagengesellschaft, die ausschliesslich in der Schweiz tätig ist. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios und andererseits mit der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zwecks Vermietung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Espace Real Estate AG in Entwicklungs-, Wohn- und kommerziell genutzte Liegenschaften.

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 konzerninheitlichen 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. Alternativ kann erworbener Goodwill auch direkt mit dem Eigenkapital verrechnet werden.

3. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Allgemeines

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

Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften

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

Erfolg aus Verkauf von Immobilien

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

Fremdkapitalzinsen

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

Laufende und latente Steuern

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

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

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Renditeliegenschaften

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

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

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

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

Renditeliegenschaften im Bau

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

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

Renditeliegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Als zwingende Voraussetzung für eine zuverlässige Marktbewertung dient das Vorliegen einer

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

Nicht rentabilisierte Liegenschaften

Bei den nicht rentabilisierten Liegenschaften handelt es sich in der Regel um zu entwickelnde Baulandparzellen. Diese Liegenschaften generieren zurzeit keinen bzw. einen unwesentlichen Ertrag.

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

Bau- und Entwicklungsprojekte

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

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

Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Passive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Rückstellungen für latente Steuern

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

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

Eigene Aktien

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

Vorsorgeeinrichtungen

Die Espace Real Estate AG ist einer BVG-Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Bei der genannten Vorsorgeeinrichtung handelt es sich um eine vollversicherte Sammelstiftung. Sie ist daher nicht Risikoträger. Dies bedeutet, dass im Falle einer Unterdeckung der Sammelstiftung keine Nachschusspflicht durch den Arbeitgeber oder Arbeitnehmer 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 durchgeföhrten 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 überwälzt. 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 26. Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Konzernrechnung 2024 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2024	2023
Soll-Mietertrag	39'604	38'716
Mietzinsreduktion	-507	-677
Leerstand	-1'084	-1'423
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	-22	66
Ertrag für Mieterausbauten	182	235
Ertrag pauschale Nebenkosten	310	300
Ist-Mietertrag	38'483	37'217

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2024 in TCHF	2024 in %	2023 in TCHF	2023 in %
Wohnen	18'744	47.3	17'186	44.4
Gewerbe, Industrie	6'462	16.3	6'599	17.0
Büro, Gesundheit	8'045	20.3	7'753	20.6
Verkauf, Gastro	1'545	3.9	1'609	4.1
Lager	1'799	4.6	2'417	6.2
Parkplätze	2'629	6.6	2'575	6.7
Sonstiges	380	1.0	577	1.0
Total	39'604	100.0	38'716	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2024	2023
Solothurn	20'468	51.7
Bern	13'987	35.3
Schaffhausen	2'210	5.6
Luzern	1'776	4.5
Aargau	1'163	2.9
Total	39'604	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	2024	2023
Soll-Mietertrag	650	644
Mietzinsreduktion	-1	-
Leerstand	-10	-14
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	-13	-7
Ertrag pauschale Nebenkosten	21	18
Ist-Mietertrag	647	641
Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	39'130	37'858

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2024 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
 Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG, Unilever Schaffhausen Service AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2024	31.12.2023
Grösster Mieter	4.2	4.2
Drei grösste Mieter	8.7	8.7
Fünf grösste Mieter	11.8	11.9
Zehn grösste Mieter	16.8	17.3

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31. 12. 2024 (Nettomieterträge p.a.)	in TCHF	in %
2025	1'709	11.7
2026	2'228	15.2
2027	1'200	8.2
2028	2'004	13.7
2029	3'551	24.2
2030	335	2.3
2031	49	0.3
2032	473	3.2
2033	643	4.4
2034 und später	2'476	16.9
Total	14'667	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 7 Monaten.

2. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF	2024	2023
Erfolg aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	17	178
Erfolg aus Parkanlagen	68	71
Erfolg aus Stromproduktion	62	27
Total	147	276

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

	2024	2023
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-2'199	-2'072
Betrieb und Wartung	-1'231	-1'214
Liegenschaftssteuern	-245	-270
Versicherungen	-548	-519
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'587	-1'550
Übriger Aufwand	-9	-7
Total	-5'819	-5'632
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-39	-54
Betrieb und Wartung	-76	-67
Liegenschaftssteuern	-18	-13
Versicherungen	-14	-13
Liegenschaftsbewirtschaftung	-31	-31
Übriger Aufwand	—	—
Total	-178	-178
Total Liegenschaftsaufwand	-5'997	-5'810

4. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 21 Personen mit total 1'790 Stellenprozenten (Vorjahr: 18 Personen mit 1'490 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-2'359	-2'038
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-233	-189
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-158	-133
Übriger Personalaufwand	-82	-118
Weiterverrechnungen zu Lasten Liegenschaftsaufwand und Entwicklungs-/Bauprojekte	958	761
Total	-1'874	-1'718

5. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Abschreibung übrige Sachanlagen	-180	-163
Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-27	-30
Total	-207	-193

6. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF

Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-165	-178
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-610	-638
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-79	-107
Raumkosten	-57	-60
Informatikaufwand	-194	-193
Büroaufwand	-86	-89
Fahrzeugaufwand	-22	-16
Total	-1'213	-1'281

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2024	2023
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Worb, Enggisteinstrasse 77	–4'599	
Total Abgang Immobilien	–4'599	–200
Total Kaufpreis abzgl. Kaufnebenkosten	5'560	200
Total Erfolg aus Verkauf von Immobilien	961	—

8. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

Positive Marktwertanpassungen	10'004	16'481
Negative Marktwertanpassungen	–8'369	–16'293
Total	1'635	188

9. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekardarlehen	–5'151	–5'059
Baurechtszinsen	–645	–688
Sonstiger Finanzaufwand	–67	–78
Zinserträge aus temporären Festgeldanlagen	44	115
Total	–5'819	–5'710

10. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	–1'918	–1'271
Latente Steuern	–2'741	–2'756
Total	–4'659	–4'027

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

	31.12.2024	31.12.2023
Mietforderungen	640	673
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen/-käufen ¹⁾	2'656	—
Forderungen gegenüber Versicherungen	100	295
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	215	236
Delkredere	–366	–370
Total	3'245	834

¹⁾ Die Position beinhaltet eine Anzahlung im Zusammenhang mit einem Liegenschaftskauf in der Höhe von TCHF 2'575.

12. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF

Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	926	844
Geleistete Vorauszahlungen ²⁾	—	—
Forderungen Personalvorsorge	12	—
Verrechnungssteuerguthaben	55	40
Total	993	884

²⁾ Ab dem 31.12.2024 werden geleistete Vorauszahlungen unter der Bilanzposition «Aktive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die im Vorjahr geleisteten Vorauszahlungen im Umfang von TCHF 523 entsprechend umgegliedert.

13. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen-schaften	Renditeliegen-schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2023	728'340	4'724	48'725	781'799
Herstellungskosten	22'337	2'436	62	24'835
Akquisitionen i.Z.m. Veränderung Konsolidierungskreis	7'300	—	1'450	8'750
Veräußerungen	—	—	-200	-200
Positive Marktwertanpassungen	10'108	6'308	65	16'481
Negative Marktwertanpassungen	-15'581	-454	-258	-16'293
Umgliederung in Renditeliegenschaften im Bau	—	4'687	-4'687	—
Umgliederung in Renditeliegenschaften	4'724	-4'724	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	824	3'818	—	4'642
Bestand per 31.12.2023	758'052	16'795	45'158	820'005

Herstellungskosten	9'530	11'674	5	21'209
Veräußerungen	-4'599	—	—	-4'599
Positive Marktwertanpassungen	8'186	1'579	239	10'004
Negative Marktwertanpassungen	-8'036	—	-334	-8'370
Übertrag aus den Bauprojekten	—	427	—	427
Bestand per 31.12.2024	763'133	30'475	45'068	838'676

Im Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 204 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2023	741'538	7'059	22'310	770'907
Bestand per 31.12.2024	742'945	19'160	22'315	784'420

Minderwert Altlasten	Renditeliegen-schaften	Renditeliegen-schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Bestand per 01.01.2023	250	—	100	350
Zu-/Abgang	—	—	50	50
Sanierung	-150	—	—	-150
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2023	100	—	150	250
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2024	100	—	150	250

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Immobilien (Buchwert)	31.12.2024	31.12.2023
Grundpfandrechte	740'637	714'555
	530'001	513'054

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	4.29 %	3.60 %	6.35 %	3.25 %	2.57 %	5.29 %
Wohnliegenschaften	3.83 %	3.60 %	4.15 %	2.80 %	2.57 %	3.11 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.94 %	3.90 %	6.35 %	3.90 %	2.87 %	5.29 %

Für 5 Liegenschaften (unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

Bewertungstestat KPMG (vgl. Seite 34)	in TCHF	838'926
Minderwert Altlasten	in TCHF	-250
Total Immobilien	in TCHF	838'676

	31.12.2024	
	in TCHF	in %
Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie		
Renditeliegenschaften	763'133	
davon Wohnliegenschaften	457'567	54.6
davon kommerziell genutzt	305'566	36.4
Renditeliegenschaften im Bau	30'475	3.6
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45'068	5.4
Total	838'676	100.0

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegen- schaften		Renditeliegen- schaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegen- schaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	399'556	52.4	9'069	29.8	24'505	54.4	433'130	51.6
Bern	268'551	35.2	21'406	70.2	11'979	26.6	301'936	36.0
Schaffhausen	40'650	5.3	—	—	1'530	3.4	42'180	5.0
Luzern	39'699	5.2	—	—	—	—	39'699	4.7
Aargau	14'677	1.9	—	—	5'004	11.1	19'681	2.4
Jura	—	—	—	—	2'050	4.5	2'050	0.3
Total	763'133	100.0	30'475	100.0	45'068	100.0	838'676	100.0

14. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2023	4'827	1'189	1'632	7'648
Zugänge	2'538	245	70	2'853
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	-5'010	—	168	-4'842
Ausbuchung wertberichtigte Projekte	-2'090	—	-851	-2'941
Anschaffungswerte per 31.12.2023	265	1'434	1'019	2'718
Zugänge	1'894	115	133	2'142
Abgänge	-27	—	—	-27
Überträge/Umgliederungen	-427	—	—	-427
Anschaffungswerte per 31.12.2024	1'705	1'549	1'152	4'406
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2023	-2'290	-78	-1'236	-3'604
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-30	-48	-163	-241
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	200	—	—	200
Ausbuchung wertberichtigte Projekte	2'090	—	851	2'941
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2023	-30	-126	-548	-704
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-27	-56	-180	-263
Abgänge	27	—	—	27
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Ausbuchung wertberichtigte Projekte	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2024	-30	-182	-728	-940
Nettobuchwert per 01.01.2023	2'537	1'111	396	4'044
Nettobuchwert per 31.12.2023	235	1'308	471	2'014
Nettobuchwert per 31.12.2024	1'675	1'367	424	3'466

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2024	31.12.2023
Wohnüberbauung Unterdorf, Beringen	765	3
Sanierung Kohlenweg 12, Köniz	240	82
Sanierung Brunnmattstrasse 26-46, Zuchwil	128	10
Wohnüberbauung Wissbächlistrasse, Grenchen	173	—
Wohnüberbauung Solothurnstrasse, Lengnau	146	—
Weitere Projekte	223	140
Total	1'675	235

Anlagen Stromproduktion	31.12.2024	31.12.2023
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0 % auf dem Anschaffungswert)	1'157	1'092
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5 % auf dem Anschaffungswert)	210	216
Total	1'367	1'308

Übrige Sachanlagen

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0 % auf dem Anschaffungswert)	95	60
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0 % auf dem Anschaffungswert)	120	137
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0 % auf dem Anschaffungswert)	15	28
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0 % auf dem Anschaffungswert)	194	246
Total	424	471

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	2'256	1'920
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsverkäufen/-käufen	800	400
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'670	3'630
Total	6'726	5'950

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	126'984	84'477
Total	127'088	84'581

17. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN in TCHF

Mehrwertsteuerverbindlichkeiten	242	193
Verbindlichkeiten Personalvorsorge	—	39
Erhaltene Vorauszahlungen ¹⁾	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	205	593
Total	447	825

¹⁾ Die Position hat im Vorjahr erhaltene Zahlungen im Zusammenhang mit Verkäufen von Liegenschaften im Umfang von TCHF 400 enthalten. Ab dem 31.12.2024 werden entsprechende Verbindlichkeiten unter der Bilanzposition "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde die Vorjahresposition entsprechend umgegliedert.

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	Bestand per 01.01.2023	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2023
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	657	-851	746	-572	-20
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	300	—	181	—	481
Total kurzfristige Rückstellungen	957	-851	927	-572	461
Rückstellungen für latente Steuern	34'747	-2	5'598	-2'840	37'503
Veränderung Konsolidierungskreis	—	—	540	—	540
Rückstellungen für latente Steuern	34'747	-2	6'138	-2'840	38'043

	Bestand per 01.01.2024	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2024
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	-20	-195	1'162	—	947
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	481	—	—	—	481
Total kurzfristige Rückstellungen	461	-195	1'162	—	1'428
Rückstellungen für latente Steuern	38'043	-4	4'168	-1'423	40'784
Total Rückstellungen für latente Steuern	38'043	-4	4'168	-1'423	40'784

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2024	31.12.2023
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	240'320	224'198
davon 17.0 % (Vorjahr 17.0 %) latente Steuern	40'854	38'114

19. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Hypothekarkredite	409'681	394'215
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-126'984	-84'477
Total	282'697	309'738

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

Kreditfälligkeit per 31.12.2024			Zinsbindung per 31.12.2024	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
2025	¹⁾ 126'984	31.0	²⁾ 49'530	12.1
2026	29'070	7.1	37'070	9.1
2027	15'800	3.9	39'135	9.6
2028	38'857	9.5	41'857	10.2
2029	30'380	7.4	42'322	10.3
2030	36'865	9.0	36'865	9.0
2031	23'875	5.8	41'052	10.0
2032	41'830	10.2	41'830	10.2
2033	37'750	9.2	37'750	9.2
2034 und später	28'270	6.9	42'270	10.3
Total	409'681	100.0	409'681	100.0

¹⁾ Inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate

²⁾ Enthält Finanzierungen ohne feste Zinsbindung im Umfang von TCHF 12'262

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 1 Monat. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 4'335.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 0 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.30 %.

Derivative Finanzinstrumente	31.12.2024	31.12.2023
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeit von Festfinanzierungen wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	12	12
Aktive Werte (in TCHF)	107	609
Passive Werte (in TCHF)	4'119	1'191

20. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	637	826
Anzahl gekaufter Aktien	1'261	1'138
Anzahl verkaufter Aktien	-1'147	-1'327
Endbestand/Stück	751	637
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	176.95	165.87
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	179.64	160.46

21. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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



Tel. +41 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung, Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, dem KonzernEigenkapitalnachweis und der KonzernGeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 14 - 31) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den



Tel. +41 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsyste m für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 26. Februar 2025

BDO AG

Alain Wirth
 Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber
 Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte



Bewertungstestat

Auftrag

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

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2024.

Insgesamt wurden 64 Liegenschaftsbewertungen durchgeführt, wobei diese aufgrund von Arealüberbauungen in 59 Liegenschaften zusammengefasst werden können. Die 64 Liegenschaftsbewertungen setzten sich aus 49 Renditeliegenschaften, 13 nicht rentabilisierten Liegenschaften sowie zwei Liegenschaften im Bau zusammen. Im Jahr 2024 wurde eine Veräusserung einer Liegenschaft (Nr. 11201 – Worb, Enggistrasse 77) durchgeführt.

Bewertungsstandard

Die Bewertungen 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 entsprechen dem Marktwert, 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 Vermarktsungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

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

Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cashflow-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. Liegenschaften im Bau werden aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung ebenfalls mit Hilfe der DCF-Methode bewertet.

Allfällige Wertminderungen infolge Altlasten sind nicht Gegenstand der Gutachten. Sie werden von der Eigentümerin in deren Jahresrechnung separat berücksichtigt.

Bewertungsresultat

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2024 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 838,926,542

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 820,254,542 auf CHF 838,926,542, wobei die Wertveränderung der Renditeliegenschaften +1.18% beträgt. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios beträgt +2.28%, beziehungsweise CHF +18,672,000.

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, 25. Februar 2025

KPMG AG

Ulrich Prier
Partner, Head Real Estate

Nicolas Nagy
Manager, Real Estate

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2024	2023
Ertrag aus Beteiligungen	987'040.00	875'140.00
Total Betriebsertrag	987'040.00	875'140.00
Übriger Betriebsaufwand	-502'120.51	-448'948.87
Total Betriebsaufwand	-502'120.51	-448'948.87
Betriebsgewinn	484'919.49	426'191.13
Finanzertrag	4'840.43	28'457.03
Finanzaufwand	-3'026.61	-46'951.99
Finanzergebnis	1'813.82	-18'494.96
Jahresgewinn vor Steuern	486'733.31	407'696.17
Steuern	-74'468.40	-60'070.35
Jahresgewinn	412'264.91	347'625.82

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	230'289.53	996'203.44
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	475'545.96	583'239.44
Total Umlaufvermögen	705'835.49	1'579'442.88
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	43'700'000.00	55'500'000.00
Beteiligungen	123'660'292.16	123'660'292.16
Immobile Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	167'371'318.16	179'171'318.16
Total Aktiven	168'077'153.65	180'750'761.04
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	9'967.36	15'490.41
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	83'697.66	54'989.31
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	228'183.35	279'992.65
Total kurzfristiges Fremdkapital	321'848.37	350'472.37
Eigenkapital		
Aktienkapital	21'727'180.00	21'727'180.00
Kapitaleinlagereserven	75'774'286.69	88'807'654.69
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven	19'604'376.21	19'604'376.21
Eigene Kapitalanteile	-133'365.06	-109'484.76
Gewinnvortrag	41'786'982.53	41'439'356.71
Jahresgewinn	412'264.91	347'625.82
Total Eigenkapital	167'755'305.28	180'400'288.67
Total Passiven	168'077'153.65	180'750'761.04

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
Espace Real Estate AG, Solothurn 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/Stimmquote	100 %	100 %
Kofmehl AG, Solothurn Zweck: Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	100 %

2. EIGENE AKTIEN (Gesetzliche Angaben)

Anfangsbestand/Stück	637	826
Anzahl gekaufter Aktien	1'261	1'138
Anzahl verkaufter Aktien	-1'147	-1'327
Endbestand/Stück	751	637
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	180.00	172.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	183.00	173.00

3. KAPITALBAND (Gesetzliche Angaben) in CHF

Die Generalversammlung vom 25.04.2024 genehmigte die Einführung des Kapitalbandes und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innert einer Frist von zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namensaktien zu je CHF 10 um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 zu erhöhen.
Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich.

4'000'000

4. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG (Gesetzliche Angaben) in CHF

Die Generalversammlung vom 27.04.2022 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namensaktien zu je CHF 10. Im Rahmen der im 1. Halbjahr 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung wurden CHF 2'414'130 des genehmigten Kapitals beansprucht.

— 1'585'870

5. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN

Beim Ertrag handelt es sich um den Zins für das an die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG gewährte Darlehen.

6. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr nicht über 10.

7. EVENTUALVERPFLICHTUNG

Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.

8. BILANZIERUNGSGRUNDÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 ff) erstellt.

Gewinnverwendung

ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2024

Bilanzgewinn (in CHF)	2024	2023
Vortrag vom Vorjahr	41'786'982.53	41'439'356.71
Jahresgewinn	412'264.91	347'625.82
Bilanzgewinn zum Jahresende	42'199'247.44	41'786'982.53

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 42'199'247.44 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	42'199'247.44	41'786'982.53

2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31.12.2024

Kapitaleinlagereserven (in CHF)			
Vortrag vom Vorjahr		88'807'654.69	65'738'557.45
Kapitaleinlagen aus Kapitalerhöhung		—	34'169'035.24
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven		-13'033'368.00	-11'099'938.00
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende		75'774'286.69	88'807'654.69

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 75'774'286.69 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 6.25 pro Aktie (Vorjahr: CHF 6.00 pro Aktie)	max. CHF	13'579'487.50	13'036'308.00
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	62'194'799.19	75'771'346.69

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 30. April 2025 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	6.25	6.00
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	2'172'718	2'172'228

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 7. Mai 2025



Tel. +41 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG (die Gesellschaft) - bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2024, sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 35 - 37) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Tel. +41 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsysteem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass die Anträge des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 26. Februar 2025

BDO AG



Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte



Matthias Weber

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

Portfolio

per 31.12.2024

WOHNLIEGENSCHAFTEN in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Bruttorendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Eigentumsart
--	-----------------------	--	--------------------------------	-------------------	---------	----------------------	--------------------------------------	--------------

Kategorie W1

Wohnliegenschaften mit Marktwert über CHF 20 Mio.

Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B		01.01.06	2016/19	—	nein	AE		
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40–42		01.01.06	1970	2017	nein	AE		
Biel, Schwanengasse 21–29		01.01.01	2015	—	nein	AE		
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27		01.07.15	2017/19	—	nein	AE		
Biel, Schwanengasse 11–19		01.01.01	2019	—	ja	AE		
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.		01.09.21	1957/60	2011	nein	AE		
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46		01.01.06	1987/91	2010	nein	AE		
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26		01.01.06	1975/81	2023/24	nein	AE		
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17		01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	AE		
Derendingen, Meisenweg 13–21		01.01.06	1975	2022	nein	AE		
Total W1 – Wohnliegenschaften	331.6	13.8	4.2 %					

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.

Zuchwil, Mattenweg 1–9		15.12.22	1964	1998	nein	AE		
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48		28.03.11	2012	—	nein	AE/BR		
Valbirse, Rue Principale 12–14		01.07.03	2019	—	ja	AE		
Zuchwil, Amselweg 7–17		01.01.06	1966	2022	nein	AE		
Liebefeld, Kohlenweg 12		01.05.08	1975	—	nein	AE		
Luterbach, Hauptstr. 38		21.08.09	2010	—	nein	AE		
Lengnau, Kirchmattweg 4–8		31.12.06	2015	—	ja	AE		
Total W2 – Wohnliegenschaften	107.6	5.5	5.1 %					

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.

Schaffhausen, Stettenerstr. 46+48		01.07.07	1981	2016	nein	AE		
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark		01.08.04	2006	—	nein	AE		
Oensingen, Schachenstr. 1		01.07.23	1966	2000 2014/20	nein	AE		
Grenchen, Hasenmattstr. 11		01.01.09	1938	1999	nein	AE		
Total W3 – Wohnliegenschaften	18.4	0.9	4.7 %					
Total Wohnliegenschaften	457.6	20.1	4.4 %					

Eigentumsart AE = Alleineigentum / BR = Baurecht / ME = Miteigentum / SE = Stockwerkeigentum

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p.a. CHF Mio.	Bruttorendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Eigentumsart
--	-----------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-------------------	---------	----------------------	--------------------------------------	--------------

Kategorie K1

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert über CHF 20 Mio.

Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29		06.08.07	1987	2015	nein	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus		01.07.08	2008	—	nein	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43		31.12.01	1967	1990/2023	nein	SE (74 %)
Luterbach, Nordstr. 11		30.09.06	1971/85/ 2019	2006	ja	AE/BR
Burgdorf, Buchmattstr. 56		01.01.09	2009	—	nein	AE/BR

Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften**143.7****8.8****6.1 %****Kategorie K2**

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.

Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116		21.11.11	2014	—	nein	AE
Köniz, Sägestr. 73		01.09.09	1967	2015	nein	AE/BR
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1		01.01.01	1914	2015	ja	AE
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32		31.12.20	2022/23	—	nein	AE
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1		31.12.01	1995/2006	—	nein	AE/SE (67 %)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19		01.09.01	1964/2007	—	nein	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9		01.05.13	1955	2014	nein	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7		01.07.06	1962	1993	ja	AE/teilw. BR

Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften**106.5****6.8****6.3 %****Kategorie K3**

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.

Oensingen, Ostringstr. 10		13.09.07	1973/91	2017	nein	AE
Safenwil, Striegelstr. 8–10		31.12.03	1951/94	2015	ja	AE
Olten, Industriestr. 211–213a		01.08.04	1928/98	2005/20	ja	AE
Grenchen, Dammstr. 14		01.01.07	1974	2015	nein	AE/BR
Nebikon, Bahnhofstr. 23		01.05.08	2008	—	nein	AE
Subingen, Luzernstr. 30		01.07.23	2009	—	ja	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26		01.07.04	1933	2000	nein	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40		01.07.08	1968/90/ 2021	—	ja	AE

Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften**55.4****4.0****7.3 %****Total kommerziell genutzte Liegenschaften****305.6****19.6****6.4 %****Total Renditeliegenschaften****763.1****39.8****5.2 %****Eigentumsart** AE = Alleineigentum / BR = Baurecht / ME = Miteigentum / SE = Stockwerkeigentum

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster			Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m ²)	Eigentumsart
Biel, Schwanengasse		01.01.01	2023	2025	ja			90	—	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.		01.01.09	2024	2025	nein			41	—	AE
Total Renditeliegenschaften im Bau	30.5									

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche	Altlasten- verdachts- kataster	Aktuelle Nutzung			mögliche Nutzung	Eigentumsart
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west	01.09.01	49'633	nein	Acker/Wiese				Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost	01.09.01	32'296	nein	Acker/Wiese				Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.06	15'874	ja	Gewerbe				Wohnen/Arbeiten	AE
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.03	11'338	ja	Acker/Wiese				Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse	01.07.03	39'810	ja	Acker/Wiese				Wohnen	AE
Grenchen, Wissbächlistr.	01.01.09	11'920	nein	Acker/Wiese				Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.	01.01.09	4'326	nein	Acker/Wiese				Wohnen/Arbeiten	AE
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.03	8'816	nein	Acker/Wiese				Wohnen/Arbeiten	AE
Beringen, Unterdorf	06.07.12	3'968	nein	Acker/Wiese				Wohnen	AE
Olten, Industriestr. 215–229	01.08.04	7'850	ja	Leerbauten				Gewerbe	AE
Subingen, Luzernstr.	01.07.23	2'175	ja	Acker/Wiese				Wohnen	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement	31.12.03	10'017	nein	Acker/Wiese				Wohnen	AE
Tramelan, Fin de l'Envers	01.07.03	989	nein	Acker/Wiese				Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45.1								

VERKAUFTEN LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m ²)	Liegenschaftsart
Worb, Enggisteinstr. 77	01.08.07	01.01.24	1893/1954	8'026	Gewerbe
Total Marktwert per 31. 12. 2023 der im Jahr 2024 verkauften Liegenschaften in TCHF					

Eigentumsart AE = Alleineigentum / BR = Baurecht / ME = Miteigentum / SE = Stockwerkeigentum

Flächenangaben

per 31.12.2024

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND (PER STICHTAG)	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel, Solothurnstr. 1 – Factory1	14	11'886	7'162	1'160	16.2
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	12	6'406	5'812	111	1.9
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	76	9'512	5'919	—	—
Biel, Schwanengasse 11–19	73	3'847	5'390	—	—
Biel, Schwanengasse 21–29	64	3'901	6'498	—	—
Burgdorf, Bahnhofstr.26/Poststr.9	12	1'465	3'141	11	0.3
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32	18	1'558	2'527	—	—
Derendingen, Hauptstr.34 – Zentrumspark	19	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13–21	60	5'515	3'911	—	—
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr.27–29	51	5'099	10'129	417	4.1
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	11	2'430	3'353	—	—
Grenchen, Hasenmattstr. 11	7	1'263	215	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	61	7'747	4'959	119	2.4
Grenchen, Niklaus Wengi-Str.38–40	1	8'830	3'073	—	—
Heimberg, Blümlisalpstr.44–48 (Baurecht)	40	5'781	4'002	—	—
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	14	5'309	5'659	7	0.1
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	10	3'816	5'956	38	0.6
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	28	4'425	2'422	—	—
Liebefeld, Kohlenweg 12	113	3'078	4'339	111	2.6
Luterbach, Hauptstr.38	24	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	71	29'695	22'922	1'775	7.7
Nebikon, Bahnhofstr.23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	8	8'379	5'643	46	0.8
Oensingen, Schachenstr. 1	8	965	636	—	—
Olten, Industriestr. 211–213a	4	14'606	11'238	16	0.1
Safenwil, Striegelstr.8+10	32	14'497	7'775	1'601	20.6
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	18	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettenerstr.46–48	24	2'741	1'789	65	3.7
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	39	3'001	5'956	804 ²⁾	13.5 ²⁾
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	13	22'532	13'865	—	—
Subingen, Luzernstr. 30	25	2'697	1'525	26	1.7
Valbirse, Rue Principale 12–14	60	3'765	4'411	85	1.9
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	18	1'682	2'386	—	—
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	158	14'295	11'078	—	—
Zuchwil, Amselweg 7–17	39	3'600	2'628	—	—
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	43	6'507	5'010	— ¹⁾	— ¹⁾
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	143	13'602	9'901	63	0.6
Zuchwil, Brunnmattstr.26–30, 34–36, 38–42, 44–46	102	12'670	8'278	208	2.5
Zuchwil, Dorfackerstr.43/Ausserfeldweg 1	11	5'621	5'299	—	—
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	103	11'111	5'796	34	0.6
Zuchwil, Mattenweg 1–9	80	5'954	4'945	—	—
Total Renditeliegenschaften	1'709	316'001	246'433	6'696	2.7

¹⁾ Gesamtsanierung der Liegenschaft²⁾ Beinhaltet Leerflächen infolge Sanierung der Liegenschaft

Nutzungen

per 31.12.2024

Liegenschaft	NUTZUNG							
	Wohnen m ²	Gewerbe, Industrie m ²	Büro, Gesundheit m ²	Verkauf, Gastro m ²	Lager m ²	Sonstiges m ²	Parkplätze Anzahl	
Biel, Solothurnstr. 1 – Factory1	—	2'093	2'878	—	1'700	491	97	
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	154	4'302	1'052	304	—	138	
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	5'919	—	—	—	—	—	60	
Biel, Schwanengasse 11–19	4'435	641	88	—	101	125	56	
Biel, Schwanengasse 21–29	5'985	242	155	—	32	84	54	
Burgdorf, Bahnhofstr.26/Poststr.9	124	302	1'651	635	384	45	—	
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	9'182	1'738	—	4'016	452	170	
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32	923	116	1'409	—	—	79	27	
Derendingen, Hauptstr.34 – Zentrumspark	1'143	376	—	—	—	—	24	
Derendingen, Meisenweg 13–21	3'833	—	—	—	78	—	73	
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr.27–29	982	—	7'957	305	723	161	225	
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	140	89	2'641	—	421	63	67	
Grenchen, Hasenmattstr.11	215	—	—	—	—	—	8	
Grenchen, Maria Schürerstr.7–17	4'885	—	—	—	74	—	67	
Grenchen, Niklaus Wengi-Str.38–40	—	1'743	378	—	896	—	36	
Heimberg, Blümlisalpstr.44–48 (Baurecht)	3'138	—	—	660	204	204	73	
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'557	1'659	1'298	1'095	50	82	
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	4'386	660	—	910	—	76	
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	2'374	—	—	—	48	—	37	
Liebefeld, Kohlenweg 12	4'043	145	140	—	11	—	87	
Luterbach, Hauptstr.38	2'315	—	311	—	—	—	42	
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	15'164	3'737	—	3'392	628	330	
Nebikon, Bahnhofstr.23	331	—	191	—	4'654	—	18	
Oensingen, Ostringstr. 10	—	3'998	677	—	703	265	88	
Oensingen, Schachenstr. 1	636	—	—	—	—	—	8	
Olten, Industriestr.211–213a	—	10'078	534	—	437	189	56	
Safenwil, Striegelstr.8+10	—	3'511	1'327	1'131	1'557	250	105	
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	123	5'155	—	78	—	128	
Schaffhausen, Stettenerstr.46–48	1'728	—	—	—	61	—	29	
Solothurn, Zuchwilerstr.41/43	816	826	2'836	1'059	397	23	46	
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	8'803	654	—	4'142	266	53	
Subingen, Luzernstr. 30	218	—	1'040	78	189	—	43	
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	—	—	—	55	64	54	
Zofingen, Untere Grabenstr.26	—	—	996	948	442	—	11	
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	10'113	965	—	—	—	—	189	
Zuchwil, Amselweg 7–17	2'628	—	—	—	—	—	43	
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	4'964	—	—	—	—	46	—	
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	9'799	—	—	—	6	96	183	
Zuchwil, Brunnmattstr.26–30, 34–36, 38–42, 44–46	7'935	—	—	—	343	—	173	
Zuchwil, Dorfackerstr.43/Ausserfeldweg 1	—	—	3'661	1'384	201	52	112	
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	5'610	—	—	—	186	—	66	
Zuchwil, Mattenweg 1–9	4'915	—	—	—	30	—	46	
Total Renditeliegenschaften	95'261	64'494	46'775	8'551	27'869	3'484	3'280	

Weitere Informationen

Organe

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

Anouk Marazzi

Mitglied Verwaltungsrat

Stephan A. Müller

Mitglied Verwaltungsrat

Ueli Winzenried

Mitglied Verwaltungsrat

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Publikation Jahresbericht

2024

28. Februar 2025

Generalversammlung 2025

30. April 2025

Dividenden Ex-Datum

5. Mai 2025

Auszahlung der Dividende 2024

7. Mai 2025

Publikation Halbjahresbericht

2025

29. August 2025

Publikation Jahresbericht

2025

27. Februar 2026

Generalversammlung 2026

22. April 2026

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Jahresbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Jahres- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Druck: Ackermanndruck AG, Köniz
Publikationsdatum: Februar 2025



Espace Real Estate Holding AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE