

# Geschäftsbericht 2022

---

# Kennzahlen im Überblick

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	Einheit	2022	2021	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	36'464	36'908	-1.20 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'121	4'768	-34.54 %
Betriebsaufwand	TCHF	-8'242	-8'235	0.09 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	31'343	33'441	-6.27 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	25'911	27'620	-6.19 %
Periodengewinn	TCHF	21'417	22'752	-5.87 %
Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>	TCHF	18'240	16'858	8.20 %

<sup>1)</sup> Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

<b>BILANZ</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	345'839	335'133	3.19 %
Eigenkapitalquote	%	43.07	44.04	-0.97 PP
Anlagendeckungsgrad	%	44.00	45.11	-1.11 PP

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	781'789	738'053	5.93 %
Renditeliegenschaften	TCHF	728'340	688'230	5.83 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	4'724	937	404.16 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'725	48'886	-0.33 %
Liegenschaften	Anzahl	58	59	-1.69 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'620	1'467	10.43 %

		2022	2021	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	3.89	5.30	-1.41 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	2.25	2.68	-0.43 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	5.37	7.48	-2.11 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.14	5.38	-0.24 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.21	4.26	-0.05 PP

<b>MITARBEITENDE</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	17	16	6.25 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	12.90	13.50	-4.44 %

<b>AKTIEN</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'479	1'930'984	-0.03 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	638	642	-0.62 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	56.93	56.05	0.88 PP
Aktienkurs	CHF	170.00	183.00	-7.10 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.15	173.56	3.22 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.05	39.54	-13.88 %

	Einheit	2022	2021	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.45	8.73	8.22 %
Dividende (2022 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.75	5.50	4.55 %

---

# Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Brief an die Aktionäre	4
Im Gespräch	5
Faktenblatt Nachhaltigkeit	8
Corporate Governance	9
<b>Vergütungsbericht</b>	<b>15</b>
Vergütungsbericht	16
Bericht des Wirtschaftsprüfers	18
<b>Konzernrechnung</b>	<b>19</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Bilanz	21
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zur Konzernrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Bewertungstestat	40
<b>Jahresrechnung der</b>	
<b>Espace Real Estate Holding AG</b>	<b>41</b>
Erfolgsrechnung	42
Bilanz	43
Anhang	44
Gewinnverwendung	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
<b>Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen</b>	<b>48</b>
Portfolio	49
Flächenangaben	52
Nutzungen	53
Weitere Informationen	54
Kontakte und Impressum	55

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der nunmehr seit über einem Jahr anhaltende Krieg in der Ukraine wirkt sich auch auf den Schweizer Immobilienmarkt aus. Die stark gestiegenen Energiepreise führen bei den Haushalten und Unternehmen in vielen Fällen zu deutlich höheren Kosten für Heizung und Strom. Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) hat schon seit geraumer Zeit die Strategie, weg von fossilen Heizsystemen hin zu erneuerbaren Energien, eingeschlagen. Für rund zwei Drittel unserer Mieterschaft im Portfolio bedeutet dies, dass die Nebenkosten nur geringfügig ansteigen werden.

Nachhaltige Heizsysteme und Photovoltaikanlagen sind Eckpfeiler in unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Sie allein reichen jedoch nicht aus, um dem Klimawandel zu begegnen. In jedem Bauwerk steckt graue Energie, also die Energie, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde. Aus diesem Grund priorisieren wir bei unseren Investitionen jeweils die Möglichkeit, den Bestand zu erneuern. Zwar verbrauchen auch Sanierungen Ressourcen. Doch der Rohbau eines bestehenden Gebäudes mitsamt seiner grauen Energie kann weitergenutzt werden, was deutlich weniger ressourcenintensiv ist.

Unsere Strategie, architektonisch hochwertigen, ressourcenschonenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde vor zwei Jahren mit einem umfassenden Sanierungsprogramm mit 244 Wohnungen bis 2025 gestartet. Dabei wurde bewusst verzichtet, Liegenschaften in ihrer Lebensmitte abzureissen und mit einem Neubau zu ersetzen. Davon wurden bisher 93 Wohnungen saniert und erfolgreich vermietet. Derzeit befinden sich 73 Wohnungen im Bau und weitere 78 Einheiten in der Planungsphase.

Ohne Neubauten kann jedoch dem bereits bestehenden Wohnungsmangel nicht entgegengewirkt werden, weshalb wir auch weiterhin neue Wohnungen bauen werden. Allerdings werden diese Bauten wenn immer möglich kreislaufgerecht und nachhaltig realisiert und dem «Standard Nachhaltiges

Bauen Schweiz» (SNBS) entsprechen. Ziel des neuen Standards ist es, die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichermaßen und möglichst umfassend mit einzubeziehen. Aktuell befinden sich zwei Neubauprojekte mit insgesamt 89 Wohnungen, Arztpraxen und einer Einrichtung für Wohnen im Alter sowie eine Sanierung von 73 Wohnungen in der Zertifizierungsphase.

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Element unserer Unternehmensstrategie. Espace will deshalb den Stakeholdern noch transparenter aufzeigen, welche Anstrengungen das Unternehmen bezüglich Nachhaltigkeit bereits unternommen und sich zum Ziel gesetzt hat. Auf Seite 8 des Geschäftsberichtes finden sie deshalb erstmals ein Faktenblatt zu den für Espace relevanten Nachhaltigkeitsthemen.

Espace hat sich in einem überaus anspruchsvollen Umfeld sehr gut behauptet und im Geschäftsjahr 2022 ein sehr erfreuliches Resultat erzielt. Der operative Periodengewinn lag mit 18.2 Millionen Franken um 8.2 Prozent über dem Ergebnis der Vorjahresperiode (16.9 Millionen Franken), was ein erneutes Rekordergebnis bedeutet. Diese positive Entwicklung bestätigt uns, dass die gewählte Strategie auch in Zukunft konsequent weiterverfolgt wird und sich der unermüdliche Einsatz unserer Kolleginnen und Kollegen bezahlt macht. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an das ganze Team!

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, im Namen des gesamten Espace-Teams bedanke ich mich bei Ihnen für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2022.

Ihr



Dr. Andreas Hauswirth  
Präsident des Verwaltungsrats

**Operativer Periodengewinn**  
in Mio. CHF

**18.2** 16.9

31.12.2022 Vorjahr

**Sanierungsprogramm mit**

**244**

Wohnungen bis 2025

## «Fokusthemen»



v. l. n. r. Dr. Andreas Hauswirth (Verwaltungsratspräsident), Lars Egger (Geschäftsführer), Christian Froelicher (Leiter Finanzen)

Steigende Zinsen und Energiepreise machen Immobilienunternehmen doppelt zu schaffen. Espace hat bereits im Vorfeld des Ukraine-Krieges einerseits durch langfristige Fremdfinanzierungen, andererseits durch die konsequente Umstellung auf Nachhaltigkeit ihrer Liegenschaften im Energiebereich für Sicherheit bei ihrer Mieterschaft und im Unternehmen selbst gesorgt. Im Gespräch erläutern Dr. Andreas Hauswirth, Lars Egger und Christian Froelicher die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt, erklären, warum das Unternehmen erstmals einen ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und bekräftigen, dass sie an der eingeschlagenen Strategie festhalten wollen.

### Investitionen\* im Berichtsjahr

in Mio. CHF

# 43.0

\*Käufe, Neubauten, Sanierungen

### Herr Hauswirth, Herr Egger, sind Investitionen in Immobilien im gegenwärtigen Umfeld überhaupt noch interessant und eine valable Alternative?

Andreas Hauswirth: Wenn man den schweizerischen Immobilienmarkt betrachtet, kann man das sicherlich bejahen. Die Schweiz hat ein sehr stabiles Rechtssystem und eine robuste, immer noch leicht wachsende Wirtschaft. Zudem haben wir eine qualitativ gute Zuwanderung. In diesem Umfeld sind Immobilien nach wie vor eine gute Anlagemöglichkeit.

Lars Egger: Das gilt insbesondere für Immobilien, die für zukünftige Herausforderungen gewappnet sind. Die auf Nachhaltigkeit, Flexibilität und Bezahlbarkeit ausgerichtet sind.

### Sie haben beim Webcast 2022 eine systematische Überprüfung der Strategie angekündigt. Was sind deren Ergebnisse?

Andreas Hauswirth: Die langjährige Erfolgsgeschichte von Espace zeigt, dass wir die richtige Strategie verfolgen und deren Umsetzung stimmt. Deshalb hat die kürzliche Überprüfung unserer Strategie zu keiner grundsätzlich neuen Ausrichtung geführt, sondern nur zu einer gewissen Schärfung von spezifischen Themen, insbesondere bei der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit. Daneben haben wir uns einmal mehr ambitioniertere finanzielle Ziele gesetzt, die wir in den nächsten Jahren erreichen wollen.

### Espace hat 2021 und 2022 zwei Wohnüberbauungen in Zuchwil akquiriert. Ist das eine Folge der Unternehmensstrategie oder gibt es andere Gründe, die Sie zu diesem Schritt veranlasst haben?

Andreas Hauswirth: Akquisitionen waren immer ein Teil unserer Strategie. In den letzten drei Jahren haben wir uns primär darauf konzentriert, uns weiter operativ zu verbessern. Das ist uns auch sehr gut gelungen, sodass wir jetzt gerüstet sind, um sinnvolle Akquisitionen zu tätigen. Wir konnten diese beiden Akquisitionen mit insgesamt 168 Wohnungen in Zuchwil, in einem Marktumfeld, das wir sehr gut kennen, realisieren.

### Wie schätzen Sie die Entwicklung des Aktienkurses von Espace im letzten Jahr ein, auch im Vergleich zu den Mitbewerbern?

Andreas Hauswirth: 2022 war weltweit ein sehr schwieriges Jahr auf den Finanzmärkten, insbesondere an den Aktienbörsen. Das wirkte sich auch negativ auf den Kurs der Espace-Aktie aus. Wenn aber die Aktie von Espace mit den Aktien anderer Immobiliengesellschaften verglichen wird, auch mit denen von

Immobilienfonds in der Schweiz, hat sie sich sehr gut gehalten. Wir verzeichneten 2022 inklusive der ausgeschütteten Dividende einen buchmässigen Verlust von nur rund 4 Prozent. Das ist ein sehr gutes Ergebnis.

**Sie werden in diesem Geschäftsbericht zum ersten Mal einen separaten Nachhaltigkeitsbericht vorlegen. Welche Massnahmen hat Espace ergriffen, um innerhalb des Unternehmens für mehr Nachhaltigkeit zu sorgen?**

Lars Egger: Wir verfolgen schon seit geraumer Zeit die strategische Stossrichtung, in nachhaltige Liegenschaften zu investieren. So werden wir dieses Jahr erstmals zwei Gebäude nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) zertifizieren. Wir verstehen Nachhaltigkeit möglichst umfassend, nicht nur im Bereich Energie, sondern auch in Bezug auf nachhaltige Vermietbarkeit und wie wir mit unseren Anspruchsgruppen zusammenarbeiten wollen. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären transparent aufzeigen, was wir in diesem Bereich alles unternehmen. Und dass wir mit der kürzlichen Strategieüberprüfung unsere Anstrengungen noch einmal massiv verschärft und uns noch ambitioniertere Ziele für die Zukunft gesetzt haben.

**Ein Teil der Strategie von Espace lautet: Sanieren statt eliminieren, das heisst, sanieren statt Abbruch und Neubau. Sie haben im vergangenen Jahr einige Sanierungsprojekte initiiert. Wie ist der Stand bei diesen Projekten?**

Lars Egger: Wir haben im 2022 bereits zwei grössere Sanierungsprojekte mit 93 Wohnungen, die alle vermietet sind, erfolgreich umgesetzt. Aktuell sind wir an einem dritten grossen Projekt mit der Sanierung von 73 Wohnungen. Auch hier

ist die Nachfrage bereits sehr gross. Die erste Etappe wird Mitte dieses Jahres abgeschlossen sein. Ein weiteres Sanierungsprojekt in Bern mit 78 Wohnungen ist in Planung und wird in den nächsten Jahren fertiggestellt sein.

Sanieren statt eliminieren hat sehr grosse Vorteile für uns, und auch für die Umwelt. Das zeigt sich jetzt auch bezüglich Baukosten. Sanierungsprojekte sind weniger anfällig für gestiegene Baukosten, da sie weniger Ressourcen wie Stahl und Beton binden. Das sind bekanntlich die grossen Treiber bei den Kosten. Sanierungen sind aber auch hinsichtlich Nachhaltigkeit bedeutend, weil man mit der vorhandenen Baumasse arbeitet und nicht zusätzliche Baustoffe mit hohem Anteil an grauer Energie verbaut. Und nicht zuletzt sind sie auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit interessant, weil wir immer versuchen, die Mieterschaft wenn möglich in den zu sanierenden Wohnungen zu belassen oder ihr innerhalb des Areals einen Umzug anzubieten. So haben wir immer eine Basis an Mieterträgen, die weiterlaufen.

**Die Baukosten, Sie haben es bereits erwähnt, steigen stark an. Durchschnittlich gehen Sie von 10 Prozent aus. Was bedeutet dies für Neubauprojekte von Espace?**

Lars Egger: Die Baukosten werden für uns eine Herausforderung bleiben. Wir achten darauf, bei Neubauprojekten eine möglichst grosse Kostensicherheit zu erlangen. Mit der Rückbesinnung auf bewährte Details und anerkannte Konstruktionsprinzipien erreichen wir, dass die Kosten möglichst tief gehalten werden können.

**Wie wirkt sich das sich verändernde Zinsumfeld auf Espace aus?**

Christian Froelicher: Die gestiegenen Zinsen haben grundsätzlich für jede Immo-

bilienanlagegesellschaft und somit auch für Espace zwei wesentliche Auswirkungen: Die eine ist der Druck auf die Liegenschaftswerte, denn die Cashflows werden mittelfristig wohl zu einem höheren Zinssatz diskontiert, wodurch ein niedrigerer Barwert resultiert. Die andere Auswirkung betrifft die Fremdfinanzierungskosten. Espace hat in den letzten Jahren das Zinsänderungsrisiko auf der Zeitachse konsequent diversifiziert. Nur rund 5 Prozent unserer Finanzierungen sind derzeit unmittelbar von den steigenden Zinsen betroffen. Aber es ist klar, wenn das Zinsniveau nachhaltig hoch bleibt, werden künftige Finanzierungen auch entsprechend teurer und die Fremdfinanzierungskosten in den nächsten Jahren schrittweise ansteigen.



Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)  
Sanierung Amselweg 7–17 in Zuchwil

«Espace ist eine Pionierin des Eigenverbrauchs von Solarstrom. Seit 2018 haben wir gemeinsam sechs grosse Photovoltaikanlagen auf Gewerbe- und Wohnbauten realisiert, drei weitere Projekte sind in Planung.»

Dr. Urs Martin Springer,  
CEO Blockstrom AG



### Was heisst das für das Jahr 2022? Wurd en bei den Bewertungen Ihrer Immo bilien Abstriche gemacht?

Christian Froelicher: Die guten Funda-  
mentalwerte, insbesondere die intakte  
Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt,  
aber auch die Weitergabe der Teuerung  
bei indexierten Gewerbe-Mietverträgen,  
kompensieren gewissermassen den Ef-  
fekt der steigenden Zinsen. Über das  
gesamte Immobilienportfolio von Espace  
betrachtet kann man sagen, dass die  
Zinssteigerungen im Jahr 2022 summa  
summarum noch keinen grösseren Ein-  
fluss hatten.

### Die Refinanzierungskosten steigen. In gewissen Gebieten oder Segmenten steigt gleichzeitig auch die Nachfrage. Wie gestaltet sich die Mietzinspolitik von Espace in diesem Umfeld?

Christian Froelicher: Wir haben ein gut  
diversifiziertes Portfolio in den beiden  
Bereichen Wohnen und Gewerbe, je-  
weils hälftig, was die Mieteinnahmen be-  
trifft. Im Bereich Wohnen ist die Nach-

frage intakt. Es existiert mittlerweile  
schweizweit und entsprechend auch in  
unserem Anlagegebiet ein Vermieter-  
markt. Im Bereich Gewerbe haben wir  
zum Teil indexierte Mietverträge, die es  
uns erlauben, Preissteigerungen auf die  
Miete umzulegen.

### Nicht nur die Refinanzierungskosten steigen, sondern auch die Energie- preise. Welche Auswirkungen haben die stark gestiegenen Preise auf die Mieter- schaft von Espace?

Christian Froelicher: Espace hat schon  
mehrere Jahre, bevor sich die Energiekrise  
abgezeichnet hat, in ZEV<sup>1)</sup>-Solaranlagen  
investiert. Für unsere Mieterschaft bedeu-  
tet dies, dass sie von tieferen Stromprei-  
sen profitiert. Andererseits wurden bereits  
viele unserer Liegenschaften an fossil-  
freie Fernwärmesysteme angeschlos-  
sen. Einem Grossteil der Mieterschaft  
von Espace bleiben damit signifikante  
Preissteigerungen im Energiebereich  
erspart. Für Espace führt dies daneben  
auch zu einem Wettbewerbsvorteil.

### Bitte geben Sie uns noch einen Aus- blick auf das Geschäftsjahr 2023. Rechnen Sie mit weiteren Turbulenzen oder eher mit einer Beruhigung auf dem Immobilienmarkt?

Lars Egger: Die Nachfrage nach Wohn-  
raum ist weiterhin gross und wird durch  
die hohe Zuwanderung und die Verklei-  
nerung der Haushalte zusätzlich ge-  
stützt. Entsprechend ist bei den Ver-  
kehrswerten zurzeit keine Trendwende  
bemerkbar.

Die Bewertungen von kommerziellen  
Liegenschaften werden sicherlich unter  
Druck kommen. Im Gegenzug können  
aber die Mieterträge erhöht werden, da  
im kommerziellen Bereich die Verträge  
vielfach an die Inflation gekoppelt sind.  
Ob sich solche Mietzinsanpassungen  
auch durchsetzen lassen, hängt auch  
davon ab, wie sich die Wirtschaft im lau-  
fenden Jahr entwickeln wird.

<sup>1)</sup>ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch



#### Daniel Kammermann

Leiter Contracting und Vertrieb Fernwärme  
Regio Energie Solothurn

#### Wie funktioniert das Fernwärmenetz der KEBAG Zuchwil?

Durch das Fernwärmenetz der Kehrrechtverwertung  
wird die sonst ungenutzt in die Atmosphäre abgege-  
bene Wärme mittels ständig zirkulierendem Wasser-  
kreislauf gespeichert und in der nahen Umgebung  
von Zuchwil zur Beheizung von Wohn- und Gewer-  
beräumen sowie für Warmwasser genutzt. Die Regio  
Energie Solothurn ist eine der Abnehmerinnen die-  
ser Fernwärme und übernimmt die Verteilung an die  
Endverbraucherinnen und Endverbraucher. Dabei  
geht es hauptsächlich um die Planung und Realisie-  
rung der Zubringungsleitungen.

#### Wie lange arbeitet die Regio Energie Solothurn be- züglich Fernwärme bereits mit Espace zusammen?

Die Fernwärme in der Region Solothurn wird seit Juli  
2007 angeboten. Espace fällt bereits früh nachhal-  
tige Investitions-Entscheidung, weshalb wir bereits

2007 gemeinsam die ersten Fernwärmeanschlüsse  
realisieren durften.

#### Das hört sich nach Nutzung von Synergien an. Wo liegt der Vorteil dieser Zusammenarbeit?

Die hohe Motivation und Durchsetzungskraft nach-  
haltiger Sanierungsgrundsätze von Espace verhal-  
fen uns in den letzten Jahren in diversen Ortsteilen  
von Zuchwil zum Ausbau des Fernwärmenetzes.  
Gemeinsam kann die CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme  
nachhaltig in der Region verteilt und genutzt wer-  
den. Aktuellstes Beispiel ist der Anschluss des  
Quartiers Unterfeld in Zuchwil. Dadurch können  
künftig weitere 93 Mietwohnungen der Espace von  
der CO<sub>2</sub>-neutralen Fernwärme profitieren und sind  
durch die stabilen Heizkosten gegen Preissprünge  
abgesichert. Durch die Anbindung an das nachhal-  
tige Energiesystem können in dieser Überbauung  
pro Jahr ca. 200'000 Kilogramm CO<sub>2</sub> eingespart  
werden, was eine Reduktion von rund 72'000 Liter  
Heizöl bedeutet.

# Faktenblatt Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeitsbestreben

Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie von Espace. Deshalb freut sich Espace, die relevanten Kennwerte erstmals im Rahmen der Geschäftsberichterstattung 2022 zu publizieren. Das Ziel ist, die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Leistungen und Ziele des Unternehmens zu präsentieren sowie die Transparenz gegenüber den Anspruchsgruppen zu erhöhen. Es sollen künftig auch die Fortschritte im Hinblick auf die Strategie 2022–2025 hervorgehoben werden. Damit die relevanten Nach-

haltigkeitsthemen der Interessensgruppen von Espace verfolgt und optimiert werden können, wurden diese durch eine Wesentlichkeitsumfrage Ende 2022 erhoben und in die vier Kategorien **Wirtschaft**, **Umwelt**, **Unternehmensführung** und **Gesellschaft** eingeteilt. Nachstehend werden diese Themen beleuchtet.

In den kommenden Jahren sollen zusätzliche Plattformen geschaffen werden, um mit den Stakeholdern weiter in den Dialog zu treten. Dies trägt zu einer langfristigen und transparenten Beziehung bei.

## Veränderung durch digitale Technologien

Espace nahm im Jahr 2022 die eigens entwickelte Vermietungsplattform fastspace.ch in Betrieb und baute diese laufend aus. Gleichzeitig wurden die internen Prozesse und Abläufe weiter digitalisiert, was zur Steigerung von Effizienz und Kundenzufriedenheit beitrug. Insgesamt wurden im letzten Jahr insgesamt

**CHF 115'000**

beziehungsweise CHF 8'900 pro Mitarbeitenden in Digitalisierung und operative Verbesserungen investiert.

[IT-Landschaft](#) | [Digitalisierung](#)

## Neue Geschäftsfelder durch die Energiewende

Investitionen in erneuerbare Energien sind für Espace zu rentablen Anlagen geworden, auch zum Wohle ihrer Mieterschaft. Durch die allgemeine Kostensteigerung, insbesondere für Energie, gewannen die alternativen Quellen an Attraktivität. Der Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Energien, wirkt sich positiv auf die Nebenkostenabrechnung wie auch auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoss aus. Somit profitiert die Mieterschaft von einer insgesamt tieferen Bruttomiete und im Gegenzug kann die Eigentümerschaft die Erträge angemessen optimieren. Im Berichtsjahr wurden

**CHF 472'000**

in erneuerbare Energien investiert und dadurch rund 35 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

[Energie-Management](#) | [Innovations-Management](#)

## CO<sub>2</sub>-Emissionen und CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad

Bis ins Jahr 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaften von Espace gegenüber heute um 7.4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> auf 7 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> reduziert werden. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss betrug im 2022

**14.4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>**<sup>1)</sup>

(Vorjahr 18.1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>).

[Energie-Management](#)

## Zukunftsfähige Immobilien durch flexibel nutzbare Flächen

Die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, entwickelt sich rasant. Gesellschaftliche Veränderungen wirken sich auch auf die Anforderungen an die Immobilien aus. Diesen Veränderungen begegnet Espace mit möglichst flexibel nutzbaren Mietflächen. Entsprechend können rund

**25.0 %**

der Nutzflächen im Portfolio binär (Wohnen / Arbeiten) genutzt werden. Espace ist bestrebt, auch in allen weiteren Neubau- und Sanierungsprojekten diesen Anteil zu erhöhen.

[Innovations-Management](#) | [Immobilienportfolio im Kontext Umwelt](#)

## Wirksamer Klimaschutz – sanieren statt eliminieren

In jedem Bauwerk steckt graue Energie. Gemäss BAFU (Bundesamt für Umwelt) verursacht die Immobilienbranche rund ein Viertel an den gesamten nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sanierungen verlängern die wirtschaftliche Nutzungsdauer und sparen Ressourcen sowie CO<sub>2</sub>. In einer Studie wurde aufgezeigt, dass unter Einbezug der Nutzungsphase die energetische Sanierung 50 Prozent weniger CO<sub>2</sub> ausstösst als ein vergleichbares Neubauprojekt. Espace richtet sich nach diesem Grundsatz und investierte im vergangenen Jahr rund

**CHF 18.8 Mio.**

in Sanierungen. Dies entspricht rund CHF 430'000 pro Renditeliegenschaft oder 80 Prozent des gesamten Investitionsvolumens.

[Energie-Management](#)

## Reduktion des fossilen Energieverbrauchs

Durch den Einsatz von alternativen Energien soll eine Senkung des fossilen Energieverbrauchs angestrebt werden. Der Energiebedarf des Portfolios betrug im Jahr 2022

**74.9 kWh/m<sup>2</sup>**<sup>2)</sup>

Rund 329 MWh Solarstrom wurden produziert, was ca. dem Strombedarf von 130 durchschnittlichen Schweizer Haushalten entspricht.

[Energie-Management](#) | [Immobilienportfolio im Kontext Wirtschaftlichkeit](#)

## Hohe Transparenz – hohes Vertrauen

Ein zentrales Element der Nachhaltigkeitsstrategie ist die transparente Berichterstattung über die unternehmerischen Aktivitäten und Entwicklungen. Die Offenlegung bezüglich Nachhaltigkeit, Unternehmenswerte und Vergütungsstruktur soll das Vertrauen in das Unternehmen stärken. Die Zertifizierung der Bauprojekte von Espace nach «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) dient den Anspruchsgruppen zur Orientierung und schafft zusätzlich Vertrauen und Transparenz. Im letzten Jahr wurde für **drei Bauprojekte** der Zertifizierungsprozess nach SNBS in Angriff genommen.

[Immobilienportfolio im Kontext Umwelt](#) | [Geschäftsethik](#)

## Förderung der Mitarbeitenden

Die Mitarbeitenden sind von zentraler Bedeutung zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsgrundsätze von Espace. Konkret leisten sie einen Beitrag, um nachhaltigen Mehrwert für die Aktionärinnen und Aktionäre, die Mieterschaft und für die Gesellschaft zu schaffen. Die Mitarbeitenden sollen sich von den Nachhaltigkeitswerten inspiriert fühlen, neugierig auf neue Ideen sein und in einem Umfeld arbeiten, das Selbstständigkeit, Teamwork, Eigeninitiative und Innovation fördert. Espace verfolgt das Ziel, diese Werte durch die Weiterbildung der Mitarbeitenden zu fördern. Deshalb wurden im letzten Jahr **CHF 1'900** pro Mitarbeitenden für Weiterbildungen investiert.

[Personalentwicklung](#) | [Personalbindung](#)

<sup>1)</sup> Berechnung aufgrund von Heizsystem, Energieträger und Verbrauch, inkl. Allgemeinstrom (Scope 1+2).

<sup>2)</sup> Bezieht sich auf die Produktion von Heizwärme und Warmwasser.



# Corporate Governance

## 1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine private Gesellschaft mit 638 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2022). 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 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften («VegüV»).

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

## 2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern mit Herrn Dr. 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 Salärrierung 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 vertraglichen 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 und Standortleiter Bern (Hauptsitz) 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.



**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.



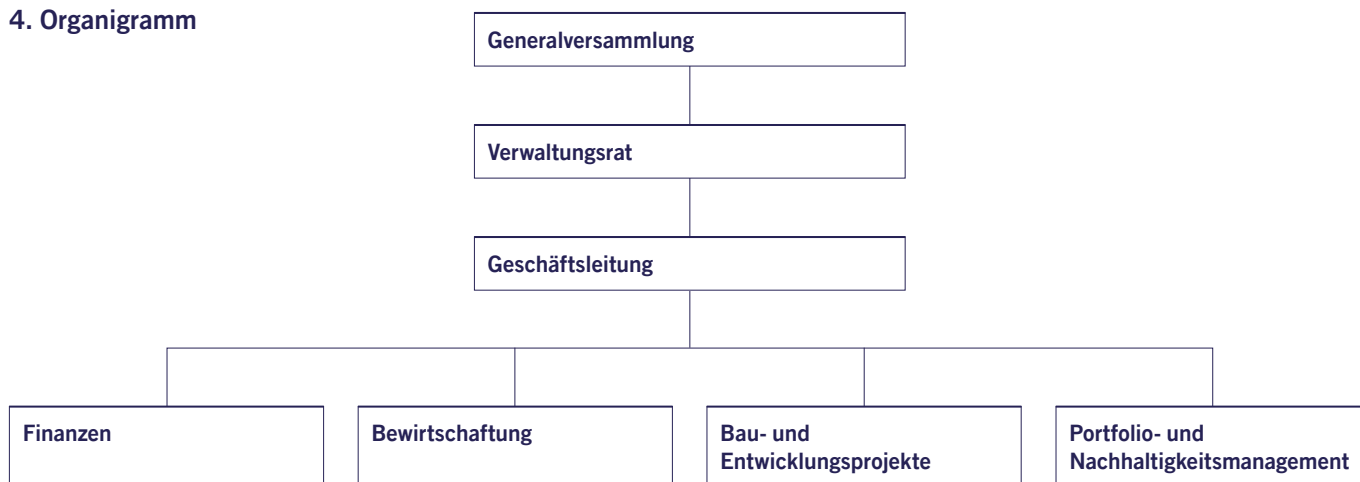
**Christian Froelicher**  
Finanzen

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 diplomierter 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 börsennotierte Finanzinstitute im In- und Ausland sowie grössere Immobilienanlagfonds. 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. 2022 CHF 19'313'050 und ist in 1'931'305 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31. 12. 2022 waren 826 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 1'930'479 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 27. 04. 2022 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen, das Bezugsrecht aufzuheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen zu bestimmen.

##### Aktien

An der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit im Aktienbuch eingetragener Stimmrecht ausgeübt werden. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, anstelle von Aktientiteln auf den Namen lautende Interimsscheine, Globalurkunden oder Wertrechte (Bucheffekten) auszugeben. Die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien oder umgekehrt ist zulässig. Der Aktionär kann von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Titeldruck ist aufgeschoben. Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktien und Aktienzertifikaten. Das Aktienbuch wird im Auftrag der Gesellschaft von der Computershare Schweiz AG geführt.

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

### Vinkulierung der Namenaktien

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

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

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

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

### Aktionariat

<b>Aktionäre mit Anteilen über 3 %</b>	in %
Artemis Real Estate AG, Aarburg	32.68
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	23.33
Familie Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	4.26
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96
Übrige Aktionäre	35.77

<b>Aktien/Aktionariat</b>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Ausgegebene Aktien	1'931'305	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-826	-321
Ausstehende Aktien	1'930'479	1'930'984
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	57 %	56 %
Eingetragene Aktionäre	638	642



## 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 62'358.30 (inkl. MWST) in Rechnung.

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

## 7. Immobilienbewertung

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

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

## 8. Altlasten

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

---

# Vergütungsbericht

# Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und setzt die Anforderungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) um, welche per 1. Januar 2014 in Kraft getreten und per 1. Januar 2023 durch Art. 734 des Obligationenrechts ersetzt worden ist. 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 der VegüV 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 2022 und 2021. Er basiert auf den Vorgaben der Statuten der Gesellschaft, des Obligationenrechts und der VegüV. Die gesetzlich verlangten Angaben nach Art. 13–16 der VegüV 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 Amtsdauer beträgt ein Jahr. Sie endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Die Generalversammlung vom 27. April 2022 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	
	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
<b>01. 07. 2022 – 30. 06. 2023</b>			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 27. April 2022 (Maximum)	350'000	800'000	150'000
Bisher (bis 31. 12. 2022) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	315'996	383'335	—
<b>01. 07. 2021 – 30. 06. 2022</b>			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 20. Mai 2021 (Maximum)	350'000	800'000	150'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	315'996	719'760	95'000
<b>01. 07. 2020 – 30. 06. 2021</b>			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 15. Mai 2020 (Maximum)	350'000	1'000'000	100'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	314'591	885'995	95'000

**Verwaltungsrat**

in CHF

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
<b>01. 01. – 31. 12. 2022</b>	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried <sup>3)</sup>	Christoph Arpagaus	
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	283'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	17'000
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	15'996
<b>Total</b>	<b>126'898</b>	<b>64'549</b>	<b>60'000</b>	<b>64'549</b>	<b>315'996</b>
Beteiligung per 31. 12. 2022	33.15 % <sup>1)</sup>	23.33 % <sup>2)</sup>	0.43 %	—	56.91 %

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Total
<b>01. 01. – 31. 12. 2021</b>	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried <sup>3)</sup>	Christoph Arpagaus	
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	283'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	17'000
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	15'996
<b>Total</b>	<b>126'898</b>	<b>64'549</b>	<b>60'000</b>	<b>64'549</b>	<b>315'996</b>
Beteiligung per 31. 12. 2021	32.72 % <sup>1)</sup>	22.89 % <sup>2)</sup>	0.43 %	—	56.05 %

<sup>1)</sup> Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg von 32.68 % (32.28 %)<sup>2)</sup> Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi<sup>3)</sup> Das Verwaltungsrats Honorar von U. Winzenried wurde Espace von der Amerina AG in Rechnung gestellt, weshalb keine Sozialabgaben ausgerichtet werden. Das ausgewiesene Entgelt versteht sich ohne Mehrwertsteuer.**Geschäftsleitung**

in CHF

<b>01. 01. – 31. 12. 2022</b>	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung <sup>1)</sup>
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	581'581	354'861
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	95'000	65'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	58'532	35'942
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	54'315	35'797
Pauschalspesen	19'920	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	7'181	7'181
<b>Total</b>	<b>816'529</b>	<b>510'781</b>
Beteiligung per 31. 12. 2022	0.02 %	0.01 %

<b>01. 01. – 31. 12. 2021</b>	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung <sup>1)</sup>
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	645'034	354'861
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	95'000	65'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	60'670	34'059
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	58'002	35'581
Pauschalspesen	21'240	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	7'183	6'383
<b>Total</b>	<b>887'129</b>	<b>507'884</b>
Beteiligung per 31. 12. 2021	0.02 %	0.01 %

<sup>1)</sup> Lars Egger, Vorsitzender der Geschäftsleitung



Tel. +41 32 624 62 46  
www.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

#### Prüfungsurteil

Auftragsgemäss haben wir den freiwillig erstellten Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 16 und 17.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

#### 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 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 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 im Vergütungsbericht, 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 Verwaltungsrates 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, der 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 zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 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.

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

Solothurn 1. März 2023

BDO AG

Alain Wirth

Dipl. Wirtschaftsprüfer

Matthias Weber

Treuhänder mit eidg. Fachausweis



---

# Konzernrechnung

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2022	2021
<b>Betriebsertrag</b>			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	35'632	34'478
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2	707	2'333
Sonstiger betrieblicher Erfolg	3	125	97
<b>Total</b>		<b>36'464</b>	<b>36'908</b>
Erfolg aus Neubewertung	4	3'121	4'768
<b>Betriebsaufwand</b>			
Liegenschaftsaufwand	5	-5'431	-5'416
Personalaufwand	6	-1'479	-1'616
Abschreibungen/Wertberichtigungen	7	-115	-110
Übriger Betriebsaufwand	8	-1'217	-1'093
<b>Total</b>		<b>-8'242</b>	<b>-8'235</b>
<b>EBIT</b>		<b>31'343</b>	<b>33'441</b>
Finanzaufwand	9	-5'432	-5'821
<b>EBT</b>		<b>25'911</b>	<b>27'620</b>
Steuern	10	-4'494	-4'868
<b>Periodengewinn</b>		<b>21'417</b>	<b>22'752</b>

# Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		15'117	15'854
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	507	993
Sonstige Forderungen	12	1'296	1'041
Aktive Rechnungsabgrenzungen		114	87
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>17'034</b>	<b>17'975</b>
<b>Immobilien</b>			
Renditeliegenschaften	13	728'340	688'230
Renditeliegenschaften im Bau	13	4'724	937
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	13	48'725	48'886
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>781'789</b>	<b>738'053</b>
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	2'537	3'645
Anlagen Stromproduktion	14	1'111	665
Übrige Sachanlagen	14	396	423
Finanzanlagen		108	133
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>785'941</b>	<b>742'919</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>802'975</b>	<b>760'894</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	6'066	3'765
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	113'314	109'755
Übrige Verbindlichkeiten		1'247	606
Kurzfristige Rückstellungen	17	957	2'118
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	801	763
<b>Total</b>		<b>122'385</b>	<b>117'007</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	300'004	277'194
Rückstellungen für latente Steuern	17	34'747	31'560
<b>Total</b>		<b>334'751</b>	<b>308'754</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>457'136</b>	<b>425'761</b>
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		67'543	78'166
Eigene Aktien	20	-148	-60
Gewinnreserven		259'131	237'714
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>345'839</b>	<b>335'133</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>802'975</b>	<b>760'894</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2022	2021
Periodengewinn	21'417	22'752
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	141	135
Erfolg aus Neubewertung	-3'121	-4'768
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	-1'161	1'263
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	3'187	3'230
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-707	-2'333
Cash Flow	19'756	20'279
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme (Zunahme) Forderungen	231	-731
Zunahme übriges Umlaufvermögen	-27	-46
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'302	787
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	678	-755
<b>Cash Flow aus operativen Tätigkeiten</b>	<b>22'940</b>	<b>19'534</b>
Erwerb von Liegenschaften	-19'850	-23'600
Veräusserungen von Liegenschaften	3'751	6'551
Investitionen in Renditeliegenschaften/Renditeliegenschaften im Bau	-20'511	-6'910
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-2'190	-2'005
Investitionen in übrige Sachanlagen	-565	-175
Veräusserungen von übrigen Sachanlagen	5	31
Veränderungen Finanzanlagen	25	-133
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-39'335</b>	<b>-26'241</b>
Zunahme Finanzverbindlichkeiten	26'369	19'371
Verkauf eigene Aktien	-92	-45
Ausschüttung Dividende	-10'619	-10'139
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>15'658</b>	<b>9'187</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-737</b>	<b>2'480</b>
<b>Flüssige Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>15'854</b>	<b>13'374</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>15'117</b>	<b>15'854</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2021</b>	<b>19'313</b>	<b>-8</b>	<b>88'298</b>	<b>214'962</b>	<b>322'564</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-52			-52
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			7		7
Dividendenausschüttung			-10'139		-10'139
Periodengewinn				22'752	22'752
<b>Eigenkapital per 31.12.2021</b>	<b>19'313</b>	<b>-60</b>	<b>78'166</b>	<b>237'714</b>	<b>335'133</b>
Bewegung Bestand eigener Aktien		-88			-88
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-4		-4
Dividendenausschüttung			-10'619		-10'619
Periodengewinn				21'417	21'417
<b>Eigenkapital per 31.12.2022</b>	<b>19'313</b>	<b>-148</b>	<b>67'543</b>	<b>259'131</b>	<b>345'839</b>

<b>Aktienkapital</b>	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital <sup>1)</sup>	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

<sup>1)</sup> Die Generalversammlung vom 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.

<b>Gesetzliche Reserven</b>	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	65'738'557	76'357'951

## Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenzahlung pro Aktie	
26.04.2023 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	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
29.05.2019 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75
24.05.2018 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 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 Tochtergesellschaft nach Elimination aller Gruppentransaktionen. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, d. h. Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100 % übernommen, alle konzerninternen Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) eliminiert. Auf konzerninternen Transaktionen erzielte Zwischengewinne werden ebenfalls eliminiert. Ein allfälliger Minderheitenanteil am Eigenkapital und am Jahresergebnis von Konzerngesellschaften wird separat im Eigenkapital bzw. in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

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

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

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

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

31. 12. 2021	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

31. 12. 2022	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

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

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

### Kapitalkonsolidierung

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

### 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 Immobilienhandel

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

#### Fremdkapitalzinsen

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

#### Laufende und latente Steuern

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

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

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

#### Flüssige Mittel

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

#### Forderungen

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

### Renditeliegenschaften

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

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

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

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

### Renditeliegenschaften im Bau

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

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

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

rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des 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 Espace Real Estate AG plant diese Parzellen zu entwickeln oder zu verkaufen.

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

### Bau- und Entwicklungsprojekte

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

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

### Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen

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

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

### Passive Rechnungsabgrenzungen

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

### Finanzverbindlichkeiten

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

### Rückstellungen

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

### Rückstellungen für latente Steuern

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

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

### Eigene Aktien

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

### Vorsorgeeinrichtungen

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

### Nahestehende

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

### Risikomanagement

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 1. März 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten.

## 1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2022	2021
Soll-Mietertrag	36'373	36'142
Mietzinsreduktion	-538	-591
Leerstand	-1'493	-2'132
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	77	-236
Ertrag für Mieterausbauten	255	350
Ertrag pauschale Nebenkosten	312	309
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>34'986</b>	<b>33'842</b>

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2022 in TCHF	2022 in %	2021 in TCHF	2021 in %
Wohnen	15'468	42.5	14'727	40.8
Gewerbe	6'506	17.9	6'742	18.7
Büro	6'434	17.7	6'592	18.2
Lager	2'508	6.9	2'626	7.3
Parkplätze	2'488	6.9	2'425	6.7
Verkauf	1'390	3.8	1'424	3.9
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	1'579	4.3	1'606	4.4
<b>Total</b>	<b>36'373</b>	<b>100.00</b>	<b>36'142</b>	<b>100.00</b>

Soll-Mieterträge nach Kanton	2022 in TCHF	2022 in %	2021 in TCHF	2021 in %
Solothurn	17'328	47.6	16'662	46.1
Bern	13'550	37.3	13'960	38.6
Schaffhausen	2'167	6.0	2'171	6.0
Luzern	2'196	6.0	2'195	6.1
Aargau	1'132	3.1	1'154	3.2
<b>Total</b>	<b>36'373</b>	<b>100.00</b>	<b>36'142</b>	<b>100.00</b>

Übrige Liegenschaften in TCHF	2022	2021
Soll-Mietertrag	641	715
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-5	-94
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	—	5
Ertrag pauschale Nebenkosten	9	10
<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>645</b>	<b>636</b>

<b>Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF</b>	<b>35'632</b>	<b>34'478</b>
---	---------------	---------------



**Bedeutendste Mieter**

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2022 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

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

<b>Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %</b>	31.12.2022	31.12.2021
Grösster Mieter	4.3	4.5
Drei grösste Mieter	8.9	9.2
Fünf grösste Mieter	12.4	12.9
Zehn grösste Mieter	18.7	18.6

<b>Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2022 (Nettomieteträge p.a.)</b>	in TCHF	in %
2023	2'055	14.7
2024	2'780	19.9
2025	1'290	9.2
2026	1'754	12.5
2027	525	3.8
2028	1'276	9.1
2029	1'957	14.0
2030	311	2.2
2031	46	0.3
2032 und später	1'997	14.3
<b>Total</b>	<b>13'991</b>	<b>100.0</b>

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

<b>2. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN</b> in TCHF	2022	2021
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 – Stockwerkeinheiten	-57	
Oensingen, Ostringstrasse – Baulandparzelle	-930	
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10 + 12	-2'057	
Total Abgang Immobilien	-3'044	-4'218
Total Kaufpreise abzgl. Kaufnebenkosten	3'751	6'551
<b>Erfolg aus Verkauf von Immobilien</b>	<b>707</b>	<b>2'333</b>

<b>3. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG</b> in TCHF		
Erfolg aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	-10	15
Erfolg aus Parkinganlagen	69	67
Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	-1	-10
Erfolg aus Stromproduktion	67	25
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>97</b>

4. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF	2022	2021
Positive Marktwertanpassungen	9'414	15'250
Negative Marktwertanpassungen	-6'293	-10'482
<b>Total</b>	<b>3'121</b>	<b>4'768</b>

#### 5. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

##### Renditeliegenschaften

Instandhaltung	-1'806	-1'761
Betrieb und Wartung	-1'196	-1'288
Liegenschaftssteuern	-275	-237
Versicherungen	-458	-464
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'419	-1'462
Übriger Aufwand	-7	-7
<b>Total</b>	<b>-5'161</b>	<b>-5'219</b>

##### Nicht rentabilisierte Liegenschaften

Instandhaltung	-52	-40
Betrieb und Wartung	-97	-66
Liegenschaftssteuern	-14	-9
Versicherungen	-12	-15
Liegenschaftsbewirtschaftung	-95	-67
Übriger Aufwand	—	—
<b>Total</b>	<b>-270</b>	<b>-197</b>

##### Total Liegenschaftsaufwand

**-5'431**      **-5'416**

#### 6. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 17 Personen mit total 1'290 Stellenprozenten (Vorjahr: 16 Personen mit 1'350 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-1'842	-1'814
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-182	-178
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-117	-123
Übriger Personalaufwand	-130	-115
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	792	614
<b>Total</b>	<b>-1'479</b>	<b>-1'616</b>

#### 7. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Abschreibung übrige Sachanlagen	-115	-110
<b>Total</b>	<b>-115</b>	<b>-110</b>

<b>8. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND</b> in TCHF	2022	2021
Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-119	-106
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-587	-558
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-111	-141
Raumkosten	-66	-25
Informatikaufwand	-214	-159
Büroaufwand	-104	-86
Fahrzeugaufwand	-16	-18
<b>Total</b>	<b>-1'217</b>	<b>-1'093</b>

<b>9. FINANZAUFWAND</b> in TCHF		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-4'714	-5'120
Baurechtzinsen	-681	-681
Sonstiger Finanzaufwand	-37	-20
<b>Total</b>	<b>-5'432</b>	<b>-5'821</b>

<b>10. STEUERN</b> in TCHF		
Kapital- und Gewinnsteuern	-1'307	-1'638
Latente Steuern	-3'187	-3'230
<b>Total</b>	<b>-4'494</b>	<b>-4'868</b>

<b>11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b> in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	3	112
Mietforderungen	544	753
Forderungen gegenüber Versicherungen	63	47
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	375	758
Delkredere	-478	-677
<b>Total</b>	<b>507</b>	<b>993</b>

<b>12. SONSTIGE FORDERUNGEN</b> in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben aus weiterzurechnenden Nebenkosten	673	155
Geleistete Vorauszahlungen	623	886
<b>Total</b>	<b>1'296</b>	<b>1'041</b>

**13. IMMOBILIEN** in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegschaften	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2021</b>	<b>655'695</b>	<b>—</b>	<b>49'673</b>	<b>705'368</b>
Herstellungskosten	5'835	—	1'075	6'910
Akquisitionen	23'600	—	—	23'600
Veräusserungen	-3'918	—	—	-3'918
Positive Marktwertanpassungen	15'142	2	106	15'250
Negative Marktwertanpassungen	-9'434	—	-1'048	-10'482
Umgliederung	—	935	-935	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'310	—	15	1'325
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>688'230</b>	<b>937</b>	<b>48'886</b>	<b>738'053</b>
Herstellungskosten	17'914	2'562	35	20'511
Akquisitionen	19'850	—	—	19'850
Veräusserungen	-3'044	—	—	-3'044
Positive Marktwertanpassungen	9'203	—	211	9'414
Negative Marktwertanpassungen	-5'740	-146	-407	-6'293
Umgliederung	—	—	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'927	1'371	—	3'298
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>728'340</b>	<b>4'724</b>	<b>48'725</b>	<b>781'789</b>

Im Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 91 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

**Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte**

Bestand per 31.12.2021	672'680	959	24'375	698'014
Bestand per 31.12.2022	708'656	4'892	23'129	736'677

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegschaften	Total Minderwert
<b>Minderwert Altlasten</b>				
<b>Bestand per 01.01.2021</b>	<b>1'050</b>	<b>—</b>	<b>100</b>	<b>1'150</b>
Zu-/Abgang	-800	—	—	-800
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>250</b>	<b>—</b>	<b>100</b>	<b>350</b>
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	-75	—	—	-75
Neubeurteilung	75	—	—	75
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>250</b>	<b>—</b>	<b>100</b>	<b>350</b>

**Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

	31.12.2022	31.12.2021
Immobilien (Buchwert)	737'194	621'384
Grundpfandrechte	529'354	463'193

**Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen**

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	3.99 %	3.20 %	6.00 %	3.49 %	2.70 %	5.50 %
Wohnliegenschaften	3.45 %	3.20 %	3.80 %	2.95 %	2.70 %	3.30 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.66 %	3.75 %	6.00 %	4.16 %	3.25 %	5.50 %

Für 6 Liegenschaften (unbebaute Parzellen) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

<b>Bewertungstestat KPMG AG</b> (vgl. Seite 40)	782'139
Minderwert Altlasten	-350
<b>Total Immobilien</b>	<b>781'789</b>

<b>Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie</b>	31.12.2022	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	728'340	
davon Wohnliegenschaften	428'966	54.9
davon kommerziell genutzt	299'374	38.3
Renditeliegenschaften im Bau	4'724	0.6
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	48'725	6.2
<b>Total</b>	<b>781'789</b>	<b>100.0</b>

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten unter anderem die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 31. 12. 2022 beträgt TCHF 6'413 (Vorjahr TCHF 6'709).

<b>Marktwerte der Immobilien nach Kanton</b>	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	372'752	51.2	—	—	25'537	52.4	398'289	50.9
Bern	256'281	35.2	4'724	100.0	14'600	30.0	275'605	35.2
Luzern	42'725	5.9	—	—	—	—	42'725	5.5
Schaffhausen	40'470	5.5	—	—	1'530	3.1	42'000	5.4
Aargau	16'112	2.2	—	—	5'008	10.3	21'120	2.7
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.3
<b>Total</b>	<b>728'340</b>	<b>100.0</b>	<b>4'724</b>	<b>100.0</b>	<b>48'725</b>	<b>100.0</b>	<b>781'789</b>	<b>100.0</b>

**14. ÜBRIGE ANLAGEN** in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
<b>Anschaffungswerte per 01.01.2021</b>	<b>5'255</b>	<b>718</b>	<b>1'464</b>	<b>7'437</b>
Zugänge	2'178	—	175	2'353
Abgänge	-173	—	-93	-266
Überträge/Umgliederungen	-1'326	—	—	-1'326
<b>Anschaffungswerte per 31.12.2021</b>	<b>5'935</b>	<b>718</b>	<b>1'546</b>	<b>8'198</b>
Zugänge	2'190	471	94	2'756
Abgänge	—	—	-8	-8
Überträge/Umgliederungen	-3'298	—	—	-3'298
<b>Anschaffungswerte per 31.12.2022</b>	<b>4'827</b>	<b>1'189</b>	<b>1'632</b>	<b>7'648</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2021</b>	<b>-2'290</b>	<b>-28</b>	<b>-1'075</b>	<b>-3'393</b>
Abschreibungen/Wertberichtigungen	—	-25	-109	-134
Abgänge	—	—	62	62
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
<b>Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2021</b>	<b>-2'290</b>	<b>-53</b>	<b>-1'122</b>	<b>-3'465</b>
Abschreibungen/Wertberichtigungen	—	-25	-115	-140
Abgänge	—	—	1	1
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
<b>Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2022</b>	<b>-2'290</b>	<b>-78</b>	<b>-1'236</b>	<b>-3'604</b>
<b>Nettobuchwert per 01.01.2021</b>	<b>2'965</b>	<b>690</b>	<b>389</b>	<b>4'044</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2021</b>	<b>3'645</b>	<b>665</b>	<b>423</b>	<b>4'733</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2022</b>	<b>2'537</b>	<b>1'111</b>	<b>396</b>	<b>4'044</b>

<b>Bau- und Entwicklungsprojekte</b>	31.12.2022	31.12.2021
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	1'276	1'260
Ärztzentrum, Aebi Areal, Burgdorf	— <sup>1)</sup>	963
Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil	— <sup>1)</sup>	1'108
Umnutzung Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach	172	117
Wohnüberbauung «Visavie» Baufeld C, Biel	1'026	146
Weitere Projekte	63	51
<b>Total</b>	<b>2'537</b>	<b>3'645</b>

<sup>1)</sup> Im Berichtsjahr Übertrag in die Anlagekategorie «Immobilien»

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anlagen Stromproduktion</b>		
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0% auf dem Anschaffungswert)	889	436
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5% auf dem Anschaffungswert)	222	229
<b>Total</b>	<b>1'111</b>	<b>665</b>

**Übrige Sachanlagen**

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0% auf dem Anschaffungswert)	90	126
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0% auf dem Anschaffungswert)	163	138
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0% auf dem Anschaffungswert)	26	28
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0% auf dem Anschaffungswert)	117	131
<b>Total</b>	<b>396</b>	<b>423</b>

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

Im Voraus erhaltene Mieten	1'787	1'507
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio	3'975	2'008
Sonstige Verbindlichkeiten	304	250
<b>Total</b>	<b>6'066</b>	<b>3'765</b>

**16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN** in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	113'210	109'651
<b>Total</b>	<b>113'314</b>	<b>109'755</b>

**17. RÜCKSTELLUNGEN** in TCHF

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

	Bestand per 01.01.2022	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2022
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	1'818	-1'486	762	-437	657
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	300	—	—	—	300
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>2'118</b>	<b>-1'486</b>	<b>762</b>	<b>-437</b>	<b>957</b>
<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>31'560</b>	<b>-78</b>	<b>4'239</b>	<b>-974</b>	<b>34'747</b>

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede</b>		
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	204'396	185'649
davon 17.0% (Vorjahr 17.0%) latente Steuern	34'747	31'560



<b>18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b> in TCHF	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bau- und Sanierungsprojekte	5	—
Vermietete Liegenschaften	330	352
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	466	411
<b>Total</b>	<b>801</b>	<b>763</b>

<b>19. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b> in TCHF		
Hypothekarkredite	413'214	386'845
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-113'210	-109'651
<b>Total</b>	<b>300'004</b>	<b>277'194</b>

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

<b>Kreditfälligkeit per 31. 12. 2022</b>	in TCHF	in %
2023 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate)	113'210	27.5
2024	21'632	5.2
2025	67'339	16.3
2026	29'890	7.2
2027	16'200	3.9
2028	34'913	8.4
2029	25'420	6.2
2030	37'725	9.1
2031	24'475	5.9
2032 und später	42'410	10.3
<b>Total</b>	<b>413'214</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 0 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'563.

<b>Zinsbindung per 31. 12. 2022</b>	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	19'287	4.7
2023	47'713	11.5
2024	30'432	7.4
2025	38'799	9.4
2026	37'890	9.2
2027	49'722	12.0
2028	37'913	9.2
2029	37'678	9.1
2030	37'725	9.1
2031	33'645	8.1
2032 und später	42'410	10.3
<b>Total</b>	<b>413'214</b>	<b>100.0</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 9 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.21 %.

<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeiten von Festfinanzierungen wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	14	13
Aktive Werte	2'477	1'392
Passive Werte	432	5'747

## 20. EIGENE AKTIEN

<b>Anfangsbestand/Stück</b>	<b>321</b>	<b>52</b>
Anzahl gekaufter Aktien	1'115	800
Anzahl verkaufter Aktien	-610	-531
<b>Endbestand/Stück</b>	<b>826</b>	<b>321</b>
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	176.65	174.44
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	175.55	180.23

## 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 32 624 62 46  
www.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 Tochtergesellschaft (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, 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 19 bis 37) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 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 Verwaltungsrates 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



Tel. +41 32 624 62 46  
www.bdo.ch

BDO AG  
Biberiststrasse 16  
4500 Solothurn

mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 1. März 2023

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 2022.

Insgesamt wurden 62 Liegenschaftsbewertungen durchgeführt, wobei diese aufgrund von Arealüberbauungen in 58 Liegenschaften zusammengefasst werden können. Die 62 Liegenschaftsbewertungen setzten sich aus 45 Renditeliegenschaften, 14 nicht rentabilisierten Liegenschaften, einem Leasing Objekt, einer Liegenschaft im Bau sowie einer erstmals bewerteten bzw. neu erworbenen Liegenschaft zusammen. Im Jahr 2022 wurden eine Liegenschaft (Nr. 12401) veräussert und zwei Teilveräusserungen (Nr. 14301.1 (Landreserve) und Nr. 10701.1 (STWE-Anteil)) durchgeführt.

### Bewertungsstandard

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

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

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

### Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted 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 Discounted DCF-Methode bewertet. Bei der geleasteten Liegenschaft wurde der Marktwert aus der Perspektive einer Drittvermietung nach Ablauf der Leasingdauer ermittelt. Der massgebende Wert von Leasing-Liegenschaften wird jedoch, in Anlehnung an die Rechnungslegungsvorschriften, von der Geschäftsleitung unter finanzmathematischen Methoden ermittelt und eingesetzt.

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

### Bewertungsergebnis

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2022 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

**CHF 782,139,306**

### Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 738,403,306 auf CHF 782,139,306, wobei die innere Wertveränderung der Renditeliegenschaften +3.23% beträgt. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios beträgt +5.92%, beziehungsweise CHF +43,736,000.

### 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, 16. Februar 2023

KPMG AG

Ulrich Prien  
Partner, Head Real Estate

Oliver Specker  
Director, Real Estate

---

# Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG

Solothurn

Nach Obligationenrecht

# Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2022	2021
Ertrag aus Beteiligungen	1'824'680.00	1'077'440.00
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1'824'680.00</b>	<b>1'077'440.00</b>
Übriger Betriebsaufwand	-413'429.72	-373'027.28
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-413'429.72</b>	<b>-373'027.28</b>
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>1'411'250.28</b>	<b>704'412.72</b>
Finanzertrag	490.37	6'200.18
Finanzaufwand	-14'462.73	-2'252.56
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-13'972.36</b>	<b>3'947.62</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>1'397'277.92</b>	<b>708'360.34</b>
Steuern	-70'081.00	-111'674.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'327'196.92</b>	<b>596'686.34</b>



# Bilanz

Nach Obligationenrecht

<b>AKTIVEN</b> in CHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	1'162'312.65	500'887.44
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	894'639.47	917'200.56
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'056'952.12</b>	<b>1'418'088.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	33'800'000.00	44'000'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilien Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>152'540'903.00</b>	<b>162'740'903.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>154'597'855.12</b>	<b>164'158'991.00</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	21'276.55	12'074.45
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	15'159.01	7'678.31
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	30'026.20	227'833.20
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>66'461.76</b>	<b>247'585.96</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	65'738'557.45	76'357'951.95
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	41'439'356.71	40'112'159.79
Eigene Kapitalanteile	-147'527.01	-59'712.91
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>154'531'393.36</b>	<b>163'911'405.04</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>154'597'855.12</b>	<b>164'158'991.00</b>

# Anhang

Nach Obligationenrecht

<b>1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN</b> (Gesetzliche Angaben) in CHF	31. 12. 2022	31. 12. 2021
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%
<b>2. EIGENE AKTIEN</b> (Gesetzliche Angaben)		
<b>Anfangsbestand/Stück</b>	<b>321</b>	<b>52</b>
Anzahl gekaufter Aktien	1'115	800
Anzahl verkaufter Aktien	-610	-531
<b>Endbestand/Stück</b>	<b>826</b>	<b>321</b>
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	164.00	181.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	169.00	183.00
<b>3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG</b> (Gesetzliche Angaben) in CHF		
Gemäss Aktionärsbeschluss vom 27. 04. 2022 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.	4'000'000	4'000'000
<b>4. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN</b>		
Beim Ertrag handelt es sich um die Dividende und den Zins für das an die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG gewährte Darlehen.		
<b>5. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN</b>		
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr nicht über 10.		
<b>6. EVENTUALVERPFLICHTUNG</b>		
Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.		
<b>7. BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE</b>		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.		

# Gewinnverwendung

## ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

### 1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. 12. 2022

Bilanzgewinn (in CHF)	2022	2021
Vortrag vom Vorjahr	40'112'159.79	39'515'473.45
Jahresgewinn	1'327'196.92	596'686.34
<b>Bilanzgewinn zum Jahresende</b>	<b>41'439'356.71</b>	<b>40'112'159.79</b>

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 41'439'356.71 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	41'439'356.71	40'112'159.79

### 2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31. 12. 2022

Kapitaleinlagereserven (in CHF)	2022	2021
Vortrag vom Vorjahr	76'357'951.95	86'496'510.45
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-10'619'394.50	-10'138'558.50
<b>Kapitaleinlagereserven zum Jahresende</b>	<b>65'738'557.45</b>	<b>76'357'951.95</b>

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 65'738'557.45 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 5.75 pro Aktie	max. CHF	11'105'003.75	10'622'177.50
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	54'633'553.70	65'735'774.45

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 26. April 2023 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	5.75	5.50
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'305	1'930'799

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 3. Mai 2023



Tel. +41 32 624 62 46  
www.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 Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 41 bis 45) 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 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 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 Verwaltungsrates 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.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 32 624 62 46  
www.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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Solothurn, 1. März 2023

BDO AG

Alain Wirth  
Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

---

# Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen

# Portfolio

per 31.12.2022

## 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
<b>Kategorie W1</b>								
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, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46				01.01.06	1987/91	2010	nein	AE
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.				01.09.21	1957/60	2004 –2011	nein	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	AE
<b>Total W1 – Wohnliegenschaften</b>	<b>278.7</b>	<b>11.7</b>	<b>4.2%</b>					

## 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
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	2022	nein	AE
Valbirse, Rue Principale 12–14				01.07.03	2019	—	ja	AE
Liebefeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	—	nein	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17				01.01.06	1966	2022	nein	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8				31.12.06	2015	—	ja	AE
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26				01.01.06	1975/81	—	nein	AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	—	nein	AE
<b>Total W2 – Wohnliegenschaften</b>	<b>134.3</b>	<b>6.0</b>	<b>4.5%</b>					

## Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.

Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48				01.07.07	1981	2016	nein	AE
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark				01.08.04	2006	—	nein	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11				01.01.09	1938	1999	nein	AE
<b>Total W3 – Wohnliegenschaften</b>	<b>16.0</b>	<b>0.8</b>	<b>4.8%</b>					

**Total Wohnliegenschaften** **429.0** **18.5** **4.3%**

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
<b>Kategorie K1</b>								
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	1990/2021	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
<b>Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>146.5</b>	<b>8.6</b>	<b>5.9 %</b>					
<b>Kategorie K2</b>								
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
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
Oensingen, Ostringstr. 10				13.09.07	1973/91	2017	nein	AE
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951/94	2015	ja	AE
<b>Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>116.1</b>	<b>7.5</b>	<b>6.4 %</b>					
<b>Kategorie K3</b>								
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.								
Oltén, Industriestr. 211–213 a				01.08.04	1928/98	2005/20	ja	AE
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	—	nein	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.01.07	1974	2015	nein	AE/BR
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
Worb, Enggisteinstr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	AE
<b>Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>36.7</b>	<b>3.1</b>	<b>8.5 %</b>					
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>299.4</b>	<b>19.2</b>	<b>6.4 %</b>					
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>728.3</b>	<b>37.7</b>	<b>5.2 %</b>					

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

<b>RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU</b>	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentumsart
Burgdorf, Lyssacherstrasse 32		31.12.20	2022	2023	nein	12	1'942	AE
<b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>	<b>4.7</b>							

<b>BAULAND UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN</b>	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
Biel, Schwanengasse		01.01.01	3'994	ja	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
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.		01.01.09	6'000	nein	Acker/Wiese	Wohnen	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
Péry, Champs des oies/Le Tillement		31.12.03	11'774	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker/Wiese	Landwirtschaft	AE
<b>Total Bauland und Entwicklungliegenschaften</b>	<b>48.7</b>						
<b>Total Immobilien</b>	<b>781.8</b>						

<b>VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN</b>	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Liegenschaftsart
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105 / Wydenstr. 10 + 12	01.01.2005	01.07.2022	1982/91/93	5'919	SE(52%)/AE
<b>Total Marktwert per 31. 12. 2021 der im Jahr 2022 verkauften Liegenschaften in TCHF</b>					<b>2'042</b>

# Flächenangaben

per 31.12.2022

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	Nutzbare Gebäudefläche m <sup>2</sup>	LEERSTAND (PER STICHTAG)	
				Fläche m <sup>2</sup>	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	11	11'886	6'818	906	13.3
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	14	6'406	5'831	736	12.6
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	73	9'512	5'919	—	—
Biel, Schwanengasse 11 – 19	73	3'847	5'265	65	1.2
Biel, Schwanengasse 21 – 29	63	3'901	6'414	119	1.9
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	9	1'465	3'097	106	3.4
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	19	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	48	5'515	3'580	681 <sup>2)</sup>	19.0 <sup>2)</sup>
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	40	5'099	10'071	51	0.5
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	11	2'430	3'124	—	—
Grenchen, Hasenmattstr. 11	6	1'263	215	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	65	7'747	4'885	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 – 40	1	8'830	3'073	—	—
Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht)	39	5'781	4'002	—	—
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	13	5'309	5'645	158	2.8
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	9	3'816	5'956	38	0.6
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	29	4'425	2'374	—	—
Liebefeld, Kohlenweg 12	107	3'078	4'339	148	3.4
Luterbach, Hauptstr. 38	23	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	71	29'695	22'664	1'661	7.3
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	8'379	5'378	373	6.9
Olten, Industriestr. 211 – 213a	4	14'606	10'858	1'220	11.2
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	21	14'497	7'688	436	5.7
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	19	5'227	6'115	—	—
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	24	2'741	1'742	86	4.9
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	39	3'001	5'798	1'235 <sup>2)</sup>	21.3 <sup>2)</sup>
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	56	3'765	4'291	185	4.3
Worb, Enggisteinstr. 77	54	8'026	5'248	95	1.8
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	18	1'682	2'386	—	—
Zuchwil, Amselweg 1 – 5/Drosselweg 40 – 42	159	14'295	11'065	90	0.8
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	30	3'600	2'628	511 <sup>2)</sup>	19.4 <sup>2)</sup>
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	24	6'100	5'015	— <sup>1)</sup>	— <sup>1)</sup>
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	130	14'010	9'805	117	1.2
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	116	12'670	8'030	—	—
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	10	5'621	5'262	—	—
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	98	11'111	5'618	—	—
Zuchwil, Mattenweg 1 – 9	76	5'954	4'933	171	3.5
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>1'620</b>	<b>318'808</b>	<b>242'348</b>	<b>9'188</b>	<b>3.8</b>

<sup>1)</sup> Gesamtanmietung der Liegenschaft

<sup>2)</sup> Beinhaltet Leerflächen infolge Sanierung der Liegenschaft

# Nutzungen

per 31.12.2022

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Gewerbe Industrie m <sup>2</sup>	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m <sup>2</sup>	Lager m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'232	—	1'703	—	2'883	97
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	138
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	5'919	—	—	—	—	—	59
Biel, Schwanengasse 11 – 19	4'435	—	—	729	—	101	56
Biel, Schwanengasse 21 – 29	5'985	155	—	242	—	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	87	470	224	1'483	709	—
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	2'090	—	9'282	—	4'016	170
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	24
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	3'580	—	—	—	—	—	65
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	982	4'398	—	2'098	1'859	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'641	—	—	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11	215	—	—	—	—	—	8
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	4'885	—	—	—	—	—	67
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 – 40	—	378	—	1'799	—	896	36
Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht)	3'138	—	660	—	—	204	73
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'616	1'297	1'009	628	1'095	81
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	910	76
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liebefeld, Kohlenweg 12	4'043	140	—	145	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	4'045	—	15'243	—	3'376	330
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	677	—	3'998	—	703	88
Oltén, Industriestr. 211 – 213a	—	116	—	10'089	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	—	1'404	2'454	2'274	—	1'557	105
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'214	—	—	—	78	128
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	1'728	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	475	949	485	760	2'733	397	51
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	287	—	9'090	—	3'130	54
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	4'291	—	—	—	—	—	57
Worb, Enggisteinstr. 77	—	526	900	3'188	50	584	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	996	763	—	185	442	11
Zuchwil, Amselweg 1 – 5/Drosselweg 40 – 42	10'100	—	—	965	—	—	153
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	2'628	—	—	—	—	—	43
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	5'015	—	—	—	—	—	—
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	9'799	—	—	—	—	6	183
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	7'992	—	—	—	—	38	127
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'217	137	—	191	112
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	5'610	—	—	—	—	8	66
Zuchwil, Mattenweg 1 – 9	4'915	—	—	—	—	18	46
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>92'845</b>	<b>38'895</b>	<b>8'622</b>	<b>66'514</b>	<b>7'312</b>	<b>28'165</b>	<b>3'193</b>

# Weitere Informationen

## Agenda

### Publikation Geschäftsbericht 2022 und Webcast

9. März 2023

### Generalversammlung 2023

26. April 2023

### Dividenden Ex-Datum

28. April 2023

### Auszahlung der Dividende 2022

3. Mai 2023

### Publikation Halbjahresbericht 2023

8. September 2023

### Publikation Geschäftsbericht 2023 und Webcast

7. März 2024

### Generalversammlung 2024

25. April 2024

## Publikationsübersicht

### Halbjahresbericht



### Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

## Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor / ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

## Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

## Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

---

## Organe

**Dr. Andreas Hauswirth**

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

**Christoph Arpagaus**

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

**Impressum**

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG  
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern  
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern  
Druck: Ackermann Druck AG, Köniz  
Publikationsdatum: März 2023



**Espace Real Estate Holding AG**  
Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn  
Telefon +41 32 624 90 00, [info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch), [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

**ESPACE**  
REAL ESTATE