

Finanzbericht 2023

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2023	2022	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	38'134	35'757	6.65 %
Betriebsaufwand	TCHF	-9'002	-8'242	9.22 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	—	707	-100.00 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	188	3'121	-93.98 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	29'320	31'343	-6.45 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	23'610	25'911	-8.88 %
Periodengewinn	TCHF	19'583	21'417	-8.56 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	19'427	18'240	6.51 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	390'694	345'839	12.97 %
Eigenkapitalquote	%	46.98	43.07	3.91 PP
Belehungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.07	52.85	-4.78 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	820'005	781'789	4.89 %
Renditeliegenschaften	TCHF	758'052	728'340	4.08 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	16'795	4'724	255.52 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'158	48'725	-7.32 %
Liegenschaften	Anzahl	61	58	5.17 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'705	1'620	5.25 %

		2023	2022	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	3.56	3.89	-0.33 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.66	2.25	-0.59 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	5.45	5.37	0.08 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.21	5.14	0.07 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.21	0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	18	17	5.88 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	14.90	12.90	15.50 %

AKTIEN	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	1'931'305	12.50 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	667	638	4.55 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	60.35	56.93	3.42 PP
Aktienkurs	CHF	175.00	170.00	2.94 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.87	179.15	0.40 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	40.89	34.05	20.07 %

	Einheit	2023	2022	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.94	9.45	-5.34 %
Dividende (2023: Antrag an die Generalversammlung)	CHF	6.00	5.75	4.35 %

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Corporate Governance	4
Vergütungsbericht	
Vergütungsbericht	10
Bericht des Wirtschaftsprüfers	12
Konzernrechnung	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	14
Konsolidierte Bilanz	15
Konsolidierte Geldflussrechnung	16
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	17
Anhang zur Konzernrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	32
Bewertungstestat	34
Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG	
Erfolgsrechnung	35
Bilanz	36
Anhang	37
Gewinnverwendung	38
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	39
Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen	
Portfolio	41
Flächenangaben	44
Nutzungen	45
Weitere Informationen	47

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine private Gesellschaft mit 667 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2023). Ihre Aktien sind an keiner Börse kotiert und unterliegen nur den gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechtes. Espace erfüllt die formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SIX. Dazu gehören die Berichterstattung und die Rechnungslegung nach den Richtlinien von Swiss GAAP FER sowie die Einhaltung von Art. 734 des Obligationenrechtes (Bericht über Vergütungen bei Gesellschaften, deren Aktien an einer Börse kotiert sind).

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

2. Verwaltungsrat

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

Wahl und Amtsdauer

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

Organisation

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

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

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

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

Anouk Marazzi, Mitglied

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

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

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

Stephan A. Müller, Mitglied

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

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

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

Ueli Winzenried, Mitglied

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

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

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

3. Geschäftsleitung

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

Vorsitzender der Geschäftsleitung

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

Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrats fallenden Geschäften 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.

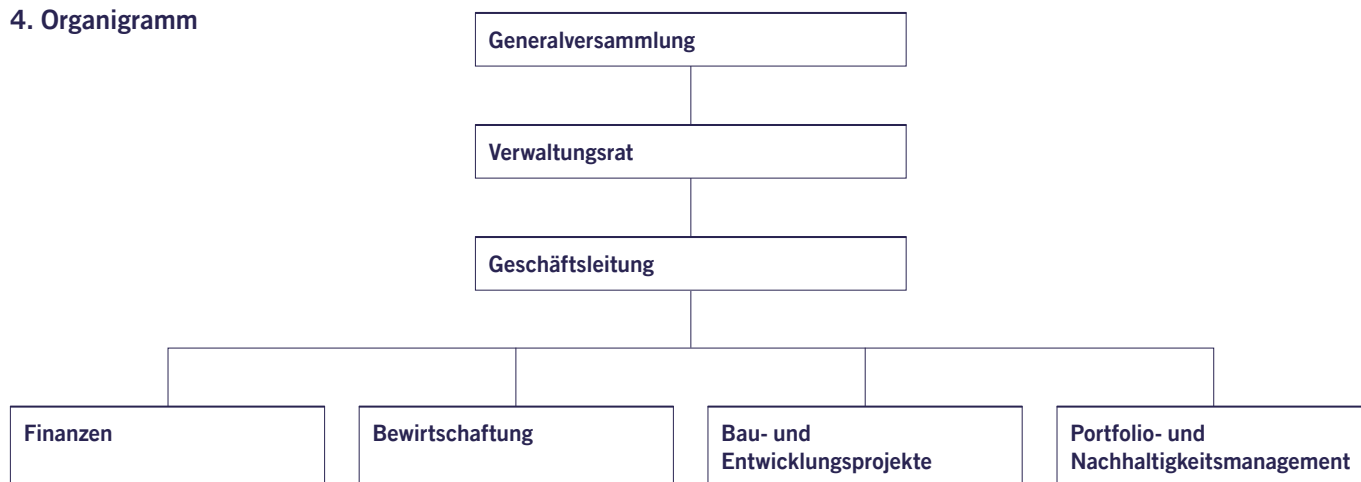
Christian Froelicher, Finanzen

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 Immobilienanlagefonds. Anschliessend war er von 2012 bis 2018 bei BDO Schweiz als Mandatsleiter tätig. Dabei verantwortete er für Kunden aus unterschiedlichen Branchen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsdienstleistungen primär in den Bereichen Financial Accounting, Corporate Finance, Unternehmensrestrukturierungen und Risk-/Compliance Management.

4. Organigramm



5. Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital betrug zum Bilanzstichtag 31. 12. 2023 CHF 21'727'180 und ist in 2'172'718 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31. 12. 2023 waren 637 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 2'172'081 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. Davon wurden im Rahmen der im 1. Halbjahr 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung CHF 2'414'130 des genehmigten Kapitals beansprucht. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Verwaltungsrat das Bezugsrecht beschränken oder aufheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen bestimmen.

Aktien

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

Aktionäre mit Anteilen über 3 %	in %
Artemis Real Estate Holding AG, Aarburg	34.40
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küsnacht am Rigi	25.05
Familie Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	4.08
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.52
Übrige Aktionäre	32.95

Aktien/Aktionariat	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ausgegebene Aktien	2'172'718	1'931'305
Aktien im Besitz der Gesellschaft	–637	–826
Ausstehende Aktien	2'172'081	1'930'479
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	60 %	57 %
Eingetragene Aktionäre	667	638

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 70'758.90 (inkl. MWST) in Rechnung.

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

7. Immobilienbewertung

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

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

8. Altlasten

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

Vergütungsbericht

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

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

Der Vergütungsbericht enthält Informationen über die Zuständigkeiten und Aufgaben sowie Struktur der Vergütungen der Geschäftsjahre 2023 und 2022. Er basiert auf den Vorgaben der Statuten der Gesellschaft und des Obligationenrechts. Die gesetzlich verlangten Angaben nach Art. 734 a bis f OR gehen aus Abschnitt 2 hervor.

1. Zuständigkeit und Aufgaben

Generalversammlung

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

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

Vergütungsausschuss

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

Die Generalversammlung vom 26. April 2023 hat sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats in den Vergütungsausschuss gewählt.

2. Vergütungen

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

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

Für entsprechende Beiräte des Verwaltungsrates wurden keine gesonderten Vergütungen festgelegt.

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

Genehmigte und ausgerichtete Vergütungen (CHF)

	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	Geschäftsleitung
	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
01. 07. 2023 – 30. 06. 2024			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 26. April 2023 (Maximum)	400'000	800'000	175'000
Bisher (bis 31. 12. 2023) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	359'926	405'059	—
01. 07. 2022 – 30. 06. 2023	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 27. April 2022 (Maximum)	350'000	800'000	150'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	315'996	742'210	125'000
01. 07. 2021 – 30. 06. 2022	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
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

Verwaltungsrat

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2023	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried	Christoph Arpagaus	Anouk Marazzi ¹⁾	Total
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	38'111	321'111
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	2'722	19'722
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	3'096	19'093
Total	126'898	64'549	60'000	64'549	43'929	359'926
Beteiligung per 31. 12. 2023	34.87 % ²⁾	25.05 % ³⁾	0.43 %	—	—	60.35 %

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2022	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried	Christoph Arpagaus	Total
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
Total	126'898	64'549	60'000	64'549	315'996
Beteiligung per 31. 12. 2022	33.15 % ²⁾	23.33 % ³⁾	0.43 %	—	56.91 %

¹⁾ Mitglied des Verwaltungsrats ab 26.04.2023

³⁾ Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi

²⁾ Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate AG, Aarburg von 34.40 % (32.68 %)

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

Dr. Andreas Hauswirth

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

Stephan A. Müller

Verwaltungsrat Wardeck Invest AG

Christoph Arpagaus

Vorsitzender Geschäftsleitung Itten+Brechtbühl AG

Ueli Winzenried

Verwaltungsrat Kursaal Bern AG
Verwaltungsratspräsident Casino du Léman (Projet) SA
Verwaltungsratspräsident Casino Neuchâtel SA
Verwaltungsratspräsident Grand Casino Kursaal Bern AG
Verwaltungsratspräsident Amerina AG

Anouk Marazzi

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

Geschäftsleitung

in CHF	01.01.–31.12.2023		01.01.–31.12.2022	
	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	615'030	375'050	581'581	354'861
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	125'000	85'000	95'000	65'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	63'735	38'761	58'532	35'942
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	58'068	38'286	54'315	35'797
Pauschalspesen	19'920	12'000	19'920	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	7'181	7'181	7'181	7'181
Total	888'934	556'278	816'529	510'781
Beteiligung	0.02 %	0.01 %	0.02 %	0.01 %

¹⁾ Lars Egger, Vorsitzender der Geschäftsleitung

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



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Espace Real Estate Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 10 bis 11.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten 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 Tabellen auf den Seiten 10 bis 11, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des 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 gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil

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



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

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

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

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

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

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

Solothurn, 28. Februar 2024

BDO AG

Alain Wirth
 dipl. Wirtschaftsprüfer

Matthias Weber
 Treuhänder mit eidg. Fachausweis

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

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2023	2022
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	37'858	35'632
Sonstiger betrieblicher Erfolg	2	276	125
Total		38'134	35'757
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	–5'810	–5'431
Personalaufwand	4	–1'718	–1'479
Abschreibungen/Wertberichtigungen	5	–193	–115
Übriger Betriebsaufwand	6	–1'281	–1'217
Total		–9'002	–8'242
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	7	—	707
Erfolg aus Neubewertung	8	188	3'121
EBIT		29'320	31'343
Finanzaufwand	9	–5'710	–5'432
EBT		23'610	25'911
Steuern	10	–4'027	–4'494
Periodengewinn		19'583	21'417

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		7'131	15'117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	834	507
Sonstige Forderungen	12	1'407	1'296
Aktive Rechnungsabgrenzungen		95	114
Total Umlaufvermögen		9'467	17'034
Immobilien			
Renditeliegenschaften	13	758'052	728'340
Renditeliegenschaften im Bau	13	16'795	4'724
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	13	45'158	48'725
Total	13	820'005	781'789
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	235	2'537
Anlagen Stromproduktion	14	1'308	1'111
Übrige Sachanlagen	14	471	396
Finanzanlagen		103	108
Total Anlagevermögen		822'122	785'941
Total Aktiven		831'589	802'975
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	5'550	6'066
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	84'581	113'314
Übrige Verbindlichkeiten	17	1'225	1'247
Kurzfristige Rückstellungen	18	461	957
Passive Rechnungsabgrenzungen	19	1'297	801
Total		93'114	122'385
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	309'738	300'004
Rückstellungen für latente Steuern	18	38'043	34'747
Total		347'781	334'751
Total Fremdkapital		440'895	457'136
Aktienkapital		21'727	19'313
Kapitalreserven		90'362	67'543
Eigene Aktien	21	-109	-148
Gewinnreserven		278'714	259'131
Total Eigenkapital		390'694	345'839
Total Passiven		831'589	802'975

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2023	2022
Periodengewinn	19'583	21'417
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	241	141
Erfolg aus Neubewertung	-188	-3'121
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	-496	-1'161
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	2'756	3'187
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	—	-707
Cash Flow	21'896	19'756
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Zunahme (Abnahme) Forderungen	-416	231
Abnahme (Zunahme) übriges Umlaufvermögen	19	-27
Abnahme (Zunahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-516	2'302
Zunahme übrige Verbindlichkeiten	425	678
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	21'408	22'940
Erwerb von Liegenschaften	—	-19'850
Veräusserungen von Liegenschaften	200	3'751
Investitionen in Renditeliegenschaften / Renditeliegenschaften im Bau	-24'835	-20'511
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-2'538	-2'190
Investitionen in Anlagen Stromproduktion / übrige Sachanlagen	-315	-565
Veräusserungen von übrigen Sachanlagen	—	5
Veränderungen Finanzanlagen	6	25
Erwerb von Beteiligungen	-4'425	—
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-31'907	-39'335
Abnahme (Zunahme) Finanzverbindlichkeiten	-22'993	26'369
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	36'583	—
Verkauf (Rückkauf) eigene Aktien	23	-92
Ausschüttung Dividende	-11'100	-10'619
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	2'513	15'658
Veränderung der flüssigen Mittel	-7'986	-737
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	15'117	15'854
Flüssige Mittel am Ende der Periode	7'131	15'117

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2022	19'313	-60	78'166	237'714	335'133
Bewegung Bestand eigener Aktien		-88			-88
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-4		-4
Dividendenausschüttung			-10'619		-10'619
Periodengewinn				21'417	21'417
Eigenkapital per 31.12.2022	19'313	-148	67'543	259'131	345'839
Kapitalerhöhung	2'414		34'169		36'583
Verrechnung erworbener Goodwill ¹⁾			-234		-234
Bewegung Bestand eigener Aktien		39			39
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			-16		-16
Dividendenausschüttung			-11'100		-11'100
Periodengewinn				19'583	19'583
Eigenkapital per 31.12.2023	21'727	-109	90'362	278'714	390'694

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

Aktienkapital	Einheit	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	1'585'870	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

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

Gesetzliche Reserven	Einheit	31.12.2023	31.12.2022
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	88'807'655	65'738'557

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenauszahlung pro Aktie	
25.04.2024 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	6.00
26.04.2023 aus den Kapitaleinlagereserven	5.75
27.04.2022 aus den Kapitaleinlagereserven	5.50
20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven	5.25
15.05.2020 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75
29.05.2019 aus den Kapitaleinlagereserven	4.75

Anhang zur Konzernrechnung

1. Grundlagen der Rechnungslegung

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

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und (sofern die massgebenden Gröszenkriterien erfüllt sind) geprüften Einzelabschlüssen der Espace Konzerngesellschaften.

2. Konsolidierungskreis Konsolidierungsmethode

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

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

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

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

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

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

31.12.2022	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	19'313	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %

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

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

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

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase Methode. Dabei werden bei der Erstkonsolidierung auf den Erwerbszeitpunkt die Aktiven und Passiven einer Gesellschaft oder die übernommenen Nettoaktiven nach 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. Alternativ kann erworbener Goodwill auch direkt mit dem Eigenkapital verrechnet werden.

3. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Allgemeines

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

Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften

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

Erfolg aus Verkauf von Immobilien

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

Fremdkapitalzinsen

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

Laufende und latente Steuern

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

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

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Renditeliegenschaften

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

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

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

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

Renditeliegenschaften im Bau

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

Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des 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 Bewertung der nicht rentabilisierten Liegenschaften erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cashflow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten resp. Baulandwert). Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten jährlich aktualisiert. Davon abgezogen werden die ebenfalls jährlich überprüften Kosten zur Beseitigung der Altlasten.

Bau- und Entwicklungsprojekte

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

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

Anlagen Stromproduktion und übrige Sachanlagen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu Nominalwerten erfasst.

Passive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Rückstellungen für latente Steuern

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

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

Eigene Aktien

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

Vorsorgeeinrichtungen

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

Nahestehende

In der Berichtsperiode gab es keine nennenswerten Transaktionen mit Nahestehenden.

Risikomanagement

Die Espace Real Estate Holding AG verfügt über ein implementiertes Risikomanagement. Ausgehend von einer von der Geschäftsleitung jährlich 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 28. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Konzernrechnung 2023 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	2023	2022
Soll-Mietertrag	38'716	36'373
Mietzinsreduktion	-677	-538
Leerstand	-1'423	-1'493
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	66	77
Ertrag für Mieterausbauten	235	255
Ertrag pauschale Nebenkosten	300	312
Ist-Mietertrag	37'217	34'986

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2023 in TCHF	2023 in %	2022 in TCHF	2022 in %
Wohnen	17'186	44.4	15'468	42.5
Gewerbe	6'600	17.0	6'506	17.9
Büro	6'482	16.7	6'434	17.7
Lager	2'417	6.2	2'508	6.9
Parkplätze	2'575	6.7	2'488	6.9
Verkauf	1'376	3.6	1'390	3.8
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	2'080	5.4	1'579	4.3
Total	38'716	100.0	36'373	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2023 in TCHF	2023 in %	2022 in TCHF	2022 in %
Solothurn	19'434	50.2	17'328	47.6
Bern	13'754	35.5	13'550	37.3
Schaffhausen	2'181	5.6	2'167	6.0
Luzern	2'219	5.8	2'196	6.0
Aargau	1'128	2.9	1'132	3.1
Total	38'716	100.0	36'373	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	2023	2022
Soll-Mietertrag	644	641
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-14	-5
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	-7	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	18	9
Ist-Mietertrag	641	645

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	37'858	35'632
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31. 12. 2023 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Grösster Mieter	4.2	4.3
Drei grösste Mieter	8.7	8.9
Fünf grösste Mieter	11.9	12.4
Zehn grösste Mieter	17.3	18.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31. 12. 2023 (Nettommieterträge p.a.)	in TCHF	in %
2024	1'585	11.0
2025	1'395	9.7
2026	2'094	14.5
2027	594	4.1
2028	2'818	19.5
2029	2'745	19.0
2030	332	2.3
2031	49	0.3
2032	455	3.1
2033 und später	2'385	16.5
Total	14'452	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 10 Monaten.

2. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF	2023	2022
Erfolg aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	178	-10
Erfolg aus Parkinganlagen	71	69
Erfolg aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	—	-1
Erfolg aus Stromproduktion	27	67
Total	276	125

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

	2023	2022
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-2'072	-1'806
Betrieb und Wartung	-1'214	-1'196
Liegenschaftssteuern	-268	-275
Versicherungen	-519	-458
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'485	-1'419
Übriger Aufwand	-7	-7
Total	-5'565	-5'161
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		
Instandhaltung	-54	-52
Betrieb und Wartung	-67	-97
Liegenschaftssteuern	-15	-14
Versicherungen	-13	-12
Liegenschaftsbewirtschaftung	-95	-95
Übriger Aufwand	—	—
Total	-245	-270
Total Liegenschaftsaufwand	-5'810	-5'431

4. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 18 Personen mit total 1'490 Stellenprozenten (Vorjahr: 17 Personen mit 1'290 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-2'038	-1'842
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-189	-182
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-133	-117
Übriger Personalaufwand	-118	-130
Weiterbelastung an Liegenschaftsaufwand (Eigenverwaltung von Liegenschaften)	761	792
Total	-1'718	-1'479

5. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Abschreibung übrige Sachanlagen	-163	-115
Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-30	—
Total	-193	-115

6. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF

Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-178	-119
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-638	-587
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-107	-111
Raumkosten	-60	-66
Informatikaufwand	-193	-214
Büroaufwand	-89	-104
Fahrzeugaufwand	-16	-16
Total	-1'281	-1'217

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN¹⁾ in TCHF	2023	2022
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Péry, «Champ des Oies» Grand Rue – Landparzellen	–200	
Total Abgang Immobilien	–200	–3'044
Total Kaufpreis abzgl. Kaufnebenkosten	200	–3'751
Total Erfolg aus Verkauf von Immobilien	—	707

¹⁾ Die Position wurde im Berichtsjahr umgegliedert und wird fortan separat (d.h. nicht mehr als Teil des Betriebsertrags) ausgewiesen.

8. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

Positive Marktwertanpassungen	16'481	9'414
Negative Marktwertanpassungen	–16'293	–6'293
Total	188	3'121

9. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	–5'059	–4'714
Baurechtszinsen	–688	–681
Sonstiger Finanzaufwand	–78	–37
Zinserträge aus temporären Festgeldanlagen	115	—
Total	–5'710	–5'432

10. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	–1'271	–1'307
Latente Steuern	–2'756	–3'187
Total	–4'027	–4'494

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Liegenschaftenverkauf	—	3
Mietforderungen	673	544
Forderungen gegenüber Versicherungen	295	63
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	236	375
Delkredere	–370	–478
Total	834	507

12. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF

Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	844	673
Geleistete Vorauszahlungen	523	623
Verrechnungssteuerguthaben	40	—
Total	1'407	1'296

13. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2022	688'230	937	48'886	738'053
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
Bestand per 31.12.2022	728'340	4'724	48'725	781'789
Herstellungskosten	22'337	2'436	62	24'835
Akquisitionen i.Z.m. Veränderung Konsolidierungskreis	7'300	—	1'450	8'750
Veräusserungen	—	—	-200	-200
Positive Marktwertanpassungen	10'108	6'308	65	16'481
Negative Marktwertanpassungen	-15'581	-454	-258	-16'293
Umgliederung in Renditeliegenschaften im Bau	—	4'687	-4'687	—
Umgliederung in Renditeliegenschaften	4'724	-4'724	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	824	3'818	—	4'642
Bestand per 31.12.2023	758'052	16'795	45'158	820'005

Im Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 21 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2022	708'656	4'892	23'129	736'677
Bestand per 31.12.2023	741'538	7'059	23'310	770'907

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2022	250	—	100	350
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	-75	—	—	-75
Neubeurteilung	75	—	—	75
Bestand per 31.12.2022	250	—	100	350
Zu-/Abgang	—	—	50	50
Sanierung	-150	—	—	-150
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2023	100	—	150	250

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2023	31.12.2022
Immobilien (Buchwert)	714'555	737'194
Grundpfandrechte	513'054	529'354

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	4.32 %	3.60 %	6.35 %	3.28 %	2.57 %	5.29 %
Wohnliegenschaften	3.84 %	3.60 %	4.15 %	2.81 %	2.57 %	3.11 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.96 %	3.90 %	6.35 %	3.92 %	2.87 %	5.29 %

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

Bewertungstestat KPMG (vgl. Seite 34)	in TCHF	820'255
Minderwert Altlasten	in TCHF	–250
Total Immobilien	in TCHF	820'005

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31. 12. 2023	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	758'052	
davon Wohnliegenschaften	446'685	54.5
davon kommerziell genutzt	311'367	38.0
Renditeliegenschaften im Bau	16'795	2.0
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45'158	5.5
Total	820'005	100.0

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. 2023 beträgt TCHF 6'100 (Vorjahr TCHF 6'413).

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegen- schaften		Renditeliegen- schaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegen- schaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	391'368	51.6	3'351	20.0	24'809	54.9	419'528	51.2
Bern	269'718	35.6	13'444	80.0	11'761	26.0	294'923	36.0
Luzern	41'427	5.5	—	—	—	—	41'427	5.0
Schaffhausen	40'576	5.4	—	—	1'530	3.4	42'106	5.1
Aargau	14'963	1.9	—	—	5'008	11.1	19'971	2.4
Jura	—	—	—	—	2'050	4.6	2'050	0.3
Total	758'052	100.0	16'795	100.0	45'158	100.0	820'005	100.0

14. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2022	5'935	718	1'546	8'198
Zugänge	2'190	471	94	2'756
Abgänge	—	—	-8	-8
Überträge/Umgliederungen	-3'298	—	—	-3'298
Anschaffungswerte per 31.12.2022	4'827	1'189	1'632	7'648
Zugänge	2'538	245	70	2'853
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	-5'010	—	168	-4'842
Ausbuchung wertberichtigte Projekte	-2'090	—	-851	-2'941
Anschaffungswerte per 31.12.2023	265	1'434	1'019	2'718
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2022	-2'290	-53	-1'122	-3'465
Abschreibungen/Wertberichtigungen	—	-25	-115	-140
Abgänge	—	—	1	1
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2022	-2'290	-78	-1'236	-3'604
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-30	-48	-163	-241
Abgänge	—	—	—	—
Überträge/Umgliederungen	200	—	—	200
Ausbuchung wertberichtigte Projekte	2'090	—	851	2'941
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2023	-30	-126	-548	-704
Nettobuchwert per 01.01.2022	3'645	665	423	4'733
Nettobuchwert per 31.12.2022	2'537	1'111	396	4'044
Nettobuchwert per 31.12.2023	235	1'308	471	2'014

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2023	31.12.2022
Wohnüberbauung Hasenmattstr., Grenchen	— ¹⁾	1'276
Wohnüberbauung «Visavie» Baufeld C, Biel	— ¹⁾	1'026
Sanierung Kohlenweg 12, Köniz	82	—
Gesamtleistungswettbewerb Überbauung, Porrentruy	54	—
Umnutzung Gebäude B/C/D Nordstrasse 11, Luterbach	— ¹⁾	172
Weitere Projekte	99	63
Total	235	2'537

¹⁾ Im Berichtsjahr Übertrag in die Anlagekategorie «Immobilien» resp. «übrige Sachanlagen»

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Anlagen Stromproduktion		
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0 % auf dem Anschaffungswert)	1'092	889
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5 % auf dem Anschaffungswert)	216	222
Total	1'308	1'111

Übrige Sachanlagen

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0 % auf dem Anschaffungswert)	60	90
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0 % auf dem Anschaffungswert)	137	163
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0 % auf dem Anschaffungswert)	28	26
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0 % auf dem Anschaffungswert)	246	117
Total	471	396

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	1'920	1'787
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsportfolio	3'329	3'975
Sonstige Verbindlichkeiten	301	304
Total	5'550	6'066

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	84'477	113'210
Total	84'581	113'314

17. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN in TCHF

Mehrwertsteuerverbindlichkeiten	193	208
Verbindlichkeiten Personalvorsorge	39	-20
Erhaltene Vorauszahlungen	400	—
Sonstige Verbindlichkeiten	593	1'059
Total	1'225	1'247

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	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
Total kurzfristige Rückstellungen	2'118	-1'486	762	-437	957
Rückstellungen für latente Steuern	31'560	-78	4'239	-974	34'747

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

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2023	31.12.2022
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	224'198	204'396
davon 17.0 % (Vorjahr 17.0 %) latente Steuern	38'114	34'747

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN in TCHF

Bau- und Sanierungsprojekte	—	5
Vermietete Liegenschaften	340	330
Sonstige Rechnungsabgrenzungen	957	466
Total	1'297	801

20. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Hypothekarkredite	394'215	413'214
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-84'477	-113'210
Total	309'738	300'004

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

Kreditfälligkeiten per 31. 12. 2023			Zinsbindung per 31. 12. 2023	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
2024	¹⁾ 84'477	21.4	²⁾ 47'916	12.2
2025	66'095	16.8	37'955	9.6
2026	29'562	7.5	37'562	9.5
2027	16'000	4.1	40'035	10.2
2028	39'576	10.0	42'575	10.8
2029	25'270	6.4	37'370	9.5
2030	37'295	9.5	37'295	9.4
2031	24'175	6.1	41'742	10.6
2032	42'265	10.7	42'265	10.7
2033 und später	29'500	7.5	29'500	7.5
Total	394'215	100.0	394'215	100.0

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

²⁾ Enthält Finanzierungen ohne feste Zinsbindung im Umfang von TCHF 17'854

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 1 Monat. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betrugen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 4'975.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 10 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.24 %.

Derivative Finanzinstrumente	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeiten von Festfinanzierungen wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	12	14
Aktive Werte (in TCHF)	609	2'477
Passive Werte (in TCHF)	1'191	432

21. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	826	321
Anzahl gekaufter Aktien	1'138	1'115
Anzahl verkaufter Aktien	-1'327	-610
Endbestand/Stück	637	826
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	165.87	176.65
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	160.46	175.55

22. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 14 bis 31) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 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 mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 28. Februar 2024

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 2023.

Insgesamt wurden 65 Liegenschaftsbewertungen durchgeführt, wobei diese aufgrund von Arealüberbauungen in 60 Liegenschaften zusammengefasst werden können. Die 65 Liegenschaftsbewertungen setzten sich aus 46 Renditeliegenschaften, 12 nicht rentabilisierten Liegenschaften, einem Leasing Objekt, zwei Liegenschaften im Bau, drei erstmals bewertete bzw. neu erworbene Liegenschaften sowie einer unterjährig fertig erstellten Liegenschaft zusammen. Im Jahr 2023 wurde eine Teilveräusserung zweier Baulandparzellen (Liegenschaft Nr. 16301 (50401) Parzelle Kat. Nr. 347 und Kat. Nr. 944) 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 Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten enthalten.

Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft durch die Summe der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Liegenschaften im Bau werden aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung ebenfalls mit Hilfe der DCF-Methode bewertet.

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

Bewertungsergebnis

Auf der Basis der Marktbewertungen per 31. Dezember 2023 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 820,254,542

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 782,139,306 auf CHF 820,254,542, wobei die Wertveränderung der Renditeliegenschaften +1.23% beträgt. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios beträgt +4.87%, beziehungsweise CHF +38,115,236.

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, 09. Februar 2024

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Nicolas Nagy
Manager, Real Estate

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2023	2022
Ertrag aus Beteiligungen	875'140.00	1'824'680.00
Total Betriebsertrag	875'140.00	1'824'680.00
Übriger Betriebsaufwand	–448'948.87	–413'429.72
Total Betriebsaufwand	–448'948.87	–413'429.72
Betriebsgewinn	426'191.13	1'411'250.28
Finanzertrag	28'457.03	490.37
Finanzaufwand	–46'951.99	–14'462.73
Finanzergebnis	–18'494.96	–13'972.36
Jahresgewinn vor Steuern	407'696.17	1'397'277.92
Steuern	–60'070.35	–70'081.00
Jahresgewinn	347'625.82	1'327'196.92

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	996'203.44	1'162'312.65
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	583'239.44	894'639.47
Total Umlaufvermögen	1'579'442.88	2'056'952.12
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	55'500'000.00	33'800'000.00
Beteiligungen	123'660'292.16	118'729'877.00
Immobilien Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	179'171'318.16	152'540'903.00
Total Aktiven	180'750'761.04	154'597'855.12
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	15'490.41	21'276.55
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	54'989.31	15'159.01
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	279'992.65	30'026.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	350'472.37	66'461.76
Eigenkapital		
Aktienkapital	21'727'180.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	88'807'654.69	65'738'557.45
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven	19'604'376.21	19'604'376.21
Eigene Kapitalanteile	-109'484.76	-147'527.01
Gewinnvortrag	41'439'356.71	40'112'159.79
Jahresgewinn	347'625.82	1'327'196.92
Total Eigenkapital	180'400'288.67	154'531'393.36
Total Passiven	180'750'761.04	154'597'855.12

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Espace Real Estate AG, Solothurn Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	24'000'000	24'000'000
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	100 %
Kofmehl AG, Subingen Zweck: Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	100'000	—
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	—
2. EIGENE AKTIEN (Gesetzliche Angaben)		
Anfangsbestand/Stück	826	321
Anzahl gekaufter Aktien	1'138	1'115
Anzahl verkaufter Aktien	–1'327	–610
Endbestand/Stück	637	826
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	172.00	164.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	173.00	169.00
3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG (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. Im Rahmen der im 1. Halbjahr 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung wurden CHF 2'414'130 des genehmigten Kapitals beansprucht.	1'585'870	4'000'000
4. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN		
Beim Ertrag handelt es sich um den Zins für das an die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG gewährte Darlehen.		
5. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN		
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr nicht über 10.		
6. EVENTUALVERPFLICHTUNG		
Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.		
7. BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 ff) erstellt.		

Gewinnverwendung

ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. 12. 2023

Bilanzgewinn (in CHF)	2023	2022
Vortrag vom Vorjahr	41'439'356.71	40'112'159.79
Jahresgewinn	347'625.82	1'327'196.92
Bilanzgewinn zum Jahresende	41'786'982.53	41'439'356.71

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 41'786'982.53 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	41'786'982.53	41'439'356.71

2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31. 12. 2023

Kapitaleinlagereserven (in CHF)		
Vortrag vom Vorjahr	65'738'557.45	76'357'951.95
Kapitaleinlagen aus Kapitalerhöhung	34'169'035.24	—
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	–11'099'938.00	–10'619'394.50
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende	88'807'654.69	65'738'557.45

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 88'807'654.69 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 6.00 pro Aktie (Vorjahr: CHF 5.75 pro Aktie)	max. CHF	13'036'308.00	11'105'003.75
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	75'771'346.69	54'633'553.70

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 25. April 2024 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	6.00	5.75
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	2'172'718	1'930'424

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 2. Mai 2024



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

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Solothurn

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG (die Gesellschaft) - bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2023, sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten 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 32 346 22 33
 www.bdo.ch
 alain.wirth@bdo.ch
 matthias.weber@bdo.ch

BDO AG
 Biberiststrasse 16
 4500 Solothurn

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Solothurn, 28. Februar 2024

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

Portfolio

per 31.12.2023

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Bruttorendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Eigentumsart
Kategorie W1								
Wohnliegenschaften mit Marktwert über CHF 20 Mio.								
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B				01.01.06	2016/19	—	nein	AE
Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40–42				01.01.06	1970	2017	nein	AE
Biel, Schwanengasse 21–29				01.01.01	2015	—	nein	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27				01.07.15	2017/19	—	nein	AE
Biel, Schwanengasse 11–19				01.01.01	2019	—	ja	AE
Zuchwil, 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	2011	nein	AE
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	AE
Total W1 – Wohnliegenschaften	283.1	12.0	4.2 %					

Kategorie W2

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

Zuchwil, Mattenweg 1–9				15.12.22	1964	1998	nein	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	2022	nein	AE
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26				01.01.06	1975/81	2023/24	nein	AE
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48				28.03.11	2012	—	nein	AE/BR
Valbirse, Rue Principale 12–14				01.07.03	2019	—	ja	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17				01.01.06	1966	2022	nein	AE
Liebefeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	—	nein	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8				31.12.06	2015	—	ja	AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	—	nein	AE
Total W2 – Wohnliegenschaften	145.1	6.8	4.7 %					

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
Oensingen, Schachenstr. 1				01.07.23	1966	2000 2014/20	nein	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11				01.01.09	1938	1999	nein	AE
Total W3 – Wohnliegenschaften	18.5	0.8	4.6 %					

Total Wohnliegenschaften **446.7** **19.7** **4.4 %**

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

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Marktwert CHF Mio.	Soll-Miet- ertrag p. a. CHF Mio.	Bruttorendite auf Marktwert	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Eigentumsart
Kategorie K1								
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert über CHF 20 Mio.								
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29				06.08.07	1987	2015	nein	AE
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus				01.07.08	2008	—	nein	AE/BR
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43				31.12.01	1967	1990/2023	nein	SE (74 %)
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971/85/ 2019	2006	ja	AE/BR
Burgdorf, Buchmattstr. 56				01.01.09	2009	—	nein	AE/BR
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	144.5	8.7	6.1 %					
Kategorie K2								
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.								
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116				21.11.11	2014	—	nein	AE
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	AE/BR
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	AE
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	—	nein	AE/SE (67 %)
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32				31.12.20	2022/23	—	nein	AE
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19				01.09.01	1964/2007	—	nein	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	AE/teilw. BR
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	106.7	6.7	6.3 %					
Kategorie K3								
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.								
Oensingen, Ostringstr. 10				13.09.07	1973/91	2017	nein	AE
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951/94	2015	ja	AE
Olten, Industriestr. 211–213a				01.08.04	1928/98	2005/20	ja	AE
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
Subingen, Luzernstr. 30				01.07.23	2009	—	ja	AE
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40				01.07.08	1968/90/ 2021	—	ja	AE
Worb, Enggistestr. 77				01.08.07	1893/1954	2012	nein	AE
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	60.2	4.9	8.2 %					
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	311.4	20.4	6.5 %					
Total Renditeliegenschaften	758.1	40.1	5.3 %					

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

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m ²)	Eigentumsart
Biel, Schwanengasse		01.01.01	2023	2025	ja	89	—	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.		01.01.09	2024	2025	nein	41	—	AE
Total Renditeliegenschaften im Bau	16.8							

BAULAND UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche	Altlasten- verdachts- kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west		01.09.01	49'633	nein	Acker/Wiese	Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost		01.09.01	32'296	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44		31.12.06	15'874	ja	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Safenwil, Striegelstr. 12		31.12.03	11'338	ja	Acker/Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse		01.07.03	39'810	ja	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Wissbächlistr.		01.01.09	11'920	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.		01.01.09	4'326	nein	Acker/Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Delémont, Rue de la Blancherie		01.07.03	8'816	nein	Acker/Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Beringen, Unterdorf		06.07.12	3'968	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Olten, Industriestr. 215–229		01.08.04	7'850	ja	Leerbauten	Gewerbe	AE
Subingen, Luzernstr.		01.07.23	2'175	ja	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement		31.12.03	10'017	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker/Wiese	Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45.2						

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m ²)	Liegenschaftsart
Péry, Champs des oies – Landparzellen	31.12.03	31.12.23	—	1'757	AE
Total Marktwert per 31. 12. 2022 der im Jahr 2023 verkauften Liegenschaften in TCHF					200

Flächenangaben

per 31.12.2023

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND (PER STICHTAG)	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	11	11'886	6'778	2'645	39.0
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	14	6'406	5'658	111	2.0
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	71	9'512	5'919	195	3.3
Biel, Schwanengasse 11 – 19	73	3'847	5'265	99	1.9
Biel, Schwanengasse 21 – 29	63	3'901	6'414	92	1.4
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	11	1'465	3'097	54	1.7
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32	16	1'558	2'332	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	18	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	58	5'515	3'596	—	—
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	46	5'099	10'071	417	4.1
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	11	2'430	3'124	—	—
Grenchen, Hasenmattstr. 11	5	1'263	215	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	60	7'747	4'885	311	6.4
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)	14	5'309	5'645	—	—
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	8	3'816	5'956	90	1.5
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	29	4'425	2'374	—	—
Liebefeld, Kohlenweg 12	113	3'078	4'339	88	2.0
Luterbach, Hauptstr. 38	24	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	67	29'695	22'664	1'559	6.9
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	8'379	5'378	26	0.5
Oensingen, Schachenstr. 1	8	965	636	—	—
Olten, Industriestr. 211 – 213a	4	14'606	10'858	16	0.1
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	26	14'497	7'666	335	4.4
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	20	5'227	6'115	1'206	19.7
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	24	2'741	1'742	—	—
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	40	3'001	5'721	943 ²⁾	16.5 ²⁾
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	10	22'532	12'507	—	—
Subingen, Luzernstr. 30	7	2'697	1'529	30	2.0
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	56	3'765	4'291	—	—
Worb, Enggistestr. 77	57	8'026	5'248	130	2.5

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND (PER STICHTAG)	
				Fläche m ²	Fläche %
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	18	1'682	2'386	—	—
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	159	14'295	11'065	—	—
Zuchwil, Amselweg 7–17	37	3'600	2'628	73	2.8
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	41	6'507	4'929	— ¹⁾	— ¹⁾
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	143	13'602	9'805	57	0.6
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	109	12'670	8'032	—	—
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	10	5'621	5'246	—	—
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	96	11'111	5'618	—	—
Zuchwil, Mattenweg 1–9	80	5'954	4'945	—	—
Total Renditeliegenschaften	1'705	324'027	246'461	8'477	3.4

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

Nutzungen

per 31.12.2023

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe Industrie m ²	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m ²	Lager m ²	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'722	—	1'881	—	2'175	97
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'302	—	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
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32	923	—	—	—	1'409	—	27
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	24
Derendingen, Meisenweg 13–21	3'596	—	—	—	—	—	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	82
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	910	76

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe Industrie	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung	Lager	Parkplätze
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl
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
Oensing, Ostringstr. 10	—	677	—	3'998	—	703	88
Oensing, Schachenstr. 1	636	—	—	—	—	—	8
Olten, Industriestr. 211–213a	—	219	—	9'986	—	653	56
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	1'381	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	577	905	1'121	2'246	397	46
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	574	—	8'803	—	3'130	54
Subingen, Luzernstr. 30	218	—	78	—	1'040	193	39
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	—	—	—	—	—	54
Worb, Enggistestr. 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	—	—	154
Zuchwil, Amselweg 7–17	2'628	—	—	—	—	—	43
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	4'929	—	—	—	—	—	—
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	9'799	—	—	—	—	6	183
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	7'995	—	—	—	—	38	127
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'661	1'238	146	—	201	112
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	5'610	—	—	—	—	8	66
Zuchwil, Mattenweg 1–9	4'915	—	—	—	—	30	46
Total Renditeliegenschaften	94'555	39'150	9'141	66'672	9'274	27'672	3'261

Weitere Informationen

Organe

Dr. Andreas Hauswirth

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

Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

Anouk Marazzi

Mitglied Verwaltungsrat

Stephan A. Müller

Mitglied Verwaltungsrat

Ueli Winzenried

Mitglied Verwaltungsrat

Lars Egger

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

Christian Froelicher

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

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2023 und Webcast

7. März 2024

Generalversammlung 2024

25. April 2024

Dividenden Ex-Datum

29. April 2024

Auszahlung der Dividende 2023

2. Mai 2024

Publikation Halbjahresbericht 2024

5. September 2024

Publikation Geschäftsbericht 2024 und Webcast

28. Februar 2025

Generalversammlung

30. April 2025

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Jahresbericht



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

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740
ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Druck: Ackermann Druck AG, Köniz
Publikationsdatum: März 2024



Espace Real Estate Holding AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

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

ESPACE
REAL ESTATE