

Finanzbericht 2025

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2025	2024	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	40'989	39'277	4.36 %
Betriebsaufwand	TCHF	–9'754	–9'291	4.98 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	94	961	–90.22 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	9'770	1'635	497.55 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	41'099	32'582	26.14 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	35'019	26'763	30.85 %
Periodengewinn	TCHF	29'029	22'104	31.33 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	20'842	19'949	4.47 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	415'331	399'746	3.90 %
Eigenkapitalquote	%	45.73	46.47	–0.74 PP
Belehungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.94	48.85	0.09 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	890'548	838'676	6.18 %
Anlageliegenschaften	TCHF	834'346	763'133	9.33 %
Anlageliegenschaften im Bau	TCHF	10'273	30'475	–66.29 %
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	TCHF	45'929	45'068	1.91 %
Liegenschaften	Anzahl	62	60	3.33 %
Mieter in Anlageliegenschaften	Anzahl	1'930	1'709	12.93 %

		2025	2024	Veränderung
Leerstandsquote Anlageliegenschaften (Basis CHF)	%	2.77	2.61	0.16 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.27	1.49	–0.22 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	4.45	3.78	0.67 PP
Bruttorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	5.14	5.21	–0.07 PP
Nettorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.31	–0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	21	21	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	16.90	17.90	–5.59 %

AKTIEN	Einheit	31.12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	707	675	4.74 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	62.80	61.11	1.69 PP
Aktienkurs	CHF	214.00	180.00	18.89 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie (NAV)	CHF	191.16	184.05	3.87 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	28.63	34.89	–17.94 %

	Einheit	2025	2024	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.59	9.18	4.44 %
Dividende (2025: Antrag an die GV)	CHF	6.50	6.25	4.00 %

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	2
Inhalt	3
Corporate Governance	4
Vergütungsbericht	
Vergütungsbericht	10
Bericht des Wirtschaftsprüfers	12
Konzernrechnung	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	15
Konsolidierte Bilanz	16
Konsolidierte Geldflussrechnung	17
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	18
Anhang zur Konzernrechnung	19
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	33
Bewertungstestat	36
Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG	
Erfolgsrechnung	37
Bilanz	38
Anhang	39
Gewinnverwendung	40
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	41
Portfolio, Flächenangaben und Nutzungen	
Portfolio	44
Flächenangaben	47
Nutzungen	48
Weitere Informationen	49

Corporate Governance

1. Einleitung

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine private Gesellschaft mit 707 eingetragenen Aktionären (Stand 31.12.2025). 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 war bis Mitte 2025 Vorsitzender der Geschäftsleitung der Itten+Brechbühl AG.

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

Anouk Marazzi, Mitglied

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

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

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

Stephan A. Müller, Mitglied

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

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

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

Ueli Winzenried, Mitglied

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

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

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

3. Geschäftsleitung

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

Vorsitzender der Geschäftsleitung

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

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

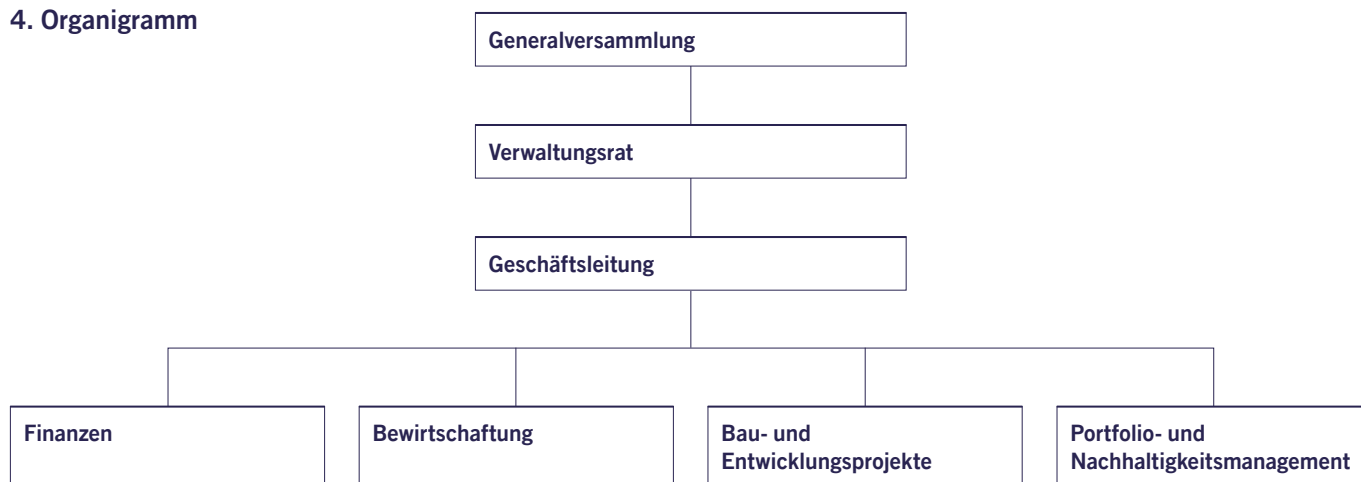
Christian Froelicher, Finanzen

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 Nachdiplomlehrgänge an der Executive School der Universität St. Gallen in den Bereichen Compliance Management und Leadership.

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 31.12.2025 CHF 21'727'180 und ist in 2'172'718 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 eingeteilt. Per 31.12.2025 waren 71 Aktien im Besitz der Gesellschaft und 2'172'647 Aktien dividendenberechtigt. Das Aktienkapital ist voll liberiert. Der Verwaltungsrat ist mittels Anwendung des Kapitalbandes ermächtigt, innert einer Frist von zwei Jahren ab dem 25.04.2024 das Aktienkapital um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 durch die Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 zu erhöhen. Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich. Auszugebende Aktien sind voll zu liberieren. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (Bar- und/oder Sacheinlage, Sachübernahme oder Verrechnung mit Forderungen gegenüber der Gesellschaft) und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Verwaltungsrat das Bezugsrecht beschränken oder aufheben und die Zuteilung der Aktien an zeichnungswillige Personen bestimmen.

Aktien

An der Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Das Stimmrecht kann nur von einem Aktionär mit im Aktienbuch 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	35.42
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	26.30
Familie Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	4.08
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.52
Übrige Aktionäre	30.68

Aktien/Aktionariat	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ausgegebene Aktien	2'172'718	2'172'718
Aktien im Besitz der Gesellschaft	-71	-751
Ausstehende Aktien	2'172'647	2'171'967
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	63 %	61 %
Eingetragene Aktionäre	707	675

6. Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich amtiert seit 2025 neu als Revisionsstelle. Das Mandat wird von Herrn Raffael Simone, zugelassener Revisionsexperte, geleitet. Die Revisionsstelle wird der Gesellschaft für ihre Tätigkeit in der Berichtsperiode voraussichtlich ein Honorar von TCHF 74 (exkl. Spesen, MWST) in Rechnung stellen.

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 2025 und 2024. 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 30. April 2025 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. 2025 – 30. 06. 2026			
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 30. April 2025 (Maximum)	400'000	1'100'000	225'000
Bisher (bis 31. 12. 2025) im Zeitraum entrichtete Vergütungen	380'615	430'499	—
01. 07. 2024 – 30. 06. 2025	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 25. April 2024 (Maximum)	400'000	800'000	200'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	380'546	794'101	190'000
01. 07. 2023 – 30. 06. 2024	nicht erfolgsabhängig	nicht erfolgsabhängig	erfolgsabhängig
Genehmigung durch die Generalversammlung vom 26. April 2023 (Maximum)	400'000	800'000	175'000
Total im Zeitraum entrichtete Vergütungen	359'926	769'889	155'000

Verwaltungsrat

Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2025	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried	Christoph Arpagaus	Anouk Marazzi	Total
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	56'000	339'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	4'000	21'000
Sozialversicherungen	6'923	4'564	—	4'564	4'564	20'615
Total	126'923	64'564	60'000	64'564	64'564	380'615
Beteiligung per 31. 12. 2025	36.07 % ¹⁾	26.30 % ²⁾	0.43 %	—	—	62.80 %
Funktion	Präsident	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied	
01.01.–31.12.2024	Dr. Andreas Hauswirth	Stephan A. Müller	Ueli Winzenried	Christoph Arpagaus	Anouk Marazzi	Total
Honorar	115'000	56'000	56'000	56'000	56'000	339'000
Pauschalspesen	5'000	4'000	4'000	4'000	4'000	21'000
Sozialversicherungen	6'898	4'549	—	4'549	4'549	20'545
Total	126'898	64'549	60'000	64'549	65'549	380'545
Beteiligung per 31. 12. 2024	35.32 % ¹⁾	25.36 % ²⁾	0.43 %	—	—	61.11 %

¹⁾ Vertritt die Beteiligung der Artemis Real Estate Holding AG, Aarburg von 35.42 % (34.74 %)

²⁾ Vertritt die Beteiligung der Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi

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

Dr. Andreas Hauswirth

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

Stephan A. Müller

Verwaltungsrat Warteck Invest AG
Verwaltungsrat Sagax AG

Christoph Arpagaus

Vorsitzender Geschäftsleitung Itten+Brechbühl AG (bis 30.06.2025)
Geschäftsführer Archsky GmbH

Ueli Winzenried

Verwaltungsrat Kursaal Bern AG
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
Verwaltungsrätin Enique AG
Geschäftsführerin Anouk Marazzi Immobilien GmbH

Geschäftsleitung

in CHF	01.01.–31.12.2025		01.01.–31.12.2024	
	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾	Total Geschäftsleitung	Höchste Einzelentschädigung ¹⁾
Lohn (nicht erfolgsabhängig)	650'000	390'000	625'040	375'050
Variable Vergütung für das Vorjahr (erfolgsabhängig)	190'000	125'000	155'000	105'000
Sozialversicherungen (Arbeitgeberbeiträge)	66'678	39'976	63'805	38'600
Vorsorge (Arbeitgeberbeiträge)	70'201	44'970	58'887	37'986
Pauschalspesen	19'920	12'000	19'920	12'000
Privatanteil Firmenfahrzeug	7'798	7'798	7'181	7'181
Total	1'004'597	619'744	929'833	575'817
Beteiligung	0.04 %	0.01 %	0.03 %	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.



Bericht der Revisionsstelle an die 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 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 10 und 11 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 10 und 11) 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 der Revisionsstelle 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.

Sonstiger Sachverhalt

Der Vergütungsbericht für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 26. Februar 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Vergütungsbericht abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die oben erwähnten Tabellen auf den Seiten 10 – 11 des Vergütungsberichts, 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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, 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 der Revisionsstelle 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 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.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Simone'.

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rüttimann'.

Marc Rüttimann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2026

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	2025	2024
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	40'642	39'130
Sonstiger betrieblicher Erfolg	2	347	147
Total		40'989	39'277
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	-6'250	-5'997
Personalaufwand	4	-2'107	-1'874
Abschreibungen/Wertberichtigungen	5	-220	-207
Übriger Betriebsaufwand	6	-1'177	-1'213
Total		-9'754	-9'291
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	7	94	961
Erfolg aus Neubewertung	8	9'770	1'635
EBIT		41'099	32'582
Finanzaufwand	9	-6'080	-5'819
EBT		35'019	26'763
Steuern	10	-5'990	-4'659
Periodengewinn		29'029	22'104

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		7'869	13'030
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	824	3'245
Sonstige Forderungen	12	1'004	993
Aktive Rechnungsabgrenzungen		807	575
Total Umlaufvermögen		10'504	17'843
Immobilien			
Anlageliegenschaften	13	834'346	763'133
Anlageliegenschaften im Bau	13	10'273	30'475
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	13	45'929	45'068
Total	13	890'548	838'676
Bau- und Entwicklungsprojekte	14	5'126	1'675
Anlagen Stromproduktion	14	1'613	1'367
Übrige Sachanlagen	14	357	424
Finanzanlagen		84	150
Total Anlagevermögen		897'728	842'292
Total Aktiven		908'232	860'135
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	6'745	6'726
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16	103'689	127'088
Übrige Verbindlichkeiten	17	462	447
Kurzfristige Rückstellungen	18	2'325	1'428
Passive Rechnungsabgrenzungen		2'577	1'219
Total		115'798	136'908
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	332'277	282'697
Rückstellungen für latente Steuern	18	44'826	40'784
Total		377'103	323'481
Total Fremdkapital		492'901	460'389
Aktienkapital		21'727	21'727
Kapitalreserven		63'770	77'334
Eigene Aktien	20	-13	-133
Gewinnreserven		329'847	300'818
Total Eigenkapital		415'331	399'746
Total Passiven		908'232	860'135

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2025	2024
Periodengewinn	29'029	22'104
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Sachanlagen	280	264
Erfolg aus Neubewertung	-9'770	-1'635
Veränderungen kurzfristige Rückstellungen	897	967
Veränderungen Rückstellungen für latente Steuern	4'042	2'741
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	-116	-961
Cash Flow	24'362	23'480
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Abnahme Forderungen	2'410	55
Zunahme (Abnahme) übriges Umlaufvermögen	-232	43
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19	775
Zunahme (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	1'373	-455
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	27'932	23'898
Erwerb von Liegenschaften	-15'968	-2'575
Veräusserungen von Liegenschaften	4'564	5'560
Investitionen in Anlageliegenschaften / Anlageliegenschaften im Bau	-30'588	-21'209
Investitionen in Bau- und Entwicklungsprojekte	-3'563	-1'895
Investitionen in Anlagen Stromproduktion / übrige Sachanlagen	-363	-248
Veräusserungen von übrigen Sachanlagen	22	—
Veränderungen Finanzanlagen	66	-46
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-45'830	-20'413
Erhöhung kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	50'268	23'323
Reduktion kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	-24'087	-7'857
Verkauf (Rückkauf) eigene Aktien	133	-19
Ausschüttung Dividende	-13'577	-13'033
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	12'737	2'414
Veränderung der flüssigen Mittel	-5'161	5'899
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	13'030	7'131
Flüssige Mittel am Ende der Periode	7'869	13'030

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2024	21'727	-109	90'362	278'714	390'694
Bewegung Bestand eigener Aktien		-24			-24
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			5		5
Dividendenausschüttung			-13'033		-13'033
Periodengewinn				22'104	22'104
Eigenkapital per 31.12.2024	21'727	-133	77'334	300'818	399'746
Bewegung Bestand eigener Aktien		120			120
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			13		13
Dividendenausschüttung			-13'577		-13'577
Periodengewinn				29'029	29'029
Eigenkapital per 31.12.2025	21'727	-13	63'770	329'847	415'331

Aktienkapital	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	21'727'180
Kapitalband ¹⁾		4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

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

Gesetzliche Reserven	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Nicht ausschüttbare Gewinnreserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	62'197'637	75'774'287

Dividendenausschüttung in CHF

Dividendenzahlung pro Aktie	
22.04.2026 aus den Kapitaleinlagereserven (Antrag an die Generalversammlung)	6.50
30.04.2025 aus den Kapitaleinlagereserven	6.25
25.04.2024 aus den Kapitaleinlagereserven	6.00
26.04.2023 aus den Kapitaleinlagereserven	5.75
27.04.2022 aus den Kapitaleinlagereserven	5.50
20.05.2021 aus den Kapitaleinlagereserven	5.25

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.

Der Konsolidierungskreis umfasst die nachfolgenden Gesellschaften:

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

31.12.2025	Aktienkapital in TCHF	Anteil
Espace Real Estate Holding AG, Solothurn	21'727	
Espace Real Estate AG, Solothurn	24'000	100 %
Kofmehl AG, Solothurn	100	100 %

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

Die Espace Real Estate Gruppe ist eine Immobilienanlagegesellschaft, 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 vorliegende Konzernrechnung der Espace Real Estate Holding AG wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

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.

Anlageliegenschaften

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 mindestens einmal jährlich ermittelt und aktualisiert.

Anfallende Kosten zur Behebung von Altlasten werden von einem Experten geschätzt. Ein aktualisiertes Gutachten berücksichtigt durchgeführte Sanierungen und neue Erkenntnisse. Die nach der DCF-Methode ermittelten Marktwerte werden um die geschätzten Kosten zur Beseitigung allenfalls 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 Anlageliegenschaften 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.

Anlageliegenschaften im Bau

Die im Bau befindlichen Anlageliegenschaften 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 mindestens einmal 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.

Anlageliegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Als zwingende Voraussetzung für eine zuverlässige Marktbewertung dient das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwertes noch nicht gegeben sind, werden Anlageliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung resp. Erstvermietung der Liegenschaft erfolgt die Umgliederung des Buchwerts in die Kategorie "Anlageliegenschaften".

Bauland und Entwicklungsliegenschaften

Die zu entwickelnden Baulandparzellen und Liegenschaften generieren zurzeit keinen bzw. einen unwesentlichen Ertrag.

Die Bewertung von Bauland und Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Marktwerten (Discounted Cashflow unter Berücksichtigung erzielbarer Erträge und der Entwicklungskosten resp. Baulandwert). Die Marktwerte werden von externen Schätzungsexperten mindestens einmal jährlich aktualisiert. Davon abgezogen werden die Kosten zur Beseitigung allenfalls vorhandener Altlasten.

Bei Baubeginn erfolgt die Umgliederung des Buchwerts in die Kategorie "Anlageliegenschaften im Bau".

Bau- und Entwicklungsprojekte

Unter dieser Position werden Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie für umfassende Sanierungsmassnahmen ausgewiesen. Es handelt sich einerseits um Neubauprojekte, die auf eigenem Bauland ausgeführt werden oder für welche ein Kaufrechtsvertrag oder ein Vorvertrag vorliegen. Andererseits umfasst die Position Planungskosten für die Sanierung oder Erweiterung von Anlageliegenschaften.

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

Bei Beginn des Neubaus resp. der Sanierung erfolgt die Umgliederung des Buchwerts in die Kategorie "Anlageliegenschaften im Bau" resp. "Anlageliegenschaften".

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 zu Nominalwerten unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditgeschäfte mit einer vertraglichen 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. Der den Rückstellungen für latente Steuern zugrunde liegende Satz wird mindestens einmal jährlich neu 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.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Da die Zinsswaps der Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cash Flows dienen, werden die positiven bzw. negativen Marktwerte gemäss Swiss GAAP FER 27 im Anhang offengelegt. Die laufenden Zahlungen aus den Zinsswaps werden periodengerecht in der Erfolgsrechnung erfasst und den gesicherten Grundgeschäften zugeordnet.

Vorsorgeeinrichtungen

Die Espace Real Estate AG ist einer BVG-Sammelstiftung der Helvetia Baloise 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 Sparbeitrag ist reglementarisch in Lohnprozenten definiert und abhängig vom Alter und gewählten Sparplan der Versicherten.

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 25. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Konzernrechnung 2025 beeinträchtigen könnten.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Anlageliegenschaften in TCHF	2025	2024
Soll-Mietertrag	41'039	39'604
Mietzinsreduktion	-221	-507
Leerstand	-1'199	-1'084
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	38	-22
Ertrag für Mieterausbauten	157	182
Ertrag pauschale Nebenkosten	248	310
Ist-Mietertrag	40'062	38'483

Soll-Mieterträge nach Nutzung	2025 in TCHF	2025 in %	2024 in TCHF	2024 in %
Wohnen	20'096	49.0	18'744	47.3
Gewerbe, Industrie	6'353	15.5	6'462	16.3
Büro, Gesundheit	8'071	19.7	8'045	20.3
Verkauf, Gastro	1'495	3.6	1'545	3.9
Lager	1'775	4.3	1'799	4.6
Parkplätze	2'705	6.6	2'629	6.6
Sonstiges	544	1.3	380	1.0
Total	41'039	100.0	39'604	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	2025 in TCHF	2025 in %	2024 in TCHF	2024 in %
Solothurn	21'389	52.1	20'468	51.7
Bern	14'455	35.2	13'987	35.3
Schaffhausen	2'214	5.4	2'210	5.6
Luzern	1'820	4.5	1'776	4.5
Aargau	1'161	2.8	1'163	2.9
Total	41'039	100.0	39'604	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	2025	2024
Soll-Mietertrag	594	650
Mietzinsreduktion	—	-1
Leerstand	-31	-10
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	—	-13
Ertrag pauschale Nebenkosten	17	21
Ist-Mietertrag	580	647

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	40'642	39'130
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 31.12.2025 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, TE Connectivity Solutions GmbH, Unilever Schaffhausen Service AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	31.12.2025	31.12.2024
Grösster Mieter	4.1	4.2
Drei grösste Mieter	8.6	8.7
Fünf grösste Mieter	11.6	11.8
Zehn grösste Mieter	16.2	16.8

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 31.12.2025 (Nettommieterträge p.a.)	in TCHF	in %
2026	2'550	16.9
2027	1'163	7.7
2028	2'404	15.9
2029	3'742	24.8
2030	1'136	7.5
2031	158	1.0
2032	608	4.0
2033	644	4.3
2034	2'451	16.3
2035 und später	234	1.6
Total	15'088	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 2 Monaten.

2. SONSTIGER BETRIEBLICHER ERFOLG in TCHF	2025	2024
Erfolg aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	192	17
Erfolg aus Parkinganlagen	66	68
Erfolg aus Stromproduktion	67	62
Erfolg aus Veräusserung übriger Sachanlagen	22	—
Total	347	147

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

	2025	2024
Anlageliegenschaften		
Instandhaltung	-2'446	-2'199
Betrieb und Wartung	-1'323	-1'231
Liegenschaftssteuern	-282	-245
Versicherungen	-546	-548
Liegenschaftsbewirtschaftung	-1'504	-1'587
Übriger Aufwand	-12	-9
Total	-6'113	-5'819
Übrige Liegenschaften		
Instandhaltung	-14	-39
Betrieb und Wartung	-65	-76
Liegenschaftssteuern	-13	-18
Versicherungen	-14	-14
Liegenschaftsbewirtschaftung	-31	-31
Übriger Aufwand	—	—
Total	-137	-178
Total Liegenschaftsaufwand	-6'250	-5'997

4. PERSONALAUFWAND in TCHF

Zum Ende der Berichtsperiode waren 21 Personen mit total 1'690 Stellenprozenten (Vorjahr: 21 Personen mit 1'790 Stellenprozenten) fest angestellt.

Lohnaufwand	-2'419	-2'359
Sozialversicherungsaufwand ohne BVG	-236	-233
Aufwand berufliche Vorsorge (BVG)	-170	-158
Übriger Personalaufwand	-177	-82
Weiterverrechnungen zu Lasten Liegenschaftsaufwand und Entwicklungs-/Bauprojekte	895	958
Total	-2'107	-1'874

5. ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN in TCHF

Abschreibung übrige Sachanlagen	-185	-180
Wertberichtigung Bau- und Entwicklungsprojekte	-35	-27
Total	-220	-207

6. ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND in TCHF

Rechts-, Beratungs- und Akquisitionskosten	-112	-165
Organ- und Organnebenkosten inkl. Revisions- und Bewertungskosten	-651	-610
Kommunikation, Werbe- und Repräsentationskosten inkl. Web-Design	-81	-79
Raumkosten	-54	-57
Informatikaufwand	-166	-194
Büroaufwand	-87	-86
Fahrzeugaufwand	-26	-22
Total	-1'177	-1'213

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON IMMOBILIEN in TCHF

	2025	2024
Buchwerte zum Verkaufszeitpunkt		
Grenchen, Niklaus-Wengistrasse 38-40	-4'470	
Total Abgang Immobilien	-4'470	-4'599
Total Kaufpreis abzgl. Kaufnebenkosten	4'564	5'560
Total Erfolg aus Verkauf von Immobilien	94	961

8. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN in TCHF

Positive Marktwertanpassungen	19'032	10'004
Negative Marktwertanpassungen	-9'262	-8'369
Total	9'770	1'635

9. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-5'347	-5'151
Baurechtszinsen	-674	-645
Sonstiger Finanzaufwand	-63	-67
Zinserträge aus temporären Festgeldanlagen	4	44
Total	-6'080	-5'819

10. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	-1'948	-1'918
Latente Steuern	-4'042	-2'741
Total	-5'990	-4'659

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

	31.12.2025	31.12.2024
Mietforderungen	600	640
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen/-käufen ¹⁾	35	2'656
Forderungen gegenüber Versicherungen	2	100
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	508	215
Delkredere	-321	-366
Total	824	3'245

¹⁾ Die Position beinhaltet per 31.12.2024 eine Anzahlung im Zusammenhang mit einem Liegenschaftsverkauf in der Höhe von TCHF 2'575.

12. SONSTIGE FORDERUNGEN in TCHF

Guthaben aus weiterzuverrechnenden Nebenkosten	525	463
Geleistete Akontozahlungen STEG/MEG	411	463
Forderungen Personalvorsorge	13	12
Verrechnungssteuerguthaben	55	55
Total	1'004	993

13. IMMOBILIEN in TCHF

	Anlageliegen- schaften	Anlageliegen- schaften im Bau	Bauland und Entwicklungs- liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2024	758'052	16'795	45'158	820'005
Herstellungskosten	9'530	11'674	5	21'209
Veräusserungen	-4'599	—	—	-4'599
Positive Marktwertanpassungen	8'186	1'579	239	10'004
Negative Marktwertanpassungen	-8'036	—	-334	-8'370
Übertrag aus den Bauprojekten	—	427	—	427
Bestand per 31.12.2024	763'133	30'475	45'068	838'676
Herstellungskosten	24'363	6'106	119	30'588
Akquisitionen	7'305	8'181	482	15'968
Veräusserungen	-4'470	—	—	-4'470
Positive Marktwertanpassungen	18'521	—	511	19'032
Negative Marktwertanpassungen	-4'997	-4'014	-251	-9'262
Umgliederung in Anlageliegenschaften	30'475	-30'475	—	—
Übertrag aus den Bauprojekten	16	—	—	16
Bestand per 31.12.2025	834'346	10'273	45'929	890'548

Im Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 261 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Kumulierte Anschaffungs-/Herstellungswerte

Bestand per 31.12.2024	742'945	19'160	22'315	784'420
Bestand per 31.12.2025	788'082	14'286	22'888	825'256

	Anlageliegen- schaften	Anlageliegen- schaften im Bau	Bauland und Entwicklungs- liegenschaften	Total Minderwert
Minderwert Altlasten				
Bestand per 01.01.2024	100	—	150	250
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2024	100	—	150	250
Zu-/Abgang	—	—	—	—
Sanierung	—	—	—	—
Neubeurteilung	—	—	—	—
Bestand per 31.12.2025	100	—	150	250

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2025	31.12.2024
Immobilien (Buchwert)	779'950	740'637
Grundpfandrechte	537'061	530'001

Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen

	Nominaler Diskontierungssatz			Realer Diskontierungssatz		
	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert	Durchschnittswert (gewichtet)	Tiefster Wert	Höchster Wert
Gesamtportfolio	4.13 %	3.45 %	6.30 %	3.10 %	2.43 %	5.25 %
Wohnliegenschaften	3.71 %	3.45 %	4.05 %	2.68 %	2.43 %	3.02 %
Kommerzielle Liegenschaften	4.83 %	3.90 %	6.30 %	3.79 %	2.87 %	5.25 %

Für 5 Liegenschaften (vier unbebaute Parzellen und eine Liegenschaft mit einer Kaufverpflichtung) erfolgte die Wertermittlung unabhängig eines Diskontierungssatzes.

Bewertungstest KPMG (vgl. Seite 36)	in TCHF	890'798
Minderwert Altlasten	in TCHF	–250
Total Immobilien	in TCHF	890'548

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	31.12.2025	
	in TCHF	in %
Anlageliegenschaften	834'346	
davon Wohnliegenschaften	533'728	59.9
davon kommerziell genutzt	300'618	33.8
Anlageliegenschaften im Bau	10'273	1.1
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45'929	5.2
Total	890'548	100.0

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Anlageliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	434'373	52.1	10'273	100.0	25'267	55.0	469'913	52.8
Bern	305'543	36.6	—	—	11'978	26.1	317'521	35.6
Schaffhausen	40'972	4.9	—	—	1'567	3.4	42'539	4.8
Luzern	38'829	4.7	—	—	—	—	38'829	4.4
Aargau	14'629	1.7	—	—	5'039	11.0	19'668	2.2
Jura	—	—	—	—	2'078	4.5	2'078	0.2
Total	834'346	100.0	10'273	100.0	45'929	100.0	890'548	100.0

14. ÜBRIGE ANLAGEN in TCHF

	Bau- und Entwicklungsprojekte	Anlagen Stromproduktion	Übrige Sachanlagen	Total übrige Anlagen
Anschaffungswerte per 01.01.2024	265	1'434	1'019	2'718
Zugänge	1'894	115	133	2'142
Abgänge	-27	—	—	-27
Überträge/Umgliederungen	-427	—	168	-427
Anschaffungswerte per 31.12.2024	1'705	1'549	1'152	4'406
Zugänge	3'563	245	118	3'926
Abgänge	—	—	-69	-69
Überträge/Umgliederungen	-78	61	—	-16
Anschaffungswerte per 31.12.2025	5'190	1'855	1'202	8'247
Kumulierte Wertberichtigung per 01.01.2024	-30	-126	-548	-704
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-27	-56	-180	-263
Abgänge	27	—	—	27
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2024	-30	-182	-728	-940
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-35	-60	-185	-280
Abgänge	—	—	69	69
Überträge/Umgliederungen	—	—	—	—
Kumulierte Wertberichtigung per 31.12.2025	-65	-242	-844	-1'151
Nettobuchwert per 01.01.2024	235	1'308	471	2'014
Nettobuchwert per 31.12.2024	1'675	1'367	424	3'466
Nettobuchwert per 31.12.2025	5'126	1'613	357	7'096

Bau- und Entwicklungsprojekte	31.12.2025	31.12.2024
Wohnüberbauung Unterdorf, Beringen	1'271	765
Sanierung Kohlenweg 12, Köniz	924	240
Wohnüberbauung Wissbächlistrasse, Grenchen	513	173
Wohnüberbauung Solothurnstrasse, Lengnau	1'406	146
Wohnüberbauung Bahnhofstrasse, Subingen	480	23
Sanierung Haustechnik Industriestrasse 211/13, Olten	208	26
Weitere Projekte	324	302
Total	5'126	1'675

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Anlagen Stromproduktion		
Photovoltaikanlagen (lineare Abschreibung von 4.0 % auf dem Anschaffungswert)	1'409	1'157
Transformatoren/Elektroinstallationen (lineare Abschreibung von 2.5 % auf dem Anschaffungswert)	204	210
Total	1'613	1'367

Übrige Sachanlagen

Fahrzeuge (lineare Abschreibung von 15.0 % auf dem Anschaffungswert)	141	95
Büroeinrichtung/-ausbau (lineare Abschreibung von 10.0 % auf dem Anschaffungswert)	97	120
IT-Hardware (lineare Abschreibung von 25.0 % auf dem Anschaffungswert)	—	15
IT-Software (lineare Abschreibung von 20.0 % auf dem Anschaffungswert)	119	194
Total	357	424

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN in TCHF

Im Voraus erhaltene Mieten	2'594	2'256
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftsverkäufen/-käufen	1'200	800
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'951	3'670
Total	6'745	6'726

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Erneuerungsfond Stockwerkeigentümerschaft Ausserfeldweg 1, Zuchwil	104	104
Kurzfristig fällige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	103'585	126'984
Total	103'689	127'088

17. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN in TCHF

Mehrwertsteuerverbindlichkeiten	213	242
Sonstige Verbindlichkeiten	249	205
Total	462	447

18. RÜCKSTELLUNGEN in TCHF

	Bestand per 01.01.2024	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2024
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	-20	-195	1'162	—	947
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	481	—	—	—	481
Total kurzfristige Rückstellungen	461	-195	1'162	—	1'428
Zeitliche Bewertungsunterschiede	38'113	-4	4'168	-1'423	40'854
Versteuerte Werte	-70	—	—	—	-70
Rückstellungen für latente Steuern	38'043	-4	4'168	-1'423	40'784

	Bestand per 01.01.2025	Verwendung	Bildung	Auflösung	Bestand per 31.12.2025
Laufende Ertrags-/Kapitalsteuern	947	-289	1'212	-26	1'844
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	481	—	—	—	481
Total kurzfristige Rückstellungen	1'428	-289	1'212	-26	2'325
Zeitliche Bewertungsunterschiede	40'854	-47	4'981	-892	44'896
Versteuerte Werte	-70	—	—	—	-70
Total Rückstellungen für latente Steuern	40'784	-47	4'981	-892	44'826

Latente Steuern infolge zeitlicher Bewertungsunterschiede	31.12.2025	31.12.2024
Differenz zwischen Marktwerten und Steuerwerten der Liegenschaften	264'097	240'320
davon 17.0 % (Vorjahr 17.0 %) latente Steuern	44'896	40'854

19. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

Hypothekarkredite	435'862	409'681
abzüglich kurzfristig fälliger Anteil (Restlaufzeit < 12 Monate)	-103'585	-126'984
Total	332'277	282'697

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

	Kreditfälligkeiten per 31. 12. 2025		Zinsbindung per 31. 12. 2025	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
2026	¹⁾ 103'585	23.8	²⁾ 35'229	8.1
2027	15'600	3.6	38'435	8.8
2028	38'429	8.8	41'429	9.5
2029	30'160	6.9	41'894	9.6
2030	47'725	10.9	47'725	10.9
2031	23'575	5.4	40'362	9.3
2032	41'540	9.5	41'540	9.5
2033	46'500	10.7	46'500	10.7
2034	24'440	5.6	38'440	8.8
2035 und später	64'308	14.8	64'308	14.8
Total	435'862	100.0	435'862	100.0

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

²⁾ Enthält Finanzierungen ohne feste Zinsbindung im Umfang von TCHF 11'980

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 3'672.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 10 Monaten. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.27 %.

Derivative Finanzinstrumente	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zur Absicherung der Zinsschwankungen von einzelnen Hypothekarkrediten ohne feste Zinsbindung sowie zur Anpassung der Zinsfälligkeiten von Festfinanzierungen werden Zinssatz-Swaps abgeschlossen.		
Anzahl Zinssatz-Swaps	9	12
Aktive Werte (in TCHF)	—	107
Passive Werte (in TCHF)	2'994	4'119

20. EIGENE AKTIEN

Anfangsbestand/Stück	751	637
Anzahl gekaufter Aktien	913	1'261
Anzahl verkaufter Aktien	-1'593	-1'147
Endbestand/Stück	71	751
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Aktie/CHF	188.48	176.95
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie/CHF	192.88	179.64

21. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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



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 2025, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 15 bis 32) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows 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. Wir haben auch 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 26. Februar 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

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 und unsere dazugehörigen Berichte.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

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

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in 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 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.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung 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 Abschlussprüfung 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 des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der Konzernrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur Konzernrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der Konzernrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Rüttimann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2026



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 2025.

Insgesamt wurden 66 Liegenschaftsbewertungen durchgeführt. Diese umfassen 48 Bewertungen von Anlageliegenschaften, 13 Bewertungen von Bauland und Entwicklungsliegenschaften, drei Bewertungen von neu erworbenen Liegenschaften sowie zwei Bewertungen von unterjährig fertig erstellten Liegenschaften. Da mehrere Bewertungen Teilobjekte derselben Areale betreffen, werden diese zu insgesamt 62 Liegenschaften zusammengefasst. Im Jahr 2025 wurde eine Veräusserung einer Liegenschaft (Nr. 11101 – Grenchen, Niklaus-Wengistrasse 38, 40) durchgeführt.

Bewertungsstandard

Die Bewertungen wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Hinblick auf die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER zu ermitteln. Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem Marktwert, wie er gemäss den "Swiss Valuation Standards" (SVS) definiert wird:

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

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

Bewertungsmethode

Die Einzelbewertungen wurden mit Hilfe der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft durch die Summe der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Liegenschaften im Bau werden aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung ebenfalls mit Hilfe der 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 2025 wurde der folgende Wert für das Gesamtportfolio ermittelt:

CHF 890,797,722

Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 838,926,542 auf CHF 890,797,722, wobei die Wertveränderung der Anlageliegenschaften +1.54% beträgt. Die positive Wertveränderung des Gesamtportfolios beträgt +6.18%, beziehungsweise CHF +51,871,180.

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, 4. Februar 2026

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate

Nicolas Nagy
Senior Manager, Real Estate

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2025	2024
Ertrag aus Beteiligungen	761'575.00	987'040.00
Total Betriebsertrag	761'575.00	987'040.00
Übriger Betriebsaufwand	-489'053.57	-502'120.51
Total Betriebsaufwand	-489'053.57	-502'120.51
Betriebsgewinn	272'521.43	484'919.49
Finanzertrag	12'372.97	4'840.43
Finanzaufwand	-1'867.05	-3'026.61
Finanzergebnis	10'505.92	1'813.82
Jahresgewinn vor Steuern	283'027.35	486'733.31
Steuern	-56'931.70	-74'468.40
Jahresgewinn	226'095.65	412'264.91

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	649'057.07	230'289.53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	42'552.52	475'545.96
Total Umlaufvermögen	691'609.59	705'835.49
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	30'400'000.00	43'700'000.00
Beteiligungen	123'660'292.16	123'660'292.16
Immobilien Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	154'071'318.16	167'371'318.16
Total Aktiven	154'762'927.75	168'077'153.65
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'554.96	9'967.36
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'029.36	83'697.66
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	196'394.05	228'183.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	237'978.37	321'848.37
Eigenkapital		
Aktienkapital	21'727'180.00	21'727'180.00
Kapitaleinlagereserven	62'197'636.69	75'774'286.69
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven	19'604'376.21	19'604'376.21
Eigene Kapitalanteile	-13'166.61	-133'365.06
Gewinnvortrag	42'199'247.44	41'786'982.53
Jahresgewinn	226'095.65	412'264.91
Total Eigenkapital	154'524'949.38	167'755'305.28
Total Passiven	154'762'927.75	168'077'153.65

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Espace Real Estate AG, Solothurn Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	24'000'000	24'000'000
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	100 %
Kofmehl AG, Solothurn Zweck: Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	100 %
2. EIGENE AKTIEN (Gesetzliche Angaben)		
Anfangsbestand/Stück	751	637
Anzahl gekaufter Aktien	913	1'261
Anzahl verkaufter Aktien	-1'593	-1'147
Endbestand/Stück	71	751
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	205.00	180.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	213.00	183.00
3. KAPITALBAND (Gesetzliche Angaben) in CHF		
Die Generalversammlung vom 25.04.2024 genehmigte die Einführung des Kapitalbandes und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innert einer Frist von zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10 um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 zu erhöhen. Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich.	4'000'000	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. 2025

Bilanzgewinn (in CHF)	2025	2024
Vortrag vom Vorjahr	42'199'247.44	41'786'982.53
Jahresgewinn	226'095.65	412'264.91
Bilanzgewinn zum Jahresende	42'425'343.09	42'199'247.44

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 42'425'343.09 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	42'425'343.09	42'199'247.44

2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31. 12. 2025

Kapitaleinlagereserven (in CHF)		
Vortrag vom Vorjahr	75'774'286.69	88'807'654.69
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	–13'576'650.00	–13'033'368.00
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende	62'197'636.69	75'774'286.69

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 62'197'636.69 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 6.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 6.25 pro Aktie)	max. CHF	14'122'667.00	13'579'487.50
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	48'074'969.69	62'194'799.19

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

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 22. April 2026 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	6.50	6.25
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	2'172'718	2'172'264

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 28. April 2026



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 2025 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2025, sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 37 bis 39) 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. Wir haben auch 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 26. Februar 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in 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.

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.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung 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 Abschlussprüfung 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Rüttimann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2026

Portfolio

per 31.12.2025

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 25 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, Schwanengasse 1–7				01.01.01	2025	—	ja	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, Amselweg 43/Lerchenweg 26				01.01.06	1975/81	2024/25	nein	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

Total W1 – Wohnliegenschaften	335.4	14.0	4.2 %
--------------------------------------	--------------	-------------	--------------

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 15 Mio. bis CHF 25 Mio.

Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17				01.01.09	1991/ 2007/13	—	nein	AE
Derendingen, Meisenweg 13–21				01.01.06	1975	2022	nein	AE
Grenchen, Hasenmattstrasse 1–9				01.01.09	2025	—	nein	AE
Zuchwil, Mattenweg 1–9				15.12.22	1964	1998	nein	AE
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48				28.03.11	2012	—	nein	AE/BR
Valbirse, Rue Principale 12–14				01.07.03	2019	—	ja	AE
Zuchwil, Amselweg 7–17				01.01.06	1966	2022	nein	AE

Total W2 – Wohnliegenschaften	134.8	6.1	4.5 %
--------------------------------------	--------------	------------	--------------

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert bis CHF 15 Mio.

Liebefeld, Kohlenweg 12				01.05.08	1975	—	nein	AE
Luterbach, Hauptstr. 38				21.08.09	2010	—	nein	AE
Lengnau, Kirchmattweg 4–8				31.12.06	2015	—	ja	AE
Schaffhausen, Stettemerstr. 46+48				01.07.07	1981	2016	nein	AE
Zuchwil, Amselweg 31–39				01.01.05	1967	—	nein	AE
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark				01.08.04	2006	—	nein	AE
Oensingen, Schachenstr. 1				01.07.23	1966	2020	nein	AE
Grenchen, Hasenmattstr. 11				01.01.09	1938	1999	nein	AE

Total W3 – Wohnliegenschaften	63.6	3.4	5.3 %
--------------------------------------	-------------	------------	--------------

Total Wohnliegenschaften	533.7	23.4	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	2023-25	nein	SE (74 %)
Luterbach, Nordstr. 11				30.09.06	1971/85/ 2019	2006	ja	AE/BR
Burgdorf, Buchmattstr. 56				01.01.09	2009	—	nein	AE/BR
Total K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	143.9	8.9	6.2 %					
Kategorie K2								
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 20 Mio.								
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116				21.11.11	2014	—	nein	AE
Köniz, Sägestr. 73				01.09.09	1967	2015	nein	AE/BR
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32				31.12.20	2022/23	—	nein	AE
Biel, Solothurnstr. 1				01.01.01	1914	2015	ja	AE
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1				31.12.01	1995/2006	—	nein	AE/SE (67%)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19				01.09.01	1964/2007	—	nein	AE
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9				01.05.13	1955	2014	nein	AE
Köniz, Gartenstadtstr. 7				01.07.06	1962	1993	ja	AE/teilw. BR
Total K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	107.1	6.8	6.3 %					
Kategorie K3								
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert bis CHF 10 Mio.								
Oensingen, Ostringstr. 10				13.09.07	1973/91	2017	nein	AE
Safenwil, Striegelstr. 8–10				31.12.03	1951/94	2015	ja	AE
Olten, Industriestr. 211–213a				01.08.04	1928/98	2020	ja	AE
Subingen, Luzernstr. 30				01.07.23	2009	—	ja	AE
Nebikon, Bahnhofstr. 23				01.05.08	2008	—	nein	AE
Zofingen, Untere Grabenstr. 26				01.07.04	1933	2000	nein	AE
Grenchen, Dammstr. 14				01.07.07	1974	2015	nein	AE/BR
Total K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	49.6	3.7	7.4 %					
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	300.6	19.4	6.4 %					
Total Anlageliegenschaften	834.3	42.8	5.1 %					

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

ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Marktwert CHF Mio.	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m²)	Eigentumsart
Bellach, Grederstr. (Hofgarten)		27.06.25	2025	2028	nein	80	223	AE
Total Anlageliegenschaften im Bau	10.3							

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
Subingen, Bahnhofstr.		09.07.25	834	nein	Leerbauten	Wohnen	AE
Péry, Le Tillement		31.12.03	3'364	nein	Acker/Wiese	Wohnen	AE
Tramelan, Fin de l'Envers		01.07.03	989	nein	Acker/Wiese	Landwirtschaft	AE
Total Bauland und Entwicklungsliegenschaften	45.9						

VERKAUFTE LIEGENSCHAFTEN	Erwerbsdatum	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche (m²)	Liegenschaftsart
Grenchen, Niklaus-Wengistrasse 38 – 40	01.07.08	01.01.25	1968/1990/ 2021	8'830	Gewerbe
Total Marktwert per 31.12.2024 der im Jahr 2025 verkauften Liegenschaften in TCHF					4'470

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

Flächenangaben

per 31.12.2025

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND (PER STICHTAG)	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel, Solothurnstr. 1 – Factory1	14	11'886	6'943	1'768	25.5
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	12	6'406	5'812	111	1.9
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	73	9'512	5'919	194	3.3
Biel, Schwanengasse 1 – 7	71	3'994	5'208	179	3.4
Biel, Schwanengasse 11 – 19	74	3'847	5'390	17	0.3
Biel, Schwanengasse 21 – 29	65	3'901	6'498	98	1.5
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	12	1'465	3'141	324	10.3
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32	20	1'312	2'527	—	—
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	18	1'565	1'519	—	—
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	60	5'515	3'911	—	—
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27 – 29	48	5'099	10'158	1'031	10.1
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	15	2'430	3'353	—	—
Grenchen, Hasemattstr. 1 – 9	41	6'000	3'449	—	—
Grenchen, Hasenmattstr. 11	4	1'243	215	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	64	7'747	4'959	—	—
Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht)	41	5'781	4'002	—	—
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	15	5'309	5'903	—	—
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	10	3'816	5'956	520	8.7
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	27	4'425	2'422	107	4.4
Liebefeld, Kohlenweg 12	115	3'078	4'339	—	—
Luterbach, Hauptstr. 38	24	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	80	29'695	22'912	2'319	10.1
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	8	8'379	5'643	—	—
Oensingen, Schachenstr. 1	8	965	636	—	—
Olten, Industriestr. 211 – 213a	4	14'606	11'238	—	—
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	35	14'497	7'775	—	—
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	18	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettenerstr. 46 – 48	26	2'741	1'789	—	—
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	37	3'001	5'942	583 ¹⁾	9.8 ¹⁾
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	14	22'532	13'865	—	—
Subingen, Luzernstr. 30	25	2'697	1'525	26	1.7
Valbirse, Rue Principale 12 – 14	62	3'765	4'411	—	—
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	20	1'682	2'386	—	—
Zuchwil, Amselweg 1 – 5/Drosselweg 40 – 42	161	14'295	11'078	—	—
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	38	3'600	2'628	—	—
Zuchwil, Amselweg 31 – 39	33	4'687	2'550	—	—
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	74	6'507	5'039	—	—
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	165	13'602	9'901	63	0.6
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	103	12'670	8'319	—	—
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	11	5'621	5'299	—	—
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	103	11'111	5'796	60	1.0
Zuchwil, Mattenweg 1 – 9	80	5'954	4'945	—	—
Total Anlageliegenschaften	1'930	321'586	254'667	7'397	2.9

¹⁾ Beinhaltet Leerflächen infolge Sanierung der Liegenschaft

Nutzungen

per 31.12.2025

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Gewerbe, Industrie m ²	Büro, Gesundheit m ²	Verkauf, Gastro m ²	Lager m ²	Sonstiges m ²	Parkplätze Anzahl
Biel, Solothurnstr. 1 – Factory1	—	2'071	2'878	—	1'503	491	97
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	154	4'302	1'052	304	—	138
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15, 19, 23, 27	5'919	—	—	—	—	—	60
Biel, Schwanengasse 1–7	4'539	600	—	—	53	15	33
Biel, Schwanengasse 11–19	4'435	641	88	—	101	125	56
Biel, Schwanengasse 21–29	5'985	242	155	—	32	84	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	302	1'651	635	384	45	—
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	9'182	1'738	—	4'016	452	170
Burgdorf, Lyssacherstr. 30 + 32	923	116	1'409	—	—	79	27
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	376	—	—	—	—	24
Derendingen, Meisenweg 13–21	3'833	—	—	—	78	—	73
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	982	—	7'957	305	752	161	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	140	89	2'641	—	421	63	67
Grenchen, Hasenmattstr. 1–9	3'449	—	—	—	—	—	45
Grenchen, Hasenmattstr. 11	215	—	—	—	—	—	3
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	4'885	—	—	—	74	—	67
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48 (Baurecht)	3'138	—	—	660	204	—	73
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'557	1'659	1'542	1'095	50	82
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	4'386	660	—	910	—	76
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	2'374	—	—	—	48	—	37
Liebefeld, Kohlenweg 12	4'043	145	140	—	11	—	87
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	311	—	—	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	15'154	3'737	—	3'392	628	330
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	—	191	—	4'654	—	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	3'998	677	—	703	265	88
Oensingen, Schachenstr. 1	636	—	—	—	—	—	8
Oltén, Industriestr. 211–213a	—	10'078	534	—	437	189	55
Safenwil, Striegelstr. 8+10	—	3'675	1'327	1'131	1'393	250	105
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	123	5'155	—	78	—	128
Schaffhausen, Stettemerstr. 46–48	1'728	—	—	—	61	—	29
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	892	826	2'746	1'059	325	95	46
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	8'803	654	—	4'142	266	53
Subingen, Luzernstr. 30	218	—	1'040	78	189	—	43
Valbirse, Rue Principale 12–14	4'291	—	—	—	55	64	54
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	—	996	948	442	—	11
Zuchwil, Amselweg 1–5/Drosselweg 40–42	10'113	965	—	—	—	—	189
Zuchwil, Amselweg 7–17	2'628	—	—	—	—	—	42
Zuchwil, Amselweg 31–39	2'550	—	—	—	—	—	32
Zuchwil, Amselweg 43/Lerchenweg 26	4'964	—	—	—	29	46	—
Zuchwil, Amselweg 45/45A/45B/47/47A/47B	9'799	—	—	—	6	96	183
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	7'935	—	—	—	384	—	173
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	—	3'661	1'384	201	52	112
Zuchwil, Drosselweg, Zeisigweg, Luterbachstr.	5'610	—	—	—	186	—	66
Zuchwil, Mattenweg 1–9	4'915	—	—	—	30	—	46
Total Anlageliegenschaften	105'875	63'483	46'307	8'795	26'692	3'515	3'347

Weitere Informationen

Organisation

Dr. Andreas Hauswirth

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

Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

Anouk Marazzi

Mitglied Verwaltungsrat

Stephan A. Müller

Mitglied Verwaltungsrat

Ueli Winzenried

Mitglied Verwaltungsrat

Lars Egger

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

Christian Froelicher

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

Agenda

Publikation Jahresbericht 2025

27. Februar 2026

Generalversammlung 2026

22. April 2026

Dividenden Ex-Datum

24. April 2026

Auszahlung der Dividende 2025

28. April 2026

Publikation Halbjahresbericht 2026

25. August 2026

Publikation Jahresbericht 2026

26. Februar 2027

Generalversammlung 2027

28. April 2027

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

PwC, Zürich

Immobilienbewertung

KPMG, Zürich

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Druck: Ackermann Druck AG, Köniz
Publikationsdatum: Februar 2026



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