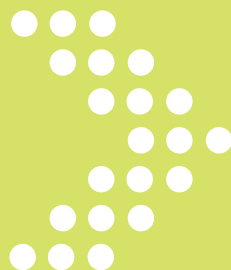


2026

Halbjahresbericht



ESPACE
REAL ESTATE

Agenda

Publikation Jahresbericht 2026

26. Februar 2027

Generalversammlung 2027

28. April 2027

Publikation Halbjahresbericht 2027

24. August 2027



Entdecken Sie unseren Halbjahresbericht 2026!

Tauchen Sie ein in die wichtigsten Entwicklungen der ersten sechs Monate des Jahres. Der Halbjahresbericht bietet Ihnen kompakte Einblicke in unsere Projekte, Kennzahlen und Aktivitäten und zeigt, was Espace Real Estate aktuell bewegt.

Weitere Informationen

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

PwC, Zürich

Immobilienbewertung

KPMG, Zürich

Jetzt entdecken:
espacereal.ch



Periodengewinn

in Mio. CHF

16,6

30.06.2025: 15,5

Leerstandsquote

1,7 %

30.06.2025: 2,7 %

Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften

in Mio. CHF

21

30.06.2025: 20,1

Projekte in Bau und Entwicklung

in Mio. CHF

170

Aktien Performance YTD

5,8 %

Anteil SNBS-zertifizierte Liegenschaften

5

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
(SNBS)

Sehr geehrte Damen und Herren

Espace blickt auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Während die operative Entwicklung mit steigenden Mieterträgen und historisch tiefen Leerständen sehr erfreulich verlief, wurden bei mehreren Schlüsselprojekten wichtige Meilensteine erreicht und deren Umsetzung eingeleitet. Damit wurden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um den eingeschlagenen profitablen Wachstumskurs planmässig fortzusetzen.

Finanzergebnis

Die Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften stiegen gegenüber der Vorjahresperiode (HJ 2025) um 4,5 % auf CHF 21 Mio. (HJ 2025: CHF 20,1 Mio.). Haupttreiber dieser Entwicklung waren die im Jahr 2025 fertiggestellten Projekte «Hasenmatt» in Grenchen und «VISAIE» in Biel mit zusammen 117 Wohnungen sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Leerstandsquote der Anlageliegenschaften reduzierte sich von 2,7 % auf 1,7 % und erreichte damit den tiefsten Wert der Unternehmensgeschichte. Insbesondere im Wohnsegment konnte der Leerstand weiter auf 0,8 % gesenkt werden (HJ 2025: 1,3 %).

Der Periodengewinn belief sich auf CHF 16,6 Mio. und lag damit über dem Vorjahreswert von CHF 15,4 Mio. Der bereinigte Periodengewinn ohne Verkäufe und Neubewertungen stieg auf CHF 11 Mio. (HJ 2025: CHF 10,4 Mio.). Diese Zahlen bestätigen die stabile und hohe Ertragskraft des Kerngeschäfts.

Positiv zum Ergebnis beigetragen haben der Verkauf einer Teilfläche auf dem Industrie-Areal «Fadacker» in Subingen sowie Marktwertanpassungen des Bestandsportfolios. Insgesamt resultierte aus dem Verkauf ein Erfolg von CHF 2,1 Mio., während sich die positiven Neubewertungen per Mitte Jahr auf CHF 4,6 Mio. beliefen (HJ 2025: 6 Mio.).

Die Bilanzstruktur bleibt unverändert solide. Die Eigenkapitalquote betrug per 30. Juni 2026 45,6 % und lag damit leicht über dem Vorjahreswert von 45,3 %. Trotz des gestiegenen Finanzierungsvolumens konnte der durchschnittliche Zinssatz der Fremdfinanzierungen mit 1,27 % auf einem attraktiven Niveau gehalten werden (HJ 2025: 1,24 %). Gleichzeitig beträgt die durchschnittliche Zinsbindung weiterhin knapp fünf Jahre, womit Espace über eine unverändert hohe Stabilität auf der Finanzierungsseite verfügt.

Die steigenden Mieterträge, die hohe Vermietungsquote, die stabile Kostenbasis und die solide Kapitalstruktur bilden eine verlässliche Grundlage für die weitere Unternehmensentwicklung. Entscheidend bleibt, die laufenden Entwicklungsprojekte planmässig, wirtschaftlich und mit hoher Qualität weiter umzusetzen.

Wachstum durch eine attraktive Projektpipeline

Die gesamte Investitionspipeline unserer Gesellschaft umfasst rund CHF 170 Mio. und folgt einer klaren strategischen Ausrichtung. Mit der gezielten Weiterentwick-

«Unsere Investitions- pipeline verbindet Wachstum mit Stabilität»

lung von Wohnbauprojekten erhöht Espace den Wohnanteil im Portfolio kontinuierlich, ohne dabei auf die stabilisierende Wirkung ausgewählter Gewerbeliegenschaften zu verzichten. Die Pipeline umfasst 305 Neubauwohnungen, 161 Wohnungen in umfassenden Sanierungsprojekten sowie ausgewählte kommerzielle Entwicklungsprojekte und bildet das wichtigste organische Wachstumspotenzial der kommenden Jahre. Die Pipeline schafft die Grundlage, die jährlichen Mieterträge von CHF 40,6 Mio. per Ende 2025 auf über CHF 48 Mio. bis 2030 zu steigern.

Besonders erfreulich sind die Fortschritte bei den Projekten «Hofgarten» Bellach, «Puma-Areal» Lengnau, «Sunnehof» Beringen und «Sagibach» Subingen. Zusammen stehen diese Projekte für 216 Wohnungen und bilden den fortgeschrittensten Teil der Investitionspipeline. Während sich das Projekt Hofgarten (80 Wohnungen) bereits in Ausführung befindet, wurde in Lengnau die Baubewilligung für die erste Etappe (73 Wohnungen)

erteilt und mit den Bauarbeiten begonnen. In Beringen steht die Erteilung der Baubewilligung für die geplanten 36 Wohnungen kurz bevor, während in Subingen das Baugesuch für das Projekt «Sagibach» mit 27 Wohnungen eingereicht wurde.

Gemäss heutigem Planungsstand sollen diese vier Projekte bis 2028 fertiggestellt werden und die jährlichen Mieterträge um rund CHF 4 Mio. auf über CHF 45 Mio. erhöhen.

Über die bereits weit fortgeschrittenen Projekte hinaus verfügt Espace über weitere Entwicklungsoptionen in früheren Planungsphasen, welche das mittel- und langfristige Wachstumspotenzial zusätzlich stärken.

Die Projektentwicklung auf eigenem Bauland ermöglicht es Espace, die Wertschöpfung entlang der gesamten Entwicklungskette selbst zu realisieren und attraktive Ertrags- und Renditepotenziale zu erschliessen. Die im Berichtszeitraum erzielten Fortschritte bestätigen die hohe Umsetzungsreife der wichtigsten Projekte. Gleichzeitig bleiben Projektentwicklungen von Bewilligungsverfahren, Marktentwicklung und Baukosten beeinflusst.

Wachstum durch ein ausgewogenes Portfolio

Espace erhöht den Wohnanteil im Portfolio gezielt und strebt mittelfristig einen Anteil von über 60 % der Gesamtmietserträge an. Gleichzeitig verzichtet das Unternehmen bewusst auf eine zu einseitige Fokussierung auf Wohnimmobilien. Ausgewählte Gewer-

beliegenschaften ergänzen das Wohnportfolio und schaffen stabile Erträge sowie eine ausgewogene Risikostruktur über verschiedene Marktzyklen hinweg.

Vor diesem Hintergrund wurde das Portfolio im ersten Halbjahr 2026 gezielt weiterentwickelt. Mit dem Teilverkauf des nicht mehr strategiekonformen Industrie-Areals «Fadacker» in Subingen konnte die strategische Fokussierung des Portfolios fortgesetzt werden. Gleichzeitig verbleibt Espace ein Entwicklungsareal von rund 32'000 m² mit langfristigen Entwicklungs- und Wertschöpfungsmöglichkeiten.

Mit einem ersten Entwicklungsschritt wurde bereits begonnen. Gemeinsam mit einem langfristig orientierten Nutzer entsteht auf dem Fadacker-Areal ein modernes Gewerbe- und Logistikgebäude. Damit nutzt Espace die Entwicklungspotenziale des Standorts und setzt die Strategie eines ausgewogenen Portfolios konsequent um.

Langfristige Wertschöpfung durch Qualität und Effizienz

Nachhaltigkeit in allen Dimensionen ist für Espace ein wichtiger Bestandteil langfristiger Wertschöpfung. Sämtliche grösseren Neubauprojekte werden nach den Grundsätzen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) entwickelt. Bereits heute stammen über 70 % der Mieterträge aus Liegenschaften mit erneuerbarer Wärmeerzeugung. Energieeffiziente Gebäude und eine nachhaltige Bewirtschaftung stärken die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und Werthaltigkeit des Portfolios.

«Bezahlbarer Wohnraum schafft stabile Nachfrage und langfristige Erträge»

Ein zentraler Bestandteil der Strategie ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Mit Projekten wie Hofgarten Bellach, Puma-Areal Lengnau, Sunnehof Beringen oder Sagibach Subingen entstehen in den kommenden Jahren mehrere hundert neue Wohnungen. Diese Ausrichtung stärkt die langfristige Nachfrage- und Ertragsstabilität des Portfolios und schafft attraktive Voraussetzungen für eine hohe Vermietungssicherheit, stabile Cashflows und nachhaltige Wertschöpfung.

Darüber hinaus erschliesst Espace mit ausgewählten Projekten zusätzliche Nachfragepotenziale. Mit dem Projekt «Sagibach» in Subingen positioniert sich Espace gezielt im wachsenden Markt für altersgerechtes Wohnen. Die Zusammenarbeit mit dem Verein «Senioren für Senioren» ergänzt das Mietangebot und stärkt die Marktattraktivität des Projekts in einem Wohnsegment mit langfristig positiven demografischen Perspektiven.

Langfristige Wertschöpfung entsteht nicht nur durch Neubauprojekte, sondern auch durch die gezielte Weiterentwicklung des Bestandes. Beim Sanierungsprojekt Kohlenweg in Köniz mit 78 Wohnungen konnte die Entmietung frühzeitig und planmässig umgesetzt werden. Transparente Kommunikation und ein fairer Umgang mit der Mieterschaft ermöglichten die Weiterentwicklung des Projektes ohne wesentliche Konflikte oder Verzögerungen. Dies unterstreicht den Anspruch von Espace, anspruchsvolle Sanierungs- und Entwicklungsprojekte professionell umzusetzen und als verlässliche und soziale Vermieterin aufzutreten.

Die Umsetzung der Wachstumsstrategie erfordert gleichzeitig eine Organisation, die mit dem Unternehmen wächst. Im ersten Halbjahr 2026 wurden Asset Management, Bewirtschaftung und Datenmanagement weiter verzahnt und die Steuerung des wachsenden Portfolios professionalisiert. Im Rahmen der laufenden Effizienzsteigerung werden Prozesse vereinfacht, Verantwortlichkeiten geschärft und digitale sowie KI-gestützte Anwendungen gezielt eingesetzt. Damit schafft Espace die Voraussetzungen, das geplante Wachstum mit einer schlanken und leistungsfähigen Organisation effizient umzusetzen.

Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2026 stehen die weitere Umsetzung der Projektpipeline sowie die Vorbereitung der nächsten Wachstumsschritte im Zentrum. Das Marktumfeld

bleibt insbesondere aufgrund regulatorischer Anforderungen und teilweise anspruchsvoller Bewilligungsverfahren herausfordernd. Gleichzeitig sieht sich Espace aufgrund der fortgeschrittenen Projektpipeline, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der soliden Kapitalbasis gut positioniert, um die geplanten Entwicklungsschritte erfolgreich umzusetzen.

Die im Oktober 2026 geplante Kapitalerhöhung dient Espace der Finanzierung der konkret definierten Investitionspipeline von rund CHF 170 Mio. und soll dazu beitragen, die fortgeschrittenen Projekte planmässig zu realisieren sowie das erwartete Wachstum der jährlichen Mieterträge auf über CHF 48 Mio. bis 2030 zu ermöglichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Espace und für das Vertrauen, das Sie uns im ersten Halbjahr 2026 entgegengebracht haben.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats



Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Kennzahlen im Überblick

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	21'218	20'283	4.61 %
Betriebsaufwand	TCHF	-4'775	-4'792	-0.35 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	2'128	96	n.m.
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	4'647	6'034	-22.99 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'218	21'621	7.39 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	20'065	18'698	7.31 %
Periodengewinn	TCHF	16'627	15'449	7.63 %
Operativer Periodengewinn (FFO I) ¹⁾	TCHF	11'004	10'361	6.20 %

¹⁾ Gewinn ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

n.m. = Veränderung aufgrund tiefer Vergleichsbasis nicht aussagekräftig

Bilanz	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	417'801	415'331	0.59 %
Eigenkapitalquote	%	45.92	45.73	0.19 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	49.29	48.94	0.35 PP

Immobilienportfolio	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	888'022	890'548	-0.28 %
Anlageliegenschaften	TCHF	835'590	834'346	0.15 %
Anlageliegenschaften im Bau	TCHF	15'155	10'273	47.52 %
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	TCHF	37'277	45'929	-18.84 %
Liegenschaften	Anzahl	60	62	-3.23 %
Mieter in Anlageliegenschaften	Anzahl	1'923	1'930	-0.36 %

		1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Leerstandsquote Anlageliegenschaften (Basis CHF)	%	1.73	2.69	-0.96 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	0.81	1.29	-0.48 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	2.84	4.21	-1.37 PP
Bruttorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	5.06	5.28	-0.22 PP
Nettorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	4.29	4.41	-0.12 PP

Mitarbeitende	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	20	21	-4.76 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	16.40	16.90	-2.96 %

Aktien	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	658	707	-6.93 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	62.87	62.80	0.07 PP
Aktienkurs	CHF	220.00	214.00	2.80 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	192.31	191.16	0.60 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	22.13	28.63	-22.70 %

	Einheit	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Operativer Gewinn (FFO I) pro ausstehende Aktie	CHF	10.13	9.54	6.19 %
Dividende	CHF	6.50	6.25	4.00 %

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	21'029	20'117
Sonstiger betrieblicher Erfolg	189	166
Total	21'218	20'283
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-3'035	-2'987
Personalaufwand	-1'001	-1'049
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-110	-117
Übriger Betriebsaufwand	-629	-639
Total	-4'775	-4'792
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	2'128	96
Erfolg aus Neubewertung	4'647	6'034
EBIT	23'218	21'621
Finanzaufwand	-3'153	-2'923
EBT	20'065	18'698
Steuern	-3'438	-3'249
Periodengewinn	16'627	15'449

Aktiven	30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel	10'930	7'869
Übriges Umlaufvermögen	2'517	2'635
Umlaufvermögen	13'447	10'504
Immobilien	888'022	890'548
Übriges Anlagevermögen	8'398	7'180
Anlagevermögen	896'420	897'728
Total	909'867	908'232

Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	437'729	435'966
Rückstellungen für latente Steuern	45'825	44'826
Übriges Fremdkapital	8'512	12'109
Fremdkapital	492'066	492'901
Eigenkapital	417'801	415'331
Total	909'867	908'232

Wachstum aus eigener Kraft

Mit einer Investitionspipeline von rund CHF 170 Mio. verfügt Espace über das bedeutendste organische Wachstumspotenzial ihrer Unternehmensgeschichte.

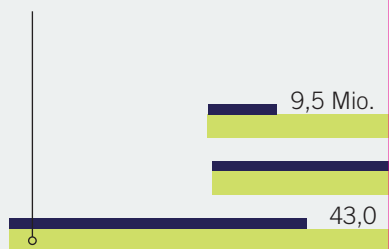
Die Pipeline umfasst Wohnbau-, Sanierungs- und ausgewählte Gewerbeprojekte und bildet die Grundlage für die nächste Wachstumsphase des Unternehmens. Im Zentrum stehen qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnangebote für breite Bevölkerungsschichten. Gleichzeitig sorgen ausgewählte Gewerbeliegenschaften für Diversifikation und stabile Erträge.

Die Projekte schaffen die Grundlage, die jährlichen Mieterträge von CHF 40,6 Mio. per Ende 2025 auf über CHF 48 Mio. bis 2030 zu steigern.

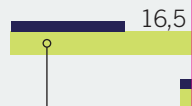


Hofgarten Bellach (SO)

80 Wohnungen



| 2026



Unterdorf Beringen (SH)

36 Wohnungen

- Investitionsvolumen in Mio. CHF
- Neubauprojekte
- Sanierungsprojekte



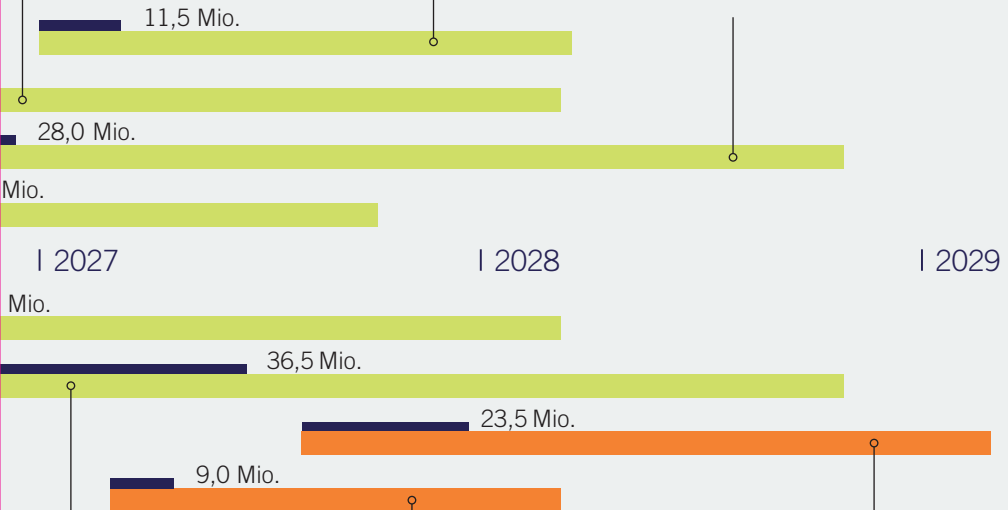
Sagibach Subingen (SO)
27 Alterswohnungen



Fadacker Subingen (SO)
Logistikbau Single Tenant



Puma Areal Lengnau (BE)
73 Wohnungen



Wissbächli Grenchen (SO)
89 Wohnungen



**Brunnmattstrasse
Zuchwil (SO)**
83 Wohnungen



Kohlenweg Köniz (BE)
78 Wohnungen



Espace Real Estate Holding AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

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