
Finanzbericht

1. Halbjahr 2026

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
Belehungsgrad 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 (NAV)	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 %

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	21'029	20'117
Sonstiger betrieblicher Erfolg		189	166
Total		21'218	20'283
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	2	-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	-3'153	-2'923
EBT		20'065	18'698
Steuern		-3'438	-3'249
Periodengewinn		16'627	15'449

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2026	31.12.2025
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		10'930	7'869
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		915	824
Sonstige Forderungen		924	1'004
Aktive Rechnungsabgrenzungen		678	807
Total Umlaufvermögen		13'447	10'504
Immobilien			
Anlageliegenschaften	4	835'590	834'346
Anlageliegenschaften im Bau	4	15'155	10'273
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	4	37'277	45'929
Total		888'022	890'548
Bau- und Entwicklungsprojekte		6'288	5'126
Anlagen Stromproduktion		1'726	1'613
Übrige Sachanlagen		322	357
Finanzanlagen		62	84
Total Anlagevermögen		896'420	897'728
Total Aktiven		909'867	908'232
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'443	6'745
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	96'143	103'689
Übrige Verbindlichkeiten		510	462
Kurzfristige Rückstellungen		3'017	2'325
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'542	2'577
Total		104'655	115'798
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	341'586	332'277
Rückstellungen für latente Steuern		45'825	44'826
Total		387'411	377'103
Total Fremdkapital			
Aktienkapital		21'727	21'727
Kapitalreserven		49'649	63'770
Eigene Aktien		-50	-13
Gewinnreserven		346'475	329'847
Total Eigenkapital		417'801	415'331
Total Passiven		909'867	908'232

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF

	1. Halbjahr 2026	2025
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	7'519	27'932
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	7'936	–45'830
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	–12'394	12'737
Veränderung der flüssigen Mittel	3'061	–5'161
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	7'869	13'030
Flüssige Mittel am Ende der Periode	10'930	7'869

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2025	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
Bewegung Bestand eigener Aktien		–37			–37
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			2		2
Dividendenausschüttung			–14'122		–14'122
Periodengewinn				16'627	16'627
Eigenkapital per 30.06.2026	21'727	–50	49'649	346'475	417'801

AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2026	31.12.2025
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	21'727'180
Kapitalband ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 22.04.2026 genehmigte die Erneuerung 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	30.06.2026	31.12.2025
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	48'075'692	62'197'637

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2026 der Espace Real Estate Holding AG ist in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Gegensatz zur Konzernrechnung für das gesamte Berichtsjahr enthält der vorliegende Zwischenbericht Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung. Es handelt sich hierbei um ungeprüfte Angaben.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Anlageliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Soll-Mietertrag	21'121	20'270
Mietzinsreduktion	-84	-119
Leerstand	-365	-580
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	-116	34
Ertrag für Mieterausbauten	118	87
Ertrag pauschale Nebenkosten	113	121
Ist-Mietertrag	20'787	19'813

	1. Halbjahr 2026 in TCHF	1. Halbjahr 2026 in %	1. Halbjahr 2025 in TCHF	1. Halbjahr 2025 in %
Soll-Mieterträge nach Nutzung				
Wohnen	10'827	51.3	9'771	48.2
Gewerbe, Industrie	2'974	14.1	3'165	15.6
Büro, Gesundheit	4'019	19.0	4'040	19.9
Verkauf, Gastro	723	3.4	748	3.7
Lager	850	4.0	894	4.4
Parkplätze	1'394	6.6	1'335	6.6
Sonstiges	334	1.6	317	1.6
Total	21'121	100.0	20'270	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton				
Solothurn	10'930	51.8	10'600	52.3
Bern	7'600	36.0	7'079	34.9
Schaffhausen	1'104	5.2	1'108	5.4
Luzern	906	4.3	903	4.5
Aargau	582	2.7	580	2.9
Total	21'121	100.0	20'270	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Soll-Mietertrag	244	312
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-5	-21
Mietzinsverlust / Veränderung Delkredere	—	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	3	13
Ist-Mietertrag	242	304

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	21'029	20'117
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2026 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 %	30.06.2026	31.12.2025
Grösster Mieter	4.2	4.2
Drei grösste Mieter	8.8	8.7
Fünf grösste Mieter	11.8	11.8
Zehn grösste Mieter	16.4	16.4

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2026 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2026	1'018	6.9
2027	1'186	8.1
2028	2'350	16.0
2029	3'904	26.5
2030	1'468	10.0
2031	551	3.7
2032	753	5.1
2033	644	4.4
2034	2'451	16.7
2035 und später	393	2.7
Total	14'717	100.0

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

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Anlageliegenschaften	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Instandhaltung	-1'002	-1'128
Betrieb und Wartung	-694	-658
Liegenschaftssteuern	-117	-126
Versicherungen	-278	-268
Liegenschaftsbewirtschaftung	-866	-730
Übriger Aufwand	-5	-5
Total	-2'962	-2'915

Übrige Liegenschaften

Instandhaltung	-19	-16
Betrieb und Wartung	-30	-28
Liegenschaftssteuern	-5	-6
Versicherungen	-5	-7
Liegenschaftsbewirtschaftung	-14	-15
Total	-73	-72

Total Liegenschaftsaufwand	-3'035	-2'987
-----------------------------------	---------------	---------------

3. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2'793	-2'562
Baurechtszinsen	-322	-323
Sonstiger Finanzerfolg	-38	-38
Total	-3'153	-2'923

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Anlageliegen- schaften	Anlageliegen- schaften im Bau	Bauland und Entwicklungs- liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2025	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
Herstellungskosten	3'056	4'028	—	7'084
Veräusserungen	-5'619	—	-8'652	-14'271
Positive Marktwertanpassungen	3'991	854	—	4'845
Negative Marktwertanpassungen	-198	—	—	-198
Übertrag aus den Bauprojekten	14	—	—	14
Bestand per 30.06.2026	835'590	15'155	37'277	888'022

In der Berichtsperiode wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 56 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2026	
	in TCHF	in %
Anlageliegenschaften	835'590	
davon Wohnliegenschaften	538'981	60.7
davon kommerziell genutzt	296'609	33.4
Anlageliegenschaften im Bau	15'155	1.7
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	37'277	4.2
Total	888'022	100.0

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Anlageliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungs- liegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	432'535	51.8	15'155	100.0	16'615	44.6	464'305	52.3
Bern	308'214	36.9	—	—	11'978	32.1	320'192	36.1
Luzern	38'919	4.6	—	—	—	—	38'919	4.4
Schaffhausen	41'207	4.9	—	—	1'567	4.2	42'774	4.8
Aargau	14'715	1.8	—	—	5'039	13.5	19'754	2.2
Jura	—	—	—	—	2'078	5.6	2'078	0.2
Total	835'590	100.0	15'155	100.0	37'277	100.0	888'022	100.0

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

	30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige Hypothekarkredite (vertragliche Restlaufzeit < 12 Monate)	96'030	103'585
Langfristige Hypothekarkredite	341'586	332'277
Total	437'616	435'862

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

	Kreditfälligkeiten per 30.06.2026		Zinsbindung per 30.06.2026	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
2026	¹⁾ 107'870	24.6	²⁾ 40'043	9.2
2027	15'600	3.6	38'285	8.7
2028	38'215	8.7	41'215	9.4
2029	30'050	6.9	41'655	9.5
2030	47'510	10.9	47'510	10.9
2031	23'425	5.3	39'962	9.1
2032	41'395	9.5	41'395	9.5
2033	46'303	10.6	46'303	10.6
2034	24'440	5.6	38'440	8.8
2035 und später	62'808	14.3	62'808	14.3
Total	437'616	100.0	437'616	100.0

¹⁾ Setzt sich zusammen aus fälligen Festfinanzierungen von TCHF 23'958 und Rollover-Krediten von TCHF 83'912

²⁾ Enthält Finanzierungen ohne feste Zinsbindung im Umfang von TCHF 11'893

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 7 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betrugen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 3'722.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 11 Monaten. In der Berichtsperiode betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.27 %.

Weitere Informationen

Organe

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats

+41 32 624 90 00

andreas.hauswirth@espacereal.ch

Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

Anouk Marazzi

Mitglied Verwaltungsrat

Stephan A. Müller

Mitglied Verwaltungsrat

Ueli Winzenried

Mitglied Verwaltungsrat

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung

+41 32 624 90 00

lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen

Mitglied der Geschäftsleitung

+41 32 624 90 04

christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Publikation Jahresbericht 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

Publikationsdatum: August 2026