

# Factsheet für Investoren

**ESPACE**  
REAL ESTATE

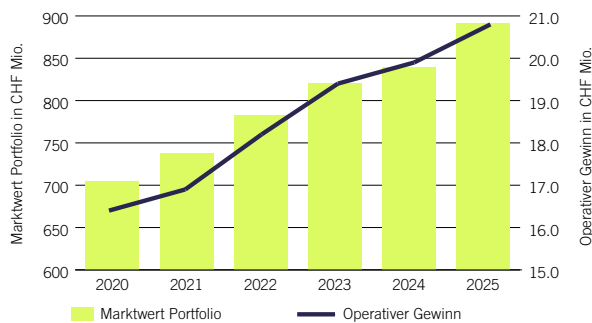


## Espace auf einen Blick

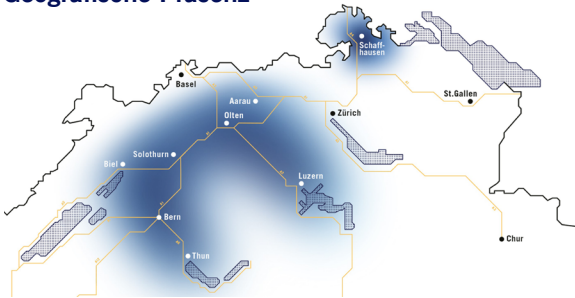
Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine regional stark verankerte Schweizer Immobilienanlagegesellschaft mit einem gemischten Portfolio. Per 31.12.2025 umfasst dieses 62 Liegenschaften mit einem Marktwert von gut CHF 890 Mio. und generiert stabilen, wiederkehrenden Cashflow aus einem breit diversifizierten Mietermix. Der Anlageraum von Espace konzentriert sich seit jeher auf das Schweizer Mittelland, wo aufgrund des Marktzugangs und der langjährigen Verankerung fortan interessante Opportunitäten wahrgenommen werden können. Espace entwickelt und bewirtschaftet die Liegenschaften konsequent entlang der gesamten Wertschöpfungskette und hält diese langfristig. Dadurch können auf Basis der robusten Ertragskraft sowohl die Vorhersehbarkeit als auch die Höhe der Rendite auf dem investierten Kapital wesentlich erhöht werden. Die ausschliesslich aus dem operativen Cashflow erwirtschaftete Dividende ist verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei.

Espace erfüllt die formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SIX. Die Aktie ist an den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Lienhardt & Partner, Privatbank Zürich AG gelistet und gehört dort zu den meistgehandelten Valoren.

## Marktwert Portfolio und operativer Gewinn in CHF Mio.



## Geografische Präsenz



### Portfolio nach Kanton

Aargau (2.8 %)	Bern (38.6 %)
Jura (0.3 %)	Luzern (6.0 %)
Schaffhausen (5.8 %)	Solothurn (46.4 %)

## Investment Highlights

### >> Stetige Cashflows aus diversifiziertem Portfolio

Über die letzten Jahre wurde der Wohnanteil konsequent erhöht und liegt per 31.12.2025 bei 52 %. Mit den laufenden und geplanten Projekten wird eine zusätzliche Ausweitung der Wohnliegenschaften auf rund 60 % angestrebt. Die Nutzungen im kommerziellen Bereich sind breit diversifiziert und tragen mit dem verhältnismässig tiefen Leerstand massgeblich zur attraktiven Gesamtrendite und Stabilität des Portfolios bei.

### >> Wachstum aus eigener Pipeline

Die über 300 Wohnungen, welche sich teils bereits im Bau oder in einer finalen Projektphase befinden, sichern das zukünftige Mietertragswachstum. Mit der vertikalen Integration von der Planung und Projektentwicklung über das Portfolio/Asset Management bis hin zur Vermarktung und Bewirtschaftung wird das Wertschöpfungspotential maximal ausgeschöpft.

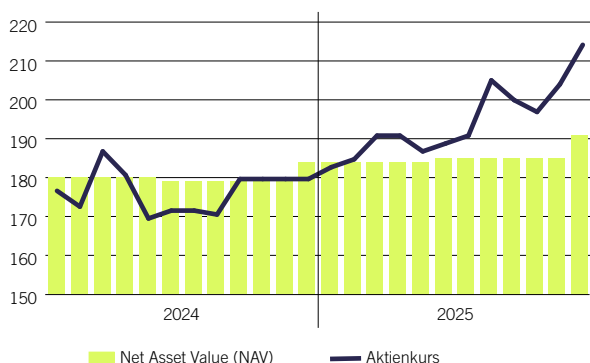
### >> Operational Excellence und Innovation

Die Marktnähe in Verbindung mit den schlanken Organisations- und Kostenstrukturen sowie die hohe Innovationskraft und Agilität tragen massgeblich zur überdurchschnittlich hohen operativen Profitabilität von Espace bei. Der konsequente und zielführende Einsatz von neuen Technologien wie beispielsweise KI erhöht die betriebliche Effizienz und unterstützt die nachhaltige Stärkung des Unternehmenserfolgs.

### >> Solide Bilanzstruktur und Kapitalisierung

Eine Eigenkapitalquote per 31.12.2025 von gut 45 % und Zinsbindung der Fremdfinanzierungen von rund 5 Jahren kombiniert mit einer langfristig diversifizierten Zinsfälligkeitsstruktur bilden ein resilientes Fundament. Diese Struktur schützt Espace insbesondere in einem wechselhaften Zinsumfeld und eröffnet Handlungsoptionen.

## Net Asset Value und Aktienkurs



## Ausgewählte Finanzkennzahlen

Jahresabschluss per 31.12.2025

Mietertrag	CHF 40.6 Mio.
Periodengewinn	CHF 29.0 Mio.
Operativer Periodengewinn (FFO I)	CHF 20.8 Mio.
Marktwert Portfolio	CHF 890.5 Mio.
Ertragsanteil Wohnliegenschaften	52.2 %
Leerstand Wohnliegenschaften	1.3 %
Leerstand kommerzielle Liegenschaften	4.5 %
Bruttorendite Anlageliegenschaften	5.1 %
Nettorendite Anlageliegenschaften	4.3 %
Eigenkapitalquote	45.7 %
Belehungsgrad Immobilien (LTV)	48.9 %
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.3 %
NAV (31.12.2025)	CHF 191.20
Aktienkurs (31.12.2025)	CHF 214.00
Kurs-/Gewinnverhältnis (31.12.2025)	16.0
Operativer Gewinn (FFO I) pro Aktie	CHF 9.60
Dividende	CHF 6.50
Ausschüttungsquote operativ (FFO I)	67.7 %
Dividendenrendite (31.12.2025)	3.0 %

Weitere Finanzkennzahlen und Infos zum Jahresabschluss 2025:  
[www.espacereporting.ch](http://www.espacereporting.ch)

## Kontakte



**Dr. Andreas Hauswirth**  
 Präsident des Verwaltungsrats  
[andreas.hauswirth@espacereal.ch](mailto:andreas.hauswirth@espacereal.ch)  
 +41 32 624 90 00



**Lars Egger**  
 Vorsitzender der Geschäftsleitung  
[lars.egger@espacereal.ch](mailto:lars.egger@espacereal.ch)  
 +41 32 624 90 01

## >> Kalkulierbare Ausschüttungen

Die Dividende wird jeweils auf Basis des operativen Ergebnisses ausgerichtet, wodurch die Aktionäre direkt am Wachstum und der kosteneffizienten Ausrichtung von Espace partizipieren. Da die Ausschüttungen aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen, sind diese verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen in der Schweiz einkommenssteuerfrei.

## >> Stabile Aktionärsbasis

Die langfristig investierten und mit Espace seit mehreren Jahren verbundenen Ankeraktionäre bilden zusammen mit rund 700 weiteren Aktionären ein breit abgestütztes Fundament, ohne dass dabei die strategische Offenheit für neue Investoren eingeschränkt wird.

## Strategie und Pipeline 2026–2029

Espace verfolgt das Wachstum primär mit dem Neubau und der Sanierung von Wohnliegenschaften im Schweizer Mittelland mit Fokus auf die Kantone Solothurn, Bern, Aargau, Luzern und Schaffhausen. Kommerzielle Flächen werden dabei selektiv beigemischt, sofern sie die Ertragsstabilität und Diversifikation messbar erhöhen. Derzeit befinden sich fünf Projekte mit über 300 Wohnungen in Bau oder in fortgeschrittener Entwicklung. Zusammen mit einem Neubau im kommerziellen Segment und umfassenden Sanierungen mit entsprechendem Ertragspotential wird damit die Grundlage für weiteres organisches Mietertragswachstum in den kommenden Jahren gelegt.

## Nachhaltigkeit als Resilienzfaktor

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit richtet Espace entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus aus und realisiert demnach Entwicklungsprojekte nach dem SNBS Standard. Mit der konsequenten Dekarbonisierung der Liegenschaften sowie einem datenbasierten Energie-Management werden die Betriebskosten gesenkt, regulatorischen Risiken gemindert und Zukunftsfähigkeit des Liegenschaftsbestands erhöht. Im Berichtsjahr 2025 stammen über 70 % der Mieterträge aus Liegenschaften mit erneuerbarer Wärmeerzeugung und die CO<sub>2</sub> Intensität des Portfolios konnte auf 11.7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> gesenkt werden. Mit dem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum richtet sich Espace bei der Planung, Realisierung und Vermietung der Liegenschaften konsequent an einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis aus. Dadurch wird ein Angebot geschaffen, das den Alltagsbedürfnissen gerecht wird und sich auch in zyklischen Phasen als besonders resilient erweist.

## Aktionariat und Handel

Die Titel von Espace werden von rund 700 Aktionärinnen und Aktionären gehalten. Zu den bedeutendsten Anteilseignern zählen die Artemis Real Estate Holding AG (35.4 %) und die Familie Dr. Christoph M. Müller (26.3 %). Die Aktien (Valorennummer 255740, ISIN CH0002557400) sind an den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Lienhardt & Partner, Privatbank Zürich AG gelistet und zählen zu den meistgehandelten ausserbörslichen Titeln der Schweiz.