

Communiqué de presse

Soleure, le 27 février 2026

Espace Real Estate maintient son cap sur une croissance profitable et conforte durablement sa position dans le segment résidentiel.

- Les revenus locatifs en hausse ont atteint 40,6 millions de francs (année précédente: 39,1 millions de francs)
- Nette augmentation du bénéfice de la période à 29,0 millions de francs (année précédente: 22,1 millions de francs)
- Augmentation du bénéfice opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles) à 20,8 millions de francs (année précédente: 19,9 millions de francs)
- Faible taux de vacance de 2,8 pour cent pour tous les immeubles de placement (année précédente: 2,6 pour cent)
- Acquisition stratégique d'un projet de construction résidentielle comportant 80 appartements
- Pipeline de projets bien rempli avec plus de 300 appartements en préparation ou en construction
- Augmentation de capital prévue en 2026 pour un maintien durable du cap sur la croissance
- Le conseil d'administration propose à nouveau la distribution d'un dividende plus élevé de 6.50 francs par action (année précédente: 6.25 francs).

Espace Real Estate Holding SA (Espace) a réalisé un exercice 2025 très performant. L'entreprise a à nouveau affiché un bénéfice nettement plus élevé durant la période grâce à une hausse des revenus locatifs et a franchi une étape importante pour sa croissance à venir en reprenant un projet de construction neuve résidentielle dans la commune d'agglomération de Bellach (SO). Des projets de développement sur de propres terrains ont été parallèlement poursuivis de manière ciblée aux fins de renforcer sa position sur le marché dans le secteur des immeubles résidentiels.

Nette augmentation des bénéfices

Au cours de l'exercice 2025, Espace a réalisé un bénéfice de période de 29,0 millions de francs (année précédente: 22,1 millions de francs). Cette hausse s'explique en premier lieu par l'amélioration du résultat opérationnel et les effets positifs de la valorisation des immeubles en portefeuille. Le bénéfice opérationnel de la période, corrigé des réévaluations et des résultats des ventes, a augmenté pour atteindre 20,8 millions de francs (année précédente: 19,9 millions de francs).

Le taux de vacance, toutes catégories d'utilisation confondues, est resté stable à un niveau peu élevé de 2,8 pour cent (année précédente: 2,6 pour cent). Dans le segment résidentiel, le taux de vacance a encore pu être réduit à 1,3 pour cent au cours de la période sous revue (année précédente: 1,5 pour cent), tandis qu'une légère augmentation à 4,5 pour cent a été enregistrée (année précédente: 3,8 pour cent) dans le secteur commercial.

Au regard de l'excellent résultat opérationnel et de la solidité de la situation financière, le conseil d'administration demande à l'assemblée générale du 22 avril 2026 la distribution – à partir des réserves d'apport en capital – d'un dividende plus élevé de 6.50 francs par action (année précédente: 6.25 francs). Cette distribution à partir des réserves d'apport en capital est entièrement exonérée d'impôt pour les particuliers résidant en Suisse.

Réévaluation et évolution du portefeuille

La réévaluation du portefeuille à la date de référence a eu pour conséquence un effet d'évaluation positif de 9,8 millions de francs. Avec prise en compte des investissements réalisés, la valeur totale du fonds immobilier a augmenté pour atteindre 890,5 millions de francs (31.12.2024: 838,7 millions de francs).

Une structure financière solide

Le taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital a diminué à 1,27 pour cent (année précédente: 1,30 pour cent). À la date de clôture du bilan, la durée des emprunts était de 4,8 ans (31.12.2024: 5,0 ans). Conjointement à un ratio de fonds propres de 45,7 pour cent, cette durée met en évidence la base financière solide de l'entreprise.

Évolution du cours des actions

À la fin de l'année, les titres d'Espace ont clôturé à 214.00 francs, ce qui correspond à une hausse de 18,9 pour cent par rapport au cours du début de l'année. Avec le dividende distribué de 6.25 francs, il en résulte un rendement total de +22,4 pour cent pour l'année 2025 sous revue.

Acquisition stratégique dans le segment résidentiel et poursuite de l'ajustement du portefeuille

Avec l'acquisition d'un projet de construction neuve ayant obtenu un permis de construire à Bellach près de Soleure, l'orientation stratégique visant à augmenter la part résidentielle a été résolument poursuivie au cours de l'année sous revue. Le projet comprend 80 appartements très bien desservis en direction de Soleure et situés à proximité immédiate de la zone de loisirs de l'Aar. L'achèvement est prévu pour fin 2027; le revenu locatif annuel attendu se situe à environ 1,5 million de francs et contribue de manière substantielle à la poursuite de la croissance profitable d'Espace.

La signature de la vente d'un site industriel et commercial d'environ 61 000 m² à Subingen (SO) a été un autre jalon important du positionnement clair d'Espace. Le transfert de propriété a eu lieu fin janvier 2026. Avec cette vente ciblée, Espace optimise son portefeuille et se focalise encore davantage sur le segment résidentiel, son domaine principal d'activité tel que défini dans sa stratégie. La part des immeubles résidentiels dans le revenu locatif s'est élevée à 52,2 pour cent au cours de l'année sous revue et continuera d'augmenter. Face à cette orientation stratégique clairement définie, à l'avenir Espace continuera néanmoins à investir dans des surfaces commerciales sélectionnées. Ces immeubles commerciaux restent un élément central de la stratégie de portefeuille et contribuent à sa résilience.

Premières locations couronnées de succès

Dans le quartier «Visavie» à Bienne, la dernière phase de construction portant sur 76 appartements a été achevée à l'automne 2025; tous les appartements ont pu être loués. Le développement du site durant de nombreuses années a été ainsi finalisé: le quartier compte aujourd'hui 190 appartements au total et diverses surfaces commerciales. Un revenu locatif annuel de 4,2 millions de francs sera généré pour l'ensemble du quartier. Par ailleurs, le projet de construction «Hasenmatt» à Granges, qui produit un revenu locatif annuel de 0,9 million de francs, a été achevé au cours de l'année sous revue. Après environ un an et demi de travaux, 41 appartements ont été remis aux locataires. Enfin, à Zuchwil près de Soleure, 32 appartements entièrement rénovés situés Amselweg et Lerchenweg ont été remis à des locataires tant déjà existants que nouveaux.

Un pipeline de projets bien rempli

Les futurs projets de construction résidentielle ont été développés substantiellement en 2025. Les avancées du projet «Wissbächli» à Granges (89 appartements) et à Lengnau (73 appartements) méritent tout particulièrement d'être mentionnées. La demande de permis de construire pour «Wissbächli» est prévue pour le premier semestre 2026. La demande de permis de construire relative à la première étape du développement du quartier de Lengnau a été déposée fin 2025. Le projet de 36 appartements à Beringen près de Schaffhouse est également en cours de procédure d'autorisation de construire; le début des travaux est prévu pour 2026. À Subingen, un autre projet de 27 appartements, dénommé «Generationswohnen am Sagibach», est en préparation. Au total, plus de 300 appartements sont actuellement soit en cours de construction, soit à un stade de développement avancé.

ESG chez Espace

Fin 2025, les émissions de CO₂ ont été réduites de 6,4 pour cent à 11,7 kg CO₂/m² (année précédente: 12,5 kg CO₂/m²). Grâce au développement du photovoltaïque, à l'introduction de communautés virtuelles

d'autoconsommation et à l'infrastructure de mobilité électrique, la part d'énergie produite en toute autonomie et utilisée sur le site a pu être nettement augmentée. Les nouveaux projets de construction seront mis en œuvre conformément au Standard de Construction Durable Suisse SNBS.

Augmentation de capital prévue

Le conseil d'administration a l'intention de procéder à une augmentation de capital pendant l'année en cours, en respectant les droits de souscription des actionnaires existants. L'investissement rapide des fonds supplémentaires provenant de l'augmentation de capital doit permettre à Espace de poursuivre durablement sa croissance profitable.

Perspective

Pour 2026, il y a lieu de s'attendre à un contexte qui reste positif dans le segment résidentiel. L'évolution démographique et la pénurie en matière d'offres devraient soutenir la demande. Espace tirera résolument parti de cette situation initiale et déploiera encore davantage son orientation stratégique dans le secteur de l'immobilier résidentiel en augmentant de manière ciblée la part de logements dans le portefeuille sous la forme d'une réalisation planifiée des projets de construction en cours, du développement accéléré du pipeline de projets et d'acquisitions sélectives.

En revanche, une dynamique de marché plus exigeante et une demande sélective peuvent être attendues dans le secteur commercial. De ce fait, des surfaces commerciales ne sont développées et détenues que dans les cas où elles fournissent une contribution claire à la stabilité des revenus.

Parallèlement, l'agenda en matière d'énergie et de numérisation est maintenu aux fins de réduire durablement les charges d'exploitation, les émissions de CO₂ et les charges administratives.

Pour l'exercice 2026, il est attendu que l'orientation stratégique continue à porter ses fruits, permettant ainsi à Espace de poursuivre son évolution opérationnelle et financière très positive.

Rapport détaillé

Les documents en lien avec le rapport de gestion 2025 sont publiés aujourd'hui, le 27 février 2026, à 7h00, sur www.espacereal.ch, et peuvent y être téléchargés.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter:

Lars Egger

Président de la direction générale
032 624 90 01
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Directeur des finances / membre de la direction
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Dates importantes

22.04.2026	Assemblée générale
25.08.2026	Publication du résultat semestriel 2026

À propos d'Espace

Espace Real Estate Holding SA (Espace) est une société immobilière qui concentre ses activités sur les cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse. Le portefeuille immobilier d'Espace, d'une valeur totale de 890,5 millions de francs, est largement diversifié, avec une forte proportion d'immobiliers résidentiels et à usages commerciaux divers, et assure des revenus réguliers et stables. Avec ses propres projets de développement et de rénovation, Espace crée des espaces résidentiels et commerciaux attrayants et durables, qui répondent à la demande et augmentent continuellement la valeur de son portefeuille. Espace est solidement financée avec un ratio de fonds propres de 45,7 pour cent, et permet à ses actionnaires de participer à son succès grâce à une politique de dividendes en leur faveur. Les actions d'Espace sont négociées sur les plateformes de commerce électronique de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque privée zurichoise Lienhardt & Partner.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2025	2024	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	40'989	39'277	4.36 %
Charges d'exploitation	KCHF	-9'754	-9'291	4.98 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	94	961	-90.22 %
Résultat des réévaluations	KCHF	9'770	1'635	497.55 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	41'099	32'582	26.14 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	35'019	26'763	30.85 %
Bénéfice de la période	KCHF	29'029	22'104	31.33 %
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	20'842	19'949	4.47 %

¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Fonds propres	KCHF	415'331	399'746	3.90 %
Quote-part de fonds propres	%	45.73	46.47	-0.74 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	48.94	48.85	0.09 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	890'548	838'676	6.18 %
Immeubles de rapport	KCHF	834'346	763'133	9.33 %
Immeubles de rapport en construction	KCHF	10'273	30'475	-66.29 %
Terrain à bâtir et immeubles à développer	KCHF	45'929	45'068	1.91 %
Nombre d'immeubles	Nombre	62	60	3.33 %
Nombre de locataires	Nombre	1'930	1'709	12.93 %

		2025	2024	Variation
Taux de vacance des immeubles de rapport (base CHF)	%	2.77	2.61	0.16 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.27	1.49	-0.22 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	4.45	3.78	0.67 PP
Rendement brut des immeubles de rapport (val. pond.)	%	5.14	5.21	-0.07 PP
Rendement net des immeubles de rapport (val. pond.)	%	4.26	4.31	-0.05 PP

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	21	21	—
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	16.90	17.90	-5.59 %

ACTIONS	Unité	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	2'172'718	—
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	707	675	4.74 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	62.80	61.11	1.69 PP
Cours des actions	CHF	214.00	180.00	18.89 %
Fonds propres par action	CHF	191.16	184.05	3.87 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	28.63	34.89	-17.94 %

	Unité	2025	2024	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.59	9.18	4.44 %
Dividende (2025: proposition à l'assemblée générale)	CHF	6.50	6.25	4.00 %