

# Essentiel

## 1<sup>er</sup> semestre 2025



**Achèvement de la construction Volaare, Zuchwil (avril 2025)**  
Chauffage à distance, fournisseur de chaleur à l'arrière-plan



# Développement stratégique sur une base historique

Espace Real Estate a célébré en avril son 25<sup>e</sup> anniversaire avec ses actionnaires et ses partenaires commerciaux de longue date. Cet anniversaire ne représente pas seulement un quart de siècle d'histoire de l'entreprise; il inaugure simultanément de nouvelles perspectives de développement futur.

L'année 2025 est placée sous le signe de deux étapes importantes: l'achèvement des sites en développement «Volaare» à Zuchwil et «Visavie» à Bienne. Ces deux projets sont des piliers historiques de notre portefeuille qui s'inscrivent de manière déterminante dans le développement de l'entreprise depuis de nombreuses années. Parallèlement, une acquisition stratégique a permis d'ajouter au portefeuille un terrain à bâtir comprenant un projet de construction de nouveaux logements approuvé à Bellach (comparaison ci-dessous).

Le site en développement «Volaare» à Zuchwil, en cours de transformation depuis 2014, a été achevé en avril. Dans le cadre des deux premières étapes, deux bâtiments ont été démolis et remplacés par six nouveaux immeubles résidentiels. Lors de la dernière étape, il a été sciemment renoncé à un démantèlement; les bâtiments existants ont été entièrement rénovés dans le respect des ressources et des locataires actuels.

Aujourd'hui, le quartier compte 187 appartements et incarne la construction durable, le développement socialement responsable et la planification à long terme du quartier. Les travaux de rénovation respectent le Standard de la construction durable en Suisse (SNBS). Tous les immeubles sont organisés au sein d'un regroupement pour la consommation propre (RCP) et sont chauffés avec la chaleur résiduelle locale provenant de l'incinération des ordures ménagères. Le quartier est synonyme de construction écologiquement responsable, de mixité sociale et de logements abordables.

La dernière étape de construction du quartier «Visavie» situé sur le site des anciens Vereinigte Drahtwerke à Bienne sera achevée dès cette année. Ce site fait partie du portefeuille depuis la fondation d'Espace et a été entièrement transformé aux cours des années passées. Après son achèvement à l'automne, ce quartier réalisé selon le Standard de la construction durable en Suisse (SNBS) comprendra 190 appartements, une crèche, un café, des communautés d'habitation et plusieurs appartements médicalisés, et offrira ainsi un environnement intergénérationnel dynamique.

Une acquisition importante réalisée au cours du premier semestre est le projet de construction «Hofgarten» à Bellach, qui

comprend 80 appartements et pour lequel le permis de construire a été obtenu. Les travaux devraient démarrer dès cette année et leur achèvement est prévu pour fin 2027. Situé à proximité directe de la ville de Soleure, le projet allie un habitat contemporain à des composantes écologiquement responsables et sociales, dont un pavillon communautaire, des espaces multi-usages au rez-de-chaussée, le raccordement au réseau thermique et une installation photovoltaïque pour la propre production d'électricité. Tout comme les quartiers «Volaare» et «Visavie», le «Hofgarten» sera réalisé selon le Standard de la construction durable en Suisse (SNBS).

Cette acquisition est une impulsion supplémentaire qui va dans le sens de la poursuite de la réflexion sur l'histoire de l'entreprise, de la prise en charge de nos responsabilités et de l'alliance entre continuité et innovation



Dr. Andreas Hauswirth  
Président du conseil d'administration



Lars Egger  
Président de la direction



Projet de nouvelle construction «Hofgarten», Bellach (SO)	
Permis de construire	Février 2025
Début des travaux	Novembre 2025
Achèvement	Fin 2027
Mixité des usages	80 appartements: – 12 appartements de 1,5 pièces – 24 appartements de 2,5 pièces – 22 appartements de 3,5 pièces – 18 appartements de 4,5 pièces – 4 appartements de 5,5 pièces – 4 surfaces studios / professionnelles
Places de stationnement	70 dont 30 équipées pour la mobilité électrique 295 places de stationnement pour vélos
Revenu locatif annuel	CHF 1,50 mio.
Somme investie	CHF 42,00 mio.
Certification	Standard de la construction durable en Suisse (SNBS)

# Ciffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 <sup>er</sup> semestre 2025	1 <sup>er</sup> semestre 2024	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	20'283	19'472	4.16 %
Charges d'exploitation	KCHF	-4'792	-4'631	3.48 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	96	1'034	-90.72 %
Résultat des réévaluations	KCHF	6'034	758	696.04 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	21'621	16'633	29.99 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	18'698	13'752	35.97 %
Bénéfice de la période	KCHF	15'449	11'397	35.55 %
Bénéfice opérationnel de la période <sup>1)</sup>	KCHF	10'361	9'910	4.56 %

<sup>1)</sup> Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	30.06.2025	31.12.2024	Variation
Fonds propres	KCHF	401'655	399'746	0.48 %
Quote-part de fonds propres	%	45.27	46.47	-1.20 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	49.72	48.85	0.87 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2025	31.12.2024	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	869'252	838'676	3.65 %
Immeubles de rapport	KCHF	772'893	763'133	1.28 %
Immeubles de rapport en construction	KCHF	44'643	30'475	46.49 %
Terrain à bâtir et immeubles à développer	KCHF	51'716	45'068	14.75 %
Nombre d'immeubles	Nombre	61	60	1.67 %
Nombre de locataires	Nombre	1'797	1'709	5.15 %

		1 <sup>er</sup> semestre 2025	1 <sup>er</sup> semestre 2024	Variation
Taux de vacance des immeubles de rapport (base CHF)	%	2.69	2.90	-0.21 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.29	1.55	-0.26 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	4.21	4.30	-0.09 PP
Rendement brut des immeubles de rapport (val. pond.)	%	5.28	5.19	0.09 PP
Rendement net des immeubles de rapport (val. pond.)	%	4.41	4.28	0.13 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2025	31.12.2024	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	19	21	-9.52 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	15.90	17.90	-11.17 %

AKTIEN	Unité	30.06.2025	31.12.2024	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	2'172'718	—
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	703	675	4.15 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	61.99	61.11	0.88 PP
Cours des actions	CHF	189.00	180.00	5.00 %
Fonds propres par action	CHF	184.91	184.05	0.47 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	28.63	34.89	-17.93 %

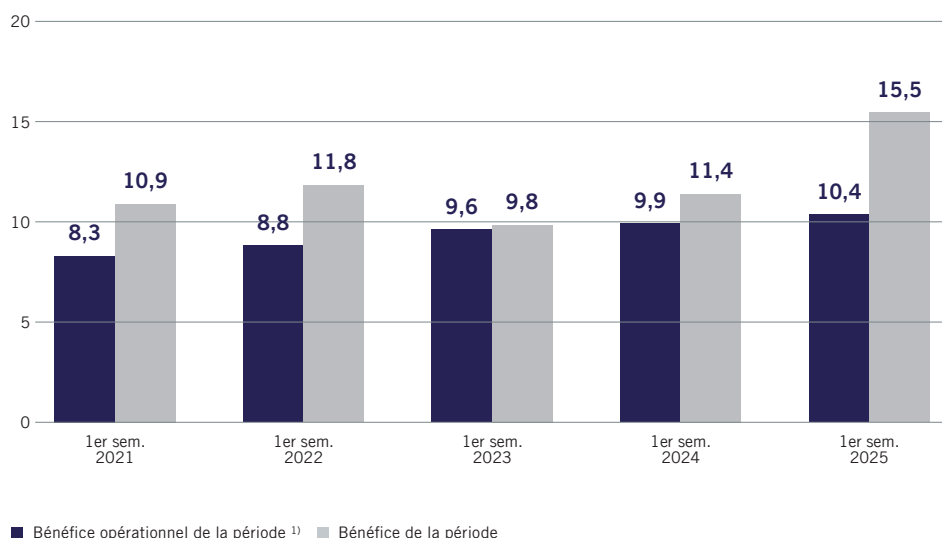
	Unité	1 <sup>er</sup> semestre 2025	1 <sup>er</sup> semestre 2024	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.54	9.13	4.55 %
Dividende	CHF	6.25	6.00	4.17 %

# Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1 <sup>er</sup> semestre 2025	1 <sup>er</sup> semestre 2024
<b>Produits d'exploitation</b>		
Produit résultant de la location d'immeubles	20'117	19'416
Autres produits d'exploitation	166	56
<b>Total</b>	<b>20'283</b>	<b>19'472</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Charges liées aux immeubles	-2'987	-2'965
Charges de personnel	-1'049	-864
Amortissements / Dépréciations	-117	-111
Autres charges d'exploitation	-639	-691
<b>Total</b>	<b>-4'792</b>	<b>-4'631</b>
Résultat de la vente de biens immobiliers	96	1'034
Résultat des réévaluations	6'034	758
<b>EBIT</b>	<b>21'621</b>	<b>16'633</b>
Charges financières	-2'923	-2'881
<b>EBT</b>	<b>18'698</b>	<b>13'752</b>
Impôts	-3'249	-2'355
<b>Bénéfice de la période</b>	<b>15'449</b>	<b>11'397</b>
<b>Actifs</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Liquidités	10'345	13'030
Autres actifs circulants	2'974	4'813
Actif circulant	13'319	17'843
Biens immobiliers	869'252	838'676
Autres actifs immobilisés	4'628	3'616
Actif immobilisé	873'880	842'292
<b>Total</b>	<b>887'199</b>	<b>860'135</b>
<b>Passifs</b>		
Engagements financiers	432'259	409'785
Provisions pour impôts différés	42'950	40'784
Autres fonds étrangers	10'335	9'820
Fonds étrangers	485'544	460'389
Capitaux propres	401'655	399'746
<b>Total</b>	<b>887'199</b>	<b>860'135</b>

**Développement bénéfice opérationnel de la période / Bénéfice de la période**

en millions de francs

<sup>1)</sup> Sans résultat des ventes et des réévaluations**Valeur du portefeuille**

en millions de francs

**869**

au 30.06.2025

**Taux de vacance****2,7 %**en 1<sup>er</sup> semestre 2025**Cours des actions**

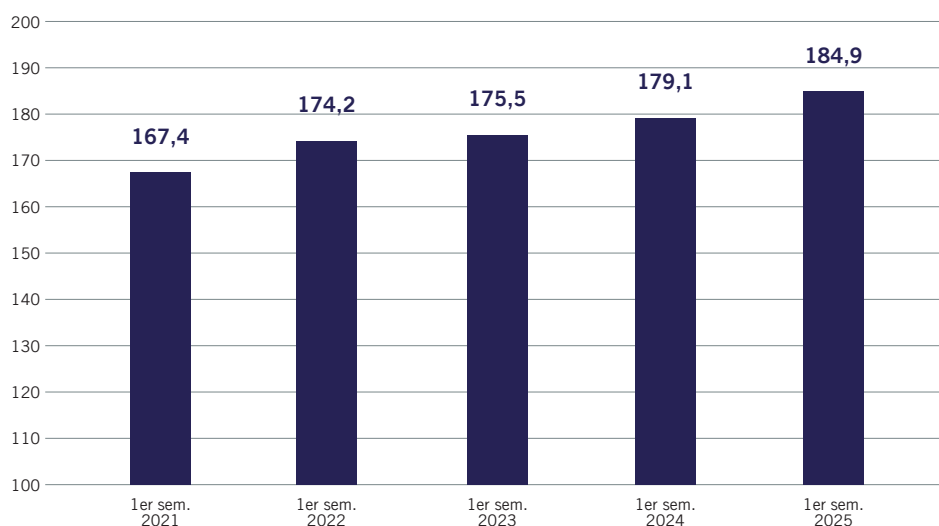
en CHF

**189**

au 30.06.2025

**Capital propre par action (NAV)**

en CHF

**Quote-part de fonds propres****45,3 %**

au 30.06.2025

**Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)****49,7 %**

au 30.06.2025

**Durée résiduelle des engagements financiers**

en années

**5,0**

au 30.06.2025

**Taux d'intérêt des engagements financiers****1,2 %**en 1<sup>er</sup> semestre 2025

# Autres informations

## Agenda

### Publication rapport annuel 2025

27 février 2026

### Assemblée générale 2026

22 avril 2026

## Vue d'ensemble des publications

### Rapport semestriel



### Rapport annuel



**Vous trouverez de plus amples informations ainsi que la version en ligne détaillée des rapports de gestion annuels et semestriels sur [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch).**

### L'action d'Espace Real Estate Holding SA

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

### L'organe de révision

PwC, Zürich

### Evaluation immobilière

KPMG, Zürich