

2025

Rapport annuel



ESPACE
REAL ESTATE

Agenda

Publication rapport annuel 2025

27 février 2026

Assemblée générale 2026

22 avril 2026

Date ex-dividende

24 avril 2026

Paiement du dividende 2025

28 avril 2026

Publication rapport semestriel 2026

25 août 2026

Publication rapport annuel 2026

26 février 2027

Assemblée générale 2027

28 avril 2027

Autres informations

L'action d'Espace Real Estate Holding SA

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

L'organe de révision

PwC, Zürich

Evaluation immobilière

KPMG AG, Zürich



Découvrez notre rapport d'activité 2025 en ligne!

Le rapport d'activité 2025 est entièrement placé sous le signe de la communication numérique. Découvrez les temps forts et les chiffres de l'année écoulée ainsi que les visions pour l'avenir – sous une forme simple et pratique, en ligne. Espace vous emmène dans un voyage interactif, riche en illustrations et vidéos, tout au long de l'année 2025.

Découvrez dès maintenant:
espacereal.ch



Bénéfice de la période
en millions de francs

29,0

2024: 22,1

Taux de vacance

2,8 %

2024: 2.6 %

Valeur du portefeuille
en millions de francs

890,5

31.12.2024: 838,7

**Projets en cours de construction
et de développement**
en millions de francs

170

30.06.2025: 165

Cours des actions
en CHF

214

31.12.2024: 180

**Part des revenus locatifs provenant
d'immeubles équipés d'un système de
production de chaleur renouvelable**

71,1 %

2024: 68,1 %

Mesdames, Messieurs

L'exercice 2025 d'Espace Real Estate Holding SA (Espace) a été marqué par la mise en œuvre systématique des principaux axes stratégiques. Les marchés cibles ont enregistré une demande importante de logements tandis que le marché des surfaces commerciales est resté sélectif. Parallèlement, un relâchement s'est profilé au cours de l'année au niveau des taux d'intérêt. Dans ce contexte, les priorités stratégiques ont été précisées de manière à orienter résolument les investissements et les ressources vers des segments profitables et une évolution fiable des valeurs.

L'augmentation systématique de la part résidentielle a été un élément central. Concrètement, une acquisition importante dans le secteur résidentiel a permis de franchir une étape stratégique significative en matière de croissance. En complément, les projets de développement sur de propres terrains ont été poursuivis de manière ciblée et le portefeuille a été encore optimisé par la vente d'un site commercial en grande partie inutilisé.

Résultat financier

Une fois de plus, Espace a connu un exercice très réjouissant. Le bénéfice de la période a atteint 29,0 millions de francs (année précédente: 22,1 millions de francs). Le bénéfice opérationnel, corrigé des réévaluations et des résultats des ventes, a augmenté pour atteindre 20,8 millions de francs (année précédente: 19,9 millions de francs).

Vous trouverez des informations plus détaillées sur le résultat financier aux pages 8 et 9 du présent rapport.

Acquisition stratégique dans l'agglomération de Soleure

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. Le projet de construction a démarré en septembre. 80 appartements – des studios compacts à de spacieux appartements de 5,5 pièces – verront le jour sur un micro-emplacement très bien desservi en direction de Soleure et situé à proximité immédiate de la zone de loisirs de l'Aar. L'achèvement est prévu pour fin 2027. Avec un revenu locatif annuel à venir d'environ 1,5 million de francs, ce projet contribue substantiellement à la poursuite de la croissance profitable d'Espace.

Premières locations couronnées de succès

La fin de la dernière étape de construction dans le quartier «Visavie» à Bienne mérite tout particulièrement d'être mentionnée. 76 appartements ont été achevés et entièrement loués au cours de l'automne dernier. Le développement du site durant de nombreuses années a été ainsi finalisé. Le quartier comprend actuellement 190 appartements au total ainsi que divers espaces commerciaux. L'ensemble du quartier génère un revenu locatif annuel de 4,2 millions de francs, la dernière étape y contribuant à hauteur d'environ 1,2 million de francs.



Visualisation du projet de construction neuve à Bellach

Pour en savoir plus sur notre locataire principale, la Fondation Dessaulles, veuillez consulter notre rapport en ligne.

Au cours de l'exercice 2025, d'autres premières locations sont venues s'ajouter au résultat performant mentionné précédemment. Vous trouverez également des informations détaillées sur les projets «Hasenmatt» à Granges et Amselweg/Lerchenweg à Zuchwil dans le rapport en ligne.

Un pipeline de projets bien rempli

Les projets de construction de logements prévus ont pu être considérablement développés en 2025. Les progrès réalisés dans le cadre des projets «Wissbächli» à Granges, avec 89 appartements, ainsi qu'à Lengnau, sur l'ancien site Puma, sont particulièrement réjouissants. Le projet «Wissbächli» est développé dans le cadre d'une approche Design & Build innovante. Cette manière de procéder associe la planification et l'exécution à un stade précoce et augmente ainsi la garantie des délais et des coûts tout en assurant une qualité architectonique élevée. L'avant-projet a été finalisé fin 2025 et le dépôt de la demande

de permis de construire est prévu pour le premier semestre 2026.

Un autre projet important a pu être encore développé considérablement l'an dernier. 73 appartements voient le jour sur l'ancien site Puma à Lengnau. Vous trouverez de plus amples informations et des photos de ce projet aux pages 10 et 11 du présent rapport.

Le projet de réalisation de 36 appartements au total à Beringen, près de Schaffhouse, est actuellement en procédure d'autorisation de construire. La situation centrale du complexe immobilier au sein de la commune caractérise ce projet. Présentement, le début des travaux est prévu pour 2026. Après obtention du permis de construire, l'accent sera mis sur une réalisation efficiente afin de mettre à disposition un espace résidentiel de haute qualité à court terme.

À Subingen (SO), un autre projet de 27 appartements, dénommé «Generations-wohnen am Sagibach», est en préparation. La demande du permis de construire a déjà été déposée. Le permis devrait être délivré au cours du premier semestre 2026; le début des travaux est prévu pour mi-2026.

En résumé, on peut constater que le pipeline de projets d'Espace est actuellement tout particulièrement diversifié: plus de 300 appartements sont soit déjà en construction, soit à un stade avancé de développement.

Le développement continu systématique du portefeuille axé sur de nouveaux projets résidentiels non seulement créera des logements abordables très demandés, mais permettra aussi d'assurer la croissance pérenne de l'entreprise.

Actuellement, plus de 300 appartements sont en cours de construction ou à un stade avancé de développement.

Immeubles à usage commercial

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 en 2025. 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. Le dessaisissement d'immeubles qui ne sont plus conformes à la stratégie contribue à l'utilisation ciblée de ressources pour le développement et la réalisation de projets résidentiels attrayants.

Bien que l'accent soit mis sur le segment résidentiel, les immeubles commerciaux restent un pilier stratégique du portefeuille d'Espace étant donné qu'ils garantissent des revenus locatifs stables et une meilleure répartition du risque.

Pour en savoir plus sur l'orientation stratégique d'Espace, veuillez consulter le rapport en ligne.

Perspective

Pour 2026, il y a lieu de s'attendre à une demande invariablement élevée dans le segment résidentiel. 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, des domaines tels que l'optimisation énergétique et la numérisation connaissent un développement continu dans le but de réduire durablement les charges d'exploitation, les émissions de CO₂ et les charges administratives.

Nous vous remercions de votre fidélité envers Espace ainsi que de la confiance accordée à toute l'équipe Espace tout au long de l'exercice 2025.



Dr Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration



Lars Egger
Président de la direction générale

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 %

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2025	2024
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	40'642	39'130
Autres produits d'exploitation	347	147
Total	40'989	39'277
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-6'250	-5'997
Charges de personnel	-2'107	-1'874
Amortissements / Dépréciations	-220	-207
Autres charges d'exploitation	-1'177	-1'213
Total	-9'754	-9'291
Résultat de la vente de biens immobiliers	94	961
Résultat des réévaluations	9'770	1'635
EBIT	41'099	35'582
Charges financières	-6'080	-5'819
EBT	35'019	26'763
Impôts	-5'990	-4'659
Bénéfice de la période	29'029	22'104
Actifs	31.12.2025	31.12.2024
Liquidités	7'869	13'030
Autres actifs circulants	2'635	4'813
Actif circulant	10'504	17'843
Biens immobiliers	890'548	838'676
Autres actifs immobilisés	7'180	3'616
Actif immobilisé	897'728	842'292
Total	908'232	860'135
Passifs		
Engagements financiers	435'966	409'785
Provisions pour impôts différés	44'826	40'784
Autres fonds étrangers	12'109	9'820
Fonds étrangers	492'901	460'389
Capitaux propres	415'331	399'746
Total	908'232	860'135

Indicateurs clés de développement durable

Économie	Unité	2025	2024
Taux d'intérêt sur financements externes	%	1.27	1.30
Taux de distribution sur bénéfice opérationnel	%	67.76	68.07
Durée moyenne des baux de locataires commerciaux	Ans	4.20	4.60

Site Puma à Lengnau

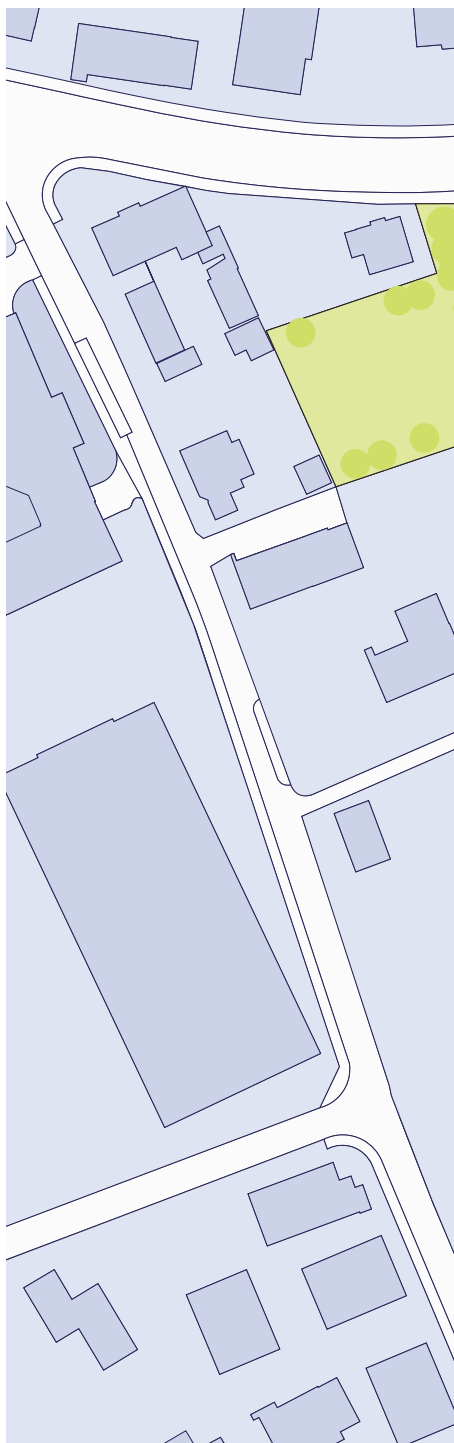
Un projet orienté vers l'avenir comprenant au total environ 120 appartements doit voir le jour en deux étapes autour du site Puma à Lengnau. La substance bâtie historique sera intégrée dans les nouvelles constructions, et des formes d'habitat variées et originales verront le jour. Toutes les étapes doivent être respectivement réalisée et certifiée conformément à la norme SNBS.

Quatre immeubles collectifs comprenant au total 73 appartements et une salle commune verront le jour dans le cadre d'une première étape. Le positionnement des bâtiments prévoit des zones de rencontre attrayantes, avec des espaces verts, des espaces de détente pourvus de sièges et des jeux, qui favorisent les échanges entre résidentes et résidents. Parallèlement, les bâtiments comportent des espaces privatifs adaptés aux besoins individuels, tels que balcons et jardinets.

Chiffres clés de la 1^{re} étape

Dépôt de la demande de permis de construire	Décembre 2025
Début des travaux	Prévu pour l'été 2026
Achèvement	Prévu pour le 3 ^e trimestre 2028
Mixité des usages	73 appartements – 1 appartement de 1,5 pièce – 32 appartements de 2,5 pièces – 25 appartements de 3,5 pièces – 15 appartements de 4,5 pièces – 1 salle commune
Surface habitable nette	5104 m ²
Places de stationnement	67
Revenu locatif annuel	CHF 1,40 Mio.
Somme investie	CHF 28,54 Mio.
Certification	Standard de Construction Durable Suisse (SNBS)

Découvrir le projet dès maintenant:
espacereal.ch





Plan de situation site Puma à Lengnau



Espace Real Estate Holding SA

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Soleure

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