

Communiqué de presse

Soleure, le 28 février 2025

Espace Real Estate maintient son cap vers une croissance performante: augmentation des revenus locatifs, baisse des taux de vacance et projets de construction de nouveaux immeubles couronnés de succès.

- Les revenus locatifs ont augmenté de 1,2 million de francs pour atteindre 39,1 millions de francs (année précédente: 37,9 millions de francs).
- Le bénéfice de la période a augmenté pour atteindre 22,1 millions de francs (année précédente: 19,6 millions de francs).
- Le bénéfice opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles) a augmenté et se chiffre à 19,9 millions de francs (année précédente: 19,4 millions de francs).
- Le taux de vacance des immeubles de rendement a diminué et s'élève à 2,6 pour cent (année précédente: 3,6 pour cent).
- Optimisation ciblée du portefeuille grâce à la vente de deux immeubles commerciaux et à l'acquisition d'un immeuble résidentiel.
- Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale la distribution d'un dividende plus élevé, soit 6.25 francs par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux (année précédente: 6.00 francs).

Espace Real Estate Holding SA (Espace) a réalisé un exercice 2024 très performant. L'entreprise a pu nettement augmenter ses revenus locatifs, réduire de manière significative le taux de vacance et encore consolider sa position sur le marché grâce à des projets de construction de logements. Le bénéfice de la période a augmenté de 12,9 pour cent pour atteindre 22,1 millions de francs (année précédente: 19,6 millions de francs) et le bénéfice d'exploitation, corrigé des réévaluations et des résultats des ventes, a atteint 19,9 millions de francs (année précédente: 19,4 millions de francs). Avec un taux d'EBIT opérationnel de 76,6 pour cent, Espace compte parmi les entreprises les plus performantes de la branche et prouve ainsi son efficience économique ainsi que la stabilité de sa base concernant la croissance à venir et le versement continu de dividendes.

En 2024, Espace a enregistré une évolution positive dans tous les domaines. Les revenus locatifs ont augmenté pour atteindre 39,1 millions de francs (année précédente: 37,9 millions de francs) grâce à une forte demande et à des projets réalisés avec succès. Le taux de vacance des immeubles de placement a chuté à 2,6 pour cent (année précédente: 3,6 pour cent). De plus, le portefeuille a été encore optimisé grâce à la vente de deux immeubles à usage commercial qui ne relevaient plus de l'activité principale et à l'acquisition d'un immeuble résidentiel.

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 30 avril 2025 la distribution – à partir des réserves d'apport en capital – d'un dividende plus élevé de 6.25 francs par action (année précédente: 6.00 francs). Par rapport au cours de fin d'année, cela correspond à un rendement de dividende de 3,5 pour cent. Cette distribution à partir des réserves d'apport en capital est entièrement exonérée d'impôt pour les particuliers résidant en Suisse.

De nouveaux projets de construction attrayants et un portefeuille de développement bien rempli

Espace fait résolument progresser ses projets de constructions neuves et de rénovations, et se focalise sur des concepts de logements modernes et durables. Les travaux de construction de la dernière étape du quartier «Visavie» à Bienne, qui portent sur 76 appartements innovants, ainsi que le projet de construction «Hasenmatt» à Granges, qui comprend 41 unités d'habitation, se déroulent comme prévu. Les projets suscitent d'ores et déjà une forte demande et généreront un revenu locatif annuel total de 2,5 millions de francs après leur achèvement à partir de fin 2025. La deuxième phase de rénovation des immeubles situés au 43 Amselweg et au 26 Lerchenweg à Zuchwil, où 32 appartements modernisés seront entièrement loués à partir d'avril 2025, en fait également partie. Dans le secteur des immeubles à usage commercial, le taux de vacance a encore pu

être considérablement réduit grâce à la location à long terme de 2000 m² de bureaux dans le «Landhaus» à Schaffhouse.

Des projets de construction de logements innovants sur des sites attrayants pour une population en augmentation

Espace continue de miser sur des projets de construction de logements précurseurs sur son marché principal qui se distingue par d'excellents emplacements, une demande importante et une croissance démographique dynamique. La construction d'un ensemble immobilier moderne comprenant 89 appartements, un bâtiment phare ouvert et des espaces communs voit le jour dans le cadre du projet «Wissbächli» à Granges. Le dépôt du permis de construire est prévu pour fin 2025. Parallèlement, un quartier résidentiel unique en son genre, qui comprendra 116 unités d'habitation, est en cours de réalisation sur le site historique «Enicar» à Lengnau. L'objectif visé consiste à finaliser la demande de permis de construire pour la première étape d'ici fin 2025. À Beringen, dans le canton de Schaffhouse, l'accent est mis sur une densification durable du centre du village avec trois immeubles multifamiliaux et 36 appartements. La demande de permis de construire a déjà été déposée fin 2024.

Par ces projets, Espace réagit de manière ciblée à la demande accrue de logements. Tous les nouveaux projets de construction neuve s'orientent sur le Standard de la construction durable Suisse (SNBS), qui intègre les aspects écologiques, économiques et sociaux, et garantit à long terme la stabilité de la valeur des biens immobiliers.

Des transactions couronnées de succès

Au cours de l'année sous revue, Espace a optimisé son portefeuille par la vente des immeubles à usage commercial non conformes à sa stratégie, à savoir «Wäbi Worb» et Niklaus-Wengistrasse 38-40 à Granges. De plus, l'acquisition d'un immeuble résidentiel à Zuchwil a permis de poursuivre la focalisation sur l'immobilier résidentiel.

Dans le cadre de cette stratégie, un terrain à bâtir supplémentaire a pu être acquis au cours de l'année sous revue dans une commune de l'agglomération de Soleure. Un projet de logements intermédiaires doit voir le jour sur cette parcelle à partir de 2025. Ce concept propose des solutions résidentielles flexibles et promeut le principe du «vieillir chez soi» qui associe de manière optimale l'autonomie et l'assistance, et permet à des personnes de rester dans un environnement qui leur est familier jusqu'à un âge très avancé.

Évolution stable de la valeur du portefeuille

Les revalorisations, en particulier des immeubles résidentiels, ont contribué à l'augmentation de la valeur du portefeuille, alors que les immeubles à usage commercial ont enregistré des évolutions de valeur stables, voire légèrement négatives. Le résultat des réévaluations s'est chiffré à 1,6 million de francs (année précédente: 0,2 million de francs). Avec les investissements réalisés et la prise en compte d'un immeuble vendu, la valeur du portefeuille a augmenté pour atteindre 838,7 millions de francs (année précédente: 820,0 millions de francs). La forte demande d'espace résidentiel et l'évolution stable à haussière de cette catégorie d'utilisation confortent Espace dans sa stratégie qui vise à augmenter de manière ciblée la part de logements dans son portefeuille.

Une structure financière solide

Même si les conditions sur le marché des capitaux d'emprunt ont présenté des défis au cours de l'année sous revue, le taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital n'a augmenté que modérément pour atteindre 1,30 pour cent. À la date de clôture du bilan, la durée des emprunts était de 5,0 ans. Conjointement à un ratio de fonds propres de 46,5 pour cent, cette durée souligne la solidité financière de l'entreprise.

Évolution du cours des actions

À la fin de l'année, les actions d'Espace ont clôturé à 180.00 francs, ce qui correspond à une hausse de 2,9 pour cent par rapport au cours du début de l'année. Avec le dividende distribué de 6.00 francs, il en résulte un rendement total de +6,3 pour cent pour l'année 2024 sous revue.

Développement durable et numérisation en tant qu'axes stratégiques

Espace mise sur des sources d'énergie durables et l'innovation numérique. Les émissions de CO₂ ont été réduites de 12,0 pour cent à 12,5 kg CO₂/m² fin 2024 (année précédente: 14,2 kg CO₂/m²). Cette réduction a

été atteinte notamment grâce à la construction de nouvelles installations solaires et au remplacement de systèmes de chauffage fossiles. Par ailleurs, pratiquement toutes les nouvelles constructions répondent à la norme SNBS (Standard de la construction durable Suisse). La numérisation est parallèlement développée. Avec la place de marché fastspace.ch développée en interne, Espace offre de plus en plus une alternative indépendante aux plateformes établies. Dans ce contexte, le processus de location est simplifié par des réservations directes, des conclusions numériques de contrats et des possibilités d'utilisation flexibles. De plus, un nouveau logiciel de gestion, qui permet une administration encore plus performante et instaure une base solide pour de nouvelles étapes de la numérisation, a été conçu au cours de l'année sous revue.

Perspective 2025: une croissance axée sur l'habitat, le développement durable et la numérisation

Portée par une demande stable d'espace résidentiel, Espace envisage l'année 2025 avec optimisme. Les emplacements aux rendements attractifs, bien desservis et garants d'une qualité de vie élevée offrent des conditions idéales pour une croissance durable et rentable du portefeuille. Dans ce contexte, l'accent est mis sur l'augmentation de la part de logements.

Avec cette focalisation claire sur ses principaux marchés, Espace entend créer une valeur ajoutée durable pour ses actionnaires ainsi que pour toutes les parties prenantes. Espace est consciente de sa responsabilité sociale et contribue activement à la création de logements attractifs dans le cadre de son portefeuille en développement.

Pour l'année 2025, on s'attend à nouveau à une évolution positive continue des affaires.

Rapport détaillé

Les documents en lien avec le rapport annuel 2024 ainsi que d'autres éléments interactifs marquants de l'année sous revue sont publiés aujourd'hui, le 28 février 2025, à 07h00, sur le site www.espacereal.ch à partir duquel ils peuvent être téléchargés.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter:

Lars Egger

Président de la direction
032 624 90 00
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

30.04.2025	Assemblée générale
29.08.2025	Publication du résultat semestriel 2025

À propos d'Espace

Espace Real Estate Holding SA (Espace) est une société immobilière qui concentre ses activités sur les cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne et Schaffhouse. Le portefeuille immobilier d'Espace, d'une valeur totale de 838,7 millions de francs, est largement diversifié, avec une forte proportion d'immeubles 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 logements et des locaux commerciaux attrayants, adaptés aux besoins et durables, et augmente continuellement la valeur de son portefeuille. Espace est solidement financée avec un ratio de fonds propres de 46,5 pour cent, et permet à ses actionnaires de participer à son succès grâce à une politique de dividendes qui leur est favorable. 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 à Zurich.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2024	2023	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	39'277	38'134	3.00 %
Charges d'exploitation	KCHF	-9'291	-9'002	3.21 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	961	—	—
Résultat des réévaluations	KCHF	1'635	188	769.68 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	32'582	29'320	11.13 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	26'763	23'610	13.35 %
Bénéfice de la période	KCHF	22'104	19'583	12.87 %
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	19'949	19'427	2.69 %

¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILANZ	Unité	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Variation
Fonds propres	KCHF	399'746	390'694	2.32 %
Quote-part de fonds propres	%	46.47	46.98	-0.51 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	48.85	48.07	0.78 PP

PORTFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	838'676	820'005	2.28 %
immeubles de rendement	KCHF	763'133	758'052	0.67 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	30'475	16'795	81.45 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	45'068	45'158	-0.20 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	61	-1.64 %
Nombre de locataires	Nombre	1'709	1'705	0.23 %

		2024	2023	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	2.61	3.56	-0.95 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.49	1.66	-0.17 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	3.78	5.45	-1.67 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.21	5.21	—
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.31	4.26	0.05 PP

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2024	31. 12. 2023	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	21	18	16.67 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	17.90	14.90	20.13 %

ACTIONS	Unité	31.12.2024	31. 12. 2023	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	2'172'718	—
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	675	667	1.20 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	61.11	60.35	0.76 PP
Cours des actions	CHF	180.00	175.00	2.86 %
Fonds propres par action	CHF	184.05	179.87	2.32 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

	Unité	2024	2023	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.18	8.94	2.69 %
Dividende (2024: proposition à l'assemblée générale)	CHF	6.25	6.00	4.17 %