

Communiqué de presse

Soleure, le 25 août 2026

Espace Real Estate a connu un premier semestre 2026 extrêmement performant: des taux de vacance historiquement bas et un pipeline d'investissement de 170 millions de francs constituent une base propice à la poursuite d'une croissance profitable.

- Les revenus locatifs ont augmenté de 4,5 pour cent au premier semestre pour atteindre 21 millions de francs (sem. 2025: 20,1 millions de francs).
- Le bénéfice de la période s'est élevé à 16,6 millions de francs (sem. 2025: 15,4 millions de francs).
- Le bénéfice opérationnel de la période, hors effets liés aux ventes et aux réévaluations, a atteint 11 millions de francs (sem. 2025: 10,4 millions de francs).
- Le taux de vacance des immeubles de placement a chuté à 1,7 pour cent (sem. 2025: 2,7 pour cent) et atteint son niveau le plus bas dans l'histoire de l'entreprise.
- Des étapes importantes ont été franchies pour les projets «Hofgarten» à Bellach, «site Puma» à Lengnau, «Sunnehof» à Beringen et «Sagibach» à Subingen.
- Le pipeline d'investissement d'environ 170 millions de francs constitue la base de la poursuite d'une croissance profitable et d'une hausse des revenus locatifs.
- L'augmentation de capital prévue pour le second semestre 2026 soutiendra cette dynamique de croissance réjouissante.

Espace Real Estate Holding SA (Espace) a réalisé un premier semestre 2026 extrêmement performant. Alors que son activité opérationnelle a connu une évolution très satisfaisante avec des revenus locatifs en hausse et des taux de vacance historiquement bas, des étapes importantes ont été franchies dans le cadre de projets clés dont la mise en œuvre a été engagée. Des conditions essentielles pour la prochaine phase de croissance de l'entreprise ont été ainsi réunies.

Les revenus locatifs, soit 21 millions de francs, ont enregistré une augmentation de 4,5 pour cent par rapport à la même période de l'année précédente. Les principaux moteurs de cette évolution ont été les projets achevés en 2025 «Hasenmatt» à Granges et «VISAVIE» à Bienne, avec au total 117 appartements, ainsi que la demande élevée de logements dans le secteur d'investissement d'Espace.

Le taux de vacance des immeubles de placement a chuté de 2,7 pour cent à 1,7 pour cent et atteint ainsi son niveau le plus bas dans l'histoire de l'entreprise. Le taux de vacance des immeubles résidentiels, qui s'est établi à 0,8 pour cent, a connu une nouvelle baisse (sem. 2025: 1,3 pour cent). Cette évolution met en évidence l'attractivité du portefeuille et la demande stable en logements attrayants dans le principal secteur d'activité d'Espace.

Le bénéfice de la période s'est élevé à 16,6 millions de francs (sem. 2025: 15,4 millions de francs). Le bénéfice opérationnel de la période, hors effets liés aux ventes et aux réévaluations, a atteint 11 millions de francs (sem. 2025: 10,4 millions de francs), ce qui confirme la rentabilité stable et élevée du principal secteur d'activité d'Espace.

Étapes importantes dans le développement de projets

Plusieurs projets de développement conséquents ont connu des avancées déterminantes au cours du premier semestre 2026. Les progrès réalisés dans le cadre des projets «Hofgarten» à Bellach, «site Puma» à Lengnau, «Sunnehof» à Beringen et «Sagibach» à Subingen sont tout particulièrement réjouissants. Ces projets représentent au total 216 appartements et constituent la partie la plus avancée du pipeline de projets en développement. Alors que le projet Hofgarten (80 appartements) est déjà en cours de réalisation, le permis de construire pour la première tranche (73 appartements) a été délivré à Lengnau et les travaux de construction ont commencé.

Des étapes importantes ont également été franchies pour d'autres projets: à Beringen, l'octroi du permis de construire pour les 36 appartements prévus est imminent, tandis qu'à Subingen, la demande de permis de construire pour le projet «Sagibach», qui comprend 27 appartements, a été déposée.

Selon l'état actuel de la planification, ces quatre projets devraient être achevés d'ici 2028 et permettre d'augmenter les revenus locatifs annuels à plus de 45 millions de francs, ce qui correspond à une hausse d'environ 4 millions de francs. Ces projets constituent la partie la plus avancée d'un pipeline d'investissement encore plus important qui crée les bases propices à la poursuite d'une croissance profitable pour Espace.

Une croissance grâce à un portefeuille équilibré

Le portefeuille d'investissement d'environ 170 millions de francs comprend 305 appartements neufs, 161 appartements faisant l'objet de projets de rénovation de grande ampleur et des projets de développement commercial sélectionnés. Il représente le principal potentiel de croissance organique d'Espace et réunit les bases qui permettront de porter les revenus locatifs annuels à plus de 48 millions de francs d'ici 2030.

Dans ce contexte, le pipeline d'investissement suit une stratégie orientée vers un portefeuille équilibré. Espace augmente la part résidentielle du portefeuille de manière ciblée, en renonçant cependant à une focalisation trop unilatérale sur l'immobilier résidentiel. Des immeubles commerciaux triés sur le volet viennent plutôt compléter le portefeuille résidentiel et génèrent des revenus stables ainsi qu'une structure équilibrée en termes de risques sur divers cycles de marché.

La concentration sur des logements abordables destinés à une large part de la population renforce de plus la stabilité à long terme de la demande et des revenus du portefeuille.

L'optimisation du portefeuille s'est poursuivie au premier semestre 2026 conformément aux orientations stratégiques. Avec la vente d'une partie du site industriel «Fadacker» à Subingen, qui n'était plus conforme à la stratégie adoptée, et le développement d'un nouveau bâtiment commercial et logistique sur le reste du site, Espace met résolument en œuvre sa stratégie de portefeuille à long terme.

Créer de la valeur à long terme

Tous les grands projets de construction neuve sont développés selon les principes du Standard de la construction durable Suisse (SNBS). D'ores et déjà, plus de 70 pour cent des revenus locatifs proviennent d'immeubles équipés de systèmes de production de chaleur renouvelable.

La mise en œuvre de la stratégie de croissance requiert une organisation qui évolue au rythme de l'entreprise. Au cours du premier semestre 2026, Espace a donc renforcé la coordination entre la gestion des actifs, la gestion immobilière et la gestion des données, tout en continuant à professionnaliser le pilotage de son portefeuille en croissance. Dans le sens d'une intensification de l'«excellence opérationnelle», des processus ont été simplifiés, des responsabilités ont été plus clairement définies et des applications numériques, dont certaines intégrant

l'intelligence artificielle, ont été mises en œuvre de manière ciblée aux fins d'accroître l'efficacité. Espace crée ainsi les conditions qui permettront d'atteindre efficacement la croissance prévue grâce à une organisation souple et performante.

Augmentation de capital pour la mise en œuvre du pipeline d'investissement

Avec un portefeuille d'investissements d'environ 170 millions de francs et une croissance attendue des revenus locatifs annuels à plus de 48 millions de francs d'ici 2030, Espace dispose de possibilités concrètes et attractives en termes de croissance. Afin de financer ce pipeline d'investissement déjà largement engagé, le conseil d'administration prévoit de procéder, au cours du second semestre 2026, à une augmentation de capital tout en maintenant les droits de souscription des actionnaires existants.

Perspective

Au second semestre 2026, les prochaines étapes de réalisation des projets de Lengnau, Beringen et Subingen se situent au cœur des priorités. Au regard de la forte demande de logements et de l'avancement de son pipeline de projets, Espace se considère bien positionnée pour poursuivre son développement tant opérationnel que financier très positif.

Rapport détaillé

Le rapport semestriel S1 2026 est publié aujourd'hui, le 25 août 2026, sur le site Internet d'Espace à partir duquel il peut être téléchargé.

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

Dates importantes

26.02.2027	Publication du rapport annuel 2026
28.04.2027	Assemblée générale 2027

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'une valeur de marché de 888 millions de francs, allie les perspectives de croissance du marché résidentiel aux avantages en termes de stabilité d'une sélection d'immeubles commerciaux. Espace poursuit ainsi délibérément une stratégie de portefeuille équilibrée, fondée sur une base de rendement robuste à long terme. Avec ses propres projets de développement et de rénovation, l'entreprise développe des espaces résidentiels attractifs et abordables ainsi que des surfaces commerciales adaptées au marché, et crée ainsi une valeur ajoutée durable pour ses actionnaires. Espace dispose d'un solide ratio de fonds propres de 45,9 pour cent. Les actions sont négociées sur les plateformes de commerce électroniques de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque privée zurichoise Lienhardt & Partner.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1er semestre 2026	1er semestre 2025	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	21'218	20'283	4.61 %
Charges d'exploitation	KCHF	-4'775	-4'792	-0.35 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	2'128	96	n.m.
Résultat des réévaluations	KCHF	4'647	6'034	-22.99 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	23'218	21'621	7.39 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	20'065	18'698	7.31 %
Bénéfice de la période	KCHF	16'627	15'449	7.63 %
Bénéfice opérationnel de la période (FFO I) ¹⁾	KCHF	11'004	10'361	6.20 %

¹⁾ Bénéfice sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Variation
Fonds propres	KCHF	417'801	415'331	0.59 %
Quote-part de fonds propres	%	45.92	45.73	0.19 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	49.29	48.94	0.35 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	888'022	890'548	-0.28 %
Immeubles de rapport	KCHF	835'590	834'346	0.15 %
Immeubles de rapport en construction	KCHF	15'155	10'273	47.52 %
Terrain à bâtir et immeubles à développer	KCHF	37'277	45'929	-18.84 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	62	-3.23 %
Nombre de locataires	Nombre	1'923	1'930	-0.36 %

		1er semestre 2026	1er semestre 2025	Variation
Taux de vacance des immeubles de rapport (base CHF)	%	1.73	2.69	-0.96 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	0.81	1.29	-0.48 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	2.84	4.21	-1.37 PP
Rendement brut des immeubles de rapport (val. pond.)	%	5.06	5.28	-0.22 PP
Rendement net des immeubles de rapport (val. pond.)	%	4.29	4.41	-0.12 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	20	21	-4.76 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	16.40	16.90	-2.96 %

ACTIONS	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	2'172'718	—
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	658	707	-6.93 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	62.87	62.80	0.07 PP
Cours des actions	CHF	220.00	214.00	2.80 %
Fonds propres par action	CHF	192.31	191.16	0.60 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	22.13	28.63	-22.70 %

	Unité	1er semestre 2026	1er semestre 2025	Variation
Bénéfice opérationnel (FFO I) par action en circulation	CHF	10.13	9.54	6.19 %
Dividende	CHF	6.50	6.25	4.00 %