

2026

Rapport semestriel



ESPACE
REAL ESTATE

Agenda

Publication rapport annuel 2026

26 février 2027

Assemblée générale 2027

28 avril 2027

Publication rapport semestriel 2027

24 août 2027



Découvrez notre rapport semestriel 2026 !

Plongez dans les principales évolutions des six premiers mois de l'année. Le rapport semestriel vous offre un aperçu concis de nos projets, de nos indicateurs clés et de nos activités, et met en lumière les développements qui animent actuellement Espace Real Estate.

Autres informations

L'action d'Espace Real Estate Holding SA

Valor/ID : 255 740

ISIN : CH0002557400

L'organe de révision

PwC, Zurich

Evaluation immobilière

KPMG, Zurich

Découvrez dès maintenant :
espacereal.ch



Bénéfice de la période
en millions de francs

16,6

30.06.2025 : 15,5

Taux de vacance

1,7 %

30.06.2025 : 2,7 %

Revenus locatifs des immeubles
en millions de francs

21

30.06.2025 : 20,1

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

170

Performance de l'action (YTD)

5,8 %

Immeubles certifiés SNBS

5

Standard de la Construction Durable Suisse
(SNBS)

Madame, Monsieur,

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 plusieurs projets clés dont la mise en œuvre a été engagée. Des conditions essentielles pour poursuivre comme prévu la trajectoire de croissance profitable adoptée ont été ainsi réunies.

Résultat financier

Par rapport à la même période de l'année précédente, 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). 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. 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. Notamment dans le segment résidentiel, le taux de vacance a encore reculé pour s'établir à 0,8 pour cent (sem. 2025: 1,3 pour cent).

Le bénéfice de la période s'est élevé à 16,6 millions de francs, dépassant ainsi le niveau de 15,4 millions de francs enregistré pour l'exercice précédent. Le résultat de la période ajusté, hors ventes et réévaluations, a augmenté pour s'établir à 11 millions de francs (sem. 2025: 10,4 millions de francs). Ces chiffres confirment la robustesse et la rentabilité élevée de l'activité principale.

Ont contribué positivement au résultat la vente d'une partie de la surface du site industriel «Fadacker» à Subingen, ainsi que des ajustements de la valeur de marché du portefeuille existant. Au total, la vente a produit 2,1 millions de francs tandis que les réévaluations positives réalisées à mi-année se sont chiffrées à 4,6 millions de francs (sem. 2025: 6 millions de francs).

La structure du bilan reste invariablement solide. Le ratio de fonds propres de 45,6 pour cent au 30 juin 2026 s'est situé légèrement au-dessus de la valeur de la période précédente de 45,3 pour cent. Le taux d'intérêt moyen des emprunts a pu être maintenu à un niveau attractif de 1,27 pour cent (sem. 2025: 1,24 pour cent) malgré l'augmentation du volume de financement. Parallèlement, la durée moyenne de fixation des taux d'intérêt reste à près de cinq ans, ce qui procure à Espace une stabilité constamment élevée en matière de financement.

Les revenus locatifs en hausse, le taux de location élevé, la base stable des coûts et la structure solide du capital constituent un socle fiable pour la poursuite du développement de l'entreprise. Mener à bien la mise en œuvre des projets de développement en cours, dans les délais prévus, de manière rentable et à un niveau de qualité élevé reste un aspect déterminant.

Une croissance notable grâce à un pipeline de projets attrayant

L'ensemble du pipeline d'investissement de notre société se situe à environ 170 millions de francs et suit une orientation stratégique claire. Dans le cadre de son développement

ciblé de projets de construction résidentielle, Espace augmente en continu la part de logements dans le portefeuille, sans pour autant renoncer à l'effet stabilisateur d'immeubles commerciaux sélectionnés. Le pipeline comprend 305 appartements neufs, 161 appartements intégrés dans des projets de rénovation complète, ainsi que des projets de développement de surfaces commerciales sélectionnées, et constitue le principal potentiel de croissance organique des prochaines années. Le pipeline crée les bases qui permettront de faire évoluer les revenus locatifs annuels de 40,6 millions de francs fin 2025 à plus de 48 millions de francs d'ici 2030.

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 d'investissement. 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. 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.

Au-delà des projets déjà en forte progression, Espace dispose d'autres options de développement en phases précoces de planification qui viennent encore renforcer le potentiel de croissance à moyen et long terme.

Le développement de projets sur de propres terrains à bâtir permet à Espace de réaliser elle-même une création de valeur tout au long de la chaîne de développement et d'exploiter des potentiels de rendement et de rentabilité attractifs. Les avancées obtenues au cours de la période sous revue confirment le degré élevé de maturité de la mise en œuvre des projets les plus importants. En même temps, les développements de projets restent soumis aux effets des procédures d'autorisation, de l'évolution du marché et des coûts de construction.

Une croissance notable grâce à un portefeuille équilibré

Espace procède à une augmentation ciblée de la part résidentielle dans le portefeuille et vise à moyen terme une part de plus de 60 pour cent de l'ensemble des revenus locatifs. En même temps, l'entreprise renonce délibérément à une focalisation unilatérale sur l'immobilier résidentiel. Des immeubles commerciaux sélectionnés viennent compléter le portefeuille résidentiel et génèrent des revenus stables ainsi qu'une structure équilibrée en termes de risques sur divers cycles de marché.

Dans ce contexte, le portefeuille a été développé de manière ciblée au cours du premier semestre 2026. La focalisation stratégique du portefeuille a pu être poursuivie avec la vente partielle du site industriel «Fadacker» à Subingen qui n'était plus conforme à la stratégie. Espace conserve parallèlement une aire de développement d'environ 32 000 m² qui offre des possibilités d'évolution et de création de valeur à long terme.

Une première étape de développement a déjà été initiée. En collaboration avec un utilisateur orienté sur le long terme, un bâtiment commercial et logistique moderne est en cours de réalisation sur le site Fadacker. Espace exploite ainsi les potentiels de développement de l'emplacement et met résolument en œuvre la stratégie axée sur un portefeuille équilibré.

Création de valeur à long terme grâce à la qualité et à l'efficacité

La durabilité dans toutes ses dimensions constitue pour Espace un élément important d'une création de 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. Des bâtiments performants sur le plan énergétique ainsi qu'une gestion durable renforcent la compétitivité à long terme et la valeur pérenne du portefeuille.

La création de logements très qualitatifs et abordables pour une large part de la population est un élément central de la

«Des logements abordables génèrent une demande stable et des rendements à long terme.»

stratégie. Plusieurs centaines de nouveaux logements verront le jour au cours des prochaines années dans le cadre de projets tels que Hofgarten à Bellach, site Puma à Lengnau, Sunnehof à Beringen ou Sagibach à Subingen. Cette orientation renforce la stabilité de la demande et des revenus à long terme du portefeuille, et crée des conditions attrayantes pour une sécurité locative élevée, des flux de trésorerie stables et une création de valeur durable.

Par ailleurs, Espace exploite des potentiels supplémentaires en termes de demande sous la forme de projets spécifiques. Avec le projet «Sagibach» à Subingen, Espace adopte un positionnement ciblé sur le marché en croissance du logement adapté aux seniors. La collaboration avec l'association «Senioren für Senioren» (des seniors pour des seniors) complète l'offre locative et intensifie l'attractivité du projet sur le marché, dans un segment résidentiel aux perspectives démographiques positives à long terme.

La création d'une valeur à long terme ne résulte pas uniquement de projets de construction neuve, mais aussi du développement ciblé du parc immobilier existant. Dans le cadre du projet de rénovation Kohlenweg à Köniz portant sur 78 appartements, la résiliation des baux a pu être

réalisée à un stade précoce et conformément au planning. Une communication transparente et des relations loyales avec les locataires ont permis de poursuivre le développement du projet sans conflits ni retards significatifs. Cela illustre l'exigence d'Espace de réaliser avec professionnalisme des projets de rénovation et de développement ambitieux, et de se positionner en tant que bailleuse fiable et socialement responsable.

La mise en œuvre de la stratégie de croissance requiert dans le même temps une organisation qui évolue au rythme de l'entreprise. Au cours du premier semestre 2026, la gestion des actifs, la gestion immobilière et la gestion des données ont été davantage coordonnées et le pilotage du portefeuille en croissance a été encore renforcé sur le plan professionnel. Dans le cadre d'un perfectionnement continu de l'efficacité, des processus sont simplifiés, des responsabilités sont plus clairement définies et des applications numériques, dont certaines intégrant l'intelligence artificielle, font l'objet d'une mise en œuvre ciblée. Espace crée ainsi les conditions qui permettront d'atteindre efficacement la croissance prévue grâce à une organisation souple et performante.

Perspective

Le deuxième semestre 2026 sera principalement consacré à la poursuite de la mise en œuvre du pipeline de projets ainsi qu'à la préparation des prochaines étapes de croissance. L'environnement de marché reste sensible, notamment en raison des

exigences réglementaires et de procédures d'autorisation en partie complexes. En même temps, Espace se considère bien positionnée, grâce à son pipeline de projets avancé, à la forte demande de logements et à sa solide base de capital, pour mettre en œuvre avec succès les étapes de développement prévues.

L'augmentation de capital programmée pour octobre 2026 doit permettre à Espace de financer le pipeline d'investissement concrètement défini d'environ 170 millions de francs, contribuer à la réalisation dans les délais des projets avancés et soutenir l'augmentation attendue des revenus locatifs annuels à plus de 48 millions de francs d'ici 2030.

Nous vous remercions de votre fidélité envers Espace ainsi que de la confiance que vous nous avez accordée tout au long du premier semestre 2026.



Dr Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration



Lars Egger
Président de la direction

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

n.m. = non significatif en raison d'une faible base de comparaison

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 %

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1er semestre 2026	1er semestre 2025
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	21'029	20'117
Autres produits d'exploitation	189	166
Total	21'218	20'283
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-3'035	-2'987
Charges de personnel	-1'001	-1'049
Amortissements / Dépréciations	-110	-117
Autres charges d'exploitation	-629	-639
Total	-4'775	-4'792
Résultat de la vente de biens immobiliers	2'128	96
Résultat des réévaluations	4'647	6'034
EBIT	23'218	21'621
Charges financières	-3'153	-2'923
EBT	20'065	18'698
Impôts	-3'438	-3'249
Bénéfice de la période	16'627	15'449

Actifs	30.06.2026	31.12.2025
Liquidités	10'930	7'869
Autres actifs circulants	2'517	2'635
Actif circulant	13'447	10'504
Biens immobiliers	888'022	890'548
Autres actifs immobilisés	8'398	7'180
Actif immobilisé	896'420	897'728
Total	909'867	908'232

Passifs		
Engagements financiers	437'729	435'966
Provisions pour impôts différés	45'825	44'826
Autres fonds étrangers	8'512	12'109
Fonds étrangers	492'066	492'901
Capitaux propres	417'801	415'331
Total	909'867	908'232

Croissance organique

Avec un pipeline d'investissements d'environ 170 millions de francs, Espace dispose du potentiel de croissance organique le plus important de son histoire.

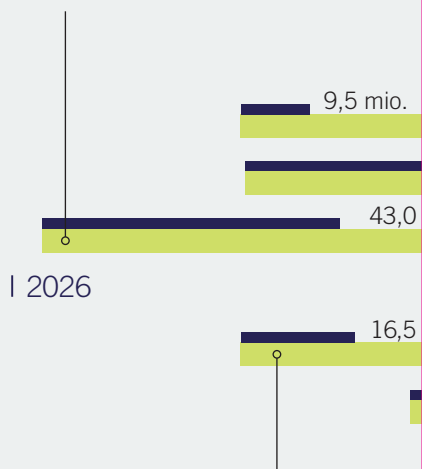
Ce pipeline comprend des projets résidentiels, des rénovations ainsi que des projets commerciaux sélectionnés. Il constitue la base de la prochaine phase de croissance de l'entreprise. L'accent est mis sur des logements de qualité et abordables destinés à une large part de la population. Parallèlement, des immeubles commerciaux soigneusement sélectionnés assurent une diversification du portefeuille et des revenus stables.

Ces projets créent les conditions nécessaires pour faire passer les revenus locatifs annuels de 40,6 millions de francs à fin 2025 à plus de 48 millions de francs d'ici 2030.



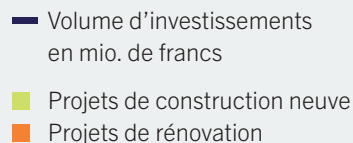
Hofgarten Bellach (SO)

80 appartements



Unterdorf Beringen (SH)

36 appartements





Sagibach Subingen (SO)

27 appartements pour seniors



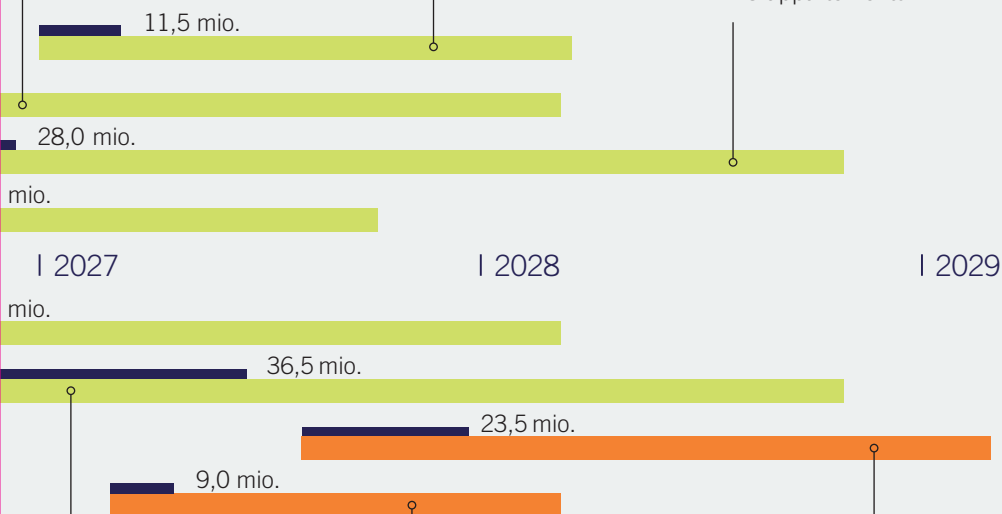
Fadacker Subingen (SO)

Bâtiment logistique mono-locataire



Site Puma Lengnau (BE)

73 appartements



Wissbächli Granges (SO)

89 appartements



Brunnmattstrasse Zuchwil (SO)

83 appartements



Kohlenweg Köniz (BE)

78 appartements



Espace Real Estate Holding SA

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Soleure

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