ESPACE
REAL ESTATE

1er semestre 2020
en bref

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1er semestre 2020	1er semestre 2019	Variation
Résultat immobilier	KCHF	13'952	12'877	8.35 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	49	17	188.24 %
Résultat des réévaluations	KCHF	1'024	475	115.58 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	–1'317	–1'415	6.93 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	13'708	11'954	14.67 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	10'436	8'456	23.42 %
Bénéfice de la période	KCHF	12'293	6'836	79.83 %

BILAN	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Fonds propres	KCHF	312'833	309'710	1.01 %
Quote-part de fonds propres	%	43.42	43.22	0.20 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	44.32	44.04	0.28 PP
Net Gearing	%	114.82	114.12	0.70 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	702'576	700'290	0.33 %
immeubles de rendement	KCHF	653'804	651'680	0.33 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	—	—	—
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'772	48'610	0.33 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	60	—
Nombre de locataires	Nombre	1'350	1'311	2.97 %

		1er semestre 2020	1er semestre 2019	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	5.85	6.72	–0.87 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.69	5.94	–0.25 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.20	4.50	–0.30 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	14	13	7.69 %
Equivalent temps plein au jour de référence	%	11.00	10.40	5.77 %

ACTIONS	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	–111	–141	–21.28 %
Actions en circulation	Nombre	1'931'194	1'931'164	0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	670	670	—
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.06	54.32	–0.26 PP

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Cours des actions	CHF	160.00	170.00	–5.88 %
Fonds propres par action	CHF	161.99	160.37	1.01 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	44.79	49.54	–9.59%

		1er semestre 2020	1er semestre 2019	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	12.73	7.08	79.82%
Dividende	CHF	4.75	4.75	—

Chères actionnaires, chers actionnaires

Avec son portefeuille largement diversifié et de nouvelles améliorations dans le domaine opérationnel, Espace Real Estate (Espace) a bien traversé ces derniers mois marqués par le coronavirus. Le bénéfice du premier semestre 2020 a augmenté à 12,3 millions de CHF (contre 6,8 millions de CHF à la même période l'an passé). Ce résultat est toutefois influencé positivement par l'ajustement des provisions pour impôts différés d'un montant de 3,8 millions de CHF suite à la réforme fiscale dans le canton de Soleure. Sans ces effets fiscaux spéciaux, le bénéfice de la période a augmenté d'environ 25% par rapport au résultat de l'année précédente.

Bénéfice de la période en millions de CHF

12.3 1er semestre 2020

6.8 1er semestre 2019

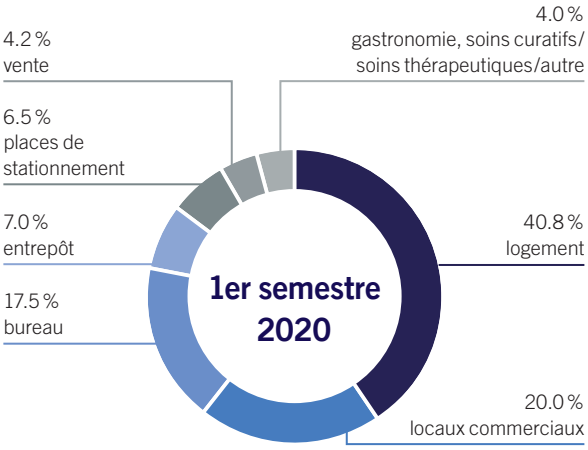
Des revenus de l'immobilier plus élevés malgré les mesures de soutien contre le coronavirus

Au premier semestre 2020, les revenus locatifs des 171 appartements achevés l'année précédente et les revenus locatifs du nouveau siège de Schaffner sont pris en compte. Les lotissements Volaare et Visavie ainsi que le siège principal de Schaffner sont entièrement loués. La deuxième étape du lotissement Les Amis est encore en phase de première location. Actuellement, environ 80 % des appartements sont loués. Malgré le coronavirus, les revenus locatifs ont augmenté à 16,8 millions de CHF (contre 15,7 millions à la même période l'année précédente).

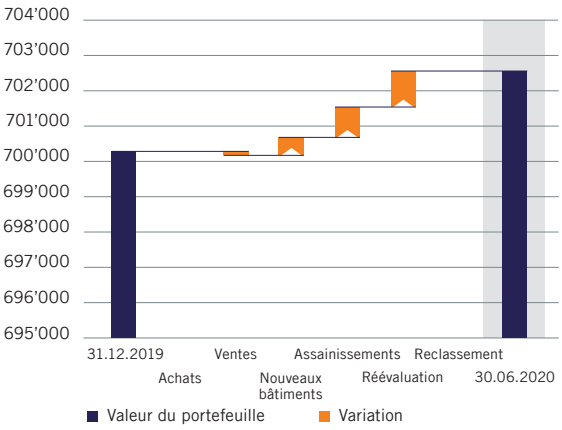
Immédiatement après l'annonce des mesures de confinement, Espace a soutenu de manière proactive les locataires commerciaux concernés, en prenant des mesures adaptées à la situation. Du fait de ces mesures, le revenu locatif effectif au 30 juin 2020 était inférieur au montant dû d'après les contrats de location. Les pertes de loyer attendues en raison du coronavirus sont actuellement estimées à 0,7 million de CHF et ont été prises en compte dans les chiffres du premier semestre de 2020.

Le rajeunissement du portefeuille et l'augmentation de la qualité qui en a résulté ont eu un effet positif sur les charges liées aux immeubles. Le résultat des immeubles s'est élevé au total à 13,95 millions de CHF, ce qui correspond à une hausse (+8,3 %) par rapport au résultat du premier semestre de 2019 (12,88 millions de CHF).

Revenus locatifs par utilisation en KCHF



Variations du portefeuille en KCHF



Baisse du taux de vacance

Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à 5,85 %. Le pourcentage inclut également les locaux vacants pendant la rénovation totale de l'immeuble situé à la Zuchwi-

lerstrasse 41/43, à Soleure. De nouveaux contrats de location ont déjà été conclus pour une grande partie des espaces de service en cours de transformation à proximité directe de la gare de Soleure.

Un résultat de réévaluation réjouissant

Le résultat de la réévaluation s'est élevé au chiffre réjouissant de 1,02 million de CHF (0,48 million de CHF). Grâce à sa diversification et à la stratégie adoptée il y a plusieurs années pour augmenter la part de l'immobilier résidentiel, le portefeuille immobilier d'Espace a été en mesure de bien absorber les corrections du marché dans le secteur de l'immobilier commercial. L'entreprise n'a procédé à aucune acquisition au cours de la période sous revue. Des appartements en copropriété à Soleure ont été vendus car ils n'étaient pas conformes à la stratégie.

La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté à 702,6 millions de CHF pendant le premier semestre 2020 (contre 700,3 millions de CHF au 31.12.2019).

Un portefeuille de projets rempli

L'actuel portefeuille de projets contient des immeubles de placement, principalement dans le segment résidentiel, d'une valeur d'environ 80 millions de CHF. Tous les projets de développement sont axés sur les changements sociaux et les évolutions du marché immobilier. La demande de petits appartements (micro-appartements), les concepts de partage intelligent ou les formes de logement durables et économes en ressources sont par exemple inclus. Une attention particulière est accordée à la demande croissante de logements abordables.

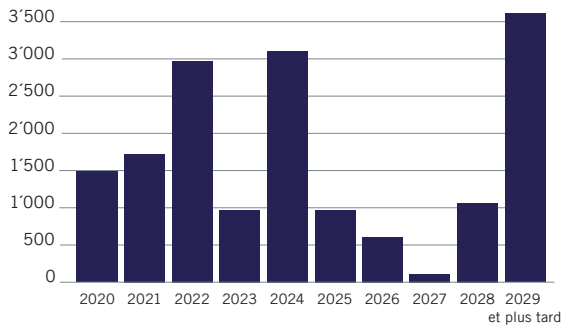
Potentiel de rendement supplémentaire grâce au soleil

L'année dernière, sept bâtiments ont été équipés de systèmes photovoltaïques dans le cadre d'un regroupement de consommation propre (RCP). Ils produisent ainsi près de 190 000 kilowattheures d'électricité verte par an et évitent l'émission d'environ 34 tonnes de CO_2 par an.

Les investissements dans les systèmes solaires deviennent une alternative d'investissement valable pour Espace. Au premier semestre 2020, les installations en service ont apporté une contribution positive au résultat d'exploitation et ont généré un rendement conforme aux objectifs d'Espace. Cette évolution réjouissante nous encourage à

«L'augmentation de la demande en formes d'habitat durables et espaces de vie de prix modique est intégrée dans les futurs projets de construction.»

Échéance des contrats de location à long terme
en KCHF



Composition taux de logements vacants en % [1)]

	1er semestre 2020
Immeubles résidentiels	2.1
Immeubles commerciaux	2.9
Immeubles avec assainissement prévu	0.9
Total logements vacants immeubles de rapports	**5.9**

[1)] Les locations initiales sont prises en compte 18 mois après finalisation.

poursuivre sur notre lancée et à utiliser encore davantage le potentiel de revenus supplémentaires généré par le soleil, également au profit des locataires. D'autres investissements dans des systèmes solaires intégrés à la toiture des immeubles d'Espace sont prévus.

Une situation financière et patrimoniale confortable

Avec un ratio de fonds propres de 43,42 % au 30 juin 2020 (43,22 % au 31.12.2019), Espace continue de disposer d'une solide base de fonds propres. Les engagements financiers de la société consistent en un financement garanti par hypothèques pour un montant de 372,7 millions de CHF. La limite d'endettement au niveau du portefeuille global est donc bien inférieure à 65 %. Le taux d'intérêt moyen des engagements financiers a de nouveau baissé par rapport à l'année précédente et s'est élevé à 1,57 % au premier semestre 2020, contre 1,74 % en 2019. En outre, la durée résiduelle moyenne des engagements financiers de 5,39 ans est quant à elle plus élevée que l'année précédente (5,09 ans).

Évolution de l'action d'Espace

Le prix de l'action payé au 31.12.2019 était de 170.00 CHF. En raison de la crise du coronavirus, il a temporairement chuté de manière significative au cours du premier semestre 2020. Depuis, il s'est redressé et a atteint 160.00 CHF au 30 juin 2020. Le capital propre par action s'élevait à 161.99 CHF au 30 juin 2020.

En route vers l'avenir avec des changements au conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale annuelle du 15 mai 2020, les actionnaires ont élu pour la première fois

Christoph Arpagaus (1966) au conseil d'administration. Il succède à Theodor F. Kocher (1954) qui, après de nombreuses années de travail très fructueux pour Espace, ne s'est pas présenté à la réélection. Le conseil d'administration le remercie chaleureusement pour son grand engagement envers l'entreprise et lui souhaite tout le succès possible pour l'avenir. Nous nous réjouissons de collaborer avec notre nouveau collègue au sein du conseil d'administration.

Perspectives et remerciements

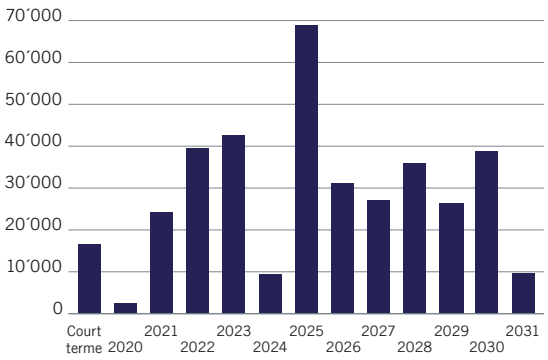
La pandémie de coronavirus et les mesures prises pour l'endiguer ont entraîné l'effondrement de toute l'activité éco-

Taux d'intérêt financement étranger in %

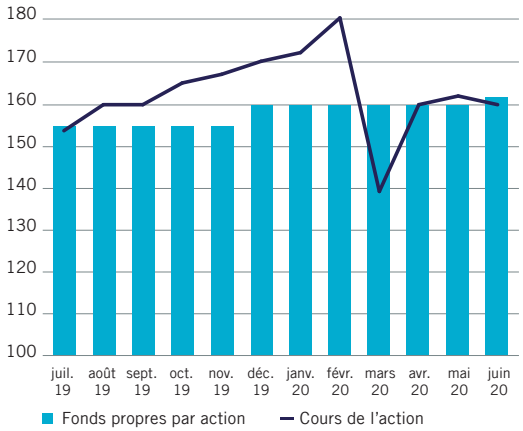
1.57 1er semestre 2020

1.74 1er semestre 2019

Corrélation entre taux d'interêt et financement des fonds étrangers en KCHF



Capital propre par action et cours de l'action
en CHF



nomique à l'étranger et en Suisse. L'économie se redresse désormais progressivement, mais l'incertitude des consommateurs et des entreprises reste élevée. Tous les effets de la crise du coronavirus n'apparaîtront probablement que pendant le trimestre en cours ou le trimestre suivant au plus tôt. Nous sommes néanmoins convaincus que l'immobilier restera fondamentalement intéressant en tant que classe d'actifs et que la crise n'entamera pas la robustesse d'Espace. La stratégie adoptée il y a des années consistant à augmenter la part de l'immobilier résidentiel et à diversifier les risques, de même que les structures de coûts allégées et la bonne situation financière d'Espace constituent de solides piliers dans cet environnement économique exigeant. Une gestion orientée vers le client, une gestion active du portefeuille et la force d'innovation d'Espace continuent de renforcer le succès de l'entreprise. Nous attendons un résultat annuel solide pour 2020, à condition que les conditions économiques ne se détériorent pas.

Nous remercions tout particulièrement les collaboratrices et collaborateurs d'Espace. Leur engagement au cours de ce semestre difficile a été impressionnant. Nous tenons également à remercier nos locataires et vous, nos estimés actionnaires, pour la coopération et la confiance témoignée à Espace.

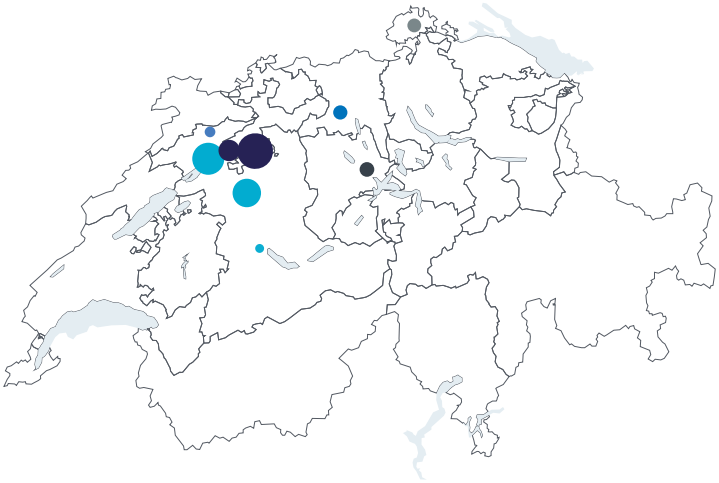
Dr. Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration

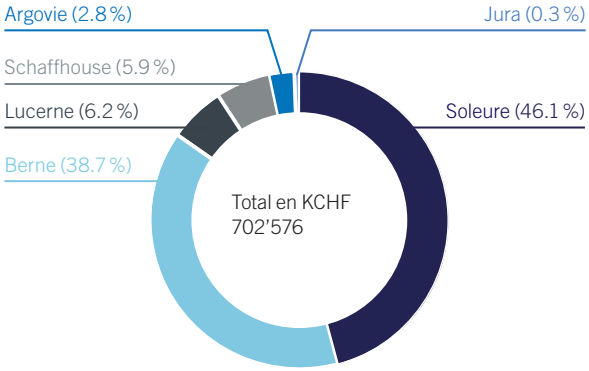
Lars Egger
Président de la direction

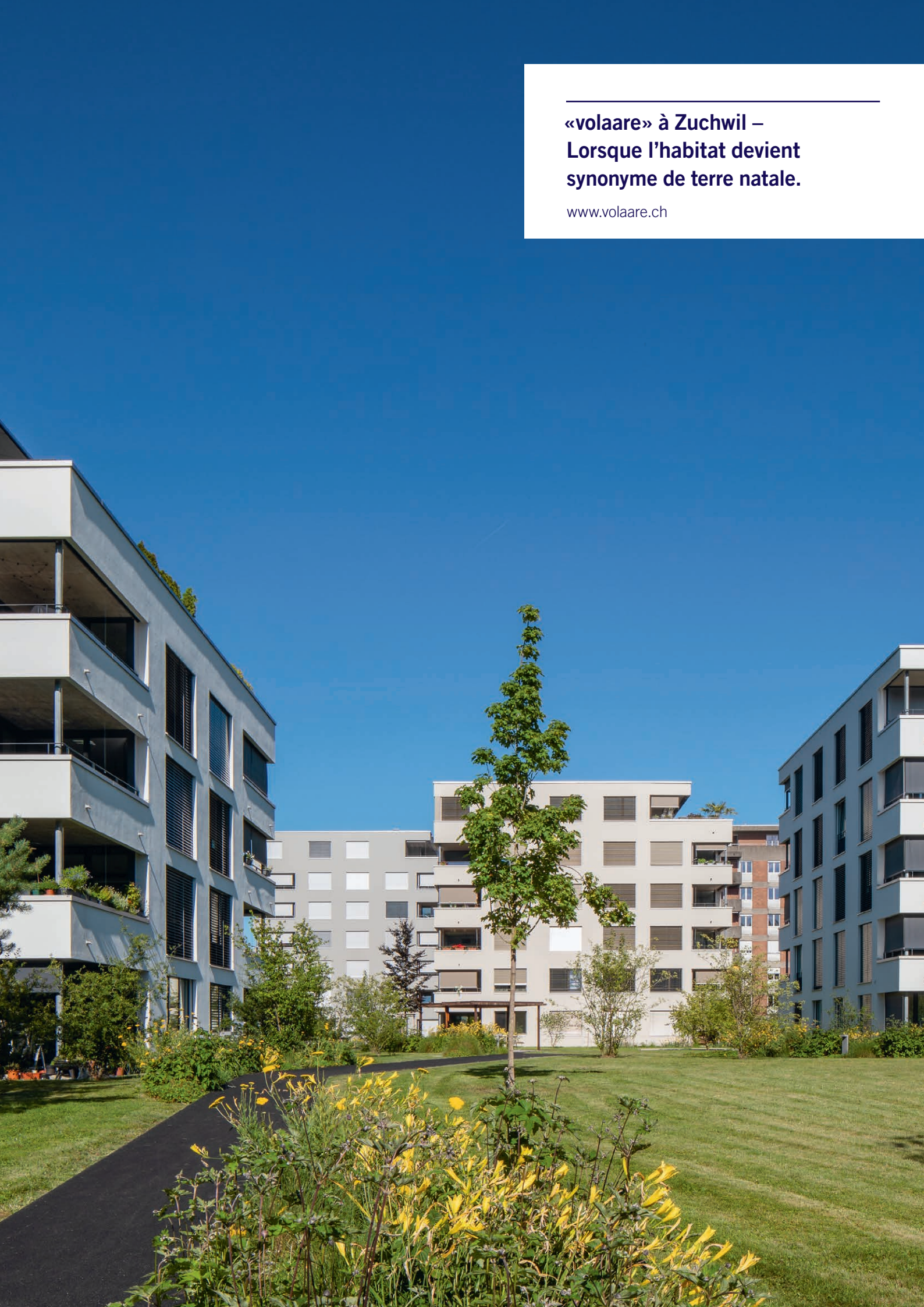
Structure de l'actionnariat en %

	30.06.2020	31.12.2019
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.68	31.68
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75	21.75
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Actionnaires restants	38.66	38.66

Présence géographique (en fonction de la valeur de marché)







«volaare» à Zuchwil –
Lorsque l'habitat devient synonyme de terre natale.

www.volaare.ch

Organes

Conseil d'administration

Dr. Andreas Hauswirth
Président

Stephan A. Müller
Membre

Ueli Winzenried
Membre

Christoph Arpagaus
Membre

Direction

Lars Egger
Président

Patrick Berger
Responsable gestion immobilière

Christian Froelicher
Responsable finances

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1er semestre 2020	1er semestre 2019
Produits d'exploitation		
Produit resultant de la location d'immeubles	16'806	15'686
Produit issus des opérations immobilières	49	17
Autres produits d'exploitation	198	123
Total	**17'053**	**15'826**
Resultat des réévaluations	1'024	475
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	–2'854	–2'809
Charges de personnel	–748	–809
Amortissements/Dépréciations	–218	–204
Autres charges d'exploitation	–549	–525
Total	**–4'369**	**–4'347**
EBIT	**13'708**	**11'954**
Charges financières	–3'272	–3'498
EBT	**10'436**	**8'456**
Impôts	1'857	–1'620
Bénéfice de la période	**12'293**	**6'836**

Actifs	30.06.2020	31.12.2019
Liquidités	13'563	11'851
Autres actif circulant	1'150	1'640
Actif circulant	14'713	13'491
Immeubles	702'576	700'290
Autres actif immobilisé	3'257	2'880
Actif immobilisé	705'833	703'170
Total	**720'546**	**716'661**
Passifs		
Engagements financiers	372'765	365'302
Provisions pour impôts différés	27'773	30'075
Autres fonds étrangers	7'175	11'575
Fonds étrangers	407'713	406'951
Capitaux propres	312'833	309'710
Total	**720'546**	**716'661**

Autres informations

Contacts

Dr. Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Lars Egger
Président de la direction
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher
Responsable finances
Membre de la direction
+41 32 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Publication rapport annuel 2020
9 mars 2021

Assemblée générale 2021
20 mai 2021

Publication Rapport semestriel 2021
19 août 2021

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.

L'action d'Espace Real Estate Holding SA
Valor/ID: 255 740
ISIN: CH0002557400

L'organe de révision
BDO SA, Soleure

Evaluation immobilière
KPMG AG, Zurich

Impressum
Edition: Espace Real Estate Holding SA
Conception: Werbelinie AG, Berne
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Date de publication: Septembre 2020

Habitat dynamique à Zuchwil, en bordure d'espaces naturels et avec Soleure accessible à pied. www.volaare.ch

Espace Real Estate Holding SA
Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Soleure
Tél. +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE