

Communiqué de presse

Soleure, le 26 août 2022

Un premier semestre 2022 très réjouissant pour Espace

- Le bénéfice de la période a augmenté de 8,5 pour cent pour atteindre 11,8 millions de francs (période de l'année précédente: 10,9 millions de francs).
- Le bénéfice opérationnel de la période* a augmenté de 6,1 pour cent à 8,8 millions de francs (8,3 millions de francs).
- La valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté à 751,1 millions de francs (738,1 millions de francs).
- Le taux d'inoccupation des immeubles de placement a baissé à 4,7 pour cent (5,3 pour cent).
- Les travaux de rénovation de 73 appartements à Zuchwil SO et les travaux de construction neuve d'un centre médical doté de micro-appartements à la gare de Berthoud BE ont débuté.
- Un bénéfice opérationnel annuel plus élevé est attendu en 2022.

Espace Real Estate (Espace) peut à nouveau se targuer d'un premier semestre 2022 très réussi et fait preuve de résilience dans un environnement macroéconomique en pleine mutation. Avec 11,8 millions de francs, le bénéfice de la période a augmenté de 8,5 pour cent par rapport au résultat de la même période de l'année précédente (10,9 millions de francs). Corrigé du résultat d'évaluation ainsi que du résultat de la vente d'immeubles, le bénéfice opérationnel de la période a augmenté de 6,1 pour cent à 8,8 millions de francs (8,3 millions de francs).

(*Bénéfice opérationnel de la période = bénéfice sans résultat des réévaluations et sans résultat de la vente d'immeubles).

Dans un contexte difficile, le **résultat des immeubles** a augmenté à 14,9 millions de francs (14,4 millions de francs). Le **taux d'inoccupation** des immeubles de placement a encore baissé de près de 60 points de base par rapport à fin 2021, pour atteindre 4,72 pour cent (5,30 pour cent).

Le **résultat de la réévaluation** s'est élevé à 3,0 millions de francs (3,1 millions de francs). Avec les investissements réalisés, la **valeur marchande du portefeuille immobilier** a augmenté à 751,1 millions de francs (738,1 millions de francs) durant la période sous revue. Des terrains industriels non conformes à la stratégie ont été vendus à Oensingen SO. Le taux d'actualisation nominal moyen était de 4,04 pour cent au 30 juin 2022 (fin 2021: 4,11 pour cent).

Les **vastes travaux de rénovation de l'immeuble situé Meisenweg à Derendingen SO, qui comprend 57 appartements au total**, seront achevés fin septembre 2022. Les 48 appartements rénovés au cours des deux premières étapes ont déjà été loués avec succès, ce qui a eu un effet positif sur les revenus

locatifs. Dans le secteur commercial, des surfaces **ont notamment pu être à nouveau louées avec succès dans les immeubles de la Dammstrasse 14, Granges SO, et de la route de Soleure 1, Bienne BE.**

Au cours de la période sous revue, les **travaux de rénovation totale de l'immeuble situé Amselweg/Lerchenweg à Zuchwil SO, avec 73 appartements, ont débuté.** Lors de cette rénovation, il a été renoncé à une construction neuve de remplacement pour des raisons de durabilité et la stratégie «rénover plutôt qu'éliminer» a été adoptée. De plus, **face aux augmentations des coûts de construction, les rénovations se révèlent plus robustes que les constructions neuves, ce mode de construction nécessitant nettement moins de ressources.**

Au cours de la période sous revue, les bases de planification ont également été posées pour deux autres constructions neuves dans le segment de l'habitat. **À Bienne BE, la demande de permis de construire pour la troisième et dernière étape du projet VISAVIE, qui compte 76 appartements au total et une utilisation du rez-de-chaussée pour l'habitat des personnes âgées, a été déposée.** À Granges SO, l'avant-projet Hasenmatte, avec 32 appartements, a été achevé. Les augmentations probables des coûts de construction ont été prises en compte dans la modélisation des investissements des projets prévus. Espace observera la situation en permanence et, si les circonstances l'exigent, ne déclenchera les travaux de construction qu'à une date ultérieure.

La part d'énergie solaire produite a de nouveau pu être augmentée au cours de la période sous revue. Tous les immeubles en rénovation, soit plus de 160 appartements, sont alimentés en électricité solaire et reçoivent leur chaleur via le réseau de chauffage urbain local. En outre, tous les projets ont créé les conditions nécessaires pour promouvoir la mobilité sans émissions de CO₂. Tant les constructions neuves que les rénovations ont été et seront, si judicieux, planifiées et construites selon le Standard de Construction Durable Suisse SNBS.

L'incertitude qui a régné sur les marchés boursiers au premier semestre a également eu des répercussions sur l'action Espace. Le cours de l'action Espace a chuté de -2,73 pour cent durant la période sous revue, passant de 183 francs à 178 francs (en comparaison: l'indice SXI Real Estate® Shrs Broad TR a affiché -7,00 pour cent). Avec le dividende versé de 5,50 francs, les titres ont toutefois atteint un rendement global positif. La faible volatilité de l'action Espace par rapport au marché souligne la résilience et la solidité du modèle commercial de l'entreprise.

La numérisation a encore progressé durant la période sous revue. Avec la plateforme fastspace.ch spécialement développée, la technologie numérique a clairement fait son entrée dans l'entreprise et modifié certains processus de manière disruptive. La voie d'Espace vers un **avenir neutre en émissions de CO₂** a besoin du potentiel que présentent les technologies numériques. En conséquence, des

investissements ont été réalisés dans l'utilisation judicieuse des énergies renouvelables et les conditions pour une mobilité sans émissions de CO₂ ont été créées.

Perspective

Espace estime que les appartements locatifs, l'immobilier du secteur de la santé et les surfaces d'entreposage resteront les domaines d'investissement les plus intéressants du marché immobilier et continueront d'offrir de belles opportunités pour de nouveaux investissements. Espace est bien positionnée dans tous les domaines, sachant que les projets en cours et à venir couvrent ces marchés. Les réserves de terrain attrayantes ainsi que l'exigence en matière de durabilité et d'innovation d'Espace contribueront de plus à ce que l'entreprise puisse continuer à se développer de manière positive. Un bénéfice annuel opérationnel plus élevé est attendu pour 2022.

Rapport détaillé

Le rapport de gestion du premier semestre 2022 sera publié aujourd'hui, 26 août 2022, à 07h00, sur www.espacereal.ch où il pourra être téléchargé.

Pour obtenir de plus amples informations, veuillez vous adresser à:

Lars Egger

Président directeur général
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Directeur des finances
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Dates importantes

09.03.2023	Publication du rapport de gestion 2022 et webcast
26.04.2023	Assemblée générale

À propos d'Espace

Espace Real Estate Holding AG (Espace) est une société immobilière qui concentre ses activités dans les cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne et Schaffhouse. Le portefeuille immobilier d'Espace, d'une valeur totale de 751,1 millions de francs, est largement diversifié, avec une part importante de logements et diverses utilisations commerciales, et garantit des revenus réguliers et stables. Avec ses propres projets de développement et de rénovation, Espace crée des logements et des surfaces commerciales attrayants et adaptés aux besoins, et augmente en permanence la valeur de son portefeuille. Espace dispose d'un financement solide, avec un taux de fonds propres de 43,5 pour cent, et fait participer ses actionnaires à son succès par une politique de dividendes qui leur est favorable. Les actions d'Espace sont négociées sur les plateformes commerciales électroniques de la Banque cantonale de Berne (OTC-X) et de la Lienhardt & Partner Privatbank Zurich.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2022	1 ^{er} semestre 2021	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	18'291	17'240	6.10%
Résultat des réévaluations	KCHF	3'030	3'128	-3.13%
Charges d'exploitation	KCHF	-4'048	-4'211	-3.87%
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	17'273	16'157	6.91%
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	14'516	13'224	9.77%
Bénéfice de la période	KCHF	11'825	10'895	8.54%
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	8'804	8'299	6.09%

¹⁾ Sans résultat de la vente et des réévaluations

BILAN	Unité	30.06.2022	31.12.2021	Variation
Fonds propres	KCHF	336'260	335'133	0.34%
Quote-part de fonds propres	%	43.49	44.04	-0.55 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	44.58	45.11	-0.53 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2022	31.12.2021	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	751'124	738'053	1.77%
immeubles de rendement	KCHF	699'596	688'230	1.65%
immeubles de rendement en construction	KCHF	2'731	937	191.46%
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'797	48'886	-0.18%
Nombre d'immeubles	Nombre	58	59	-1.69%
Nombre de locataires	Nombre	1'494	1'467	1.84%

		1 ^{er} semestre 2022	1 ^{er} semestre 2021	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	4.72	4.72	—
Taux d'inoccupation immeubles résidentiels (base en CHF)	%	2.45	2.83	-0.38 PP
Taux d'inoccupation immeubles commerciaux (base CHF)	%	6.73	6.28	0.45 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.23	5.49	-0.26 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.25	4.30	-0.05 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2022	31.12.2021	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	17	16	6.25%
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	12.80	13.50	-5.19%

ACTIONS	Unité	30.06.2022	31.12.2021	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions en circulation	Nombre	1'930'549	1'930'984	-0.02%
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	646	642	0.62%
Voix représentées au conseil d'administration	%	56.57	56.05	0.52 PP
Cours des actions	CHF	178.00	183.00	-2.73%
Fonds propres par action	CHF	174.18	173.56	0.36%
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	34.05	39.54	-13.89%

	Unité	1 ^{er} semestre 2022	1 ^{er} semestre 2021	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.12	8.59	6.18%
Dividende	CHF	5.50	5.25	4.76%