

1^{er} semestre 2022 en bref



Immeuble chemin des Narcisses, Bienne
lesamis-bienne.ch

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 %

Chères et chers actionnaires

Une pandémie mondiale et la guerre au cœur de l'Europe ont ébranlé notre illusion de stabilité et de paix éternelle. Lorsque les crises s'accumulent et se superposent, un thème revient au cœur du débat, tant pour la société que pour les entreprises: la résilience. On entend par résilience la capacité à s'adapter rapidement à des conditions changeantes et à surmonter des crises.

La pandémie l'a montré: les investissements dans la technologie et dans le personnel qualifié sont payants et ont rendu Espace plus résiliente. Avec la plateforme fastspace.ch spécialement développée, la technologie numérique a clairement fait son entrée dans notre entreprise et modifié certains processus de manière disruptive. Le processus applicable aux locations est automatisé et optimisé en continu. Outre l'aspect technique, nous avons investi dans des méthodes de travail innovantes et dans les compétences de nos collaboratrices et collaborateurs. Il s'agit de passer de l'exécution des tâches à l'apprentissage de méthodes flexibles qui réunissent toutes les personnes concernées autour d'une table. Et de remplacer les structures rigides par des hiérarchies horizontales. Les technologies numériques ne résoudront pas à elles seules la crise climatique. Elles peuvent néanmoins nous aider à mieux maîtriser nos défis. La voie d'Espace vers un avenir neutre en CO₂ a besoin du potentiel que présentent les technologies numériques, par exemple de bâtiments intelligents, d'une utilisation judicieuse des énergies renouvelables et, en tant que condition préalable, d'une mobilité sans émissions de CO₂.

Espace a su s'affirmer dans un environnement extrêmement difficile et a obtenu un résultat très réjouissant au premier semestre 2022. Avec 11,8 millions de francs, le bénéfice de la période a dépassé de 8,5 pour cent le 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 et est passé de 6,1 pour cent à 8,8 millions de francs (8,3 millions de francs).

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 notre entreprise.

Nous estimons que les appartements locatifs, l'immobilier du secteur de la santé et les surfaces d'entreposage resteront à moyen terme les domaines d'investissement les plus attractifs du marché immobilier. La mégatendance vers le commerce en ligne et la réorientation des chaînes d'approvisionnement continuent de stimuler la demande de surfaces d'entreposage. Dans le secteur résidentiel, il y a lieu de s'attendre à ce que la pénurie de logements disponibles se poursuive. Enfin, l'immobilier du secteur de la santé profite de la croissance des marchés de la santé. Grâce à son portefeuille diversifié, Espace est bien positionnée dans tous les secteurs prometteurs. Nous prévoyons un résultat annuel solide pour 2022, avec une augmentation du bénéfice opérationnel de la période.

Vous trouverez, aux pages suivantes, un rapport détaillé sur nos activités durant le premier semestre 2022 ainsi que les thèmes actuels de l'année en cours.

Nous tenons à remercier tout particulièrement notre équipe pour son engagement sans faille en faveur de l'entreprise.

Chères et chers actionnaires, au nom de l'ensemble du conseil d'administration, je vous remercie de la confiance que vous accordez à notre société.



Dr Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration

Bénéfice de la période

en Mio de CHF

11,8 10,9

30.06.2022

30.06.2021

Valeur du portefeuille

en Mio de CHF

751,1 738,1

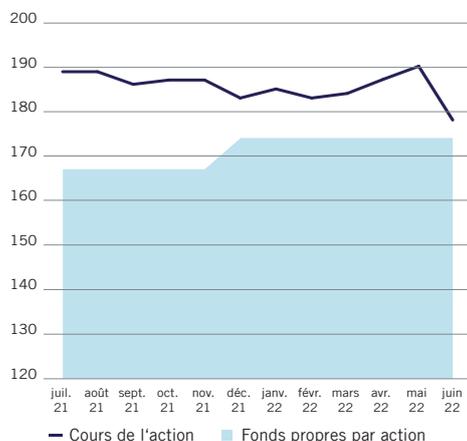
30.06.2022

31.12.2021

Rapport de gestion

Espace Real Estate (Espace) a connu un premier semestre 2022 très réussi. Le bénéfice de la période a augmenté de 8,5 pour cent à 11,8 millions de francs durant la période sous revue (période de l'année précédente: 10,9 millions de francs). Le bénéfice opérationnel de la période (bénéfice de la période sans résultat d'évaluation et sans produit de la vente d'immeubles) a augmenté de 6,1 pour cent à 8,8 millions de francs (année précédente: 8,3 millions de francs). La rénovation totale de 73 appartements à Zuchwil (volume d'investissement: 18,0 millions de francs) et la construction d'un nouveau bâtiment pour le centre médical à Berthoud (volume d'investissement: 14,4 millions de francs) ont débuté au cours de la période sous revue.

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



Carnet de projets en millions de CHF

99,6

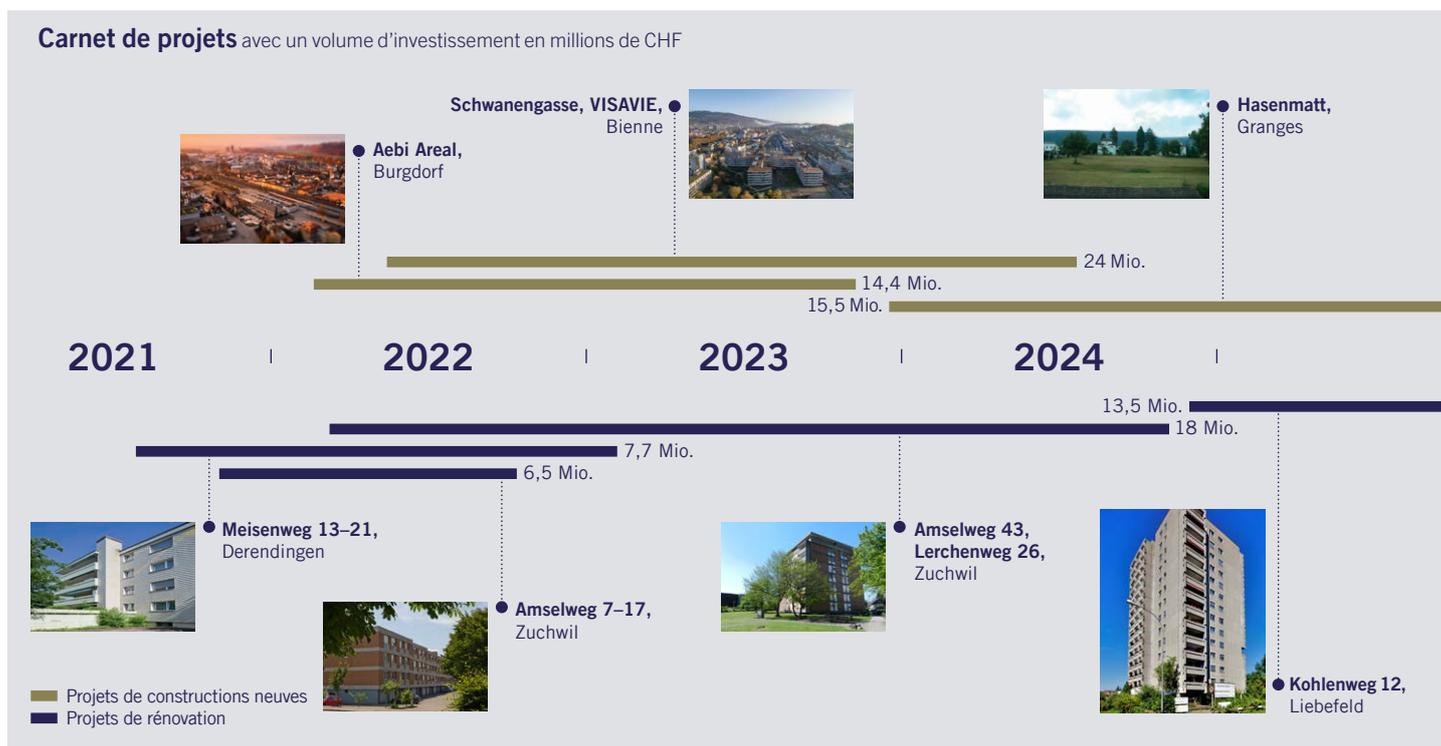
Espace fait preuve de résilience dans un contexte difficile

Les vastes travaux de rénovation de l'immeuble situé Meisenweg à Derendingen, 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 domaine des immeubles commerciaux, les surfaces désormais vacantes Dammstrasse 14 à Granges et route de Soleure 1 à Bienne ont notamment pu être à nouveau louées avec succès. Au total, les revenus locatifs ont augmenté d'environ 0,5 million de francs et sont passés à 17,6 millions de francs au premier semestre 2022. Au final, le résultat des locations d'immeubles s'élève à 14,9 millions de francs (14,4 millions de francs). Le taux d'inoccupation des immeubles de placement, soit 4,72 pour cent, a encore baissé de près de 60 points de base par rapport à l'ensemble de l'exercice 2021 (5,30 pour cent).

Une croissance durable du portefeuille

Les prix sur le marché des transactions restent élevés. Espace n'a pas effectué d'acquisitions durant la période sous revue, mais a constamment examiné les opportunités sur le marché des acquisitions. Notons cependant que l'époque de «l'argent bon marché» semble révolue, comme le montre le niveau des taux d'intérêt qui a déjà nettement augmenté. En conséquence, les investisseurs institutionnels se tourneront à nouveau vers des alternatives de placement hors investissements immobiliers. De ce fait, Espace s'attend à de nouvelles opportunités sur le marché des transactions immobilières.

Au début de l'année en cours, une parcelle résiduelle de 3000 m² située dans la zone industrielle d'Oensingen a été vendue à l'entreprise voisine Bell AG. Avec les investissements réalisés et le résultat de la réévaluation des immeubles, la valeur marchande du portefeuille immobilier est passée à 751,1 millions de francs au premier semestre 2022 (31.12.2021: 738,1 millions de francs).



Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré par la valeur marchande du portefeuille d'Espace a légèrement diminué au cours du premier semestre pour atteindre 4,04 % (31.12.2021: 4,11 %). Le taux d'actualisation le plus bas appliqué à un seul bien immobilier se situe à 3,25 %, le plus élevé à 6,00 %.

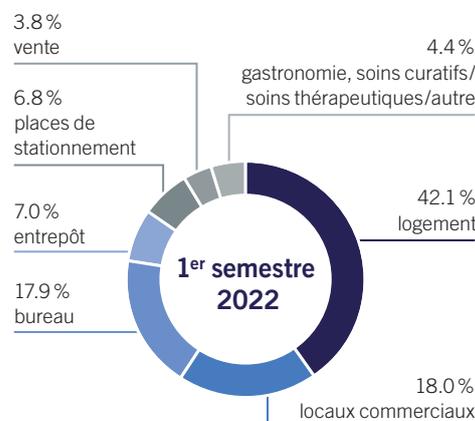
Potentiel dans le portefeuille de projets

Espace investit actuellement environ 32,0 millions de francs dans des rénovations en cours, avec au total 166 appartements à Derendingen et Zuchwil, ainsi qu'environ 15 millions de francs dans la construction d'un nouveau bâtiment pour le centre médical, qui comporte aussi des appartements, à Berthoud. Les travaux de rénovation totale de l'immeuble situé Amselweg / Lerchenweg à Zuchwil, qui compte 73 appartements, ont débuté durant la période sous revue. Lors de cette réhabilitation, il a été renoncé à une construction neuve de remplacement pour des raisons de durabilité et le choix a porté sur la stratégie «réparer au lieu d'éliminer». Comparées aux constructions neuves, les rénovations nécessitent nettement moins de ressources,

notamment une utilisation moins importante de béton et d'acier. Il s'est avéré que, grâce à cette manière de procéder, Espace a pu se soustraire dans une large mesure à l'augmentation des coûts de construction. Les rénovations sont moins touchées par la hausse des prix que les constructions neuves qui nécessitent beaucoup de ressources.

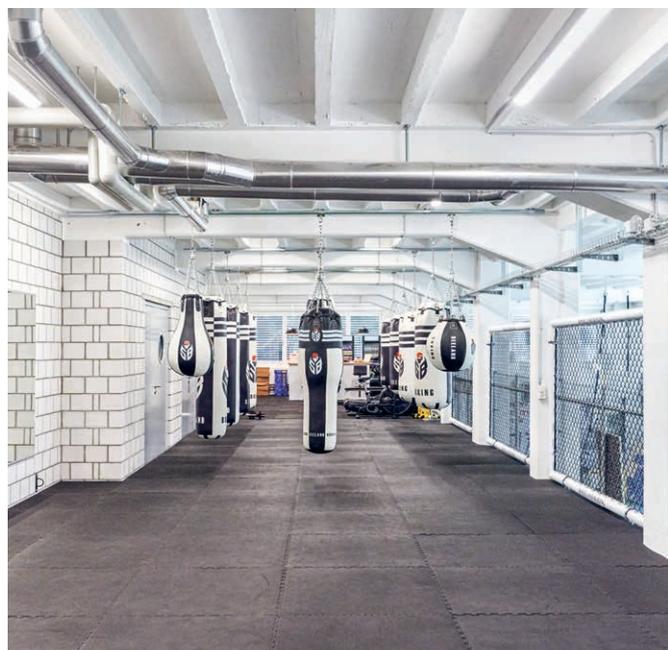
Au cours de la période sous revue, les bases de planification ont également été posées pour deux autres nouvelles constructions dans le segment de l'habitat. À Bienne, la demande de permis de construire pour la troisième et dernière étape du projet VISAVIE, qui comporte 76 appartements au total et une utilisation du rez-de-chaussée pour l'habitat des personnes âgées, a été déposée. Et à Granges, l'avant-projet Hasenmatte, avec 32 appartements, a été achevé. D'éventuelles nouvelles augmentations des coûts de construction pour l'année en cours ont été prises en compte à titre préventif dans la planification. On peut encore s'attendre à ce que les prix de la construction continuent d'augmenter au cours du prochain semestre. Il est probable que les goulets

Revenus locatifs par utilisation





Conversion de surfaces commerciales en logements Dammstrasse 14 Granges.



École d'arts martiaux route de Soleure 1 Bienne.



Capsule temporelle: le 20.06.2022 lors de la pose de la première pierre, site Aebi à Berthoud.

d'étranglement en matière de livraison se résorberont et que les prix des matières premières se normaliseront seulement à moyen terme, ce qui permettra de réduire à nouveau la hausse des prix de la construction.

Stratégie de financement intégrée

Avec un taux de fonds propres de 43,5 %, Espace dispose d'une base solide de fonds propres. La part empruntée au niveau du portefeuille global est ainsi nettement inférieure à la limite d'amortissement de 65 %. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières a encore baissé par rapport à la même période de l'année précédente et s'est établi à 1,24 % (1,40 %). Au 30.06.2022, la durée moyenne de fixation des taux était de 4,72 ans, soit légèrement inférieure à celle enregistrée à la fin de la même période de l'année précédente (4,77 ans).

Espace a l'intention de répartir la durée de fixation des taux (duration) de la manière la plus uniforme possible pour l'ensemble du portefeuille et de diversifier ainsi le risque de variation des taux sur le long terme. Cette stratégie est également

maintenue dans le contexte actuel des taux d'intérêt. La valeur de référence pour la fixation moyenne des taux d'intérêt est d'environ cinq ans.

Le développement durable en tant que facteur de réussite stratégique

Espace optimise en permanence la consommation d'énergie des immeubles de son portefeuille. Les locataires sont impliqués dans ce processus et incités à soutenir les mesures d'efficacité énergétique. La part d'énergie solaire a encore pu être augmentée au cours de la période sous revue. Tous les bâtiments rénovés ont été équipés d'électricité solaire (RCP) et reçoivent leur chaleur via le réseau de chauffage urbain local. De plus, 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 Construction Durable Suisse SNBS.

À partir du prochain rapport sur l'exercice 2022 (publication le 9 mars 2023), les performances économiques, écolo-

giques et sociales correspondantes de l'entreprise seront présentées sous forme d'indicateurs de durabilité.

Perspective

Un renversement de tendance se dessine depuis longtemps en ce qui concerne les loyers des appartements. Alors que les prix de l'offre d'appartements locatifs étaient invariablement orientés à la baisse depuis 2015, les loyers augmentent à nouveau depuis début 2022. Ce renversement de tendance s'explique d'une part par une demande plus élevée en raison de la croissance démographique, d'autre part par un net recul de l'offre. Le secteur des immeubles commerciaux offre également de belles opportunités, par exemple lorsque des biens peuvent être occupés par des locataires appartenant à des branches à forte croissance. Espace estime que les appartements locatifs, l'immobilier du secteur de la santé et les surfaces d'entreposage resteront les secteurs les plus intéressants du marché immobilier et offriront toujours 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 développement durable et d'innovation d'Espace contribueront de plus à ce que l'entreprise puisse continuer à se développer de manière positive.



Avec [fastspace.ch](https://www.fastspace.ch), Espace a pu répondre à un véritable besoin.

«Nous pensons que l'avenir de la gestion des biens immobiliers sera numérique; [fastspace.ch](https://www.fastspace.ch) est la première étape», déclare

Lars Egger.



Nouveau carport pour les véhicules de secours de Solothurner Spitäler AG,
Ostringstrasse 10 Oensingen

Organes

Conseil d'administration



Dr. Andreas Hauswirth
Président



Christoph Arpagaus
Membre



Stephan A. Müller
Membre



Ueli Winzenried
Membre

Direction



Lars Egger
Président



Christian Froelicher
Responsable finances

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1 ^{er} semestre 2022	1 ^{er} semestre 2021
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	17'632	17'165
Produit issus des opérations immobilières	610	—
Autres produits d'exploitation	49	75
Total	18'291	17'240
Resultat des réévaluations	3'030	3'128
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-2'733	-2'800
Charges de personnel	-652	-806
Amortissements/Dépréciations	-56	-48
Autres charges d'exploitation	-607	-557
Total	-4'048	-4'211
EBIT	17'273	16'157
Charges financières	-2'757	-2'933
EBT	14'516	13'224
Impôts	-2'691	-2'329
Bénéfice de la période	11'825	10'895
Actifs	30.06.2022	31.12.2021
Liquidités	16'948	15'854
Autres actif circulant	2'003	2'121
Actif circulant	18'951	17'975
Immeubles	751'124	738'053
Autres actif immobilisé	3'076	4'866
Actif immobilisé	754'200	742'919
Total	773'151	760'894
Passifs		
Engagements financiers	395'118	386'949
Provisions pour impôts différés	33'331	31'560
Autres fonds étrangers	8'442	7'252
Fonds étrangers	436'891	425'761
Capitaux propres	336'260	335'133
Total	773'151	760'894

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 2022 et webcast

9 mars 2023

Assemblée générale 2023

26 avril 2023

Publication rapport semestriel 2023

8 septembre 2023

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

Impressum

Edition: Espace Real Estate Holding SA

Conception: Werbelinie AG, Berne

Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern

Impression: Ackermann Druck AG, Köniz

Date de publication: août 2022

L'organe de révision

BDO AG, Solothurn

Evaluation immobilière

KPMG AG, Zürich

Fondation Südcurve, route de Soleure 1, Bienne
Matthias Kohler et Barbara Ramseier

**Südcurve**Biel

BÜRO/BUREAU

[POU] BELLE



