

Communiqué de presse

Soleure, le 8 septembre 2023

Espace affiche un premier semestre 2023 très réjouissant

- Les revenus de la location ont augmenté de 7,2 % pour atteindre 18,9 millions de francs (premier semestre (S1) 2022: 17,6 millions de francs).
- Le bénéfice opérationnel de la période a augmenté d'environ 9 % pour atteindre 9,6 millions de francs (S1 2022: 8,8 millions de francs).
- Quant au taux de vacance, il a atteint un bas niveau record de 2,9 pour cent (S1 2022: 4,7 %).
- La valeur du portefeuille immobilier d'Espace reste stable. Le résultat de la réévaluation s'est élevé à plus 0,3 million de francs au premier semestre (S1 2022: plus 3,0 millions de francs).
- Début de la troisième et dernière étape de la construction du quartier VISAVIE à Bienne, avec un total de 76 appartements et une résidence médicalisée de 13 chambres.
- Des progrès significatifs ont été réalisés en ce qui concerne les objectifs ESG de l'entreprise.
- Le bénéfice opérationnel annuel 2023 devrait être supérieur à celui de l'année précédente.

La société Espace Real Estate Holding AG (Espace) peut se retourner sur un premier semestre 2023 très réussi. Les revenus locatifs ont nettement augmenté et le taux de vacance a baissé de manière significative, ce qui a contribué au résultat opérationnel global réjouissant. En raison de la poursuite systématique de la stratégie d'entreprise ainsi que de la fixation des taux d'intérêt à moyen et long terme des financements externes, on s'attend à une nouvelle augmentation du bénéfice annuel opérationnel en 2023 par rapport à l'année précédente.

Le bénéfice opérationnel de la période¹, qui s'élève à 9,6 millions de francs, est supérieur d'environ 9 % au résultat de la même période de l'année précédente (8,8 millions de francs). Le bénéfice de la période, y compris les réévaluations et le résultat des ventes, s'est élevé à 9,8 millions de francs (S1 2022: 11,8 millions de francs).

Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à un niveau record de 2,9 pour cent (S1 2022: 4,7 pour cent).

La valeur du portefeuille immobilier est restée stable grâce à des objets durables de grande qualité et à une large diversification. Le service d'évaluation a analysé les prix obtenus sur le marché des transactions et les a pris en compte en conséquence dans la réévaluation au 30 juin 2023. Au premier semestre, le résultat de la réévaluation s'est élevé à 0,3 million de francs (S1 2022: 3,0 millions de francs).

¹ Dans le cadre de son rapport, Espace met en avant depuis un certain temps déjà le bénéfice opérationnel de la période comme indicateur pertinent de la capacité de rendement financier de la société. Les effets de réévaluation et les événements particuliers tels que les ventes d'immeubles ne sont pas pris en compte.

Augmentation des revenus locatifs et achèvement des projets d'assainissement

Les revenus de la location ont augmenté de 7,2 % au premier semestre 2023 pour atteindre 18,9 millions de francs (S1 2022: 17,6 millions de francs).

Fin 2022, deux projets d'assainissement ont été achevés avec succès: les immeubles d'habitation Amselweg 7-17 à Zuchwil et Meisenweg 13-21 à Derendingen. La location complète des 93 appartements de ces projets et l'acquisition de l'immeuble Mattenweg 1-9 à Zuchwil à la fin de l'année 2022 ont contribué de manière déterminante à l'augmentation des revenus locatifs.

Au second semestre, la première étape entièrement louée du Amselweg 43 et du Lerchenweg 26 à Zuchwil, avec 41 appartements au total, ainsi que la location réussie des dernières surfaces de l'immeuble commercial du chemin du Long-Champ 116 à Bienne auront une influence positive sur les revenus locatifs. La location de l'«immeuble de santé» en construction à Berthoud sera achevée et celui-ci sera prêt à être occupé en novembre. En outre, plusieurs contrats de location pour les surfaces commerciales vacantes dans l'immeuble Zuchwilerstrasse 41/43 à la gare de Soleure sont sur le point d'être conclus.

Au cours du premier semestre 2023, Espace a également lancé les adaptations des loyers en raison de la hausse du taux d'intérêt de référence et des baux commerciaux indexés, ce qui entraînera une augmentation des loyers tant dans le segment résidentiel que dans celui des surfaces commerciales.

Développements dans le portefeuille immobilier

Le début de la dernière étape de la construction du quartier VISAVIE à Bienne (76 logements au total et un secteur de soins) ainsi que le dépôt d'une demande de permis de construire pour 41 logements à Granges ont permis de poser les bases d'une nouvelle croissance durable et rentable. Parallèlement, les projets de construction et de transformation en réserve avancent avec succès. Un projet d'assainissement avec 75 logements et le développement du projet à Beringen SH, avec environ 30 logements, ont notamment pu être grandement avancés. L'acquisition d'un autre «immeuble de santé / centre médical» avec la réserve de terrain constructible correspondante dans la région de Soleure est en outre sur le point d'être achevée.

Orientation durable du portefeuille immobilier

Dans son rapport annuel 2022, Espace a publié pour la première fois une présentation annuelle qui fournit des informations pertinentes sur les objectifs et les mesures ESG de l'entreprise et qui illustre les progrès réalisés à l'aide de chiffres clés. Avec le lancement de plusieurs projets de décarbonisation au cours de la période de rapport actuelle, les objectifs sont poursuivis de manière conséquente. Dès cette année, des réductions significatives de CO₂ sont attendues. De plus, le portefeuille a été analysé afin d'équiper d'autres immeubles d'installations solaires et de les intégrer dans un regroupement de consommation propre (RCP).

Une augmentation de capital réussie pour une croissance rentable

Afin de réaliser les objectifs fixés, Espace a procédé au premier semestre 2023 à une augmentation de capital d'un montant de 36,5 millions de francs. Malgré les conditions de marché volatiles, l'opération a bénéficié d'un très large soutien de la part des investisseurs. Cette forte acceptation souligne le degré élevé d'adhésion au modèle commercial d'Espace et l'ancrage conséquent des aspects de développement durable dans toute l'entreprise.

Perspectives

Espace s'attend à ce que la performance opérationnelle réjouissante se poursuive au second semestre 2023, ce qui permettra d'atteindre les objectifs communiqués en début d'année. La forte performance opérationnelle d'Espace, soutenue par des processus efficaces et allégés, y contribuera. Les projets générateurs de revenus au second semestre et l'acquisition, sur le point d'être finalisée, d'un autre «immeuble de santé / centre médical» entraîneront une nouvelle augmentation des revenus locatifs. Enfin, les échéances des intérêts des financements externes sont couvertes à moyen et long terme. Espace s'attend à un bénéfice annuel opérationnel plus élevé que l'année précédente et devrait donc pouvoir poursuivre sa politique de dividendes favorable aux actionnaires.

Rapport détaillé

La publication du rapport de gestion du premier semestre 2023 a lieu aujourd'hui, le 8 septembre 2023, à 07h00, sur www.espacereal.ch, d'où il peut être téléchargé.

Pour de plus amples renseignements, prière de 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
www.espacereal.ch

Dates importantes

07.03.2024	Publication du rapport de gestion 2023 et webcast
25.04.2024	Assemblée générale

À propos d'Espace

Espace Real Estate Holding AG (Espace) est une société immobilière qui concentre ses activités sur les cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse. Le portefeuille immobilier d'Espace, d'une valeur totale de 792,5 millions de francs, est largement diversifié, avec une forte proportion d'immobiliers résidentiels et à usages commerciaux divers, et assure des revenus réguliers et stables. Avec ses propres projets de développement et d'assainissement, l'entreprise crée des espaces résidentiels et commerciaux attrayants et durables, qui répondent à la demande et augmentent continuellement la valeur de son portefeuille. Espace est solidement financée avec un ratio de fonds propres de 46,0 pour cent, et l'entreprise permet à ses actionnaires de participer à son succès grâce à une politique de dividendes en leur faveur. Les actions d'Espace sont négociées sur les plateformes de commerce électronique de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque privée zurichoise Lienhardt & Partner.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2023	1 ^{er} semestre 2022	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	18'971	18'291	3.72 %
Résultat des réévaluations	KCHF	286	3'030	-90.56 %
Charges d'exploitation	KCHF	-4'497	-4'048	11.09 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	14'760	17'273	-14.55 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	11'861	14'516	-18.29 %
Bénéfice de la période	KCHF	9'845	11'825	-16.74 %
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	9'608	8'804	9.13 %

¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	30.06.2023	31.12.2022	Variation
Fonds propres	KCHF	381'135	345'839	10.21 %
Quote-part de fonds propres	%	46.04	43.07	2.97 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	47.81	44.00	3.81 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2023	31.12.2022	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	792'526	781'789	1.37 %
immeubles de rendement	KCHF	736'036	728'340	1.06 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	7'777	4'724	64.63 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'713	48'725	-0.02 %
Nombre d'immeubles	Nombre	58	58	—
Nombre de locataires	Nombre	1'636	1'620	0.99 %

		1 ^{er} semestre 2023	1 ^{er} semestre 2022	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	2.89	4.72	-1.83 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.65	2.45	-0.80 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	4.13	6.73	-2.60 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.21	5.23	-0.02 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.32	4.25	0.07 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2023	31.12.2022	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	18	17	5.88 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	14.30	12.90	10.85 %

ACTIONS	Unité	30.06.2023	31.12.2022	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	1'931'305	12.50 %
Actions en circulation	Nombre	2'171'696	1'930'479	12.50 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	645	638	1.10 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	59.74	56.93	2.81 PP
Cours des actions	CHF	164.00	170.00	-3.53 %
Fonds propres par action	CHF	175.50	179.15	-2.04 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	40.89	34.05	20.09 %

	Unité	1 ^{er} semestre 2023	1 ^{er} semestre 2022	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	8.85	9.12	-2.99 %
Dividende	CHF	5.75	5.50	4.55 %