

1^{er} semestre 2023

en bref



Assainissement complet de l'immeuble
Amselweg 7 – 17, Zuchwil

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 %

Chères actionnaires, chers actionnaires,

Il y a plus de cinq ans, Espace Real Estate Holding AG (Espace) a entamé sa transformation pour devenir une entreprise leader dans le domaine du développement durable et du logement à des prix abordables. Au cours du premier semestre 2023, nous avons réalisé de nouveaux progrès significatifs dans notre mission.

En débutant la troisième et dernière étape de la construction du quartier VISA-VIE à Bienne, qui se compose de 76 appartements au total et d'une résidence médicalisée avec 13 chambres de soins, nous poursuivons l'histoire de notre réussite sur l'ancien site des Vereinigte Drahtwerke. Vous trouverez d'autres aperçus de ce projet innovant et de son lien étroit avec l'histoire d'Espace aux pages 6–7 du présent rapport de gestion.

Espace s'est très bien affirmé au premier semestre 2023 et a réalisé un résultat très réjouissant. Le bénéfice opérationnel de la période, 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 (semestre (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).

Espace a décidé depuis un certain temps déjà de mettre l'accent dans son rapport sur le bénéfice opérationnel de la période. La comparabilité ainsi obtenue permet de présenter l'évolution de l'entreprise de manière transparente et constante. Le bénéfice opérationnel de la période ne tient pas compte des résultats de la réévaluation du portefeuille d'immeubles ni des effets spéciaux tels que le résultat de la vente d'immeubles. Contrairement



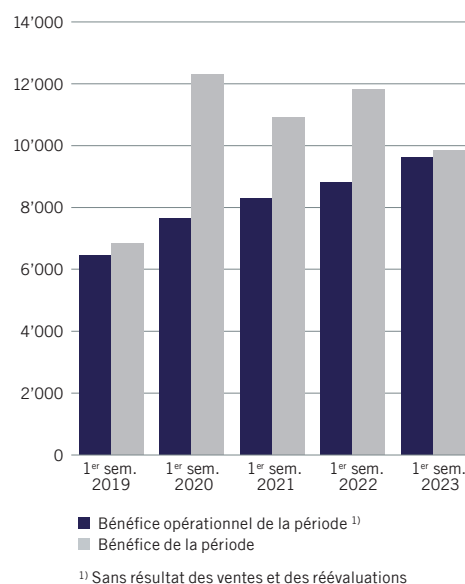
Vue aérienne de l'extension du quartier Volaare, Zuchwil Amselweg 43 et Lerchenweg 26 avec 78 appartements

ment au bénéfice de la période, ce ratio ajusté permet de tirer des conclusions plus variées sur la capacité bénéficiaire et la capacité à verser des dividendes de l'entreprise.

Sur le marché immobilier, on observe un ralentissement de la performance en raison de la nette augmentation du taux directeur. Notre service d'évaluation a analysé les prix obtenus sur le marché des transactions et en a tenu compte en conséquence dans la réévaluation au 30 juin 2023. Grâce à la qualité et à l'orientation durable des objets ainsi qu'à la large diversification, la valeur du portefeuille immobilier d'Espace est restée 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).

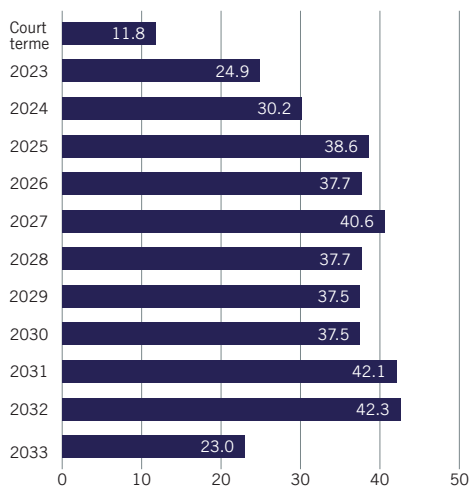
Le taux d'intérêt de référence a augmenté pour la première fois cette année depuis son introduction, ce qui reflète le niveau plus élevé des taux d'intérêt. Par conséquent, concernant les financements externes, nous allons poursuivre systématiquement notre stratégie de fixation des taux d'intérêt à moyen et long terme et de répartition uniforme des échéances de taux. Les fortes variations de l'environnement des taux d'intérêt seront ainsi atté-

Bénéfice opérationnel de la période¹⁾ en KCHF

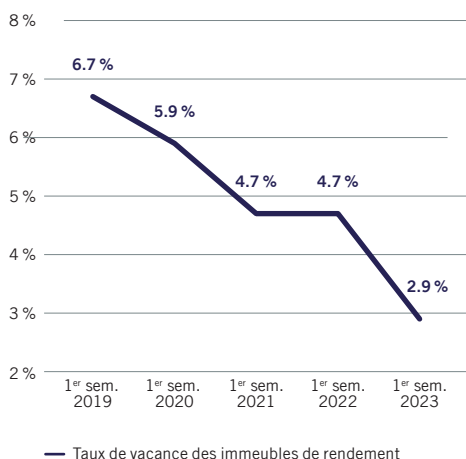


Fixation des taux d'intérêt du financement externe

en millions de francs



Évolution du taux de vacance



nuées et influenceront les charges financières dans un cadre contrôlable. D'autre part, la hausse des taux d'intérêt permet de répercuter les coûts plus élevés, ce qui entraînera une augmentation des loyers, tant dans le segment résidentiel que dans celui des surfaces commerciales. Les contrats de location d'Espace pour les logements sont principalement basés sur un taux d'intérêt de référence faible, tandis que les contrats de location pour les bureaux et les surfaces commerciales sont liés à l'indice national des prix à la consommation.

Augmentation des revenus locatifs et achèvement des projets d'assainissement

La forte demande de logements a largement contribué à ce que les revenus locatifs augmentent 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, les immeubles Amselweg 7 – 17 à Zuchwil et Meisenweg 13 – 21 à Derendingen, ont pu être achevés comme prévu. La location complète réussie des 93 appartements au total et l'acquisition de l'immeuble Mattenweg 1 – 9 à Zuchwil pour fin

2022 ont contribué de manière significative à l'augmentation du résultat des locations.

En outre, les revenus de la première étape entièrement louée de l'assainissement du Amselweg 43 und Lerchenweg 26 à Zuchwil, avec 41 appartements au total, et la location réussie des dernières surfaces de l'immeuble commercial du chemin du Long-Champ 116 à Bienne viendront s'y ajouter au second semestre. De plus, l'«immeuble de santé» en construction près de la gare de Berthoud sera prêt à être occupé en novembre, toutes les surfaces étant déjà louées. Enfin, dans l'immeuble de la Zuchwilerstrasse 41/43 à la gare de Soleure, plusieurs contrats de location sont sur le point d'être conclus pour les surfaces commerciales vides récemment assainies.

Développement durable du portefeuille immobilier

Le lancement de la troisième et dernière étape de construction du quartier VISAVIE à Bienne, qui comprend au total 76 logements et un appartement médicalisé, ainsi que le dépôt d'une demande de construction de 41 logements à Granges, nous avons posé les bases d'une nouvelle croissance rentable et durable. Parallèlement, nous avons pu faire avancer avec succès nos projets en réserve dans le domaine des nouvelles constructions et des transformations. Il convient de souligner en particulier un projet d'assainissement avec 75 logements ainsi que le début du développement d'un ensemble résidentiel d'environ 30 logements à Beringen SH. Au cours de la période sous revue, diverses opportunités sur le marché des transactions ont



Développement du sous-sol à la gare de Soleure Sud
Assainissement Zuchwilerstrasse 41/43, Soleure

été soigneusement examinées, parmi lesquelles l'acquisition d'un autre «immeuble de santé / centre médical» avec la réserve de terrain constructible correspondante dans l'agglomération de Soleure, qui est sur le point d'être finalisée. Ces développements reflètent la mise en œuvre cohérente de notre stratégie.

La durabilité est un élément essentiel de la philosophie d'entreprise d'Espace et un pilier de notre modèle de création de valeur. Dans le cadre du rapport de gestion 2022, Espace a publié pour la première fois une présentation annuelle récurrente qui contient toutes les informations pertinentes sur les objectifs et les mesures ESG de l'entreprise et qui montre l'évolution à l'aide de chiffres clés. Au cours de la période actuelle, nous avons lancé plusieurs projets de décarbonisation qui permettront de réduire de manière significative les émissions de CO₂ dès cette année. De plus, nous avons analysé notre portefeuille afin d'équiper d'autres immeubles avec des installations solaires et de les regrouper en un regroupement de consommation propre (RCP). Ces démarches témoignent de notre engagement en faveur du développement durable et de la poursuite systématique des objectifs ESG.

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 à notre modèle commercial et l'ancrage conséquent du développement durable dans tous les aspects de notre entreprise.

Perspectives pour le second semestre

Nous sommes confiants dans le fait que la performance opérationnelle réjouissante se poursuivra au second semestre 2023, ce qui nous 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. Parallèlement, nous poursuivrons soigneusement le développement de nos projets en réserve et développerons stratégiquement notre portefeuille par des achats et des ventes ciblés. Nous poursuivrons résolument notre stratégie commerciale tout en tenant compte en permanence de l'évolution du marché dans sa mise en œuvre opérationnelle. Nous profitons ici de l'occasion pour remercier chaleureusement nos collaborateurs pour leur grand engagement!

Et vous, chères et chers actionnaires, locataires et partenaires commerciaux, nous vous remercions de votre intérêt et de la confiance que vous accordez à notre entreprise.



Dr Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration

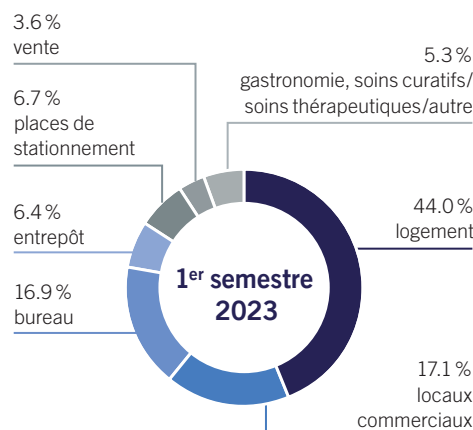


Lars Egger
Président de la direction

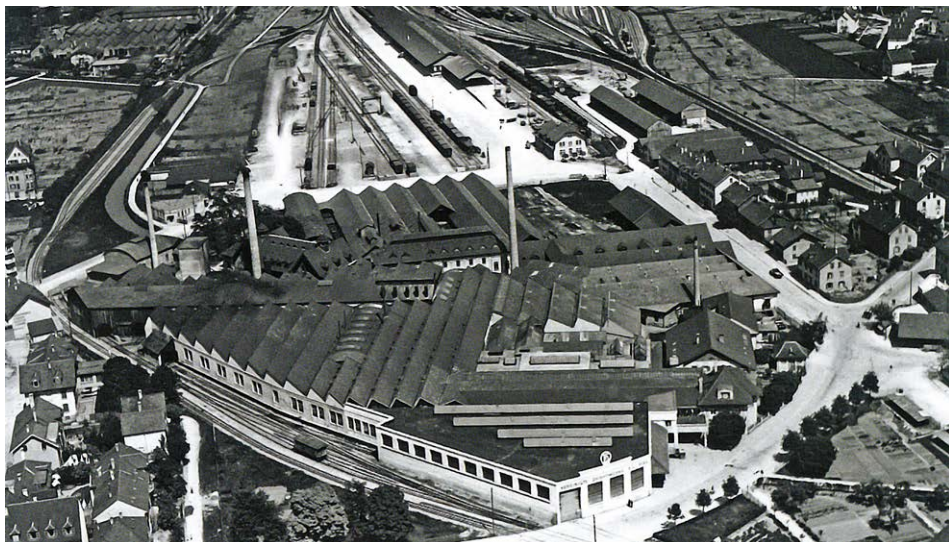


Aménagement du locataire Cube116
Chemin du Long-Champ 116, Bienne

Revenus locatifs par utilisation



Une histoire de réussite biennoise



Usine biennoise des Vereinigte Drahtwerke.
Vue aérienne de 1933 à l'emplacement de VISAVIE

Ces dernières années, il s'est passé beaucoup de choses sur la zone industrielle des anciennes Vereinigte Drahtwerke à Bienne: en l'espace de deux décennies environ, un nouveau quartier d'habitation agréable à vivre a vu le jour sur un site auparavant dédié pendant des siècles au tréfilage. Espace, qui a fusionné avec les Vereinigte Drahtwerke en 2001 et qui a elle-même construit des ouvrages sur une partie de la surface, y a largement contribué: avec le complexe résidentiel moderne VISAVIE, dont la troisième et dernière étape de construction a été lancée récemment.

Ce fut plus qu'un heureux événement pour Espace: le 26 juin 2023, l'entreprise a donné le premier coup de pioche pour la dernière construction sur le site des anciennes Vereinigte Drahtwerke à Bienne. Sur le troisième et dernier terrain à bâtir du lotissement VISAVIE lancé en 2012, un nouveau bâtiment moderne est actuellement en construction, complétant ainsi le processus de transformation de la friche industrielle en un nouveau quartier urbain. Le nouveau bâtiment, qui comprendra 76 appartements au total, devrait être disponible à l'automne 2025.

D'un site industriel à un quartier résidentiel vivant

Avec l'achèvement imminent du projet de construction, Espace poursuit également une histoire de succès biennoise qui remonte à plusieurs siècles et qui a durablement marqué la ville. Depuis 1347 déjà, la force hydraulique de la Suze faisait fonctionner le moulin dit «à trous» sur le site, où une forge de fer fut installée en 1622. En 1634, un moulin à tirer le fil y a été ajouté, qui a posé la première pierre pour l'entreprise Vereinigte Drahtwerke: l'entreprise a fusionné en 1914 avec une entreprise de tréfilage créée en 1852 à Bienne-Madretsch pour devenir les «Vereinigte Drahtwerke Biel» et a fortement développé le site. Lorsque l'entreprise a finalement cessé sa production en 1990, elle a continué d'exister pendant une dizaine d'années en tant que société financière et immobilière. En 2001, elle a fusionné avec Espace, fondée l'année précédente, et Espace est devenue propriétaire de l'ensemble du site de la petite Suze.

Depuis l'acquisition de ce site, 22 ans se sont écoulés jusqu'à aujourd'hui. Entre-temps, il s'est passé beaucoup de choses: Espace a fait démolir les anciens bâtiments de l'usine situés au nord-ouest de la petite Suze, a assaini les sites considérablement pollués et a préparé le terrain pour de nouvelles constructions. La Suze a été renaturée et le site a été en partie vendu. En 1999, un concours ouvert d'architectes a été lancé, qui a été remporté par Kistler Vogt Partner AG. Le bureau d'architectes biennois a planifié l'aménagement de toute la surface de manière systématique et globale, ce qui a permis de transformer complètement l'ancien site industriel et de créer un quartier résidentiel vivant.

Des formes d'habitat variées avec un esprit communautaire

Alors que la partie du site située sur la rive droite de la Suze a été vendue, Espace a posé en 2012 la première pierre du lotissement VISAVIE sur la rive gauche. La construction des trois bâtiments en forme d'équerre s'est déroulée en trois étapes. Le premier bâtiment a pu être occupé au printemps 2015, le deuxième, dont la construction a débuté en 2017, était prêt à être occupé deux ans plus tard. Le troisième bâtiment, qui sera réalisé selon une méthode de construction nécessitant peu d'entretien et respectueuse du climat, conformément aux principes de développement durable d'Espace, est en cours de construction.

«Le lotissement VISAVIE se distingue par ses nombreuses infrastructures et valorise la ville»

Silvia Kistler, Kistler Vogt Partner AG

L'offre de logements dans le nouveau lotissement comprend des studios, des appartements du segment moyen de 1,5 à 4,5 pièces, des espaces communs comme un espace de travail ainsi que la possibilité de louer des pièces «joker». L'offre est complétée par des surfaces commerciales et de services ainsi que par des parkings couverts. Le locataire principal du dernier immeuble résidentiel est la fondation Dessaulles, qui exploitera au rez-de-chaussée une résidence médicalisée avec 13 chambres de soins. Elle est déjà présente dans les deux premiers immeubles résidentiels avec des groupes d'habitation.

I^{re} + II^e étapes achevées dans le quartier VISAVIE
Rue des Cygnes, Bienne

Un espace urbain et une oasis de verdure

Le site bien desservi est aujourd'hui à la fois un quartier urbain et une oasis de verdure. Parmi les services disponibles, on trouve des soins pour personnes âgées, une crèche et une boulangerie avec café. De vastes espaces extérieurs avec des zones vertes agréables ainsi que la proximité immédiate de la rivière renaturée valorisent encore davantage le site. En outre, ce dernier dispose de liaisons piétonnes et cyclables et est entièrement interdit aux voitures.

Enfin, sa situation géographique est un atout, puisque le centre-ville de Bienne se trouve à proximité immédiate. L'environnement direct a beaucoup à offrir et se transforme actuellement de manière positive – ainsi, des entreprises et des nouveaux arrivants ont récemment découvert ici le potentiel urbain: le quartier offre en effet de la place pour la diversité urbaine, de l'espace pour une coexistence saine et l'infrastructure pour un voisinage diversifié.

Faits concernant la III^e étape de construction du quartier VISAVIE

Montant de l'investissement	CHF 25,8 millions
Début des travaux	juin 2023
Achèvement en	automne 2025
Certification	SNBS (Standard suisse de la construction durable)
Surface utile principale	5350 m ²
Nombre d'appartements	76
Mixité des logements	18× appartements de 4,5 pièces 4× appartements de 3,5 pièces 25× appartements de 2,5 pièces 4× appartements de 1,5 pièces 21× studios 4× chambres joker à louer temporairement une laverie par étage
Utilisation du rez-de-chaussée	1× salle polyvalente (bureau, studio, atelier) 13× chambres de soins de la Fondation Dessaulles avec salles de séjour, coin repas et cuisine, bureaux





Fondation Dessaules

Locataire d'ancrage, troisième étape de construction VISAVIE

En tant que locataire d'ancrage, la fondation Dessaules occupera un appartement médicalisé et d'autres locaux au rez-de-chaussée du troisième immeuble résidentiel du quartier VISAVIE, ce qui permettra à l'avenir d'héberger les trois groupes d'habitation de la fondation dans le quartier. Les groupes d'habitation accueillent des personnes âgées nécessitant des soins plus importants et leur offrent ainsi un nouveau foyer avec une qualité de vie élevée. L'entretien avec Daniel Gredig et Corinne Liechti vous en apprendra plus sur la fondation.

Comment se fait-il que la fondation héberge des logements médicalisés dans le quartier VISAVIE?

Lorsque la fondation Dessaules a été créée en 1985, ses fondateurs souhaitaient offrir aux personnes nécessitant des soins une vie dans un environnement aussi familier que possible. Il fait donc partie intégrante de notre concept d'installer nos groupes de soins dans des appartements ordinaires et, au cœur des quartiers. Au fil du temps, nous avons commencé à demander aux maîtres d'ouvrage, dès la phase de planification des immeubles résidentiels, de prévoir des espaces pour nous. Avec Espace, nous avons trouvé un partenaire qui s'engage à faire du site des anciennes tréfileries un véritable quartier. Pour nous, il s'agissait d'excellentes conditions de collaboration. Entre-temps, deux appartements de soins de la fondation se trouvent déjà dans le quartier. Nous nous réjouissons de pouvoir bientôt emménager dans le troisième appartement médicalisé, au sein de superbes locaux de VISAVIE.

Cela semble être une collaboration prometteuse.

Oui. La collaboration avec Espace montre qu'il est possible de créer de véritables situations gagnant-gagnant. Notre exemple démontre qu'il est possible de concilier les intérêts des maîtres d'ouvrage et des propriétaires immobiliers d'une part, et ceux des soins sous des formes alternatives d'autre part. La fondation Dessaules obtient des locaux adaptés à ses besoins dans un immeuble résidentiel où vivent différentes générations. Inversement, elle prend des engagements pour des surfaces d'habitation à grande échelle et pour une durée de 15 ans.

Est-ce un modèle pour l'avenir?

Il nous semble que nous sommes un exemple de la manière dont les défis prévisibles liés à l'évolution démographique et à l'évolution des besoins pourraient être abordés, c'est-à-dire autrement qu'avec de grandes constructions sur des sites séparés.

Premier coup de pioche pour la troisième étape de construction dans le quartier VISAVIE, Représentant-e-s de la Fondation Dessaules d.g.à.d. Corinne Liechti (directrice), Dorothea Schlapbach (membre du conseil de fondation), Prof. Dr Daniel Gredig (président du conseil de fondation)

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1 ^{er} semestre 2023	1 ^{er} semestre 2022
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	18'895	17'632
Produit issus des opérations immobilières	—	610
Autres produits d'exploitation	76	49
Total	18'971	18'291
Resultat des réévaluations	286	3'030
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-2'916	-2'733
Charges de personnel	-808	-652
Amortissements/Dépréciations	-109	-56
Autres charges d'exploitation	-664	-607
Total	-4'497	-4'048
EBIT	14'760	17'273
Charges financières	-2'899	-2'757
EBT	11'861	14'516
Impôts	-2'016	-2'691
Bénéfice de la période	9'845	11'825
Actifs		
	30.06.2023	31.12.2022
Liquidités	28'197	15'117
Autres actif circulant	2'433	1'917
Actif circulant	30'630	17'034
Immeubles	792'526	781'789
Autres actif immobilisé	4'742	4'152
Actif immobilisé	797'268	785'941
Total	827'898	802'975
Passifs		
Engagements financiers	403'904	413'318
Provisions pour impôts différés	36'097	34'747
Autres fonds étrangers	6'762	9'071
Fonds étrangers	446'763	457'136
Capitaux propres	381'135	345'839
Total	827'898	802'975

Autres informations

Organes

Dr Andreas Hauswirth

Président du conseil d'administration
+41 32 624 90 00

andreas.hauswirth@espacereal.ch

Christoph Arpagaus

Membre du conseil d'administration

Anouk Marazzi

Membre du conseil d'administration

Stephan A. Müller

Membre du conseil d'administration

Ueli Winzenried

Membre du conseil d'administration

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 2023 et webcast

7 mars 2024

Assemblée générale 2024

25 avril 2024

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 AG, Solothurn

Evaluation immobilière

KPMG AG, Zürich

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: septembre 2023

«Ensemble avec Espace pour un avenir durable: à notre siège principal, nous contribuons à la réduction des émissions de CO₂ avec de l'électricité autoproduite et des stations de recharge électrique».

Marc Aeschlimann,
CEO du groupe Schaffner

Martin Koeppel,
COO du groupe Schaffner

Station de recharge électrique au siège principal du groupe Schaffner
Nordstrasse 11e, Luterbach



