

# 1<sup>er</sup> semestre 2024 en bref

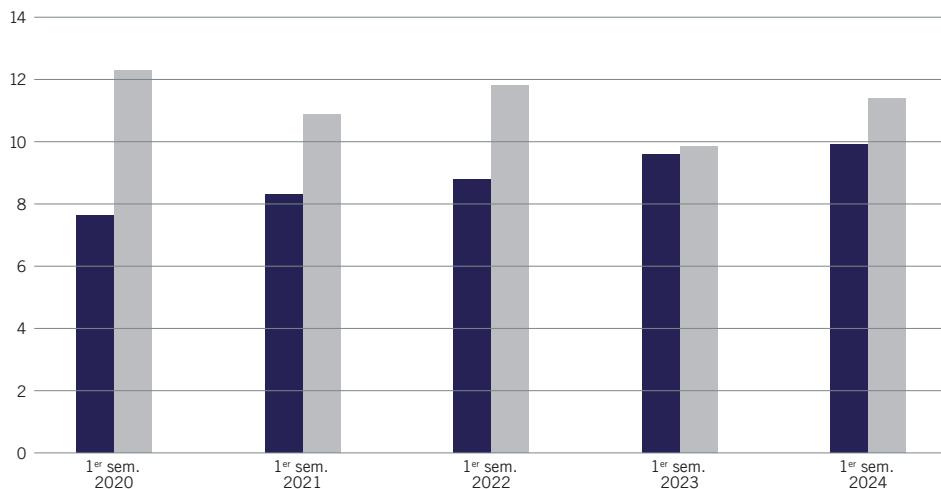


Rénovation totale de 57 appartements (2022),  
Meisenweg 13-21, Derendingen

## CHIFFRES CLÉS

### Développement bénéfice opérationnel de la période / Bénéfice de la période

en millions de francs



<sup>1)</sup> Bénéfice opérationnel de la période<sup>1)</sup> ■ Bénéfice de la période

<sup>1)</sup> Sans résultat des ventes et des réévaluations

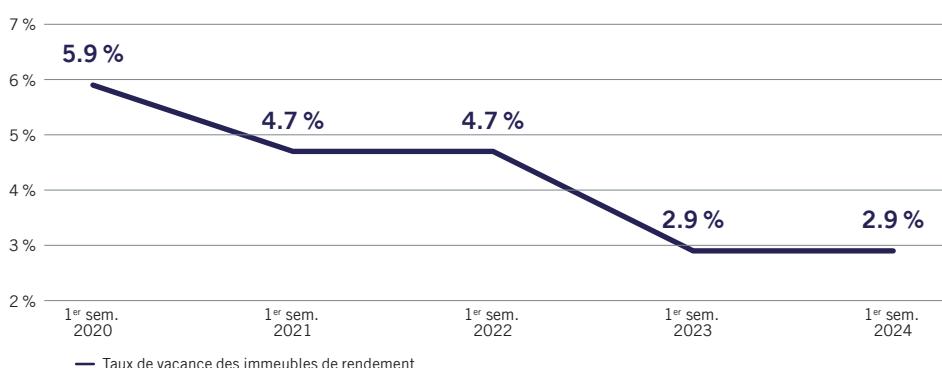
### Bénéfice de la période

en millions de francs

**11,4** 9,8

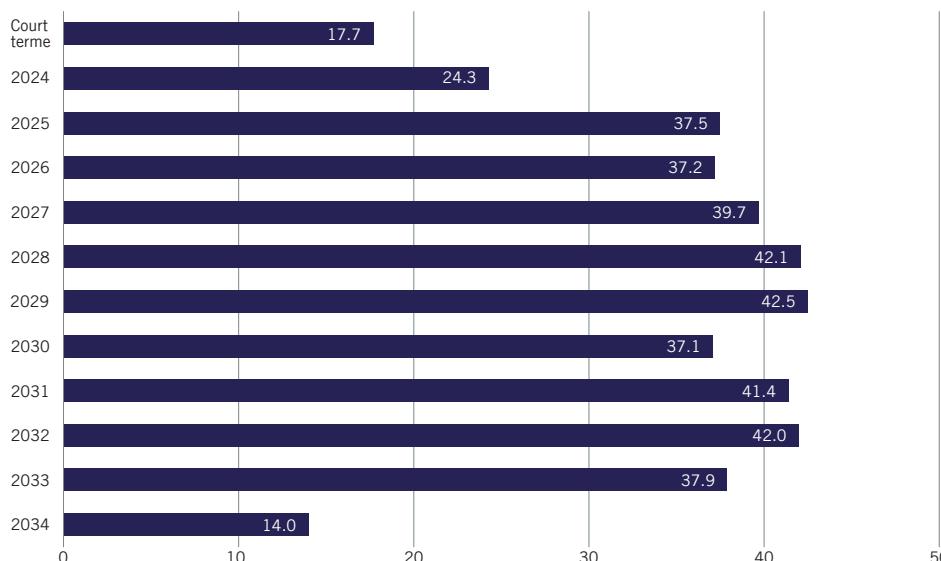
1<sup>er</sup> semestre 2024 1<sup>er</sup> semestre 2023

### Évolution du taux de vacance



### Fixation des taux d'intérêt du financement externe

en millions de francs



### Valeur du portefeuille

en millions de francs

**825,9** 820,0

30.06.2024

31.12.2023

### Quote-part de fonds propres

au 30.06.2024

**45.8 %**

### Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)

au 30.06.2024

**50.0 %**

# Chères actionnaires, chers actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter les résultats semestriels 2024 d'Espace Real Estate Holding SA (Espace). Le premier semestre a été marqué par des avancées significatives de nos projets de nouvelles constructions ainsi que des résultats dans la location de surfaces commerciales.

## Résultat financier

Espace a de nouveau réalisé un résultat très satisfaisant au premier semestre 2024. Le bénéfice de la période (bénéfice avec réévaluations et résultat de la vente d'immeubles) a augmenté de 15,8 pour cent et se chiffre à 11,4 millions de francs (semestre 2023: 9,8 millions de francs). Le bénéfice de la période a été entre autres positivement influencé par le résultat de la vente d'un immeuble commercial ainsi que des réévaluations plus élevées. Suite à l'adaptation fructueuse et dynamique des stratégies de location aux conditions du marché et aux effets sur les revenus du projet de nouvelle construction achevée et entièrement louée sur l'aire Aebi à Berthoud, les revenus locatifs ont pu être augmentés de 2,8 pour cent par rapport à la même période de l'année précédente, passant de 18,9 millions de francs à 19,4 millions de francs. Au premier semestre 2024, le taux de vacance des immeubles de placement a reculé à 2,9 pour cent (exercice 2023: 3,6 pour cent). Espace met principalement l'accent sur le bénéfice opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles). Il a également pu être augmenté pour atteindre 9,9 millions de francs (semestre 2023: 9,6 millions de francs); par conséquent, il constitue une base solide pour des investissements futurs et des paiements de dividendes à venir.

Espace est synonyme de formes innovantes d'habitat et d'offres adaptées aux besoins permettant de répondre aux exigences des habitantes et habitants, comme l'illustre l'exemple du projet de nouvelle construction «Visavie».

## Projets actuels de nouvelles constructions et rénovations

Espace s'engage pour un développement immobilier durable et des projets résidentiels innovants. Notre engagement se traduit dans des projets tels que le quartier «Visavie» à Biel et le projet de nouvelle construction «Hasenmatt» à Granges en tant que jalons de notre vision à long terme et de notre engagement pour un habitat placé sous le signe du développement durable. Le développement du projet du quartier «Visavie» prend forme et le gros œuvre a bien avancé. Les 76 nouveaux appartements et une unité de soins comportant 13 chambres seront achevés à l'été 2025. Le projet séduit par des formes d'habitat innovantes pourvues d'espaces communs, de chambres jokers pouvant être louées en option et d'une unité de soins qui répond aux besoins des résident·e·s. Le projet de nouvelle construction «Hasenmatt» à Granges, dont les travaux ont démarré en mai 2024, contribue au rajeunissement et à l'élargissement du portefeuille. La superstructure composée de quatre corps de bâtiment comporte 41 appartements qui pourront être livrés fin 2025.

Outre l'élargissement du portefeuille par de nouvelles constructions, nous avons réalisé des progrès significatifs au niveau de la rénovation des

immeubles existants situés Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil. La rénovation se fait selon le standard de la construction durable en suisse (SNBS). Les 32 appartements rénovés dans le cadre de la deuxième étape seront remis aux locataires en avril 2025. Ce projet illustre notre orientation vers une modernisation et un rajeunissement de notre parc immobilier, et contribue sous forme essentielle à l'augmentation à long terme de notre portefeuille immobilier.

## Extension du portefeuille dans le canton de Schaffhouse

Un autre projet de nouvelle construction, situé dans la commune de Beringen, dans le canton de Schaffhouse, a connu une avancée significative au cours du premier semestre. La demande de permis de construire pour les 36 appartements prévus sera présentée en septembre 2024. La superstructure se distingue par son emplacement central, à proximité directe du centre historique de Beringen. Selon la planification, les appartements modernes aux équipements de haute qualité seront livrés aux locataires en 2026.

## Évolution positive dans le domaine des immeubles à usage commercial

Nous avons encore pu réduire les surfaces vacantes dans le domaine des immeubles à usage commercial. Environ 2000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été loués à long terme dans le «Landhaus» de Schaffhouse. Cette évolution positive nous conforte dans notre stratégie qui met l'accent sur les «biens Core» dans le domaine de l'immobilier commercial tout en développant simultanément la part résidentielle du portefeuille. Dans ce contexte l'immeuble à usage

commercial «Wäbi Worb» a été vendu, ce qui a encore optimisé le portefeuille immobilier.

### Nouveaux développements et technologies innovantes

Espace se projette vers l'avenir en ayant recours sous forme accrue à des solutions Proptech aux fins d'optimiser l'administration de biens immobiliers. La plateforme de location en ligne fastspace.ch propre à l'entreprise sera à l'avenir plus souvent utilisée afin de répondre au mieux aux besoins évolutifs des locataires et de simplifier considérablement le processus locatif. Par ailleurs, un nouveau logiciel de gestion immobilière a été implémenté en milieu d'année. L'association de ces technologies font d'Espace un précurseur dans la gestion immobilière moderne.

### Une structure financière solide

Au cours de la période sous revue, la charge financière a pu être maintenue à un niveau stable grâce à notre stratégie de financement prévoyante. Le taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital pour financements externes a augmenté de manière seulement marginale à 1,26 pour cent (semestre 2023: 1,23 pour cent) et la fixation des taux d'intérêt pondérés en fonction du capital a légèrement été réduite à 4,8 ans (semestre 2023: 5,0 ans). Le ratio de fonds propres au 30.06.2024 s'est élevé à un niveau sain de 45,8 pour cent.

### Réévaluation du portefeuille

La stratégie que nous appliquons à notre portefeuille, qui consiste à augmenter la part d'immobilier résidentiel et, dans le domaine des immeubles commerciaux, à mettre l'accent sur des biens haut de gamme s'est avérée gagnante et se reflète dans les réévaluations actuelles. Au 30.06.2024, le



Immeuble commercial «Landhaus», Schaffhouse

portefeuille d'Espace a connu une légère réévaluation de 0,8 million de francs, ce qui donne, avec les investissements réalisés, une valeur globale de 825,9 millions de francs.

### Perspectives

La demande d'espace résidentiel reste intacte au regard du maintien de la croissance démographique ainsi que de la tendance vers des ménages de taille de plus en plus réduite, ce qui favorise notre orientation vers la poursuite du développement de la part résidentielle dans le portefeuille. Nos projets de nouvelle construction sur des emplacements centraux et attrayants contribueront de manière essentielle à la hausse de nos revenus locatifs et renforcent notre position sur le marché.

Dans le domaine commercial, nous continuons à nous concentrer sur des immeubles de haute qualité. Le succès de la location à long terme des surfaces de bureaux dans l'immeuble «Landhaus» à Schaffhouse ainsi que la vente stratégique de l'immeuble «Wäbi Worb» confirment cette orientation. En ce qui concerne les initiatives ESG, nous continuons de miser sur des projets de décarbonisation et l'installation d'équipements solaires afin de réduire notre empreinte carbone liée aux émissions de CO<sub>2</sub> et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les conditions-cadres économiques requièrent invariablement une stratégie de

financement prudente et prévoyante. La pratique éprouvée d'une fixation des taux d'intérêt à moyen et long terme ainsi que la répartition régulière des échéances des intérêts contribueront à minimiser les effets des variations des taux d'intérêt et à préserver la stabilité financière.

Pour le deuxième semestre 2024, nous prévoyons que les mesures stratégiques continueront à donner de bons résultats et que, dans ce contexte, la performance opérationnelle positive se poursuivra. Les projets et investissements prévus renforceront notre position sur le marché et créeront les bases d'une croissance durable et rentable. Nous remercions nos collaborateurs et collaboratrices pour leur engagement conséquent et fructueux. Nous remercions également nos actionnaires, nos locataires et nos partenaires commerciaux pour leur confiance et leur intérêt.



Dr Andreas Hauswirth  
Président du conseil d'administration



Lars Egger  
Président de la direction

# Chiffres clés

COMpte DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1er semestre 2024	1er semestre 2023	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	19'472	18'971	2.64 %
Charges d'exploitation	KCHF	-4'631	-4'497	2.98 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	1'034	—	—
Résultat des réévaluations	KCHF	758	286	165.03 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	16'633	14'760	12.69 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	13'752	11'861	15.94 %
Bénéfice de la période	KCHF	11'397	9'845	15.76 %
Bénéfice opérationnel de la période <sup>1)</sup>	KCHF	9'910	9'608	3.14 %

<sup>1)</sup>Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	30.06.2024	31.12.2023	Variation
Fonds propres	KCHF	389'022	390'694	-0.43 %
Quote-part de fonds propres	%	45.81	46.98	-1.17 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	50.03	48.07	1.96 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2024	31.12.2023	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	825'880	820'005	0.72 %
immeubles de rendement	KCHF	760'566	758'052	0.33 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	20'153	16'795	19.99 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	45'161	45'158	0.01 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	61	-1.64 %
Nombre de locataires	Nombre	1'653	1'705	-3.05 %

		1er semestre 2024	1er semestre 2023	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	2.90	2.89	0.01 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.55	1.65	-0.10 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	4.30	4.13	0.17 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.19	5.21	-0.02 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.28	4.32	-0.04 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2024	31.12.2023	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	19	18	5.56 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	15.90	14.90	6.71 %

ACTIONS	Unité	30.06.2024	31.12.2023	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	2'172'718	—
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	667	667	—
Voix représentées au conseil d'administration	%	60.48	60.35	0.13 PP
Cours des actions	CHF	172.00	175.00	-1.71 %
Fonds propres par action	CHF	179.12	179.87	-0.42 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

	Unité	1er semestre 2024	1er semestre 2023	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.13	8.85	3.15 %
Dividende	CHF	6.00	5.75	4.35 %



### Rénovation Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil (SO)

Demande de permis de construire	octobre 2021
Début des travaux	juin 2022
Achèvement	2 <sup>ème</sup> étape printemps 2025
Mixité des usages	73 appartements: – studios, appartements de 2.5, 3.5, 4.5, 5.5 pièces – espace commun
Surface habitable nette	5'070 m <sup>2</sup>
Surface commerciale nette	–
Places de stationnement	Parking couvert pour 8 immeubles résidentiels avec 173 places
Somme investie	CHF 18,60 mio.
Certification	Standard de la construction durable en Suisse (SNBS)



### Achèvement du quartier «Visavie», Biel (BE)

Demande de permis de construire	été 2022
Début des travaux	juin 2023
Achèvement	été 2025
Mixité des usages	76 appartements: – chambres jokers – appartements de 1, 2, 2.5, 3.5, 4.5 pièces – appartement de soins avec 13 chambres de soins – diverses surfaces utilisables en commun
Surface habitable nette	4'705 m <sup>2</sup>
Surface commerciale nette	641 m <sup>2</sup>
Places de stationnement	26
Somme investie	CHF 22,90 mio.
Certification	Standard de la construction durable en Suisse (SNBS)



### Projet de nouvelle construction «Hasenmatt», Granges (SO)

Demande de permis de construire	2023
Début des travaux	mai 2024
Achèvement	fin 2025
Mixité des usages	41 appartements: – appartements de 2.5 pièces – appartements de 3.5 pièces – appartements de 4.5 pièces
Surface habitable nette	3'449 m <sup>2</sup>
Surface commerciale nette	–
Places de stationnement	45
Somme investie	CHF 18,00 mio.



### Projet de nouvelle construction «Sunnehof», Beringen (SH)

Demande de permis de construire	septembre 2024
Début des travaux	prévu pour mi-2025
Achèvement	prévu pour fin 2026
Mixité des usages	36 appartements: – appartements de 2.5 pièces – appartements de 3.5 pièces – appartements de 4.5 pièces
Surface habitable nette	3'073 m <sup>2</sup>
Surface commerciale nette	–
Places de stationnement	50
Somme investie	CHF 15,70 mio.
Certification	Standard de la construction durable en Suisse (SNBS)

# Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1 <sup>er</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> semestre 2023
<b>Produits d'exploitation</b>		
Produit résultant de la location d'immeubles	19'416	18'895
Autres produits d'exploitation	56	76
<b>Total</b>	<b>19'472</b>	<b>18'971</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Charges liées aux immeubles	-2'965	-2'916
Charges de personnel	-864	-808
Amortissements / Dépréciations	-111	-109
Autres charges d'exploitation	-691	-664
<b>Total</b>	<b>-4'631</b>	<b>-4'497</b>
Résultat de la vente de biens immobiliers	1'034	—
Résultat des réévaluations	758	286
<b>EBIT</b>	<b>16'633</b>	<b>14'760</b>
Charges financières	-2'881	-2'899
<b>EBT</b>	<b>13'752</b>	<b>11'861</b>
Impôts	-2'355	-2'016
<b>Bénéfice de la période</b>	<b>11'397</b>	<b>9'845</b>
<b>Actifs</b>	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Liquidités	18'440	7'131
Autres actifs circulants	1'886	2'336
Actif circulant	20'326	9'467
Biens immobiliers	825'880	820'005
Autres actifs immobilisés	2'954	2'117
Actif immobilisé	828'834	822'122
<b>Total</b>	<b>849'160</b>	<b>831'589</b>
<b>Passifs</b>		
Engagements financiers	413'303	394'319
Provisions pour impôts différés	39'379	38'043
Autres fonds étrangers	7'456	8'533
Fonds étrangers	460'138	440'895
Capitaux propres	389'022	390'694
<b>Total</b>	<b>849'160</b>	<b>831'589</b>

# Autres informations

## Agenda

### Publication rapport annuel 2024

28 février 2025

### Assemblée générale 2025

30 avril 2025

## Vue d'ensemble des publications

### Rapport semestriel



### Rapport annuel



Vous trouverez de plus amples informations ainsique la version en ligne détaillée des rapports de gestion annuels et semestriels sur [www.espacereal.ch](http://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 SA, Zurich

## Espace Real Estate Holding SA

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Soleure

Tél +41 32 624 90 00, [info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch), [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)