

Communiqué de presse

Soleure, le 5 septembre 2024

## Un premier semestre 2024 très réjouissant pour Espace

- Les recettes issues de la location ont augmenté de 2,8 pour cent et se chiffrent à 19,4 millions de francs (semestre 2023: 18,9 millions de francs).
- Le bénéfice de la période 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 opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles) a augmenté de 3,1 pour cent et se chiffre à 9,9 millions de francs (semestre 2023: 9,6 millions de francs).
- Taux de vacance faible de 2,9 pour cent (année sous revue 2023: 3,6 pour cent).
- Début des travaux de construction du lotissement «Hasenmatt» à Granges avec au total 41 appartements.

**La société Espace Real Estate Holding SA (Espace) a connu un premier semestre 2024 très réussi. Des avancées significatives ont pu être obtenues pour les projets de nouvelles constructions «Visavie» à Biel/Bienne et «Hasenmatt» à Granges. Une poursuite de la belle performance est attendue pour le deuxième semestre.**

Au cours du premier semestre 2024, Espace a réalisé sur la période un bénéfice de 11,4 millions de francs, réévaluations et résultat de la vente d'immeubles inclus (semestre 2023: 9,8 millions de francs). Par rapport à l'année précédente, cela correspond à une augmentation d'environ 15,8 pour cent. Le bénéfice de la période a été entre autres positivement influencé par le résultat de la vente d'un immeuble commercial ainsi que par le résultat plus élevé issus de réévaluations.

Espace met principalement l'accent sur le bénéfice opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles). Il a pu à nouveau être augmenté au cours du premier semestre 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.

### Recettes issues de la location plus élevées et nouvelle baisse du taux de vacance

En raison de l'adaptation des stratégies de location aux conditions du marché et des effets, en termes de revenus, du projet de nouvelle construction achevée et entièrement louée sur l'aire Aebi à Berthoud, les revenus locatifs ont pu être augmentés à 19,4 millions de francs, ce qui correspond à une hausse de 2,8 pour cent par rapport aux 18,9 millions de francs au premier semestre 2023. 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).

### Développements actuels de projets et nouvelles locations

Le développement du projet du quartier «Visavie» à Biel/Bienne a bien progressé, et les 76 nouveaux appartements ainsi qu'une unité de soins comportant 13 chambres seront prêts pour un emménagement d'ici 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 d'Espace. La superstructure comporte 41 appartements et sera achevée fin 2025.

# ESPACE REAL ESTATE

Outre l'élargissement du portefeuille par de nouvelles constructions, des progrès ont été réalisés au niveau de la rénovation des immeubles existants situés Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil. Les 32 appartements rénovés dans le cadre de la deuxième étape seront remis aux locataires en avril 2025.

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. Selon la planification, les appartements modernes aux équipements de haute qualité seront livrés aux locataires en 2026.

Des surfaces vacantes ont encore pu être réduites dans le secteur des immeubles à usage commercial. Environ 2000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été loués à long terme dans le «Landhaus» de Schaffhouse. En revanche, l'immeuble à usage commercial «Wäbi Worb» a été vendu, ce qui a encore optimisé le portefeuille immobilier.

## Évolution stable de la valeur du portefeuille immobilier

La stratégie du portefeuille d'Espace, qui consiste à augmenter la part d'immeubles résidentiels et, pour les immeubles commerciaux, à se concentrer sur des biens haut de gamme, a fait ses preuves et se reflète dans les réévaluations actuelles. Au 30.06.2024, le 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.

## Une structure financière solide

Au cours de la période sous revue, la charge financière a pu être maintenue à un niveau stable grâce à une stratégie de financement prévoyante. Le taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital pour financements externes a seulement augmenté de manière 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.

## 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 l'orientation d'Espace vers la poursuite du développement de la part résidentielle dans le portefeuille. Les projets de nouvelle construction sur des emplacements centraux et attrayants contribueront de manière essentielle à la hausse des revenus locatifs et renforcent la position d'Espace sur le marché. Dans le domaine des immeubles commerciaux, la stratégie reste axée sur les «biens Core» haut de gamme.

En ce qui concerne les initiatives ESG, la mise en œuvre de projets de décarbonisation continue et l'installation d'équipements solaires avance afin de réduire l'empreinte carbone des 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 intérêts 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, il est attendu que les mesures stratégiques continueront à donner de bons résultats et que, dans ce contexte, la performance opérationnelle positive se poursuivra.

## Rapport détaillé

Les documents en lien avec le rapport semestriel 2024 sont publiés aujourd'hui, le 5 septembre 2024, à 07h00, sur [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) et peuvent y être téléchargés.

# **ESPACE**

## REAL ESTATE

**Pour de plus amples renseignements, prière de contacter:**

### **Lars Egger**

Président de la direction

032 624 90 00

[lars.egger@espacereal.ch](mailto:lars.egger@espacereal.ch)

[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

### **Christian Froelicher**

Directeur des finances / membre de la direction

032 624 90 04

[christian.froelicher@espacereal.ch](mailto:christian.froelicher@espacereal.ch)

[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

### **Dates importantes**

28.02.2025      Publication des résultats annuels 2024

30.04.2025      Assemblée générale

### **À propos d'Espace**

Espace Real Estate Holding SA (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 825,9 millions de francs, est largement diversifié, avec une forte proportion d'immobilier résidentiel 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 45,8 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 électroniques de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque privée zurichoise Lienhardt & Partner.

## Chiffres clés

| <b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>                     | Unité | 1 <sup>er</sup> semestre 2024 | 1 <sup>er</sup> 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

| <b>BILAN</b>                                  | 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   |

| <b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>         | 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 %   |

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

| <b>EMPLOYÉS</b>                             | 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 %    |

| <b>ACTIONS</b>  | 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 | 1 <sup>er</sup> semestre 2024 | 1 <sup>er</sup> semestre 2023 | Variation |
|---|-------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Bénéfice opérationnel par action en circulation | CHF   | 9.13                          | 8.85                          | 3.15 %    |
| Dividende                                       | CHF   | 6.00                          | 5.75                          | 4.35 %    |