

Communiqué de presse

Soleure, le 26 août 2021

Un premier semestre 2021 couronné de succès pour Espace

- Bénéfice de la période de CHF 10,9 millions.
- Le bénéfice corrigé de la période*, soit CHF 8,3 millions (période de l'année précédente CHF 7,7 millions), a augmenté de 7,9 %.
- La valeur marchande du portefeuille immobilier est passée à CHF 710,9 millions (année précédente CHF 705,4 millions).
- Le taux de vacance des biens immobiliers de placement est tombé à 4,72 % (année précédente 5,62 %).
- La mise en œuvre des projets d'investissement en cours de développement a débuté comme prévu.
- La finalisation d'une nouvelle acquisition d'un total de 93 appartements est imminente.
- Un résultat annuel 2021 solide est attendu.

Espace Real Estate (Espace) a connu un premier semestre 2021 très satisfaisant. L'orientation durable du portefeuille s'avère résistante à la crise. Le bénéfice de la période, soit CHF 10,9 millions, a été certes inférieur à celui de la même période de l'année précédente. Sans l'effet spécial de la dissolution des provisions fiscales l'année précédente et sans le résultat des réévaluations, la période de l'année précédente a pu être toutefois nettement surpassée de 7,9 % avec un bénéfice de la période corrigé de CHF 8,3 millions (CHF 7,7 millions). Le vaste programme de rénovation et de construction neuve à hauteur de CHF 95,0 millions a démarré; à Zuchwil, la finalisation de la reprise d'un immeuble de 93 appartements est imminente.

(*Bénéfice corrigé de la période = bénéfice sans résultat provenant des réévaluations et adaptation du taux des impôts différés)

Le **taux de vacance** des biens immobiliers de placement a chuté de nouveau de 0,90 points à 4,72 % (5,62 %).

Le **résultat réjouissant de la réévaluation** s'est élevé à CHF 3,1 millions (CHF 1,0 million) et la valeur marchande du portefeuille immobilier est passée à CHF 710,9 millions (CHF 705,4 millions) durant le premier semestre. En termes de valeur marchande, l'espace habitable situé entre les villes de Berne, Bienne, Soleure et Olten constitue le pôle géographique d'Espace et représente 85 % de la valeur du portefeuille. **La zone d'investissement d'Espace a gagné en qualité durant la pandémie.** Des régions telles que Soleure profitent tout particulièrement de cette demande supplémentaire d'espace habitable. La région du marché d'Espace dispose d'une offre d'espace habitable abordable plus importante que les grandes agglomérations de Berne, Bâle ou Zurich et bénéficie d'une situation géographique centrale.

Les **projets actuellement en cours de développement** comportent des investissements à hauteur de **CHF 95,0 millions** dans des biens immobiliers de placement principalement résidentiels. Environ la moitié de ces investissements sont consacrés à des projets de rénovation. Durant les travaux, des baisses correspondantes des revenus locatifs sont à prévoir. Des revenus locatifs supplémentaires d'environ CHF 4,0 millions peuvent être attendus après l'achèvement et la location de tous les projets prévus.

La «**banque foncière**» (**immeubles non rentabilisés**) est mentionnée dans le bilan d'Espace avec une valeur vénale de CHF 49,6 millions. Elle constitue le fondement du développement durable à venir de l'entreprise.

La **finalisation de la nouvelle acquisition** de 93 appartements à Zuchwil est imminente. Le marché a été attribué à Espace et l'immeuble générera environ CHF 1,0 million de revenus locatifs supplémentaires par an après le transfert de propriété au cours du prochain semestre. Avec cette acquisition, Espace renforce sa position déjà importante sur le marché de l'agglomération de Soleure.

Espace dispose d'une solide base de fonds propres avec un **ratio de fonds propres de 44,0 %**. Les engagements financiers de la société se composent de financements garantis par des gages immobiliers pour un montant de CHF 375,2 millions. La partie gagée au niveau du portefeuille global est donc nettement inférieure à la limite d'amortissement de 65 %. **Le taux d'intérêt moyen des engagements financiers a pu être à nouveau réduit par rapport à l'année précédente**; il s'élevait à 1,40 % contre 1,49 % fin 2020. La période de fixation du taux d'intérêt moyen, soit 4,77 ans, a été légèrement inférieure à celle de l'année précédente (4,95 ans).

Fin 2020, les actions nominatives d'Espace ont clôturé à CHF 165.00. **Au premier semestre, les actions ont progressé de 13,9 % à CHF 188.00** et ont ainsi atteint un nouveau record historique (comparaison avec le cours de l'indice SXI Real Estate® Shrs Broad TR de + 4,2 %). Le capital propre par action au 30 juin 2021 s'élevait à CHF 167.42; il en résulte un agio de 12,3 % à la date de clôture du bilan.

Des jalons pour l'avenir d'Espace ont été par ailleurs définis durant la période sous revue. Pour Espace, résilience et durabilité vont de pair. Les immeubles durables minimisent le risque d'une baisse de valeur grâce à une bonne gestion des changements écologiques, sociaux et économiques. Le concept de développement durable d'Espace repose sur quatre piliers: focalisation sur une qualité élevée de l'habitat et du travail pour nos locataires, bâtiments exempts d'énergie fossile, structure flexible et adaptative des bâtiments ainsi qu'espaces locatifs abordables. Les **projets de développement Aebiareal à Burgdorf (centre médical avec micro-appartements) et Visavie à Bienne** (habitat innovant avec des prestations de service dans le secteur de la santé) pourront parfaitement intégrer les éléments de la stratégie et renforcer le positionnement d'Espace.

Dans le domaine de la numérisation, la nouvelle plateforme de location **fastspace.ch** sera lancée à partir de début 2022; elle permettra aux clients d'adopter une approche de la location plus rapide, plus facile et plus flexible.

Les effets de la crise du coronavirus se sont fait ressentir sur le marché immobilier et de nouveaux besoins d'espace ont vu le jour. La demande de surfaces de bureau n'est plus la même en termes de type et de superficie qu'avant la crise du coronavirus. Ce changement aura également des effets sur Espace. La stratégie adoptée qui consiste à augmenter continuellement la part résidentielle et à améliorer la qualité du portefeuille grâce à la rénovation des bâtiments résidentiels pourra surcompenser à moyen terme l'impact de la demande modifiée de surfaces commerciales. Les nouveaux projets de construction en cours de planification et les réserves foncières attractives ainsi que l'engagement d'Espace en matière d'innovation contribueront également à la poursuite positive du développement de l'entreprise. Pour le reste de l'année, nous nous attendons à un **résultat annuel 2021 solide**, avec une augmentation du bénéfice corrigé de la période par rapport à l'année précédente.

Rapport détaillé

Le rapport annuel du premier semestre 2021 sera publié aujourd'hui 26 août 2021 à 7 h 00 sur www.espacereal.ch et peut y être téléchargé.

Pour obtenir de plus amples informations, veuillez vous adresser à:

Lars Egger

Président de la direction
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Directeur des finances
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Dates importantes

10.03.2022	Publication du résultat annuel 2021
27.04.2022	Assemblée générale

Au sujet d'Espace :

Espace Real Estate Holding AG (Espace) est une société immobilière particulièrement présente dans les cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne et Schaffhouse. Le portefeuille immobilier d'Espace, d'une valeur totale de CHF 710,9 millions, est largement diversifié, avec une forte proportion d'usages résidentiels et divers usages commerciaux; il assure des revenus réguliers et stables. Avec ses propres projets de développement et de rénovation, Espace crée des espaces résidentiels et commerciaux attrayants et adaptés aux besoins, et augmente en continu la valeur de son portefeuille. Espace justifie d'un financement solide, avec un ratio de fonds propres de 44 %, et permet à ses actionnaires de participer à son résultat grâce à une politique de dividende qui leur est favorable. Les actions d'Espace sont négociées sur les plateformes électroniques de négoce de la Banque Cantonale Bernoise (OTC-X) et de la Banque cantonale de Zurich (eKMU-X).

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2021	1 ^{er} semestre 2020	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	17'240	17'053	1.10 %
Résultat des réévaluations	KCHF	3'128	1'024	205.47 %
Charges d'exploitation	KCHF	-4'211	-4'369	3.62 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	16'157	13'708	17.87 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	13'224	10'436	26.72 %
Bénéfice de la période	KCHF	10'895	12'293	-11.37 %
Bénéfice ajusté pour la période*	KCHF	8'299	7'689	7.93 %

BILAN	Unité	30.06.2021	31.12.2020	Variation
Fonds propres	KCHF	323'317	322'564	0.23 %
Quote-part de fonds propres	%	44.00	44.55	-0.55 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	45.18	45.47	-0.29 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2021	31.12.2020	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	710'852	705'368	0.78 %
immeubles de rendement	KCHF	661'261	655'695	0.85 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	—	—	—
immeubles non rentabilisés	KCHF	49'591	49'673	-0.17 %
Nombre d'immeubles	Nombre	59	59	—
Nombre de locataires	Nombre	1'406	1'443	-2.56 %

		1 ^{er} semestre 2021	1 ^{er} semestre 2020	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	4.72	5.85	-1.13 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.49	5.69	-0.20 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.30	4.20	0.10 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2021	31.12.2020	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	14	15	-6.67 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	10.90	11.80	-7.63 %

ACTIONS	Unité	30.06.2021	31.12.2020	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	-101	-52	94.23 %
Actions en circulation	Nombre	1'931'204	1'931'253	-0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	656	668	-1.80 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	55.79	54.80	0.99 PP

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	30.06.2021	31.12.2020	Variation
Cours des actions	CHF	188.00	165.00	13.94 %
Fonds propres par action	CHF	167.42	167.02	0.24 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	39.54	44.79	-11.72 %

		1 ^{er} semestre 2021	1 ^{er} semestre 2020	Variation
Bénéfice ajusté* par action en circulation	CHF	8.59	7.96	7.93 %
Dividende	CHF	5.25	4.75	10.53 %

* Hors réévaluation et ajustement des impôts différés