

Version abrégée

Rapport semestriel 2016

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2016	1 ^{er} semestre 2015	Variation
Produits résultant de la location d'immeubles	KCHF	15'910	15'579	2.12 %
Charges liées aux immeubles	KCHF	-3'330	-3'040	9.54 %
Résultat immobilier	KCHF	12'580	12'539	0.33 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	10'487	11'291	-7.12 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	6'008	6'465	-7.07 %
Bénéfice de la période	KCHF	4'676	7'448	-37.19 %

BILAN	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation
Fonds propres	KCHF	287'340	265'440	8.25 %
Quote-part de fonds propres	%	43.43	41.14	2.29
Degré de couverture des immobilisations	%	44.95	42.09	2.86
Net Gearing	%	112.23	126.87	-14.64

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	632'552	625'730	1.09 %
Immeubles de rendement	KCHF	563'718	549'294	2.63 %
Immeubles de rendement en construction	KCHF	12'546	19'826	-36.72 %
Immeubles non rentabilisés	KCHF	56'288	56'610	-0.57 %
Nombre d'immeubles	Nombre	54	54	—
Nombre de locataires	Nombre	1'155	1'144	0.96 %

		1 ^{er} semestre 2016	1 ^{er} semestre 2015	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	10.79	13.64	-2.85
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	6.15	6.64	-0.49
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.46	4.83	-0.37

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation
Employés au 30 juin 2016	Nombre	11	11	—
Equivalent temps plein au 30 juin 2016	%	850	850	—

ACTIONS	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'716'716	12.50 %
Actions propres	Nombre	-3'470	-3'080	12.66 %
Actions en circulation	Nombre	1'927'835	1'713'636	12.50 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	600	551	8.89 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.43	52.61	1.82

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation
Cours des actions	CHF	145.00	149.00	-2.68 %
Fonds propres par action	CHF	149.05	154.90	-3.78 %
Réserve de contribution du capitale par action en circulation	CHF	63.64	62.77	1.38 %

		1 ^{er} semestre 2016	1 ^{er} semestre 2015	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	4.85	8.69	-44.17 %
Dividende	CHF	4.50	4.50	—

Contenu et Organes

Lettre aux actionnaires	4
Comptes consolidés selon les Swiss GAAP RPC	
Compte de résultat consolidé	6
Bilan consolidé	7
Contacts	8

Conseil d'administration



Dr Christoph M. Müller
Président



Jean-Marc Villeneuve
Membre



Dr Andreas Hauswirth
Membre



Jörg Kaufmann
Membre

Direction



Theodor F. Kocher
Président



Isaak Meyer
Responsable finances



Patrick Berger
Responsable gestion immobilière



Lars Egger
Respons. projets de développement et de construction

Chères et chers actionnaires

Espace Real Estate Holding SA (Espace) est en mesure de présenter un résultat solide pour le premier semestre 2016. Les revenus issus de la location de biens immobiliers ont augmenté de 2.1 % et sont passés à 15.9 millions de CHF. Le nombre de logements vacants a diminué. Malgré un contexte exigeant, le résultat immobilier, soit 12.6 millions de CHF, est resté pratiquement inchangé. Le bénéfice non comparable à celui de la période de l'année précédente est de 4.7 millions de CHF. Le bénéfice de la période comparative de 2015 était nettement supérieur, en particulier parce que des provisions pour impôts qui n'étaient plus nécessaires ont été dissoutes et comptabilisées dans le résultat.

Espace se donne une nouvelle identité visuelle

L'identité visuelle d'Espace a fait ses preuves durant plus de dix ans. Durant cette période, la présentation visuelle en ligne a toutefois considérablement évolué, raison pour laquelle celle de l'entreprise devait être adaptée aux nouvelles exigences. Par conséquent, Espace a décidé de se donner une nouvelle identité visuelle.

La société a de plus saisi cette opportunité pour remanier le concept afférent à ses publications. De nos jours, les imprimés finissent en grande partie directement dans la corbeille à papier. À l'avenir, le rapport de gestion et le rapport semestriel seront uniquement publiés en ligne conformément à la pratique de nombre d'entreprises cotées en bourse. Une version imprimée peut être naturellement demandée à tout moment.

Nets progrès quant au rajeunissement du portefeuille immobilier

Grâce à des constructions neuves et à des rénovations, la valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 1.1 % et est passée à 632.6 millions de CHF. De plus, Espace a réalisé des améliorations structurelles en termes de composition de son portefeuille, ce qui va dans le sens de ses objectifs stratégiques. Au cours des cinq dernières années, la part de la valeur marchande du parc immobilier destiné à l'habitation, par exemple, est passée de 22.5 % à 33.8 %.

La première étape de construction du nouveau lotissement «Volaare», Amselweg 45B et 47B à Zuchwil, avec 31 logements, a été achevée. Tous les logements sont déjà loués. À Zuchwil également, la rénovation intérieure complète et la nouvelle location de 74 logements Amselweg 1 et Drosselweg 40 sont terminées. Les travaux de rénovation intérieure des 80 logements situés Amselweg 3 et 5 ont débuté.

Ostringstrasse 10 à Oensingen, la rénovation partielle de l'immeuble bat son plein pour que la locataire phare de longue date Medifilm SA (une entreprise du Groupe Galenica) puisse emménager début 2017 dans de nouveaux locaux plus grands et plus efficaces sur le plan de l'exploitation et de la consommation d'énergie.

Les travaux d'excavation et de construction du lotissement «Espace Birse» composé d'un total 53 logements locatifs ont débuté dans la commune de Valbirse (BE). 28 unités sont proposées en tant que logements avec service.

En lien avec le lotissement de Hüsler Nest AG à Granges, le bien foncier de la Flughafenstrasse 45 a été vendu, de même qu'une parcelle de terrain constructible non intéressante pour Espace d'un point de vue stratégique (1'741 m²) sise Calvinstrasse à Granges.

Rentrées locatives plus importantes, baisse du nombre de logements vacants

Durant le premier semestre 2016, Espace a fait face à des pertes de revenus dans le but d'épurer et de rajeunir son portefeuille. Heureusement, ces pertes ont été compensées par la location de logements neufs et rénovés de sorte que les rentrées issues de la location de biens immobiliers ont enregistré une augmentation de 2.1 %.

Globalement, la situation en matière de logements vacants se présente comme suit: le taux global de logements vacants correspond à 10.79 % des revenus locatifs théoriques, dont 7.37 % de surfaces qui n'étaient pas entièrement ou partiellement louées du fait de premières locations, de rénovations ou de biens immobiliers destinés à la vente.

Finances solides, baisses des charges financières

Afin de soutenir la stratégie de croissance et de maintenir un financement propre solide, Espace a proposé la souscription de 214'589 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital avec droit de souscription négocié. Les actionnaires inscrits au registre des actions au 1er avril 2016 pouvaient acheter une nouvelle action à raison de huit droits préférentiels de souscription au prix de CHF 118.00 ou vendre leur droit de souscription. Les nouvelles actions ont été souscrites à 100 %. Cette transaction a apporté à la société des fonds nouveaux à hauteur de 25.3 millions de CHF. Le cours moyen payé du droit de souscription s'est chiffré à un niveau satisfaisant de CHF 3.07.

En raison de l'augmentation de capital souscrit à 100 % et du bénéfice semestriel, le capital propre est passé à 287.3 millions de CHF, ce qui correspond à un capital propre par action de CHF 149.05. Le taux de capital propre s'élève désormais au niveau confortable de 43.4 % et le niveau de couverture de placement à 44.9 %. Cette situation financière solide constitue une bonne base pour le développement ultérieur durablement profitable du portefeuille immobilier et l'obtention de refinancements à faibles coûts et performants à l'avenir.

Les refinancements à des conditions plus intéressantes ont permis de réduire les charges financières de 7.2 %. Pour une échéance moyenne des dettes financières de 5 ans et 7 mois, le taux d'intérêt moyen était de 2.42 %.

Augmentation des réserves issues d'apports en capitaux

Sur les nouveaux fonds issus de l'augmentation de capital, 22.8 millions de CHF ont pu être affectés aux réserves issues d'apports en capitaux. Après le versement entretemps des dividendes, les réserves issues d'apports en capitaux sont de 122.7 millions de CHF au 30 juin 2016, ce qui correspond à CHF 63.64 par action. Ces fonds sont disponibles pour la distribution de dividendes exonérée de l'impôt anticipé et, pour les particuliers domiciliés en Suisse, exonérée de l'impôt sur le revenu.

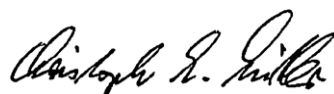
Après l'octroi d'un droit de souscription et le versement du dividende de CHF 4.50, le cours de l'action Espace a reculé de CHF 149.00 à CHF 145.00. La performance de l'action Espace était de 2.4 %.

Perspective

La compétitivité de l'économie Suisse exacerbée à l'échelle internationale est à l'origine de reculs de chiffres d'affaire pour l'industrie d'exportation et ses sous-traitants, ce qui nuit sensiblement à la disposition aux investissements. D'autre part, le niveau bas des intérêts favorise les investissements dans les biens immobiliers à usage d'habitation. Les attentes réduites des investisseurs en matière de rendement font que des prix élevés sont payés pour l'immobilier à usage d'habitation. Par ailleurs, l'extension de l'offre de logements fait pression sur les loyers et le risque afférent à des logements vacants augmente.

Bien qu'Espace investisse uniquement sur des micro-sites pour lesquels il existe une demande, la société ne peut pas entièrement se soustraire à la concurrence en termes de prix. La location de surfaces dans le domaine du commerce, de l'artisanat, de l'industrie et des bureaux restera difficile jusqu'à nouvel ordre. Par contre, l'espace habitable contemporain se loue bien aujourd'hui encore à des prix adaptés au marché. La stratégie adoptée par Espace il y a des années, qui consiste à rajeunir le portefeuille, augmente la compétitivité de nos offres sur le marché actuel.

De la perspective actuelle, le conseil d'administration et la direction estiment que la politique des dividendes pratiquée jusqu'à présent pourra être maintenue également dans un contexte plus ardu. Ils remercient les actionnaires de leur confiance, les partenaires commerciaux et les locataires de leur collaboration et l'équipe Espace du travail accompli.



Dr Christoph M. Müller
Président du conseil d'administration



Theodor F. Kocher
Président de la direction

Compte de résultat consolidé

en KCHF	1 ^{er} semestre 2016	1 ^{er} semestre 2015
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	15'910	15'579
Produit issus des opérations immobilières	-83	397
Autres produits d'exploitation	63	229
Total	15'890	16'205
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-3'330	-3'040
Nouvelle évaluation (réévaluation) des immeubles (val. nette)	-409	-387
Charges de personnel	-872	-746
Amortissements	-158	-149
Autres charges d'exploitation	-634	-592
Total	-5'403	-4'914
EBIT	10'487	11'291
Résultat financier		
Produits financiers	0	1
Charges financières	-4'479	-4'827
Total	-4'479	-4'826
EBT	6'008	6'465
Impôts	-1'332	980
Bénéfice de la période	4'676	7'445

Bilan consolidé

en KCHF	30.06.2016	31.12.2015
ACTIFS		
Liquidités	19'751	11'854
Créances résultant de livraisons et de prestations	1'111	1'292
Autres créances	1'015	993
Comptes de régularisation actifs	362	472
Total actif circulant	22'239	14'611
Immobilisations corporelles		
Immeubles de rendement	563'718	549'294
Immeubles de rendement en construction	12'546	19'826
Objets non rentabilisés	56'288	56'610
Total	632'552	625'730
Projets de construction et de développement	6'414	4'398
Immobilisations incorporelles	138	221
Autres immobilisations corporelles	198	232
Total actif immobilisé	639'302	630'581
Total des actifs	661'541	645'192
PASSIFS		
Fonds étrangers à court terme		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	4'971	5'170
Engagements financiers à court terme	35'159	60'930
Autres engagements	1'235	1'247
Provisions pour impôts	9	228
Autres provisions	83	201
Comptes de régularisation passifs	1'649	1'158
Total	43'106	68'934
Fonds étrangers à long terme		
Engagements financiers à long terme	307'076	287'683
Provisions pour impôts différés	24'019	23'135
Total	331'095	310'818
Total des fonds étrangers	374'201	379'752
Capital-actions	19'313	17'167
Reserves de capital	124'448	109'281
Actions propres	-505	-417
Reserves de bénéfice	144'084	139'409
Total des fonds propres	287'340	265'440
Total des passifs	661'541	645'192

Contacts

Dr Christoph M. Müller

Président du conseil d'administration

+41 44 221 08 00

cmm@imschwert.ch

Theodor F. Kocher

Président de la direction

+41 32 624 90 00

theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer

Responsable finances

Membre de la direction

+41 32 624 90 04

isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger

Responsable gestion immobilière

Membre de la direction

+41 32 624 90 10

patrick.berger@espacereal.ch

Lars Egger

Responsable projets de développement
et de construction

Membre de la direction

+41 32 624 90 02

lars.egger@espacereal.ch

Espace Real Estate Holding SA

Rue des cygnes 29, CH-2503 Bienne

Espace Real Estate SA

Zuchwilerstrasse 43, case postale 331, CH-4501 Soleure

Tél. +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE