

# 1<sup>er</sup> semestre 2018

en bref



Soleure, Zuchwilerstrasse  
Assainissement de la façade

# Chiffres clés

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	Unité	1 <sup>er</sup> semestre 2018	1 <sup>er</sup> semestre 2017	Variation
Résultat immobilier	KCHF	12'637	12'841	-1.59 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	-48	—	100.00 %
Résultat des réévaluations	KCHF	-457	-433	5.54 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-1'226	-1'568	-21.81 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	10'906	10'840	0.61 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	7'112	6'563	8.37 %
Bénéfice de la période	KCHF	5'593	5'143	8.75 %

<b>BILAN</b>	Unité	30.06.2018	31.12.2017	Variation
Fonds propres	KCHF	294'465	298'153	-1.24 %
Quote-part de fonds propres	%	42.81	44.41	-1.60
Degré de couverture des immobilisations	%	44.47	46.27	-1.80
Net Gearing	%	113.79	106.89	6.90

<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	Unité	30.06.2018	31.12.2017	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	657'912	639'815	2.83 %
immeubles de rendement	KCHF	553'982	552'807	0.21 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	50'693	33'703	50.41 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	53'237	53'305	-0.13 %
Nombre d'immeubles	Nombre	66	65	1.54 %
Nombre de locataires	Nombre	1'164	1'152	1.04 %

		1 <sup>er</sup> semestre 2018	1 <sup>er</sup> semestre 2017	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	7.93	9.43	-1.50
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.99	6.06	-0.07
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.49	4.56	0.07

<b>EMPLOYÉS</b>	Unité	30.06.2018	31.12.2017	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	12	12	—
Equivalent temps plein au jour de référence	%	1'010	990	20

<b>ACTIONS</b>	Unité	30.06.2018	31.12.2017	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	0.00 %
Actions propres	Nombre	-990	-220	350.00 %
Actions en circulation	Nombre	1'930'315	1'931'085	-0.04 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	641	626	2.40 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	55.07	54.43	0.64

<b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>	Unité	30.06.2018	31.12.2017	Variation
Cours des actions	CHF	140.50	149.00	-5.70 %
Fonds propres par action	CHF	152.55	154.40	-1.20 %
Réserve de contribution du capitale par action en circulation	CHF	54.31	59.04	-8.01 %

		1 <sup>er</sup> semestre 2018	1 <sup>er</sup> semestre 2017	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	5.79	5.33	8.80 %
Dividende	CHF	4.75	4.50	5.56 %

# Chères actionnaires, chers actionnaires

Espace Real Estate Holding SA (Espace) présente un développement rejoyissant de la marche des affaires durant le premier semestre 2018. Le bénéfice réalisé durant cette période, soit CHF 5,6 Mio. (contre CHF 5,1 Mio. l'année précédente), a augmenté de 8,7 %. Les charges d'exploitation ont diminué de 5,1 % et les charges financières de 11,3 %.

## Des manques à gagner amplement compensés

L'année précédente, Espace avait vendu deux immeubles de rendement; un troisième avait été démolé pour laisser place à une construction neuve de remplacement. Il en a résulté une réduction des revenus locatifs de CHF 0,85 Mio. Ces manques à gagner ont été toutefois pratiquement compensés, à savoir essentiellement grâce à l'achèvement de la première étape du bien immobilier «Les Amis» sis chemin des Narcisses à Bienne, qui est composé de 36 appartements au total (tous les appartements étant loués), et au bien immobilier rénové et entièrement loué du Amselweg/Drosselweg à Zuchwil qui comporte 154 appartements. Au total, le résultat immobilier a diminué de CHF 0,2 Mio. (-1,59 %) à CHF 12,6 Mio.

## Développement des immeubles à usage d'habitation dans le portefeuille

La valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 2,8 % à CHF 657,9 Mio. (contre CHF 639,8 Mio. l'année précédente). L'achat d'unités supplémentaires en propriété par étage à la Zuchwilerstrasse 41/43 à Soleure pour un montant de CHF 1,0 Mio. y a contribué. Ces surfaces seront transformées en cabinets médicaux et louées.

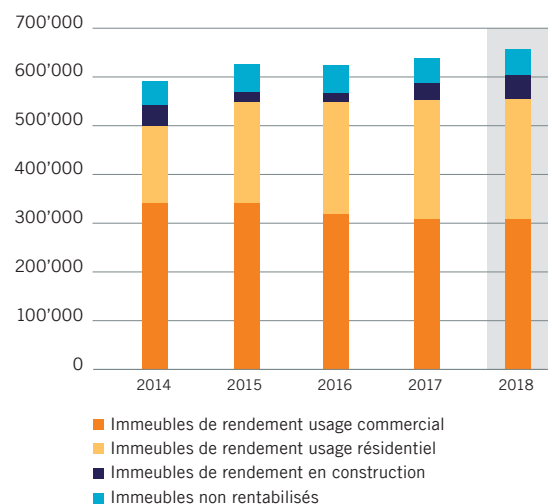
L'augmentation de la valeur des immeubles de rendement en construction a été de CHF 17,0 Mio. Des investissements ont été réalisés dans les ensembles résidentiels en construction mentionnés ci-après: construction du lotissement «Espace Birse» au centre de la commune de Valbirse (52 appartements), réalisation de la deuxième étape de construction des ensembles résidentiels «Les Amis» à Bienne (36 appartements) et «Volaare» à Zuchwil (83 appartements) ainsi que la deuxième étape de construction de «Visavie» à Bienne (58 appartements). Au total, 229 appartements étaient en cours de construction, dont 52 ont été achevés. Malgré un nombre de constructions qui reste élevé dans la région, les offres d'Espace ont enregistré une demande satisfaisante. La construction en cours du lotissement «Volaare» à Zuchwil en

**Bénéfice avant impôts** en mio. CHF

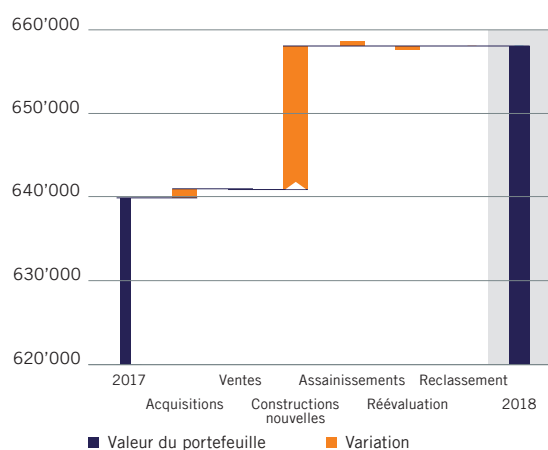
**5.6**      **5.1**

1<sup>er</sup> semestre 2018      1<sup>er</sup> semestre 2017

**Portefeuille immobilier** en KCHF



**Variations du portefeuille** en CHF



est un exemple édifiant. Elle correspond entre autres aux besoins en espace habitable des membres du personnel de Biogen International GmbH, qui construit une nouvelle unité de production à Luterbach, laquelle sera mise en service en 2019 et engendrera la création d'environ 600 nouveaux emplois. À cette date, les appartements du lotissement «Volaare» seront également prêts à être occupés. À Bienne, le lotissement «Les Amis» ne propose pas uniquement un espace habitable; il satisfait également à la demande de prestations de service, par exemple avec une crèche ou plusieurs chambres d'hôtes. À l'ère de l'activité professionnelle des deux parents et d'exigences en constante transformation en termes d'habitat, «Les Amis» offre des possibilités polyvalentes.

Le nouveau siège principal du groupe Schaffner (Schaffner), qui comporte un département recherche et développement, est également en construction. Le terrain sis à Luterbach est limitrophe à la zone de développement Attisholz/Luterbach. Un bail a été conclu avec Schaffner avant le lancement des travaux de construction. L'évolution contextuelle réjouissante a engendré également une intensification de la demande en surfaces disponibles sur l'aire, ainsi qu'une réduction supplémentaire des surfaces vacantes.

### Recul des surfaces vacantes

La vacance des immeubles de rendement est tombée à 7,9 % (contre 9,4 % l'année précédente), avant tout parce que de nouveaux locataires pour les surfaces commerciales vacantes ont pu être prospectés. Cette réduction positive des surfaces vacantes se poursuivra également durant le deuxième semestre 2018 grâce aux baux déjà conclus durant la période sous revue, avec effet à partir de juillet.

### Un capital propre performant

Le capital propre s'élevait à CHF 294,5 Mio., respectivement CHF 152,55 par action, au 30 juin 2018. La quote-part de fonds propres s'élève à 42,8 %.

Le niveau attrayant des taux d'intérêt a permis de nouveaux financements sur le long terme à des conditions intéressantes. Les charges financières ont diminué de CHF 0,5 Mio. (-11,3 %). Le taux d'intérêt moyen s'élevait à 1,96 % pour une échéance moyenne de quatre ans.

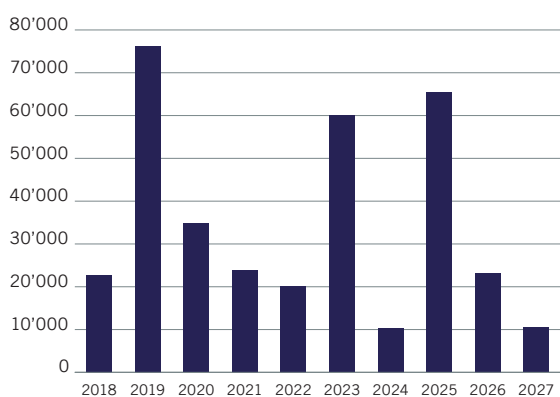
### Investissements planifiés en mio. CHF

Année	Construction nouvelle	Assainissement	Total
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17
2022	24	1	25

### Vacance des immeubles de rendement en %

	1 <sup>er</sup> semestre 2018	1 <sup>er</sup> semestre 2017
Vente planifiée	0.7	0.4
Assainissement et assainissement planifié	1.1	3.2
Première location	0.8	1.6
Relocations non réalisées	5.3	4.2
<b>Total</b>	<b>7.9</b>	<b>9.4</b>

### Echéances des engagements financiers en KCHF



### Sous-performance de l'action Estate

Après distribution du dividende majoré (mai 2018) de CHF 4,75 par action, le capital propre par action est de CHF 152,55 par action au 30 juin 2018. Le cours payé a diminué et est passé de CHF 149,00 à CHF 140,50 au cours du premier semestre. Avec le dividende, une performance négative de -2,5 % est enregistrée durant le premier semestre.

À la fin du premier semestre 2018, le volume commercial des titres négociés hors bourse a faibli de presque 25 %. L'action Espace a également été mise sous pression par le volume commercial en baisse sur l'ensemble du marché. Par conséquent, le recul du cours s'explique par des mécanismes inhérents au marché et non par des données relatives à l'entreprise.

Les réserves issues d'apports de capitaux étaient de CHF 54,31 par action au 30 juin 2018. Espace a l'intention de distribuer les dividendes provenant de ces réserves d'apports de capitaux au cours des prochaines années. De fait, les dividendes sont exonérés de l'impôt anticipé jusqu'à nouvel ordre, et ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les particuliers domiciliés en Suisse.

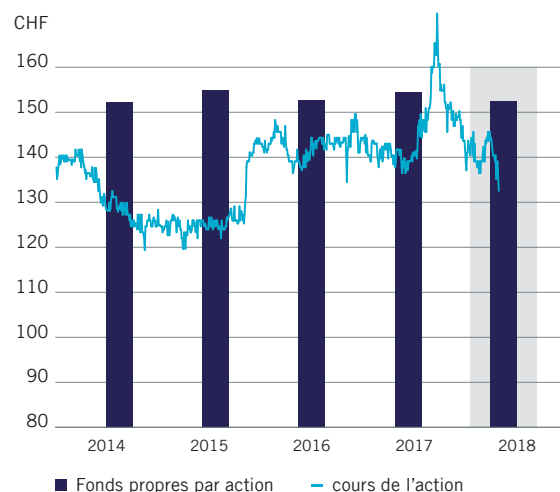
### Perspective

Espace estime qu'il existe encore un potentiel de croissance économique en Suisse. Les indices conjoncturels restent plutôt favorables pour les mois à venir. Dans le cadre de l'évolution positive, la pleine exploitation des capacités macroéconomiques de production s'est encore améliorée.

La demande en surfaces de bureau, prestations de service professionnelles et industrielles présente ponctuellement des signes de stabilisation. Espace a profité de cette évolution. Des surfaces vacantes, qui produiront des revenus au cours du deuxième semestre, ont été louées durant le premier semestre 2018.

Par contre, les risques sur le marché de l'immobilier résidentiel s'intensifient étant donné qu'en particulier les investisseurs institutionnels ne peuvent plus placer leur argent sous forme lucrative sur le marché des intérêts à taux fixes. La construction ne répond pas en partie à la demande. En conséquence, la demande ne suivra pas partout la surpro-

### Fonds propres par action et cours de l'action en CHF



### Réserves issues d'apports de capitaux en CHF

54.31	59.04
30.06.2018	31.12.2017

**«La proximité du client et la connaissance des besoins du marché local constituent des avantages.»**

duction de logements et l'élargissement de l'offre. Les prix des loyers restent également sous pression. Compte tenu de cette évolution, les immeubles résidentiels en construction d'Espace sont exclusivement orientés vers une demande concrète sur leur site respectif. La proximité des clients et les bonnes connaissances des besoins du marché local en créent les conditions. La construction et la gestion sont planifiées en conséquence.

Espace confirme les objectifs fixés pour l'exercice 2018 qui consistent à réduire encore les surfaces vacantes et à améliorer le résultat opérationnel. De la perspective actuelle, le résultat de la période réalisé l'année précédente ne devrait pas être entièrement atteint étant donné que des bénéfices sur vente de cette ampleur (CHF 1,7 Mio) ne sont pas prévus.

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 et moins prévisible. Ils remercient les actionnaires de leur confiance, les partenaires commerciaux et les locataires de leur collaboration de qualité et l'équipe Espace du travail efficace accompli.



Dr Christoph M. Müller  
Président du conseil d'administration

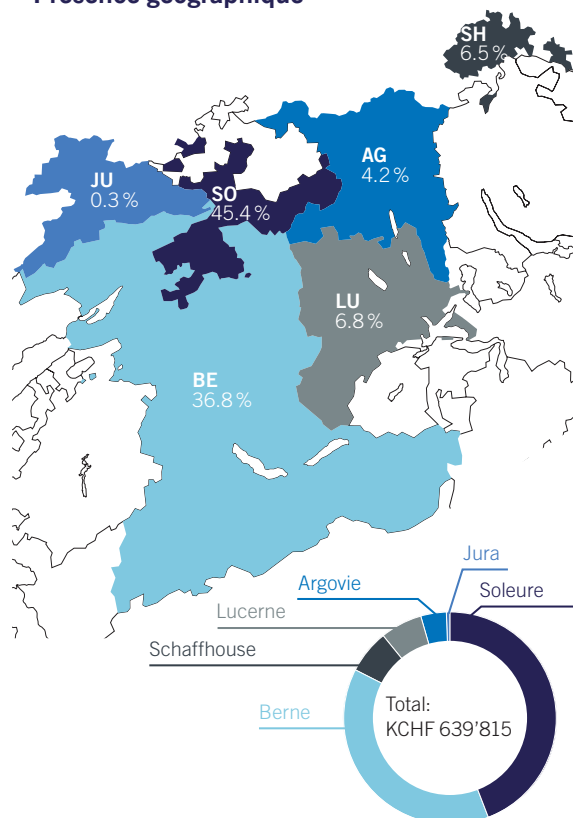


Lars Egger  
Président de la direction

### Structure de l'actionariat en %

	30.06.2018	30.06.2017
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.67	30.58
Famille Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.41	20.44
Caisse de pensions Gastrosocial, Argovie	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Actionnaires restants	41.01	41.07

### Présence géographique



«Espace Birse» à Valbirse



---

# Organes

---

## Conseil d'administration



**Dr Christoph M. Müller**  
Président



**Dr Andreas Hauswirth**  
Membre



**Jörg Kaufmann**  
Membre



**Jean-Marc Villeneuve**  
Membre (jusqu'à l'assemblée  
générale 2018)



**Theodor F. Kocher**  
Membre (à partir de l'assemblée  
générale 2018)

---

## Direction



**Lars Egger**  
Président



**Isaak Meyer**  
Responsable finances



**Patrick Berger**  
Responsable gestion immobilière



# Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1 <sup>er</sup> semestre 2018	1 <sup>er</sup> semestre 2017
<b>Produits d'exploitation</b>		
Produit résultant de la location d'immeubles	15'808	15'958
Produit issus des opérations immobilières	-48	—
Autres produits d'exploitation	55	57
<b>Total</b>	<b>15'815</b>	<b>16'015</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Charges liées aux immeubles	-3'171	-3'117
Nouvelle évaluation des immeubles	-457	-433
Charges de personnel	-710	-861
Amortissements	-33	-230
Autres charges d'exploitation	-538	-534
<b>Total</b>	<b>-4'909</b>	<b>-5'175</b>
<b>EBIT</b>	<b>10'906</b>	<b>10'840</b>
<b>Résultat financier</b>		
Produits financiers	—	-1
Charges financières	-3'794	-4'276
<b>Total</b>	<b>-3'794</b>	<b>-4'277</b>
<b>EBT</b>	<b>7'112</b>	<b>6'563</b>
Impôts	-1'519	-1'420
<b>Bénéfice de la période</b>	<b>5'593</b>	<b>5'143</b>
<b>Actifs</b>		
	30.06.2018	31.12.2017
Liquidités	12'493	20'493
Autres actif circulant	13'186	6'507
Actif circulant	25'679	27'000
Immeubles	657'912	369'815
Autres actif immobilisé	4'266	4'602
Actif immobilisé	662'179	644'417
<b>Total</b>	<b>687'857</b>	<b>671'417</b>
<b>Passifs</b>		
Engagements financiers	347'564	339'196
Provisions pour impôts différés	27'447	26'439
Autres fonds étrangers	23'974	7'629
Fonds étrangers	398'986	373'264
Actions propres	288'871	298'153
<b>Total</b>	<b>687'857</b>	<b>671'417</b>

# Autres informations

## Contacts

### Dr. Christoph M. Müller

Président du conseil d'administration

+41 44 221 08 00

cmm@imschwert.ch

### Lars Egger

Président de la direction

+41 32 624 90 00

lars.egger@espacereal.ch

### Patrick Berger

Responsable gestion immobilière

Membre de la direction

+41 32 624 90 10

patrick.berger@espacereal.ch

## Agenda

### Publication rapport annuel 2018

5 avril 2019

### Assemblée générale 2019

23 mai 2019

### Publication Rapport semestriel 2019

18 septembre 2019

## 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](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 AG, Zurich

### Impressum

Edition: Espace Real Estate Holding SA

Conception: Werbelinie AG, Berne et Thoune

Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern

Date de publication: Septembre 2018



---

## «Espace Campus» à Luterbach

Avec la pose de la première pierre en juillet, les travaux de construction du nouvel immeuble destiné au groupe Schaffner ont débuté à Luterbach.



**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](mailto:info@espacereal.ch), [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

**ESPACE**  
REAL ESTATE