

Communiqué de presse d'Espace Real Estate Holding SA

Espace annonce un premier semestre 2018 réjouissant

Bienne/Soleure, le 13 septembre 2018. **Espace Real Estate Holding SA (Espace) présente un résultat réjouissant pour 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 %.**
- **La valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 2,8 % à CHF 657,9 Mio.**
- **Le taux de vacance s'est amélioré et est passé de 9,4 % à 7,9 % (-1,5 points de pourcentage).**
- **Les charges d'exploitation ont diminué de 5,1 %.**
- **Les charges financières ont baissé de 11,3 %.**

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 y a contribué à hauteur de CHF 1,0 Mio.

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 parc résidentiel «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 ce sont 229 appartements qui étaient en construction. Malgré un nombre de constructions en cours qui reste élevé dans la région, les offres d'Espace enregistrent une demande satisfaisante sur site. Le lotissement «Volaare» à Zuchwil satisfait entre autres aux besoins en espace habitable des membres du personnel du site de production de Biogen International Ltd. dans les proches environs. L'entreprise Biotech construit à Luterbach une unité de production qu'elle mettra en service en 2019, ce qui générera la création d'environ 600 nouveaux emplois.

Les **revenus locatifs** ont diminué de CHF 0,85 Mio suite aux ventes de biens immobiliers réalisées l'année précédente. Un autre bien immobilier a été démoli pour laisser place à une nouvelle

construction de remplacement. Ces manques à gagner ont été toutefois presque compensés. Au total, le **résultat immobilier** a diminué de CHF 0,2 Mio. (-1,59 %) à CHF 12,6 Mio.

Le taux de **vacance des biens immobiliers de placement** est tombé à 7,9 % (contre 9,4 % l'année précédente). Cette évolution positive se poursuivra également durant le deuxième semestre 2018 grâce aux baux supplémentaires déjà conclus avec effet à partir de juillet.

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 %.

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. Le bénéfice réalisé durant cette période, soit CHF 5,6 Mio. (contre CHF 5,1 Mio. l'année précédente), a augmenté de 8,7 %.

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 **sous-performance** 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 du marché relatifs aux immeubles résidentiels s'intensifient actuellement étant donné que les investisseurs institutionnels en particulier recherchent des possibilités de placement. La construction ne répond pas en partie à la demande. En conséquence, la demande ne suivra pas partout la surproduction 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.

Le présent rapport semestriel 2018 est également publié et téléchargeable dès aujourd'hui, le 13 septembre, sur notre site web www.espacereal.ch.

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

Dr. Christoph M. Müller

Président du conseil d'administration

044 221 08 00

cmm@imschwert.ch

www.espacereal.ch

Lars Egger

Directeur

032 624 90 00

lars.egger@espacereal.ch

www.espacereal.ch

Portrait de l'entreprise

- Espace Real Estate Holding SA (Espace) est une société de placement immobilier sise à Bienne, dont les actions font partie des titres les plus couramment négociés hors bourse. Ses actions sont négociées sur les plateformes électroniques de négoce de la Banque Cantonale Bernoise (OTC-X) et de la Banque cantonale de Zurich (eKMU-X).
- La société investit dans des biens immobiliers des cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne et Schaffhouse.
- Le 30.06.2018, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 657.9 Mio. et de CHF 294.5 Mio. de capitaux propres.
- Les dividendes distribués sont exonérés de l'impôt anticipé et financés par les importantes réserves d'apport de capital, d'un montant de CHF 54.31 par action (au 30.06.2018) et ne sont, pour les particuliers domiciliés en Suisse, pas soumis à l'impôt sur le revenu.
- Espace envisage de continuer à croître de manière profitable et durable et à rajeunir son parc immobilier. Pour ce faire, la société se concentre sur la réalisation d'immeubles d'habitation sur ses propres réserves de terrains constructibles et sur l'assainissement de biens faisant partie de son parc immobilier.

Vous trouverez page suivante une vue d'ensemble des chiffres clés.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} 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 %

BILAN	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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	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 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} 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

EMPLOYÉS	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

ACTIONS	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

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	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 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	5.79	5.33	8.80 %
Dividende	CHF	4.75	4.50	5.56 %