

Communiqué de presse

le 18 septembre 2019, 07h00

Pour la publication immédiate

Un 1^{er} semestre 2019 très réjouissant pour Espace Real Estate Holding SA

Bienne/Soleure, le 18 septembre 2019

- **Le bénéfice de la période a augmenté de 22,2 % et atteint 6,8 millions de CHF (5,6 millions de CHF).**
- **Le taux de vacance a enregistré une baisse de 1,21 PP, passant à 6,72 % (7,93 %).**
- **La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 2,25 % et se chiffre à 686,9 millions de CHF.**
- **Pour l'exercice 2019, des revenus et un bénéfice plus élevés sans prise en compte des gains de réévaluation sont attendus.**

Le **bénéfice de la période** a évolué de manière très réjouissante pendant le premier semestre 2019 et s'élève à 6,84 millions de CHF (5,6 millions de CHF). Le **taux de vacance des immeubles de rendement** a baissé à 6,72% (7,93%).

Le **résultat d'exploitation (EBIT)** a augmenté et s'élève à 12,0 millions de CHF (10,9 millions de CHF). Les gains de **réévaluations** de 0,5 million de CHF (-0,5 million de CHF) ont été supérieurs à ceux de l'année précédente. Les biens immobiliers «Les Amis» à Bienne et «Espace Birse» à Valbirse ont été évalués pour la première fois. L'EBIT sans gains de réévaluation s'est élevé à 11,5 millions de CHF (11,4 millions de CHF).

Le **résultat des immeubles** a augmenté et se chiffre à 12,9 millions de CHF (12,6 millions de CHF). Les **revenus générés par la location** sont restés au même niveau que l'année précédente. Les premières locations dans les constructions neuves ont compensé les revenus manquants des immeubles vendus. Les **frais liés aux immeubles** ont baissé, se chiffrant à 2,8 millions de CHF (3,2 millions de CHF).

La **valeur de marché du portefeuille immobilier** a augmenté de 2,25 % et est passée à 686,9 millions de CHF (671,8 millions de CHF). Au cours du premier semestre 2019, Espace a investi 19,1 millions de CHF dans des projets de constructions neuves.

Les **charges financières** ont baissé de 0,3 million de CHF, passant ainsi à 3,5 millions de CHF.

La performance totale (y compris dividende) de l'**action Espace** a atteint +14,3 % au cours du premier semestre et était donc supérieure à l'index des actions immobilières cotées (+13,9 %; SXI Real Estate® Shares Broad Index).

Les **nouvelles constructions «VOLAARE» à Zuchwil (83 appartements) et «VISAVIE» à Bienne (58 appartements)** seront achevées et mises à la disposition des locataires pendant le 2^e semestre 2019. La première mise en location se déroule selon le plan. Le 1^{er} septembre 2019, le **nouveau bâtiment** entièrement loué du **siège principal du Groupe Schaffner** a été remis au locataire.

Espace confirme les **objectifs visés pour l'exercice 2019**. Concernant les revenus et le bénéfice sans prise en compte des réévaluations, l'entreprise prévoit à nouveau un résultat plus élevé. En raison de l'achèvement de plusieurs immeubles en construction, des gains de réévaluation sont prévus pour le 2^e semestre 2019. Espace attache de l'importance à une **politique de dividende attrayante**.

Le 19 mai 2019, les citoyens suisses ont adopté la Loi fédérale relative à la réforme fiscale (RFFA). Comme Espace n'est pas coté en bourse, **les dividendes versés à partir des réserves issues des apports de capitaux** demeurent entièrement exonérés d'impôts pour les personnes privées en Suisse, même après l'adoption de la Loi fédérale relative à la réforme fiscale (RFFA).

Perspectives

Avec son portefeuille immobilier diversifié et des projets de constructions neuves très prometteurs, Espace est bien équipé pour affronter l'avenir. La bonne qualité et les normes de construction soigneuses des nouveaux appartements à un prix raisonnable assurent les débouchés pour les produits d'Espace. Espace aborde les défis du marché de l'immobilier avec des concepts innovants et des efforts plus soutenus en termes de commercialisation. Grâce à cette démarche, nous sommes convaincus qu'il sera possible de baisser encore le taux de vacance des immeubles de rendement durant le deuxième semestre.

Le portefeuille d'immeubles existant d'Espace offre de nombreuses opportunités de croissance. La planification de deux projets d'assainissement au cours du deuxième semestre définit les premières priorités dans ce domaine.

Nous remercions les actionnaires pour leur confiance, les locataires et les partenaires commerciaux pour la bonne collaboration ainsi que l'équipe d'Espace pour son engagement efficace.

Le présent rapport semestriel 2019 est également publié sur notre site Internet www.espacereal.ch et téléchargeable dès aujourd'hui, le 18 septembre 2019.

Dates importantes

31.03.2020	Publication du rapport de gestion 2019
15.05.2020	Assemblée générale 2020

Pour de plus amples renseignements, prière de contacter:

Lars Egger

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

Christian Froelicher

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

Portrait de l'entreprise

- Espace Real Estate Holding SA (Espace) est une société de placements immobiliers implantée à Bienne, dont les actions font partie des titres les plus négociés hors bourse. Les actions sont négociées sur les plateformes de commerce électronique de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque cantonale zurichoise (eKMU-X).
- La société a investi dans des biens immobiliers dans les cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse.
- Le 30.06.2019, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 686,9 millions de CHF, les capitaux propres à 299,7 millions de CHF.
- Les dividendes exonérés de l'impôt anticipé sont versés à partir des importantes réserves issues des apports de capitaux de CHF 49,54 par action (état du 30.06.2019) et ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les personnes privées domiciliées en Suisse.
- Espace a l'intention de poursuivre sa croissance de manière durable et profitable, et de rajeunir son parc immobilier. Dans ce but, l'entreprise construira à l'avenir de nouveaux immeubles résidentiels sur ses propres réserves de terrains à bâtir et assainira des immeubles de son parc immobilier.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	Variation
Résultat immobilier	KCHF	12'877	12'637	1.90 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	17	-48	135.42 %
Résultat des réévaluations	KCHF	475	-457	203.94 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-1'415	-1'226	-15.42 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	11'954	10'906	9.61 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	8'456	7'112	18.90 %
Bénéfice de la période	KCHF	6'836	5'593	22.22 %

BILAN	Unité	30.06.2019	30.06.2018	Variation
Fonds propres	KCHF	299'701	302'014	-0.77 %
Quote-part de fonds propres	%	42.10	44.02	-1.92 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	43.47	44.80	-1.33 PP
Net Gearing	%	116.44	111.63	4.81 PP

PORTFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2019	30.06.2018	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	686'920	671'828	2.25 %
immeubles de rendement	KCHF	579'743	547'399	5.91 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	60'055	71'387	-15.87 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	47'122	53'042	-11.16 %
Nombre d'immeubles	Nombre	59	64	-7.81 %
Nombre de locataires	Nombre	1'197	1'162	3.01 %

		1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	6.72	7.93	-1.21 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.94	5.99	-0.05 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.50	4.49	0.01 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2018	30.06.2018	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	13	12	8.33 %
Equivalent temps plein au jour de référence	%	1'040	980	60.00 PP

ACTIONS	Unité	30.06.2019	30.06.2018	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	-199	-359	-44.57 %
Actions en circulation	Nombre	1'931'106	1'930'946	0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	661	633	4.42 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	53.31	53.08	0.23 PP

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	30.06.2019	30.06.2018	Variation
Cours des actions	CHF	153.00	138.00	10.87 %
Fonds propres par action	CHF	155.20	156.41	-0.77 %
Réserve de contribution du capitale par action en circulation	CHF	49.54	54.30	-8.76 %

		1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	7.08	5.79	22.21 %
Dividende	CHF	4.75	4.75	—