

Communiqué de presse

4 septembre 2020, 07h00

Pour publication immédiate

Clôture du premier semestre 2020: Espace Real Estate résiste bien à la crise du Covid-19

Soleure, le 4 septembre 2020

- **Le bénéfice de la période a augmenté à 12,3 millions de CHF (contre 6,8 millions de CHF à la même période l'an passé).**
- **Le résultat semestriel a été positivement influencé par des effets fiscaux spéciaux d'un montant de 3,8 millions de CHF.**
- **Le bénéfice de la période sans les effets fiscaux spéciaux a augmenté d'environ 25% par rapport à l'année précédente.**
- **Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à 5,85%.**
- **Un résultat annuel solide attendu en 2020.**

Avec son portefeuille largement diversifié et de nouvelles améliorations dans le domaine opérationnel, Espace Real Estate (Espace) a bien traversé ces derniers mois marqués par le coronavirus. Le bénéfice du premier semestre 2020 a augmenté à 12,3 millions de CHF (contre 6,8 millions de CHF à la même période l'an passé). Ce résultat est toutefois influencé positivement par l'ajustement des provisions pour impôts différés d'un montant de 3,8 millions de CHF suite à la réforme fiscale dans le canton de Soleure. Sans ces effets fiscaux spéciaux, le bénéfice de la période a augmenté d'environ 25% par rapport au résultat de l'année précédente.

Soutien des locataires pendant le confinement

Immédiatement après l'annonce des mesures de confinement, Espace a soutenu de manière proactive les locataires commerciaux concernés en prenant des mesures adaptées à la situation. Du fait de ces mesures, le revenu locatif effectif au 30 juin 2020 était inférieur au montant dû d'après les contrats de location. Les pertes de loyer attendues en raison du coronavirus sont actuellement estimées à 0,7 million de CHF et ont été prises en compte dans les chiffres du premier semestre de 2020.

Des revenus de l'immobilier plus élevés malgré les mesures de soutien contre le coronavirus

Les revenus de l'immobilier ont augmenté de 8,3% malgré les mesures de soutien liées à la crise du coronavirus et atteignent 13,95 millions de CHF (contre 12,88 millions de CHF l'an passé). Au premier semestre 2020, les revenus locatifs des 171 appartements achevés l'année précédente et les revenus locatifs du nouveau siège de Schaffner sont pris en compte. En outre, le rajeunissement du portefeuille et la réduction des charges d'immeubles qui en a découlé ont eu un effet positif sur le résultat.

Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à 5,85%. Le pourcentage inclut également les locaux vacants pendant la rénovation totale de l'immeuble situé à la Zuchwilerstrasse 41/43, à Soleure. De nouveaux contrats de location ont déjà été conclus pour une grande partie des espaces de service en cours de transformation à proximité directe de la gare de Soleure.

Un résultat de réévaluation réjouissant

Le résultat de la réévaluation s'est élevé au chiffre réjouissant de 1,02 million de CHF (0,48 million de CHF). Grâce à sa diversification et à la stratégie adoptée il y a plusieurs années pour augmenter la part de l'immobilier résidentiel, le portefeuille immobilier d'Espace a été en mesure de bien absorber les corrections du marché dans le secteur de l'immobilier commercial. L'entreprise n'a procédé à aucune acquisition au cours de la période sous revue. Des appartements en copropriété à Soleure ont été vendus car ils n'étaient pas conformes à la stratégie. La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté à 702,6 millions de CHF pendant le premier semestre 2020 (contre 700,3 millions de CHF au 31.12.2019).

Évolution de l'action d'Espace

Le prix de l'action payé au 31 décembre 2019 était de 170.00 CHF. En raison de la crise du coronavirus, il a temporairement chuté de manière significative au cours du premier semestre 2020. Depuis, il s'est redressé et a atteint 160.00 CHF au 30 juin 2020. Le capital propre par action s'élevait à 161.99 CHF au 30 juin 2020.

Une situation financière et patrimoniale confortable

Avec un ratio de fonds propres de 43,42% au 30 juin 2020 (43,22% au 31 décembre 2019), Espace continue de disposer d'une solide base de fonds propres. Les engagements financiers de la société consistent en un financement garanti par hypothèques pour un montant de 372,7 millions de CHF. La limite d'endettement au niveau du portefeuille global est donc bien inférieure à 65%. Le taux d'intérêt moyen des engagements financiers a de nouveau baissé par rapport à l'année précédente et s'est élevé à 1,57% au premier semestre 2020, contre 1,74% en 2019. En outre, la durée résiduelle moyenne des engagements financiers de 5,39 ans est quant à elle plus élevée que l'année précédente (5,09 ans).

Un portefeuille de projets rempli et un potentiel de revenus supplémentaires grâce au soleil

L'actuel portefeuille de projets contient des immeubles de placement, principalement dans le segment résidentiel, d'une valeur d'environ 80 millions de CHF. Tous les projets de développement sont axés sur les changements sociaux et les évolutions du marché immobilier. La demande de petits appartements (micro-appartements), les concepts de partage intelligent ou les formes de logement durables et économes en ressources sont par exemple inclus. Une attention particulière est accordée à la demande croissante de logements abordables.

En plus de l'activité principale d'Espace, les investissements dans les systèmes solaires deviennent une alternative d'investissement valable. L'installation de systèmes solaires sur les sept premiers bâtiments d'Espace dans le cadre d'un regroupement de consommation propre (RCP) a apporté une contribution positive au résultat d'exploitation du premier semestre 2020. Cette évolution réjouissante nous encourage à utiliser encore davantage le potentiel de revenus supplémentaires généré par le soleil, également au profit des locataires. D'autres installations sont en cours de planification.

Perspectives

Il n'est pas encore possible d'estimer tous les effets de la crise du coronavirus, qui n'apparaîtront probablement que pendant le trimestre en cours ou le trimestre suivant au plus tôt. Nous sommes néanmoins convaincus que la crise n'entamera pas la robustesse d'Espace. La stratégie adoptée il y a des années consistant à augmenter la part de l'immobilier résidentiel et à diversifier les risques, de même que les structures de coûts allégées et la bonne situation financière d'Espace constituent de solides piliers dans cet environnement économique exigeant. Une gestion orientée vers le client, une gestion active du portefeuille et la force d'innovation d'Espace continuent de renforcer le succès de l'entreprise. Nous attendons un résultat annuel solide pour 2020, à condition que les conditions économiques ne se détériorent pas.

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 rapport annuel du premier semestre 2020 est également publié sur notre site Internet et téléchargeable dès aujourd'hui, le 4 septembre 2020.

Dates importantes

09.03.2021	Publication du rapport de gestion 2020
20.05.2021	Assemblée générale 2021

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

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

Portrait de l'entreprise

- Espace Real Estate Holding AG (Espace) est une société de placements immobiliers implantée à Soleure, dont les actions font partie des titres les plus négociés hors bourse. Les actions sont négociées sur les plateformes de commerce électroniques de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque cantonale zurichoise (eKMU-X).
- La société investit dans des biens immobiliers dans les cantons de Berne, de Soleure, de l'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse.
- Le 30.06.2020, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 702,6 millions de CHF; les capitaux propres à 312,8 millions de CHF.
- Les dividendes exonérés de l'impôt anticipé sont versés à partir des importantes réserves issues des apports de capitaux de CHF 44,79 par action (état du 30.06.2020) et ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les personnes privées domiciliées en Suisse.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	1 ^{er} semestre 2020	1 ^{er} semestre 2019	Variation
Résultat immobilier	KCHF	13'952	12'877	8.35 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	49	17	188.24 %
Résultat des réévaluations	KCHF	1'024	475	115.58 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-1'317	-1'415	6.93 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	13'708	11'954	14.67 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	10'436	8'456	23.42 %
Bénéfice de la période	KCHF	12'293	6'836	79.83 %

BILAN	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Fonds propres	KCHF	312'833	309'710	1.01 %
Quote-part de fonds propres	%	43.42	43.22	0.20 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	44.32	44.04	0.28 PP
Net Gearing	%	114.82	114.12	0.70 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	702'576	700'290	0.33 %
immeubles de rendement	KCHF	653'804	651'680	0.33 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	—	—	—
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'772	48'610	0.33 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	60	—
Nombre de locataires	Nombre	1'350	1'311	2.97 %

		1 ^{er} semestre 2020	1 ^{er} semestre 2019	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	5.85	6.72	-0.87 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.69	5.94	-0.25 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.20	4.50	-0.30 PP

EMPLOYÉS	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	14	13	7.69 %
Equivalent temps plein au jour de référence	%	11.00	10.40	5.77 %

ACTIONS	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	-111	-141	-21.28 %
Actions en circulation	Nombre	1'931'194	1'931'164	0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	670	670	—
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.06	54.32	-0.26 PP

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	30.06.2020	31.12.2019	Variation
Cours des actions	CHF	160.00	170.00	-5.88 %
Fonds propres par action	CHF	161.99	160.37	1.01 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	44.79	49.54	-9.59 %

		1 ^{er} semestre 2020	1 ^{er} semestre 2019	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	12.73	7.08	79.82 %
Dividende	CHF	4.75	4.75	—