

Communiqué de presse d'Espace Real Estate Holding SA

## **Un bénéfice semestriel en hausse pour Espace**

Bienne/Soleure, le 14 septembre 2017. **Espace Real Estate Holding SA (Espace) a le plaisir de publier une évolution positive de son activité au premier semestre 2017.**

- **Le bénéfice de la période a progressé de 10.0 % pour atteindre CHF 5.1 Mio. (CHF 4.7 Mio.).**
- **Le produit des immeubles a progressé de 2.1 % pour atteindre CHF 12.8 millions.**
- **Le rendement net s'est amélioré, passant de 4.46 % à 4.56 %.**
- **Les dépenses d'exploitation ont baissé de 4.2 %.**
- **Les charges financières ont baissé de 4.5 %.**
- **La valeur sur le marché du portefeuille immobilier a augmenté de 1.8 %, passant à CHF 635.5 Mio.**
- **La performance de l'action Espace depuis le début de l'année a été de 11.1 %.**

**L'amélioration du résultat obtenue au premier semestre est réjouissante. Du point de vue actuel, il ne devrait néanmoins pas être possible d'atteindre fin 2017 le résultat de l'année précédente, car il n'est pas prévu de réaliser des bénéfices de ventes d'un montant aussi élevé que l'année passée (CHF 2.3 Mio.).**

### **De nets progrès dans l'aménagement des immeubles d'habitation**

L'augmentation de CHF 11.3 Mio. de la valeur du portefeuille immobilier est due pour CHF 3.9 Mio. à l'assainissement des immeubles de rendement et pour CHF 6.7 Mio. aux immeubles de rendement en construction. Les principaux investissements ont été réalisés pour la construction du nouveau complexe «Espace Birse» dans le centre de la commune de Valbirse (52 logements), l'achèvement de la première étape du parc résidentiel «Les Amis» à Bienne (36 appartements) ainsi que pour l'assainissement intérieur de la dernière tranche des 154 appartements de l'Amselweg et du Drosselweg à Zuchwil. Vers la fin de la période sous revue, on a lancé à Bienne la construction d'une nouvelle étape (65 appartements et 325 m<sup>2</sup> de surfaces de services) sur le terrain de construction B de la rue des Cygnes. Tous les projets de logements s'orientent sur une demande concrète sur place. Les appartements proposés s'inscrivent en premier lieu dans des segments non existants localement ou existant à une échelle insuffisante: il s'agit par exemple d'appartements tendance pour les jeunes, d'appartements avec services pour toutes les tranches d'âge ou d'appartements de petite taille bon marché.

### **Hausse des revenus locatifs et baisse du taux de vacance**

Pour les surfaces commerciales et de services comme pour les appartements, le prix des loyers a été sous pression au cours de ces 12 derniers mois. Il a ponctuellement fallu baisser les loyers. Grâce aux nouvelles locations, Espace a néanmoins réalisé une légère hausse de ses revenus locatifs. Le taux de vacance a reculé, passant de 10.8 % à 9.4 %. Au premier abord, ce chiffre semble encore assez élevé. Or 5.2 % de ces surfaces sont des surfaces qui n'étaient pas louées ou ne pouvaient pas l'être parce qu'il s'agissait d'une première location, d'un assainissement ou parce que les immeubles étaient destinés à la vente. Le taux de vacance dû à l'échec d'une nouvelle mise en location était de 4.2 %. La demande en surfaces de bureaux et de services ou de surfaces commerciales et industrielles a été réticente. La demande ne faiblit pas en ce qui concerne les appartements des bâtiments neufs, notamment dans les segments bon marché.

### **Hausse du rendement net**

Le rajeunissement du portefeuille immobilier et les révisions de loyers ont eu pour effet de réduire de 6.15 % le rendement brut généré, qui est passé à 6.06 %. À l'inverse, le rendement net est passé de 4.46 % à 4.56 %. La réduction du taux de vacance et la baisse des coûts de maintenance des immeubles obtenue grâce au rajeunissement du portefeuille ont fort heureusement plus que compensé la tendance générale à la baisse des rendements bruts.

### **Des finances solides**

Espace continue à accorder une grande importance à la solidité de sa situation financière. Avec une quote-part de capital propre de 44,4 % et un degré de couverture des immobilisations de 45.3 %, Espace bénéficie d'un financement prudent et est en mesure d'appuyer l'extension de son portefeuille immobilier et de ce fait l'augmentation de la part de logements sur suffisamment de capital propre.

Le faible niveau des intérêts a permis de conclure de nouveaux financements avantageux et de baisser les dépenses de financement. Au 30.06.2017, la durée moyenne de financement était de 4 ans et 7 mois et la charge d'intérêts moyenne de 2.28 %.

### **Une performance réjouissante de l'action Espace**

Après versement du dividende (mai 2017) de CHF 4.50 par action, le capital propre par action s'élève au 30.06.2017 à CHF 150.87. Au cours du premier semestre, le cours payé est monté de CHF 149.00 à CHF 161.00. Compte tenu du dividende, on obtient une performance de 11.1 %.

Les réserves issues d'apports de capital par action s'élevaient au 30.06.2017 à CHF 59.04. Espace a l'intention de distribuer le dividende provenant de ces réserves issues d'apports de capital au cours des années à venir. Les dividendes sont donc jusqu'à nouvel ordre exonérés de l'impôt anticipé et exonérés de l'impôt sur le revenu pour les particuliers domiciliés en Suisse.

### **Perspective**

La demande en surfaces de bureaux et de services ou en surfaces commerciales et industrielles reste modérée. La pression sur le prix des loyers de ces surfaces devrait perdurer au cours des mois à venir. En raison du faible taux du loyer de l'argent, de nombreux investisseurs financiers institutionnels souffrent d'une pénurie importante de placements. En conséquence, les attentes de rendement de ces investisseurs sont en baisse, notamment quant aux biens résidentiels ou aux immeubles commerciaux bien situés. Les prix payés et la construction d'immeubles de placement neufs sont donc appelés à se maintenir jusqu'à nouvel ordre à un niveau élevé. Sachant qu'en 2017, dans beaucoup d'endroits, le nombre de logements neufs dépassera la demande, le nombre de logements vacants augmentera en conséquence.

Il est donc important pour Espace de procéder à des investissements aux endroits où une demande concrète existe. Il est tout aussi important de connaître les segments demandés et d'orienter l'offre sur eux. Le marché actuel offre plus que suffisamment de logements familiaux, particulièrement d'appartements de 4,5 pièces. En revanche, les appartements de petite taille bon marché neufs ou anciens destinés aux couples et aux personnes seules trouvent facilement preneur.

La stratégie engagée par Espace il y a plusieurs années permet d'adapter en permanence les nouvelles offres à la demande et ainsi d'évoluer de façon concurrentielle sur le marché.

Le conseil d'administration et la direction sont donc optimistes et pensent pouvoir poursuivre la politique en matière de dividendes pratiquée jusqu'ici même dans le contexte actuel, qui se durcit et devient de plus en plus complexe. Le conseil d'administration et la direction remercient les actionnaires de leur confiance, les partenaires commerciaux et locataires pour leur bonne collaboration et toute l'équipe d'Espace pour son engagement sans faille.

Le rapport semestriel sera publié aujourd'hui, le 14 septembre 2017, sur notre site web [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch), où il sera disponible en téléchargement.

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

**Christoph M. Müller**

Président du conseil d'administration

044 221 08 00

[cmm@imschwert.ch](mailto:cmm@imschwert.ch)

[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

**Theodor F. Kocher**

Directeur

032 624 90 00

[theodor.kocher@espacereal.ch](mailto:theodor.kocher@espacereal.ch)

[www.espacereal.ch](http://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 30.06.2017, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 635,5 Mio. et de CHF 291,4 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 59.04 par action (au 30.06.2017) 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

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	Unité	1 <sup>er</sup> semestre 2017	1 <sup>er</sup> semestre 2016	Variation
Résultat immobilier	KCHF	12'841	12'580	2.07 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	—	-83	-100.00 %
Résultat des réévaluations	KCHF	-433	-409	5.87 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-1'568	-1'601	-2.06 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	10'840	10'487	3.37 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	6'563	6'008	9.24 %
Bénéfice de la période	KCHF	5'143	4'676	9.99 %

  

<b>BILAN</b>	Unité	30.06.2017	31.12.2016	Variation
Fonds propres	KCHF	291'349	294'433	-1.05 %
Quote-part de fonds propres	%	44.36	44.82	-0.46
Degré de couverture des immobilisations	%	45.32	46.72	-1.40
Net Gearing	%	110.36	103.98	6.38

  

<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	Unité	30.06.2017	31.12.2016	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	635'536	624'198	1.82 %
immeubles de rendement	KCHF	551'316	547'507	0.70 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	30'979	20'179	53.52 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	53'241	56'512	-5.79 %
Nombre d'immeubles	Nombre	66	65	1.54 %
Nombre de locataires	Nombre	1'119	1'189	-5.89 %

  

		1 <sup>er</sup> semestre 2017	1 <sup>er</sup> semestre 2016	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	9.43	10.79	-1.36
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	6.06	6.15	-0.09
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.56	4.46	0.10

  

<b>EMPLOYÉS</b>	Unité	30.06.2017	31.12.2016	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	10	10	—
Equivalent temps plein au jour de référence	%	810	810	—

  

<b>ACTIONS</b>	Unité	30.06.2017	31.12.2016	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	0.00 %
Actions propres	Nombre	-170	-3'050	-94.43 %
Actions en circulation	Nombre	1'931'135	1'928'255	0.15 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	600	551	8.89 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.43	52.61	1.82

  

<b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>	Unité	30.06.2017	31.12.2016	Variation
Cours des actions	CHF	161.00	149.00	8.05 %
Fonds propres par action	CHF	150.87	152.69	-1.20 %
Réserve de contribution du capitale par action en circulation	CHF	59.04	55.79	7.21 %

  

		1 <sup>er</sup> semestre 2017	1 <sup>er</sup> semestre 2016	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	5.33	4.85	9.80 %
Dividende	CHF	4.50	4.50	—