

2018

en bref



Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2018	2017	Variation
Résultat immobilier	KCHF	25'787	25'779	0.03 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	627	1'694	-62.99 %
Résultat des réévaluations	KCHF	491	-1'306	137.60 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-3'082	-2'927	-5.30 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	23'823	23'240	2.51 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	16'227	15'038	7.91 %
Bénéfice de la période	KCHF	13'056	11'954	9.22 %

BILAN	Unité	31.12.2018	31.12.2017	Variation
Fonds propres	KCHF	302'014	298'153	1.29 %
Quote-part de fonds propres	%	44.02	44.41	-0.39 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	44.80	46.27	-1.47 PP
Net Gearing	%	111.63	106.89	4.74 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2018	31.12.2017	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	671'828	639'815	5.00 %
immeubles de rendement	KCHF	547'399	552'807	-0.98 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	71'387	33'703	111.81 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	53'042	53'305	-0.49 %
Nombre d'immeubles	Nombre	64	65	-1.54 %
Nombre de locataires	Nombre	1'162	1'152	0.87 %

		2018	2017	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	7.32	9.92	-2.60 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.94	6.14	-0.20 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.61	4.61	—

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2018	31.12.2017	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	12	12	—
Equivalent temps plein au jour de référence	%	980	990	-10 PP

ACTIONS	Unité	31.12.2018	31.12.2017	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	-359	-220	63.18 %
Actions en circulation	Nombre	1'930'946	1'931'085	-0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	633	626	1.12 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	53.08	54.97	-1.89 PP

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	31.12.2018	31.12.2017	Variation
Cours des actions	CHF	138.00	149.00	-7.38 %
Fonds propres par action	CHF	156.41	154.40	1.30 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	54.30	59.04	-8.04 %

		2018	2017	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	6.76	6.19	9.23 %
Dividende (2018, proposition à l'assemblée générale)	CHF	4.75	4.75	—

Mesdames et Messieurs

Espace Real Estate Holding AG (Espace) a enregistré une évolution très réjouissante au cours de l'année 2018. Le bénéfice de la période, en hausse de 9,2 %, s'élève à 13,06 millions de CHF (11,95 millions de CHF). Les charges d'exploitation ont baissé de 19,41 % et les charges financières de 9,8 %. Le conseil d'administration demandera à l'Assemblée générale du 23 mai 2019 le versement d'un dividende exonéré d'impôts de 4,75 CHF par action, à partir des réserves issues d'apport de capital.

Résultat d'exploitation

Espace a réalisé en 2018 un résultat d'exploitation (EBIT) de 23,8 millions de CHF (23,2 millions de CHF). Avec 25,8 millions de CHF, le résultat immobilier a atteint le niveau de l'année précédente malgré la perte de recettes provenant de deux immeubles de rendement qui ont été vendus. Il s'agit de l'immeuble Mollipark à Zofingue et de l'immeuble Bernstrasse 116/118 à Rothrist. Les pertes de recettes suite à ces ventes ont pu être compensées par la mise en location réussie de nouveaux immeubles résidentiels. Cela concerne principalement:

- L'achèvement de la première étape de l'immeuble «Les Amis» au Chemin des Narcisses à Bienne, avec un total de 36 appartements tous loués.
- Les immeuble assainis et entièrement loués au Amselweg/Drosselweg à Zuchwil avec 154 appartements.

Développement des immeubles résidentiels dans le portefeuille

La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 5,0 % et est passée à 671,8 millions de CHF (639,8 millions de CHF).

Cette augmentation de valeur est essentiellement due aux immeubles de rendement en cours de construction. En 2018, 35,1 millions de CHF ont été investis dans les projets de nouvelles constructions suivants:

- Construction du bâtiment du siège principal du Groupe Schaffner à Luterbach. À la date d'emménagement prévue pour le milieu de l'année 2019, le bâtiment sera entièrement loué.
- L'achèvement du lotissement «Espace Birse» au centre de la commune de Valbirse (53 appartements).
- Construction des deuxièmes étapes des complexes résidentiels «Les Amis» à Bienne (36 appartements), «Volaare» à Zuchwil (83 appartements) et du lotissement «Visavie» à Bienne (58 appartements).

Bénéfice de la période en mio. CHF

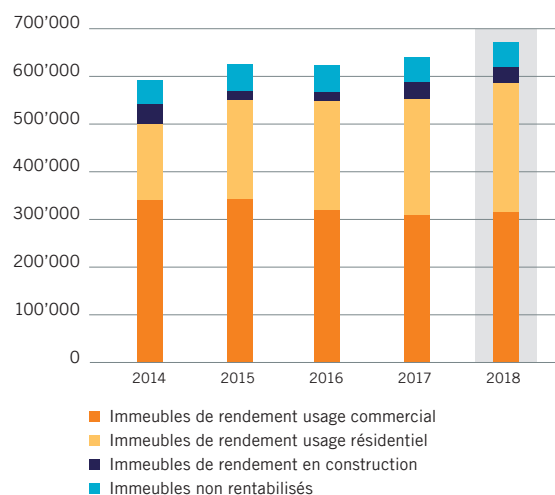
13.1

12.0

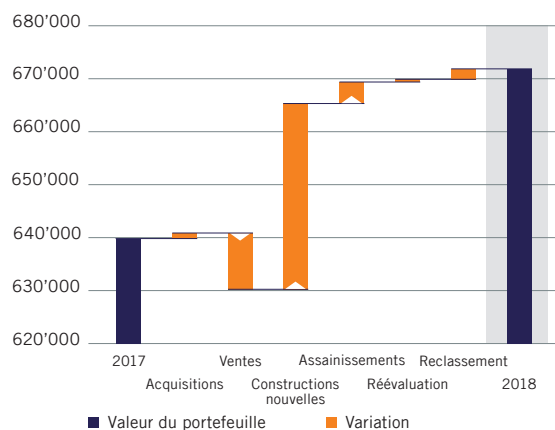
31.12.2018

31.12.2017

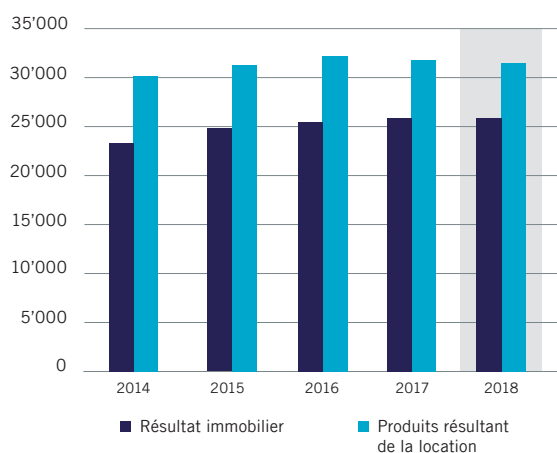
Portefeuille immobilier en KCHF



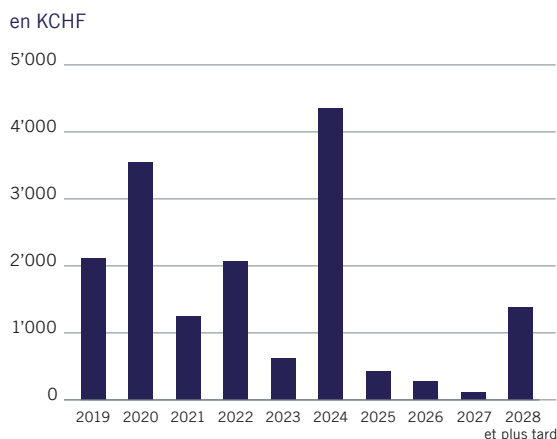
Variations du portefeuille en KCHF



Résultat immobilier en KCHF



Echéance des contrats de location à long terme en KCHF



Vacance des immeubles de rendement en %

	2018	2017
Vente planifiée	0.6	1.0
Assainissement et assainissement planifié	1.1	2.0
Première location	—	1.2
Relocations non réalisées	5.6	5.7
Total	7.3	9.9

Au total, 230 appartements étaient en construction, dont 53 ont été achevés au cours de la période sous revue. L'achat d'unités supplémentaires de propriétés par étage à la Zuchwilerstrasse 41/43 à la gare de Soleure, pour un montant de 1,0 million de CHF, a également contribué à l'augmentation de valeur. La façade de cet immeuble a été entièrement assainie, d'anciens appartements ont été transformés en cabinets de médecins ou en appartements meublés et ont été loués pour le début de 2019.

Une connaissance du marché local engendre de bonnes opportunités d'investissement

Les activités de construction demeurent intenses au pied du Jura. Le nombre d'appartements vacants augmente. Le nombre d'appartements vacants varie d'une commune à l'autre et l'emplacement dans la commune joue également un rôle. C'est pourquoi, Espace analyse en continu le micro-développement du marché de l'immobilier local et vise ainsi une augmentation du rendement global. Un exemple est le projet «Volaare» à Zuchwil, où les premiers locataires emménageront à l'automne 2019. Actuellement, la moitié des 83 appartements est déjà louée. Cette location réussie est largement due au besoin d'appartements des collaborateurs de Biogen International GmbH. L'entreprise débutera son activité fin 2019 avec près de 600 nouveaux emplois à Luterbach, c'est-à-dire à proximité directe de Zuchwil. Cette évolution réjouissante a entraîné un regain de la demande de surfaces commerciales vacantes sur le terrain d'Espace à Nordstrasse à Luterbach. Cela a entraîné une nouvelle réduction du taux de vacance. De plus, Espace construit actuellement le nouveau siège principal du Groupe Schaffner à cet endroit. Le bâtiment était déjà loué avant même le début des travaux de construction et l'entreprise pourra emménager dans les nouveaux locaux au milieu de l'année 2019.

Taux de vacance réduits

Le taux de vacance des immeubles de rendement a baissé à 7,3 % (9,9 %). Ce pourcentage encore insatisfaisant contient à vrai dire non seulement le taux de vacance lié à une relocation non réussie, mais aussi le fait que certains locaux n'ont sciemment pas été reloués afin de pouvoir les assainir ou les transformer dans un proche avenir. Dans l'immeuble Zuchwilerstrasse 41/43 par exemple, les surfaces commerciales sont restées vides afin de pouvoir les transformer d'ici à fin 2019 pour de nouveaux locataires.

Taux de capitaux propres élevé et charges financières en baisse

Au 31 décembre 2018, les capitaux propres s'élevaient à 302,0 millions de CHF, soit 156,41 CHF par action. Le taux de capitaux propres s'élève à 44,02 %. Au cours de l'année sous revue, le rendement net des immeubles de placement s'est élevé à 4,61 % (pondéré).

Le niveau bas des taux d'intérêt a permis de conclure de nouveaux financements à long terme, à des conditions avantageuses. Les charges financières ont baissé de 0,8 million de CHF ou 9,8 % et sont passées à 7,4 millions de CHF (8,2 millions de CHF).

Évolution de l'action d'Espace

Après le versement du dividende de 4,75 CHF par action en mai 2018, les capitaux propres par action étaient de 156,41 CHF au 31 décembre 2018. Par contre, le cours payé était de 138,00 CHF à la fin de l'année sous revue, soit une baisse de 7,38 %, tandis que le marché suisse des actions SPI enregistrait une baisse de 8,6 % et l'index du secteur de l'immobilier (SXI Real Estate Shares Broad Index) un recul de 2,1 %. Pendant l'année sous revue, le rendement total de l'action d'Espace (y compris le dividende) était, avec -4,19 %, inférieur à celui du secteur de l'immobilier SXI, mais supérieur à celui du marché suisse des actions SPI.

Des réserves intéressantes issues d'apports de capital

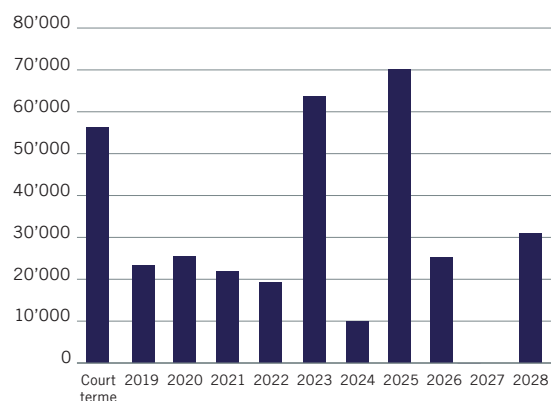
Le conseil d'administration demandera à l'Assemblée générale du 23 mai 2019 le versement d'un dividende inchangé de 4,75 CHF par action, à partir des réserves d'apport de capital. Les réserves d'apport de capital s'élevaient au 31 décembre 2018 à 54,30 CHF par action. Au cours des prochaines années, Espace a l'intention de continuer à verser les dividendes à partir de ces réserves. Les dividendes sont exonérés de l'impôt anticipé jusqu'à nouvel ordre. Ils ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les personnes privées domiciliées en Suisse.

Perspectives

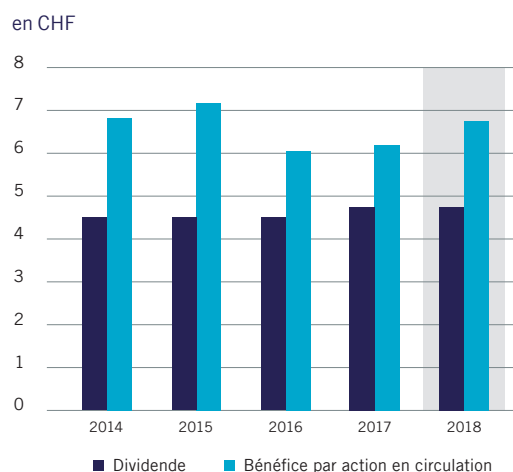
La bonne situation économique de la Suisse se manifeste également dans les prévisions confiantes émises par les entreprises pour 2019.

Un ralentissement conjoncturel est perceptible. On note d'un autre côté la croissance de quelques entreprises. Cette évolution sélective se poursuit également sur le marché du travail.

Corrélation entre taux d'intérêt et financement des fonds étrangers en KCHF



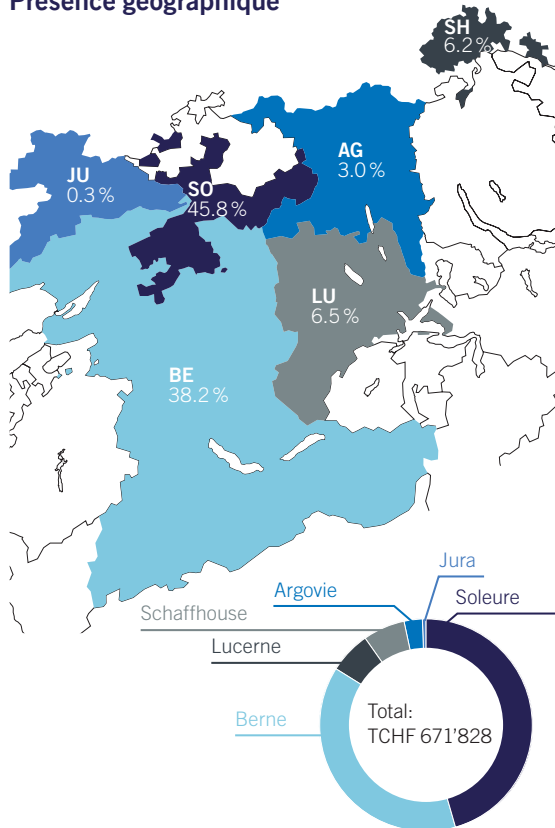
Dividende et bénéfice par action en circulation



Structure de l'actionariat en %

	31.12.2018	31.12.2017
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.33	30.58
Famille Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43	20.44
Caisse de pensions Gastrosocial, Argovie	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Actionnaires restants	39.33	41.07

Présence géographique



Les taux d'intérêts resteront cette année encore à un bas niveau. De ce fait, les immeubles résidentiels restent appréciés des investisseurs institutionnels car ces derniers ne peuvent plus placer leurs capitaux de manière rentable sur un marché à taux fixes. Cela signifie que la situation sur le marché de l'immobilier est tendue, les prix des biens immobiliers sont élevés – comparé aux recettes plus basses en termes de loyers – ce qui pourrait entraîner une surproduction d'appartements et des rendements plus faibles. Espace fait tout son possible pour utiliser son savoir-faire de longue date concernant les particularités et les évolutions locales et pour profiter du léger regain de la demande de locaux dans certains secteurs dans le but d'y installer des bureaux, des activités de prestations de service ainsi que des activités commerciales et industrielles.

Le travail quotidien d'Espace porte principalement sur la réduction du taux de vacance et sur la location avec succès des 230 appartements actuellement en construction. De plus, l'entreprise analyse en continu de nouvelles possibilités de croissance durable et rentable. Le marché de l'immobilier présente des opportunités, mais celles-ci devront être saisies de manière plus sélective à l'avenir. Le portefeuille immobilier d'Espace contient également des opportunités pour de futurs investissements. Par conséquent, les projets d'assainissement, d'extension ou de développement de zones ainsi que de transformation pourront constituer une part essentielle de l'augmentation de valeur du portefeuille.

Le conseil d'administration et la direction sont confiants de pouvoir conserver la politique des dividendes telle qu'appliquée jusqu'à présent, même dans un environnement plus dur et plus confus. 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.

Dr. Christoph M. Müller
Président du conseil
d'administration

Lars Egger
Président de la direction

«Volaare», 2^{ème}/3^{ème} étape.
Amselweg, Zuchwil



Organes

Conseil d'administration



Dr. Christoph M. Müller
Président



Jörg Kaufmann
Membre



Dr. Andreas Hauswirth
Membre



Theodor F. Kocher
Membre

Direction



Lars Egger
Président



Patrick Berger
Responsable gestion
immobilière



Christian Froelicher
Responsable finances
(depuis 01. 04. 2019)

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2018	2017
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	31'448	31'801
Produit issus des opérations immobilières	627	1'694
Autres produits d'exploitation	104	114
Total	32'179	33'609
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-5'661	-6'022
Nouvelle évaluation (réévaluation) des immeubles (val. nette)	491	-1'306
Charges de personnel	-1'503	-1'698
Amortissements/Dépréciations	-719	-338
Autres charges d'exploitation	-964	-1'005
Total	-8'356	-10'369
EBIT	23'823	23'240
Charges financières	-7'398	-8'202
Charges exceptionnelles	-198	0
EBT	16'227	15'038
Impôts	-3'171	-3'084
Bénéfice de la période	13'056	11'954

	31.12.2018	31.12.2017
Actifs		
Liquidités	8'413	20'493
Autres actif circulant	3'458	6'507
Actif circulant	11'871	27'000
Immeubles	671'828	639'815
Autres actif immobilisé	2'352	4'602
Actif immobilisé	674'180	644'417
Total	686'051	671'417
Passifs		
Engagements financiers	345'564	339'196
Provisions pour impôts différés	28'927	26'439
Autres fonds étrangers	9'546	7'629
Fonds étrangers	384'037	373'264
Capitaux propres	302'014	298'153
Total	686'051	671'417

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

Christian Froelicher

Responsable finances

Membre de la direction

+41 32 624 90 04

christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Assemblée générale 2019

23 mai 2019

Date ex-dividende

27 mai 2019

Paiement du dividende 2018

29 mai 2019

Publication Rapport semestriel 2019

18 septembre 2019

Publication rapport annuel 2020

31 mars 2020

Assemblée générale 2020

15 mai 2020

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.

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: Mars 2019

«Volaare» 2^{ème} / 3^{ème} étape,
Amselweg, Zuchwil





Espace Real Estate Holding SA

Rue des cygnes 29, CH-2503 Bienne

Espace Real Estate SA

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Soleure

Tél. +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE