

1^{er} semestre 2019

en bref



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

PORTEFEUILLE 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	—

Chères actionnaires, chers actionnaires

La société Espace Real Estate Holding AG (Espace) porte un regard en arrière sur un premier semestre 2019 très réjouissant. Le bénéfice de la période a atteint 6,8 millions de CHF, ce qui correspond à une hausse de 1,2 million de CHF ou 22,2 % (S1 2018: 5,6 millions de CHF). Le taux de vacance a enregistré une baisse de 1,21 PP, passant à 6,72 % (7,93 %). Pour l'exercice 2019, des revenus et un bénéfice plus élevés sans prise en compte de gains de réévaluation sont attendus.

Résultat des immeubles plus élevé

Les revenus des locations sont restés au même niveau que l'année précédente, et ce malgré la vente de biens immobiliers. Une partie des revenus de la location provient des premières locations du lotissement «Les Amis» de 36 appartements au Chemin des Narcisses à Bienne, et du lotissement «Espace Birse» de 53 appartements dans la commune de Valbirse. Les succès des locations des appartements dans les nouveaux lotissements contribueront nettement aux revenus de la location pendant le second semestre.

Les frais liés aux immeubles ont enregistré une nette baisse par rapport à la même période de l'année précédente (-11,4 %). Le résultat des immeubles s'est élevé au total à 12,9 millions de CHF, ce qui correspond à une hausse par rapport au résultat de l'année précédente (12,6 millions de CHF).

EBIT en hausse

Espace a réalisé pendant le premier semestre 2019 un résultat d'exploitation (EBIT) de 12,0 millions de CHF (10,9 millions de CHF). Les gains de réévaluation de 0,5 million de CHF (-0,5 million de CHF) ont été supérieurs à ceux de l'année précédente. L'EBIT sans les gains de réévaluation s'est élevé à 11,5 millions de CHF (11,4 millions de CHF).

Développement du portefeuille immobilier, vente de terrains

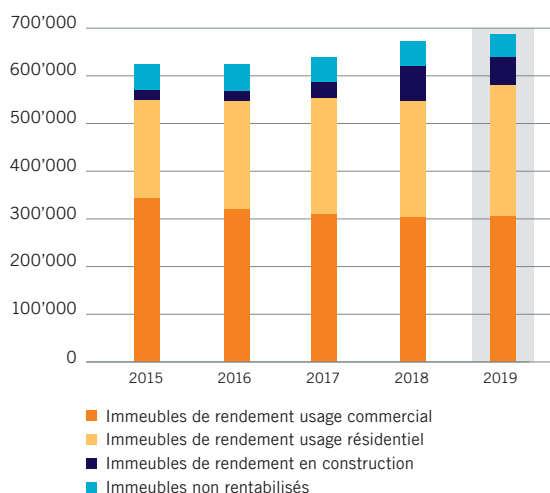
Pendant la période sous revue, la deuxième étape achevée du lotissement «Les Amis» à Bienne et le lotissement «Espace Birse» à Valbirse ont été transférés dans les immeubles de rendement. La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 2,25 % et est passée de 686,9 millions de CHF (671,8 millions de CHF).

Bénéfice avant impôts en mio. CHF

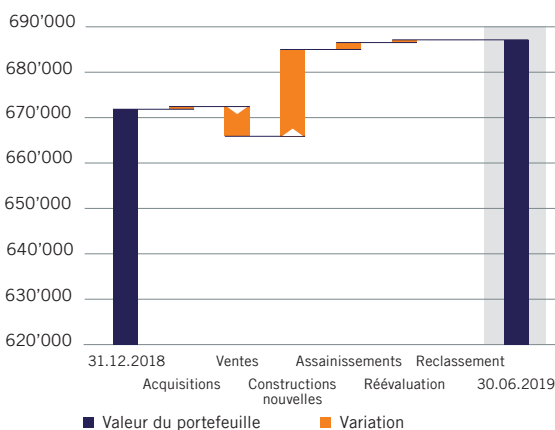
6.8 5.6

1^{er} semestre 2019 1^{er} semestre 2018

Portefeuille immobilier en KCHF



Variations du portefeuille en KCHF



Les immeubles de rendement en cours de construction ont également contribué à l'augmentation de valeur:

- › Construction du siège principal du Groupe Schaffner à Luterbach et emménagement le 1er septembre 2019.
- › Construction des deuxièmes étapes du complexe résidentiel «VOLAARE» à Zuchwil (83 appartements) et du lotissement «VISAVIE» à Bienne (58 appartements). Ces constructions neuves seront achevées et remises aux locataires au cours du second semestre.

La première location de ces projets d'immeubles résidentiels est un succès. 60 % des appartements en cours de construction étaient déjà loués au 30 juin 2019. Cette évolution réjouissante montre que le marché continue d'apprécier les produits d'Espace. Au cours du premier semestre 2019, Espace a investi au total 19,1 millions de CHF dans des projets de constructions neuves. Les terrains non conformes à la stratégie, situés dans la ville de Granges, ont été vendus (p. ex. des terrains constructibles pour maisons individuelles).

Taux de vacance réduits

Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à 6,72 % (7,93 %). Le taux de pourcentage comprend également des locaux vacants qui vont bientôt faire l'objet d'un assainissement complet. Dans l'immeuble Zuchwilerstrasse 41/43, les surfaces commerciales sont restées vides afin de pouvoir les assainir et les relouer d'ici le milieu de 2020.

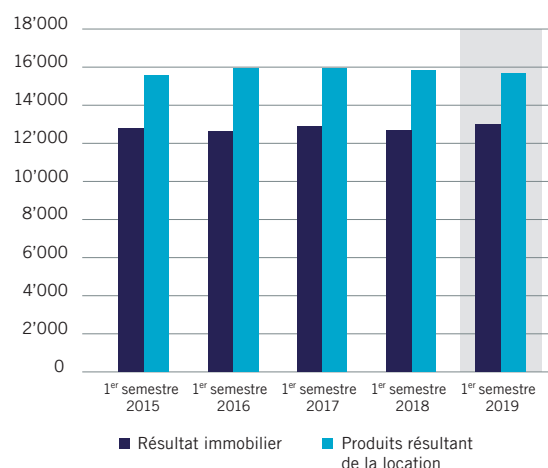
Taux de capitaux propres élevé et charges financières basses

Au 30 juin 2019, le capital propre s'élevait à 299,7 millions de CHF, soit 155,20 CHF par action. Le taux de capitaux propres s'élève à 42,1%. Le rendement des capitaux propres après impôts s'élevait à 4,54 % (3,78 %). Le niveau bas des taux d'intérêt a permis de conclure de nouveaux financements à long terme à des conditions avantageuses. Malgré un volume de financement plus élevé, les charges financières ont baissé de 0,3 million de CHF, se chiffrant à 3,5 millions de CHF (3,8 millions de CHF).

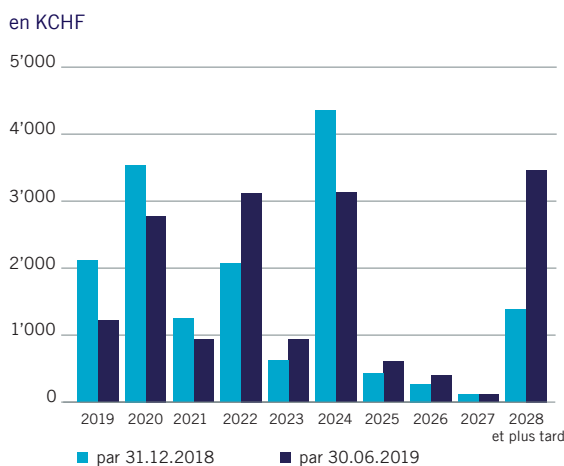
Des réserves attrayantes issues d'apports de capitaux

Le 19 mai 2019, les citoyens suisses ont adopté la Loi fédérale relative à la réforme fiscale (RFFA). Pour l'actionnaire privé d'Espace, l'adoption de la loi représente un avantage comparé aux actions cotées en bourse. Comme Espace n'est pas

Résultat immobilier en KCHF



Echéance des contrats de location à long terme en KCHF



Vacance des immeubles de rendement en % ¹⁾

	1 ^{er} semestre 2019
Immeubles résidentiels	2.0
Immeubles commerciaux	3.7
Immeubles avec assainissement planifié	1.0
Total	6.7

¹⁾ Premières locations sont prises en compte 18 mois après achèvement

coté en bourse, les dividendes versés à partir des réserves issues des apports de capitaux demeurent, comme auparavant, entièrement exonérées d'impôts pour les personnes privées domiciliées en Suisse. Après le versement des dividendes de 4,75 CHF par action en mai, les réserves issues des apports de capitaux s'élèvent à 97,47 millions de CHF au 30 juin 2019. Ceci correspond à 49,54 CHF par action en circulation.

Évolution de l'action d'Espace

Les capitaux propres par action s'élevaient à 155,20 CHF au 30 juin 2019. Le cours payé a augmenté pendant le premier semestre, passant de 138,00 CHF à 153,00 CHF. Conjointement au dividende, cela donne une performance de 14,3 %. Pendant la période sous revue, le rendement total de l'action d'Espace (y compris le dividende) était supérieur à l'index des actions immobilières cotées (13,9 %; SXI Real Estate Shares Broad Index).

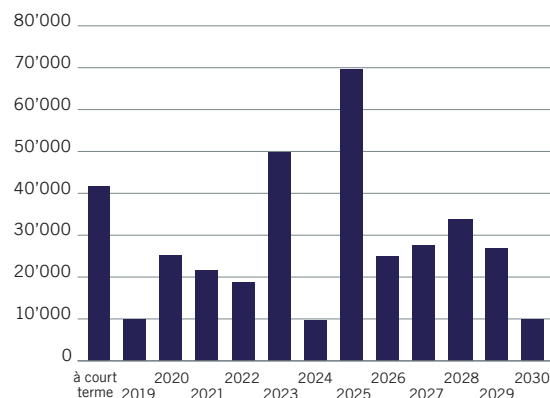
Perspectives

La croissance économique soutenue de l'année passée a quelque peu faibli entre-temps.

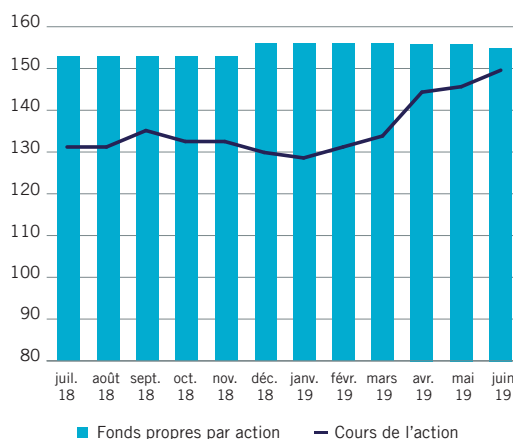
Un ralentissement conjoncturel est perceptible et une croissance limitée est attendue pour les mois à venir. Les perspectives du marché du travail restent cependant avantageuses et le chômage devrait se maintenir à un bas niveau. Cependant, la consommation privée ne devrait connaître qu'une augmentation modérée car la faible évolution des salaires réels affecte l'humeur des consommateurs. L'immigration modérée comparé aux années précédentes et la faible évolution des salaires réels freinent la demande d'appartements locatifs.

Les rendements des obligations de la Confédération sont de nouveau dans la zone négative. Dans ce contexte de taux bas, les investisseurs continuent de priser les placements immobiliers malgré la demande limitée. Cela signifie que les déséquilibres persistent sur le marché de l'immobilier. L'offre d'appartements locatifs disponibles est déjà nettement supérieure à la demande supplémentaire issue du nombre de ménages nouvellement formés. Si l'on considère les activités de construction aussi soutenues qu'auparavant, l'offre et le taux de vacance devraient encore augmenter. Les loyers continuent donc de subir une pression en conséquence.

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



Fonds propres par action et cours de l'action en CHF



Réserves issues d'apports de capitaux en CHF

49.54

30.06.2019

54.30

31.12.2018

Pour réussir à louer dans un tel contexte de marché, il faut proposer des produits adéquats. La bonne qualité et les normes de construction soigneuses des 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 pendant 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. À l'avenir, les projets d'assainissement, d'extension ou de développement de zones ainsi que de transformation pourront constituer une part essentielle dans la valorisation du portefeuille.

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 dividendes attrayante.

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.



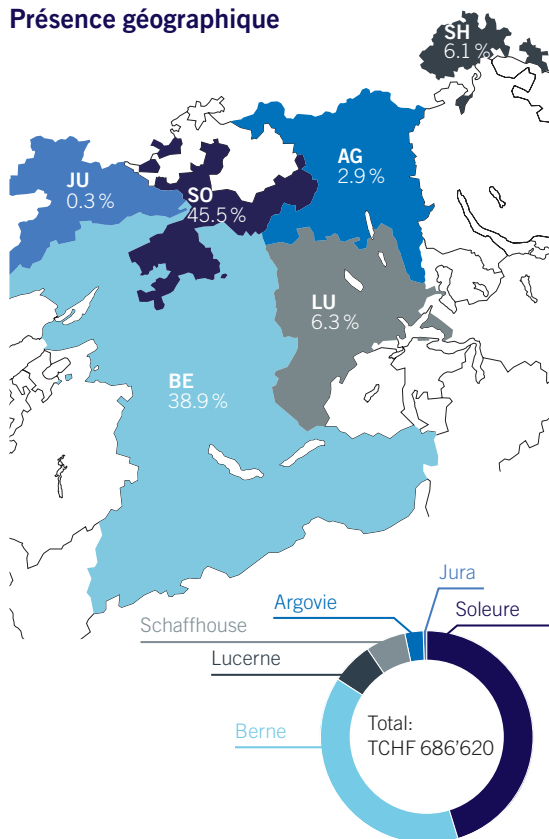
Dr Andreas Hauswirth
Président du
conseil d'administration

Lars Egger
Président de la direction

Structure de l'actionariat en %

	30.06.2019	30.06.2018
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.46	30.67
Famille Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43	20.41
Caisse de pensions Gastrosocial, Argovie	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Actionnaires restants	39.02	41.01

Présence géographique





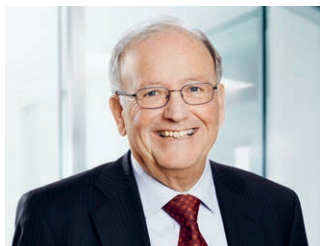
Nordstrasse, Luterbach
Nouveau bâtiment Schaffner Groupe

Organes

Conseil d'administration



Dr. Andreas Hauswirth
Président



Theodor F. Kocher
Membre



Stephan A. Müller
Membre



Ueli Winzenried
Membre

Direction



Lars Egger
Président



Patrick Berger
Responsable gestion
immobilière



Christian Froelicher
Responsable finances

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	15'686	15'808
Produit issus des opérations immobilières	17	-48
Autres produits d'exploitation	123	55
Total	15'826	15'815
Nouvelle évaluation des immeubles	475	-457
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-2'809	-3'171
Charges de personnel	-809	-710
Amortissements	-204	-33
Autres charges d'exploitation	-525	-538
Total	-4'347	-4'452
EBIT	11'954	10'906
Charges financières	-3'498	-3'794
EBT	8'456	7'112
Impôts	-1'620	-1'519
Bénéfice de la période	6'836	5'593
Actifs		
	30.06.2019	31.12.2018
Liquidités	20'524	8'413
Autres actif circulant	1'950	3'458
Actif circulant	22'474	11'871
Immeubles	686'920	671'828
Autres actif immobilisé	2'493	2'352
Actif immobilisé	689'413	674'180
Total	711'887	686'051
Passifs		
Engagements financiers	369'503	345'564
Provisions pour impôts différés	29'027	28'927
Autres fonds étrangers	13'655	9'546
Fonds étrangers	412'185	384'037
Actions propres	299'701	302'014
Total	711'887	686'051

Autres informations

Contacts

Dr. Andreas Hauswirth

Président du conseil d'administration
+41 32 624 90 00

andreas.hauswirth@espacereal.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

Publication rapport annuel 2019

31 mars 2020

Assemblée générale 2020

15 mai 2020

Publication Rapport semestriel 2020

16 septembre 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

Impressum

Edition: Espace Real Estate Holding SA

Conception: Werbelinie AG, Berne

Images première page et page 7: Tina Barth

Image page 11: Dominique Marc Wehrli

Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern

Date de publication: Septembre 2019

L'organe de révision

BDO SA, Soleure

Evaluation immobilière

KPMG AG, Zurich



«Les Amis»
Chemin des Narcisses, Bienne



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