

Communiqué de presse

31 mars 2020, 07h00  
Pour publication immédiate

## Espace Real Estate s'est développé de manière très réjouissante au cours de l'exercice 2019

Bienne/Soleure, le 31 mars 2020

- **Le bénéfice réalisé durant la période, soit 16,8 millions de CHF (13,1 millions), a augmenté de 29 %.**
- **Le taux de vacance des biens immobiliers de placement a chuté de 0,65 % à 6,67 % (7,32 %).**
- **La valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 4,25 % à 700,3 millions de CHF (671,8 millions de CHF).**
- **Le conseil d'administration demande à l'assemblée générale du 15 mai 2020, malgré un très bon résultat, la distribution d'un dividende inchangé à partir des réserves issues d'apports en capitaux de 4.75 CHF par action, car les répercussions de la pandémie de coronavirus ne peuvent être évaluées aujourd'hui.**

Espace Real Estate (Espace) a de nouveau été en mesure d'accroître son résultat pendant l'exercice 2019. **Le bénéfice réalisé durant la période**, réévaluation incluse, est passé à 16,8 millions de CHF (contre 13,1 millions de CHF l'année précédente), ce qui correspond à une augmentation de 3,7 millions de CHF ou de 29 %. Sans prise en considération des effets résultant de la réévaluation, le bénéfice est passé à 14,9 millions de CHF (contre 12,7 millions de CHF l'année précédente). Le **résultat d'exploitation (EBIT)** a augmenté de 9,75 % à 26,1 millions de CHF (contre 23,8 millions de CHF l'année précédente). Dans certains cantons, la réforme fiscale a eu des effets positifs sur le résultat de la période. Cet impact particulier a entraîné la réduction des provisions pour impôts différés de 1,4 million de CHF. La **performance globale** (dividendes inclus) de **l'action Espace** a été de +26,6 % durant l'année sous revue.

L'exercice a été marqué **par la première mise en location de plusieurs immeubles résidentiels dans le secteur principal d'Espace ainsi que par l'inauguration du siège principal du groupe Schaffner à Luterbach.** Au total, 171 appartements ont été achevés et remis aux locataires. La première mise en location de ces projets résidentiels s'est parfaitement bien déroulée. Compte tenu de ces locations couronnées de succès, les **revenus immobiliers** sont passés à 26,6 millions de CHF (contre 25,8 millions de CHF l'année précédente). Le **taux de vacance des biens immobiliers de placement** a diminué de 0,65 % à 6,67 % (contre 7,32 % l'année précédente), sachant que les deux tiers se rapportent à des biens immobiliers commerciaux.

Espace a réalisé en 2019 le meilleur résultat de l'histoire de l'entreprise. Malgré ce fait, le conseil d'administration demande à l'assemblée générale du 15 mai 2020 **la distribution d'un dividende inchangé à partir des réserves issues d'apports en capitaux de 4.75 CHF par action**, car les suites de la crise du coronavirus ne sont aujourd'hui pas prévisibles. Le 19 mai 2019, les électeurs suisses ont accepté la loi fédérale sur la réforme fiscale et le financement de l'AVS (RFFA). Espace n'étant pas coté en bourse, **une distribution à partir des réserves issues des apports en capitaux** peut être entièrement exempte d'impôts pour les particuliers domiciliés en Suisse également après acceptation de la RFFA.

### Espace exploite le potentiel lucratif du soleil

Durant l'année sous revue, sept bâtiments ont été pourvus d'installations photovoltaïques qui produisent environ 190 000 kilowattheures d'électricité verte par an dans le cadre d'un regroupement de la consommation propre (RCP), ce qui permet d'éviter l'émission d'environ 34 tonnes de CO2 par an. Grâce à cette utilisation innovante, les locataires bénéficient d'une électricité solaire verte provenant de leur propre toit, laquelle d'une part est moins coûteuse que l'électricité du réseau, d'autre part apporte à Espace, en tant qu'investisseur, un rendement conforme au marché.

### Changements au sein du conseil d'administration

Suite à un changement de génération au sein de la direction de l'entreprise, Theodor F. Kocher (1954), après de longues années d'activité en tant que membre du conseil d'administration et en tant que président de la direction se met à disposition. Lors de l'assemblée générale du 15 mai 2020, Theodor F. Kocher (1954) renonce à une réélection. Il a considérablement contribué au développement et à la réussite de l'entreprise. Le conseil d'administration le remercie sincèrement pour ses nombreuses années d'activités et d'engagements couronnés de succès pour le bien de la société et pour son soutien dans le changement de génération au sein de la direction de l'entreprise. Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale Christoph Arpagaus (1966) en tant que successeur. Depuis 2006, Christoph Arpagaus est copropriétaire, président/membre et responsable du site de Berne (siège principal) de la direction d'Itten + Brechbühl SA, Berne.

### Perspective

Il n'est pas encore possible d'évaluer les répercussions de la pandémie du coronavirus. Mais, le portefeuille très diversifié, les processus optimisés et la structure de coûts amincie contribuent à la robustesse d'Espace. Pendant l'exercice en cours, l'entreprise se concentrera sur son développement et sur les investissements dans le portefeuille actuel. Le marché des transactions reste résolument sous observation afin de percevoir des opportunités lucratives tant côté achats que ventes. Espace dispose des compétences qui lui permettent de proposer un espace habitable abordable tout en réalisant simultanément des rendements attractifs. Grâce à cet atout en termes de compétitivité, nous sommes certains que nos produits trouveront à l'avenir également des locataires satisfaits. Une exploitation orientée vers le client, une gestion active des portefeuilles et une commercialisation axée sur des groupes cibles contribuent à consolider la réussite de l'entreprise.

Nous remercions les actionnaires de leur confiance, les locataires et les partenaires commerciaux de leur collaboration de qualité et l'équipe Espace du travail efficace accompli.

Le rapport de gestion de 2019 est publié aujourd'hui, le 31 mars 2020, sur [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) où il peut être téléchargé.

#### Dates

15.05.2020	Assemblée générale 2020
16.09.2020	Publication du rapport semestriel de 2020

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

#### 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 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 a investi dans des biens immobiliers des cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne et Schaffhouse.
- Au 31.12.2019, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 700,3 millions de CHF, le capital propre à 309,7 millions de CHF.
- Les dividendes sont versés à partir des réserves importantes issues d'apports en capitaux de 49,54 CHF par action (situation au 31.12.2019) avec exonération de l'impôt anticipé et ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les particuliers domiciliés en Suisse.

## Chiffres clés

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	Unité	2019	2018	Variation
Résultat immobilier	KCHF	26'630	25'787	3.27 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	128	627	-79.59 %
Résultat des réévaluations	KCHF	2'411	491	391.04 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-3'027	-3'082	1.78 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	26'142	23'823	9.73 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	19'218	16'227	18.43 %
Bénéfice de la période	KCHF	16'836	13'056	28.95 %

<b>BILAN</b>	Unité	31.12.2019	31.12.2018	Variation
Fonds propres	KCHF	309'710	302'014	2.55 %
Quote-part de fonds propres	%	43.22	44.02	-0.80 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	44.04	44.80	-0.76 PP
Net Gearing	%	114.12	111.63	2.49 PP

<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	Unité	31.12.2019	31.12.2018	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	700'290	671'828	4.24 %
immeubles de rendement	KCHF	651'680	547'399	19.05 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	—	71'387	-100.00 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'610	53'042	-8.36 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	64	-6.25 %
Nombre de locataires	Nombre	1'311	1'162	12.82 %

		2019	2018	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	6.67	7.32	-0.65 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.77	5.94	-0.17 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.38	4.61	-0.23 PP

<b>EMPLOYÉS</b>	Unité	31.12.2019	31.12.2018	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	13	12	8.33 %
Equivalent temps plein au jour de référence	%	1'040	980	60 PP

<b>ACTIONS</b>	Unité	31.12.2019	31.12.2018	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	-141	-359	-60.72 %
Actions en circulation	Nombre	1'931'164	1'930'946	0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	670	633	5.85 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.32	53.08	1.24 PP

<b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>	Unité	31.12.2019	31.12.2018	Variation
Cours des actions	CHF	170.00	138.00	23.19 %
Fonds propres par action	CHF	160.37	156.41	2.54 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	49.54	54.30	-8.76 %

		2019	2018	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	8.72	6.76	28.94 %
Dividende (2019, proposition à l'assemblée générale)	CHF	4.75	4.75	—