

## Espace Real Estate Holding AG (Espace) a enregistré une évolution très réjouissante au cours de l'année 2018

Bienne/Soleure, 5 avril 2019

- **Le bénéfice de la période a augmenté de 9,2 % et atteint CHF 13,06 millions de CHF.**
- **Le taux de vacance a enregistré une baisse, passant de 9,9 % à 7,3 %.**
- **La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 5,0 % et se chiffre à 671,8 millions de CHF.**
- **Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du jeudi 23 mai 2019 le versement d'un dividende inchangé, soit 4,75 CHF par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux.**

Le **bénéfice de la période** a évolué de manière fort réjouissante au cours de l'année sous revue puisqu'il a augmenté de 9,2 % et s'élève à 13,06 millions de CHF (11,95 millions de CHF). Le **taux de vacance des immeubles de rendement** a baissé à 7,3 % (9,9 %).

Le **résultat d'exploitation (EBIT)** a augmenté de 2,5 % et s'élève à 23,8 millions de CHF (23,2 millions de CHF). Le **résultat immobilier** a atteint le niveau de l'année précédente, soit 25,8 millions de CHF. Comme prévu, la vente de deux biens immobiliers non conformes à la stratégie a entraîné une baisse de 1,1 % au niveau des **recettes générées par la location** qui se sont donc chiffrées à 31,5 millions de CHF (31,6 millions de CHF). D'un autre côté, les **frais liés aux immeubles** ont enregistré une baisse de 6,0 %, passant à 5,7 millions de CHF (6,0 millions de CHF).

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. Espace a investi au total 35,1 millions de CHF dans des projets de nouvelles constructions.

Les **charges financières** ont baissé de 0,8 million de CHF, soit -9,8 %, passant ainsi à 7,4 millions de CHF. Les capitaux propres au 31 décembre 2018 s'élevaient à 302,0 millions de CHF, soit 156,41 CHF par action. Ceci correspond à un **taux de capitaux propres** de 44,06 %.

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du jeudi 23 mai 2019 le versement d'un **dividende** de 4,75 CHF par action à partir de réserves issues d'apports de capitaux. Fin 2018, les réserves issues d'apports de capitaux s'élevaient à 104,8 millions de CHF, soit 54,30 CHF par action.

### Perspectives

Un ralentissement conjoncturel est perceptible. D'un autre côté, on note la croissance de quelques entreprises. Cette évolution sélective se poursuit également sur le marché du travail. L'emploi augmente et le taux de chômage continue de reculer. Ceci se manifeste par un regain de la demande de locaux pour bureaux, prestations de services, activités commerciales et industrielles. Espace veut profiter de ce développement et met tout en œuvre pour louer les locaux vacants.

Les taux d'intérêts demeureront cette année à un bas niveau. De ce fait, les immeubles résidentiels restent appréciés des investisseurs institutionnels car ils ne peuvent plus placer leurs capitaux de manière rentable sur un marché à taux fixes. La situation sur le marché de l'immobilier reste tendue, le prix des biens immobiliers est élevé malgré des loyers en baisse.

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, de nouvelles possibilités de croissance durable et rentable sont examinées en continu. Le portefeuille immobilier d'Espace contient également des opportunités pour de futurs investissements. Par conséquent, les assainissements, les extensions ou les développements de zones sur des réserves propres de terrains à bâtir pourront constituer une part essentielle de l'augmentation de valeur du portefeuille au cours des prochaines années.

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 présent rapport annuel 2018 est également publié et téléchargeable dès aujourd'hui, le 5 avril 2019, sur notre site Internet [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch).

#### Dates importantes

23.05.2019	Assemblée générale de 2019
18.09.2019	Publication du rapport semestriel de 2019

### Pour de plus amples renseignements, prière de contacter:

#### Dr. Christoph M. Müller

Président du conseil d'administration  
044 221 08 00  
cmm@imschwert.ch  
www.espacereal.ch

#### Lars Egger

Président de la direction  
032 624 90 00  
lars.egger@espacereal.ch  
www.espacereal.ch

#### Portrait de l'entreprise

- Espace Real Estate Holding AG (Espace) est une société de placements immobiliers implantée à Bienne, dont les actions font partie des titres les plus négociés hors bourse. Les actions sont négociées sur les plateformes de commerce électronique de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque cantonale zurichoise (eKMU-X).
- La société a investi dans des biens immobiliers dans les cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse.
- Le 31.12.2018, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 671,8 millions de CHF, les capitaux propres à 302,0 millions de CHF.
- Les dividendes exonérés de l'impôt anticipé sont versés à partir des importantes réserves issues des apports de capitaux de CHF 54,30 par action (état du 31.12.2018) et ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les personnes privées domiciliées en Suisse.
- Espace a l'intention de poursuivre sa croissance de manière durable et profitable, et de rajeunir son parc immobilier. Dans ce but, l'entreprise construira à l'avenir de nouveaux immeubles résidentiels sur ses propres réserves de terrains à bâtir et assainira des immeubles de son parc immobilier.

### Chiffres clés

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	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 %

<b>BILAN</b>	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

<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	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	—

<b>EMPLOYÉS</b>	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

<b>ACTIONS</b>	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

<b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>	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	—