



2019

en bref

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	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 %

BILAN	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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	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

EMPLOYÉS	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

ACTIONS	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

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	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	—

Mesdames et Messieurs

La stratégie d'investissement adoptée il y a des années ainsi que d'autres améliorations des affaires opérationnelles d'Espace Real Estate (Espace) ont généré un résultat très réjouissant pour l'année sous revue. 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 a augmenté de 15 % et est passé à 14,9 millions de CHF (contre 12,7 millions de CHF l'année précédente).

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 répercussions de la pandémie de coronavirus ne peuvent être évaluées aujourd'hui.

Développement du portefeuille immobilier et augmentation de la qualité

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. Durant la période sous revue, 171 nouveaux appartements ont été mis sur le marché à la suite de l'achèvement de la deuxième étape de construction du lotissement «Les Amis» et «Visavie» à Bienne ainsi que du lotissement «Volaare» à Zuchwil. La première mise en location de ces projets résidentiels s'est parfaitement bien déroulée. Durant le deuxième semestre, Espace a en outre achevé les travaux de construction du siège principal du groupe Schaffner à Luterbach, lequel est entièrement loué depuis la fin des travaux.

Compte tenu des locations couronnées de succès, les revenus sont passés comme prévu à 32,2 millions de CHF (contre 31,4 millions de CHF l'année précédente). Le rajeunissement du portefeuille et l'augmentation corrélative de la qualité ont eu des effets positifs sur les charges des immeubles. Au total, le résultat immobilier, de 26,6 millions de CHF, a été supérieur à celui de l'année précédente (25,8 millions de CHF). Le taux de vacance des biens immobiliers de placement a chuté de 0,65 % à 6,67 % (contre 7,32 % l'année précédente).

La valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 4,25 % à 700,3 millions de CHF (contre 671,8 millions de CHF l'année précédente). Ont été vendus des biens fonciers non conformes à la stratégie à Granges (p. ex. terrain constructible pour maisons individuelles) ainsi qu'un immeuble commercial à

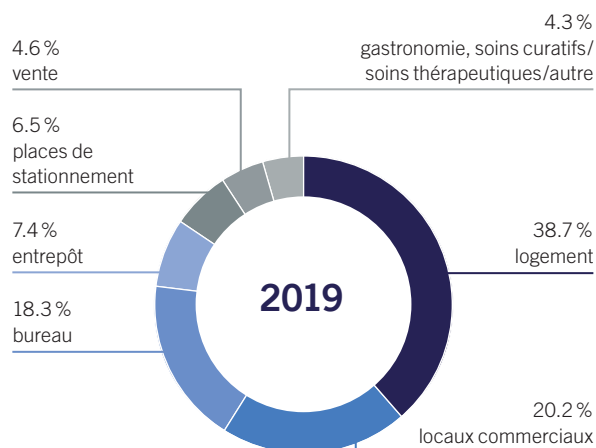
Bénéfice de la période en Mio de CHF

16.8 13.1

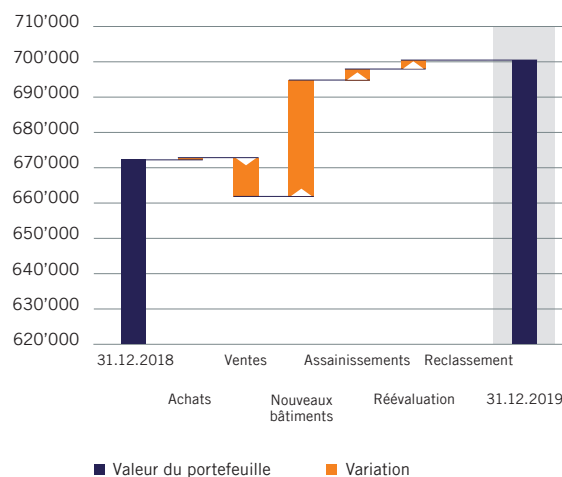
31.12.2019

31.12.2018

Revenus locatifs par utilisation en KCHF



Variations du portefeuille en KCHF





«Le courant solaire auto-produit est utilisé dans les bâtiments».

Photo de couverture: Regroupement de consommation propre (RCP), lotissement Volaare

Réserve d'apport en capital par action

en CHF

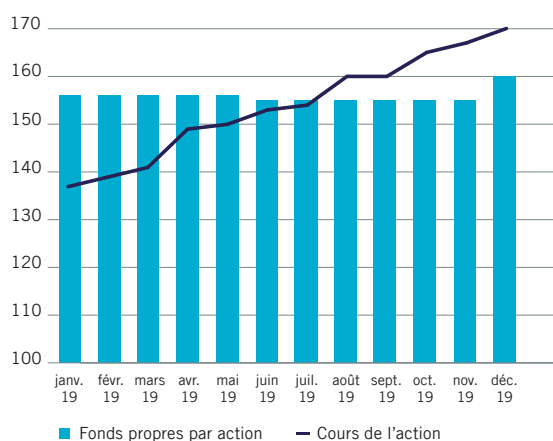
49.54 **54.30**

31.12.2019

31.12.2018

Capital propre par action et cours de l'action

en CHF



Wangen an der Aare. Espace a su maîtriser la croissance du portefeuille et la réduction des biens vacants sans augmenter les effectifs. La variation en termes d'emplois à temps plein (10,4 contre 9,8 l'année précédente) est due à l'extension de la propre activité d'exploitation.

Espace exploite le potentiel lucratif du soleil

Le portefeuille immobilier existant d'Espace offre de nombreuses opportunités de croissance. À l'avenir, des rénovations, agrandissements, développements de sites et transformations pourront contribuer fortement à la valorisation du portefeuille. Dans ce contexte, énergie et développement durable sont des éléments essentiels de l'évolution future de l'entreprise. Espace entend exploiter encore plus intensément 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, ce qui permet d'éviter l'émission d'environ 34 tonnes de CO₂ par an. L'électricité solaire est consommée dans le cadre d'un regroupement de consommation propre (RCP) à l'intérieur des bâtiments. 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. Espace entend poursuivre sur cette voie et exploiter sous forme encore accrue le potentiel lucratif supplémentaire du soleil. D'autres installations d'équipements solaires sont prévues.

Réserves attractives issues d'apports en capitaux

Les suites de la crise du coronavirus ne sont aujourd'hui pas prévisibles. En raison de 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 (4,75 CHF l'année précédente). Le 19 mai 2019, les électeurs suisses ont accepté la loi fédérale sur la réforme fiscale et le financement de l'AVS (RFFA). Pour un actionnaire privé d'Espace, l'acceptation de la loi présente un avantage par rapport aux actions cotées en bourse. Espace n'étant pas coté en bourse, une distribution à partir des réserves issues des apports en capitaux peut toujours être entièrement exempte d'impôts pour les particuliers domiciliés en Suisse. Au 31 décembre 2019, les réserves issues d'apports en capitaux s'élevaient à 49,54 CHF par action. Espace a l'intention de distribuer les dividendes provenant de ces réserves issues d'apports en capitaux également au cours des prochaines années.

Évolution de l'action Estate

Au 31 décembre 2019, le capital propre par action s'élevait à 160,37 CHF. Le cours payé a augmenté en 2019 et est passé de 138,00 CHF à 170,00 CHF. Avec le dividende payé, il en résulte une performance de 26,6 %.

Changements passés et prévus au sein du conseil d'administration

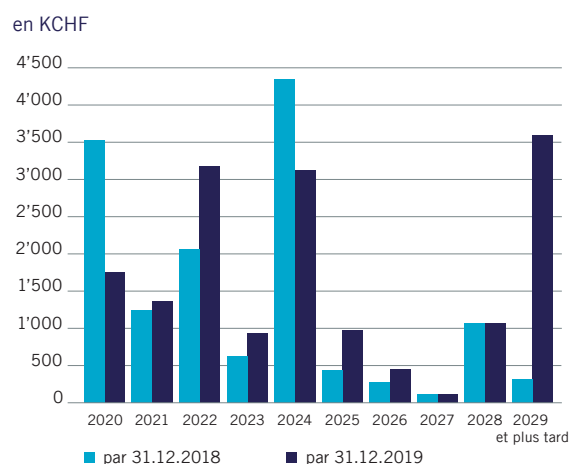
Le changement de génération au sein du conseil d'administration a été initialisé durant l'année sous revue. Le président de longue date du conseil d'administration Dr Christoph M. Müller (1948) et le membre de longue date du conseil d'administration Jürg Kaufmann (1947) ont renoncé pour des raisons d'âge à une réélection à l'assemblée générale de l'an dernier. Le membre de longue date du conseil d'administration Dr Andreas Hauswirth (1954) a repris la présidence de Dr Christoph M. Müller. Ueli Winzenried (1955) et Stephan A. Müller (1981), en tant que nouveaux membres, ont été élus au sein de cet organe.

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 par son action au sein du conseil d'administration et ses 15 ans d'activité antérieures en qualité de président de la direction d'Espace. 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. 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.

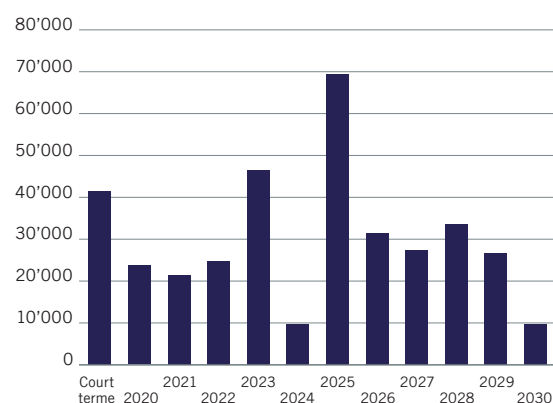
Perspective

La croissance de la population suisse a encore diminué durant l'année sous revue; néanmoins, le nombre de ménages nouvellement constitués a augmenté. Cela est dû à l'augmentation des ménages constitués d'une personne seule. En fin d'année, un ménage sur trois était un ménage single. L'individualisation et le développement démographique sont entre autres à l'origine de cette tendance. Espace voit dans ces changements sociétaux des atouts pour le marché immobilier et orientera à l'avenir encore plus intensément ses activités dans ce sens. Par exemple dans le cadre des projets de construction «Visavie» et «Les Amis» à Bienne, de premières expériences positives ont pu être réunies

Échéance des contrats de location à long terme



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



Taux de vacance des immeubles de rendement

en % ¹⁾

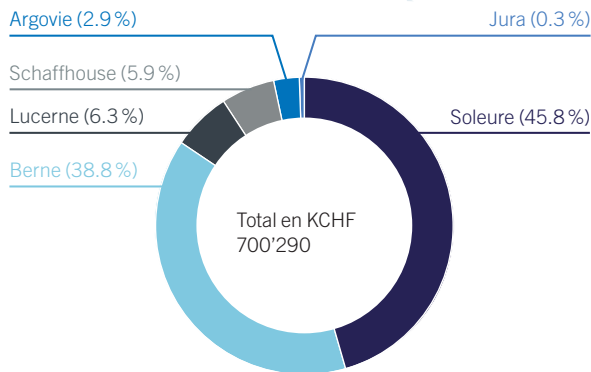
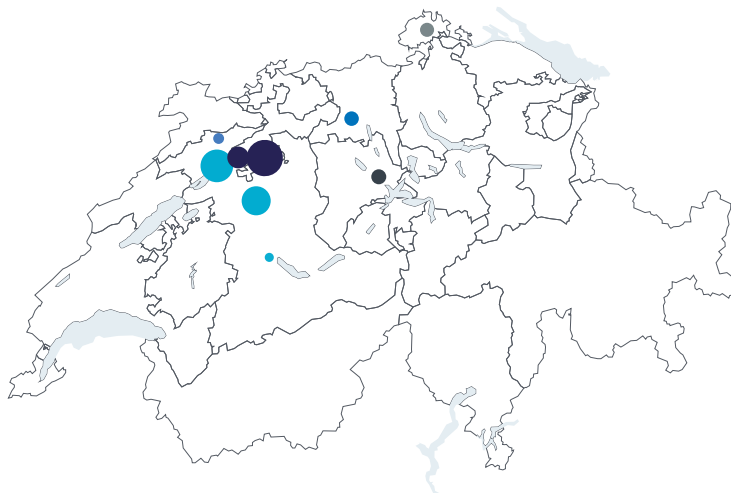
	Année sous revue 2019
Immeubles résidentiels	2.0
Immeubles commerciaux	3.5
Immeubles avec assainissement prévu	1.2
Total	6.7

¹⁾ Les locations initiales sont prises en compte 18 mois après finalisation.

Structure de l'actionnariat en %

	31.12.2019	31.12.2018
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.68	31.33
Famille Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75	21.43
Caisse de pensions Gastrosocial, Argovie	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Actionnaires restants	38.66	39.33

Présence géographique
(en fonction de la valeur de marché)



avec de nouvelles formes d'habitat. L'objectif principal durant l'exercice en cours porte sur le propre développement et les investissements dans le portefeuille existant. Le marché des transactions reste résolument sous observation afin de percevoir des opportunités lucratives tant côté achats que ventes.

La persistance des taux d'intérêt bas continue de stimuler la construction. Faute d'alternatives, les biens immobiliers gardent les faveurs des investisseurs institutionnels. Des taux de vacance relativement élevés sont délibérément acceptés. Compte tenu de l'activité persistante de construction, tant l'offre que les biens vacants devraient conserver une tendance haussière. De ce fait, les loyers restent sous pression. C'est pourquoi la qualité des emplacements demeure plus que jamais importante dans la compétition visant à obtenir les faveurs des locataires. Une bonne accessibilité en transports publics et la proximité des centres sont des facteurs essentiels en matière de faible risque de vacance. Outre l'emplacement, le loyer est en particulier le critère principal appliqué à la sélection d'un bien immobilier. Les clients de la région d'investissement d'Espace ont toujours été plus sensibles aux prix que dans d'autres régions économiques. De ce fait, 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 orientée vers des groupes cibles contribuent à consolider la réussite de l'entreprise.

Il n'est pas encore possible d'évaluer les répercussions de la pandémie du coronavirus. Mais, le portefeuille très diversifié, les processus optimisés et le structure de coûts amincies contribuent à la robustesse d'Espace. Nous remercions les actionnaires pour la confiance qu'ils nous témoignent, les locataires et les partenaires commerciaux pour l'agréable collaboration et l'équipe d'Espace pour son travail efficace.

Dr Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration

Lars Egger
Président de la direction

**«VISAVIE» à Bienne –
Il y a de la vie juste en face**

www.visavie.ch

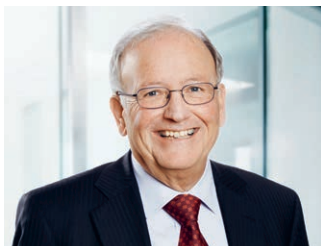


Organes

Conseil d'administration



Dr Andreas Hauswirth
Président (à partir de l'AG 2019)



Theodor F. Kocher
Membre



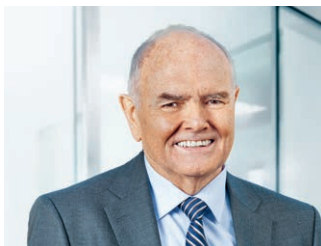
Stephan A. Müller
Membre (à partir de l'AG 2019)



Ueli Winzenried
Membre (à partir de l'AG 2019)



Dr Christoph M. Müller
Président (jusqu'à l'AG 2019)



Jörg Kaufmann
Membre (jusqu'à l'AG 2019)

Direction



Lars Egger
Président



Patrick Berger
Responsable gestion
immobilière



Christian Froelicher
Responsable finances

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2019	2018
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	32'245	31'448
Produit issus des opérations immobilières	128	627
Autres produits d'exploitation	184	104
Total	32'557	32'179
Resultat des réévaluations	2'411	491
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-5'615	-5'661
Charges de personnel	-1'593	-1'503
Amortissements/Dépréciations	-567	-719
Autres charges d'exploitation	-1'051	-964
Total	-8'826	-8'847
EBIT	26'142	23'823
Charges financières	-6'899	-7'398
Charges exceptionnelles	-25	-198
EBT	19'218	16'227
Impôts	-2'382	-3'171
Bénéfice de la période	16'836	13'056
Actifs	31.12.2019	31.12.2018
Liquidités	11'851	8'413
Autres actif circulant	1'641	3'458
Actif circulant	13'491	11'871
Immeubles	700'290	671'828
Autres actif immobilisé	2'880	2'352
Actif immobilisé	703'170	674'180
Total	716'661	686'051
Passifs		
Engagements financiers	365'302	345'564
Provisions pour impôts différés	30'075	28'927
Autres fonds étrangers	11'575	9'546
Fonds étrangers	406'951	384'037
Capitaux propres	309'710	302'014
Total	716'661	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

Assemblée générale 2020

15 mai 2020

Date ex-dividende

18 mai 2020

Paiement du dividende 2019

20 mai 2020

Publication Rapport semestriel 2020

16 septembre 2020

Publication rapport annuel 2020

24 mars 2021

Assemblée générale 2021

20 mai 2021

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 2020

«Les zones de rencontre, comme des tables hautes pour de brèves réunions, des espaces de restauration ou également des salles de réunion, encouragent la coopération interne et l'échange transversal.»

Marc Aeschlimann, CEO groupe Schaffner



Nordstrasse, Luterbach

Nouveau bâtiment Schaffner Groupe



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