

Communiqué de presse

9 mars 2021

## Exercice financier réussi pour Espace

- Le bénéfice de la période s'est élevé à 22,0 millions de CHF (contre 16,8 millions de CHF l'année précédente).
- Le bénéfice de la période a été positivement influencé par des effets fiscaux spéciaux (4,5 millions de CHF) et la réévaluation des biens immobiliers (1,3 million de CHF).
- Le bénéfice ajusté\* de la période a augmenté de 21 %, passant à 16,4 millions de CHF (contre 13,5 millions de CHF l'année précédente).
- Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à 5,62 % (contre 6,67 % l'année précédente).
- Carnet de projets bien rempli avec un volume d'environ 80 millions de CHF.
- Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 20 mai 2021 le versement d'un dividende plus élevé, soit 5,25 CHF par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux (contre 4,75 CHF l'année précédente).

**Au cours de l'année écoulée, qui a été dominée par le coronavirus, Espace Real Estate (Espace) a bien progressé grâce à la stratégie adoptée il y a des années, consistant à augmenter la part du résidentiel et à s'améliorer encore dans le domaine opérationnel. Grâce à la première location réussie de trois immeubles d'habitation, les revenus locatifs ont augmenté de 7,3 % pour atteindre 34,6 millions de CHF (contre 32,2 millions l'année précédente). Le bénéfice de la période a augmenté à 22,0 millions de CHF (contre 16,8 millions de CHF l'année précédente). Ce résultat a été influencé positivement tant par l'ajustement des provisions pour impôts différés d'un montant de 4,5 millions de CHF suite à la réforme fiscale dans le canton de Soleure, que par la réévaluation des biens immobiliers d'un montant de 1,3 million de CHF. Le bénéfice ajusté\* de la période a augmenté de près de 21 %, passant à 16,4 millions de CHF (contre 13,5 millions de CHF l'année précédente).**

(\*Bénéfice ajusté pour la période = bénéfice hors plus-values sur ventes, réévaluations et ajustement du taux d'impôts différés)

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 20 mai 2021 le **versement d'un dividende plus élevé, soit 5,25 CHF par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux (contre 4,75 CHF l'année précédente)**. Comme Espace n'est pas coté en bourse, les **dividendes versés à partir des réserves issues des apports de capitaux** demeurent entièrement exonérés d'impôts pour les personnes privées domiciliées en Suisse.

### Espace s'engage pour une politique durable en matière de clientèle et d'investissement

En tant qu'entreprise concernée par le développement durable, Espace a agi de manière responsable envers les locataires directement touchés par le confinement, en soutenant de manière pro-active les entreprises locataires concernées au moyen de mesures adaptées à la situation. Des réductions et des reports de loyers substantiels ont été accordés. Espace entend se développer plus fortement à l'avenir grâce à une stratégie d'investissement durable. Au cours des deux à trois prochaines années, il est prévu d'améliorer considérablement l'efficacité énergétique d'environ 250 appartements grâce à d'importantes rénovations.

Espace fixera des objectifs clairs à cet égard dans un avenir proche et définira un plan de réduction du CO2. En outre, Espace poursuit avec cohérence la construction des prochaines installations solaires dans son portefeuille. Avec la construction progressive de ces installations, Espace apporte une nouvelle contribution à la transition énergétique et alimentera à l'avenir environ 800 ménages du portefeuille avec du courant solaire propre.

### **Des taux de vacance en baisse pour les immeubles de placement**

Le taux de vacance des immeubles de placement de l'ensemble du portefeuille a de nouveau baissé de 1,05 PP pour atteindre 5,62 % (contre 6,67 % l'année précédente). Les deux tiers environ de ce chiffre concernent des biens immobiliers à usage commercial, parmi lesquels un quart porte sur des biens immobiliers en cours de rénovation.

### **Résultat de la réévaluation**

Le résultat de la réévaluation s'est élevé à 1,3 million de CHF (contre 2,4 millions de CHF l'année précédente). Grâce à sa large diversification, le portefeuille immobilier d'Espace a pu absorber les corrections du marché dues au coronavirus dans le cadre de quelques biens immobiliers commerciaux. La valeur de marché du portefeuille d'immobiliers a augmenté de 2,25 % et est passée à 705,4 millions de CHF (contre 700,3 millions de CHF l'année précédente).

### **Une situation financière et patrimoniale confortable**

Avec un ratio de fonds propres de 44,6 %, Espace continue de disposer d'une solide base de fonds propres. Les engagements financiers de la société consistent en un financement garanti par des hypothèques d'un montant de 367,5 millions de CHF. Le taux de nantissement au niveau du portefeuille global est donc nettement inférieure à la limite d'amortissement de 65 %. Le taux d'intérêt moyen des passifs financiers a de nouveau baissé par rapport à l'année précédente et s'est élevé à 1,49 %, contre 1,71 % en 2019. En outre, la durée résiduelle moyenne des passifs financiers de 4,95 ans est quant à elle légèrement plus élevée que l'année précédente (4,81 ans).

### **Un carnet de projets rempli**

Le carnet de projets actuel comprend des investissements dans des immeubles de placement, principalement dans le segment résidentiel, pour un montant d'environ 80 millions de CHF. La moitié environ des investissements sera réalisée au cours des deux à trois prochaines années, avec la rénovation complète de près de 250 appartements nécessitant une remise à neuf. Pendant la période des travaux de construction, il faudra s'attendre à une diminution des revenus locatifs en conséquence. Une fois ces projets de rénovation achevés, le potentiel locatif des biens immobiliers pourra être exploité de manière optimale. L'engagement d'Espace en faveur du développement durable se reflète également dans le traitement équitable des locataires concernés par ces travaux de rénovation. Ces derniers seront informés des étapes prévues de manière exhaustive et à un stade précoce. En outre, ils se verront proposer un appartement de remplacement et auront la possibilité de réintégrer leur domicile une fois les travaux de rénovation terminés. L'autre moitié des investissements prévus sera consacrée à de nouveaux projets de construction à Bienne et à Burgdorf. Une fois que tous les projets prévus auront été réalisés et loués, on pourra s'attendre à des revenus locatifs supplémentaires d'environ 3,4 millions de CHF.

### Perspectives

L'impact de la pandémie de Covid-19 ne peut pas encore être évalué. Cependant, Espace est très bien positionné et préparé pour les défis futurs. La stratégie adoptée il y a des années, consistant à augmenter la part du résidentiel, à diversifier les risques et à introduire des structures de coûts allégées constitue un socle stable dans cet environnement économique exigeant. À cela s'ajoute la bonne situation financière d'Espace. Nous escomptons un résultat annuel solide pour 2021, à condition que les conditions économiques ne se détériorent pas.

### Rapport détaillé

Le rapport annuel 2020 sera également publié sur [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) et téléchargeable dès aujourd'hui, le 9 mars 2021.

La diffusion d'un **webcast en allemand** avec le président du conseil d'administration et docteur en droit Andreas Hauswirth, ainsi qu'avec le président de la direction, Lars Egger, est prévue aujourd'hui à **9 heures**. La présentation pourra être suivie en direct sur le site [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch).

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

#### Lars Egger

Président de la direction

032 624 90 00  
[lars.egger@espacereal.ch](mailto:lars.egger@espacereal.ch)  
[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

#### Christian Froelicher

Directeur des finances

032 624 90 04  
[christian.froelicher@espacereal.ch](mailto:christian.froelicher@espacereal.ch)  
[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

### Dates importantes

|            |  |
|------------|--|
| 20.05.2021 | Assemblée générale 2021                    |
| 26.08.2021 | Publication des résultats semestriels 2021 |

### Portrait de l'entreprise

Espace Real Estate Holding SA (Espace) est une société de placements immobiliers implantée à Soleure, 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 investit dans des biens immobiliers dans les cantons de Berne, de Soleure, de l'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse. Le 31.12.2020, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 705.4 millions de CHF; les capitaux propres à 322,6 millions de CHF. Les dividendes exonérés de l'impôt anticipé sont versés à partir des importantes réserves issues des apports de capitaux de CHF 44,79 par action (état du 31.12.2020) et ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu pour les personnes privées domiciliées en Suisse.

## Chiffres clés

| <b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>                     | Unité | 2020   | 2019   | Variation |
|---|-------|--------|--------|-----------|
| Produits d'exploitation                                 | KCHF  | 34'936 | 32'557 | 7.31 %    |
| Résultat des réévaluations                              | KCHF  | 1'323  | 2'411  | -45.13 %  |
| Charges d'exploitation                                  | KCHF  | -8'845 | -8'826 | -0.22 %   |
| Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) | KCHF  | 27'414 | 26'142 | 4.87 %    |
| Bénéfice de la période avant impôts (EBT)               | KCHF  | 21'158 | 19'218 | 10.09 %   |
| Bénéfice de la période                                  | KCHF  | 22'015 | 16'836 | 30.76 %   |
| Bénéfice ajusté pour la période*                        | KCHF  | 16'406 | 13'530 | 21.25 %   |

\* Hors réévaluation et ajustement des impôts différés

| <b>BILAN</b>                            | Unité | 31.12.2020 | 31.12.2019 | Variation |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Fonds propres                           | KCHF  | 322'564    | 309'710    | 4.15 %    |
| Quote-part de fonds propres             | %     | 44.55      | 43.22      | 1.33 PP   |
| Degré de couverture des immobilisations | %     | 45.47      | 44.04      | 1.43 PP   |

| <b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>         | Unité  | 31.12.2020 | 31.12.2019 | Variation |
|--|--------|------------|------------|-----------|
| Total des biens immobiliers            | KCHF   | 705'368    | 700'290    | 0.73 %    |
| immeubles de rendement                 | KCHF   | 655'695    | 651'680    | 0.62 %    |
| immeubles de rendement en construction | KCHF   | —          | —          | —         |
| immeubles non rentabilisés             | KCHF   | 49'673     | 48'610     | 2.19 %    |
| Nombre d'immeubles                     | Nombre | 59         | 60         | -1.67 %   |
| Nombre de locataires                   | Nombre | 1'443      | 1'311      | 10.07 %   |

|  |   | 2020 | 2019 | Variation |
|--|---|------|------|-----------|
| Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)  | % | 5.62 | 6.67 | -1.05 PP  |
| Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.) | % | 5.66 | 5.77 | -0.11 PP  |
| Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)  | % | 4.33 | 4.38 | -0.05 PP  |

| <b>EMPLOYÉS</b>                             | Unité  | 31.12.2020 | 31.12.2019 | Variation |
|---|--------|------------|------------|-----------|
| Employés au jour de référence               | Nombre | 15         | 13         | 15.38 %   |
| Equivalent temps plein au jour de référence | Nombre | 11.80      | 10.40      | 13.46 %   |

| <b>ACTIONS</b>                                | Unité  | 31.12.2020 | 31.12.2019 | Variation |
|---|--------|------------|------------|-----------|
| Actions émises                                | Nombre | 1'931'305  | 1'931'305  | —         |
| Actions propres                               | Nombre | -52        | -141       | -63.12 %  |
| Actions en circulation                        | Nombre | 1'931'253  | 1'931'164  | 0.01 %    |
| Nombre d'actionnaires enregistrés             | Nombre | 668        | 670        | -0.30 %   |
| Voix représentées au conseil d'administration | %      | 54.80      | 54.32      | 0.48 PP   |

| <b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>                       | Unité | 31.12.2020 | 31.12.2019 | Variation |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Cours des actions                                     | CHF   | 165.00     | 170.00     | -2.94 %   |
| Fonds propres par action                              | CHF   | 167.02     | 160.37     | 4.15 %    |
| Réserve d'apport en capital par action en circulation | CHF   | 44.79      | 49.54      | -9.59 %   |

|  |     | 2020  | 2019 | Variation |
|--|-----|-------|------|-----------|
| Bénéfice annuel par action en circulation            | CHF | 11.40 | 8.72 | 30.76 %   |
| Dividende (2020, proposition à l'assemblée générale) | CHF | 5.25  | 4.75 | 10.53 %   |