

Communiqué de presse d'Espace Real Estate Holding SA

Un exercice réussi pour Espace

Bienne/Soleure, le 30 mars 2017. **La société Espace Real Estate Holding SA (Espace) fait état d'un exercice réjouissant.**

- **Le bénéfice avant impôts a fait un bond notable de 25 %, passant de 11.9 millions de CHF à un résultat extrêmement satisfaisant de 14.8 millions de CHF.**
- **Le bénéfice de la période après impôts a reculé de 4,8 %, passant de 12.3 millions de CHF à 11.7 millions de CHF. Cette évolution divergente d'un montant de 3.5 millions de CHF est due uniquement à la dissolution exceptionnelle de provisions pour impôts l'année précédente. L'impôt ordinaire de 2016 s'élève à 3.1 millions de CHF. L'année passée en revanche, il a été possible de comptabiliser un produit d'impôt unique de 0.4 million de CHF.**
- **Le résultat immobilier a augmenté, passant à 25.3 millions de CHF (+2,6 %).**
- **Le conseil d'administration propose le versement d'un dividende inchangé à partir des réserves d'apports de capital d'un montant de CHF 4.50 par action. Le dividende est distribué exonéré de l'impôt anticipé et, pour les particuliers domiciliés en Suisse, exonéré de l'impôt sur le revenu.**
- **Les réserves d'apports de capital s'élèvent au 31.12.2016 à 122.7 millions de CHF, soit CHF 63.63 par action.**

Renforcement de la part de logements

Espace a vendu en 2016 trois immeubles à usage essentiellement commercial, un immeuble résidentiel ancien et une petite parcelle constructible pour un total de 26.6 millions de CHF. Le portefeuille a été élargi avec l'achèvement et la location intégrale de la première tranche du nouveau quartier résidentiel «Volaare» à Zuchwil (32 logements). Dans le nouvel ensemble résidentiel «Les Amis» situé dans le chemin des Narcisses à Bienne (36 logements), les premiers locataires ont emménagé vers la fin de l'année. L'assainissement des 154 logements au total dans l'Amselweg aux n° 1, 3, 5 et dans le Drosselweg 40 à Zuchwil est bien avancé. 120 logements sont déjà reloués. Une somme de 23.4 millions de CHF a été investie dans les constructions nouvelles et les bâtiments rénovés. La valeur marchande des biens immobiliers est pratiquement restée inchangée avec 624.2 millions de CHF (-0.2 %).

Extension prévue du portefeuille

Dans le sillage de l'évolution qui a débuté il y a déjà plusieurs années, la quote-part des immeubles résidentiels dans la valeur marchande des immeubles de rendement est passée en l'espace de quatre ans de 23.5 % à 34.0 %. Espace veut résolument poursuivre cette stratégie. De nouvelles offres destinées à un segment inexistant sur place, p. ex. des appartements tendance pour la jeune génération, des appartements avec des prestations de service pour les personnes âgées ou de petits appartements abordables, continuent à générer des rendements intéressants.

Une progression réjouissante des projets

Espace possède plusieurs sites dans lesquels une commercialisation efficace de constructions nouvelles est possible. À l'heure actuelle, la deuxième tranche de l'ensemble résidentiel «Les Amis» situé dans le chemin des Narcisses à Bienne (36 logements) et le quartier résidentiel «Espace Birse» à Valbirse (52 logements) sont en cours de construction. L'assainissement des 34 logements restants à Zuchwil sera terminé fin 2017. La construction du projet «Rue des Cygnes» bâtiment B à Bienne (65 logements et une surface de services de 325 m²) va débuter au cours des semaines qui viennent. La demande de permis de construire pour deux autres tranches du quartier résidentiel «Volaare» est en préparation.

Résultat immobilier en augmentation

En 2016, les loyers ont été généralement soumis à une pression. Les premières locations et relocations ont toutefois généré une augmentation de revenu de 1.0 million de CHF (+3.2 %). Les rénovations et assainissements rendus nécessaires en raison des relocations ont toutefois entraîné une augmentation de 0.3 million de CHF (+5.3 %) des charges immobilières. Le résultat immobilier ainsi globalement réalisé s'est chiffré à 25.3 millions de CHF; c'est le meilleur résultat des cinq dernières années.

Taux de vacance en baisse

Le taux de vacance des immeubles de rendement est passé de 13.7 % à 10.1 % ce qui, à première vue, est encore très élevé. Ce chiffre englobe également tous les taux de vacance qui résultent de l'évolution (première location, assainissement, intention de vente). Grâce aux multiples efforts entrepris ces dernières années, il a été possible de faire passer le taux de relocations non réalisées en dessous de 4 % en 2016.

Forte dotation en fonds propres

L'augmentation de capital réalisée en 2016 a été souscrite à 100 %. Espace a pu ainsi recueillir des fonds propres d'un montant de 24.9 millions de CHF. Avec le bénéfice annuel, les fonds propres s'élèvent à 294.4 millions de CHF fin 2016 après le versement du dividende en mai de la même année, soit à CHF 152.69 par action (-1.4 %). La quote-part de fonds propres est ainsi passée à un niveau confortable de 44.8 % et le rendement des capitaux propres avant impôts est monté à 5.3 %. Espace est donc dans une situation financière très forte et bien dotée pour continuer à rajeunir et développer le parc immobilier.

Des réserves d'apports de capital attrayantes

Sur les nouveaux fonds issus de l'augmentation de capital, 22.8 millions de CHF au total ont pu être affectés aux réserves d'apports de capital. Fin 2016, celles-ci s'élevaient à 122.7 millions de CHF, soit à CHF 63.63 par action. La part de dividende pourra ainsi être versée selon toute probabilité pendant plus de 10 ans exonérée de l'impôt anticipé et, pour les particuliers domiciliés en Suisse, exonérée de l'impôt sur le revenu.

Performance de l'action Espace

Lors de l'augmentation de capital au mois de mai 2016, les nouvelles actions ont été proposées à un prix d'émission attrayant de CHF 118.00. Durant l'augmentation de capital, la demande de droits de souscription et d'actions d'Espace a augmenté, ce qui a entraîné une forte hausse temporaire du cours des deux titres. Le droit de souscription a été l'objet de transactions soutenues et a atteint un cours moyen relativement élevé de

CHF 3.07. Après le versement du dividende, le cours a entamé un recul progressif. Comparé à la fin de l'année passée, le cours a enregistré une baisse de CHF 2.00, passant à CHF 147.00 par action. La performance annuelle de l'action s'établit à 3.7 % en tenant compte du versement du dividende et du cours payé en moyenne pour le droit de souscription.

Perspective – poursuite de la stratégie

Pour les immeubles résidentiels locatifs en particulier, les prix payés sont toujours aussi élevés et des rendements bruts trop bas sont acceptés, bien que le nombre de logements neufs soit supérieur à la demande et que la pression sur les loyers soit de plus en plus importante. Dans certaines régions, le parc des logements vacants est passé nettement au-dessus de 2 %. La pression sur les loyers pour les surfaces locatives à usage commercial et industriel est également sensible chez Espace. En revanche, les logements ont pu être bien loués jusqu'à présent, même si une tendance de la demande aux unités de petite taille et plus abordables peut être constatée. Les projets qui ont été lancés permettront de répondre à cette demande spécifique.

Le conseil d'administration et la direction estiment aujourd'hui qu'ils peuvent continuer à mener la politique en matière de dividendes pratiquée jusqu'à présent. Ils remercient les actionnaires de leur confiance, les partenaires commerciaux et les locataires de leur bonne coopération ainsi que l'équipe d'Espace de son engagement dynamique.

Le rapport annuel 2016 est également rendu public aujourd'hui, le 30 mars 2017. Le téléchargement est possible à partir d'aujourd'hui sur notre site web www.espacereal.ch.

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

Dr Christoph M. Müller

Président du conseil d'administration

044 221 08 00

cmm@imschwert.ch

www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher

Directeur

032 624 90 00

theodor.kocher@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 investit dans des biens immobiliers des cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne et Schaffhouse.
- Fin 2016, la valeur des 51 biens immobiliers s'élevait à CHF 624 Mio. et de CHF 294 Mio. de capitaux propres.
- Les dividendes distribués sont exonérés de l'impôt anticipé et financés par les importantes réserves d'apport de capital, d'un montant de CHF 122.7 Mio. (au 31.12.2016) et ne sont, pour les particuliers domiciliés en Suisse, pas soumis à l'impôt sur le revenu.
- Espace envisage de continuer à croître de manière profitable et durable et à rajeunir son parc immobilier. Pour ce faire, la société se concentre sur la réalisation d'immeubles d'habitation sur ses propres réserves de terrains constructibles et sur l'assainissement de biens faisant partie de son parc immobilier.

Vous trouverez au verso une vue d'ensemble donnant les chiffres-clés

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2016	2015	Variation
Résultat immobilier	KCHF	25'348	24'703	2.61 %
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	2'324	520	346.92 %
Résultat des réévaluations	KCHF	-916	-665	37.74 %
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-3'069	-2'858	7.38 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	23'687	21'700	9.16 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	14'824	11'862	24.97 %
Bénéfice de la période	KCHF	11'692	12'279	-4.78 %

BILAN	Unité	31.12.2016	31.12.2015	Variation
Fonds propres	KCHF	294'433	265'440	10.92 %
Quote-part de fonds propres	%	44.82	41.14	3.68
Degré de couverture des immobilisations	%	46.72	42.09	4.63
Net Gearing	%	103.98	126.87	-22.89

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2016	31.12.2015	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	624'198	625'730	-0.24 %
immeubles de rendement	KCHF	547'507	549'294	-0.33 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	20'179	19'826	1.78 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	56'512	56'610	-0.17 %
Nombre d'immeubles	Nombre	51	54	-5.56 %
Nombre de locataires	Nombre	1'212	1'144	5.94 %
		2016	2015	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	10.15	13.73	-3.58
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	6.21	6.59	-0.38
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.43	4.64	-0.21

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2016	31.12.2015	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	10	11	-9.09 %
Equivalent temps plein au jour de référence	%	810	850	-40.00

ACTIONS	Unité	31.12.2016	31.12.2015	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'716'716	12.50 %
Actions propres	Nombre	-3'050	-3'080	-0.97 %
Actions en circulation	Nombre	1'928'255	1'713'636	12.52 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	600	551	8.89 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.43	52.61	1.82

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	31.12.2016	31.12.2015	Variation
Cours des actions	CHF	147.00	149.00	-1.34 %
Fonds propres par action	CHF	152.69	154.90	-1.42 %
Réserve de contribution du capitale par action en circulation	CHF	63.63	62.77	1.36 %
		2016	2015	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	6.06	7.17	-15.38 %
Dividende (2016 Proposition à l'assemblée générale)	CHF	4.50	4.50	—