

Communiqué de presse d'Espace Real Estate Holding AG

Espace présente un résultat annuel réjouissant

Bienne/Soleure, le 29 mars 2018. **En 2017, Espace Real Estate Holding AG (Espace) a réalisé un résultat annuel réjouissant. Le bénéfice a augmenté de CHF 0,26 Mio. (2,2 %), atteignant ainsi CHF 11,95 Mio. (contre CHF 11,69 Mio. l'année précédente).**

- **Le résultat des immeubles, qui a augmenté de 1,7 %, se chiffre à CHF 25,8 Mio. (contre CHF 25.4 Mio. l'année précédente).**
- **Les frais liés aux immeubles ont baissé de 12,5 %.**
- **Les charges financières ont baissé de 7,5 %.**
- **La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 2,5 %, passant ainsi à CHF 639,8 Mio.**
- **Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 17 mai 2018 le versement d'un dividende plus élevé, soit CHF 4,75 par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux.**

Les **recettes générées par la location** ont augmenté de CHF 0,5 Mio. grâce aux nouvelles constructions. Du fait de ventes immobilières au cours de l'année précédente, les recettes ont cependant diminué de CHF 0,9 Mio. Dans l'ensemble les recettes générées par la location ont diminué de CHF 0,4 Mio. L'orientation stratégique de rajeunissement et de modernisation du portefeuille a permis de corriger cette tendance. Les **frais liés aux immeubles** ont enregistré une nette baisse de CHF 0,9 Mio. (-12,5 %). Pour finir, le **résultat des immeubles** par rapport à l'année précédente a augmenté de CHF 0,5 Mio. (+1,7 %) et s'élève à CHF 25,8 Mio.

Le **portefeuille de rendement** s'est élargi grâce à la première étape des 36 nouveaux appartements «Les Amis» au chemin des Narcisses à Bienne. 34 appartements sont déjà loués. La deuxième étape (36 appartements) est actuellement en cours de construction. L'assainissement de 154 appartements au Amselweg/Drosselweg à Zuchwil est terminé. Tous les appartements sont de nouveau loués.

Des **achats de biens complémentaires** ont été réalisés à Lengnau et à la Zuchwilerstrasse 41/43 à Soleure.

Trois **biens immobiliers ont été vendus**. La valeur totale s'est élevée à CHF 13,8 Mio. Il s'agissait d'un bien immobilier utilisé à des fins commerciales à Zofingue ainsi que d'un immeuble d'habitation avec une partie commerciale à Langenthal. De plus, Espace s'est séparé d'une parcelle de terrain à bâtir dans la ville de Granges.

En raison des acquisitions et des investissements, et malgré un effet d'appréciation négatif, la **valeur marchande des biens immobiliers** a augmenté de CHF 15,6 Mio. pour atteindre CHF 639,8 Mio. (+2,5 %). L'effet de valorisation pendant la période sous revue s'élevait à CHF -1,3 Mio. (contre CHF -0,8 Mio. l'année précédente).

Espace continue de miser sur une **construction durable de logements locatifs** avec des chances de location à long terme. La deuxième étape de construction a débuté tant pour «Visavie» (58 appartements) à Bienne que pour «Volaare» (83 appartements) à Zuchwil. Le lotissement «Espace Birse» (53 appartements) également en cours de réalisation à Valbirse propose non seulement des appartements conventionnels mais aussi de petits appartements avec des services.

La **part des logements** a constitué **34,9 %** des recettes totales. Cette part n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années. Espace souhaite poursuivre cette stratégie.

L'accent sera donc encore mis sur des projets résidentiels, mais des opportunités seront également saisies de manière ciblée concernant **des biens immobiliers à usage commercial**. Par exemple dans la zone commerciale de la Nordstrasse à Luterbach. La zone se trouve dans un axe de développement d'importance suprarégionale. La nouvelle implantation du groupe biotechnologique Biogen dans les abords immédiats a permis à Espace de gagner de nouveaux locataires. Espace veut développer ce site pour en faire un «campus» afin de profiter de l'environnement dynamique. C'est la raison pour laquelle la construction du nouveau siège principal de l'entreprise Schaffner, qui inclut un département de recherche et de développement, a également été entamée début 2018, avec un volume d'investissement de CHF 17,0 Mio.

Le **taux de vacance des immeubles de rendement** a légèrement baissé à 9,9 % (contre 10,1 % l'année précédente). Ce pourcentage comprend également des taux de vacance d'immeubles pour lesquels un assainissement ou une vente est envisagé. La raison de la faible réduction du taux de vacance par rapport à l'année précédente est due au fait que certains des contrats de location de surfaces commerciales arrivés à expiration ne pourront être renouvelés qu'à partir de la deuxième moitié de 2018.

Fin 2017, le **capital propre** s'élevait à CHF 298,1 Mio., soit CHF 154,40 par action. Le taux de capitaux propres atteint le niveau confortable de 44,8 %.

Les **charges financières** ont baissé de CHF 0,7 Mio. (-7,5 %). Le taux d'intérêt moyen était de 2,17 % pour une échéance moyenne de 4 ans et 3 mois.

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 17 mai 2018 le versement d'un **dividende** plus élevé, soit CHF 4,75 par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux. Fin 2017, les réserves issues d'apports de capitaux s'élevaient à CHF 114,0 Mio., soit CHF 59,04 par action.

Les **actions d'Espace** ont augmenté de 1,36 % pendant l'année sous revue et ont terminé l'année à CHF 149,00. En combinaison avec le versement de CHF 4,50, la performance globale de l'action était de 4,42 %.

Changements au conseil d'administration

Monsieur Jean-Marc Villeneuve renonce à une réélection au conseil d'administration d'Espace Real Estate Holding AG. Le conseil d'administration le remercie pour sa précieuse collaboration. Il en était membre depuis 2003 et a contribué de manière déterminante au développement prospère d'Espace. À l'occasion de l'assemblée générale du 17 mai 2018, le conseil d'administration d'Espace proposera monsieur Theodor F. Kocher pour l'élection au conseil d'administration.

Perspectives

L'économie suisse a profité de la reprise de l'économie mondiale et de la dévaluation du franc. Les carnets de commande intacts des entreprises dans le secteur manufacturier et la volonté accrue d'investir sont encourageants. Les investissements dans le secteur immobilier commercial progressent ou la création de postes dans ce domaine augmente. La demande de surfaces de location industrielles et commerciales a connu un léger renouveau, mais elle demeure à un bas niveau. La reprise graduelle se poursuit également sur le marché du travail. La population résidentielle va légèrement augmenter, mais nettement moins que la moyenne des 10 dernières années.

Du fait de la demande forte et persistante de placements de la part des investisseurs, les activités de construction se sont multipliées. Il en a résulté une baisse des prix des loyers. Dans ce contexte, le fait que les prix en hausse des immeubles de placement contrastent avec le recul de la demande finale pose problème. En effet, le risque d'ajustements des prix augmente en conséquence. L'environnement pour les placements immobiliers devient plus difficile.

Espace aborde cette évolution en s'appuyant sur diverses mesures. Il est prévu d'une part de continuer à prendre les décisions d'investissement de manière sélective et, d'autre part, d'intensifier la proximité au client et au marché. Il sera nécessaire d'accroître les efforts de location, en recourant à des concepts et des instruments innovants, afin que les activités de location demeurent prospères et que les taux de vacance baissent dans le portefeuille. La gestion des immeubles de placement existants jouera un rôle central. Les investissements au profit du parc d'immeubles actuel deviennent une alternative valable aux constructions nouvelles.

Compte tenu de cette orientation, le conseil d'administration et la direction sont convaincus qu'Espace est bien armé pour affronter l'avenir. Ils remercient les actionnaires pour leur confiance, les partenaires commerciaux et les locataires pour la bonne collaboration ainsi que l'équipe d'Espace pour son engagement efficace.

Le présent rapport annuel 2017 est également publié et téléchargeable dès aujourd'hui, le 29 mars 2018, sur notre site Internet www.espacereal.ch.

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

Christoph M. Müller

Président du conseil d'administration

044 221 08 00

cmm@imschwert.ch

www.espacereal.ch

Lars Egger

Directeur

032 624 90 00

lars.egger@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.
- Le 31.12.2017, la valeur du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 639.82 Mio. et de CHF 298.15 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 59.04 par action (au 31.12.2017) 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 page suivante une vue d'ensemble des chiffres clés.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2017	2016	Variation
Résultat immobilier	KCHF	25'779	25'348	1.70%
Résultat des ventes d'immeubles	KCHF	1'694	2'324	-27.11%
Résultat des réévaluations	KCHF	-1'306	-916	42.58%
Autre résultat d'exploitation	KCHF	-2'927	-3'069	-4.63%
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	23'240	23'687	-1.89%
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	15'038	14'824	1.44%
Bénéfice de la période	KCHF	11'954	11'692	2.24%

BILAN	Unité	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Fonds propres	KCHF	298'153	294'433	1.26%
Quote-part de fonds propres	%	44.41	44.82	-0.41
Degré de couverture des immobilisations	%	46.27	46.72	-0.45
Net Gearing	%	106.89	103.98	2.91

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	639'815	624'198	2.50%
immeubles de rendement	KCHF	552'807	547'507	0.97%
immeubles de rendement en construction	KCHF	33'703	20'179	67.02%
immeubles non rentabilisés	KCHF	53'305	56'512	-5.67%
Nombre d'immeubles	Nombre	65	66	-1.52%
Nombre de locataires	Nombre	1'152	1'212	-4.95%

		2017	2016	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	9.92	10.15	-0.23
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	6.14	6.21	-0.07
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.61	4.43	0.18

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	12	10	20.00%
Equivalent temps plein au jour de référence	%	990	810	180

ACTIONS	Unité	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions propres	Nombre	-220	-3'050	-92.79%
Actions en circulation	Nombre	1'931'085	1'928'255	0.15%
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	626	600	4.33%
Voix représentées au conseil d'administration	%	54.97	54.43	0.54

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	Unité	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Cours des actions	CHF	149.00	147.00	1.36%
Fonds propres par action	CHF	154.40	152.69	1.12%
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	59.04	63.63	-7.21%

		2017	2016	Variation
Bénéfice annuel par action en circulation	CHF	6.19	6.06	2.09%
Dividende (2017 Proposition à l'assemblée générale)	CHF	4.75	4.50	5.56%