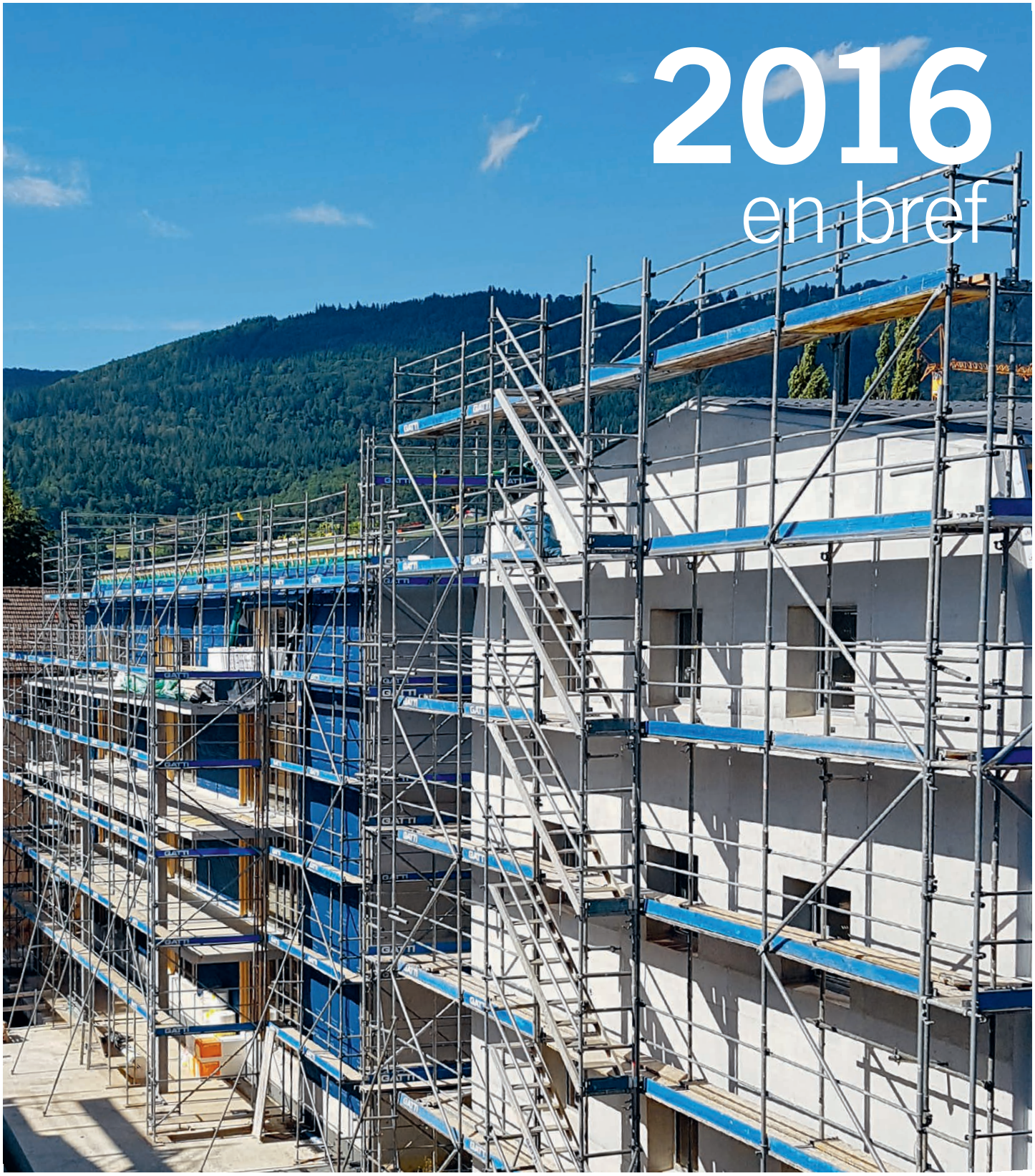
ESPACE
REAL ESTATE



2016
en bref

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	—

Mesdames et Messieurs

La société Espace Real Estate Holding AG (Espace) a enregistré un résultat annuel réjouissant en 2016. Le bénéfice avant impôts a augmenté de 25 %, passant de 11.9 millions de CHF à 14.8 millions de CHF, tandis que le bénéfice de la période après impôts a reculé de 4.8 %, passant à 11.7 millions de CHF. Cette évolution divergente 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 conseil d'administration propose à l'assemblée générale 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.

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

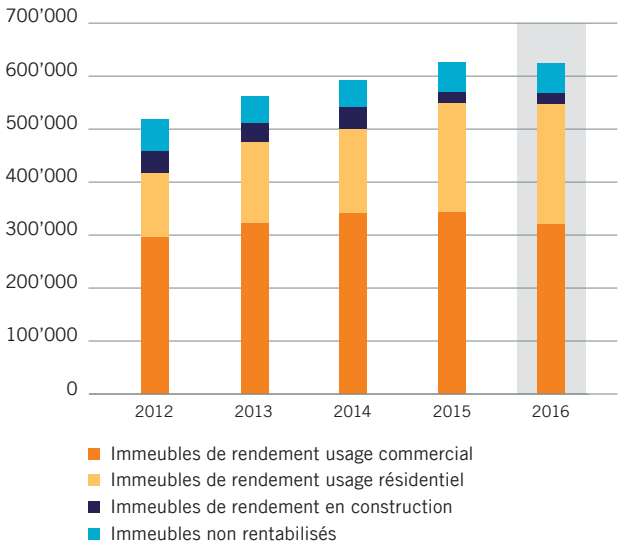
Dans le sillage de l'évolution qui a débuté il y a déjà plusieurs années, la quote-part des immeubles résidentiels dans la valeur marchande des immeubles de rendement est passée en l'espace de quatre ans de 23.5 % à 34.0 %. Espace veut résolument poursuivre cette stratégie pour pouvoir ainsi réduire les risques et réaliser des bénéfices durables. Dans de nombreuses communes, le marché du logement est aujourd'hui largement saturé. 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.

Bénéfice avant impôts en mio. CHF

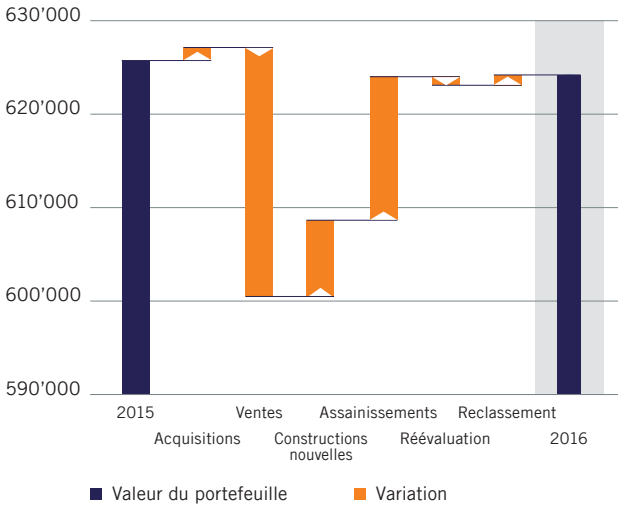
14.8 31.12.2016

11.9 31.12.2015

Portefeuille immobilier en KCHF



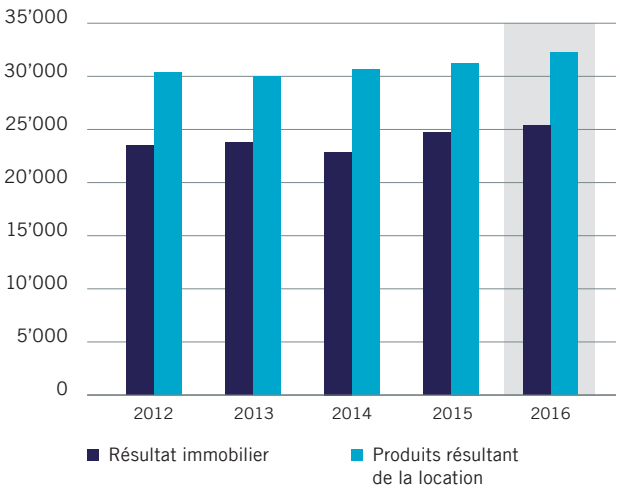
Variations du portefeuille en CHF



Investissements planifiés en mio. CHF

Année	Construction nouvelle	Assainissement	Total
2017	34	8	42
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17

Résultat immobilier en KCHF



Vacance des immeubles de rendement en %

	2016	2015
Vente planifiée	0.3	1.1
Assainissement et assainissement planifié	4.4	4.4
Première location	2.3	3.3
Relocations non réalisées	3.1	4.9
Total	**10.1**	**13.7**

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. Le projet «Hasenmatt» à Granges est actuellement en train d'être adapté aux nouvelles conditions du marché.

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

Espace utilise une représentation particulièrement stricte des taux de vacance. 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). Le tableau ci-contre montre l'origine et les variations par rapport à l'année précédente. 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. La location de ces surfaces comporte également un potentiel d'augmentation du rendement.

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.

Le niveau bas des intérêts a permis la conclusion, à des conditions favorables, de nouveaux financements à long terme. En parallèle, les engagements financiers ont diminué de 18.8 millions de CHF. Fin 2016, la durée moyenne d'un financement était de 5 ans et 2 mois et la charge d'intérêt moyenne de 2.44 %.

Des réserves d'apports de capital attrayantes

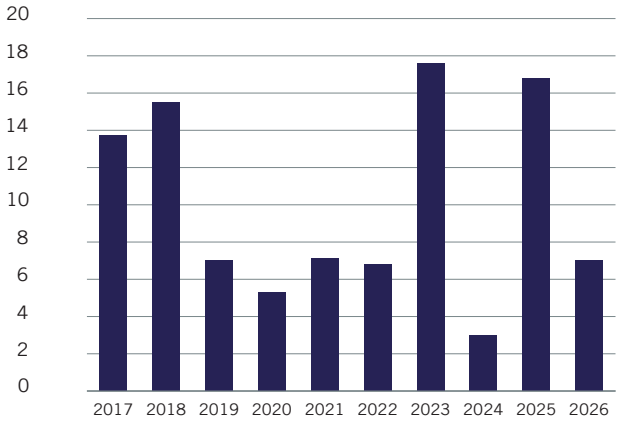
Sur les nouveaux fonds issus de l'augmentation de capital, 22.8 millions de CHF au total ont pu être affectés aux réserves d'apports de capital. Fin 2016, celles-ci s'élevaient à 122.7 millions de CHF, soit à CHF 63.63 par action. La part de dividende pourra ainsi être versée selon toute probabilité 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.

Echéances des engagements financiers en %

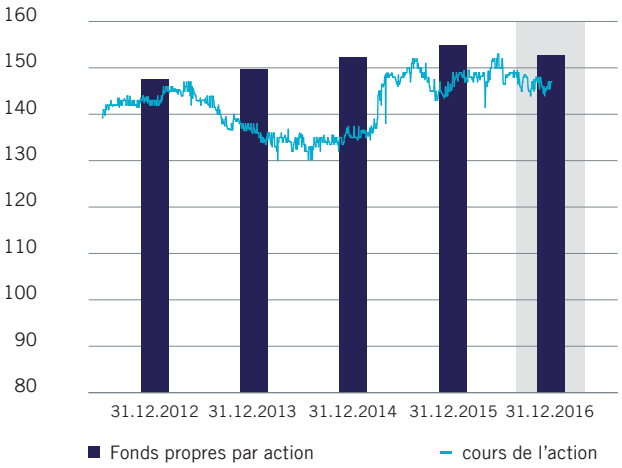


Réserves issues d'apports de capitaux en mio. CHF

122.7 31.12.2016

107.6 31.12.2015

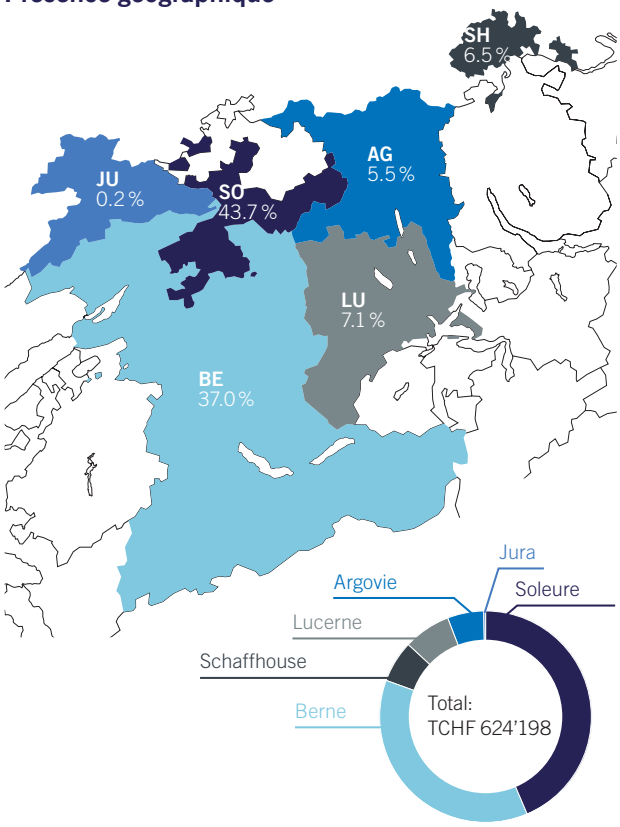
Fonds propres par action et cours de l'action en CHF



Structure de l'actionnariat en %

	31.12.2016	31.12.2015
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58	29.27
Famille Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.33	19.48
Caisse de pensions Gastrosocial, Argovie	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.76
Actionnaires restants	41.18	40.31

Présence géographique



Perspective – poursuite de la stratégie

La Suisse commence à regagner en compétitivité sur le plan international en dépit du franc fort et les premiers signes d'un retournement conjoncturel sont visibles. Malgré tout, la demande de surfaces locatives à usage industriel et commercial reste encore à un niveau bas.

Par contre, les taux d'intérêt faibles entraînent une pénurie de placements chez la plupart des investisseurs financiers. Cette conséquence affecte tout particulièrement les caisses de pensions qui doivent satisfaire à des obligations légales et contractuelles de verser des pensions et des intérêts. On comprend donc que de tels investisseurs investissent davantage dans l'immobilier afin de générer des revenus sûrs et de réaliser des placements avec des valeurs stables.

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.

Espace investit seulement dans des sites où il existe une demande concrète et veille soigneusement à ce que les demandes soient adaptées aux segments de marché recherchés. Cela permet à Espace de poursuivre avec succès la stratégie adoptée pour rajeunir le parc immobilier et augmenter la part des logements.

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.

Dr Christoph M. Müller
Président du conseil d'administration

Theodor F. Kocher
Président de la direction

«Rue des Cygnes» Bienne – des logements urbains au calme

Un espace de vie attrayant au bord de la Suze renaturée près du centre-ville de Bienne

Organes

Conseil d'administration

Dr Christoph M. Müller
Président

Jean-Marc Villeneuve
Membre

Dr Andreas Hauswirth
Membre

Jörg Kaufmann
Membre

Direction

Theodor F. Kocher
Président

Isaak Meyer
Responsable finances

Patrick Berger
Responsable gestion immobilière

Lars Egger
Respons. projets de développement et de construction

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2016	2015
Produits d'exploitation		
Produit resultant de la location d'immeubles	32'244	31'252
Produit issus des opérations immobilières	2'324	520
Autres produits d'exploitation	134	102
Total	**34'702**	**31'874**
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	–6'896	–6'549
Nouvelle évaluation (réévaluation) des immeubles (val. nette)	–916	–665
Charges de personnel	–1'731	–1'633
Amortissements	–238	–282
Autres charges d'exploitation	–1'234	–1'045
Total	**–11'015**	**–10'174**
EBIT	**23'687**	**21'700**
Résultat financier		
Produits financiers	0	1
Charges financières	–8'863	–9'839
Total	**–8'863**	**–9'838**
EBT	**14'824**	**11'862**
Impôts	–3'132	417
Bénéfice de la période	**11'692**	**12'279**

Actifs	31.12.2016	31.12.2015
Liquidités	23'660	11'854
Autres actif circulant	2'998	2'757
Actif circulant	26'658	14'611
Immeubles	624'198	625'730
Autres actif immobilisé	6'057	4'851
Actif immobilisé	630'255	630'581
Total	**656'913**	**645'192**
Passifs		
Engagements financiers	329'812	348'613
Provisions pour impôts différés	24'719	23'135
Autres fonds étrangers	7'949	8'004
Fonds étrangers	362'480	379'752
Actions propres	294'433	265'440
Total	**656'913**	**645'192**

Autres informations

Contacts

Dr Christoph M. Müller
Président du conseil d'administration
+41 44 221 08 00
cmm@imschwert.ch

Theodor F. Kocher
Président de la direction
+41 32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer
Responsable finances
Membre de la direction
+41 32 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger
Responsable gestion immobilière
Membre de la direction
+41 32 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Lars Egger
Responsable projets de développement
et de construction
Membre de la direction
+41 32 624 90 02
lars.egger@espacereal.ch

Agenda

Assembléé générale 2017
18 mai 2017

Date ex-dividende
22 mai 2017

Paiement du dividende 2017
24 mai 2017

Publication Rapport semestriel 2017
14 septembre 2017

Publication rapport annuel 2017
29 mars 2018

Assembléé générale 2018
17 mai 2018

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 2017

«Espace Birse» – regard vers le futur

Les choses bougent à Valbirse. Grâce à une autoroute, une commune jeune et un investisseur comme Espace qui fait du nouveau.

Espace Real Estate Holding SA
Rue des cygnes 29, CH-2503 Bienne

Espace Real Estate SA
Zuchwilerstrasse 43, case postale 331, CH-4501 Soleure
Tél. +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE