

Communiqué de presse

Soleure, le 10 mars 2022

Exercice financier réussi pour Espace

- Bénéfice de la période 2021 de 22,8 millions de CHF (contre 22,0 millions de CHF l'an passé).
- Le bénéfice ajusté* de la période a augmenté de 14,6 %, passant à 18,8 millions de CHF (contre 16,4 millions de CHF l'an passé).
- La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté à 738,1 millions de CHF (contre 705,4 millions de CHF l'an passé).
- Le taux de vacance des immeubles de placement a baissé à 5,30 % (contre 5,62 % l'an passé).
- Nouvelle acquisition réussie d'un lotissement d'habitation de 93 logements à Zuchwil SO.
- Lancement de la plateforme de location fastspace.ch pour les surfaces commerciales.
- Les émissions de CO₂ du portefeuille sont inférieures à la moyenne suisse et seront réduites de moitié d'ici 2030.
- Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 27 avril 2022 le versement d'un dividende plus élevé, soit 5,50 CHF par action (contre 5,25 CHF l'an passé), à partir des réserves issues d'apports de capitaux.

Espace Real Estate (Espace) peut de nouveau se targuer d'un exercice très réussi. Le bénéfice de la période a augmenté à 22,8 millions de CHF, et est donc supérieur au résultat de la même période de l'année précédente (22,0 millions de CHF). Ceci est d'autant plus réjouissant que le bénéfice plus élevé de la période a été réalisé sans le facteur spécial important de l'année précédente (dissolution de provisions pour impôts latents d'un montant de 4,5 millions de CHF). Corrigé du résultat d'évaluation ainsi que du facteur spécial résultant de la dissolution de provisions pour impôts latents l'année précédente, le bénéfice de la période a augmenté de 14,6 %, passant à 18,8 millions de CHF (contre 16,4 millions de CHF l'an passé). En outre, après correction du résultat de la vente d'immeubles, le bénéfice purement opérationnel de la période est passé à 16,9 millions de CHF (contre 16,4 millions de CHF l'an passé).

(*Bénéfice ajusté pour la période = bénéfice hors plus-value de réévaluations ainsi qu'ajustement du taux d'impôts différés)

Le **résultat des immeubles** a augmenté à 29,1 millions de CHF (contre 28,8 millions de CHF l'an passé) dans un environnement exigeant, ce qui s'explique notamment par la nouvelle baisse du **taux de vacance** des immeubles de placement, qui s'élève à 5,30 % (contre 5,62 % l'an passé).

Le **résultat de la réévaluation** s'est élevé à 4,8 millions de CHF (contre 1,3 million l'an passé) et la **valeur de marché du portefeuille immobilier** a augmenté à 738,1 millions de CHF au cours de l'année sous revue (contre 705,4 millions de CHF l'an passé). L'augmentation de la valeur du portefeuille concerne à hauteur de 8,2 millions de CHF des immeubles existants (y compris des projets d'assainissement) et 23,6 millions de CHF proviennent de la nouvelle acquisition d'un lotissement d'habitation à Zuchwil. Un immeuble à usage

ESPACE

REAL ESTATE

commercial non conforme à la stratégie a été vendu à Bienne. Au 31 décembre 2021, le taux d'actualisation nominal moyen était de 4,11 %, soit un peu plus de 20 points de base de moins que la valeur de 2020.

Avec sa **réserve** actuelle de **projets d'environ 100 millions de CHF**, Espace investit principalement dans des immeubles de placement dans le segment de l'habitat et de la santé. Environ la moitié des investissements est consacrée à l'assainissement de logements, l'autre moitié à la construction de nouveaux bâtiments à usage mixte (habitat et santé). Au cours de l'année sous revue 2021, les travaux d'assainissement de l'immeuble Meisenweg à Derendingen et de l'immeuble Amselweg 7-17 à Zuchwil ont débuté, pour un total de 93 logements. Les travaux de construction pour l'assainissement complet d'Amselweg / Lerchenweg à Zuchwil avec 83 appartements et la nouvelle construction sur l'ancien site d'Aebi à la gare de Berthoud avec un centre médical et de petits appartements débiteront en avril 2022 et seront certifiés par le standard de construction durable suisse SNBS.

Espace s'engage à apporter sa contribution et à faire des efforts pour limiter la hausse des températures dans le monde. C'est pourquoi, **d'ici 2030**, l'entreprise sera en mesure de **réduire de moitié ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2021**. Aujourd'hui déjà, les émissions directes de CO₂ du portefeuille d'Espace s'élèvent en moyenne à 10,6 kg/m², ce qui est nettement inférieur à la moyenne du parc immobilier suisse qui est de 15,0 kg/m².

Avec un **ratio de capitaux propres de 44,0 %**, Espace dispose d'une solide base de capitaux propres. Les engagements financiers de la société consistent en un financement garanti par des hypothèques d'un montant de 386,8 millions de CHF. La part empruntée 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 1,37 %, contre 1,49 % en 2020. La période moyenne de fixation des taux d'intérêt était de 4,87 ans, soit légèrement moins que l'année précédente (4,95 ans).

Le cours de l'action d'Espace a augmenté de 10,9 % pendant l'année sous revue, passant de 165,00 CHF à 183,00 CHF (comparaison: +4,4 % SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Avec le dividende de 5,25 CHF qui a été versé en 2021, les titres ont atteint un rendement total réjouissant de 14,1 %. Le 31 décembre 2021, les capitaux propres par action s'élevaient à 173,56 CHF, ce qui a généré un agio de 5,4 % à la date de clôture du bilan.

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 27 avril 2022 **le versement d'un dividende plus élevé, soit 5,50 CHF par action, à partir des réserves issues d'apports de capitaux (contre 5,25 CHF l'an passé)**. Comme Espace n'est pas coté en bourse, les **dividendes versés à partir des réserves issues des apports de capitaux** demeurent entièrement exonérées d'impôts pour les personnes privées domiciliées en Suisse.

Dès aujourd'hui, la **plateforme de location fastspace.ch** est à la disposition de toutes les personnes intéressées par une location chez Espace. Avec cette plateforme développée en interne, la technologie numérique va définitivement faire son entrée chez Espace et modifier de manière disruptive le processus de

location de surfaces commerciales. Le processus de location sera automatisé, plus transparent et plus rapide pour toutes les parties concernées.

Perspectives

Pour l'exercice 2022 et au-delà, Espace part du principe que la demande de biens immobiliers résidentiels et à usage mixte restera intacte sur le Plateau suisse. La région offre un rapport qualité-prix attractif et séduit par sa situation centrale. La stratégie adoptée par Espace, qui consiste à augmenter en permanence la part de logements et à diversifier le portefeuille de manière ciblée avec des utilisations complémentaires, a fait ses preuves et sera poursuivie. Les projets de construction et d'assainissement en cours et à venir, associés à une réserve de projets bien remplie ainsi qu'à l'exigence de durabilité et d'innovation d'Espace, créent les meilleures conditions pour que l'entreprise continue à se développer de manière positive. Un solide résultat annuel est attendu pour 2022.

Rapport détaillé

Le rapport annuel pour l'exercice 2021 sera également publié sur notre site Internet www.espacereal.ch et téléchargeable dès aujourd'hui, le 10 mars 2022, 07h00.

Andreas Hauswirth, président du conseil d'administration, et Lars Egger, CEO, donneront le même jour, dans le cadre d'un webcast, un aperçu de l'exercice écoulé et des perspectives pour l'exercice en cours. Vous pouvez participer au webcast en vous connectant sur www.espacereal.ch. Le webcast sera également disponible pour consultation sur notre site web après le 10 mars 2022.

Pour de plus amples renseignements, prière de contacter:

Lars Egger

Président de la direction
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Directeur des finances
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Dates importantes

27.04.2022	Assemblée générale
26.08.2022	Publication des résultats semestriels 2022

À propos d'Espace:

Espace Real Estate Holding AG (Espace) est une société immobilière qui concentre ses activités sur les cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne et de Schaffhouse. Le portefeuille immobilier d'Espace, d'une valeur totale de 738,1 millions de CHF, est largement diversifié, avec une forte proportion d'immobiliers résidentiels et à usages commerciaux divers, et assure des revenus réguliers et stables. Avec ses propres projets de développement et d'assainissement, l'entreprise crée des espaces résidentiels et commerciaux attrayants, qui répondent à la demande et augmentent continuellement la valeur de son portefeuille. Espace est solidement financée avec un ratio de capitaux propres de 44 %, et l'entreprise permet à ses actionnaires de participer à son succès grâce à une politique de dividendes en leur faveur. Les actions d'Espace sont négociées sur les plateformes de commerce électronique de la Banque cantonale bernoise (OTC-X) et de la Banque privée zurichoise Lienhardt & Partner.

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2021	2020	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	36'908	34'936	5.64 %
Résultat des réévaluations	KCHF	4'768	1'323	260.39 %
Charges d'exploitation	KCHF	-8'235	-8'845	-6.90 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	33'441	27'414	21.99 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	27'620	21'158	30.54 %
Bénéfice de la période	KCHF	22'752	22'015	3.35 %
Bénéfice ajusté pour la période ¹⁾	KCHF	18'795	16'406	14.56 %
Bénéfice opérationnel de la période ²⁾	KCHF	16'858	16'363	3.03 %

¹⁾ Hors réévaluation et ajustement des impôts différés

²⁾ Hors résultat des ventes, résultat de réévaluation et ajustement du taux d'imposition différé

BILAN	Unité	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Fonds propres	KCHF	335'133	322'564	3.90 %
Quote-part de fonds propres	%	44.04	44.55	-0.51 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	45.11	45.47	-0.36 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	738'053	705'368	4.63 %
immeubles de rendement	KCHF	688'230	655'695	4.96 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	937	—	—
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'886	49'673	-1.58 %
Nombre d'immeubles	Nombre	59	59	—
Nombre de locataires	Nombre	1'467	1'443	1.66 %

		2021	2020	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	5.30	5.62	-0.32 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.38	5.66	-0.28 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.26	4.33	-0.07 PP

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	16	15	6.67 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	13.50	11.80	14.41 %

ACTIONS	Unité	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions en circulation	Nombre	1'930'984	1'931'253	-0.01 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	642	668	-3.89 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	56.05	54.80	1.25 PP
Cours des actions	CHF	183.00	165.00	10.91 %
Fonds propres par action	CHF	173.56	167.02	3.91 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	39.54	44.79	-11.71 %

	Unité	2021	2020	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	8.73	8.47	3.03 %
Dividende (2021, proposition à l'assemblée générale)	CHF	5.50	5.25	4.76 %