

Communiqué de presse

Soleure, le 9 mars 2023

Un exercice 2022 très réjouissant pour Espace

- Le bénéfice opérationnel de la période a augmenté de 8.2 pour cent pour atteindre 18,2 millions de francs (contre 16,9 millions de francs l'an passé).
- Bénéfice de la période 2022 de 21,4 millions de francs (contre 22,8 millions de francs l'an passé).
- Réduction significative du taux de vacance des immeubles de placement à 3,9 pour cent (contre 5,3 pour cent l'an passé).
- Nouvelle acquisition réussie d'immeubles résidentiels avec 75 appartements à Zuchwil SO.
- Augmentation de capital prévue pour poursuivre durablement la croissance rentable.
- Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 26 avril 2023 le versement d'un dividende plus élevé, soit 5,75 francs par action (contre 5,50 francs l'an passé), à partir des réserves issues d'apports de capitaux.
- Proposition d'élection à l'assemblée générale de Madame Anouk Marazzi comme membre supplémentaire du conseil d'administration.

Espace Real Estate Holding AG (Espace) a de nouveau connu un exercice très réussi. Les revenus locatifs ont pu être considérablement augmentés et le taux de vacance a baissé de manière significative, ce qui a largement contribué dans l'ensemble au résultat opérationnel très satisfaisant. De plus, la capacité de rendement a pu être encore renforcée grâce à une acquisition importante et à la première location réussie de 93 appartements assainis. Une nouvelle étape de croissance est sur le point d'être franchie avec le dépôt de la demande de permis de construire pour deux projets de construction de 117 appartements au total.

Au cours de l'exercice 2022, Espace a réalisé un **bénéfice opérationnel de 18,2 millions de francs pour la période (contre 16,9 millions de francs l'an passé)**, hors réévaluation et résultat de la vente d'immeubles. Cela correspond à une augmentation d'environ 8,2 pour cent par rapport à l'an passé.

Le bénéfice de la période, y compris la réévaluation et le résultat de la vente d'immeubles, s'est élevé à **21,4 millions de francs (contre 22,8 millions de francs l'an passé)**. L'année précédente, un résultat unique de vente d'immeubles et un bénéfice de réévaluation plus élevé avaient influencé positivement le résultat.

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 26 avril 2023 le versement d'un **dividende plus élevé, soit 5,75 francs par action (contre 5,50 francs l'an passé), à partir des réserves issues d'apports de capitaux**. Cette distribution des réserves d'apport en capital est entièrement exonérée d'impôt pour les particuliers résidant en Suisse.

La valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier à la fin 2022 s'élevait à 781,8 millions de francs (contre 738,1 millions de francs l'an passé). Au cours de la période sous revue, un terrain industriel à bâtir non conforme à la stratégie à Oensingen SO et un bâtiment commercial à Granges SO ont été vendus. Outre les investissements dans le portefeuille immobilier et le résultat des réévaluations, l'acquisition d'immeubles d'habitation, comprenant 75 appartements à Zuchwil SO, a contribué positivement à cette augmentation de valeur. Le taux d'actualisation nominal moyen utilisé pour calculer

la valeur vénale des biens immobiliers était de 3,99 pour cent au 31 décembre 2022 (fin 2021: 4,11 pour cent).

Les **revenus locatifs** ont augmenté au cours de l'année de référence pour atteindre 35,6 millions de francs (contre 34,5 millions de francs l'an passé). Outre la baisse des taux de vacance, cette croissance s'explique d'une part par les nouveaux immeubles achetés et, d'autre part, par la première location réussie de 93 appartements assainis.

Le **taux de vacance** des immeubles de placement a baissé de manière significative pour atteindre 3,89 pour cent (5,30 pour cent) fin 2022.

En 2022, Espace a mis un accent tout particulier sur la **durabilité ou les performances environnementales de son portefeuille**. Au cours de l'année sous revue, la société a pu **réduire** continuellement ses émissions de CO₂, **qui sont passées de 18.1 kgCO₂eq/m² l'an dernier à 14.4 kgCO₂eq/m²**. Une contribution positive à cette réduction a été apportée, d'une part, par l'approche écologique des projets d'assainissement, qui ont tous été complétés par des installations photovoltaïques, et, d'autre part, par la certification de deux immeubles d'habitation selon le «standard Construction durable Suisse» (SNBS).

La grande incertitude qui règne sur les marchés financiers a également eu des répercussions sur l'**action d'Espace**. Le cours de l'action a chuté de -7,10 pour cent durant la période sous revue, passant de 183.00 francs à 170.00 francs (comparaison: -9,00 pour cent SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Avec le dividende versé de 5.50 francs, il en résulte un rendement total de -4,10 pour cent pour l'année 2022 sous revue.

Proposition d'élection à l'attention de l'assemblée générale

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2023, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de nommer Mme **Anouk Marazzi** comme cinquième membre du conseil d'administration. Madame Marazzi est avocate et propriétaire de la société Anouk Marazzi Immobilien GmbH.

Augmentation de capital prévue

Le conseil d'administration a l'intention de réaliser cette année l'augmentation de capital d'environ 35 millions de francs approuvée par l'assemblée générale de 2022, en respectant les droits de souscription des actionnaires existants. L'investissement rapide de ces moyens supplémentaires dans le pipeline d'investissements concret doit permettre à Espace de poursuivre durablement sa croissance rentable. Le conseil d'administration communiquera de plus amples détails à l'occasion de l'assemblée générale du 26 avril 2023.

Perspectives

Le conseil d'administration et la direction constatent une demande accrue d'appartements locatifs dans la zone de marché d'Espace et partent du principe que cette tendance se maintiendra à long terme. On constate une demande particulièrement élevée pour les biens immobiliers axés sur la durabilité et l'accessibilité financière. Espace poursuit depuis longtemps une stratégie durable qui donne la priorité aux prestations économiques, sociales et écologiques. Cette stratégie sera maintenue pour les projets futurs.

Le marché de la location de surfaces locatives commerciales reste exigeant. Grâce à sa proximité avec ses locataires, Espace est toutefois en mesure d'anticiper les changements à temps et de mettre en place des mesures appropriées.

En 2023, l'entreprise se concentrera sur la mise en œuvre efficace des nombreux projets, ainsi que sur la poursuite de l'optimisation et de la décarbonisation du portefeuille immobilier.

Espace est à la fois innovante et expérimentée, et donc prête à poursuivre sa croissance rentable. Le conseil d'administration et la direction sont convaincus que le marché offrira des opportunités intéressantes cette année. Nous nous attendons à un solide résultat annuel 2023.

Rapport détaillé

Le rapport annuel pour l'exercice 2022 sera également publié sur www.espacereal.ch et téléchargeable dès aujourd'hui, le 9 mars 2023, 07h00.

Le même jour, le président du conseil d'administration, Andreas Hauswirth, et le CEO, Lars Egger, leur donneront un aperçu de l'exercice écoulé et des perspectives pour l'exercice en cours. Le webcast sera disponible sur le site Internet mentionné ci-dessus à partir de 09h00.

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 / membre de la direction
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Dates importantes

26.04.2023	Assemblée générale
08.09.2023	Publication des résultats semestriels 2023

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 781,8 millions de francs, 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 et durables, qui répondent à la demande et augmentent continuellement la valeur de son portefeuille. Espace est solidement financée avec un ratio de fonds propres de 43,1 pour cent, 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	2022	2021	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	36'464	36'908	-1.20 %
Résultat des réévaluations	KCHF	3'121	4'768	-34.54 %
Charges d'exploitation	KCHF	-8'242	-8'235	0.09 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	31'343	33'441	-6.27 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	25'911	27'620	-6.19 %
Bénéfice de la période	KCHF	21'417	22'752	-5.87 %
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	18'240	16'858	8.20 %

¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Fonds propres	KCHF	345'839	335'133	3.19 %
Quote-part de fonds propres	%	43.07	44.04	-0.97 PP
Degré de couverture des immobilisations	%	44.00	45.11	-1.11 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	781'789	738'053	5.93 %
immeubles de rendement	KCHF	728'340	688'230	5.83 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	4'724	937	404.16 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	48'725	48'886	-0.33 %
Nombre d'immeubles	Nombre	58	59	-1.69 %
Nombre de locataires	Nombre	1'620	1'467	10.43 %

		2022	2021	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	3.89	5.30	-1.41 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	2.25	2.68	-0.43 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	5.37	7.48	-2.11 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.14	5.38	-0.24 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.21	4.26	-0.05 PP

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	17	16	6.25 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	12.90	13.50	-4.44 %

ACTIONS	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Actions émises	Nombre	1'931'305	1'931'305	—
Actions en circulation	Nombre	1'930'479	1'930'984	-0.03 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	638	642	-0.62 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	56.93	56.05	0.88 PP
Cours des actions	CHF	170.00	183.00	-7.10 %
Fonds propres par action	CHF	179.15	173.56	3.22 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	34.05	39.54	-13.88 %

	Unité	2022	2021	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.45	8.73	8.22 %
Dividende (2022, proposition à l'assemblée générale)	CHF	5.75	5.50	4.55 %