

Communiqué de presse

Soleure, le 7 mars 2024

Un exercice 2023 très réjouissant pour Espace

- Les revenus locatifs ont augmenté de 2,2 millions de francs, soit 6,3 pour cent, et sont passés à 37,9 millions de francs (contre 35,6 millions de francs l'année précédente).
- Le bénéfice opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles) a augmenté de 6,5 pour cent pour atteindre 19,4 millions de francs (contre 18,2 millions de francs l'année précédente).
- Le taux de vacance en baisse est de 3,6 pour cent (contre 3,9 pour cent l'année précédente).
- La valeur du portefeuille immobilier est restée stable malgré des dévaluations des immeubles de bureaux et commerciaux dues aux taux d'intérêt.
- Des progrès significatifs ont été obtenus concernant les objectifs ESG de l'entreprise.
- Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 25 avril 2024 le versement d'un dividende plus élevé, soit 6.00 francs par action (contre 5.75 francs l'année précédente) à partir des réserves issues d'apports de capitaux.

Espace Real Estate Holding SA (Espace) a de nouveau connu un exercice très performant. Les revenus locatifs ont pu être considérablement augmentés et le taux de vacance a enregistré une nouvelle baisse, ce qui a au total largement contribué au résultat opérationnel très satisfaisant. De plus, la capacité de rendement a pu être encore développée grâce à une acquisition importante et à la première location réussie d'un immeuble rénové à Zuchwil. Le lancement de la construction du projet VISAVIE à Bienne, avec 76 logements et l'autorisation de construire 41 logements à Granges, a posé les bases d'une croissance rentable et durable.

Au cours de l'exercice 2023, Espace a réalisé un bénéfice opérationnel de période de 19,4 millions de francs (contre 18,2 millions de francs l'année précédente). Cela correspond à une augmentation d'environ 6,5 pour cent par rapport à l'année précédente.

Le bénéfice de la période, réévaluation et résultat de la vente d'immeubles inclus, s'est élevé à 19,6 millions de francs (contre 21,4 millions de francs l'année précédente). La capacité d'Espace à verser des dividendes est respectivement évaluée sur la base du bénéfice opérationnel de la période. En conséquence, la société met principalement l'accent sur la sécurisation de la stabilité du cash-flow et sur la constitution continue de revenus à long terme.

Compte tenu du résultat opérationnel performant et de la situation financière solide, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 25 avril 2024 le versement d'un dividende plus élevé, soit 6.00 francs par action (contre 5.75 francs l'année précédente), à partir des réserves issues d'apports de capitaux. Calculé au cours de la fin de l'année, cela correspond à un taux de rendement sur dividendes de 3,4 pour cent. Ce versement à partir des réserves d'apport en capital est entièrement exonéré d'impôt pour les particuliers résidant en Suisse.

Augmentation des revenus locatifs et nouvelle baisse du taux de vacance

Les revenus locatifs ont augmenté au cours de l'année sous revue pour atteindre 37,9 millions de francs (contre 35,6 millions de francs l'année précédente). Le taux de vacance des immeubles de placement a continué de baisser pour atteindre 3,6 pour cent (contre 3,9 pour cent l'année précédente). Grâce à une gestion efficace des coûts et à l'adaptation continue des loyers à la situation dynamique du marché, le résultat de la location d'immeubles a augmenté et atteint 32,0 millions de francs (contre 30,2 millions l'année précédente).

L'augmentation des revenus locatifs est principalement due à la location réussie de tous les projets de construction neuve et de rénovation ainsi qu'à des acquisitions. Il s'agit, d'une part, de l'acquisition de Kofmehl AG mi-2023 (centre médical avec réserve de terrain à bâtir pour un usage résidentiel) à Subingen ainsi que de

l'immeuble résidentiel «Mattenweg» (75 logements) à Zuchwil fin 2022. Le projet de construction neuve à Berthoud sur l'aire Aebi, qui a été achevé au cours de l'année sous revue, se décline sous la forme d'un quartier urbain contemporain orienté vers des formes d'habitat et de travail modernes. Le bâtiment comprend des espaces d'habitation innovants ainsi que des infrastructures médicales qui ont tous pu être loués.

Dans le domaine des projets de rénovation, la première étape du projet Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil a été réalisée avec succès. Cette première étape, qui comprend 41 logements, a été achevée à l'automne 2023; la deuxième étape devrait être finalisée au printemps 2025.

Des résultats performants ont également été enregistrés dans le domaine des immeubles à usage commercial avec la location de différents espaces vacants, en particulier dans les immeubles Cube116 à Bienne et dans la gare de Soleure Sud.

Évolution stable de la valeur du portefeuille

La valeur stable des immeubles résidentiels et les revalorisations des immeubles de placement en construction ont contribué à maintenir les variations de valeur au total dans des limites restreintes et à stabiliser la valeur du portefeuille immobilier. Notamment les gains de réévaluation de 5,9 millions de francs des immeubles en construction ont amorti de 5,7 millions de francs, soit 0,7 pour cent, les corrections de valeur du portefeuille existant dues aux taux d'intérêt. Au total, le résultat de la réévaluation s'est élevé à 0,2 million de francs (contre 3,1 millions de francs l'année précédente). Fin 2023, la valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élevait à 820,0 millions de francs (contre 781,8 millions de francs l'année précédente).

Une structure financière robuste

La stratégie de financement prévoyante, qui a fait ses preuves et consiste à fixer les taux d'intérêt à moyen et long terme et à répartir uniformément les échéances d'intérêts chez Espace porte ses fruits dans un contexte de hausse des taux directeurs. Les charges financières ont augmenté suite à la hausse des coûts de financement et à l'accroissement du portefeuille moyen de crédits, pour atteindre 5,7 millions de francs (contre 5,4 millions l'année précédente). Malgré la hausse marquée des taux directeurs, le taux d'intérêt moyen pondéré du capital d'Espace n'a augmenté que de manière marginale à 1,24 pour cent (contre 1,21 pour cent l'année précédente) et la durée du taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital des financements externes est passée à 4,8 ans (contre 4,7 ans l'année précédente). La part des fonds propres a été de 47,0 pour cent (contre 43,1 pour cent l'année précédente).

Au cours de l'année sous revue, Espace a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 36,6 millions de francs. Cette transaction a bénéficié d'un très large soutien de la part des investisseuses et investisseurs et a mis en évidence la forte acceptation du modèle entrepreneurial d'Espace.

Évolution du cours de l'action

À la fin de l'année, les titres d'Espace ont clôturé à 175.00 francs, ce qui correspond à une hausse de 2,9 pour cent par rapport au cours du début de l'année. Avec le dividende versé de 5.75 francs, il en résulte un rendement total de +6,3 pour cent pour l'année 2023 sous revue.

Progrès concernant les objectifs ESG

Une approche globale, qui tient compte des aspects écologiques, sociaux et économiques, est au cœur de la stratégie d'entreprise d'Espace. Cette stratégie a résolument été mise en œuvre dans le cadre du projet de rénovation Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil. Le bâtiment a été certifié selon le «standard Construction durable Suisse» (SNBS «Or»).

Dans le rapport annuel 2022, Espace a publié pour la première fois une présentation annuelle qui propose des informations pertinentes sur les objectifs ESG et les mesures prises pour le portefeuille immobilier, et qui expose les progrès réalisés à l'aide d'indicateurs clés. Au cours de l'année sous revue, les stratégies de durabilité applicables au niveau de l'entreprise ont été révisées et reformulées. Sur la base de ces stratégies, d'autres mesures ont été définies et un système d'indicateurs a été élaboré pour mesurer et surveiller les résultats. Cette année également, des informations complémentaires sur des mesures et des thèmes pertinents en termes de développement durable sont publiées dans un chapitre séparé du rapport annuel.

Perspectives

Les résultats réjouissants de ces dernières années reflètent l'efficacité opérationnelle et la stabilité financière d'Espace. Notre modèle commercial robuste, orienté vers la stabilité du cash-flow ainsi que vers la durabilité et le développement continu des collaboratrices et collaborateurs, constitue le fondement de notre succès. Les revenus locatifs en hausse et l'augmentation de capital couronnée de succès sont des indicateurs clairs de la confiance des locataires, des investisseuses et des investisseurs dans notre vision.

Espace est très bien positionnée pour saisir les opportunités du marché et gérer simultanément les risques avec succès. Cette base solide nous permet de réagir avec flexibilité aux exigences du marché et de continuer à optimiser notre portefeuille. Nous abordons avec confiance les défis à venir ainsi que les opportunités en matière de croissance. Nous tablons sur un résultat annuel solide pour 2024.

Rapport détaillé

Les documents relatifs au rapport annuel 2023 seront publiés aujourd'hui, le 7 mars 2024 à 07h00 sur le site www.espacereal.ch à partir duquel ils pourront être téléchargés.

Le même jour, le président du conseil d'administration, Andreas Hauswirth, et le CEO, Lars Egger, vous 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

25.04.2024	Assemblée générale
05.09.2024	Publication des résultats semestriels 2024

À propos d'Espace

Espace Real Estate Holding SA (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 820,0 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 de rénovation, 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 47,0 pour cent et 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	2023	2022	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	38'134	35'757	6.65 %
Charges d'exploitation	KCHF	-9'002	-8'242	9.22 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	—	707	-100.00 %
Résultat des réévaluations	KCHF	188	3'121	-93.98 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	29'320	31'343	-6.45 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	23'610	25'911	-8.88 %
Bénéfice de la période	KCHF	19'583	21'417	-8.56 %
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	19'427	18'240	6.51 %

¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Fonds propres	KCHF	390'694	345'839	12.97 %
Quote-part de fonds propres	%	46.98	43.07	3.91 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	48.07	52.85	-4.78 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	820'005	781'789	4.89 %
immeubles de rendement	KCHF	758'052	728'340	4.08 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	16'795	4'724	255.52 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	45'158	48'725	-7.32 %
Nombre d'immeubles	Nombre	61	58	5.17 %
Nombre de locataires	Nombre	1'705	1'620	5.25 %

		2023	2022	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	3.56	3.89	-0.33 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.66	2.25	-0.59 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	5.45	5.37	0.08 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.21	5.14	0.07 PP
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.26	4.21	0.05 PP

EMPLOYÉS	Unité	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	18	17	5.88 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	14.90	12.90	15.50 %

ACTIONS	Unité	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	1'931'305	12.50 %
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	667	638	4.55 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	60.35	56.93	3.42 PP
Cours des actions	CHF	175.00	170.00	2.94 %
Fonds propres par action	CHF	179.87	179.15	0.40 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	40.89	34.05	20.07 %

	Unité	2023	2022	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	8.94	9.45	-5.34 %
Dividende (2023: proposition à l'assemblée générale)	CHF	6.00	5.75	4.35 %