

2022

en bref



Projet de développement de l'ensemble résidentiel Hasenmatte,
Granges

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 %

Chère actionnaire, cher actionnaire,

La guerre en Ukraine, qui dure maintenant depuis plus d'un an, a également des répercussions sur le marché immobilier suisse. La forte hausse des prix de l'énergie entraîne dans de nombreux cas une nette augmentation des coûts de chauffage et d'électricité pour les ménages et les entreprises. Espace Real Estate Holding SA (Espace) a adopté depuis un certain temps déjà la stratégie consistant à abandonner les systèmes de chauffage à énergie fossile au profit des énergies renouvelables. Cela signifie que les charges n'augmenteront que très légèrement pour environ deux tiers des locataires de notre portefeuille.

Les systèmes de chauffage durables et les installations photovoltaïques sont des pierres angulaires de notre stratégie de durabilité. Mais ils ne suffisent pas à eux seuls à lutter contre le changement climatique. Dans chaque construction, il y a de l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie qui a été utilisée et consommée lors de la construction. Par conséquent, lors de nos investissements, nous donnons toujours la priorité à la possibilité d'assainir les objets existants. Certes, les travaux d'assainissement consomment aussi des ressources. Mais le gros œuvre d'un bâtiment existant, y compris son énergie grise, peut être réutilisé, ce qui est nettement moins gourmand en ressources.

Notre stratégie visant à créer des logements de grande qualité architecturale, économes en ressources et abordables, a été lancée il y a deux ans avec un vaste programme d'assainissement de 244 appartements d'ici 2025. Nous avons délibérément renoncé à démolir des immeubles dans leur milieu de vie pour les remplacer par de nouvelles constructions. Jusqu'à présent, 93 appartements ont été assainis et loués avec succès. Actuellement, 73 appartements sont en construction et 78 unités sont en phase de planification.

Il n'est cependant pas possible de lutter contre la pénurie de logements déjà existante sans recourir à de nouvelles constructions, raison pour laquelle nous continuerons à construire de nouveaux logements. Toutefois, dans la mesure du possible, ces constructions seront réalisées de manière circulaire et durable et répon-

dront au « standard Construction durable Suisse » (SNBS). L'objectif de la nouvelle norme est d'intégrer de manière égale et aussi complète que possible les trois dimensions de la construction durable (société, économie, environnement). Actuellement, deux projets de construction comprenant au total 89 appartements, des cabinets médicaux et un établissement pour personnes âgées sont en cours de certification, ainsi que l'assainissement de 73 appartements.

La durabilité est un élément central de notre stratégie d'entreprise. Espace souhaite donc montrer de manière encore plus transparente aux parties prenantes quels sont les efforts déjà entrepris par l'entreprise en matière de développement durable et quels sont les objectifs qu'elle s'est fixés. En page 8 du rapport de gestion, vous trouverez donc pour la première fois un rapport sur les thèmes de durabilité importants pour Espace.

Espace s'est très bien défendue dans un environnement extrêmement exigeant et a réalisé un résultat très réjouissant pour l'exercice 2022. Le bénéfice opérationnel de la période, qui s'élève à 18.2 millions de francs, est supérieur de 8.2 pour cent au résultat de la même période de l'année précédente (16.9 millions de francs), ce qui représente un nouveau résultat record. Cette évolution positive nous confirme que la stratégie choisie sera poursuivie de manière conséquente à l'avenir et que l'engagement infatigable de nos collègues porte ses fruits. Je profite de l'occasion pour remercier chaleureusement l'équipe dans son ensemble!

Chers actionnaires et chères actionnaires, au nom de toute l'équipe d'Espace, je vous remercie de la confiance que vous accordez à notre société.

Vous trouverez dans les pages suivantes un rapport détaillé de nos activités au cours de l'exercice 2022.



Andreas Hauswirth, docteur en droit
Président du conseil d'administration

Bénéfice opérationnel de la période

en millions de francs

18.2 16.9

31.12.2022 année passée

Programme d'assainissement de

244

appartements d'ici 2025

« Thèmes principaux »



De g. à dr. Andreas Hauswirth (président du conseil d'administration), Lars Egger (directeur), Christian Froelicher (responsable finances)

La hausse des taux d'intérêt et des prix de l'énergie pénalise doublement les entreprises immobilières. Avant la guerre en Ukraine, Espace avait déjà assuré la sécurité de ses locataires et de l'entreprise elle-même, d'une part grâce à des financements externes à long terme, et d'autre part grâce à la conversion systématique de ses immeubles aux critères de la durabilité dans le domaine de l'énergie. Dans l'entretien ci-dessous, Andreas Hauswirth, Lars Egger et Christian Froelicher expliquent la situation actuelle du marché immobilier, pourquoi l'entreprise publie pour la première fois un rapport détaillé sur le développement durable et ils confirment leur volonté de poursuivre la stratégie engagée.

Investissements* durant l'année sous revue

en millions de francs

43.0

*Achats, nouvelles constructions, assainissements

M. Hauswirth, M. Egger, les investissements dans l'immobilier sont-ils encore intéressants dans le contexte actuel et constituent-ils une alternative valable?

Andreas Hauswirth: Si l'on considère le marché immobilier suisse, on peut certainement répondre par l'affirmative. La Suisse a un système juridique très stable et une économie robuste, toujours en légère croissance. De plus, nous bénéficions d'une immigration de qualité. Dans ce contexte, l'immobilier reste une bonne opportunité d'investissement.

Lars Egger: C'est particulièrement vrai pour les biens immobiliers qui sont prêts à relever les défis futurs, et qui sont axés sur la durabilité, la flexibilité et l'accessibilité financière.

Vous avez annoncé une révision systématique de la stratégie lors du webcast 2022. Quels en sont les résultats?

Quels en sont les résultats?

Andreas Hauswirth: La longue histoire de succès d'Espace montre qu'Espace poursuit la bonne stratégie et que sa mise en œuvre est correcte. La récente révision de notre stratégie n'a donc pas conduit à une orientation fondamentalement nouvelle, mais seulement à un certain affinement de thèmes spécifiques, notamment en ce qui concerne la numérisation et la durabilité. Par ailleurs, nous nous sommes une fois de plus fixé des objectifs financiers plus ambitieux, que nous voulons réaliser au cours des prochaines années.

Espace a acquis deux immeubles d'habitation à Zuchwil en 2021 et 2022. Est-ce une conséquence de la stratégie de l'entreprise ou y a-t-il d'autres raisons qui vous ont poussés à faire ce choix?

Andreas Hauswirth: Les acquisitions ont toujours fait partie de notre stratégie. Au cours des trois dernières années, nous nous sommes principalement concentrés sur notre amélioration opérationnelle. Nous y sommes très bien parvenus, si bien que nous sommes désormais équipés pour réaliser des acquisitions judicieuses. Nous avons pu réaliser ces deux acquisitions, qui représentent au total 168 appartements à Zuchwil, dans un contexte de marché que nous connaissons très bien.

Comment jugez-vous l'évolution du cours de l'action Espace durant l'année passée, également par rapport aux concurrents?

Andreas Hauswirth: 2022 a été une année très difficile sur les marchés financiers du monde entier, en particulier sur les bourses. Cela a également eu un impact négatif sur le cours de l'action Espace. Mais si l'on compare l'action Espace à celles d'autres sociétés immobilières, y compris à celles de fonds immobiliers en Suisse, elle s'est très bien comportée. En 2022, nous n'avons

enregistré qu'une perte comptable d'environ 4 pour cent, y compris le dividende versé. C'est un très bon résultat.

Dans ce rapport annuel, vous présenterez pour la première fois un rapport séparé sur la durabilité. Quelles mesures Espace a-t-elle prises pour assurer une plus grande durabilité au sein de l'entreprise?

Lars Egger: Depuis un certain temps déjà, nous poursuivons une orientation stratégique qui consiste à investir dans des immeubles durables. Ainsi, cette année, nous allons certifier pour la première fois deux bâtiments selon le « standard Construction durable Suisse » (SNBS). Nous comprenons la durabilité de la manière la plus complète possible, non seulement dans le domaine de l'énergie, mais aussi en ce qui concerne la location durable et la manière dont nous voulons collaborer avec nos parties prenantes. Avec le rapport sur la durabilité, nous souhaitons montrer à nos actionnaires de manière transparente tout ce que nous entreprenons dans ce domaine. Et que la récente révision de notre stratégie nous a permis de renforcer encore massivement nos efforts et de nous fixer des objectifs encore plus ambitieux pour l'avenir.

Une partie de la stratégie d'Espace se résume ainsi: Assainir plutôt qu'éliminer, c'est-à-dire que nous préférons assainir plutôt que démolir et reconstruire. L'année dernière, vous avez lancé plusieurs projets de rénovation. Quel est l'état d'avancement de ces projets?

Lars Egger: En 2022, nous avons déjà mené à bien deux grands projets d'assainissement avec 93 appartements, tous loués. Actuellement, nous sommes sur un troisième grand projet d'assainissement d'environ 73 appartements. Là aussi, la demande est déjà très forte. La première étape sera achevée au milieu de cette année. Un autre projet de rénovation de 78 appartements est en cours de planification à Berne et s'achèvera dans les prochaines années.

Assainir au lieu d'éliminer présente de très grands avantages pour nous, mais aussi pour l'environnement. On le voit maintenant aussi en ce qui concerne les coûts de construction. Les projets d'assainissement sont moins sensibles à l'augmentation des coûts de construction, car ils mobilisent moins de ressources comme l'acier et le béton. Ces matériaux sont, comme chacun sait, les principaux facteurs de coûts. Mais les assainissements sont également impor-

tants en termes de durabilité, car on travaille avec la masse bâtie existante et on n'utilise pas de matériaux de construction supplémentaires à forte teneur en énergie grise. Enfin, ils sont également intéressants du point de vue économique, car nous essayons toujours, dans la mesure du possible, de laisser les locataires dans les appartements à assainir ou de leur proposer de déménager à l'intérieur du site. Ainsi, nous avons toujours une base de revenus locatifs qui continue à fonctionner.

Les coûts de construction, vous l'avez déjà mentionné, augmentent fortement. En moyenne, vous prévoyez une hausse de 10%. Qu'est-ce que cela signifie pour les projets de nouvelles constructions d'Espace?

Lars Egger: Les coûts de construction resteront un défi pour nous. Nous veillons à obtenir la plus grande sécurité possible en matière de coûts pour les nouveaux projets de construction. En revenant à des détails éprouvés et à des principes de construction reconnus, nous parvenons à maintenir les coûts aussi bas que possible.



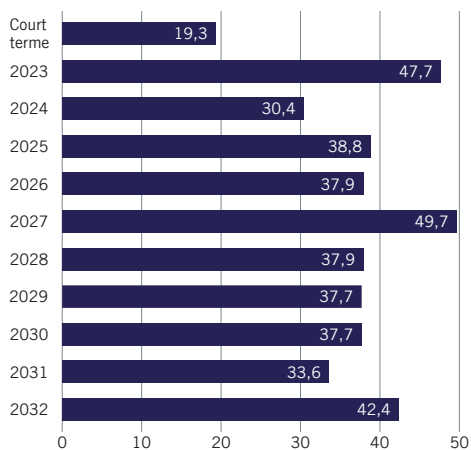
« Espace est un pionnier dans le domaine de l'autoconsommation d'électricité solaire. Depuis 2018, nous avons réalisé ensemble six grandes installations photovoltaïques sur des bâtiments commerciaux et résidentiels, et trois autres projets sont en cours de planification. »

Urs Martin Springer,
CEO Blockstrom SA

Regroupement de consommation propre (RCP),
assainissement Amselweg 7-17 à Zuchwil

Fixation des taux d'intérêt du financement externe

en millions de francs



Comment l'évolution de l'environnement des taux d'intérêt impacte-t-elle Espace?

Christian Froelicher: La hausse des taux d'intérêt a en principe deux conséquences majeures pour toute société de placement immobilier, et donc aussi pour Espace: la première est la pression sur les valeurs immobilières, car les cash-flows seront sans doute actualisés à moyen terme à un taux d'intérêt plus élevé, ce qui se traduira par une valeur actuelle plus faible. L'autre impact concerne les coûts de financement externe. Ces dernières années, Espace a systématiquement diversifié le risque de taux d'intérêt sur l'axe temporel. Seuls environ 5 pour cent de nos financements sont actuellement directement concernés par la hausse des taux d'intérêt. Mais il est clair que si le niveau des taux d'intérêt reste durablement élevé, les financements futurs seront également plus chers en conséquence et les coûts de financement externe augmenteront progressivement au cours des prochaines années.

Qu'est-ce que cela signifie pour l'année 2022? Les évaluations de vos biens im-

mobiliers ont-elles fait l'objet de réductions?

Christian Froelicher: Les bonnes valeurs fondamentales, notamment la demande intacte sur le marché du logement, mais aussi la répercussion du renchérissement sur les contrats de location commerciaux indexés, compensent en quelque sorte l'effet de la hausse des taux d'intérêt. Si l'on considère l'ensemble du portefeuille immobilier d'Espace, on peut dire que, dans l'ensemble, les hausses de taux n'ont pas encore eu d'influence majeure en 2022.

Les coûts de refinancement augmentent. Dans certaines zones ou certains segments, la demande augmente également. Comment la politique des loyers d'Espace s'inscrit-elle dans ce contexte?

Christian Froelicher: Nous avons un portefeuille bien diversifié dans les deux secteurs résidentiel et commercial, à parts égales en termes de revenus locatifs. Dans le domaine du logement, la demande est intacte. Il existe désormais un marché de la location dans toute la Suisse, et donc aussi dans notre zone de placement. Dans le secteur commercial,



Daniel Kammermann

Responsable du contracting et de la distribution du chauffage à distance, Regio Energie Soleure

Comment fonctionne le réseau de chauffage à distance de KEBAG Zuchwil?

Grâce au réseau de chauffage à distance de l'usine de traitement des ordures ménagères, la chaleur qui serait sinon rejetée dans l'atmosphère sans être utilisée est stockée au moyen d'un circuit d'eau circulant en permanence, et utilisée dans les environs proches de Zuchwil pour le chauffage de logements et de locaux commerciaux ainsi que pour l'eau chaude. Regio Energie Soleure est l'un des acheteurs de ce chauffage à distance et se charge de sa distribution aux consommateurs finaux. Il s'agit principalement de la planification et de la réalisation des conduites d'amenée.

Depuis combien de temps Regio Energie Soleure collabore-t-elle avec Espace pour le chauffage à distance?

Le chauffage à distance dans la région de Soleure est proposé depuis juillet 2007. Espace a pris très tôt

des décisions d'investissement durables, c'est pourquoi nous avons pu réaliser ensemble les premiers raccordements au chauffage à distance dès 2007.

On dirait qu'il s'agit là d'une exploitation des synergies. Quel est l'avantage de cette collaboration?

La grande motivation et la force d'application des principes d'assainissement durable d'Espace nous ont permis d'étendre le réseau de chauffage urbain dans divers quartiers de Zuchwil au cours des dernières années. Ensemble, le chauffage à distance neutre en CO₂ peut être distribué et utilisé de manière durable dans la région. L'exemple le plus récent est le raccordement du quartier Unterfeld à Zuchwil. Ainsi, 93 autres appartements locatifs d'Espace pourront à l'avenir bénéficier du chauffage urbain neutre en CO₂ et seront protégés contre les hausses de prix grâce à la stabilité des frais de chauffage. Le raccordement au système énergétique durable permet d'économiser environ 200'000 kilogrammes de CO₂ par an dans ce lotissement, ce qui représente une réduction d'environ 72'000 litres de mazout.

nous avons en partie des contrats de location indexés, ce qui nous permet de répercuter les hausses de prix sur le loyer.

Ce ne sont pas seulement les coûts de refinancement qui augmentent, mais aussi les prix de l'énergie. Quel est l'impact de la forte hausse des prix sur les locataires d'Espace?

Christian Froelicher: Espace a déjà investi dans des installations solaires RCP¹⁾ plusieurs années avant que la crise énergétique ne se manifeste. Pour nos locataires, cela signifie qu'ils bénéficient de prix de l'électricité plus bas. D'autre part, un grand nombre de nos immeubles ont déjà été raccordés à des systèmes de chauffage à distance sans combustibles fossiles. Une grande partie des locataires d'Espace n'aura donc pas à subir de hausses de prix significatives dans le domaine de l'énergie. Pour Espace, il s'agit également d'un avantage concurrentiel.

Pourriez-vous encore nous donner un aperçu de l'exercice 2023. Vous attendez-vous à de nouvelles turbulences ou plutôt à une accalmie sur le marché immobilier?

Lars Egger: La demande de logements reste importante et est soutenue par la forte immigration et la réduction de la taille des ménages. En conséquence, aucun changement de tendance n'est actuellement perceptible au niveau des valeurs vénales. Les évaluations des biens immobiliers commerciaux seront certainement sous pression. En contrepartie, les revenus locatifs peuvent être augmentés, car dans le secteur commercial, les contrats sont souvent indexés sur l'inflation. La question de savoir si de telles adaptations de loyers peuvent être appliquées dépend également de l'évolution de l'économie cette année.

¹⁾ RCP: regroupement de consommation propre



« Espace est le partenaire idéal pour répondre aux besoins en constante évolution de mon hobby, la restauration de bateaux et autres véhicules. Le début de la location rapide, simple et flexible m'a permis de démarrer sans problème les travaux de restauration dans cet atelier parfaitement équipé. »

Alex Mattle, restaurateur amateur et retraité,
Locataire à la Nordstrasse 11c à Luterbach



Fiche d'information sur la durabilité

Efforts de durabilité

Le développement durable fait partie intégrante de la stratégie d'entreprise d'Espace. Espace a donc le plaisir de publier pour la première fois les valeurs clés pertinentes dans le cadre de son rapport d'activité 2022. Le but est de présenter les performances et les objectifs économiques, sociaux et environnementaux de l'entreprise et d'accroître la transparence vis-à-vis des parties prenantes. Il s'agira également à l'avenir de mettre en avant les progrès réalisés au vu de la stratégie 2022–2025. Afin de pouvoir suivre et optimiser les thèmes

de durabilité pertinents des groupes d'intérêt d'Espace, une enquête sur le caractère essentiel de ces thèmes a été menée fin 2022, qui a permis un classement dans les quatre catégories suivantes: [économie](#), [environnement](#), [gestion d'entreprise](#) et [société](#). Ces thèmes sont abordés ci-dessous.

Dans les années à venir, des plateformes supplémentaires vont être créées afin de poursuivre le dialogue avec les parties prenantes. Cela contribuera à une relation durable et transparente.

Changement grâce aux technologies numériques

En 2022, Espace a mis en service la plateforme de location fastspace.ch, élaborée par ses soins, et l'a développée en permanence. Parallèlement, les processus et procédures internes ont été davantage numérisés, ce qui a contribué à accroître l'efficacité et la satisfaction des clients. Au total,

CHF 115'000

respectivement CHF 8'900 par collaborateur-trice, ont été investis l'année dernière dans la numérisation et les améliorations opérationnelles.

[Paysage informatique](#) | [Numérisation](#)

Un immobilier d'avenir grâce à des surfaces utilisables de manière flexible

La manière dont nous vivons et travaillons évolue rapidement. Les changements sociaux se répercutent également sur les exigences posées à l'immobilier. Espace répond à ces changements en proposant des surfaces locatives aussi flexibles que possible. Ainsi, environ

25.0 %

des surfaces utiles du portefeuille peuvent être utilisées de manière binaire (habitat/travail). Espace s'efforce d'augmenter cette proportion dans tous ses autres projets de construction et d'assainissement.

[Gestion de l'innovation](#) | [Portefeuille immobilier dans le contexte de l'environnement](#)

Transparence élevée – confiance élevée

Un élément central de la stratégie de durabilité est le rapport transparent sur les activités et les développements de l'entreprise. La publication concernant la durabilité, les valeurs de l'entreprise et la structure de rémunération vise à renforcer la confiance dans l'entreprise. La certification des projets de construction d'Espace selon le « standard de construction durable Suisse » (SNBS) permet aux parties prenantes de s'orienter et crée une confiance et une transparence supplémentaires. L'année dernière, le processus de certification selon le SNBS a été lancé pour **trois projets** de construction.

[Portefeuille immobilier dans le contexte de l'environnement](#) | [Éthique des affaires](#)

De nouveaux secteurs d'activité grâce au tournant énergétique

Les investissements dans les énergies renouvelables sont devenus des placements rentables pour Espace, notamment pour le bien de ses locataires. En raison de l'augmentation générale des coûts, notamment de l'énergie, les sources alternatives ont gagné en attractivité. Le remplacement des chauffages fossiles par des énergies renouvelables a un effet positif sur le calcul des charges et sur les émissions de CO₂. Ainsi, les locataires profitent d'un loyer brut globalement plus bas et, en contrepartie, les propriétaires peuvent optimiser leurs revenus de manière appropriée. Au cours de l'année sous revue,

CHF 472'000

ont été investis dans les énergies renouvelables, ce qui a permis d'économiser environ 35 tonnes CO₂.

[Gestion de l'énergie](#) | [Gestion de l'innovation](#)

Une protection efficace du climat – assainir au lieu d'éliminer

Chaque bâtiment contient de l'énergie grise. Selon l'OFEV (Office fédéral de l'environnement), le secteur immobilier est responsable d'environ un quart des émissions nationales totales de CO₂. Les assainissements prolongent la durée d'utilisation économique et permettent d'économiser des ressources et du CO₂. Une étude a montré qu'en tenant compte de la phase d'utilisation, l'assainissement énergétique émettait 50 pour cent de CO₂ en moins qu'un projet de construction neuve comparable. Espace se base sur ce principe et a investi l'année dernière environ

CHF 18.8 Mio.

dans des assainissements. Cela correspond à environ CHF 430'000 par immeuble de placement ou à environ 80 pour cent du volume d'investissement total.

[Gestion de l'énergie](#)

Émissions de CO₂ et trajectoire de réduction du CO₂

D'ici 2030, les émissions de CO₂ des immeubles d'Espace devront être réduites pour 7.4 kgCO₂eq/m² à 7 kgCO₂eq/m² par rapport à aujourd'hui. En 2022, les émissions de CO₂ se sont élevées à

14.4 kgCO₂eq/m² ¹⁾

(année dernière 18.1 kgCO₂eq/m²).

[Gestion de l'énergie](#)

Réduction de la consommation d'énergie fossile

L'utilisation d'énergies alternatives doit permettre de réduire la consommation d'énergie fossile. En 2022, les besoins énergétiques du portefeuille s'élevaient à

74.9 kWh/m² ²⁾

Environ 329 MWh d'électricité solaire ont été produits, ce qui correspond environ aux besoins en électricité de quelque 130 ménages suisses moyens.

[Gestion de l'énergie](#) | [Le portefeuille immobilier dans le contexte de la rentabilité économique](#)

Promotion des collaborateur-trice-s

Les collaborateur-trice-s jouent un rôle essentiel dans la réalisation des principes de durabilité d'Espace. Concrètement, ils contribuent à créer une valeur ajoutée durable pour les actionnaires, les locataires et la société. Les collaborateur-trice-s doivent se sentir inspirés par les valeurs de durabilité, être curieux des nouvelles idées et travailler dans un environnement qui favorise l'autonomie, le travail d'équipe, l'initiative personnelle et l'innovation. Espace poursuit l'objectif de promouvoir ces valeurs par la formation continue de son personnel. Par conséquent, l'entreprise a investi l'année dernière **CHF 1'900** par collaborateur-trice dans des formations continues.

[Développement du personnel](#) | [Fidélisation du personnel](#)

¹⁾ Calcul sur la base du système de chauffage, de la source d'énergie et de la consommation, y compris l'électricité générale (Scope 1 + 2).

²⁾ Se rapporte à la production de chaleur de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2022	2021
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	35'632	34'478
Résultat de la vente des biens immobilières	707	2'333
Autres produits d'exploitation	125	97
Total	36'464	36'908
Resultat des réévaluations	3'121	4'768
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-5'431	-5'416
Charges de personnel	-1'479	-1'616
Amortissements/Dépréciations	-115	-110
Autres charges d'exploitation	-1'217	-1'093
Total	-8'242	-8'235
EBIT	31'343	33'441
Charges financières	-5'432	-5'821
EBT	25'911	27'620
Impôts	-4'494	-4'868
Bénéfice de la période	21'417	22'752
Actifs	31.12.2022	31.12.2021
Liquidités	15'117	15'854
Autres actifs circulants	1'917	2'121
Actif circulant	17'034	17'975
Biens immobilières	781'789	738'053
Autres actifs immobilisés	4'152	4'866
Actif immobilisé	785'941	742'919
Total	802'975	760'894
Passifs		
Engagements financiers	413'318	386'949
Provisions pour impôts différés	34'747	31'560
Autres fonds étrangers	9'071	7'252
Fonds étrangers	457'136	425'761
Capitaux propres	345'839	335'133
Total	802'975	760'894

Autres informations

Organes

Dr Andreas Hauswirth

Président du conseil d'administration
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Christoph Arpagaus

Membre du conseil d'administration

Stephan A. Müller

Membre du conseil d'administration

Ueli Winzenried

Membre du conseil d'administration

Lars Egger

Président de la direction
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher

Responsable finances
Membre de la direction
+41 32 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Publication rapport annuel 2022 et webcast

9 mars 2023

Assemblée générale 2023

26 avril 2023

Date ex-dividende

28 avril 2023

Paiement du dividende 2022

3 mai 2023

Publication Rapport semestriel 2023

8 septembre 2023

Publication rapport annuel 2023 et webcast

7 mars 2024

Assemblée générale 2024

25 avril 2024

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 SA, Zurich

Impressum

Edition: Espace Real Estate Holding SA
Conception: Werbelinie SA, Berne
Publishing System: AST & FISCHER SA, Wabern
Impression: Ackermann Druck SA, Köniz
Date de publication: Mars 2023



« De superbes emplois pour nous et une contribution importante aux soins médicaux de base à Burgdorf. En collaboration avec Espace, nous avons développé la vision de notre maison médicale, qui est maintenant mise en œuvre ici. »

PD Dr méd. Roman Hari
Spécialiste en médecine interne générale FMH,
Médecin-chef du cabinet de médecine générale
de l'hôpital de Burgdorf

Projet de nouvelle construction Aebi Areal, Burgdorf

