

Rapport annuel **2023**



**Nouveau «bien immobilier de santé» aire Aebi,
Lyssacherstrasse 30 + 32, Berthoud**

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 %

Chères actionnaires, chers actionnaires,

Nous sommes heureux de vous présenter l'évolution réjouissante d'Espace Real Estate Holding SA (Espace), marquée par des progrès continus, une orientation stratégique et une croissance constante et rentable.

Espace a de nouveau réalisé un résultat très réjouissant au cours de l'exercice 2023. Le bénéfice opérationnel de la période (bénéfice hors réévaluations et résultat de la vente d'immeubles) s'est élevé à 19,4 millions de francs, ce qui représente une augmentation de 6,5 pour cent par rapport à l'année précédente (18,2 millions de francs). Le bénéfice de la période, réévaluations et résultat de la vente inclus, s'est élevé à 19,6 millions de francs (contre 21,4 millions de francs l'année précédente).

Dans son cœur de métier opérationnel, Espace a pu progresser de manière significative et a généré des revenus locatifs supplémentaires à hauteur de 2,2 millions de francs au cours de l'année sous revue. Les revenus locatifs ont augmenté 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 enregistré une baisse pour atteindre 3,6 pour cent (contre 3,9 pour cent l'année précédente).

Grâce à une optimisation de nos processus d'exploitation, associée notamment à une gestion efficace des coûts et à l'ajustement continu des loyers à la situation dynamique du marché, nous avons enregistré une augmentation du résultat de la location d'immeubles qui passe à 32,0 millions de francs (contre 30,2 millions de francs l'année précédente).

Modèle d'entreprise résilient et stratégie de durabilité

La capacité d'une entreprise à verser des dividendes est évaluée sur la base de son



Vue aérienne du terrain «Hasenmatt», Projet de construction neuve avec 41 appartements à Granges

bénéfice opérationnel. En conséquence, nous mettons principalement l'accent sur la sécurisation de la stabilité du cash-flow et sur la constitution continue de revenus à long terme. Cette stratégie souligne notre volonté de créer une base durable pour un succès économique à long terme.

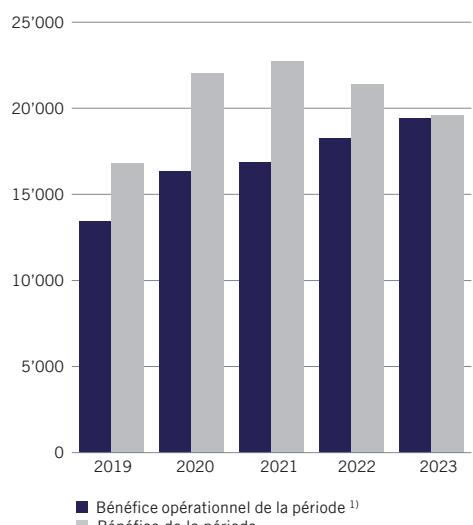
Par l'amélioration continue des processus, nous augmentons notre efficience et notre rentabilité, et nous nous assurons ainsi des avantages à long terme en matière de compétitivité. La durabilité et la résilience sont étroitement associées, sachant que ces deux concepts favorisent une perspective à long terme et une capacité d'adaptation aux changements. Une approche globale, qui tient compte des aspects écologiques, sociaux et économiques, est au cœur de la stratégie de notre entreprise. Cette stratégie a résolument été mise en œuvre au cours de l'année sous revue dans le cadre du projet de rénovation Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil. Le bâtiment entièrement rénové a été certifié selon le «standard Construction durable Suisse» (SNBS «Or»).

Racines historiques, succès et visions au regard de l'année 2023

Sur le plan historique, Espace a ses origines dans la société Vereinigte Drahtwerke AG qui, à l'époque, a joué un rôle important dans la fabrication de fils en métal

Bénéfice opérationnel de la période¹⁾

en KCHF



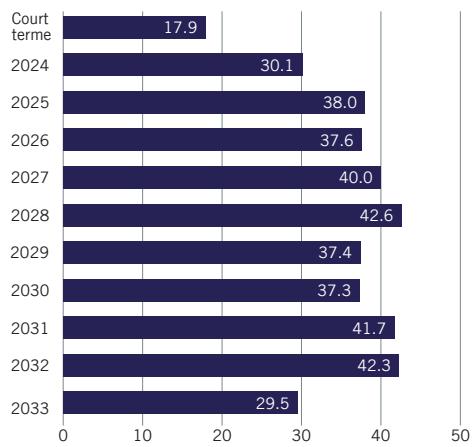
¹⁾ Bénéfice opérationnel de la période¹⁾

Bénéfice de la période

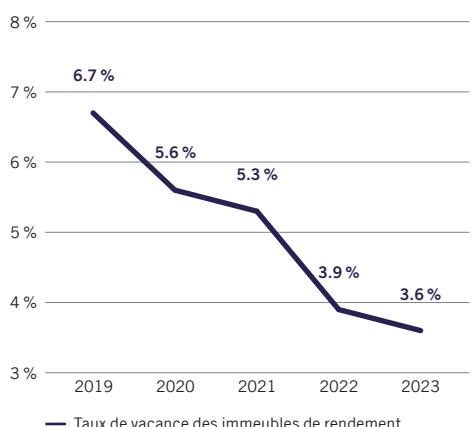
¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

Fixation des taux d'intérêt du financement externe

en millions de francs



Évolution du taux de vacance



léger en Suisse. Espace a repris le site de l'entreprise en 2001. Au cours des 20 dernières années, le site de l'ancienne fabrique a été progressivement transformé en un quartier résidentiel innovant dénommé «Visavie». La transformation de ce quartier composé de 190 logements au total met en évidence l'engagement constant d'Espace en faveur d'un habitat durable et d'un développement urbain orienté vers l'avenir. L'an dernier, le démarrage de la construction de la dernière étape, avec 76 logements et une unité de soins de 13 chambres, a posé un nouveau jalon dans le développement continu de ce site. Les logements seront remis aux nouveaux locataires à l'automne 2025.

Espace poursuit la même orientation avec le développement immobilier de l'aire Aebi à Berthoud. Un quartier urbain contemporain et durable pour Berthoud, qui s'inspire de Johann Ulrich Aebi, un inventeur et agriculteur talentueux qui produisait des machines agricoles sur le site, voit ici le jour. Un projet visionnaire, en harmonie avec celui qui lui a donné son nom, a ainsi à nouveau émergé sur le terrain d'Espace. Le bâtiment d'Espace récemment achevé sur l'aire Aebi héberge non seulement des logements innovants, parfaits pour les pendulaires, mais aussi un cabinet de médecine générale, un cabinet spécialisé en dermatologie avec chirurgie plastique et esthétique ainsi que le service ambulatoire de psychiatrie gériatrique de Spital Emmental AG.

Les bases d'un nouveau projet de construction d'Espace ont été posés avec l'obtention du permis de construire pour le projet «Hasenmatt» à Granges. Le début de la construction de 41 logements au total est prévu pour la mi-mai 2024. Les appartements seront remis aux locataires fin 2025.

Rajeunissement du portefeuille

Le portefeuille d'Espace a connu un rajeunissement important au cours des dernières années à la suite de projets de rénovation ambitieux. Le projet de rénovation Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil, qui comprend 73 logements, en fait partie. La première étape de la rénovation a pu être achevée avec succès à l'automne 2023. 41 appartements rénovés ont été remis aux locataires. La deuxième étape, qui comprend 32 logements, a commencé juste après et devrait être achevée au printemps 2025. Des résultats très satisfaisants ont également été enregistrés l'an dernier dans les immeubles à usage commercial. Entre autres, plusieurs espaces commerciaux ont pu être loués dans l'immeuble Cube116 à Biel et à la gare de Soleure Sud (Zuchwilerstrasse 41/43).

La croissance du portefeuille ne s'explique pas uniquement par des investissements dans des projets de construction et de rénovation. Des opportunités sur le marché des transactions ont également été étudiées en permanence. Au cours de l'année sous revue, une société immobilière (Kofmehl AG) a pu être acquise avec succès. Le portefeuille s'est ainsi enrichi d'un centre médical à Subingen, d'un immeuble résidentiel à Oensingen et d'une réserve de terrain à bâtir à Subingen.

Une structure financière robuste

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



Aménagement intérieur Amselweg 43, Zuchwil

Après l'achèvement de la rénovation de la première étape (automne 2023)

taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital des financements externes est passé à 4,8 ans (contre 4,7 ans l'année précédente). Nous poursuivrons résolument la mise en œuvre de la stratégie de financement prévoyante et probante, qui consiste à fixer les taux d'intérêt à moyen et long terme et à répartir uniformément les échéances d'intérêts. Cela permettra d'amortir de fortes variations des taux d'intérêt et de maintenir sous contrôle leur impact sur les charges financières. La part des fonds propres en 2023 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 avec succès à une augmentation de capital d'un montant de 36,6 millions de francs. Malgré des conditions de marché volatiles, cette opération a bénéficié du large soutien des investisseuses et investisseurs. Cette acceptation de grande ampleur fait ressortir à quel point notre modèle d'entreprise est approuvé, de même que l'ancrage conséquent du développement durable dans tous les aspects de notre entreprise.

Réévaluation du portefeuille

Le marché immobilier a réagi au tournant dans la politique des taux d'intérêt initié par la Banque nationale suisse dans le cadre de son resserrement de la politique monétaire. Dans un environnement de taux d'intérêt négatifs, presque tous les prix étaient payés pour des immeubles de

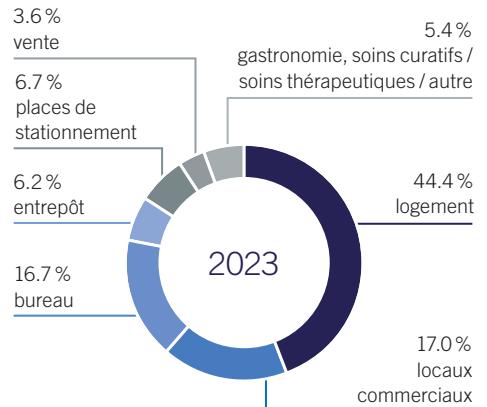
placement. Avec des taux directeurs à nouveau positifs, l'immobilier doit à nouveau s'affirmer davantage face à d'autres possibilités de placement. En ce sens, la correction des prix de l'immobilier de placement marque un retour à la normale.

Le portefeuille largement diversifié et la gestion prudente du portefeuille d'Espace ont contribué à son bon positionnement global. Notamment les gains résultant de la valorisation des immeubles en construction à hauteur de 5,9 millions de francs et les valeurs dans l'ensemble stables des immeubles résidentiels ont amorti les corrections sur immeubles commerciaux et de bureaux dues aux taux d'intérêt. Le portefeuille des immeubles existants a subi une dépréciation de 5,7 millions de francs, soit de 0,7 pour cent. 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). La valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élevait fin 2023 à 820,0 millions de francs (contre 781,8 millions de francs l'année précédente).

Perspectives

Les données fondamentales robustes, telles qu'elles sont reflétées par le résultat annuel réjouissant, soulignent l'efficacité opérationnelle et la stabilité financière d'Espace. Notre orientation stratégique vers la stabilité du cash-flow, la durabilité et le développement continu du personnel constitue la colonne vertébrale de notre

Revenus locatifs par utilisation



modèle d'entreprise robuste. La hausse des revenus locatifs et l'augmentation de capital menée avec succès sont des indicateurs clairs de la confiance accordée par nos locataires, nos investisseuses et nos investisseurs à notre vision d'entreprise.

Espace s'avère fort bien positionnée pour saisir les opportunités qui se présentent sur les marchés et conserver simultanément sa capacité à maîtriser les risques avec succès. Cette base solide nous permet de réagir avec flexibilité aux exigences du marché et de continuer à optimiser notre portefeuille. En conséquence, portés par des projets visionnaires et une action entrepreneuriale, c'est avec confiance que nous abordons les défis futurs et les opportunités de croissance.

Nous souhaitons remercier chaleureusement nos collaboratrices et collaborateurs pour leur important engagement couronné de succès. Nous vous remercions, chères et chers actionnaires, locataires et partenaires, de l'intérêt et de la confiance que vous accordez à notre entreprise.

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

Lars Egger
Président de la direction

Aire Aebi à Berthoud – un lieu d'inspiration visionnaire

Avec la première construction neuve réalisée sur l'ancienne aire Aebi en bordure du terrain de la gare, Espace accomplit une avancée significative vers un «nouveau quartier dynamique». L'immeuble nouvellement conçu a permis non seulement d'agrandir et de mieux consolider le centre urbain de Berthoud, mais aussi de réaliser un projet stratégiquement important au sein du portefeuille des «immeubles de santé» d'Espace. Les biens locatifs, composés de trois établissements de santé et de douze petits appartements attractifs, assurent une mixité optimale en termes d'habitat, de vie et de travail dans l'immeuble.



Vue de la fabrique de machines agricoles Aebi
Vue aérienne de l'aire Aebi en 1985

(archives photographiques Aebi&Co AG)

Un quartier dynamique en plein centre

En 2009, l'aire Aebi a été élue pôle de développement de la ville de Berthoud. Le projet prévoyait de densifier les terrains autour de la gare et de dynamiser ainsi le centre de Berthoud. Des possibilités inédites ont vu le jour lorsque la fabrique de machines agricoles Aebi a quitté le site en 2010. En collaboration avec la ville de Berthoud, les nouveaux propriétaires fonciers ont décidé de créer un quartier d'usage mixte attractif et tourné vers l'avenir sur le site. Cette vision commune est à l'origine de la fondation, en 2014, du groupe d'intérêts Suttergut (aujourd'hui «IG Aebi real») qui a défini le développement urbanistique le long des voies dans le cadre d'un plan de quartier en 2019. Espace faisait déjà partie du groupe d'intérêts à l'époque étant donné qu'elle disposait d'un droit d'achat pour deux terrains à bâtir, droit qui a été définitivement exercé en 2020 et qui a permis de transférer la propriété à Espace.

Bien immobilier de santé avec micro-living

Moins d'un an après la demande de permis de construire, Espace a inauguré le début des travaux en posant la première pierre en juin 2022. Le bien immobilier composé de deux corps de bâtiment de cinq étages et d'une aile de liaison de deux étages a été construit au cours des mois suivants. Outre le respect du règlement minimal applicable au plan de quartier qui régit le bâtiment non seulement au regard de sa volumétrie, mais aussi de l'architecture paysagère environnante, Espace a intégré une orientation durable dans la planification. Le bâtiment est alimenté en électricité solaire par son propre toit. Grâce au regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP), les lo-

Un terrain à bâtir historique

L'aire Aebi de Berthoud doit son nom à Johann Ulrich Aebi (1846 – 1919). Johann Ulrich Aebi était agriculteur et s'était fixé pour but d'alléger le dur labeur des fermiers. Il y est parvenu en fabriquant des machines agricoles qui sont aujourd'hui encore connues bien au-delà de Berthoud. Après son apprentissage de mécanicien, il a bâti son usine sur l'aire Aebi en 1883.

Sur l'aire Aebi à Berthoud, un quartier urbain contemporain, durable et agréable à vivre, qui s'inspire de Johann Ulrich Aebi, un inventeur et agriculteur talentueux qui a fabriqué des machines agricoles sur le site pendant des décennies, voit le jour.

cataires bénéficient aujourd'hui de prix de l'électricité attractifs. L'approvisionnement en chaleur et en eau chaude neutre en CO₂ est assuré par un chauffage central utilisant l'énergie de la nappe phréatique sur le terrain. Un chauffage au gaz destiné à produire de la chaleur en périodes de pointe a été installé. Outre une terrasse, les alentours de l'immeuble comportent principalement des espaces verts biodiversifiés.

Spital Emmental AG est la locataire principale du bâtiment. Elle exploite deux cabinets différents au sein du bâtiment, le cabinet de médecine générale de Stadtbach et un cabinet de psychiatrie gériatrique. Des appartements bénéficiant d'une situation centrale et destinés à loger le personnel de l'hôpital sont par ailleurs prévus. La Clinique Delc, qui est spécialisée en dermatologie et en chirurgie plastique et esthétique, est la deuxième locataire et constitue un institut de santé supplémentaire.

Douze micro-appartements modernes (1.5 et 2.5 pièces) viennent compléter le mixte d'usage dynamique. Chaque logement bénéficie d'un plan en angle du bâtiment et est pourvu de grandes baies vitrées qui offrent une vue attractive sur l'activité urbaine de Berthoud. La grande terrasse sur le toit au niveau du socle, qui peut être utilisée collectivement par les résident-e-s et le personnel du cabinet mé-



«Bien immobilier de santé» d'Espace sur l'aire Aebi
Lyssacherstrasse 30 + 32, Berthoud

dical, contribue encore à l'attractivité de l'immeuble.

Développement de l'aire

Le développement du quartier par les autres propriétaires fonciers sera achevé d'ici 2025. De plus, les plans d'eau et les zones dédiées à la biodiversité prévues valoriseront encore davantage l'environnement. L'assainissement de l'ancien canal industriel ne crée pas seulement un élément de détente de proximité, mais rafraîchit également le site en période estivale. Le développement urbain orienté vers l'avenir crée les conditions propices à un quartier dynamique et durable dans le centre de Berthoud.

Données relatives à la nouvelle construction

Année d'acquisition	2020
Dépôt de la demande de permis de construire	Juillet 2021
Début des travaux de construction	Juin 2022
Achèvement des travaux de construction	Octobre 2023
Superficie du terrain	1'441 m ²
Usage mixte	<ul style="list-style-type: none"> - 2 étages pour cabinets médicaux - 12 micro-appartements (1.5 à 2.5 pièces) - Logement pour le personnel avec 8 pièces, espace cuisine/repas inclus et 9 pièces, galerie incluse
Surface utile du bâtiment	2'700 m ²
Surface habitable nette	923 m ²
Surface commerciale nette	1'409 m ²
Surface commune et de circulation	195 m ²
Places de stationnement intérieures	27
Places de stationnement extérieures	0



Interview avec le maire de Berthoud

Développement de la petite ville

L'immeuble d'Espace situé sur l'aire Aebi à Berthoud occupe un rôle central dans le développement urbain. Il s'intègre pleinement dans la vision de Berthoud qui se veut ville de formation, ville de rencontre et centre ferroviaire. Le maire, Stefan Berger, nous parle de la contribution d'Espace au développement de la ville.

Comment la vision du développement urbain est-elle mise en œuvre et quelle est la contribution immobilière d'Espace?

Avec le développement de la Vision 2050, un processus de réflexion global est en cours à Berthoud; ce processus étudie la société de manière approfondie, dévoile l'ADN de Berthoud et esquisse, sur cette base, une vision souhaitable de l'avenir. En effet, Berthoud veut être plus qu'une ville en pleine croissance. Des concepts spécifiques adaptés ou des espaces de perception sont élaborés en fonction du quartier, avec parfois plus ou moins de changements. Les espaces autour des gares sont selon nous des zones à haut potentiel. Ceux dédiés à l'habitat et au travail augmentent parallèlement à la densité croissante du nombre d'usager-e-s. Un taux de fréquentation en hausse requiert des offres plus variées en rez-de-chaussée. De pair avec la revalorisation des espaces libres, des lieux de vie attractifs aux multiples possibilités de rencontre voient ici le jour. Le bien foncier d'Espace est situé au cœur de ce quartier.

Quelle a été la collaboration avec Espace tout au long du développement du site?

Lors de la réalisation d'un projet échelonné sur de nombreuses années tel que celui-ci, tout l'art consiste à comprendre les besoins de toutes les parties et de les transposer dans un produit pleinement abouti. Aujourd'hui, je peux affirmer avec conviction que nous avons réussi ensemble à concilier les souhaits d'Espace, à savoir créer un espace durable et abordable, et la stratégie en matière de développement urbain. Notre aspiration à une qualité de vie élevée, à des constructions de haute qualité et à l'intégration d'aspects de durabilité a été concrétisée avec succès.

Souhaiteriez-vous mettre d'autres sujets tout particulièrement en évidence?

L'aire Aebi illustre la manière dont les besoins actuels des investisseur-euse-s et des autorités pourraient être réunis afin d'obtenir des constructions orientées vers l'avenir, une exploitation efficiente des surfaces et des bâtiments polyvalents. À l'avenir, nous veillerons encore plus, en tant que ville, à reconnaître et à ancrer les facteurs en augmentation qui ont un impact sur le changement climatique ainsi que les connaissances développées en continu sur la réalisation d'espaces de vie dédiés au développement durable dans le cadre d'autres changements urbains. La transformation complexe de nos espaces de vie ne réussira que si les autorités et le secteur économique privé progressent dans la même direction, sur la base de valeurs communes et de la volonté d'agir ensemble.

Stefan Berger
Maire de Berthoud



Fastspace

Un processus de location flexible pour toutes les parties

La plateforme numérique de location «[fastspace.ch](https://www.fastspace.ch)» d'Espace, qui existe depuis 2021, enregistre une forte demande et sera développée à l'avenir.

Actuellement, tous les Serviced Apartments de Granges et de Soleure sont loués via Fastspace. À partir du printemps 2024, des biens commerciaux à louer seront également disponibles sur la plateforme et intégrés dans le processus de location flexible. Dès lors, il sera possible de réserver sous forme flexible des biens résidentiels et commerciaux pour des durées de location allant d'un mois au minimum à trois ou six mois.

Le processus de location flexible permet de louer le bien souhaité à court terme en ligne en utilisant une carte de crédit; par ailleurs, la plateforme de location offre aux personnes intéressées une expérience optimale d'utilisation.

www.fastspace.ch



Photos des Serviced Apartments à Granges
Dammstrasse 14

 [fastspace](https://www.fastspace.ch)

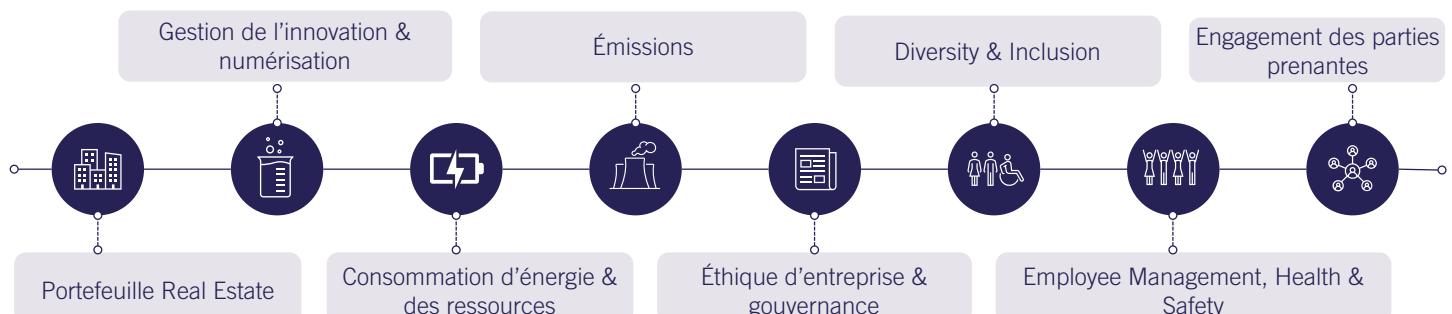
Notre mission en matière de développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la stratégie d'entreprise d'Espace. Espace a donc le plaisir de publier les chiffres clés les plus pertinents ainsi que les actions entreprises en ce sens dans le cadre de la présentation du rapport annuel 2023. Pour Espace, la présentation d'un rapport sur le développement durable est plus qu'un instantané orienté vers le passé. Le but visé consiste à présenter les performances et les objectifs économiques, sociaux et environnementaux de l'entreprise et à accroître la

transparence vis-à-vis des parties prenantes. En conséquence, il s'agira, à l'avenir également, de mettre en avant les progrès réalisés au vu de la stratégie 2023 – 2025. Pour permettre à Espace de suivre et d'optimiser les thématiques en matière de développement durable soulevées par les groupes d'intérêts, une analyse portant sur le caractère essentiel de ces thèmes a été menée fin 2022; il en a résulté un classement dans les quatre catégories suivantes: économie, environnement, domaine social et gouvernance. Au

sein de ces catégories, des thèmes concrets ont été identifiés; ils sont détaillés ci-après. Une mission de développement durable orientée vers l'avenir doit permettre d'approfondir et de développer ces thèmes concrets dans les années à venir. Dans ce contexte, des plateformes supplémentaires seront créées dans les années à venir afin de poursuivre le dialogue avec les parties prenantes et de favoriser ainsi une relation durable et transparente.

Thèmes concrets



Faits ESG marquants de l'année 2023



Économie de 187 tCO₂e/a¹⁾

Suite au remplacement du chauffage au mazout par un raccordement au chauffage à distance, 93 logements locatifs du quartier Unterfeld à Zuchwil sont approvisionnés avec de l'air chaud évacué par KEBAG Zuchwil depuis le début de la période de chauffage 2023/2024.



47 heures par collaborateur-trice en formation

Grâce au développement de leurs compétences professionnelles, les collaborateur-trice-s restent à la pointe du progrès, encouragent l'innovation et accroissent leur capacité d'adaptation aux changements.



50 pourcentage de collaborateur-trice-s à temps partiel

Le travail à temps partiel fait partie intégrante des mesures en faveur de la diversité et de l'inclusion mises en œuvre par Espace. La création d'une culture inclusive en faveur du travail à temps partiel contribue au développement d'un personnel diversifié.



Certificat «Or» du standard Construction durable Suisse (SNBS)

La rénovation d'un bâtiment selon le SNBS a une dimension non seulement écologique, mais aussi économique et sociale. La rénovation des immeubles sis Amselfweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil a permis non seulement de préserver des ressources et d'économiser du CO₂, mais aussi d'accompagner les habitant-e-s et de créer des offres de substitution.

Projet de construction «Volaare»: rénover au lieu d'éliminer

Espace attache une grande importance à la prise en compte de différents aspects du développement durable dans la réalisation de ses projets de construction, avec notamment l'inclusion de divers groupes d'intérêts, par exemple la population locale, la commune et des spécialistes. Cette approche contribue à une meilleure compréhension de l'environnement social et écologique et ainsi à la création d'une offre sur mesure, adaptée au développement existant du quartier et orientée vers une utilisation durable et économiquement réussie du site.

Concernant le projet de construction «Volaare»

Le projet «Volaare» implanté dans la commune de Zuchwil est un bon exemple qui montre que les réflexions en matière de développement durable et de succès économique ne doivent en aucun cas être considérées comme des forces contraires. Le complexe résidentiel «Volaare» est composé d'un bâtiment neuf récemment achevé et de deux anciens bâtiments qui datent des années 1970 et 1980. Une rénovation s'imposait en raison de l'âge avancé des deux anciens bâtiments. La décision d'Espace de ne pas construire de nouveaux bâtiments, mais de conserver l'environnement social existant grâce à une rénovation ciblée, et de garder des logements abordables pour les locataires existants a été prise en connaissance de cause et présente différents avantages sociaux, écologiques et économiques.

Social – inclusion de différentes parties prenantes

La question suivante a été amplement débattue dans le cadre d'un échange continu avec la commune de Zuchwil, en s'appuyant sur l'expertise de la sociologue Joëlle Zimmerli: dans quelles conditions la

mixité sociale, qui résulte de différents niveaux de loyers, peut-elle bien fonctionner? Cette approche participative et inclusive témoigne d'un effort conscient en faveur d'une prise en considération des besoins et des préoccupations de toutes les parties concernées et de la recherche d'une solution apte à garantir la compatibilité sociale et à préserver la diversité existante au sein du complexe résidentiel. Par conséquent, des salles communes et des espaces extérieurs ont été créés afin de favoriser une cohabitation harmonieuse. Par ailleurs, une contribution financière au centre sportif voisin permet d'apporter un soutien supplémentaire à la santé et à la vie communautaire des locataires.

Environnement – minimiser les émissions

Parallèlement aux aspects sociaux, la durabilité écologique joue également un rôle décisif. Les constructions existantes contiennent des quantités considérables d'émissions grises, notamment en raison de l'utilisation de matériaux à émissions élevées tels que le béton et le ciment. Il ressort des calculs que la rénovation ciblée a permis d'économiser 32 pour cent de CO₂ par rapport à une nouvelle construction. De plus, les installations photovoltaïques réalisées permettent de produire de l'énergie renouvelable. Outre les avantages écologiques que cela représente, les locataires peuvent ainsi bénéficier de prix stables de l'électricité.

En résumé, le projet «Volaare», qui a obtenu la certification «Or» selon le «standard Construction durable Suisse» (SNBS), servira à l'avenir de «blueprint» pour d'autres projets et contribuera à mettre davantage l'accent sur le thème du développement durable.

«Grâce à Espace, des espaces de vie abordables sont préservés, ce qui soutient durablement la diversité dans notre commune.»

Patrick Marti, syndic de la commune de Zuchwil



La bâtie nouvellement rénovée de l'Amselweg 43 (1^{re} étape de la rénovation), qui a été intégrée aux bâtiments neufs existants de Volaare (six immeubles en arrière-plan), est située au premier plan. À gauche, on peut voir le Lerchenweg 26 (2^e étape de la rénovation).

Chiffres clés du développement durable

	Données en	2023	2022
Économie			
Taux d'intérêt des financements externes ¹⁾	%	1.24	1.21
Duration des intérêts des financements externes ¹⁾	ans	4.83	4.72
Taux de distribution du bénéfice opérationnel ²⁾	%	67.10	60.90
Part de revenus locatifs résultant de générateurs de chaleur renouvelables ³⁾	%	69.10	64.80
Durée moyenne des baux commerciaux ⁴⁾	ans	4.80	4.60
Origine des revenus locatifs (logements) ⁵⁾			
Moins de CHF 1'000	%	13.50	18.50
Entre CHF 1'000 et 1'500	%	77.00	77.20
Plus de CHF 1'500	%	9.50	4.20
Environnement			
Intensité énergétique (énergie finale chaleur + électricité générale) ⁶⁾	kWh/m ²	82.00	84.20
Part d'énergies renouvelables ⁷⁾	%	44.00	44.00
Intensité de CO ₂ ⁸⁾	kg CO ₂ -eq/m ²	14.20	14.40
Social			
Part de femmes / hommes	%	78 / 22	71 / 29
Âge			
Moins de 30 ans	%	33	35
Entre 30 et 50 ans	%	50	53
Plus de 50 ans	%	17	12
Formations initiales et continues			
Moyenne d'heures par an et par collaborateur·trice	Nombre en h	47	63

¹⁾ Fixation moyenne des intérêts pondérée par le capital / taux d'intérêt moyen de tous les crédits hypothécaires.

²⁾ Dividende demandé par rapport au bénéfice opérationnel de la période.

³⁾ Revenus locatifs à la date de référence du 31.12.2023. Prise en compte des immeubles de placement (à l'exception des immeubles non rentables ou en cours de construction et des immeubles en leasing). Pour les installations de chauffage bivalentes, les revenus provenant de générateurs de chaleur renouvelables sont inclus dans les revenus locatifs, à condition que le chauffage primaire soit exempt d'énergie fossile.

⁴⁾ Durée moyenne pondérée des contrats de location à long terme (WAULT) à la date de clôture du bilan.

⁵⁾ Logements de référence (de 70 à 85 m² / de 3.5 à 4.5 pièces), revenus locatifs à la date de référence du 31.12.2023.

⁶⁾ Consommation finale d'énergie corrigée des variations climatiques en 2022/2023. Chaleur (kWh/a) divisée par la SRE totale (m²) du portefeuille immobilier (à l'exclusion des immeubles d'habitation situés Amselweg 43 / Lerchenweg 26 à Zuchwil (en construction), Bahnhofstrasse 27 à Nebikon et Lyssachstrasse 32 à Berthoud (emménagement en novembre 2023). Lorsque les données thermiques disponibles étaient insuffisantes, des estimations ont été effectuées sur la base des normes SIA.

⁷⁾ Pourcentage de la consommation finale d'énergie en 2022/2023. Chaleur (kWh/a) provenant d'énergies renouvelables par rapport à la consommation finale totale d'énergie (chaleur) du portefeuille immobilier. Hypothèse pour chauffage urbain à 100 % renouvelable.

⁸⁾ Total des émissions de CO₂ en 2022/2023, scope 1 + 2 (source: facteurs de conversion du CO₂, Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) / ecobau / IPB 2009/1:2022 et OFEV Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse).

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2023	2022
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	37'858	35'632
Autres produits d'exploitation	276	125
Total	38'134	35'757
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-5'810	-5'431
Charges de personnel	-1'718	-1'479
Amortissements / Dépréciations	-193	-115
Autres charges d'exploitation	-1'281	-1'217
Total	-9'002	-8'242
Résultat de la vente de biens immobiliers	—	707
Résultat des réévaluations	188	3'121
EBIT	29'320	31'343
Charges financières	-5'710	-5'432
EBT	23'610	25'911
Impôts	-4'027	-4'494
Bénéfice de la période	19'583	21'417
Actifs		
Liquidités	7'131	15'117
Autres actifs circulants	2'336	1'917
Actif circulant	9'467	17'034
Biens immobiliers	820'005	781'789
Autres actifs immobilisés	2'117	4'152
Actif immobilisé	822'122	785'941
Total	831'589	802'975
Passifs		
Engagements financiers	394'319	413'318
Provisions pour impôts différés	38'043	34'747
Autres fonds étrangers	8'533	9'071
Fonds étrangers	440'895	457'136
Capitaux propres	390'694	345'839
Total	831'589	802'975

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

Anouk Marazzi

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 2023 et webcast

7 mars 2024

Publication Rapport semestriel 2024

5 septembre 2024

Assemblée générale 2024

25 avril 2024

Publication rapport annuel 2024 et webcast

28 février 2025

Date ex-dividende

29 avril 2024

Assemblée générale 2025

30 avril 2025

Paiement du dividende 2023

2 mai 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

Impression: Ackermanndruck SA, Köniz

Date de publication: mars 2024



Depuis 2023, deux autres surfaces commerciales sont aménagées et occupées dans l'immeuble Cube116. Nous sommes heureux de compter désormais Pepperl+Fuchs AG et Murrelektronik AG parmi nos locataires commerciaux.

Aménagement locataire Cube116

Chemin du Long-Champ 116, Biel/Bienne



Espace Real Estate Holding SA

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Soleure

Tél +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE