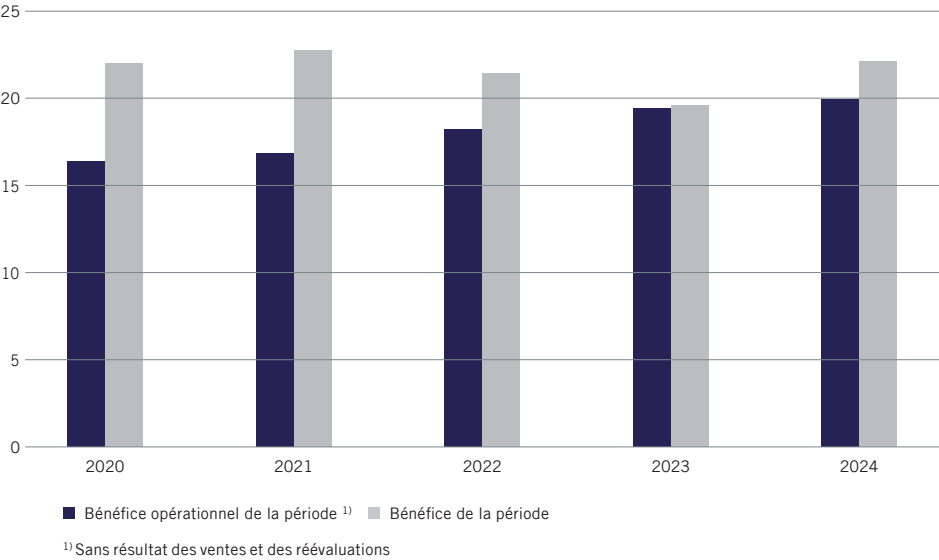


Rapport annuel 2024



Photos de l'intérieur de la Factory 1,
Route de Soleure 1, Bienne

Développement bénéfice opérationnel de la période / Bénéfice de la période
en millions de francs



Valeur du portefeuille
en millions de francs

838,7 820,0
31.12.2024 31.12.2023

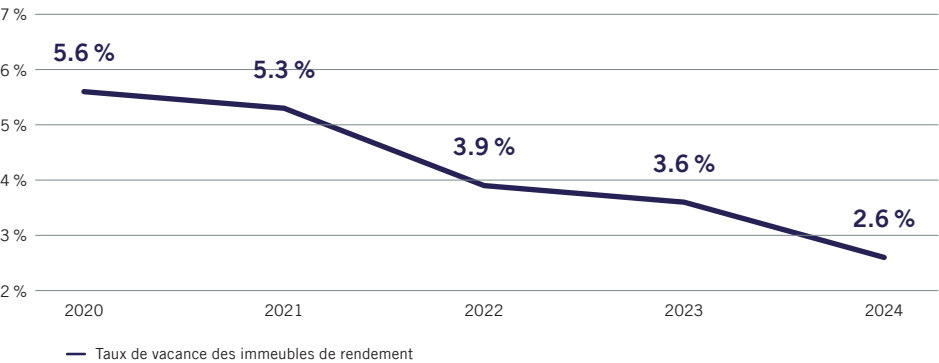
Quote-part de fonds propres
au 31.12.2024

46.5%

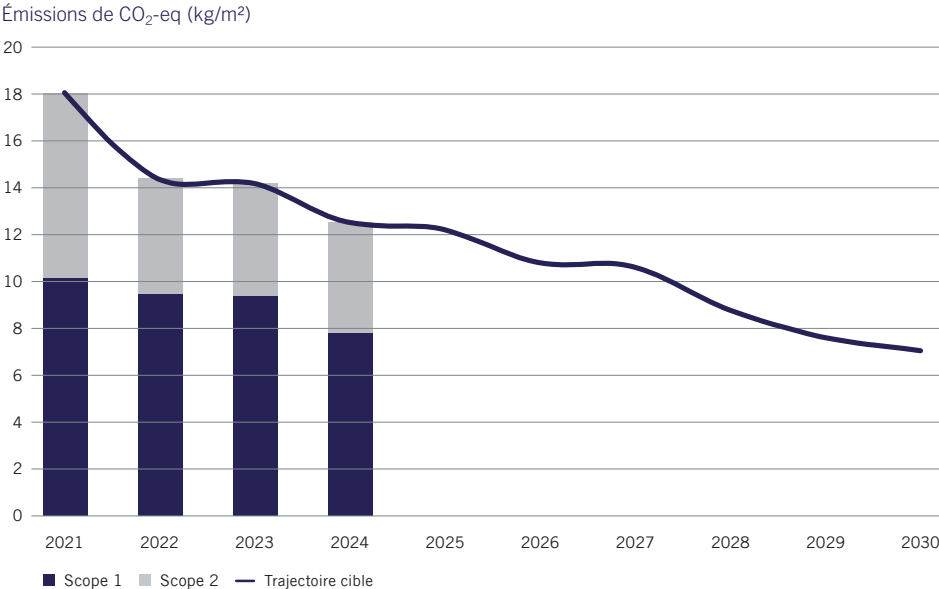
Bénéfice de la période
en millions de francs

22,1 19,6
2024 2023

Évolution du taux de vacance



Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (scopes 1 & 2)



Découvrez notre rapport
d'activité 2024 en ligne!

Le rapport d'activité 2024 est entièrement placé sous le signe de la communication numérique. Découvrez les temps forts et les chiffres de l'année écoulée ainsi que les visions pour l'avenir – sous une forme simple et pratique, en ligne. Espace vous emmène dans un voyage interactif, riche en illustrations et vidéos, tout au long de l'année 2024.



À découvrir maintenant sur:
espacereal.ch

Chères actionnaires, chers actionnaires,

En 2024, Espace Real Estate Holding SA (Espace) a poursuivi résolument ses objectifs stratégiques et franchi ainsi des étapes déterminantes. L'orientation claire vers les marchés principaux du secteur d'investissement d'Espace et les projets de développement du domaine de la construction résidentielle ont permis d'obtenir une base solide axée sur une croissance continue, durable et rentable.

Résultat financier

Espace a de nouveau obtenu un résultat très satisfaisant au cours de l'exercice 2024: le bénéfice de la période a atteint 22,1 millions de francs (année précédente: 19,6 millions de francs), ce qui correspond à une augmentation de 12,9 pour cent par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs ont augmenté de 3,4 pour cent pour atteindre 39,1 millions de francs (année précédente: 37,9 millions de francs) et le taux de vacance des immeubles de placement, soit 2,6 pour cent, a pu être de nouveau réduit (année précédente: 3,6 pour cent).

Parallèlement au bénéfice ordinaire de la période, le bénéfice opérationnel de la période, corrigé du résultat des réévaluations et des ventes d'immeubles, a connu une évolution réjouissante. Il a atteint 19,9 millions de francs (année précédente: 19,4 millions de francs), ce qui correspond à une augmentation de 2,7 pour cent. Le bénéfice opérationnel de la période constitue la base d'une croissance dans le futur et du versement de dividendes attractifs.

Projets actuels de nouvelles constructions et rénovations

Nos avancées dans le domaine des projets de construction et de rénovation témoignent de notre engagement en faveur de biens immobiliers de haute qualité et orientés vers l'avenir. Le quartier «Visavie» à Bienne, qui sera achevé d'ici fin 2025 au terme de la dernière étape de construction, crée des espaces de vie modernes et propose des

concepts novateurs en adéquation avec les exigences de différents groupes cibles. Les parties communes et les modèles résidentiels flexibles sont des éléments essentiels de ce projet qui prend en compte les besoins de la société actuelle. Le taux de location réjouissant des 76 appartements encore en cours de construction témoigne de la large acceptation du concept. Ces appartements seront progressivement remis aux locataires à partir de septembre 2025.

Les travaux de construction du projet «Hasenmatt» à Granges ont pu démarrer au printemps 2024. L'ensemble immobilier comprend 41 unités d'habitation et séduit par son emplacement exceptionnel qui offre une vue dégagée sur les Alpes. Il associe des catégories d'habitat ayant fait leurs preuves à un mode de construction de haute qualité qui est adapté idéalement aux besoins des futurs résidentes et résidents. Les appartements seront disponibles à partir de novembre 2025.

Des avancées significatives ont également été réalisées en ce qui concerne la modernisation du parc immobilier existant. La deuxième étape du projet de rénovation sis Amselweg / Lerchenweg à Zuchwil, qui comprend 32 appartements, montre comment nous l'adaptions aux exigences évolutives des locataires et préservons simultanément la valeur à long terme de nos immeubles. Les appartements, qui sont déjà tous loués, pourront être occupés à partir de la mi-avril 2025.

Planifier pour l'avenir

Grâce à des projets visionnaires, nous voulons continuer à poser des jalons et développer des lieux de vie densifiés dans notre secteur d'investissement.

Deux projets importants ont pu être démarrés l'an dernier dans le cadre de procédures composées d'ateliers d'assurance de la qualité. Il s'agit d'une part du projet de construction d'appartements «Wissbächli» à Granges, qui témoigne de notre capacité d'innovation dans le domaine du développement

urbanistique. Un ensemble immobilier composé de 89 appartements, dont un immeuble phare ouvert doté de concepts résidentiels innovants, des locaux et lieux dédiés à une utilisation en commun ainsi que cinq immeubles résidentiels complémentaires, voient le jour sur le terrain à bâtir. D'autre part, un projet précurseur, qui prévoit la réalisation de 116 appartements et intègre le patrimoine architectural historique existant tout en créant de l'espace pour de nouvelles formes d'habitat, a été développé sur le site de l'ancienne fabrique d'horlogerie «Enicar» à Lengnau. Un quartier résidentiel composé de 67 appartements verra le jour dans un premier temps. Le dépôt des demandes de permis de construire pour les projets sis à Granges et à Lengnau est prévu pour fin 2025.

Nous enregistrons également des avancées concernant un projet de construction de logements orienté vers l'avenir à Beringen dans le canton de Schaffhouse. À Beringen, la densification du centre du village est un aspect essentiel. Trois immeubles multifamiliaux comportant 36 appartements verront le jour sur un emplacement central. La demande de permis de construire a été publiée fin 2024; le début des travaux de construction est prévu pour l'automne 2025.

Notre stratégie axée sur la densification des centres-villes associée à des formes d'habitat orientées vers l'avenir se poursuit également dans une commune de l'agglomération de Soleure. L'an dernier, nous avons pu nous y assurer l'obtention d'une parcelle. Le développement d'un projet portant sur l'habitat intermédiaire a été lancé début 2025.

Tous ces projets relèvent pleinement de notre exigence qui vise à créer un espace résidentiel durablement viable et adapté aux besoins de la société. Les nouvelles constructions s'orientent toutes sur la norme SNBS (Standard de la construction durable Suisse) qui réunit des aspects écologiques, économiques et sociaux. Ce principe assure tant la qualité de nos projets que la valeur durable de nos immeubles.



Travaux de construction, nouveau bâtiment «Hasenmatt», Granges

Développement durable et innovation

Le développement durable est un élément central de notre stratégie d'entreprise. En réduisant les émissions de CO₂ de 12,0 pour cent à 12,5 kg CO₂/m² (année précédente: 14,2 kg CO₂/m²) durant l'année sous revue, nous montrons que la réussite économique et la responsabilité écologique peuvent être étroitement associées. Des mesures telles que l'installation de panneaux solaires et le remplacement des anciens chauffages au fioul et au gaz par des systèmes de chauffage utilisant des énergies renouvelables témoignent de notre aspiration à jouer un rôle de leader dans ce domaine.

Parallèlement, nous développons activement la numérisation. Avec la place de marché fastspace.ch que nous avons développée en interne, nous proposons, par rapport aux plateformes établies, une alternative indépendante qui simplifie le processus locatif grâce à des réservations directes, à la conclusion numérique de contrats et à des possibilités flexibles d'utilisation. De plus, un nouveau logiciel de gestion, qui permet une administration encore plus performante et instaure une base solide pour de nouvelles étapes de la numérisation, a été conçu au cours de l'année sous revue.

Une structure financière solide

En 2024, les charges financières, soit 5,8 millions de francs, ont été à peine supérieures à celles de l'année précédente (5,7 millions de francs) en dépit d'un volume de finance-

ment plus important et de conditions complexes sur le marché des capitaux d'emprunt. Le taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du capital a augmenté modérément à 1,30 pour cent et la période de fixation des taux d'intérêt des emprunts était de 5,0 ans à la date de clôture du bilan. En lien avec un ratio de fonds propres de 46,5 pour cent au 31.12.2024 (année précédente: 47,0 pour cent), ces éléments mettent en évidence la solidité de notre base financière.

Réévaluation du portefeuille

En 2024, le marché immobilier suisse s'est avéré plus stable que l'année précédente et a profité, dans le cadre de conditions de marché intactes, des baisses des taux directeurs de la BNS. Dans cet environnement, le portefeuille diversifié d'Espace a pu prendre de la valeur, principalement en raison de la demande soutenue de biens immobiliers résidentiels. Le résultat des réévaluations s'est chiffré à 1,6 million de francs (année précédente: 0,2 million de francs) alors que la valeur du portefeuille a augmenté à 838,7 millions de francs (année précédente: 820,0 millions de francs).

Perspective 2025

Nous envisageons avec confiance l'année 2025 qui sera marquée par une demande stable d'espace résidentiel ainsi que par les effets positifs de la croissance démographique. Le secteur d'investissement d'Espace offre des avantages inté-

ressants en matière d'emplacements, dont une excellente accessibilité, une qualité de vie élevée et des loyers abordables. Ces conditions-cadres font de notre région un environnement idéal pour une croissance durable.

L'augmentation de la part résidentielle est un aspect central de notre stratégie de portefeuille. Le portefeuille a pu être optimisé de manière correspondante grâce à des transactions performantes en 2024, à savoir la vente de deux immeubles à usage commercial non conformes à notre stratégie et l'acquisition d'un immeuble résidentiel. L'acquisition d'une parcelle dans une commune de l'agglomération de Soleure s'inscrit également dans cette stratégie.

Avec cette focalisation claire sur nos marchés principaux et des approches innovantes, nous créons une valeur ajoutée durable pour nos actionnaires et nos parties prenantes. En même temps, nous avons conscience de notre responsabilité sociale et contribuons résolument à la création d'un espace résidentiel attrayant dans le cadre de projets de construction et de rénovation qui se situent principalement dans le segment tarifaire moyen.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre soutien. Ensemble, nous continuerons de positionner Espace en tant qu'actrice innovante de la branche immobilière et de la conduire vers un avenir couronné de succès. Nous pouvons pour cela compter sur nos collaboratrices et collaborateurs engagés auxquels nous présentons tous nos remerciements pour leur excellent travail.

Dr Andreas Hauswirth
Président du conseil d'administration

Lars Egger
Président de la direction



Professeur Michael Koch, Architecte, planificateur et partenaire Yellow Z

Entretien avec le Professeur Michael Koch Développement de projet Lengnau

À la lumière du développement du projet de Lengnau, le Professeur Michael Koch, président du jury, explique l'importance de la procédure d'assurance de la qualité selon le SNBS Bâtiment.

Pourriez-vous nous expliquer dans quelle mesure une procédure d'assurance de la qualité est importante et son rôle pour le site de Lengnau?

De nos jours, la planification et la construction ont pratiquement uniquement lieu sous la forme d'un développement intérieur. Cela signifie que la planification intervient dans des structures urbaines existantes qu'elle modifie. Cette approche a un impact sur de multiples intérêts, qu'ils soient sociaux, économiques, architectoniques, culturels, etc. Se pencher attentivement sur ces intérêts dans le cadre d'une procédure interdisciplinaire avec la participation de toutes les parties prenantes pertinentes permet d'élaborer une solution viable et tournée vers l'avenir. Par ailleurs, une entente réussie entre toutes les parties concernées augmente l'acceptation de la mise en œuvre de la solution élaborée. C'est pourquoi le processus est si important en matière de procédures d'assurance de la qualité. Le fait qu'Espace ait pris l'initiative d'une telle procédure à Lengnau n'était nullement évident et mérite d'être

absolument honoré. Espace s'est montrée très ouverte et collégiale lors de la conception de cette procédure.

Chaque situation urbanistique présente des caractéristiques différentes, aussi les procédures sont-elles toujours élaborées sur mesure. Concernant le développement du site de Lengnau, le traitement des immeubles existants et de l'ancienne fabrique horlogère qui confère au site son identité devait se voir accorder un rôle important. Il en est de même de la question comment intégrer une densification possible et souhaitable sur le plan urbanistique dans le paysage urbain existant. À cet effet, Espace a mis au point un processus de dialogue en concertation avec la commune; dans ce cadre, une équipe de planification, accompagnée d'un groupe de spécialistes, de représentants et représentants de la commune et d'Espace, a élaboré une solution en plusieurs étapes.

L'ancienne fabrique et les trois immeubles existants n'avaient jusqu'à présent aucun lien explicite entre eux. Comment un nouveau concept pourrait-il conférer une identité claire au site et intégrer judicieusement la fabrique dans le quartier résidentiel?

Pour cela, l'ancienne fabrique doit être bien positionnée dans le nouveau contexte urbanistique. Même si tout n'est pas conservé. Les nouvelles constructions doivent être groupées de manière pertinente autour des bâtiments existants. L'équipe de planification a élaboré des propositions qui vont dans ce sens, et qui ont été analysées et concrétisées par toutes les parties concernées dans le cadre d'ateliers. Il en a résulté un savoir collectif sur les références et dépendances spatiales ainsi que sur les exigences en matière d'architecture et d'espaces libres, ce qui a mené progressivement à une solution convaincante. Cette solution doit aussi tenir compte des intérêts du voisinage, s'adapter aux intentions de développement de la commune et, surtout, offrir aux résidentes et résidents futurs un habitat de haute qualité. Le fait de se pencher sur des formes d'habitat futures mais aussi différentes et, par ailleurs, d'étudier si et comment l'habitat pourrait être complété et enrichi dans le cadre d'une responsabilité collective et de l'utilisation d'espaces libres ou de pièces communes en fait partie. Ce processus collaboratif intense a donné le jour à des arguments et des présentations à partir desquels l'histoire de l'avenir du site, avec ses anciens éléments conservés et transformés, pourra être maintenant concrètement racontée.

Faits relatifs au projet

Utilisation mixte	– 116 appartements
	– appartements de 1, 2, 2.5, 3.5, 4.5 pièces
	– diverses surfaces utilisables en commun
Surface habitable nette	9'140 m ²
Somme investie	CHF 45 mio.
Certification	Standard de la construction durable Suisse (SNBS)
Dépôt du permis de construire	1 ^{re} étape avec 67 logements 2 ^e semestre 2025

Entretien intégral dans le rapport en ligne



espacereal.ch

Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Unité	2024	2023	Variation
Produits d'exploitation	KCHF	39'277	38'134	3.00 %
Charges d'exploitation	KCHF	-9'291	-9'002	3.21 %
Résultat de la vente de biens immobiliers	KCHF	961	—	—
Résultat des réévaluations	KCHF	1'635	188	769.68 %
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	32'582	29'320	11.13 %
Bénéfice de la période avant impôts (EBT)	KCHF	26'763	23'610	13.35 %
Bénéfice de la période	KCHF	22'104	19'583	12.87 %
Bénéfice opérationnel de la période ¹⁾	KCHF	19'949	19'427	2.69 %

¹⁾ Sans résultat des ventes et des réévaluations

BILAN	Unité	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Variation
Fonds propres	KCHF	399'746	390'694	2.32 %
Quote-part de fonds propres	%	46.47	46.98	-0.51 PP
Ratio prêt-valeur des biens immobiliers (LTV)	%	48.85	48.07	0.78 PP

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Unité	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Variation
Total des biens immobiliers	KCHF	838'676	820'005	2.28 %
immeubles de rendement	KCHF	763'133	758'052	0.67 %
immeubles de rendement en construction	KCHF	30'475	16'795	81.45 %
immeubles non rentabilisés	KCHF	45'068	45'158	-0.20 %
Nombre d'immeubles	Nombre	60	61	-1.64 %
Nombre de locataires	Nombre	1'709	1'705	0.23 %

		2024	2023	Variation
Taux de vacance des immeubles de rendement (base CHF)	%	2.61	3.56	-0.95 PP
Taux de vacance des immeubles résidentiels (base en CHF)	%	1.49	1.66	-0.17 PP
Taux de vacance des immeubles commerciaux (base CHF)	%	3.78	5.45	-1.67 PP
Rendement brut des immeubles de rendement (val. pond.)	%	5.21	5.21	—
Rendement net des immeubles de rendement (val. pond.)	%	4.31	4.26	0.05 PP

EMPLOYÉS	Unité	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Variation
Employés au jour de référence	Nombre	21	18	16.67 %
Equivalent temps plein au jour de référence	Nombre	17.90	14.90	20.13 %

ACTIONS	Unité	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Variation
Actions émises	Nombre	2'172'718	2'172'718	—
Nombre d'actionnaires enregistrés	Nombre	675	667	1.20 %
Voix représentées au conseil d'administration	%	61.11	60.35	0.76 PP
Cours des actions	CHF	180.00	175.00	2.86 %
Fonds propres par action	CHF	184.05	179.87	2.32 %
Réserve d'apport en capital par action en circulation	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

	Unité	2024	2023	Variation
Bénéfice opérationnel par action en circulation	CHF	9.18	8.94	2.69 %
Dividende (2024: proposition à l'assemblée générale)	CHF	6.25	6.00	4.17 %

Compte de résultat consolidé et bilan

en KCHF	2024	2023
Produits d'exploitation		
Produit résultant de la location d'immeubles	39'130	37'858
Autres produits d'exploitation	147	276
Total	39'277	38'134
Charges d'exploitation		
Charges liées aux immeubles	-5'997	-5'810
Charges de personnel	-1'874	-1'718
Amortissements / Dépréciations	-207	-193
Autres charges d'exploitation	-1'213	-1'281
Total	-9'291	-9'002
Résultat de la vente de biens immobiliers	961	—
Résultat des réévaluations	1'635	188
EBIT	32'582	29'320
Charges financières	-5'819	-5'710
EBT	26'763	23'610
Impôts	-4'659	-4'027
Bénéfice de la période	22'104	19'583

Actifs	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Liquidités	13'030	7'131
Autres actifs circulants	4'813	2'336
Actif circulant	17'843	9'467
Biens immobiliers	838'676	820'005
Autres actifs immobilisés	3'616	2'117
Actif immobilisé	842'292	822'122
Total	860'135	831'589

Passifs		
Engagements financiers	409'785	394'319
Provisions pour impôts différés	40'784	38'043
Autres fonds étrangers	9'820	8'533
Fonds étrangers	460'389	440'895
Capitaux propres	399'746	390'694
Total	860'135	831'589

Autres informations

Agenda

Publication rapport annuel 2024

28 février 2025

Paiement du dividende 2024

7 mai 2025

Assemblée générale 2026

22 avril 2026

Assemblée générale 2025

30 avril 2025

Publication Rapport semestriel 2025

29 août 2025

Date ex-dividende

5 mai 2025

Publication rapport annuel 2025

27 février 2026

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