

09.04.2010 - 07:00 Uhr

Espace: réalisation des objectifs et augmentation du dividende

Bienne/Soleure (ots) -

- Indication: Les chiffres clés peuvent être téléchargés en format pdf sous:
<http://presseportal.ch/fr/pm/100004907> -

Espace Real Estate SA (Espace) clôt un exercice très satisfaisant: les objectifs fixés il y a 5 ans ont été atteints et le Conseil d'administration a proposé de porter le dividende à CHF 4.00 (exercice précédent: CHF 3.75).

- Espace a enregistré une hausse de 13.64% de son bénéfice net (CHF 10.2 millions, contre CHF 8.9 millions l'exercice précédent).
- Le rendement des fonds propres est passé de 4.92% à 5.19%.
- Le volume de capitaux propres a progressé de CHF 184.4 millions à CHF 206.7 millions.
- Le portefeuille immobilier (CHF 458.6 millions) a enregistré une hausse de 18.2%.
- Les revenus locatifs (CHF 29.2 millions) ont progressé de 14.6%.
- Le portefeuille de rendement a affiché un rendement brut de 8.1% et un rendement net de 5.8%.
- Le taux de vacance est passé de 8.14% à 6.99%.

Réalisation des objectifs 2009

Il y a 5 ans, Espace s'était fixé comme objectifs pour 2009 d'atteindre un rendement des fonds propres d'au moins 5% et de porter son portefeuille à CHF 400 millions. Deux valeurs-cibles qui ont été atteintes. Pour une jeune entreprise, volume du portefeuille et rendement des fonds propres sont fortement corrélés. Afin d'éviter que les coûts fixes ne grèvent trop le résultat immobilier, le portefeuille doit afficher un certain volume minimal. Avec une valeur de marché de CHF 458.6 millions et des revenus locatifs représentant CHF 29.2 millions, il a atteint un premier palier, permettant à Espace d'assurer durablement sa capacité bénéficiaire.

Portefeuille immobilier

L'accroissement du portefeuille immobilier résulte de l'achèvement de nouveaux bâtiments, de la reprise de la société immobilière Theodor Schild AG, ainsi que de l'acquisition d'un bienfonds à Köniz et d'un terrain à Derendingen. L'achat du terrain à bâtir destiné à accueillir des immeubles à usage d'habitation, mais aussi des locaux industriels et artisanaux est capital pour le développement d'Espace. La construction de plus de 500 logements permettra en effet d'accroître la part de logements dans le portefeuille. Sur les surfaces destinées à une utilisation industrielle et artisanale, de nouvelles constructions pourront être planifiées, validées par un permis de construire, édifiées et mises à disposition à des conditions concurrentielles, le tout en l'espace d'un an.

Les contrats de location à long terme génèrent chaque année CHF 24 millions. L'échéance de 67.3% des contrats ayant été fixée à 2016 ou au-delà, une grande part des revenus locatifs est garantie à long terme. Au cours de la période sous revue, le taux de vacance a pu être réduit de 8.14 à 6.99%.

Résultat 2009

Les revenus locatifs (CHF 29.2 millions) ayant progressé de 14.6% et les dépenses immobilières étant restées quasi inchangées, le résultat immobilier a augmenté de 20.8% pour s'établir à CHF 21.9 millions. L'amélioration de la structure des coûts a par ailleurs permis à Espace d'enregistrer un bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de CHF 21.4 millions, soit une hausse

exceptionnelle de 23.2%. La faible rémunération des actifs a fait reculer de CHF 0.8 million le rendement de la part importante de liquidités en portefeuille, ce qui a grevé le résultat financier (CHF -8.1 millions, contre CHF -5.9 millions pour l'exercice précédent). Heureusement, celui-ci se voit compensé par le bon résultat de l'évaluation (CHF 2.1 millions), qui s'explique par un bénéfice avant impôts de CHF 13.3 millions. Une fois les impôts déduits (CHF 3.1 millions, dont CHF 2.2 millions d'impôts différés), le bénéfice de l'exercice est de CHF 10.2 millions. Le Conseil d'administration demande donc à l'Assemblée générale de voter une augmentation du dividende.

Financement

La durée moyenne des financements par fonds de tiers est de 6.9 ans, pour une rémunération moyenne de 3.47%. Si des financements à court terme peuvent être obtenus à des conditions très intéressantes, Espace reste fidèle à sa stratégie, qui consiste à définir des financements à long terme adaptés à chaque objet et à chaque situation locative. Une stratégie qui permet de préserver sa capacité bénéficiaire et de réduire sa sensibilité aux taux, mais aussi de faciliter la planification de son développement, tout en la rendant plus transparente. Les conditions d'obtention de financements à long terme étant par ailleurs plus favorables qu'au cours des décennies précédentes, les financements à court terme ne sont envisagés que dans des cas exceptionnels.

Action Espace

L'augmentation de capital de 2009 s'est effectuée sans dilution de la valeur de l'action. Le prix d'émission correspondait à la part de fonds propres par action affichée au moment de l'augmentation de capital. La part de fonds propres par action est ainsi passée de CHF 141.33 à CHF 144.62 et le rendement par action de CHF 6.85 à CHF 7.11. L'action Espace a ainsi enregistré une performance de 7.6%.

Perspectives

Grâce à sa structure de contrats de location et de financements à long terme, Espace s'est constitué une assise solide. La possibilité d'étoffer le portefeuille de rendement sur ses propres terrains de façon autonome et rentable lui permet de continuer d'accroître ses revenus et ses rendements. Au début de l'année 2010, un nouvel immeuble industriel sis à Berthoud a été intégré au portefeuille de rendement. Ce bâtiment est loué à long terme à la société Aebi & Co. AG Maschinenfabrik. D'ici la fin de l'année, la construction d'un immeuble d'habitation à Luterbach devrait être quasiment terminée, tandis que deux autres projets de construction devraient débiter.

Contact:

Christoph M. Müller
Président du Conseil d'administration
Tél.: +41/44/221'08'00
Fax: +41/32/624'90'19
E-Mail: imschwert@bluewin.ch
Internet: www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher
Président de la direction
Tél.: +41/32/624'90'00
Fax: +41/32/624'90'19
E-Mail: theodor.kocher@espacereal.ch
Internet: www.espacereal.ch