

Progression du bénéfice de Espace Real Estate AG

De bons résultats malgré une conjoncture difficile

Bienne / Soleure, le 25 septembre 2008. **Le bénéfice semestriel de la société immobilière Espace Real Estate AG a progressé de 6,8% par rapport à la même période l'année précédente, pour s'établir à CHF 4,6 millions (contre CHF 4,3 millions en 2008). Le portefeuille immobilier a atteint une valeur de marché de CHF 390 millions (contre CHF 380 millions au 31.12.2008). Au 30.06.2009, le cours de l'action négociée hors bourse était de CHF 122.00 (CHF 115.00 au début de l'année). Avec le dividende de CHF 3.75, la performance du premier semestre a été de 9,3%. Les effets de la crise économique et financière actuelle se sont fait ressentir à différents niveaux. L'amélioration des coûts de refinancement a permis d'allonger la durée moyenne de financement (7,1 années). Le rendement financier a en revanche diminué de CHF 0,5 million en raison de la faiblesse des taux d'intérêts. Le résultat global a par ailleurs été amputé par les dépenses ponctuelles de gestion immobilière (CHF 0,3 million). Dans le contexte actuel, Espace a réussi à tirer son épingle du jeu et entend poursuivre sur le chemin de la croissance.**

L'amélioration du résultat s'explique par l'augmentation des recettes locatives (+19,9%) et la hausse moins sensible des charges immobilières (+11,7%), ce qui s'est traduit par une hausse de 17,35% du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), qui s'est établi à CHF 9,9 millions. Le faible rendement des placements réalisés avec les liquidités a induit une baisse de CHF 0,5 million du résultat avant impôt par rapport à la même période de l'année précédente. Le rendement des capitaux propres avant impôts est quant à lui passé de 6,28% à 6,37%. Au premier semestre, le rendement par action donnant droit à dividende était de CHF 3.49 (contre CHF 3.25 l'année précédente).

Certains locataires commerciaux ont malheureusement dû réduire leurs surfaces de location en raison d'un recul de production. Si Espace n'a à ce jour pas subi de pertes de loyers, elle doit néanmoins s'attaquer à cette problématique dans un souci de préservation et de consolidation de ses résultats. Le taux de vacance a légèrement augmenté, passant de 3,3 à 3,9%.

Espace poursuit ses objectifs de rendement avec détermination et circonspection. Les capitaux propres disponibles seront investis prudemment pour acquérir de nouveaux biens et pour étoffer le portefeuille d'immeubles de rendement. L'amélioration de la structure du portefeuille et les réductions de coûts qui en résulteront se répercuteront favorablement sur la rentabilité.

Espace aborde l'avenir avec confiance. Au 2^e semestre, elle a acquis un nouvel immeuble de rendement. La construction d'une nouvelle halle de fabrication à Berthoud pour Aebi & Co. AG sera achevée d'ici la fin de l'année. Les revenus générés par ce bien mis en location se répercuteront sur les résultats de 2010. Les travaux des immeubles d'habitation de Luterbach devraient quant à eux débiter à l'automne 2009.

Pour de plus amples informations:

Theodor F. Kocher,
président de la direction
Tél. +41 (0)32 624 90 00;
fax: +41 (0)32 62 90 19;
e-mail: theodor.kocher@espacereal.ch

CHIFFRES CLES EN VUE D'ENSEMBLE

		1er sem. 2009 ou 30.06.2009 ¹⁾	1er sem. 2008 ou 31.12.2008 ¹⁾	Changement en %
CHIFFRES CLÉS FINANCIERS				
Immeubles de rendement	KCHF	364'835	355'225	2.71
Immeubles non rentabilisés	KCHF	25'042	24'905	0.55
Total des biens immobiliers ²⁾	KCHF	389'877	380'130	2.56
Recettes des immeubles	KCHF	14'159	11'813	19.86
Coût des immeubles	KCHF	3'658	3'274	11.73
Revenu des immeubles	KCHF	10'501	8'539	22.98
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	9'941	8'471	17.35
Bénéfice pour la période avant impôts (EBT)	KCHF	5'905	5'667	4.20
Bénéfice pour la période	KCHF	4'558	4'269	6.77
Capital propre	KCHF	184'289	184'416	-0.07
Quote-part du capital propre	%	41.75	41.19	
Degré de couverture des investissements	%	44.91	46.72	
Rendement annuel du cap. propre avant impôts (pondéré)	%	6.37	6.28	
Rendement annuel de l'ensemble du capital (pondéré)	%	4.92	4.73	
CHIFFRES CLÉS D'EXPLOITATION				
Rendement brut des immeubles de rendement	%	7.49	7.45	
Rendement net des immeubles de rendement (pondéré)	%	5.78	5.97	
Taux de surfaces vides (base CHF)	%	3.90	3.33	
Taux de surfaces vides (base m2) ³⁾	%	11.30	11.29	
Nombre d'immeubles (sites = 1 immeuble)		47	48	-2.08
Nombre de locataires ³⁾		1'050	1'025	2.44
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION				
Nombre d'actions émises	Nombre	1'313'908	1'313'908	0.00
Nombre d'actions avec droit de vote	Nombre	1'306'443	1'304'830	0.12
Nombre d'actions donnant droit à des dividendes	Nombre	1'306'443	1'304'830	0.12
Bénéfice par action donnant droit à des dividendes	CHF	6.98	6.51	7.22
Capital propre par action	CHF	141.06	141.33	-0.19
DIVIDENDE				
2003	CHF	1.75		
2003/2004 (18 mois)	CHF	3.00		
2005	CHF	3.00		
2006	CHF	3.25		
2007	CHF	3.50		
2008	CHF	3.75		
NUMÉROS DE VALEUR				
Espace Real Estate Action nominative		CH000.255.740.0		

1) Sauf indications contraires, les valeurs du compte de résultat concernent l'année sous revue, les valeurs du portefeuille les jours de référence entre le 30.06.2009 et le 31.12.2008.

2) Portefeuille immobilier hors projets de construction.

3) Nouvelle méthode de détermination des chiffres-clés. Valeurs ajustées pour la période de comparaison.