



NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN WHOLE OR IN PART, IN, INTO OR FROM THE UNITED STATES, CANADA OR AUSTRALIA OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

8 septembre 2011
Pour publication immédiate

Rapport semestriel au 30 juin 2011

Hausse du bénéfice de plus de 40%

Olten, le 8 septembre 2011 – Swiss Prime Site AG a enregistré, au premier semestre 2011, une hausse de 41.1% de son bénéfice à CHF 152.4 millions et de 18.1% de son EBIT à CHF 241.5 millions. Au 30 juin 2011, la valeur nette d'inventaire (VNI) après impôts différés s'est élevée à CHF 59.50, en augmentation de 3.0% par rapport au premier semestre 2010. La valeur du portefeuille immobilier a progressé à CHF 8.18 milliards.

Première société d'investissements immobiliers de Suisse, Swiss Prime Site AG a bénéficié, au premier semestre 2011, d'un contexte économique globalement robuste, de taux d'intérêt bas et d'un intérêt grandissant pour les placements immobiliers indirects. Le résultat opérationnel avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté à CHF 241.5 millions (CHF 204.5 millions), en hausse de 18.1%. Cette hausse comprend des réévaluations à hauteur de CHF 77.8 millions (CHF 40.4 millions). En les incluant dans le bénéfice, celui-ci a gagné 41.1% à CHF 152.4 millions (CHF 108.0 millions). En faisant abstraction des réévaluations, le bénéfice a grimpé de 23.8% à CHF 105.1 millions (CHF 84.9 millions). Il en est résulté un bénéfice pondéré par action de CHF 1.93 (CHF 1.57) avant réévaluations. Après réévaluations, le bénéfice par action s'est élevé à CHF 2.81 (CHF 2.00), en progression de 40.5% par comparaison avec la même période de l'exercice précédent. «Le premier semestre a clairement été placé sous le signe d'une croissance qualitative, comme le prouve le renforcement notable de la capacité bénéficiaire malgré un accroissement relativement modérée du portefeuille», a expliqué Markus Graf, CEO.

Au 30 juin 2011, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 72.04 (CHF 72.11 au 31 décembre 2010). Après impôts différés, la VNI s'est située à CHF 59.50 (CHF 60.14). Le versement aux actionnaires d'un montant de CHF 3.50 par action effectué le 28 avril 2011 s'est fait sous la forme d'une distribution exonérée de l'impôt anticipé, provenant des réserves issues d'apports en capital. Par rapport au cours de clôture du 31 décembre 2010, cette distribution correspond à un rendement direct de 5.0%. Pendant la période sous revue, l'action Swiss Prime Site (+8.5%) a une nouvelle fois battu le Swiss Performance Index SPI (-1.8%).

Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les engagements financiers sur une durée résiduelle moyenne de 4.2 années (3.9) est resté inchangé à 2.8%.

En comparaison avec le premier semestre 2010, les revenus locatifs nets ont baissé de 3.6% à CHF 203.8 millions (CHF 211.4 millions). Ce recul est dû essentiellement aux cessions d'immeubles réalisées en vue d'optimiser le portefeuille. En raison de locaux restés ponctuellement vides dans certains immeubles, le taux de perte de loyers a augmenté de 4.0% à 4.9%. Le total des produits d'exploitation a baissé de 5.7% à CHF 279.1 millions (CHF 295.9 millions). Ce montant comprend le chiffre d'affaires net du secteur du commerce de détail qui a progressé de 3.4% à CHF 73.7 millions (CHF 71.3 millions). Sur cette somme, CHF 68.8 millions (CHF 66.6 millions) proviennent des ventes que le grand magasin Jelmoli – The House of Brands a réalisées sur les surfaces qu'il exploite en propre. L'hôtel Ramada Encore à Genève a contribué pour CHF 5 millions (CHF 4.7 millions) au chiffre d'affaires du secteur. En comparant le chiffre d'affaires du commerce de détail du premier semestre des exercices 2011 et 2010, il convient de tenir compte du fait que le premier semestre de l'exercice précédent incluait un montant de CHF 6.8 millions engrangé par les affaires de cartes de crédit de Jelmoli Bonus Card SA vendu en mai 2010.

Les relations du bilan n'ont que peu changé. Les fonds propres ont atteint CHF 3 232.3 millions (CHF 3 136.7 millions au 30 juin 2010) et les fonds étrangers CHF 5 300.7 millions (CHF 5 387.0 millions). Il suit que la part de fonds propres a légèrement augmenté à 37.9% (36.8%) tandis que celle des fonds étrangers a un peu diminué à 62.1% (63.2%). En revanche le rendement des fonds propres (ROE) a affiché une nette hausse en passant de 6.8% à 9.4%.

Le 21 juin 2011, Swiss Prime Site a émis un deuxième emprunt convertible pour un montant de CHF 190.4 millions à un taux de 1.875% et d'une durée de cinq ans. L'emprunt de l'ancien groupe Jelmoli se chiffrant à CHF 175.0 millions a été remboursé le 5 juillet 2011, après le bouclage du bilan.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2011, la valeur du portefeuille immobilier était estimée à CHF 8.18 milliards (contre CHF 8.02 milliards au 31 décembre 2010). Il comprenait alors 175 immeubles, 12 parcelles constructibles et 5 projets: Prime Tower, Platform et Maaghof à Zurich, Stücki Business Park à Bâle et la zone de développement SkyKey à Zurich Oerlikon, acquise en janvier 2011. Sept objets qui n'étaient pas conformes à la stratégie – dont un immeuble artisanal à la Fegistrasse à Spreitenbach et un immeuble commercial à la Kreuzstrasse à Zurich – ont été vendus en réalisant un bénéfice.

Par rapport à fin 2010, la valeur du portefeuille a augmenté de CHF 160.9 millions, soit 2.0%. Cette augmentation résulte de variations de la valeur et d'investissements dans les projets des sites Maag à Zurich (CHF +71.1 millions) et Stücki (Stücki Business Park) à Bâle (CHF +5.4 millions) ainsi que d'investissements et de l'augmentation de la valeur des immeubles en stock (CHF +69.4 millions) et des parcelles constructibles (CHF +1.8 millions), de l'achat du projet SkyKey en développement à Zurich Oerlikon (CHF +44.5 millions) ainsi que des ventes précitées (CHF -31.3 millions). Au premier semestre, la valeur des immeubles en stock a progressé de 0.9%.

Dans la Prime Tower, les aménagements intérieurs et ceux incombant aux locataires avancent selon le planning prévu, de sorte que les premiers locataires ont pu y emménager durant la période sous revue. Dans les derniers étages, on travaille à l'installation de l'espace unique dédié à la restauration et aux conférences avec le restaurant gastronomique «Clouds». Le 23 juin dernier, un millier de collaborateurs d'Ernst & Young sont entrés dans le nouveau siège de leur entreprise dans l'immeuble Platform. Les revenus locatifs engendrés par ces projets, qui seront achevés au second semestre 2011 et sont déjà presque entièrement loués, influenceront positivement sur le résultat de Swiss Prime Site.

A Bâle, le centre commercial Stücki a gagné un nouveau locataire important, Toys'R'Us, outre Migros, H&M et Saturn. La chaîne américaine de magasins de jouets ouvrira ses portes en octobre prochain sur une surface de 2 000 m². Dans le Stücki Business Park, qui se trouve en face du centre commercial, la cinquième et dernière étape s'est achevée en août dernier. Des négociations avec des locataires potentiels, essentiellement de la région, sont à un stade avancé.

A Olten, la rénovation complète du bâtiment Usego sera achevée à fin septembre. La majorité des surfaces de vente est déjà louée, d'autres locataires intéressés ont déposé des demandes.

Le déplacement prévu du bâtiment de la Fabrique Suisse de Machines-Outils Oerlikon (MFO) se déroule conformément au planning. La date de la translation a été fixée en mars 2012.

Perspectives

Les incertitudes entourant la solvabilité de pays occidentaux importants et l'efficacité des mesures prises pour contrer la crise ont créé un contexte politique et économique très volatil. Celui-ci a à son tour considérablement raffermi le franc suisse par rapport aux principales devises, l'euro et le dollar américain. Les indicateurs économiques de la Suisse laissent prévoir de la croissance, une demande appréciable de la consommation ainsi que la poursuite de l'augmentation de la population et une bonne situation de l'emploi. Fondamentalement, les conditions d'un développement continu de Swiss Prime Site demeurent bonnes. Le besoin de surfaces de vente et de bureaux de haut niveau dans des emplacements urbains privilégiés reste élevé, favorisant ainsi les sociétés immobilières disposant d'un portefeuille de grande qualité. Pour le second semestre 2011, Swiss Prime Site table sur un taux de perte de loyers de 5% et sur un résultat opérationnel (EBIT avant effets des réévaluations) supérieur à celui de la période comparable de l'exercice précédent.

Chiffres-clés

	Données en	30.06.2011	30.06.2010	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 181.2	8 137.5	0.5
Produit des locations	mio. CHF	203.8	211.4	-3.6
Taux de perte de loyers	%	4.9	4.0	22.5
Chiffre d'affaires de détail, net	mio. CHF	73.7	71.3	3.4
EBITDA	mio. CHF	249.7	217.3	14.9
EBIT	mio. CHF	241.5	204.5	18.1
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	77.8	40.4	92.6
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	152.4	108.0	41.1
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	154.9	110.5	40.2
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 232.3	3 136.7	3.0
Part des fonds propres	%	37.9	36.8	3.0
Fonds étrangers	mio. CHF	5 300.7	5 387.0	-1.6
Part des fonds étrangers	%	62.1	63.2	-1.7
ROE (pondéré)	%	9.4	6.8	38.2
ROIC (pondéré)	%	5.1	4.3	18.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.81	2.00	40.5
VNI avant impôts différés	CHF	72.04	69.64	3.4
VNI après impôts différés	CHF	59.50	57.74	3.0
Chiffres hors effets de réévaluations*				
EBIT	mio. CHF	163.7	164.2	-0.3
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	105.1	84.9	23.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.93	1.57	22.9
ROE (pondéré)	%	6.6	5.4	22.2

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés



Contacts à Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, CEO
Tél. +41 (0)62 213 06 06, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, CFO
Tél. +41 (0)62 213 06 06, peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

Retransmission sur Internet

Pour suivre la retransmission simultanée de la conférence de presse sur Internet en allemand et en anglais, prière de suivre ce lien: www.swiss-prime-site.ch/pressconference
L'enregistrement vidéo sera disponible dès 14 heures env. dans la rubrique Medien sous www.swiss-prime-site.ch

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG est la principale société d'investissements immobiliers de Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à CHF 8.2 milliards, est composé d'immeubles commerciaux de premier ordre et de valeur stable situés dans les meilleurs emplacements. Swiss Prime Site se distingue par un management hautement professionnel, une structure légère et des coûts bas, une puissance financière et une capacité bénéficiaire fortes ainsi que par un excellent profil risque-rendement. Cotée depuis 2000 à la SIX Swiss Exchange, Swiss Prime Site affiche une capitalisation boursière de quelque CHF 3.9 milliards.

SIX Swiss Exchange / symbole SPSN / numéro de valeur 803 838

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF SWISS PRIME SITE AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT FROM REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.