



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

Le 10 novembre 2011  
Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 30 septembre 2011

### Hausse marquée de 22% du bénéfice

### Franco Savastano, nouveau CEO de Jelmoli

**Olten, le 10 novembre 2011 – Swiss Prime Site a enregistré, au cours des neuf premiers mois de l'année, une hausse respectivement de 15.5% de son résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) à CHF 335.2 millions et de 22.4% de son bénéfice à CHF 191.7 millions. Le bénéfice pondéré par action a progressé de 22.1% à CHF 3.53. Le portefeuille immobilier a augmenté de CHF 248.6 millions à CHF 8.2 milliards (+3.1%).**

**Le Conseil d'administration a nommé Franco Savastano, actuellement encore directeur des magasins de mode Grieder, CEO de Jelmoli – The House of Brands et membre de la direction de Swiss Prime Site AG.**

L'accent mis sur l'optimisation constante de la qualité des revenus s'est traduite, au cours des trois premiers trimestres de l'exercice 2011, par une augmentation de l'EBIT. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts, réévaluations incluses, a augmenté de 15.5% à CHF 335.2 millions, contre CHF 290.2 millions au cours des neuf premiers mois de 2010. Hors effets des réévaluations, l'EBIT a progressé de 1.6% à CHF 243.3 millions (CHF 239.5 millions). Le bénéfice, après réévaluations, attribuable aux actionnaires a grimpé de 22.4% à CHF 191.7 millions (CHF 156.6 millions), il en est résulté un bénéfice pondéré de CHF 3.53 (CHF 2.89) par action.

Les revenus locatifs ont baissé, essentiellement à la suite de cessions effectuées lors de l'exercice précédent et de l'exercice en cours, à CHF 307.4 millions (CHF 315.6 millions), soit une diminution de 2.6%. Le taux de perte de loyers a légèrement augmenté à 4.8%, contre 4.2% précédemment, tout en demeurant dans la fourchette basse visée de 4.5 à 5%, qui est inférieure à la moyenne suisse. Les produits d'exploitation ont reculé de CHF 431.8 millions à CHF 415.3 millions. La contribution du secteur du commerce de détail à ce résultat, représenté principalement par le grand magasin Jelmoli – The House of Brands à Zurich, s'est élevée à CHF 120.7 millions (CHF 128.6 millions). Achevée à l'automne 2010, la transformation de Jelmoli – The House of Brands en un grand magasin leader du haut de gamme en Suisse a eu pour effet d'accroître sensiblement sa fréquentation. Toutefois, la fermeté du franc suisse a eu un impact sur le comportement des consommateurs, en particulier sur celui des touristes provenant de la zone euro et de la zone dollar.

### **Nouveau CEO de Jelmoli – The House of Brands**

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site a désigné Franco Savastano pour succéder à Hanspeter Grüninger qui quittera la société à fin mars 2012. M. Savastano (45 ans), double national suisse et italien, est, depuis 2001, directeur des dix magasins de mode de Grieder en Suisse alémanique. Il est en outre responsable des achats de la mode féminine et masculine pour les quinze points de vente Bon Génie – Grieder de Suisse.

Depuis plus de vingt ans, M. Savastano, le nouveau CEO de Jelmoli, occupe des fonctions dirigeantes pour des marques et des boutiques de mode exclusives. Swiss Prime Site est ravie de pouvoir compter sur une personnalité qui possède une telle expérience dans la mode et le commerce de détail de haut de gamme et, de ce fait, est parfaitement dans son élément chez Jelmoli.

Pour télécharger une photo et le CV de Franco Savastano, prière de suivre le lien suivant:  
<http://www.swiss-prime-site.ch/d/bilder.php>

### **Développement positif de l'action SPS**

Au 30 septembre 2011, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 73.02, ce qui représente une hausse de 3.5% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Après impôts différés, la VNI a augmenté de 2.7% à CHF 60.25 (CHF 58.65). Par rapport au cours de clôture du 31 décembre 2010, la distribution de CHF 3.50, qui a eu lieu en avril dernier, correspond à un rendement direct attractif de 5.0%.

Le cours de clôture de l'action SPS au 30 septembre 2011 s'est inscrit à CHF 73.20 (CHF 69.75), ce qui représente une capitalisation boursière de CHF 4.0 milliards (CHF 3.8 milliards). Alors qu'au cours de la période des neuf premiers mois se terminant le 30 septembre 2011, l'action SPS a progressé de 10.1%, le Swiss Performance Index (SPI) a, lui, perdu 13.5%.

Le grand intérêt porté à l'action SPS s'est également manifesté dans la nouvelle hausse du chiffre d'affaires journalier à CHF 8.8 millions (à fin septembre 2011), ce qui correspond à un bond de 66% par rapport au montant de CHF 5.3 millions enregistré dans la période comparable de 2009, avant la reprise de Jelmoli.

### **Portefeuille immobilier**

En un an, la valeur du portefeuille immobilier a augmenté de CHF 8.0 milliards à CHF 8.2 milliards. Cette augmentation a résulté d'une hausse de la valeur des immeubles engendrée par les progrès de la construction des projets en cours et des rénovations ainsi que des réévaluations. Les réévaluations ont gagné 81.5%, en passant de CHF 50.7 millions à CHF 92.0 millions. Ce montant est réparti à raison de CHF 25.4 millions pour les immeubles en construction et le développement des sites, de CHF 16.9 millions pour le bâtiment Platform, dont la construction est achevée, et de CHF 49.7 millions pour les autres immeubles en stock et les terrains à bâtir.

Après la vente, au troisième trimestre, d'un immeuble à Soleure à la valeur de marché de CHF 10.0 millions, le portefeuille comprenait au 30 septembre 2011 191 (205) biens-fonds, dont douze (seize) parcelles constructibles ainsi que quatre immeubles en construction et sites en développement. Au troisième trimestre 2011, l'immeuble Platform sur le site Maag à Zurich a été reclassé dans les immeubles en stock après son achèvement et l'emménagement de ses locataires. Dans le sillage de l'optimisation continue du portefeuille, huit immeubles ont été vendus, dans la période sous revue, pour un total de CHF 42.9 millions.

Les bâtiments du site Maag à Zurich Ouest seront bientôt complètement loués. Alors que Platform est déjà occupé, depuis juin dernier, par Ernst & Young SA, et loué entièrement, les derniers loca-



taires de la Prime Tower et de ses bâtiments annexes Cubus et Diagonal y emménageront dans les semaines à venir. La Prime Tower sera inaugurée officiellement début décembre. Outre les restaurants déjà ouverts, le public aura, à partir du 12 décembre prochain, accès au restaurant gastronomique Clouds au 35<sup>e</sup> étage.

Les travaux sur les sites en développement Maaghof et SkyKey à Zurich Ouest et Nord avancent conformément au plan, de même que les préparatifs du déplacement, prévu au printemps 2012, du bâtiment MFO à Zurich-Oerlikon. Cette opération représente un nouveau point saillant de l'histoire de l'entreprise Swiss Prime Site.

### **Perspectives**

La forte présence de Swiss Prime Site dans les deux marchés les plus dynamiques de Suisse, Zurich et Genève (62% de la valeur vénale), ainsi que le mix d'affectations équilibré de 38% pour les surfaces de vente et de 37% pour les bureaux (en termes de produits nets dégagés par les loyers) créent de bonnes conditions pour la poursuite du niveau élevé des recettes locatives et d'un taux de perte de loyers inférieur à 5% en moyenne. La longue durée des baux permet également d'envisager les revenus futurs avec optimisme. Quelque 66% des recettes locatives proviennent de contrats dont la durée est de trois ans au moins. Tandis que les baux d'une durée supérieure à huit ans représentent près du tiers du total de recettes locatives. Le fait que les nouvelles constructions sur le site Maag soient quasiment entièrement louées aura également un effet positif sur la capacité bénéficiaire.

Swiss Prime Site s'attend à ce que l'excellent résultat enregistré dans l'exercice précédent (hors effets spéciaux) soit dépassé dans l'exercice en cours.

## Chiffres-clés

	Données en	30.09.2011	30.09.2010	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 215.2	7 966.6	3.1
Produit des locations, net	mio. CHF	307.4	315.6	-2.6
Taux de perte de loyers	%	4.8	4.2	14.3
Chiffre d'affaires de détail, net	mio. CHF	106.4	105.3	1.0
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortisse- ments (EBITDA)	mio. CHF	347.6	305.8	13.7
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	335.2	290.2	15.5
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	92.0	50.7	81.5
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	191.7	156.6	22.4
Résultat total attribuable aux action- naires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	195.8	159.8	22.5
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 273.3	3 186.0	2.7
Quote-part des capitaux propres	%	38.3	38.3	-
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 283.9	5 135.0	2.9
Quote-part des capitaux de tiers	%	61.7	61.7	-
ROE (pondéré)	%	7.8	6.5	20.0
ROIC (pondéré)	%	4.6	4.1	12.2
Résultat par action (pondéré)	CHF	3.53	2.89	22.1
VNI par action avant impôts différés	CHF	73.02	70.56	3.5
VNI par action après impôts différés	CHF	60.25	58.65	2.7
<b>Chiffres hors effets des réévaluations*</b>				
EBIT	mio. CHF	243.3	239.5	1.6
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	142.1	125.1	13.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.62	2.31	13.4
ROE (pondéré)	%	5.9	5.2	13.5

\* 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](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tél. +41 (0)62 213 06 06, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto:peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch)

## **Swiss Prime Site AG**

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 rendement. Cotée depuis 2000 à la SIX Swiss Exchange, Swiss Prime Site affiche une apitalisation boursière de quelque CHF 4 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.