

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 mars 2012
Pour publication immédiate

Rapport de gestion au 31 décembre 2011

Forte hausse du bénéfice

Oltén, le 21 mars 2012 – Swiss Prime Site a enregistré, en 2011, une hausse de 51.1% de son bénéfice net à CHF 355.1 millions. Cette augmentation de CHF 120.1 millions résulte principalement d'un effet de réévaluation* se chiffrant à CHF 104.2 millions (CHF 63.4 millions dans l'exercice précédent). Ce sont surtout la Prime Tower et les autres bâtiments édifiés sur le site Maag qui y ont contribué. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 19 avril 2012 une distribution de CHF 3.60 (CHF 3.50) par action. Avec CHF 592.1 millions, le résultat d'exploitation (EBIT) a progressé de 44.0% par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2011, la valeur nette d'inventaire (VNI) après impôts différés a atteint CHF 63.34 (+5.3%). Pour 2012, Swiss Prime Site table sur une légère hausse du taux de perte de loyers de 5.0% à 5.5% en raison d'un contexte économique difficile. Quant à l'EBIT et au bénéfice net, ils devraient se situer au moins au niveau de 2011, avant effets de réévaluation*.

Les chiffres que Swiss Prime Site présente pour l'exercice 2011 témoignent de la profitabilité élevée d'un portefeuille immobilier géré de façon dynamique. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 44.0% à CHF 592.1 millions (CHF 411.1 millions). Il comprend un accroissement de 106.1% des réévaluations des immeubles en stock ainsi que des bâtiments en construction et des sites en développement se chiffrant à CHF 178.1 millions (CHF 86.4 millions). Ce montant intègre des gains d'évaluation de CHF 72.6 millions pour la Prime Tower et ses bâtiments annexes ainsi que pour Platform à Zurich Ouest, achevés en 2011. «La phase de développement et de construction sur le site Maag, qui aura duré quinze ans, a franchi une première étape décisive; la seconde consiste à construire le grand ensemble d'habitation Maaghof Nord et Est», a déclaré Markus Graf, CEO de la société.

Les produits locatifs ont diminué de 1.6% à CHF 410.8 millions (CHF 417.3 millions) en raison de cessions d'immeubles, bien que le niveau des locations du parc immobilier soit demeuré élevé et que la première location des projets terminés en 2011 (en premier lieu Prime Tower et Platform à Zurich) rencontre un grand succès. Les bâtiments achevés du site Maag sont entièrement loués. En s'élevant à 4.6% (4.2%), le taux de perte de loyers a été de nouveau nettement inférieur à la moyenne suisse pour les surfaces de bureaux et de vente. Le rendement net du portefeuille immobilier a atteint 4.8% (4.9%).

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés

Les produits d'exploitation ont progressé de CHF 593.3 millions à CHF 646.8 millions, en hausse de 9.0%, dont CHF 175.0 millions provenant du segment du commerce de détail. La majeure partie de ce montant est due au chiffre d'affaires que le grand magasin Jelmoli – The House of Brands a réalisé sur les surfaces qu'il gère en propre (CHF 144.9 millions). Riche d'une grande tradition, cet important détaillant zurichois a développé son rôle de faiseur de tendances dans la mode et les loisirs et s'est imposé comme le grand magasin leader du haut de gamme, tant en Suisse que dans les régions limitrophes. Au cours de l'exercice sous revue, Franco Savastano a été nommé CEO de Jelmoli avec effet au 1^{er} avril 2012 et membre de la Direction de Swiss Prime Site AG.

Les charges d'exploitation directes (immeubles et marchandises) ont augmenté de CHF 137.7 millions à CHF 142.6 millions, en hausse de 3.6%. Les charges de personnel, les autres charges d'exploitation ainsi que les dépréciations et amortissements ont diminué de CHF 40.7 millions en baissant de CHF 131.0 millions à CHF 90.3 millions. Cette baisse résulte, entre autres, de la suppression des coûts de Jelmoli Bonus Card SA (CHF -6.8 millions) vendu à fin mai 2010, de la dépréciation exceptionnelle d'un immeuble d'exploitation dans l'exercice précédent (CHF -10.0 millions), de la suppression des frais de personnel des collaborateurs du domaine immobilier qui ont été transférés en 2010 à Wincasa AG, une partie liée de Swiss Prime Site (CHF -3.0 millions), de la suppression de coûts d'administration (CHF -2.0 millions) et de taxes (CHF -2.5 millions), de la modification de la durée de l'amortissement du bâtiment d'exploitation de Jelmoli - The House of Brands (CHF -1.2 millions), d'une diminution de la part des frais annexes à la charge du propriétaire (CHF -1.0 million) et des frais publicitaires (CHF -1.5 millions). En outre, des variations nettes des engagements/avoirs portés au bilan à titre de prévoyance du personnel (notamment des changements du régime de prévoyance de la fondation de bienfaisance Jelmoli) se sont traduites par une réduction exceptionnelle des charges de personnel (CHF -7.1 millions).

En date du 21 juin 2011, un nouvel emprunt convertible a été émis pour un montant de CHF 193.4 millions avec un taux d'intérêt de 1.875% et une durée de cinq ans. L'emprunt à 4.25% de l'ancien groupe Jelmoli d'un montant de CHF 175.9 millions a été remboursé le 5 juillet 2011.

Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers s'est élevé à 2.8% (sans changement) avec une durée résiduelle de 4.5 (3.9) ans.

Bénéfice record et distribution de CHF 3.60 par action

Le bénéfice attribuable aux actionnaires a augmenté de CHF 235.0 millions à CHF 355.1 millions, en progression de 51.1% par rapport à l'exercice précédent. Il en est résulté un bénéfice par action de CHF 6.53 (CHF 4.34). La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a augmenté à CHF 76.72 au 31 décembre 2011 contre CHF 72.11 un an auparavant, soit une progression de 6.4%. Après impôts différés, la VNI a progressé de 5.3% à CHF 63.34 (CHF 60.14).

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 19 avril 2012 une distribution légèrement plus élevée de CHF 3.60 (CHF 3.50) par action. Le versement s'effectuera par une distribution exonérée d'impôts anticipés provenant des réserves issues d'apports en capital. Mesurée au cours de clôture de l'exercice de CHF 70.55 (CHF 69.75), cette distribution correspond à un rendement direct de 5.1% (5.0%).

L'action Swiss Prime Site a profité, en 2011, de la forte demande de placements immobiliers en Suisse. Avec une moyenne de CHF 9.0 millions, le chiffre d'affaires quotidien du négoce des actions a été légèrement supérieur à celui de 2010 (CHF 8.8 millions). L'action Swiss Prime Site est pondérée à 38.4% dans l'indice global SXI Real Estate et à 40.3% dans l'indice SXI Swiss Real Estate Shares.

Portefeuille immobilier

A fin 2011, le portefeuille comprenait 186 (198) immeubles. Les projets qui ont été achevés au cours de l'exercice sous revue, soit la Prime Tower et ses bâtiments annexes Cubus et Diagonal ainsi que Platform sur le site Maag à Zurich et le Business Park 60 A-E sur le site Stücki à Bâle, ont été reclassés dans les immeubles en stock au 31 décembre 2011. Au total, quatorze objets ont été vendus pour un montant de CHF 333.1 millions. Le produit de ces cessions a été supérieur de 39.4% à la valeur marchande de CHF 238.9 millions enregistrée à fin 2010. Parmi les immeubles vendus, il y a lieu de citer le centre commercial Volkiland à Volketswil ainsi que l'immeuble commercial adjacent situé aux numéros 1, 3 et 5 de la Grabenwis-Strasse. Le prix de vente de cette transaction s'est élevé à CHF 280.0 millions et a dégagé un produit brut de CHF 92.3 millions.

Le portefeuille immobilier a été valorisé à CHF 8 165.1 millions au 31 décembre 2011. Ce qui représente un accroissement de 1.8% ou de CHF 144.8 millions par rapport à CHF 8 020.3 millions dans l'exercice précédent. Ce montant s'est composé des réévaluations à la hausse de la Prime Tower, de ses bâtiments annexes et de Platform à Zurich ainsi que du Stücki Business Park à Bâle (CHF +139.0 millions), de changements de la valeur (rénovations/investissements inclus) des immeubles en stock (CHF +163.6 millions) et des parcelles constructibles (CHF +4.8 millions), des cessions (CHF -238.9 millions), des changements de la valeur et des investissements du projet Maaghof Nord et Est à Zurich (CHF +7.9 millions), de l'achat du projet SkyKey à Zurich (CHF +61.8 millions) et du projet de construction du bâtiment MFO à Zurich (CHF +6.6 millions).

La moyenne du taux d'escompte réel pondéré de 4.38% s'est infléchi de 22 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent (4.60%). Ce qui, dans l'hypothèse d'un taux de renchérissement de 1.0% (1.0%), correspond à un taux d'escompte nominal de 5.42% (5.65%).

S'agissant de la composition du portefeuille par régions et segments d'affectation, les changements ont été infimes. Les régions où les investissements ont été les plus importants ont été Zurich 39% (38%), Genève 23% (inchangé) et la Suisse du Nord-Ouest 19% (20%). En raison de la vente du centre commercial Volkiland et de la prédominance de bureaux dans les bâtiments achevés en 2011, la contribution des surfaces de bureaux aux recettes locatives a été de nouveau plus importante avec 41% (36%) que celle des surfaces de magasins, soit 35% (40%).

Ouverture de Prime Tower et Clouds

Désormais connue, même hors de Suisse, pour l'élégance de son architecture et pour sa hauteur de 126 m, la Prime Tower a été inaugurée le 6 décembre 2011 après quinze ans de développement et de construction. Quelques jours plus tard, ce fut le tour du restaurant Clouds. Ce restaurant gastronomique, le bar-bistrot et les autres offres du 35^e étage ont eu un démarrage fulgurant, et sont en train de devenir un haut lieu des sorties zurichoises. Depuis janvier 2012, un centre de conférences contenant entre cinq et sept salles modulables est disponible au 34^e étage.

Développement des projets conforme aux plans

Les projets en cours de construction ou de développement avancent à grands pas. A Zurich Nord, Swiss Prime Site réalise l'immeuble commercial SkyKey haut de 63 m. Cette tour de 18 étages, sise à la Hagenholzstrasse 60, offrira à son achèvement en 2014, une surface locative de 40 000 m². Celle-ci est louée avec un bail de longue durée à Zurich Compagnie d'Assurances SA. Egalement dans le nord de Zurich, à la gare d'Oerlikon, le bâtiment de la MFO, vieux de 123 ans, sera déplacé en mai 2012.

L'ensemble d'habitation Maaghof Nord et Est, qui sera construit à l'ouest de la Prime Tower, comprendra 219 appartements, dont 82 seront en propriété par étages. Cet ensemble se situe dans une zone du site Maag où la part de logements doit être de 80% au minimum. Swiss Prime Site ouvre ainsi une nouvelle voie. Ce complexe en forme de L composé de trois corps de bâtiments devrait être prêt en hiver 2014/2015.

Perspectives

La détérioration du contexte économique tend à accroître les risques de vacance spécifiques aux objets, pourtant Swiss Prime Site continue de tabler, pour l'année en cours, sur un faible taux de perte de loyers oscillant entre 5.0% et 5.5%. Cet optimisme se fonde sur l'excellente qualité du portefeuille, sur la part importante des contrats de location de longue durée et sur le taux habituellement élevé de renouvellement des baux. En ce qui concerne le résultat d'exploitation et le bénéfice net (avant effets des réévaluations* et éléments exceptionnels), la société estime pouvoir conserver, voire légèrement dépasser, le niveau de l'exercice 2011.

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés

Chiffres-clés

	Données en	31.12.2011	31.12.2010	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 165.1	8 020.3	1.8
Produit des locations, net	mio. CHF	410.8	417.3	-1.6
Taux de perte de loyers	%	4.6	4.2	9.5
Chiffre d'affaires de détail, net	mio. CHF	155.1	157.0	-1.2
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	606.2	438.2	38.3
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	592.1	411.1	44.0
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	178.1	86.4	106.1
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	355.1	235.0	51.1
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	365.1	240.9	51.6
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 443.7	3 267.2	5.4
Quote-part des fonds propres	%	40.0	39.3	1.8
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 168.6	5 050.2	2.3
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.0	60.7	-1.2
ROE (pondéré)	%	10.6	7.2	47.2
ROIC (pondéré)	%	5.8	4.3	34.9
Résultat par action (pondéré)	CHF	6.53	4.34	50.5
VNI avant impôts différés par action	CHF	76.72	72.11	6.4
VNI après impôts différés par action	CHF	63.34	60.14	5.3
Chiffres hors effets de réévaluation*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	413.9	324.7	27.5
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	250.8	171.7	46.1
Résultat par action (pondéré)	CHF	4.62	3.17	45.7
ROE (pondéré)	%	7.7	5.4	42.6

* 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

Transmission sur Internet

La conférence de presse sera retransmise en direct sur Internet en allemand et en anglais sous :

www.swiss-prime-site.ch/pressconference

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 risque-rendement. Cotée depuis 2000 à la SIX Swiss Exchange, Swiss Prime Site affiche une capitalisation boursière de CHF 3.8 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.