



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

14 novembre 2012
Pour publication immédiate

Rapport trimestriel au 30 septembre 2012

La réussite continue

Olten, le 14 novembre 2012 – Swiss Prime Site a enregistré, au cours des neuf premiers mois de l'année, une hausse de 10.6% de son résultat opérationnel avant intérêts et impôts (EBIT) à CHF 370.8 millions, tandis que celle de son bénéfice s'est chiffrée à 15.6% pour atteindre CHF 221.6 millions. Le bénéfice pondéré par action a progressé de 15.3% à CHF 4.07. La valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 2.2% à CHF 8.4 milliards.

Swiss Prime Site AG a réalisé, au 30 septembre 2012 par rapport à la même période de l'exercice précédent, une augmentation de 10.6% de son EBIT à CHF 370.8 millions (CHF 335.2 millions). Les réévaluations des immeubles ont gagné 47.5% à CHF 135.7 millions (CHF 92.0 millions). Hors effets des réévaluations, l'EBIT a atteint CHF 235.1 millions, un montant de 3.4% inférieur à celui de la période de comparaison (CHF 243.3 millions). Le bénéfice attribuable aux actionnaires après réévaluations a crû de 15.6% à CHF 221.6 millions (CHF 191.7 millions), ce qui s'est traduit par une hausse de 15.3% du bénéfice pondéré par action à CHF 4.07 (CHF 3.53). «Avec une profitabilité constamment élevée, Swiss Prime Site se trouve une fois de plus en situation avantageuse», a expliqué Markus Graf, CEO de la Société.

Les revenus locatifs nets se sont légèrement infléchis de CHF 307.4 millions à CHF 305.8 millions (-0.5%). Le relèvement attendu du taux de perte de loyer, qui est passé de 4.8% à 5.3%, était dû principalement aux locaux vacants des immeubles Murifeld à la Weltpoststrasse à Berne (en transformation), Manessestrasse à Zurich (en transformation) ainsi que Stückli Business Park à Bâle (achevé à fin 2011). Le total des produits d'exploitation s'est élevé à CHF 419.5 millions (CHF 415.3 millions). La contribution du chiffre d'affaires de détail net s'est élevée à CHF 111.3 millions (CHF 106.4 millions). Le segment du commerce de détail comprend l'hôtel Ramada Encore à Genève, le restaurant Clouds ouvert à fin 2011 dans la Prime Tower et le grand magasin Jelmoli – The House of Brands à Zurich. Sous la conduite de Franco Savastano, son nouveau CEO, Jelmoli a encore renforcé sa position de magasin offrant la plus grande diversité de marques exclusives de mode en Suisse allemande.

Acquisition de Wincasa SA

Annoncée en septembre et conclue en octobre dernier, la reprise de Wincasa SA, Winterthour, au prix de CHF 109.0 millions représente une étape stratégique importante. Avec plus de 670 collaborateurs et 171 000 objets en gérance, Wincasa fait partie des principaux prestataires de services immobiliers de Suisse. Swiss Prime Site s'attend à pouvoir continuer de profiter, de même que les autres clients de Wincasa, des connaissances approfondies des marchés immobiliers locaux que possèdent ses spécialistes. En outre, cette acquisition constitue pour Swiss Prime Site une nouvelle diversification de ses sources de revenus. Swiss Prime Site table, à partir 2013, sur la capacité de Wincasa à dégager un bénéfice de plus de CHF 10 millions, correspondant à une contribution d'au moins CHF 8 millions par an au bénéfice consolidé du Groupe.

Progression de l'action Swiss Prime Site

La valeur nette d'inventaire (VNI) de l'action Swiss Prime Site, avant impôts différés, s'est située au 30 septembre 2012 à CHF 78.21, soit 7.1% de plus que le montant de CHF 73.02 affiché pour les neuf premiers mois de 2011. Après impôts différés, la progression de la VNI a atteint 6.0% en grimpant de CHF 60.25 à CHF 63.89. La distribution, le 27 avril 2012, provenant des réserves issues des apports en capital s'élevant à CHF 3.60 par action s'est traduite par un rendement direct attractif de 5.1% (sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2011).

Le 30 septembre 2012, le cours de l'action a atteint CHF 77.70. Sa progression durant la période sous revue a été, une nouvelle fois, très réjouissante (+15.5%). Elle a ainsi battu tant le SXI Real Estate Shares Index (+12.0%) que le SPI Swiss Performance Index (+12.5%). La capitalisation boursière a augmenté de CHF 3.84 milliards à CHF 4.24 milliards.

Portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2012, le portefeuille immobilier a été valorisé à CHF 8 397.7 millions (CHF 8 165.1 millions au 31 décembre 2011). L'augmentation de CHF 232.6 millions résulte d'un accroissement provenant des investissements et d'un relèvement des évaluations dû aux progrès des chantiers en cours (CHF +46.7 millions), des rénovations et des réévaluations des immeubles existants (CHF +173.0 millions), du l'achat et des investissements du projet Majowa (CHF +21.4 millions) et d'une disposition (CHF -8.5 millions). Chiffrées à CHF 135.7 millions (CHF 92.0 millions), les réévaluations comprennent les bâtiments en construction et les sites en développement (achats compris) pour CHF 5.4 millions et des immeubles et terrains à construire en stock pour CHF 130.3 millions.

Les travaux de construction et de rénovation progressent conformément aux plans: il s'agit de SkyKey à Zurich-Oerlikon, du grand ensemble d'habitation Maaghof Nord et Est sur le site Maag à Zurich, de Majowa/siège principal de la Poste Suisse à Berne, d'Aux Armourins à Neuchâtel (surfaces de vente) et du cinéma multiplexe dans le Centre commercial et de loisirs (CCL) La Praille à Genève.

Perspectives

Pour ses immeubles existants et ses projets, Swiss Prime Site table sur une évolution positive qui ne devrait être que peu affectée par l'excès d'offre dans certains segments du marché des surfaces de bureaux et par des signes de saturation dans celui des surfaces de vente. Des emplacements attractifs, une substance construite saine et une part élevée de surfaces modernes offrant une grande souplesse d'affectation créent, sur le plan de la qualité, des avantages concurrentiels précieux dans un contexte toujours plus volatile.



Swiss Prime Site profite aussi du fait que, en termes de valeur vénale, quelque 80% de son portefeuille sont situés dans les principales régions économiques du pays: Zurich, Genève et la Suisse du Nord-Ouest. En outre, plus de la moitié de ses revenus locatifs nets proviennent de baux dont la durée court pendant encore cinq à dix ans. Les contrats dont la durée est supérieure à dix ans représentent plus de 20% des états locatifs visés.

Comme déjà annoncé, Swiss Prime Site prévoit, pour l'exercice 2012, des revenus locatifs nets supérieurs à CHF 425 millions (présentation sectorielle) et un taux de perte de loyers inférieur à 5.5%. Le bénéfice net devrait être supérieur au résultat de l'exercice précédent.

Chiffres-clés

	Données en	30.09.2012	30.09.2011	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 397.7	8 215.2	2.2
Produit des locations, net	mio. CHF	305.8	307.4	-0.5
Taux de perte de loyers	%	5.3	4.8	10.4
Chiffre d'affaires de détail, net	mio. CHF	111.3	106.4	4.6
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	382.8	347.6	10.1
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	370.8	335.2	10.6
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	135.7	92.0	47.5
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	221.6	191.7	15.6
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	224.6	195.8	14.7
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 485.2	3 273.3	6.5
Quote-part des capitaux propres	%	39.9	38.3	4.2
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 256.2	5 283.9	-0.5
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.1	61.7	-2.6
ROE (pondéré)	%	8.6	7.8	10.3
ROIC (pondéré)	%	4.8	4.6	4.3
Résultat par action (pondéré)	CHF	4.07	3.53	15.3
VNI par action avant impôts différés	CHF	78.21	73.02	7.1
VNI par action après impôts différés	CHF	63.89	60.25	6.0
Chiffres hors effets des réévaluations*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	235.1	243.3	-3.4
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	139.1	142.1	-2.1
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.55	2.62	-2.7
ROE (pondéré)	%	5.5	5.9	-6.8

* 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

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 8.4 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 4.2 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.