

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

19 mars 2013  
Pour publication immédiate

### Rapport de gestion au 31 décembre 2012

#### Swiss Prime Site confirme sa forte capacité bénéficiaire

**Olten, le 19 mars 2013 – Swiss Prime Site a enregistré, au cours de l'exercice 2012, une augmentation de 5.3% de la valeur de son portefeuille d'immeubles à CHF 8.6 milliards et étendu ses compétences ainsi que sa base de revenus avec l'acquisition de Wincasa. En faisant abstraction des effets spéciaux de l'exercice précédent, le résultat d'exploitation (EBIT) a gagné 2.3% à CHF 519.1 millions et le bénéfice 9.6% à CHF 316.3 millions. Le Conseil d'administration propose une distribution inchangée de CHF 3.60 par action.**

L'exercice 2012 a permis à Swiss Prime Site de renforcer ses investissements immobiliers, son cœur de métier, et de s'ouvrir à d'autres sources de revenus. En raison d'effets uniques au cours de l'exercice précédent, l'EBIT a enregistré une baisse de 12.3% à CHF 519.1 millions (CHF 592.1 millions) et de 10.9% du bénéfice à CHF 316.3 millions (CHF 355.1 millions). L'effet unique qui a eu le plus d'impact sur la comparaison entre les deux exercices est le résultat des ventes d'immeubles qui s'est chiffré à CHF 77.5 millions en 2011. En faisant abstraction de ces effets, l'EBIT a augmenté de 2.3% et le bénéfice de 9.6%. La réévaluation des immeubles s'est élevée à CHF 187.3 millions (CHF 178.1 millions). «Nous avons conservé notre croissance fortement bénéficiaire et sommes convaincus qu'avec les acquisitions réalisées en 2012, nous avons posé des jalons stratégiques majeurs», a déclaré Markus Graf, CEO de la société.

Les recettes locatives ont baissé de 0.8%, par rapport à l'exercice précédent, à CHF 407.4 millions (CHF 410.8 millions). Ce recul était dû avant tout à la disparition des loyers provenant des objets vendus en 2011 ainsi qu'à une hausse des taux de vacance et de perte de loyers concernant principalement les immeubles en cours de transformation et de repositionnement. Toutefois, cette baisse a pu être en grande partie compensée par les recettes locatives provenant des constructions achevées en 2011, notamment la Prime Tower et le bâtiment Platform. Le taux de perte de loyers s'est monté à 5.4% (4.6%) et a été de nouveau nettement inférieur à la moyenne suisse pour les surfaces de bureaux et de vente.

Sous l'influence de facteurs spéciaux, les produits d'exploitation ont diminué de 8.5% à CHF 591.7 millions (CHF 646.8 millions). Ce montant comprend les prestations de services immobiliers de Wincasa AG. Cette entreprise acquise en cours d'exercice fait partie du segment Immeubles et a été consolidée à partir du 25 octobre 2012.

### **Segment Immeubles**

A fin 2012, le portefeuille comptait 188 (186) immeubles. En passant de CHF 8.2 milliards à CHF 8.6 milliards, la valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 5.3% en un an. Cette augmentation comprend des changements de la valeur et des investissements dans les immeubles existants (CHF +253.4 millions), l'achat de Riverside Business Park à Soleure/Zuchwil (CHF +92.8 millions), la cession de deux immeubles commerciaux à St-Gall et Zurich (CHF -33.5 millions), les parcelles constructibles (CHF +2.3 millions), des changements de la valeur et des investissements dans les projets Maaghof Nord et Est (CHF +13.7 millions), SkyKey à Zurich (CHF +66.2 millions) et le siège principal de la Poste/Majowa à Berne (CHF +40.3 millions).

Riverside Business Park, acquis en novembre 2012, se trouve sur un site couvrant plus de 170 000 m<sup>2</sup> et comprenant des surfaces pour l'artisanat, des bureaux et des entrepôts, qui sont en grande partie loués. Grâce à ses réserves de terrain constructible, ce site offre, à moyen et long terme, des possibilités considérables pour des utilisations variées. Une affectation au logement est également à l'étude. L'achat du projet de construction du siège principal de la Poste à WankdorfCity à Berne remonte à avril 2012. Ce bâtiment contient une surface locative de 33 000 m<sup>2</sup> environ pouvant accueillir 1 800 postes de travail. Son achèvement est prévu à l'automne 2014.

La répartition des immeubles en portefeuille par régions n'a que peu changé. Zurich prédomine toujours avec 38% (39%) ainsi que Genève et la Suisse du Nord-Ouest avec 23% et 19% respectivement, inchangés. Il n'y a pas eu non plus de changements dans les affectations, avec 40% (41%) pour les surfaces de bureau et 35% pour celles de vente.

La moyenne du taux d'escompte réel pondéré de 4.16% s'est infléchi de 0.22 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent (4.38%). Ce qui, dans l'hypothèse d'un taux de renchérissement de 1.0% (1.0%), correspond à un taux d'escompte nominal de 5.20% (5.42%). Le taux de financement du portefeuille immobilier a atteint 48.0% (51.0%).

### **Progression des projets**

Les projets en cours progressent conformément au plan. Affecté aux services, l'immeuble SkyKey à Zurich-Nord comprenant 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 400 postes de travail est loué à la Zurich Compagnie d'Assurances SA à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014. La pose de la première pierre du chantier de Maaghof Nord et Est a eu lieu en novembre dernier sur le site Maag à Zurich-Ouest. Swiss Prime Site y érige, d'ici au début de l'été 2014, 220 appartements en location et en PPE totalisant une surface d'environ 21 800 m<sup>2</sup> et des locaux d'affectation sociale et commerciale de 2 200 m<sup>2</sup>. La vente des 83 appartements en PPE a déjà débuté. La location des autres appartements commencera au printemps 2014.

Le projet de construction et de transformation d'un bâtiment destiné au commerce de détail à la rue du Temple-Neuf à Neuchâtel, et dont le locataire principal est Zara, sera terminé au printemps 2014. Cet immeuble abritera 3 600 m<sup>2</sup> de surface de vente haut de gamme et 2 900 m<sup>2</sup> de bureaux et de logements. Le cinéma multisalle en construction dans le centre commercial La Praille à Carouge près de Genève ouvrira ses portes au début de l'été 2014 également.

### **Segment Retail et gastronomie**

Le second segment Retail et gastronomie a généré en 2012 des produits d'exploitation s'élevant à CHF 178.2 millions (CHF 175.0 millions). De ce montant, CHF 159.1 millions (CHF 155.1 millions) sont provenus du chiffre d'affaires des surfaces gérées en propre par le grand magasin Jelmoli – The House of Brands à Zurich, de Clouds Gastro AG et de l'hôtel Ramada Encore à Genève. La location des boutiques dans Jelmoli a rapporté CHF 17.8 millions (CHF 17.3 millions).

### **Distribution attractive inchangée de CHF 3.60 par action**

Du bénéfice hors effets de réévaluation\* attribuable aux actionnaires s'élevant à CHF 316.3 millions, il résulte un bénéfice par action de CHF 5.76 (CHF 6.53). Au 31 décembre 2012, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 78.77 en hausse de 2.7% par rapport au montant de CHF 76.72 de l'exercice précédent. Après impôts différés, la VNI a augmenté de 3.2% à CHF 65.38 (CHF 63.34).

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 16 avril 2013 une distribution inchangée de CHF 3.60 par action. Le versement s'effectuera, comme l'année dernière, 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 76.35 (CHF 70.55), la distribution prévue de CHF 3.60 (CHF 3.60) correspond à un rendement direct intéressant de 4.7% (5.1%).

Avec une progression de 14.9% en 2012, les actions Swiss Prime Site ont surperformé tant le SXI Real Estate Shares Index (+12.3%) que le SXI Swiss Real Estate Shares Index (+13.1%). Les titres sont pondérés à 37.8% dans l'indice global SXI Real Estate Shares et à 41.4% dans l'indice SXI Swiss Real Estate Shares. Dans l'exercice sous revue, l'action a été admise dans la corbeille d'indices Swiss Leader Index (SLI) de la SIX Swiss Exchange, ainsi que dans les indices Stoxx Global Select Dividend 100 et Stoxx Europe Select Dividend 30. L'indice Stoxx Global Select Dividend 100 reflète les 100 sociétés versant les dividendes les plus élevés. En 2012, le chiffre d'affaires journalier des actions Swiss Prime Site a atteint CHF 11.0 millions (CHF 8.9 millions).

### **Perspectives**

Swiss Prime Site va poursuivre l'optimisation de son portefeuille et exploiter systématiquement les potentiels qui résultent de son acquisition de Wincasa AG. Annoncé au printemps 2012 déjà, le renforcement de la structure organisationnelle s'est achevé au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Dans le sillage de ce changement, Swiss Prime Site AG emploie désormais directement la Direction et d'autres spécialistes immobiliers qui travaillaient précédemment, au sein de Real Estate Asset Management, en tant que collaborateurs du Credit Suisse pour Swiss Prime Site. Le contrat de management, qui a fait ses preuves, avec le Credit Suisse sera poursuivi sous une forme adaptée. Après avoir renforcé ses fonds propres d'un montant d'environ CHF 339 millions provenant de l'augmentation de capital réalisée en décembre dernier, Swiss Prime Site est bien positionné pour continuer de croître sur le plan financier également.

Pour 2013, Swiss Prime Site table sur un taux de perte de loyers oscillant entre 5.5% et 7.0% ainsi que sur un EBIT et un bénéfice (avant effets de réévaluation\* et effets uniques) du même ordre de grandeur que ceux de l'exercice 2012. Cette évaluation favorable se fonde sur la grande qualité des immeubles, des emplacements privilégiés, des baux de longue durée ainsi que sur la répartition avantageuse du portefeuille par affectations et régions.

\*réévaluations (IAS 40) et impôts différés

## Chiffres clés

	Données en	31.12.2012	31.12.2011	Variation en %
Immeubles de placement	CHF mio.	8 600.3	8 165.1	5.3
Produit des locations, net	CHF mio.	407.4	410.8	-0.8
Taux de perte de loyers	%	5.4	4.6	17.4
Produit de retail et gastronomie, net	CHF mio.	159.0	155.1	2.5
Produits des services immobiliers	CHF mio.	14.1	-	-
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	CHF mio.	536.2	606.2	-11.5
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	519.1	592.1	-12.3
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	CHF mio.	187.3	178.1	5.2
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	316.3	355.1	-10.9
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	324.2	365.1	-11.2
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	3 923.4	3 443.7	13.9
Quote-part des capitaux propres	%	42.4	40.0	6.0
Capitaux de tiers	CHF mio.	5 323.0	5 168.6	3.0
Quote-part des capitaux de tiers	%	57.6	60.0	-4.0
ROE (pondéré)	%	9.1	10.6	-14.2
ROIC (pondéré)	%	4.9	5.8	-15.5
Résultat par action (pondéré)	CHF	5.76	6.53	-11.8
VNI avant impôts différés par action	CHF	78.77	76.72	2.7
VNI après impôts différés par action	CHF	65.38	63.34	3.2
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>	CHF mio.	331.8	413.9	-19.8
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	204.6	250.8	-18.4
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF	3.73	4.62	-19.3
Résultat par action (pondéré)	%	6.1	7.7	-20.8

\* réévaluations (IAS 40) et impôts différés



## **Contacts à Swiss Prime Site AG**

- Markus Graf, CEO  
Tél. +41 (0)58 317 17 00, [markus.graf@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tél. +41 (0)58 317 17 20, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto:peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch)

## **Retransmission sur Internet**

La conférence de presse sera retransmise en direct sur Internet en allemand et en anglais sous: [www.swiss-prime-site.ch/pressconference](http://www.swiss-prime-site.ch/pressconference)

## **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 8.6 milliards, est composé d'immeubles commerciaux de premier ordre et de valeur stable situés dans les meilleurs emplacements. Les investissements immobiliers et les prestations de services immobiliers fournies par sa filiale Wincasa AG constituent le segment Immeubles. Le segment Retail et gastronomie est formé principalement par le grand magasin Jelmoli – The House of Brands et par le restaurant Clouds dans la Prime Tower à Zurich. Swiss Prime Site se distingue par un management expérimenté, par la grande continuité de ses résultats 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 4.6 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.