

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

16 mai 2013
Pour publication immédiate

Rapport trimestriel au 31 mars 2013

Swiss Prime Site augmente son bénéfice

Olten, le 16 mai 2013 – Swiss Prime Site a enregistré, au premier trimestre 2013, une hausse de 2.5% de son résultat opérationnel (EBIT) à CHF 85.7 millions, tandis que celle de son bénéfice s'est chiffrée à 4.0% pour atteindre CHF 46.9 millions. Le management confirme les perspectives positives pour l'exercice 2013. Oliver Hofmann, CEO de Wincasa AG, est nommé membre de la Direction du Groupe à compter du premier juin 2013.

Les produits d'exploitation ont crû de CHF 143.3 millions à CHF 160.8 millions. Le bénéfice a augmenté de 4.0% à CHF 46.9 millions, contre CHF 45.1 millions au premier trimestre 2012. En faisant abstraction des effets de la réévaluation des immeubles, le bénéfice a atteint CHF 51.6 millions (CHF 49.0 millions), en progression de 5.3%. Le résultat opérationnel (EBIT) a gagné 2.5% à CHF 85.7 millions (CHF 83.6 millions). La quote-part des fonds propres a atteint 43.1% (40.8%).

Segment Immeubles

En un an, la valeur du portefeuille immobilier a progressé de 5.7% à CHF 8.65 milliards (CHF 8.18 milliards). Un petit immeuble commercial situé à Granges-Paccot (FR) a été vendu, au premier janvier 2013, à sa valeur de marché s'élevant à CHF 7.8 millions.

Les surfaces de bureaux ont contribué pour 41% (40%) au total des revenus locatifs nets, tandis que la part des surfaces de vente est restée inchangée à 35%. Comme au premier trimestre de l'exercice précédent, 39% des immeubles à leur juste valeur se trouvent dans la région économique de Zurich et 23% à Genève. Alors que la part de la Suisse du Nord-Ouest a diminué de 19% à 18%.

Au cours des trois premiers mois de l'exercice en cours, la réalisation des projets de construction, transformation et rénovation a progressé conformément aux plans.

Comme attendu, le taux de perte de loyers a augmenté de 5.4% à 6.5%, dont 0.8 point de pourcentage est dû aux rénovations.

Grâce à Wincasa AG, qui est consolidée depuis le 25 octobre 2012, Swiss Prime Site a engrangé, au premier trimestre 2013, des produits provenant de prestations de services immobiliers s'élevant à CHF 23.3 millions.

Segment Retail et Gastronomie

Dans le sillage d'un climat de consommation toujours tendu qui tend à faire baisser les prix, le produit de retail et gastronomie net a reculé de 6.9% à CHF 36.5 millions.

Données par action

La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a augmenté de 2.6% à CHF 79.50 (CHF 77.51). Après impôts différés, la VNI a progressé de 3.1% à CHF 66.02 (CHF 64.05). La distribution aux actionnaires de CHF 3.60 par action, provenant des réserves issues des apports en capital et exonérée de l'impôt anticipé, a eu lieu le 24 avril 2013. Il en est résulté un rendement direct de 4.7% par rapport au cours de clôture de CHF 76.35 à fin 2012. Au 31 mars 2013, le cours de l'action a atteint CHF 76.85.

Renforcement de la Direction du Groupe

Le Conseil d'administration a nommé Oliver Hofmann, CEO de Wincasa AG, membre de la Direction du Groupe à compter du premier juin 2013. Il possède une grande expérience dans le domaine immobilier, est diplômé ESCEA en économie d'entreprise et titulaire d'un master en gestion immobilière de l'Université de Zurich (Center for Urban and Real Estate Management CUREM). Oliver Hofmann est en outre président de RICS Suisse, RICS étant la principale association internationale des professionnels de l'immobilier.

La photo et le CV d'Oliver Hofmann peuvent être téléchargés sur le lien suivant:
<http://www.swiss-prime-site.ch/d/bilder.php>

Perspectives

Les exigences des locataires et des personnes susceptibles de le devenir continueront d'augmenter au cours des années à venir. Cette évolution favorise la demande d'immeubles de qualité tels que ceux détenus et réalisés par Swiss Prime Site.

Dans le marché des bureaux, Swiss Prime Site prévoit un durcissement de la concurrence d'éviction en raison de la production importante de bâtiments neufs, au détriment des objets de deuxième ordre situés en périphérie ou mal desservis. Dans le commerce de détail, les immeubles dont le positionnement n'est pas clair et qui nécessitent en plus une rénovation et une modernisation risquent de subir une hausse des surfaces vacantes.

Pour 2013, Swiss Prime Site table, comme déjà communiqué en mars dernier, sur un taux de perte de loyers oscillant entre 5.5% et 7.0% ainsi que sur un EBIT et un bénéfice (avant réévaluations* et effets uniques) du même ordre de grandeur que ceux de l'exercice 2012.

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés sur immeubles

Chiffres-clés

	Données en	31.03.2013	31.03.2012 retraité ¹⁾	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 646.2	8 179.7	5.7
Produit des locations, net	mio. CHF	99.8	103.0	-3.1
Taux de perte de loyers	%	6.5	4.7	38.3
Produit de retail et gastronomie, net	mio. CHF	36.5	39.2	-6.9
Produit des services immobiliers ²⁾	mio. CHF	23.3	-	-
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	90.8	87.6	3.7
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	85.7	83.6	2.5
Réévaluation des immeubles (IAS 40)	mio. CHF	4.4	2.8	57.1
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	46.9	45.1	4.0
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	47.6	47.2	0.8
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 967.6	3 482.1	13.9
Quote-part des capitaux propres	%	43.1	40.8	5.6
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 232.7	5 053.4	3.6
Quote-part des capitaux de tiers	%	56.9	59.2	-3.9
ROE (pondéré)	%	4.8	5.2	-7.7
ROIC (pondéré)	%	3.2	3.4	-5.9
Résultat par action (pondéré)	CHF	0.78	0.83	-6.0
VNI par action avant impôts différés	CHF	79.50	77.51	2.6
VNI par action après impôts différés	CHF	66.02	64.05	3.1
Chiffres hors effets des réévaluations*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	81.4	80.8	0.7
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	51.6	49.0	5.3
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	51.0	50.1	1.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	0.86	0.90	-4.4
ROE (pondéré)	%	5.3	5.7	-7.0

¹⁾ retraitement de l'exercice précédent sur la base d'IAS19 révisé (explications dans le Rapport annuel 2012, pages 62 et 63, en allemand seulement)

²⁾ acquisition de Wincasa AG au 25.10.2012

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés sur les immeubles; le portefeuille entier est réévalué deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre

Contacts à Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, CEO
Tél. +41 (0)58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, CFO
Tél. +41 (0)58 317 17 20, 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 8.6 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.