

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

12 novembre 2013
Pour publication immédiate

Rapport trimestriel au 30 septembre 2013

Nouvelle hausse du bénéfice

Olten, le 12 novembre 2013 – Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2013, Swiss Prime Site a augmenté son résultat opérationnel avant intérêts et impôts (EBIT) de 15.2% à CHF 421.6 millions et son bénéfice de 22.7% à CHF 267.4 millions. Le bénéfice pondéré par action a progressé de 10.8% à CHF 4.43. Par rapport au 31 décembre 2012, la valeur du portefeuille immobilier a enregistré une hausse de 9.2% à CHF 9.39 milliards. Pour l'exercice 2013, la Direction reste optimiste et table sur un EBIT et un bénéfice sensiblement plus élevés que dans l'exercice précédent.

Sur les neuf premiers mois de l'année, Swiss Prime Site a de nouveau affiché une belle réussite. L'augmentation du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a atteint 15.2% à CHF 421.6 millions (CHF 365.9 millions) et celle du bénéfice, 22.7% à CHF 267.4 millions (CHF 217.9 millions). Le bénéfice total a progressé de 27.2% à CHF 285.0 millions (CHF 224.1 millions). Hors effets des réévaluations*, l'EBIT s'est élevé à CHF 248.6 millions (+8.0%) et le bénéfice, à CHF 160.6 millions (+19.7%). Ces augmentations étaient dues en partie aux acquisitions: en effet, les neuf premiers mois de l'exercice précédent ne comprenaient pas encore Wincasa, repris le 25 octobre 2012, ni le Groupe Tertianum, acquis le 12 juillet 2013.

Les produits d'exploitation ont crû de CHF 419.5 millions à CHF 536.5 millions, en hausse de 27.9%. Ils comprenaient les recettes locatives se montant à CHF 310.7 millions (CHF 305.8 millions), compte tenu d'un taux de perte de loyers de 6.0% (5.3%), le produit des prestations de services immobiliers pour CHF 72.4 millions ainsi que les revenus provenant de retail et gastronomie se chiffrant à CHF 107.7 millions (CHF 111.3 millions). Les produits d'exploitation ont également enregistré une somme de CHF 43.0 millions issue du Groupe Tertianum acquis le 12 juillet 2013 (cadre de vie des seniors), qui a réalisé en plus CHF 12.5 millions de revenus locatifs compris dans le montant des recettes locatives susmentionnées.

La juste valeur du portefeuille a atteint CHF 9.39 milliards, soit 9.2% de plus que celle de CHF 8.60 milliards enregistrée au 31 décembre 2012. L'accroissement de CHF 790.0 millions provient de la reprise des bâtiments du Groupe Tertianum, dont la plupart sont inscrits au bilan en tant qu'immeubles d'exploitation (CHF 440.9 million), y compris le projet de construction à Opfikon, ainsi que des investissements dans le parc immobilier et dans les projets de construction pour CHF 358.0 millions. La vente de deux immeubles à Granges-Paccot et à Losone a diminué la valeur de CHF 8.9 millions.

* réévaluations et impôts différés sur les immeubles



Les projets en cours, comme SkyKey à Zurich Oerlikon, le siège principal de la Poste/ Majowa à Berne ou le cinéma multiplexe du Centre commercial & de loisirs (CCL) de La Praille à Genève ont progressé conformément aux plans. Dans les immeubles Maaghof Nord et Est, à Zurich, le nombre d'appartements en PPE vendus, avec acte notarié, ont augmenté à 40 sur 83 unités.

«Le marché immobilier dans lequel Swiss Prime Site opère, est intact. Notre stratégie génératrice de revenus supplémentaires porte ses fruits», a déclaré Markus Graf, CEO.

Actions et capital-actions

Le bénéfice pondéré par action a augmenté de 10.8% après réévaluations en passant de CHF 4.00 à CHF 4.43 et de 8.1% avant réévaluations, en s'élevant de CHF 2.46 à CHF 2.66. Au 30 septembre 2013, la valeur nette d'inventaire (VNI) a progressé de 4.0% à CHF 81.07 (CHF 77.98 au 30 septembre 2012) avant impôts différés, et de 4.2% à CHF 66.37 (CHF 63.72) après impôts différés. L'action Swiss Prime Site a clôt la fin du troisième trimestre à CHF 69.95. Le rendement total (total return) (évolution du cours et distribution) s'est chiffré à -3.9%, soit légèrement mieux que le SXI Real Estate Shares Index (-5.1%).

Perspectives

Comme indiqué avec les chiffres du premier semestre publiés en septembre dernier, Swiss Prime Site table, pour 2013, sur un EBIT et sur un bénéfice sensiblement plus élevés que ceux de l'exercice précédent ainsi que sur un taux de perte de loyers oscillant entre 5.5% et 7.0%. Les acquisitions de Wincasa et de Tertianum ont pour effet d'élargir la base de revenus et d'améliorer les chiffres du boucllement.

Chiffres clés du Groupe

	Données en	30.09.2013	30.09.2012 adapté ¹⁾	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	9 390.3	8 397.7	11.8
Produit des locations, net	mio. CHF	310.7	305.8	1.6
Taux de perte de loyers	%	6.0	5.3	13.2
Produit des services immobiliers ²⁾	mio. CHF	72.4	-	-
Produit de retail et gastronomie, net	mio. CHF	107.7	111.3	-3.2
Produit de cadre de vie des seniors, net ³⁾	mio. CHF	42.7	-	-
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	439.6	378.0	16.3
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	421.6	365.9	15.2
Réévaluation d'immeubles de rendement, en construction et site en développement	mio. CHF	173.0	135.7	27.5
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	267.4	217.9	22.7
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	285.0	224.1	27.2
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	4 015.3	3 475.8	15.5
Quote-part des fonds propres	%	39.7	39.8	-0.3
Capitaux de tiers	mio. CHF	6 086.4	5 260.3	15.7
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.3	60.2	0.2
ROE (pondéré)	%	9.5	8.4	13.1
ROIC (pondéré)	%	4.9	4.8	2.1
Résultat par action (pondéré)	CHF	4.43	4.00	10.8
VNI avant impôts différés par action	CHF	81.07	77.98	4.0
VNI après impôts différés par action	CHF	66.37	63.72	4.2
Chiffres hors effets des réévaluations*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	248.6	230.2	8.0
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	160.6	134.2	19.7
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	170.1	137.4	23.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.66	2.46	8.1
ROE (pondéré)	%	5.9	5.3	11.3

¹⁾ adaptation de l'exercice précédent sur la base d'IAS19 révisé (Rapport annuel 2012, pages 62 et 63, en allemand seul)

²⁾ acquisition de Wincasa AG au 25.10.2012

³⁾ acquisition de Tertianum AG au 12.07.2013

* réévaluations et impôts différés sur les immeubles



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 cotée en Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à CHF 9.4 milliards, est composé d'immeubles commerciaux (principalement de bureaux et de magasins) de premier ordre et de valeur stable, bénéficiant des meilleurs emplacements. Les investissements immobiliers et les prestations de services immobiliers fournies par sa filiale Wincasa SA constituent le segment Immeubles. Le segment Retail et gastronomie est formé pour l'essentiel par le grand magasin Jelmoli – The House of Brands et par le restaurant Clouds dans la Prime Tower, à Zurich. Le segment Cadre de vie des seniors regroupe les offres du Groupe Tertianum, repris à la mi-2013, dans les domaines du logement et des soins. 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 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.