



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

17 mai 2011

Pour publication immédiate

Rapport trimestriel au 31 mars 2011

Bénéfice en hausse de plus de 20%

Olten, le 17 mai 2011 – Swiss Prime Site a enregistré, au premier trimestre 2011, une hausse de 21.2% de son bénéfice à CHF 57.8 millions. Le résultat opérationnel (EBIT) a augmenté de 2.8% à CHF 94.0 millions. Alors que la valeur du portefeuille immobilier a atteint CHF 8.08 milliards, le taux de perte de loyers est demeuré au relativement bas niveau de 5.1%. Les perspectives de l'exercice restent bonnes.

Dans un environnement de croissance économique favorable Swiss Prime Site a affiché, au premier trimestre 2011, une excellente progression. Le bénéfice a enregistré une hausse de 21.2% à CHF 57.8 millions (CHF 47.7 millions). Le résultat opérationnel (EBIT) a augmenté de CHF 2.6 millions, soit de 2.8%, en grimpant de CHF 91.4 millions à CHF 94.0 millions. Les ré-évaluations des ouvrages en cours et zones de développement ont contribué CHF 12.2 millions (CHF 7.7 millions) au résultat opérationnel (EBIT).

«Cette évolution très réjouissante du bénéfice est à mettre sur le compte de notre gestion dynamique du portefeuille, de l'optimisation de la structure de financement et des synergies réalisées après l'acquisition du Groupe Jelmoli», a déclaré Markus Graf, CEO.

Les revenus locatifs ont baissé de 3.6% à CHF 100.8 millions (CHF 104.6 millions) en raison de cessions et d'une légère hausse des taux de vacance et de perte de loyers. Ce dernier s'est inscrit à 5.1% (3.8%). Les produits d'exploitation se sont élevés à CHF 139.1 millions (CHF 144.7 millions). Sur ce montant, CHF 41.8 millions (CHF 44.1 millions) sont provenus du secteur du commerce de détail, qui comprend principalement les grands magasins Jelmoli – The House of Brands situés à la Bahnhofstrasse à Zurich – qui ont réalisé des produits d'exploitation de CHF 36.5 millions nets (CHF 35.0 millions).

La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a progressé de 1.8% à CHF 73.36 (CHF 72.03), et de 1.8% à CHF 61.23 (CHF 60.17) après impôts différés. Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 19 avril 2011, les actionnaires ont perçu CHF 3.50 par action, comme l'année précédente. La distribution exonérée d'impôts anticipés effectuée le 28 avril 2011 a été prélevée sur les réserves provenant d'apports de capital. Sur la base du cours de clôture de l'année 2010 se chiffrant à CHF 69.75, cette distribution correspond à un rendement direct très attractif de 5.0%.

Portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 8.08 milliards au 31 mars 2011 (CHF 8.10 milliards). Ce montant tient compte de la vente de quatre immeubles au cours de la période sous revue pour une somme de CHF 30.0 millions (valeur de marché de CHF 28.5 millions au 31 décembre 2010), dont CHF 24.6 millions sont dus à un immeuble commercial sis à la Kreuzstrasse à Zurich et à un immeuble artisanal à la Fegistrasse à Spreitenbach. Ces cessions font partie du programme de désinvestissement déjà annoncé et commencé l'année précédente.

En janvier 2011, Swiss Prime Site a acquis le projet de construction SkyKey à Zurich-Nord, dans lequel elle investira CHF 230 millions environ. Cet immeuble commercial, qui comprend 18 étages et une surface locative de 40 000 m², sera achevé en 2014. Construit à la norme LEED, il est loué par un bail de longue durée à la Zurich Compagnie d'Assurances SA.

Sur le site Maag à Zurich, la Prime Tower et ses deux bâtiments annexes Diagonal et Cubus s'approchent de leur achèvement. Comme prévu, les premiers locataires de bureaux emménageront à l'été 2011. Le taux de location se situe actuellement à 94%. En raison du grand intérêt manifesté par des locataires potentiels, Swiss Prime Site estime que ces immeubles seront entièrement loués d'ici à la fin de l'année. Les travaux d'aménagement du restaurant et du centre de conférences ont débuté dans les deux derniers étages. Il est prévu d'ouvrir le restaurant Clouds lors de l'inauguration officielle de la Prime Tower à fin novembre de cette année. Dans l'immeuble commercial adjacent Platform, totalement occupé par Ernst & Young, les préparatifs d'emménagement sont déjà en cours.

Perspectives

Les perspectives économiques positives créent encore et toujours un contexte très favorable pour des sociétés d'investissements immobiliers bien placées sur le plan stratégique et largement diversifiées. Pour 2011, Swiss Prime Site escompte un taux de perte de loyers entre 4.5% et 5.0% et une amélioration de son résultat (hors effets spéciaux), comme elle l'a déjà annoncé lors de sa conférence de presse.

Chiffres-clés

	Données en	31.03.2011	31.03.2010	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 075.5	8 100.3	-0.3
Produit des locations	mio. CHF	100.8	104.6	-3.6
Taux de perte de loyers	%	5.1	3.8	34.2
Chiffre d'affaires de détail, net	mio. CHF	36.5	35.0	4.3
EBITDA	mio. CHF	98.0	95.7	2.4
EBIT	mio. CHF	94.0	91.4	2.8
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	12.2	7.7	58.4
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	57.8	47.7	21.2
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	59.1	49.1	20.4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 326.2	3 245.2	2.5
Quote-part des capitaux propres	%	39.6	38.1	3.9
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 077.9	5 244.6	-3.2
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.4	61.5	-1.8
Intérêts non-contrôlants	mio. CHF	0.0	34.4	-100.0
Quote-part des intérêts non-contrôlants dans les capitaux propres	%	0.0	0.4	-100.0
ROE (pondéré)	%	7.0	5.8	20.7
ROIC (pondéré)	%	3.9	3.7	5.4
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.06	0.88	20.5
VNI avant impôts différés	CHF	73.36	72.03	1.8
VNI après impôts différés	CHF	61.23	60.17	1.8
Chiffres hors effets de réévaluations*				
EBIT	mio. CHF	81.8	83.7	-2.3
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	54.2	48.7	11.3
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.00	0.90	11.1
ROE (pondéré)	%	6.6	6.0	10.0

*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 AG

Swiss Prime Site AG est la principale société d'investissements immobiliers de Suisse. La valeur de son portefeuille s'élève à CHF 8.1 milliards. Constitué en appliquant une sélection rigoureuse, il se compose d'immeubles commerciaux de premier ordre situés dans les principaux centres économiques de la Suisse. Swiss Prime Site est cotée depuis avril 2000 à la SIX Swiss Exchange et affiche une capitalisation boursière de quelque CHF 3.9 milliards. Un portefeuille résistant aux crises, car les risques de vacance et de pertes de loyers sont minimes, un management professionnel aux structures légères et aux coûts bas, une puissance financière et une capacité bénéficiaire importantes ainsi qu'un profil rendement – risque exceptionnel, telles sont les caractéristiques de Swiss Prime Site.

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.