

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

Le 9 mai 2012  
Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 31 mars 2012

#### Bon début d'année

**Olten, le 9 mai 2012 – Swiss Prime Site a enregistré, au premier trimestre 2012, une hausse de 2.2% de ses revenus locatifs à CHF 103.0 millions. Le résultat d'exploitation (EBIT) avant effets des réévaluations\* a augmenté à CHF 82.4 millions, en progression de 0.7%. Après effets des réévaluations, l'EBIT a diminué de 9.4% à CHF 85.2 millions. Les perspectives pour l'exercice 2012 sont bonnes.**

Au premier trimestre 2012, Swiss Prime Site a enregistré une hausse de ses revenus locatifs de 2.2% à CHF 103.0 millions (CHF 100.8 millions au premier trimestre 2011). Cette hausse est due essentiellement aux immeubles du site Maag à Zurich achevés à fin 2011 et entièrement loués. Le taux de perte de loyers a pu être abaissé de 5.1% à 4.7%. «Supérieur à la moyenne, le taux de location de plus de 95% souligne combien notre offre est proche du marché et nous inspire confiance pour l'exercice 2012», déclare Markus Graf, CEO de Swiss Prime Site. Le cours de l'action a progressé de CHF 70.55 à CHF 75.00 au 31 mars 2012, soit une progression de 6.3% sur la période considérée.

Le bénéfice a diminué de 19.9% à CHF 46.3 millions (CHF 57.8 millions). En faisant abstraction des effets des réévaluations\*, le bénéfice s'est chiffré à CHF 50.6 millions (CHF 54.2 millions), soit une baisse de 6.6%. Le résultat total attribuable aux actionnaires s'est élevé à CHF 47.4 millions (CHF 59.1 millions). Le résultat d'exploitation (EBIT) s'est situé à CHF 85.2 millions, en diminution de 9.4% par rapport au premier trimestre 2011 (CHF 94.0 millions). La quote-part des fonds propres s'est accrue de 39.6% à 40.9%.

Les produits d'exploitation ont augmenté de CHF 139.1 millions à CHF 143.3 millions. De ce montant, CHF 44.9 millions (CHF 41.8 millions) sont provenus du segment du commerce de détail qui comprend le grand magasin Jelmoli – The House of Brands à la Bahnhofstrasse de Zurich, l'hôtel Ramada Encore à Genève ainsi que le restaurant Clouds ouvert en décembre 2011 dans la Prime Tower à Zurich.

Les réévaluations effectuées dans la période sous revue se sont élevées à CHF 2.8 millions (CHF 12.2 millions).

\* Réévaluations (IAS 40) et impôts différés; le portefeuille entier est réévalué deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre.

En ce qui concerne les charges d'exploitation directes, les marchandises ont progressé de CHF 16.6 millions à CHF 18.3 millions tandis que les frais de personnel, qui font partie des charges d'exploitation, ont augmenté de CHF 10.0 millions à CHF 12.2 millions. Ces augmentations résultent principalement de la mise en exploitation du restaurant Clouds.

La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a crû de 6.0% à CHF 77.73 (CHF 73.36). Après impôts différés, la VNI a progressé de 4.9% à CHF 64.22 (CHF 61.23). La distribution exemptée d'impôts anticipés provenant des réserves issues des apports en capital, qui a eu lieu le 27 avril dernier, a été relevée à CHF 3.60 (CHF 3.50) selon la décision de l'Assemblée générale qui s'est déroulée le 19 avril 2012. Sur la base du cours de clôture de l'exercice se chiffrant à CHF 70.55, cette distribution correspond à un rendement direct attractif de 5.1%.

### **Portefeuille immobilier**

Au 31 mars 2012, la valeur du portefeuille immobilier a atteint CHF 8.18 milliards, soit 1.3% de plus que celle de CHF 8.08 milliards enregistrés un an auparavant. L'immeuble Vadianstrasse 25 à St-Gall a été vendu le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour CHF 8.5 millions.

Par rapport à la période de comparaison, la composition du portefeuille a changé, notamment en ce qui concerne les affectations. Les surfaces de bureaux représentent désormais 41% (35%) des revenus locatifs nets et les surfaces de vente 35% (41%). Cette inversion provient essentiellement des immeubles commerciaux Prime Tower, de ses annexes et de Platform achevés à fin 2011 ainsi que de la cession du centre commercial Volkiland au 1<sup>er</sup> décembre 2011.

Le déplacement d'une soixantaine de mètres du bâtiment de la MFO à la Affolternstrasse 52 à Zurich Oerlikon aura lieu comme prévu les 22 et 23 mai 2012.

Swiss Prime Site réalisera dans le quartier WankdorfCity, à Berne, le projet «Majowa», acquis en mars 2012 et qui sera terminé en octobre 2014. L'investissement s'élève à quelque CHF 144 millions. Il sera construit par l'entreprise Losinger Marazzi AG d'après les critères de durabilité du label «Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB)» et de la norme Minergie. Le locataire de ce bâtiment destiné aux services et offrant une surface locative de 33 600 m<sup>2</sup> sera la Poste Suisse qui y installera son nouveau siège principal.

Pour l'heure, le plus gros projet de Swiss Prime Site est l'immeuble commercial SkyKey à Zurich Nord dont la première pierre a été posée le 2 mai 2012. Edifié par l'entreprise générale Steiner SA à la norme LEED, ce bâtiment de 18 étages est loué par la Zurich compagnie d'assurances SA qui y emménagera à l'été 2014. L'investissement de Swiss Prime Site s'élève à CHF 236 millions environ.

### **Perspectives**

La Direction maintient ses perspectives et table, pour l'exercice 2012, sur un taux de perte de loyers inférieur à 5.5%, grâce à la qualité du portefeuille et à des baux dont la structure des échéances est favorable. Comme annoncé précédemment, le bénéfice net (avant effets des réévaluations et des éléments exceptionnels) devrait dépasser légèrement celui de l'exercice précédent.

## Chiffres-clés

	Données en	31.03.2012	31.03.2011	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 179.7	8 075.5	1.3
Produit des locations, net	mio. CHF	103.0	100.8	2.2
Taux de perte de loyers	%	4.7	5.1	-7.8
Chiffre d'affaires de détail, net	mio. CHF	39.2	36.5	7.4
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	89.2	98.0	-9.0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	85.2	94.0	-9.4
Réévaluation des immeubles (IAS 40)	mio. CHF	2.8	12.2	-77.0
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	46.3	57.8	-19.9
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	47.4	59.1	-19.8
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 491.1	3 326.2	5.0
Quote-part des fonds propres	%	40.9	39.6	3.3
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 047.5	5 077.9	-0.6
Quote-part des capitaux de tiers	%	59.1	60.4	-2.2
ROE (pondéré)	%	5.3	7.0	-24.3
ROIC (pondéré)	%	3.4	3.9	-12.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	0.85	1.06	-19.8
VNI avant impôts différés par action	CHF	77.73	73.36	6.0
VNI après impôts différés par action	CHF	64.22	61.23	4.9
<b>Chiffres hors effets des réévaluations*</b>				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	82.4	81.8	0.7
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	50.6	54.2	-6.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	0.93	1.00	-7.0
ROE (pondéré)	%	5.8	6.6	-12.1

\* Réévaluations (IAS 40) et impôts différés; 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)62 213 06 06, [markus.graf@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tél. +41 (0)62 213 06 06, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto:peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch)

## **Swiss Prime Site AG**

Swiss Prime Site AG est la principale société d'investissements immobiliers de Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à CHF 8.2 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 4.1 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.