



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 13 septembre 2012
Pour publication immédiate

Rapport semestriel au 30 juin 2012

Nouvelle amélioration qualitative du revenu

Olten, le 13 septembre 2012 – Au premier semestre 2012, Swiss Prime Site AG a augmenté l'EBIT de 20.8% à CHF 291.8 millions et le bénéfice de 18.3% à CHF 180.3 millions. La valeur du portefeuille s'est élevée à CHF 8 350.0 millions. Pour l'ensemble de l'année, Swiss Prime Site compte avec un taux de perte de loyer inchangé inférieur à 5.5%, ainsi qu'avec des chiffres de l'EBIT et du bénéfice au moins au même niveau que ceux de l'année précédente (avant les effets des réévaluations et les effets non récurrents).

Durant le premier semestre 2012, Swiss Prime Site AG a profité de l'environnement économique toujours positif, de la concentration sur des immeubles de bureaux et commerciaux de premier ordre ainsi que de bénéfiques de réévaluations. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 20.8%, à CHF 291.8 millions (CHF 241.5 millions). Ce dernier chiffre comprenait des réévaluations de CHF 130.4 millions (sans immeubles d'exploitation). Par rapport aux CHF 77.8 millions de la même période de l'an dernier, cela correspond à une progression de 67.6%. En incluant les effets de réévaluations*, le bénéfice a augmenté de 18.3% à CHF 180.3 millions (CHF 152.4 millions) et le résultat global de CHF 154.9 millions à CHF 182.3 millions. Sans les effets de réévaluations, le bénéfice et le résultat global se sont élevés à CHF 94.3 millions (CHF 105.1 millions). En regard de l'année précédente, le changement s'explique avant tout par le revenu non récurrent d'environ CHF 10 millions, comptabilisé en 2011, et provenant des entreprises associées. Le bénéfice pondéré par action, avant réévaluations, s'est infléchi de 10.4 %, soit de CHF 1.93 à CHF 1.73. En incluant les effets de réévaluations, le bénéfice pondéré par action a progressé de CHF 2.81 à CHF 3.31 (+17.8%).

«Au cours de ces douze dernières années, nous avons appliqué notre «prime»-stratégie avec détermination,» a déclaré Markus Graf, CEO. «Et nous avons pu aussi en profiter au premier semestre 2012.»

Au 30 juin 2012, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés s'élevait à CHF 77.26, contre CHF 76.72 au 31 décembre 2011 (+0.7%). Après impôts différés, la VNI s'est infléchie de CHF 63.34 à CHF 63.11 (-0.4%). La prime, soit la différence entre le cours de bourse de CHF 79.15 (CHF 70.55) et la VNI après impôts différés était de 25.4% (11.4%).

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés

La distribution de cette année aux actionnaires s'est élevée à CHF 3.60 par action (CHF 3.50). Elle provenait de réserves issues d'apports en capital et était exonérée de l'impôt anticipé. Cette distribution correspondait à un rendement direct de 5.1% (5.0%) sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2011.

Le rendement des fonds propres (ROE, pondéré) s'est établi à 10.5% (10.6% au 31 décembre 2011) et le ROIC pondéré à 5.5% (5.8%). Les proportions du bilan sont restées pratiquement inchangées. La quote-part des fonds propres se situait à 39.6% (40.0%) et celle des fonds de tiers à 60.4% (60.0%).

En avril, 2 690 parts de l'emprunt convertible de CHF 300 millions ont été converties en 187 088 actions nominatives, ce qui a conduit à une augmentation de capital de CHF 2.9 millions et à un accroissement des réserves de capitaux de CHF 10.4 millions.

A la fin de la période sous revue, l'action Swiss Prime Site a clôturé à CHF 79.15 (CHF 70.55 au 31 décembre 2011). Il en est résulté un rendement global (évolution du cours et distribution – TR) de 17.6% (6.1%). Une fois de plus, elle a surperformé le SPI – Swiss Performance Index (+5.4%) ainsi que l'index comparatif SXI – Real Estate Shares (+12.5%). Le 24 septembre 2012, l'action Swiss Prime Site sera représentée dans le Swiss Leader Index (SLI) de SIX Swiss Exchange. Ce dernier est composé des actions du SMI et des dix valeurs les plus importantes du SMIM. Il comprend donc les 30 titres les plus liquides et les plus grands du marché suisse des actions.

Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers s'est élevé à 2.6% (2.8%) avec une durée résiduelle de 4.1 ans (4.5 à fin 2011).

Les revenus locatifs nets ont atteint CHF 204.2 millions, dépassant de 0.2% le niveau de l'année précédente (CHF 203.8 millions). L'augmentation provenant de nouvelles constructions achevées à la fin de l'année précédente a été partiellement compensée par la disparition de revenus locatifs, suite à diverses ventes. Le taux de perte sur loyers est passé, comme prévu, de 4.9% à 5.4%.

Il a été possible d'augmenter le revenu d'exploitation global de 0.8% à CHF 281.4 millions (CHF 279.1 millions). Il englobait également le chiffre d'affaires net du segment commerce de détail, soit CHF 76.2 millions (CHF 73.7 millions). Celui-ci comprenait (avant éliminations au niveau du Groupe) le revenu de CHF 64.6 millions (CHF 68.8 millions) provenant de Jelmoli – The House of Brands, ainsi que les revenus de l'hôtellerie, soit CHF 11.7 millions (CHF 5.0 millions), lesquels englobaient le chiffre d'affaires du restaurant Clouds, de la Prime Tower, qui s'est ouvert en décembre 2011.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2012, le parc immobilier a été évalué à CHF 8 350.0 millions (CHF 8 165.1 millions au 31 décembre 2011) (+2.3%). Le portefeuille se composait de 170 immeubles, 12 parcelles constructibles et 4 projets de développement. Au début de l'année, l'immeuble commercial Vadianstrasse 25, à St-Gall, a été vendu avec profit. Le 13 mars 2012, le projet de nouvelle construction Majowa, à Berne, a été acheté.

L'augmentation de CHF 184.9 millions de la juste valeur du portefeuille résulte de modifications de valeur et d'investissements des nouveaux projets de construction Maaghof Nord et Est, ainsi que des bâtiments SkyKey et MFO, à Zurich (CHF +33.7 millions), de

modifications de valeur (y compris rénovations/investissements) des immeubles du parc immobilier (CHF +147.1 millions) et des parcelles constructibles (CHF +0.6 million), du projet acquis Majowa, à Berne (CHF +12.0 millions), ainsi que de la vente de l'immeuble à St-Gall (CHF -8.5 millions). La valeur des immeubles du parc immobilier a augmenté de 1.6% pendant la période sous revue.

Le taux d'escompte réel moyen pondéré s'est chiffré à 4.26% (4.38% au 31 décembre 2011).

En juillet 2012, le chantier du complexe immobilier Maaghof Nord et Est, sur le site Maag, a démarré. Swiss Prime Site y investit environ CHF 140 millions pour la construction de 137 appartements à louer et de 82 appartements en propriété par étage.

Les 22/23 mai 2012, le déplacement spectaculaire de l'immeuble MFO, à Zurich Oerlikon, s'est déroulé sans encombre, devant un grand concours de population et les médias. Les travaux de finition sont encore en cours.

Perspectives

S'agissant du deuxième semestre 2012, Swiss Prime Site en reste fondamentalement optimiste et compte de nouveau sur un taux de location élevé. Le taux de perte de loyers devrait évoluer dans une fourchette de 5.0% à 5.5% du revenu locatif prévu, restant donc clairement inférieur à la moyenne du marché. Près de 60% du revenu locatif net repose sur des contrats de bail d'une durée de quatre à dix ans. Swiss Prime Site s'attend à ce que l'EBIT et le bénéfice net (avant réévaluations et effets non récurrents) atteignent, voire dépassent légèrement les chiffres de l'an dernier. Swiss Prime Site fonde cette appréciation positive sur la qualité des emplacements et des objets du portefeuille immobilier, ainsi que sur les conditions-cadres conjoncturelles intactes.

Ainsi que cela a été déjà communiqué, au 1^{er} janvier 2013, Swiss Prime Site intégrera dans la Société d'importantes prestations qui, jusqu'ici, étaient assurées par la partie liée Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management. Markus Graf, CEO, Peter Wullschleger, CFO, et Peter Lehmann, CIO, qui forment la direction de la Société avec Franco Savastano (CEO de Jelmoli – The House of Brands), seront employés directement par Swiss Prime Site AG, de même que des spécialistes expérimentés de l'immobilier. Le contrat de gestion avec Credit Suisse AG sera poursuivi sous une forme réduite.

Chiffres-clés

	Données en	30.06.2012	30.06.2011	Variations en %
Parc Immobilier	CHF mio.	8 350.0	8 181.2	2.1
Revenu locatif, net	CHF mio.	204.2	203.8	0.2
Taux de perte de loyer	%	5.4	4.9	10.2
Chiffre d'affaires du commerce de détail, net	CHF mio.	76.2	73.7	3.4
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements (EBITDA)	CHF mio.	299.8	249.7	20.1
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	291.8	241.5	20.8
Réévaluations d'immeubles (IAS 40)	CHF mio.	130.4	77.8	67.6
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	180.3	152.4	18.3
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	182.3	154.9	17.7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	3 442.8	3 232.3	6.5
Quote-part des capitaux propres	%	39.6	37.9	4.5
Capitaux de tiers	CHF mio.	5 250.9	5 300.7	-0.9
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.4	62.1	-2.7
ROE (pondéré)	%	10.5	9.4	11.7
ROIC (pondéré)	%	5.5	5.1	7.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	3.31	2.81	17.8
VNI avant impôts différés par action	CHF	77.26	72.04	7.2
VNI après impôts différés par action	CHF	63.11	59.50	6.1
Chiffres hors effets des réévaluations*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	161.4	163.7	-1.4
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	94.3	105.1	-10.3
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.73	1.93	-10.4
ROE (pondéré)	%	5.6	6.6	-15.2

* 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

Retransmission par Internet

On trouvera la retransmission en direct de la conférence de presse sur Internet, en allemand et en anglais, sous: 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 8.4 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 CHF 4.3 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.