

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 17 mars 2009  
Pour publication immédiate

**Rapport de gestion au 31 décembre 2008**

### **Des attentes élevées réalisées**

**Olten, le 17 mars 2009 – Swiss Prime Site AG a augmenté son bénéfice net (hors effets des réévaluations) de 9.6% à CHF 93.5 millions. Le bénéfice d'exploitation (avant réévaluations) a progressé de 5.7% à CHF 158.6 millions. Le taux de perte de loyers a pu être abaissé de 4.9% à 4.5%. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 21 avril 2009 une distribution s'élevant à CHF 3.40 par action, identique à celle de l'exercice précédent. Ce qui correspond à un rendement au comptant de 6.7% sur le cours de clôture de CHF 50.80 à fin 2008. La valeur nette d'inventaire (VNI après impôts différés) a crû de 3.0% à CHF 59.25. Swiss Prime Site table sur la poursuite de ces bons résultats en 2009.**

Grâce à la grande qualité des immeubles et de leur implantation, Swiss Prime Site a continué de dégager des revenus importants et durables au cours de l'exercice 2008. «Les activités de Swiss Prime Site en 2008 n'ont guère été affectées par la crise financière mondiale, ni par les premiers signes de récession dans l'économie réelle», a déclaré Markus Graf, CEO de la société. Dans l'exercice sous revue, les revenus locatifs ont augmenté de 1.4% à CHF 207.1 millions (CHF 204.2 millions en 2007). Le bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a progressé de 5.7% à CHF 158.6 millions (CHF 150.1 millions), avant effets des réévaluations, ce qui représente une marge EBIT très élevée de 75.8% (73.3%). Après effets des réévaluations, l'EBIT s'est monté à CHF 200.9 millions (-34.9%). Cette baisse s'explique en grande partie par la disparition du gain d'évaluation élevé que Swiss Prime Site a pu engranger en 2007 grâce en particulier à Sihlcity. Il s'ensuit que le bénéfice net a diminué à CHF 116.4 millions (CHF 198.9 millions), soit un recul de 41.5%. Hors effets des réévaluations, le bénéfice net a atteint CHF 93.5 millions (CHF 85.3 millions), en hausse de 9.6%.

Le bénéfice pondéré par action a augmenté de 14.0%, avant réévaluations, à CHF 3.98 (CHF 3.49), tandis qu'il a baissé de 39.1% après réévaluations à CHF 4.95 (CHF 8.13). La valeur nette d'inventaire (VNI) a progressé de 3.0% à CHF 59.25 (CHF 57.52) après impôts différés, et de 3.5% à CHF 66.01 (CHF 63.81) avant impôts différés.

Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers productifs d'intérêts s'est élevé à 3.0% (sans changement) avec une durée résiduelle de 4.4 ans (4.2 ans). En 2008, la quote-part des fonds propres a crû à 37.0% (35.7%), après que la société a réduit, en cours de l'exercice, le nombre d'actions propres de 2.54 à 1.71 millions, diminuant ainsi leur proportion de 9.9% à 6.7% du total des actions émises.

### **Distribution élevée et rendement au comptant de 6.7%**

Les bons revenus et les perspectives favorables quant à l'évolution des résultats ont conduit le Conseil d'administration à proposer à l'Assemblée générale du 21 avril 2009 une distribution inchangée de CHF 3.40 par action. Le versement se fera une nouvelle fois sous la forme, avantageuse sur le plan fiscal pour les particuliers, d'une réduction de la valeur nominale. Calculé sur la base du cours de clôture de CHF 50.80 au 31 décembre 2008, le rendement au comptant s'élève à 6.7%. Swiss Prime Site est convaincu de pouvoir conserver une position de pointe parmi les sociétés de Suisse cotées en Bourse avec les distributions les plus élevées.

### **La valeur du portefeuille atteint CHF 3.79 milliards**

La valeur du portefeuille immobilier a augmenté à CHF 3.79 milliards à fin 2008. Ce qui correspond à une hausse de CHF 133.9 millions, soit de 3.7%, par rapport au montant de CHF 3.65 milliards à la fin de l'exercice précédent. Le projet PostFinance-Arena en construction figurait alors au bilan 2007 dans le poste Autres créances. Si l'on tient compte de la PostFinance-Arena dans la valeur du portefeuille en 2007, l'augmentation se chiffre à CHF 101.2 millions (+2.7%). Cette progression résulte d'investissements dans les projets PostFinance-Arena à Berne (CHF +55.0 millions) et Maag à Zurich (CHF +44.7 millions), de changements de la valeur d'immeubles existants (y inclus des rénovations et des investissements) (CHF +47.9 millions) ainsi que des ventes diverses (CHF -49.3 millions) et d'une acquisition (CHF +2.9 millions).

Sur les 105 immeubles en portefeuille, 81 ont fait l'objet d'une réévaluation à la hausse et 24 à la baisse par rapport à l'exercice précédent. A la suite d'un remaniement du portefeuille, consistant à vendre les immeubles ne convenant plus à la stratégie et deux parcelles de terrain, le nombre d'immeubles a diminué de neuf unités à 110. En 2008, la seule acquisition a été celle de l'immeuble sis à l'angle des rues Frobürgstrasse et Amthausquai à Olten. Après sa transformation, il deviendra le nouveau siège de Swiss Prime Site à partir de début 2010.

### **La majorité des revenus locatifs des grands projets est assurée**

Aujourd'hui déjà, les nouveaux immeubles que Swiss Prime Site réalise sur le site Maag à Zurich et sur l'Allmend de Berne sont en grande partie loués. Des baux de longue durée ont été conclus pour 52% de la surface de la Prime Tower, dont la première pierre a été posée le 19 novembre 2008, des deux bâtiments annexes Cubus et Diagonal ainsi que de l'immeuble commercial Platform. A Berne, la PostFinance-Arena, qui sera totalement rénovée pour les championnats du monde de hockey sur glace qui auront lieu du 24 avril au 10 mai de cette année, ainsi que l'immeuble commercial dont la construction s'achèvera un peu plus tard, sont entièrement loués au SC Berne et à la Poste Suisse.

**L'année 2009 placée aussi sous le signe de la continuité**

Malgré des manifestations de récession dans différents secteurs de l'économie, Swiss Prime Site table, pour 2009, sur des revenus locatifs stables et des gains toujours appréciables. L'expérience montre que, même quand le contexte économique se détériore, la demande de bureaux, de locaux artisanaux et de magasins de premier ordre reste importante. Ce sont en particulier les objets de second ordre situés en dehors des agglomérations urbaines ou des centres régionaux qui devraient souffrir d'une offre excédentaire accrue.

En outre, la répartition géographique du portefeuille de Swiss Prime Site et la diversification équilibrée des affectations optimisent le rapport risque / rendement. Les actionnaires qui attachent de l'importance à un rendement attractif devraient être satisfaits par les actions de Swiss Prime Site AG en 2009 également.

## Chiffres-clés

|  | Données<br>en | 31.12.2008 | 31.12.2007 | Variation<br>en % |
|--|---------------|------------|------------|-------------------|
| Immeubles de placement   | mio CHF       | 3 785.5    | 3 651.6    | 3.7               |
| Produit des locations  | mio CHF       | 207.1      | 204.2      | 1.4               |
| EBITDA   | mio CHF       | 200.9      | 308.6      | -34.9             |
| EBIT   | mio CHF       | 200.9      | 308.6      | -34.9             |
| Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)                   | mio CHF       | 42.3       | 158.4      | -73.3             |
| Bénéfice attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG       | mio CHF       | 116.4      | 198.9      | -41.5             |
| Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG | mio CHF       | 1 418.8    | 1 329.6    | 6.7               |
| Quote-part des fonds propres                                       | %             | 37.0       | 35.7       | 3.6               |
| Fonds étrangers  | mio CHF       | 2 411.4    | 2 399.0    | 0.5               |
| Quote-part des fonds étrangers                                     | %             | 63.0       | 64.3       | -2.0              |
| ROE (pondéré)  | %             | 8.5        | 14.6       | -41.8             |
| ROIC (pondéré)   | %             | 4.9        | 7.2        | -31.9             |
| Bénéfice par action (pondéré)                                      | CHF           | 4.95       | 8.13       | -39.1             |
| VNI avant impôts différés  | CHF           | 66.01      | 63.81      | 3.5               |
| VNI après impôts différés  | CHF           | 59.25      | 57.52      | 3.0               |
| <b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>                       |               |            |            |                   |
| EBIT   | mio CHF       | 158.6      | 150.1      | 5.7               |
| Marge EBIT   | %             | 75.8       | 73.3       | 3.4               |
| Bénéfice   | mio CHF       | 93.5       | 85.3       | 9.6               |
| Bénéfice par action (pondéré)                                      | CHF           | 3.98       | 3.49       | 14.0              |
| ROE (pondéré)  | %             | 6.9        | 6.9        | -                 |

\* 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](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 première société de Suisse spécialisée dans les investissements immobiliers. La valeur de son portefeuille s'élève à environ CHF 3.8 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 à la SIX Swiss Exchange depuis avril 2000 et affiche une capitalisation boursière de quelque CHF 1.3 milliard. Un portefeuille résistant aux crises, car les risques de vacance et de pertes de loyers sont minimales, 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.