

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 14 mai 2009
Pour publication immédiate

Rapport trimestriel au 31 mars 2009

En pleine forme

Olten, le 14 mai 2009 - Swiss Prime Site AG a augmenté son revenu locatif au premier trimestre 2009 de 3.3% à CHF 53.3 millions. Le résultat d'exploitation (EBIT) et le résultat net ont progressé de 27.6% à CHF 51.3 millions, respectivement de 48.3% à CHF 31.3 millions. Le taux de perte de loyers a diminué à 3.5%. Pour 2009, Swiss Prime Site reste optimiste.

En dépit de l'environnement économique actuel, la société d'investissements immobiliers Swiss Prime Site AG a pu augmenter ses revenus locatifs au premier trimestre 2009 de 3.3% à CHF 53.3 millions [CHF 51.6 millions]. Le taux de perte de loyers s'est réduit à 3.5%, alors qu'au premier trimestre 2008 il était encore de 4.3% et de 4.5% pour tout l'exercice 2008. «La rareté de l'offre de sites de premier ordre, tels que nous les avons en portefeuille, de même que les relations orientées sur le long terme avec nos locataires ont contribué de manière déterminante à ce bon résultat», a déclaré Markus Graf, CEO de la société.

Au cours de la période sous revue, le résultat d'exploitation s'est accru de 27.6% à CHF 51.3 millions [CHF 40.2 millions]. De cet accroissement total de CHF 11.1 millions, CHF 9.7 millions résultent de l'effet positif des réévaluations découlant de l'évaluation initiale des projets de nouvelles constructions en cours. Depuis le 1^{er} janvier 2009, ces derniers sont déjà comptabilisés à leur «fair value», soit à leur valeur marchande, pendant la phase de construction ou de développement, ceci conformément aux normes comptables IFRS, soit IAS 40. De même, la part des intérêts correspondant aux ouvrages en cours et aux zones de développement sont activés dès le 1^{er} janvier 2009, conformément à IAS 23 «Coûts d'emprunt». C'est ainsi que pour la période sous revue, environ CHF 1.5 million de frais de fonds étrangers ont été portés aux coûts d'acquisition des nouveaux projets de construction.

Le résultat net a augmenté de 48.3%, ou CHF 10.2 millions, à CHF 31.3 millions. Sans l'effet des réévaluations, l'EBIT a progressé de 3.7% à CHF 41.6 millions [CHF 40.1 millions], la marge EBIT de 77.0% à 77.8% et le résultat net de 9.6% à CHF 26.2 millions [CHF 23.9 millions].

Par rapport au même trimestre de l'année précédente, la valeur nette d'inventaire (VNI), avant impôts différés, s'est accrue de 4.1% à CHF 67.54 [CHF 64.85]. Après les impôts différés, la VNI a progressé de 3.6% à CHF 60.56 [CHF 58.43]. Conformément à la décision prise par l'Assemblée générale du 21 avril 2009, les actionnaires recevront, comme l'année précédente, une distribution de CHF 3.40 par action. Le paiement s'effectuera (vraisemblablement le 9 juillet 2009) sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 22.20 à CHF 18.80 par action, ce qui correspond, sur la base du cours au 31 mars 2009 de CHF 51.00, à un excellent rendement direct de 6.7%.

Un portefeuille immobilier orienté vers l'avenir

Au 31 mars 2009, la valeur du portefeuille immobilier atteignait CHF 3.82 milliards, soit 3.7% de plus que les CHF 3.69 milliards affichés une année auparavant. Alors qu'aucun changement de propriété n'est à signaler pour la période sous revue, Swiss Prime Site a procédé, après la clôture du bilan, à la vente de trois immeubles non conformes à la stratégie. Le prix de vente total a atteint CHF 32.0 millions, se situant ainsi à 6.8% au-dessus de la valeur marchande comptabilisée au 31 mars 2009.

Sur le site Maag, les travaux des différentes constructions se poursuivent comme prévu. Ces derniers jours, dans le projet Prime Tower, le gros œuvre des étages a commencé. 20 des 36 niveaux devraient être réalisés encore en 2009.

A la PostFinance-Arena, à Berne, les travaux de finition sont en cours. L'inauguration officielle aura lieu le 22 août 2009.

Comme annoncé en mars 2009 déjà, la Direction estime que le résultat d'exploitation (avant réévaluation) atteindra de nouveau le niveau élevé de l'année précédente et qu'une marge EBIT de 74% au moins pourra être réalisée. On s'attend à un taux de perte de loyers de 4.5% à 5.5% pour l'ensemble de l'exercice 2009.

Chiffres-clés

	Données en	31.03.2009	31.03.2008	Variation en %
Immeubles de placement	mio CHF	3 822.6	3 686.7	3.7
Produits des locations	mio CHF	53.3	51.6	3.3
EBITDA	mio CHF	51.3	40.2	27.6
EBIT	mio CHF	51.3	40.2	27.6
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40), y c. ouvrages en cours et zones de développement	mio CHF	9.7	0.1	---
Bénéfice attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio CHF	31.3	21.1	48.3
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio CHF	1 450.0	1 350.8	7.3
Quote-part des fonds propres	%	37.4	35.9	4.2
Fonds étrangers	mio CHF	2 431.4	2 407.8	1.0
Quote-part des fonds étrangers	%	62.6	64.1	-2.3
ROE (pondéré)	%	8.7	6.3	38.1
ROIC (pondéré)	%	4.8	4.0	20.0
Bénéfice par action (pondéré)	CHF	1.31	0.91	44.0
VNI avant impôts différés	CHF	67.54	64.85	4.1
VNI après impôts différés	CHF	60.56	58.43	3.6
Chiffres sans les effets de réévaluations*				
EBIT	mio CHF	41.6	40.1	3.7
Marge EBIT	%	77.8	77.0	1.0
Bénéfice	mio CHF	26.2	23.9	9.6
Bénéfice par action (pondéré)	CHF	1.09	1.03	5.8
ROE (pondéré)	%	7.3	7.1	2.8

* 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 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 d'environ 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 élevées ainsi qu'un profil de 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.