



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 31 août 2009
Pour publication immédiate

Rapport semestriel au 30 juin 2009

Poursuite d'une croissance fortement bénéficiaire

Olten, le 31 août 2009 – Au premier semestre 2009, Swiss Prime Site a de nouveau enregistré un développement extrêmement réjouissant. Par rapport à la période comparable de l'exercice précédent, les revenus locatifs ont augmenté de 2.6% à CHF 105.9 millions, tandis que déjà très bas, le taux de perte de loyers a encore pu être abaissé de 4.9% dans l'exercice précédent à 3.7%. L'EBIT (avant réévaluations) a progressé de 2.9% à CHF 82.5 millions, tandis que le bénéfice net a crû de 1.6%, passant de CHF 69.1 millions à CHF 70.2 millions. La valeur nette d'inventaire (VNI) après impôts différés s'est élevée à CHF 58.85 au 30 juin 2009; corrigée des distributions, elle a gagné 5.1% par rapport à fin 2008. Avec l'acquisition d'une participation de 30% environ dans Jelmoli Holding SA et l'offre d'échange proposée aux actionnaires de Jelmoli, Swiss Prime Site a pris un nouvel essor dans le segment haut de gamme. Une évolution toujours positive est attendue pour 2009.

Malgré la gravité de la récession, Swiss Prime Site s'est développée de manière réjouissante sur tous les plans. Par comparaison avec le premier semestre 2008, les revenus locatifs ont augmenté de 2.6% à CHF 105.9 millions (CHF 103.2 millions). Au premier semestre 2009, la société a conclu des baux couvrant une surface de plus de 13 000 m² de bureaux et de 2 000 m² de restaurants, essentiellement dans les immeubles de Cityport à Zurich-Oerlikon, d'Opus à Zoug ainsi que de l'Elisabethenstrasse et dans la Messeturm à Bâle. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a progressé de 2.9% à CHF 82.5 millions (CHF 80.2 millions), avant effets des réévaluations, ce qui représente une marge EBIT toujours élevée de 76.8% (77.1%). Un léger recul des réévaluations a entraîné une diminution de l'EBIT après réévaluations de 1.9% à CHF 110.9 millions (CHF 113.1 millions). Avec CHF 28.3 millions, les réévaluations ont été à nouveau positives, mais elles sont restées inférieures de CHF 4.6 millions au niveau de l'exercice précédent (CHF 32.9 millions). Le bénéfice net avant effets des réévaluations a augmenté de 5.9% à CHF 50.3 millions (CHF 47.5 millions). Le résultat net pondéré par action des six premiers mois s'est monté à CHF 2.89 (CHF 2.97).

L'acquisition d'une participation de 30% environ dans Jelmoli Holding SA a entraîné une modification des relations du bilan par rapport à fin 2008. En raison des engagements de paiement à hauteur de CHF 250 millions en espèces et d'une augmentation de capital par apport en nature, les capitaux propres ont augmenté de CHF 254.2 millions net à CHF 1 673.0 millions. Ce changement net résulte principalement de l'augmentation de capital par apport des actions de Jelmoli Holding SA (CHF 265.4 millions) et de l'émission, qui lui est liée, de 4 480 000 actions nouvelles de Swiss Prime Site. La quote-part des fonds propres a atteint 37.8%, contre 37.0% à fin 2008. Malgré le léger relèvement des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, la moyenne des taux d'intérêt applicables aux engagements financiers a pu être maintenue à un niveau bas, soit 3.1%, contre 3.0% au premier semestre 2008. La durée résiduelle pondérée n'a que légèrement diminué à 4.1 ans, en comparaison de 4.3 ans dans l'exercice précédent.

Rendement total de l'action Swiss Prime Site de 4.7%

Au 30 juin 2009, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 64.93 (CHF 66.01 au 31 décembre 2008) et CHF 62.25 après impôts différés et avant distributions, soit une hausse de 5.1% par rapport à CHF 59.25 au 31 décembre 2008. Après la distribution du 9 juillet 2009 à hauteur de CHF 3.40 par action, la VNI s'est élevée à CHF 58.85 après impôts différés. Cette distribution s'est effectuée sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 22.20 à CHF 18.80 par action. Le montant qui a été versé correspond à un rendement direct de 6.7% sur la base du cours de clôture de CHF 50.80 au 31 décembre 2008. Le rendement total (évolution du cours et distributions) des six premiers mois a atteint 4.7%, une performance très intéressante qui a nettement surpassé celle du Swiss Performance Index (2.1%).

Portefeuille immobilier

Au premier semestre 2009, la valeur du parc immobilier a augmenté de CHF 63.1 millions, soit 1.7%, à CHF 3 848.6 millions, contre CHF 3 785.5 millions au 31 décembre 2008. Cette progression résulte d'investissements et des réévaluations dans la PostFinance-Arena à Berne (CHF 16.5 millions) et dans les projets du site Maag à Zurich West (CHF 61.4 millions), de changements de la valeur des immeubles existants dus à des rénovations et à des investissements (CHF 21.2 millions) ainsi que de cessions (CHF -36.0 millions). Quatre petits immeubles totalisant CHF 38.2 millions ont été vendus, le prix de vente se situant à environ 6.2% au-dessus de la valeur de marché à fin décembre 2008.

Après deux ans de construction et de transformation, l'inauguration de la PostFinance-Arena a été célébrée le 22 août 2009 à Berne par une grande fête ouverte à tous. Sur le site Maag à Zurich, les travaux relatifs aux différents projets avancent conformément aux plans. Le mois d'août 2009 a vu la pose de la première pierre de l'immeuble commercial Platform, dans lequel quelque 1 100 collaborateurs d'Ernst & Young emménageront au printemps 2011. En octobre 2009, la construction de la Prime Tower atteindra le 10^e étage sur les 36 que la tour comptera une fois terminée.

Offre d'échange aux actionnaires de Jelmoli Holding SA

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site AG a décidé de renoncer à la condition qui stipulait que cette offre ne serait exécutée que si Swiss Prime Site détenait au moins 66.7% des actions émises de Jelmoli Holding SA. Dès lors, la certitude que l'offre d'échange se réalise est très grande. La fin de la durée de l'offre sera le 14 septembre 2009, et celle du délai supplémentaire le 2 octobre 2009. La publication du résultat final définitif est prévue le 8 octobre 2009.

Si ce regroupement se réalise, le potentiel de gain pour tous les actionnaires pourrait se chiffrer à 12% à 17% au cours de deux années (sur la base des résultats de 2008). En outre, il y a tout lieu de s'attendre à ce que le regroupement des deux entreprises donne naissance à une société d'investissements immobiliers qui enregistrera l'un des taux de liquidité et de distribution les plus élevés.

Comme Jelmoli Holding SA comprend avec «House of Brands» (commerce de détail dans le grand magasin sis à la Bahnhofstrasse à Zurich) des activités se situant hors des investissements immobiliers proprement dits, le Conseil d'administration de Swiss Prime Site AG a introduit une clause complémentaire dans le règlement de placement. Cette clause stipule que des participations à d'autres sociétés sont admises, «pour autant que celles-ci soient acquises par suite de l'acquisition de sociétés immobilières ou de sociétés actives dans des domaines proches de l'immobilier et qu'elles soient d'importance secondaire relatif à la valeur.»

Un avenir très prometteur

Un taux et une facilité de location élevés laissent augurer une évolution toujours positive de Swiss Prime Site AG en 2009. De surcroît, les projets en développement recèlent un potentiel supplémentaire. En outre, le taux de perte de loyers devrait encore baisser sensiblement par rapport à celui de l'exercice précédent. Quant à la marge EBIT, elle restera à un niveau élevé. La progression stratégique de Swiss Prime Site AG sera influencée par le résultat de l'offre d'échange proposée aux actionnaires de Jelmoli Holding SA.

Chiffres-clés

	Données en	30.06.2009	30.06.2008	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	3 848.6	3 680.2	4.6
Produit des locations	mio. CHF	105.9	103.2	2.6
Taux de perte de loyers	%	3.7	4.9	-24.5
EBITDA	mio. CHF	110.9	113.1	-1.9
EBIT	mio. CHF	110.9	113.1	-1.9
Résultat de la réévaluation des immeubles (IAS 40)	mio. CHF	28.3	32.9	-14.0
Résultat global attribuable aux propriétaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	70.2	69.1	1.6
Fonds propres attribubles aux propriétaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	1 673.0	1 359.7	23.0
Quote-part des fonds propres	%	37.8	36.0	5.0
Fonds étrangers	mio. CHF	2 746.7	2 421.3	13.4
Quote-part des fonds étrangers	%	62.2	64.0	-2.8
ROE (pondéré)	%	9.9	10.3	-3.9
ROIC (pondéré)	%	5.0	5.5	-9.1
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.89	2.97	-2.7
VNI avant impôts différés	CHF	64.93	63.77	1.8
VNI après impôts différés	CHF	58.85	57.26	2.8
Chiffres hors effets de réévaluation*				
EBIT	mio. CHF	82.5	80.2	2.9
Marge EBIT	%	76.8	77.1	-0.4
Résultat global	mio. CHF	50.3	47.5	5.9
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.07	2.04	1.5
ROE (pondéré)	%	7.2	8.8	-18.2

* Réévaluations (IAS 40) et impôts différés

Brochure sur l'offre d'échange aux actionnaires de Jelmoli

Les faits et chiffres sur l'importance stratégique et les effets positifs d'un regroupement des deux sociétés figurent dans la brochure intitulée «**Nouvelle dimension, nouvelles perspectives**». Celle-ci peut être téléchargée à l'adresse www.swiss-prime-site.ch/umtauschangebot. La version imprimée peut être obtenue en la commandant par courriel à info@swiss-prime-site.ch ou par téléphone au n° 062 213 06 06.

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 3.8 milliards de CHF. 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. 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 risque/rendement 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.



AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

This press release and related materials does not constitute an offer or invitation to sell or purchase or tender any securities, pursuant to the Offer or otherwise. Holders of Jelmoli shares ("Jelmoli Shareholders") are advised to read carefully the prospectus and other formal documentation in relation to the Offer once it has been despatched. This will contain the full terms and conditions of the Offer, including details of how the Offer may be accepted.

Furthermore, this press release is not a preliminary announcement within the meaning of Swiss takeover laws, is not binding and has no legal effects, whatsoever. Only the German and the French versions of the formal preliminary announcement that are being published by electronic and Swiss print media are legally relevant for purposes of Swiss takeover laws. Please consult these formal preliminary announcements for relevant information on the prospective offer.

The availability of the Offer to Jelmoli Shareholders who are not resident in and citizens of Switzerland may be affected by the laws of the relevant jurisdictions in which they are located or of which they are citizens. Such persons should inform themselves of, and observe, any applicable legal or regulatory requirements of their jurisdictions. Further details in relation to shareholders who are not resident in and citizens of Switzerland will be contained in the prospectus containing the Offer.

Unless otherwise determined by Swiss Prime Site ("Bidder"), and permitted by applicable law and regulation, the Offer is not expected to be made, directly or indirectly, in, into or from the United States, Canada or Australia or any jurisdiction where to do so would constitute a breach of laws in that jurisdiction or by any means or instrumentality (including, without limitation, facsimile transmission, telephone and the internet) of interstate or foreign commerce, or of any facility of a national securities exchange, of the United States, Canada or Australia or such other jurisdiction and the Offer is not expected to be capable of acceptance by any such use, means instrumentality or facility or from within the United States, Canada or Australia or such other jurisdiction. Accordingly, copies of this press release are not being, and must not be, mailed or otherwise forwarded, distributed or sent in, into or from the United States, Canada or Australia or any jurisdiction where to do so would constitute a breach of securities laws in that jurisdiction. Persons receiving this press release (including custodians, nominees and trustees) should observe these restrictions and should not send or distribute this press release in, into or from any such jurisdictions. Notwithstanding the foregoing, Bidder retains the right to permit the Offer to be accepted and any sale of securities pursuant to the Offer to be completed if, in its sole discretion, it is satisfied that the transaction in question can be undertaken in compliance with applicable law and regulation.

"United States" means the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States and the District of Columbia.

Forward-looking statements

This presentation may contain forward-looking statements based on current expectations, estimates, forecasts and projections about the businesses and the industries in which the companies mentioned operate as well as management's beliefs and assumptions. Forward-looking statements may be identified by the use of forward-looking terms such as "may," "will," "expects," "believes," "anticipates," "plans," "estimates," "projects," "targets," "forecasts," and "seeks" or the negative of such terms or other variations on such terms or comparable terminology. These statements are not guarantees of future performance and involve risks, uncertainties and assumptions that could cause actual outcomes and results to differ materially. These risks and uncertainties include, but are not limited to, the risk that Swiss Prime Site's and Jelmoli's businesses will not be integrated. This cautionary statement is applicable to all forward-looking statements contained in this press release. We undertake no obligation to update, amend or clarify forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.