



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 18 mars 2010
Pour publication immédiate

Rapport de gestion au 31 décembre 2009

Forte hausse des revenus

Olten, le 18 mars 2010 – Swiss Prime Site AG a plus que doublé, en 2009, son portefeuille immobilier à CHF 8.1 milliards en reprenant Jelmoli Holding SA. Les loyers encaissés ont gagné 21.5% à CHF 251.7 millions, tandis que le taux de perte de loyers a baissé de 4.5% à 4.0%. Sous l'effet de facteurs exceptionnels, le bénéfice net a augmenté de 61.0% à CHF 187.4 millions. L'Assemblée générale du 21 avril 2010 se verra proposer une distribution en hausse de CHF 0.10 à CHF 3.50 par action, ce qui correspond à un rendement direct de 6.0%. La valeur nette d'inventaire (VNI après impôts différés) a crû de 0.5% à CHF 59.52 au 31 décembre 2009. Pour l'année en cours, Swiss Prime Site table sur une grande stabilité des revenus locatifs et sur un taux de perte de loyers de 4.5% à 5.0%.

La reprise en 2009 du groupe Jelmoli a fait de Swiss Prime Site la société d'investissements immobiliers leader de Suisse. Depuis le 29 octobre 2009, date d'acquisition effective, les chiffres de Jelmoli sont intégrés dans les comptes consolidés 2009. Les loyers encaissés par Swiss Prime Site durant l'exercice sous revue ont progressé de CHF 207.1 millions à CHF 251.7 millions, soit une hausse de 21.5%. Le taux de perte de loyers s'est monté à 4.0% (4.5% en 2008) et a été de nouveau nettement inférieur à la moyenne suisse pour les surfaces de bureaux et de vente. «Une perte de 4% seulement des revenus locatifs est un signe manifeste de la qualité toujours élevée de notre portefeuille dont la valeur atteint désormais plus de CHF 8 milliards», a déclaré Markus Graf, CEO de la société.

Compte tenu des revenus provenant du nouveau secteur du commerce de détail s'élevant à CHF 39.8 millions, les produits d'exploitation ont grimpé à CHF 291.6 millions (CHF 209.4 millions). Le bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de CHF 18.5 millions à CHF 219.4 millions (CHF 200.9 millions), en progression de 9.2%. Celui-là a bénéficié d'une réévaluation à la hausse des immeubles et sites en développement de CHF 53.9 millions (CHF 42.3 millions).

Le bénéfice net a crû de 61.0% à CHF 187.4 millions (CHF 116.4 millions). Près de la moitié de cette somme, soit CHF 32.8 millions, est due au résultat dégagé par la participation de 30% environ dans Jelmoli Holding SA jusqu'à sa consolidation totale à la date d'acquisition au 29 octobre 2009. Cette acquisition a déclenché un autre effet non récurrent à savoir un allongement de deux à vingt ans de la durée minimale estimée de détention des immeubles. Cette modification a conduit, en 2009, à un produit fiscal différé de CHF 31.0 millions. Le total des coûts de la reprise se montant à CHF 28.3 millions est compris dans le bouclage de l'exercice 2009.

Le bénéfice hors effets de ces réévaluations a augmenté de 25.2% à CHF 117.1 millions (CHF 93.5 millions). Le bénéfice pondéré par action est passé de CHF 4.95 à CHF 6.09 (+23.0%). Au 31 décembre 2009, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 71.22, en hausse de 7.9% par rapport à fin 2008 (CHF 66.01). Après impôts différés, la VNI a augmenté de 0.5% à CHF 59.52 (CHF 59.25).

Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers s'est élevé à 2.8% (3.0%) avec une durée résiduelle de 3.4 (4.4) ans.

Hausse de la distribution et amélioration de la visibilité

En raison de la vigueur persistante des revenus et des perspectives toujours bonnes pour 2010, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 21 avril 2010 le versement d'une distribution augmentée à CHF 3.50 (CHF 3.40) par action. A nouveau, cette distribution proposée se fera sous la forme d'une diminution de la valeur nominale. Le rendement direct s'élève à 6.0% (6.7%) calculé sur le cours de clôture de CHF 58.00 à fin 2009 (CHF 50.80).

La liquidité et la négociabilité des actions nominales de Swiss Prime Site se sont fortement améliorées. Depuis la conclusion de la reprise, le volume quotidien se monte à quelque CHF 8.5 millions, tandis que la capitalisation boursière a atteint CHF 3.2 milliards au 31 décembre 2009. L'entrée de Swiss Prime Site dans des indices importants comme EPRA, SMIM ou Stoxx a considérablement accru sa visibilité sur le marché financier. La société joue un rôle-clé dans les deux indices immobiliers lancés le 1^{er} décembre 2009 par la SIX Swiss Exchange. En effet, le poids de Swiss Prime Site dépasse 10% dans l'indice SXI Swiss Real Estate et se chiffre à 42% environ dans le SXI Swiss Real Estate Shares.

Valeur du portefeuille plus que doublée

En raison principalement de la reprise du groupe Jelmoli, la valeur du portefeuille immobilier s'est accrue de CHF 3.8 milliards à CHF 8.1 milliards. En ce qui concerne les valeurs de marché par région, la part de Zurich a diminué de 45% à 38% tandis que celle de Genève a augmenté de 9% à 22%. En termes de revenus locatifs nets, ceux-ci proviennent à hauteur de 41% (22%) des surfaces de vente et de 36% (57%) des surfaces de bureaux. Le doublement du portefeuille a eu un effet positif sur la diversification de la structure des locataires. C'est ainsi que les cinq plus gros locataires tiers ont fourni 30.8% des revenus locatifs contre 45.0% un an auparavant. En 2009, les deux plus grands ont été Coop avec 9.6% et UBS avec 6.2% (en 2008 : UBS 15.6% et Credit Suisse Group 10.6%).

Au 31 décembre 2009, le portefeuille se composait de 230 (120) immeubles. Celui-ci compte 17 terrains constructibles ainsi que les projets Prime Tower (et ses bâtiments annexes Diagonal et Cubus) et Platform sur le site Maag à Zurich, Business Park 60 (quatrième et cinquième étapes) sur le site Stücki à Bâle et Usego à Olten. Neuf immeubles totalisant une valeur de marché de CHF 155.4 millions ont été vendus, dont le plus important est le Pizol-Center à Mels pour CHF 102.0 millions. Durant l'année en cours, Swiss Prime Site commencera, comme annoncé, à assainir son portefeuille.

Projets de construction, progression conforme aux plans

En février 2010, la Prime Tower édiflée sur le site Maag atteignait 24 étages sur les 36 qu'elle aura à la fin. L'aménagement intérieur a déjà débuté dans les étages inférieurs. Les chantiers des deux bâtiments annexes Cubus et Diagonal ainsi que celui de l'immeuble Platform, consacré aux services, progressent conformément aux plans. Le volume des investissements dans ces quatre bâtiments se monte à environ CHF 355 millions. Actuellement, 65% des surfaces (calculés sur la base des revenus locatifs) sont loués.

Une partie du grand ensemble édifié sur le site Stücki à Bâle – le centre commercial et l'hôtel – a été ouverte en septembre 2009. Le taux de location s'élève à 95%. Sur le même site, la construction de la troisième étape, sur cinq, du Stücki Business Park est terminée. Cet immeuble multifonctionnel tout en longueur destiné aux bureaux et à l'artisanat comprendra dix étages et quelque 37 000 m² de surfaces locatives. Alors que le gros œuvre de la quatrième étape est terminé, la réalisation de la cinquième et dernière étape a commencé et devrait s'achever à la mi-2011. A fin 2009, le taux de location se situait à 53%.

Secteur du commerce de détail

Le nouveau secteur du commerce de détail comprend les résultats enregistrés depuis la date du 29 octobre 2009, jour de la reprise, à celle du bouclage des comptes. Le chiffre d'affaires net de House of Brands s'est élevé à CHF 32.8 millions. Sur base annuelle, le chiffre d'affaires net de ces surfaces de vente autogérées a atteint CHF 154 millions. En raison de la fermeture de certaines surfaces pour permettre leur transformation, ce montant est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent. Le produit des locations s'est monté à CHF 4.9 millions (environ CHF 17.0 millions sur base annuelle). The House of Brands sera développée en plusieurs étapes jusqu'à fin octobre 2010 afin de renforcer sa position de grand magasin leader. Comme l'année précédente, l'hôtel Ramada Encore à Genève a atteint des recettes de CHF 1.6 millions. Jelmoli Bonus Card SA, qui gère les cartes de crédit, a dégagé en 2009 un chiffre d'affaires de CHF 654 millions environ (CHF 600 millions).

Intégration couronnée de succès et renforcement de la direction

Le processus d'intégration du groupe Jelmoli dans Swiss Prime Site a démarré en novembre 2009. Presque tous les collaborateurs du secteur immobilier se sont vu offrir des postes de travail avant Noël. Conformément au modèle d'affaires de Swiss Prime Site, la plupart de ces postes se trouvent dans des firmes partenaires. Les préparatifs de l'assainissement des structures du point de vue juridique et fiscal sont presque terminés. De sorte que l'intégration, qui a bien progressé, pourra s'achever en mars 2010 comme prévu.

A cet égard, il convient de citer le rôle essentiel joué par M. Michael Müller, Directeur général de Jelmoli Holding SA, qui a largement contribué au succès de cette opération. Après avoir mené cette affaire à bon port, il se tournera vers de nouveaux défis. Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site remercie M. Müller de son engagement et des éminents services qu'il a rendus.

A compter du 1^{er} avril 2010, la direction de Swiss Prime Site AG sera renforcée par l'arrivée de M. Hanspeter Grüninger, Directeur général de House of Brands. Il possède de grandes connaissances et une longue expérience du commerce de détail et poursuivra le développement de cette activité en appliquant une stratégie qui a fait ses preuves.

Evolution stable pour l'exercice en cours

Pour l'exercice 2010, Swiss Prime Site table sur un taux de location toujours élevé malgré les incertitudes entourant l'évolution de l'économie. Ce sentiment de confiance se fonde sur la grande qualité des emplacements et des bâtiments en portefeuille ainsi que sur la part importante de baux indexés de longue durée conclus avec des locataires de premier ordre. Le taux de perte de loyers devrait évoluer dans une fourchette comprise entre 4.5% et 5.0%. Swiss Prime Site est très bien positionnée pour pouvoir continuer à engranger durablement des revenus stables et atteindre, voire surpasser, les très bons résultats de 2009 (hors effets exceptionnels).

Chiffres-clés

	Données en	31.12.2009	31.12.2008	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 081.6	3 785.5	113.5
Produit des locations	mio. CHF	251.7	207.1	21.5
Taux de perte de loyers	%	4.0	4.5	-11.1
Chiffre d'affaires de détail	mio. CHF	32.8	-	100.0
EBITDA	mio. CHF	223.3	200.9	11.1
EBIT	mio. CHF	219.4	200.9	9.2
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	53.9	42.3	27.4
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	187.4	116.4	61.0
Résultat global attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	190.5	116.4	63.7
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 221.4	1 418.8	127.1
Quote-part des fonds propres	%	37.8	37.0	2.2
Fonds étrangers	mio. CHF	5 273.5	2 411.4	118.7
Quote-part des fonds étrangers	%	61.8	63.0	-1.9
Part des intérêts minoritaires	mio. CHF	33.8	-	100.0
Part des minoritaires au total du capital	%	0.4	-	100.0
ROE (pondéré)	%	10.0	8.5	17.6
ROIC (pondéré)	%	4.3	4.9	-12.2
Résultat par action (pondéré)	CHF	6.09	4.95	23.0
VNI avant impôts différés	CHF	71.22	66.01	7.9
VNI après impôts différés	CHF	59.52	59.25	0.5
Chiffres hors effets de réévaluation*				
EBIT	mio. CHF	165.4	158.6	4.3
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	117.1	93.5	25.2
Résultat par action (pondéré)	CHF	3.81	3.98	-4.3
ROE (pondéré)	%	6.5	6.9	-5.8

* 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

Retransmission sur Internet

La conférence de presse sera retransmise en direct sur Internet en allemand et en anglais sous www.swiss-prime-site.ch/pressconference

L'enregistrement vidéo sera disponible dès 14 heures env. dans la rubrique « Medien » sous www.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 8.1 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 depuis avril 2000 à la SIX Swiss Exchange et affiche une capitalisation boursière de quelque CHF 3.2 milliards. 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.