



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 21 mai 2010  
Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 31 mars 2010

#### Forte progression

**Olten, le 21 mai 2010 – Swiss Prime Site AG a enregistré, au premier trimestre 2010, une hausse de 96.2% de ses revenus locatifs à CHF 104.6 millions et de 78.2% de son résultat d'exploitation (EBIT) à CHF 91.4 millions. Le bénéfice a progressé de 52.4% à CHF 47.7 millions. Faisant un bond de CHF 3.8 à 8.1 milliards, la valeur du parc immobilier a plus que doublé, principalement à la suite de la reprise de Jelmoli Holding SA en octobre 2009.**

Poursuivant l'essor pris l'an dernier, Swiss Prime Site a de nouveau réalisé de très bons résultats au premier trimestre 2010. Il est cependant impossible de comparer ces résultats avec ceux de la même période de l'exercice précédent, car la consolidation ne tient compte des chiffres du Groupe Jelmoli que depuis le 29 octobre 2009, date effective de la reprise. De surcroît, le premier trimestre 2010 contient encore une faible part des coûts d'intégration de sorte que les synergies ne se manifesteront véritablement qu'à partir du second semestre de cette année.

Les revenus locatifs ont augmenté de 96.2% à CHF 104.6 millions (CHF 53.3 millions). Le taux de perte de loyers a pu être légèrement abaissé à 3.8%, contre 4.0% au cours de l'exercice 2009. Le résultat d'exploitation (EBIT) a grimpé à CHF 91.4 millions, soit une hausse de 78.2% par rapport à CHF 51.3 millions au premier trimestre 2009. Cette croissance comprend un montant de CHF 7.7 millions (CHF 9.7 millions) pour réévaluations, dues essentiellement aux progrès de construction des projets en cours. Le bénéfice net a progressé de 52.4% à CHF 47.7 millions (CHF 31.3 millions). Hors effets des réévaluations, la hausse du résultat d'exploitation a atteint 101.2% à CHF 83.7 millions (CHF 41.6 millions) et celle du bénéfice, 85.9% à CHF 48.7 millions (CHF 26.2 millions).

Les produits d'exploitation se sont chiffrés à CHF 144.7 millions, contre CHF 53.4 millions un an auparavant. Ils incluent également le chiffre d'affaires s'élevant à CHF 35.0 millions réalisé par les grands magasins Jelmoli (The House of Brands) situés à la Bahnhofstrasse de Zurich. En raison de la fermeture de certaines surfaces pour permettre leur transformation, ce montant est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent. The House of Brands est dirigé, comme jusqu'ici, par Hanspeter Grüniger, qui fait partie de la direction de Swiss Prime Site depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010.

La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a progressé de CHF 67.54 au premier trimestre 2009 à CHF 72.03 par action, soit de 6.6%, et s'est élevée à CHF 60.17 après impôts différés. L'Assemblée générale du 21 avril 2010 a décidé une distribution de CHF 3.50 (CHF 3.40) par action. Son versement, prévu le 12 juillet 2010, se fera sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 18.80 à CHF 15.30 par action, réduction exonérée de l'impôt sur le revenu pour les particuliers. Sur la base du cours de clôture de l'année 2009, le rendement direct se monte au taux attractif de 6.0%.

Emis le 20 janvier 2010 au taux de 1.875%, l'emprunt convertible d'une durée de cinq ans pour un montant de CHF 300 millions a été largement sursouscrit en quelques heures. La majeure partie du produit de l'émission a été utilisée pour rembourser l'emprunt convertible de CHF 170 millions à 2% émis en 2005 et échu le 3 février 2010.

### **Intégration couronnée de succès**

Conformément au planning, l'intégration du Groupe Jelmoli s'est terminée au premier trimestre 2010. Celle-ci comprenait tant le remplacement des collaborateurs de Jelmoli du secteur immobilier auprès d'entreprises partenaires que l'achèvement des préparatifs pour les restructurations juridiques et fiscales. «Après avoir réussi l'intégration en quatre mois seulement, nous pouvons nous consacrer de nouveau à notre développement», a déclaré Markus Graf, CEO de Swiss Prime Site. Le 12 mai 2010 a également marqué la fin de l'échange des actions non détenues ou encore en circulation de Jelmoli Holding SA, qui ont été annulées dans l'intervalle, en actions de Swiss Prime Site AG de sorte que celle-ci possède désormais 100% de Jelmoli Holding SA.

### **Portefeuille immobilier**

La valeur du portefeuille immobilier a augmenté de CHF 3.82 milliards à CHF 8.10 milliards, soit une hausse de 111.9%. Au premier trimestre 2010, Swiss Prime Site a vendu l'immeuble commercial au n° 1 Ringstrasse à Olten ainsi que quatre objets appartenant à l'ancien portefeuille de Jelmoli à Vevey, Biemme, Sion et Thônex (Genève). Avec CHF 22.8 millions, le produit de ces ventes est légèrement supérieur à la valeur de marché. Dans le cadre de l'assainissement annoncé de son portefeuille, Swiss Prime Site a l'intention de vendre pour CHF 300 à 400 millions d'immeubles au cours du présent exercice.

Au 31 mars 2010, la valeur des bâtiments en construction et des sites en développement s'est élevée à CHF 404.5 millions (CHF 256.7 millions). Cette augmentation est à mettre sur le compte principalement de l'avancement des travaux sur le site Maag à Zurich (Prime Tower avec ses annexes Diagonal et Cubus ainsi que l'immeuble Platform) et du projet Business Park à Bâle. Swiss & Global Asset Management Ltd. a signé un bail pour la Prime Tower, portant le taux de location à 68% et cela un an avant l'ouverture. A Bâle, la cinquième et dernière étape du chantier du Stücki Business Park est en cours de réalisation comme prévu et la construction sera achevée à la mi-2011.

### **Perspectives**

Pour l'exercice 2010, Swiss Prime Site table, comme annoncé en mars dernier, sur un taux de perte de loyers allant de 4.5% à 5.0% et sur un résultat supérieur à celui de l'exercice précédent (hors effets exceptionnels).

## Chiffres-clés

|                                                                       | Données<br>en | 31.03.2010 | 31.03.2009 | Variation<br>en % |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|-------------------|
| Immeubles de placement                                                | mio. CHF      | 8 100.3    | 3 822.6    | 111.9             |
| Produit des locations                                                 | mio. CHF      | 104.6      | 53.3       | 96.2              |
| Taux de perte de loyers                                               | %             | 3.8        | 3.4        | 11.8              |
| Chiffre d'affaires de détail                                          | mio. CHF      | 35.0       | -          | 100.0             |
| EBITDA                                                                | mio. CHF      | 95.7       | 51.3       | 86.5              |
| EBIT                                                                  | mio. CHF      | 91.4       | 51.3       | 78.2              |
| Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)                      | mio. CHF      | 7.7        | 9.7        | -20.6             |
| Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG          | mio. CHF      | 47.7       | 31.3       | 52.4              |
| Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG    | mio. CHF      | 49.1       | 31.3       | 56.9              |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG | mio. CHF      | 3 245.2    | 1 450.0    | 123.8             |
| Quote-part des capitaux propres                                       | %             | 38.1       | 37.4       | 1.9               |
| Capitaux de tiers                                                     | mio. CHF      | 5 244.6    | 2 431.4    | 115.7             |
| Quote-part des capitaux de tiers                                      | %             | 61.5       | 62.6       | -1.8              |
| Part des intérêts minoritaires                                        | mio. CHF      | 34.4       | -          | 100.0             |
| Quote-part des intérêts minoritaires dans les passifs                 | %             | 0.4        | -          | 100.0             |
| ROE (pondéré)                                                         | %             | 5.8        | 8.7        | -33.3             |
| ROIC (pondéré)                                                        | %             | 3.7        | 4.8        | -22.9             |
| Résultat par action (pondéré)                                         | CHF           | 0.88       | 1.31       | -32.8             |
| VNI avant impôts différés                                             | CHF           | 72.03      | 67.54      | 6.6               |
| VNI après impôts différés                                             | CHF           | 60.17      | 60.56      | -0.6              |
| <b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>                          |               |            |            |                   |
| EBIT                                                                  | mio. CHF      | 83.7       | 41.6       | 101.2             |
| Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG          | mio. CHF      | 48.7       | 26.2       | 85.9              |
| Résultat par action (pondéré)                                         | CHF           | 0.90       | 1.09       | -17.4             |
| ROE (pondéré)                                                         | %             | 6.0        | 7.3        | -17.8             |

\* 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](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 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 3.4 milliards. 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 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.