

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

9 septembre 2010  
Pour publication immédiate

### Rapport semestriel au 30 juin 2010

#### L'essor se poursuit

**Olten, le 9 septembre 2010 – Au premier semestre 2010, Swiss Prime Site AG a augmenté ses revenus locatifs de 99.6% à CHF 211.4 millions et son EBIT de 84.4% à CHF 204.5 millions. Le bénéfice attribuable aux actionnaires a progressé de 53.8% à CHF 108.0 millions. En un an, la valeur du portefeuille immobilier a gagné CHF 4.2 milliards à CHF 8.1 milliards. Ce bond est à mettre en grande partie sur le compte de l'acquisition du Groupe Jelmoli. L'action Swiss Prime Site fera, le 20 septembre 2010, son entrée dans l'indice des moyennes capitalisations SMIM de la SIX Swiss Exchange.**

Le premier semestre 2010 a été marqué par l'intégration du Groupe Jelmoli, qui a été complètement consolidé durant cette période. Au premier semestre de l'exercice comparatif la participation minoritaire de 28.3% était comptabilisé en utilisant la méthode de la mise en équivalence pendant un mois environ.

Les revenus locatifs ont atteint CHF 211.4 millions, dépassant ainsi de 99.6% les revenus locatifs du premier semestre 2009 de CHF 105.9 millions. Le taux de perte de loyers a légèrement augmenté de 0.3 point de pourcentage à 4.0% (3.7% au premier semestre 2009), mais il reste largement inférieur à la moyenne du pays. Le rendement net du portefeuille immobilier s'est situé à 5.0%, sans changement.

Le total des produits d'exploitation s'est élevé à CHF 295.9 millions (CHF 107.4 millions). Il contenait, dans le secteur du commerce de détail, les chiffres d'affaires des surfaces exploitées en propre des grands magasins Jelmoli - The House of Brands à la Bahnhofstrasse de Zurich (CHF 66.6 millions). Malgré la fermeture permanente de 15 à 20% des surfaces de vente en raison de travaux de transformation, cette unité a réalisé un chiffre d'affaires total de CHF 134.2 millions, un léger recul de 5.9% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Les départements réaménagés en particulier ainsi que la plupart des locataires ont enregistré de très bons résultats. Le total des produits d'exploitation incluait aussi ceux de l'hôtel Ramada Encore à Genève (CHF 4.7 millions) et de Jelmoli Bonus Card SA (CHF 6.8 millions) ainsi que le résultat de la vente de participations se montant à CHF 4.4 millions. La société Jelmoli Bonus Card SA qui ne faisait pas partie des activités de base de Swiss Prime Site, a été vendue en mai au groupe bancaire suisse Valartis.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 84.4% de CHF 110.9 millions à CHF 204.5 millions, y compris les réévaluations. Hors effets de ces réévaluations, l'EBIT a augmenté de 99.0% à CHF 164.2 millions (CHF 82.5 millions). Le bénéfice avant réévaluations attribuable aux actionnaires a progressé de 68.8% à CHF 84.9 millions (CHF 50.3 millions). Le bénéfice pondéré par action après réévaluations s'est élevé à CHF 2.00

(CHF 2.89). Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers s'est élevé à 2.8% (3.1%) avec une durée résiduelle de 3.9 ans (4.1 ans au 30 juin 2009). «Le développement de Swiss Prime Site AG a connu une nouvelle fois un fort dynamisme, dont les actionnaires ont également profité», a déclaré Markus Graf, CEO.

### **L'action prend de la vitesse et du poids**

Compte tenu de la réduction de la valeur nominale de CHF 3.50 (CHF 3.40), soit de CHF 18.80 à CHF 15.30 par action, payée le 12 juillet 2010, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 69.64 (CHF 71.22 au 31 décembre 2009). Après impôts différés, la VNI s'est élevée à CHF 57.74 (CHF 59.52). Cette distribution correspond à un rendement direct de 6.0% sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2009.

Au cours des six premiers mois de 2010, l'action Swiss Prime Site a gagné 12.8% à la Bourse suisse, battant nettement le Swiss Performance Index SPI (-3.9%) ainsi que l'indice immobilier suisse SXI Real Estate Shares (10.7%). Pendant la même période, la capitalisation boursière a grimpé de CHF 3.2 milliards à CHF 3.6 milliards. Le chiffre d'affaires boursier par jour de négoce a augmenté de 74% à CHF 8.8 millions. L'action Swiss Prime Site est pondérée à près de 10% dans l'indice global SXI Real Estate et à plus de 41% dans l'indice SXI Swiss Real Estate Shares. Le 20 septembre 2010, la SIX Swiss Exchange intégrera le titre dans l'indice SMIM des moyennes capitalisations. Cette étape accroîtra encore la notoriété de Swiss Prime Site et élargira le cercle des investisseurs potentiels.

### **Portefeuille immobilier**

A la suite de l'acquisition, le portefeuille immobilier a fait un bond de 111.4%, par rapport au 30 juin 2009, à CHF 8.1 milliards. Au premier semestre, sa valeur a augmenté de CHF 55.9 millions. Les changements intervenus cette année résultent d'une part de la vente de dix objets qui n'étaient pas conformes à la stratégie et d'autre part des progrès de la construction des projets en cours ainsi que des rénovations et des hausses de la valeur des immeubles de rendement existants. Au 30 juin 2010, le portefeuille se composait de 220 (106) immeubles, y compris 16 (17) terrains constructibles.

L'intégration des immeubles de Jelmoli a permis de diversifier encore plus le portefeuille. La part de la région de Zurich a diminué de 46% à 38%, tandis que celle de Genève a augmenté de 9% à 22%. La mise à jour du portefeuille se poursuivra au second semestre et les recettes visées provenant de la vente d'immeubles durant l'exercice 2010 devraient atteindre de CHF 300 à 400 millions.

La pose du bouquet final sur la Prime Tower et le bâtiment commercial Platform a eu lieu en juillet 2010 sur le site Maag à Zurich-Ouest. Il est prévu de faire certifier la tour par le label suisse de durabilité «greenproperty» ainsi que par le label international LEED («Leadership in Energy and Environmental Design»). La Prime Tower, ses deux annexes Cubus et Diagonal ainsi que l'immeuble Platform seront achevés en mai 2011. Les premiers locataires pourront emménager en été 2011. Le taux de location s'élève actuellement à 75%. Le montant de l'investissement pour les quatre bâtiments se chiffre à CHF 355 millions.

### **Perspectives**

Swiss Prime Site ne perçoit aucun signe d'une baisse de la demande. En raison de l'attrait des emplacements, de la grande qualité des bâtiments, de la longue durée des baux, dont la grande majorité sont indexés, ainsi que d'un financement avantageux, Swiss Prime Site est assuré de pouvoir égaler en 2010 le très bon résultat de 2009 (hors effets spéciaux), voire de le dépasser. Le taux de perte de loyers devrait osciller entre 4.5 et 5.0%.

## Chiffres-clés

	Données en	30.06.2010	30.06.2009	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 137.5	3 848.6	111.4
Produit des locations	mio. CHF	211.4	105.9	99.6
Taux de perte de loyers	%	4.0	3.7	8.1
Chiffre d'affaires du commerce de détail	mio. CHF	71.3	-	100.0
EBITDA	mio. CHF	217.3	110.9	95.9
EBIT	mio. CHF	204.5	110.9	84.4
Réévaluations des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	40.4	28.3	42.8
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	108.0	70.2	53.8
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	110.5	70.2	57.4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 136.7	1 673.0	87.5
Quote-part des capitaux propres	%	36.8	37.8	-2.6
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 387.0	2 746.7	96.1
Quote-part des capitaux de tiers	%	63.2	62.2	1.6
ROE (pondéré)	%	6.8	9.9	-31.3
ROIC (pondéré)	%	4.3	5.0	-14.0
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.00	2.89	-30.8
VNI avant impôts différés	CHF	69.64	64.93	7.3
VNI après impôts différés	CHF	57.74	58.85	-1.9
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>				
EBIT	mio. CHF	164.2	82.5	99.0
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	84.9	50.3	68.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.57	2.07	-24.2
ROE (pondéré)	%	5.4	7.2	-25.0

\* 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)

### **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](http://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](http://www.swiss-prime-site.ch).

### **Swiss Prime Site AG**

Swiss Prime Site AG est la plus grande 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 3.6 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.