



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

11 novembre 2010  
Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 30 septembre 2010

#### Cap solide

**Olten, le 11 novembre 2010 – Au 30 septembre 2010, Swiss Prime Site a augmenté ses revenus locatifs de 99.6% à CHF 315.6 millions et son EBIT, de 75.3% à CHF 290.2 millions. Par rapport à l'exercice précédent, le bénéfice a progressé de 48.4% à CHF 156.6 millions. En un an, la valeur du portefeuille immobilier a gagné CHF 4.2 milliards en grim pant à CHF 8.0 milliards. Outre l'évolution favorable de l'exercice en cours, ce bond est à mettre en grande partie sur le compte de l'acquisition du groupe Jelmoli.**

Les neuf premiers mois de 2010, durant lesquels les chiffres du groupe Jelmoli ont été consolidés pour la première fois, ne peuvent pas être comparés directement à la même période de l'exercice précédent. En effet, au cours de cette dernière, la participation de Jelmoli autrefois minoritaire de 28.3% a été comptabilisée par la méthode de mise en équivalence, résultant en CHF 11.0 millions de revenus des sociétés associées pour environ quatre mois.

Les revenus locatifs ont augmenté de CHF 158.1 millions à CHF 315.6 millions, soit une hausse de 99.6%. Le taux de perte de loyers est demeuré au bas niveau de 4.2% (4.0%). «Nous avons de nouveau atteint un excellent niveau. Un taux de location qui persiste à rester au-dessus de la moyenne suisse est quasiment devenu notre marque distinctive», a commenté Markus Graf, CEO.

Le total des produits d'exploitation s'est élevé à CHF 431.8 millions (CHF 170.0 millions), dont CHF 105.3 millions proviennent du secteur du commerce de détail, dont le grand magasin Jelmoli – The House of Brands, situé à la Bahnhofstrasse de Zurich, est le principal générateur de chiffre d'affaires. Le bâtiment a été rénové et modernisé par étapes depuis 18 mois pour devenir un grand magasin, leader dans le haut de gamme. Plus de mille marques de notoriété mondiale sont offertes sur les six étages de l'immeuble rénové. Nouveaux, le logo et la présentation ont couronné sa réouverture, célébrée le 27 octobre 2010 par un nombreux public. Comme indiqué précédemment, la participation majoritaire dans Jelmoli Bonus Card SA a été cédée à fin mai 2010.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) après réévaluations a progressé de CHF 165.5 millions à CHF 290.2 millions, soit une hausse de 75.3%. Hors effets de ces réévaluations, l'EBIT a augmenté de 89.2% à CHF 239.5 millions (CHF 126.6 millions). Le bénéfice avant réévaluations attribuable aux actionnaires a augmenté de 66.8% à CHF 125.1 millions (CHF 75.0 millions). Le bénéfice pondéré par action après réévaluations s'est élevé à CHF 2.89 (CHF 4.11).

### **Forte demande pour les actions SPS**

Au 30 septembre 2010, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a atteint CHF 70.56 (CHF 71.22 au 31 décembre 2009). Ce montant tient compte de la distribution, le 12 juillet 2010, de CHF 3.50 (CHF 3.40) sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 18.80 à CHF 15.30 par action. Après impôts différés, la VNI s'est élevée à CHF 58.65 (CHF 59.52 au 31 décembre 2009). Par rapport au cours de l'action au 31 décembre 2009, cette distribution correspond à un rendement direct de 6.0%.

Au cours des trois premiers trimestres de 2010, l'action Swiss Prime Site a gagné 20.3%, battant nettement le Swiss Performance Index SPI (-0.6%) ainsi que l'indice immobilier suisse SXI Real Estate Shares (16.2%). Le cours de clôture au 30 septembre 2010 s'est inscrit à CHF 69.75, contre CHF 58.00 un an auparavant. Au cours de la période sous revue, la capitalisation boursière est passée de CHF 3.2 milliards à CHF 3.8 milliards. Le volume des transactions par jour de négoce a grimpé de CHF 3.8 millions à CHF 8.8 millions. Le 20 septembre 2010, la SIX Swiss Exchange a intégré le titre dans l'indice SMIM des moyennes capitalisations. Cette intégration a considérablement élargi le cercle des investisseurs.

### **Portefeuille immobilier**

Par rapport au 30 septembre 2009, le portefeuille a gagné 111.6% à CHF 8.0 milliards (CHF 3.8 milliards) principalement grâce à l'acquisition de Jelmoli. Durant l'exercice en cours, la valeur du portefeuille s'est réduite de CHF 115.0 millions. Ce montant représente le solde de la cession d'immeubles, des hausses dues aux progrès de la réalisation des projets et aux rénovations ainsi que des réévaluations. Au 30 septembre 2010, le portefeuille se composait de 205 (104) immeubles, y compris 16 (17) terrains constructibles.

Au total, Swiss Prime Site a vendu, au cours des neuf premiers mois de l'année, 26 immeubles qui n'étaient pas conformes à la stratégie. Le produit de cette vente qui a atteint CHF 305.7 millions a été supérieur de CHF 2.7 millions à leur valeur de marché qui se situe à CHF 303.0 millions.

Le chantier du site Maag à Zurich-Ouest progresse conformément au plan. Swiss Prime Site y investit quelque CHF 355 millions dans la Prime Tower, ses deux bâtiments annexes Cubus et Diagonal ainsi que dans l'immeuble commercial Platform. Depuis la pose du bouquet final, l'intérêt pour les surfaces locatives encore disponibles a nettement augmenté.

### **Perspectives**

Swiss Prime Site table sur le maintien d'une forte demande de surfaces modernes de bureaux et de vente situées dans les lieux attractifs et se considère comme très bien positionné pour répondre à cette évolution. Le taux de perte de loyers devrait tourner autour de 4.5% pour l'exercice en cours. Tout indique que l'excellent résultat (hors effets extraordinaires) réalisé l'an dernier sera dépassé en 2010.

## Chiffres-clés

	Données en	30.09.2010	30.09.2009	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	7 966.6	3 765.6	111.6
Produit des locations	mio. CHF	315.6	158.1	99.6
Taux de perte de loyers	%	4.2	4.0	5.0
Chiffre d'affaires du commerce de détail	mio. CHF	105.3	-	100.0
EBITDA	mio. CHF	305.8	165.5	84.8
EBIT	mio. CHF	290.2	165.5	75.3
Réévaluations des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	50.7	39.0	30.0
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	156.6	105.5	48.4
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	159.8	105.5	51.5
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 186.0	1 708.2	86.5
Quote-part des capitaux propres	%	38.3	39.1	-2.0
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 135.0	2 655.2	93.4
Quote-part des capitaux de tiers	%	61.7	60.9	1.3
ROE (pondéré)	%	6.5	9.6	-32.3
ROIC (pondéré)	%	4.1	5.1	-19.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.89	4.11	-29.7
VNI avant impôts différés	CHF	70.56	66.20	6.6
VNI après impôts différés	CHF	58.65	60.10	-2.4
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>				
EBIT	mio. CHF	239.5	126.6	89.2
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	125.1	75.0	66.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.31	2.92	-20.9
ROE (pondéré)	%	5.2	7.0	-25.7

\* 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 8.0 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 3.8 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.