



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

17 mars 2011

Pour publication immédiate

Rapport de gestion au 31 décembre 2010

Résultats en forte progression

Olten, le 17 mars 2011 – Au cours de l'exercice 2010, Swiss Prime Site a augmenté ses revenus locatifs de 65.8% à CHF 417.3 millions. Le taux de perte de loyers a atteint un faible 4.2%. Le bénéfice attribuable aux actionnaires a progressé de 25.4% à CHF 235.0 millions. Il sera proposé à l'Assemblée générale du 19 avril 2011 le versement d'une distribution inchangée de CHF 3.50 par action, ce qui correspond à un rendement brut de 5.0% par rapport au cours de clôture 2010. Au 31 décembre 2010, la valeur nette d'inventaire (VNI) après impôts différés s'est accrue de 1.0% à CHF 60.14. Pour 2011, Swiss Prime Site s'attend à un taux de perte de loyers de 4.5% à 5.0% et à une nouvelle augmentation de l'EBIT.

En 2010, profitant de la persistance de la forte demande de surfaces dans des immeubles de premier ordre situés aux meilleurs emplacements, Swiss Prime Site a pu augmenter les revenus locatifs de 65.8% à CHF 417.3 millions (CHF 251.7 millions). Au terme du premier exercice complet incluant le Groupe Jelmoli acquis en 2009, le taux de perte de loyers a atteint 4.2%, soit très faiblement au-dessus des 4.0% de l'année précédente, alors que les surfaces commerciales ne représentaient pas encore le segment d'utilisation le plus important. «Ce chiffre montre de façon impressionnante que l'acquisition des immeubles Jelmoli a renforcé la focalisation sur Prime Sites», a expliqué Markus Graf, CEO.

Le revenu d'exploitation global est passé de CHF 291.6 millions à CHF 593.3 millions, dont CHF 188.8 millions – ou 31.8% - proviennent du segment commerce de détail comprenant le grand magasin Jelmoli, à Zurich. Jelmoli – The House of Brands à la Bahnhofstrasse a été transformé en 2009/2010 pour quelque CHF 40 millions. Fin octobre, il a rouvert ses portes, devenant l'un des principaux grands magasins internationaux hauts de gamme.

Le bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 87.4%, soit de CHF 219.4 millions à CHF 411.1 millions. Ce montant comprend une réévaluation positive de CHF 86.4 millions (CHF 53.9 millions) du parc immobilier, des immeubles en construction et des sites en développement.

Le bénéfice attribuable aux actionnaires après l'effet de réévaluation* a augmenté de 25.4% à CHF 235.0 millions (CHF 187.4 millions). Le bénéfice pondéré par action s'est monté à CHF 4.34 (CHF 6.09). A CHF 72.11, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés était de 1.2% supérieure à celle de l'année précédente (CHF 71.22). Après impôts différés, la VNI a augmenté de 1.0% à CHF 60.14 (CHF 59.52).

Sur la base de la capacité bénéficiaire de la société et des bonnes perspectives pour l'exercice 2011, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 19 avril 2011 le paiement d'une distribution inchangée de CHF 3.50 par action. Cette dernière devrait se faire par le biais d'une distribution exempte de l'impôt anticipé provenant des réserves issues d'apports de capital. Par rapport au cours de clôture annuelle, cette distribution correspond à un rendement en espèces de 5.0% (6.0%). A fin 2010, le cours clôture de l'action s'est inscrit à CHF 69.75 (CHF 58.00), dégageant un rendement global de 27.1%.

En 2010, le chiffre d'affaires moyen des actions négociées en Bourse se situait à CHF 8.8 millions (CHF 5.3 millions). Depuis 2009, Swiss Prime Site figure dans des indices importants, tels que EPRA, SMIM et Stoxx. La pondération des titres de Swiss Prime Site dans l'indice général SXI Real Estate Shares est de 39.8% et de 42.3% dans SXI Swiss Real Estate Shares. Dans le marché suisse des actions, Swiss Prime Site est la société d'investissements immobiliers la plus importante. Par ailleurs, depuis l'acquisition de Jelmoli, elle figure également sur les radars de nombreux investisseurs internationaux et acteurs du marché.

Renforcement de la qualité du portefeuille

Comme prévu, le portefeuille s'est légèrement contracté au cours de la période sous revue. A la fin de l'année 2010, il comptait 198 immeubles (230 l'année précédente) valant au total CHF 8.0 milliards (CHF 8.1 milliards). Dans le cadre du programme de désinvestissements qui a été annoncé et de la concentration systématique sur le segment de qualité le plus élevé, 33 immeubles ont été vendus pendant la période sous revue. 22 de ces objets se trouvaient dans l'ancien portefeuille Jelmoli. Le produit total des ventes a atteint CHF 348.2 millions, soit plus que la valeur de marché de CHF 339.4 millions au 31 décembre 2009. Font partie du portefeuille les projets Prime Tower, avec ses immeubles annexes Cubus et Diagonal, ainsi que Platform sur le site Maag à Zurich, de même que Stückli Business Park 60A-E à Bâle, et enfin 13 parcelles constructibles.

Considérée par régions et par segments d'utilisation, la composition du portefeuille n'a connu également que des changements marginaux. Zurich (38%), Genève (23%) et le Nord-Ouest de la Suisse (20%) sont restées les régions de placement les plus importantes. La plus grande partie des revenus locatifs provenaient des surfaces commerciales (40%) et de bureaux (36%). L'apport des entrepôts, parkings, cinémas et restaurants s'est élevé à 18% du total des revenus locatifs.

Parmi les immeubles en portefeuille, il convient de souligner l'évolution réjouissante de Sihlcity, le centre urbain de loisirs dans lequel Swiss Prime Site détient une participation de 24.2% et dont le chiffre d'affaires a augmenté de 9% par rapport à 2009. Au cours de l'année sous revue, la demande de prestations de services a même progressé de 16.6%. Pour la quatrième année d'exploitation, on a compté 6.6 millions de visiteurs, ce qui donne une moyenne de plus de 20 000 personnes par jour.

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés

Prime Tower: phase finale et grande gastronomie

Sur le site Maag, à Zurich Ouest, là où Swiss Prime Site construit la Prime Tower, les deux bâtiments annexes Cubus et Diagonal, ainsi que l'immeuble d'affaires Platform, la phase finale a commencé. En été 2011, les premiers locataires emménageront dans leurs bureaux de la Prime Tower. En novembre 2011, dans les deux derniers étages, ce sera le tour du domaine restauration et conférences. Vraisemblablement encore en décembre 2011, Deutsche Bank (Suisse) SA s'installera sur une surface de plus de 5 000 m². Ce qui a été déterminant pour le choix de la Prime Tower, ce sont l'emplacement de premier ordre à Zurich Ouest, l'architecture exceptionnelle, la souplesse du concept de l'espace ainsi que la durabilité de l'immeuble que souligne la certification LEED (Leadership in Environmental and Energy Design). A fin 2010, l'état locatif atteignait 85%.

Sous le nom évocateur de CLOUDS, un complexe innovant comportant restaurant, bistro/bar, cocktail bar/lounge et centre de conférences prendra place dans les deux derniers étages de la tour. Dès le 1^{er} Mai 2011, la direction opérative de ce complexe a été confiée à Michel Wichmann qui a entre autres très bien réussi au Grand Hôtel Bellevue de Gstaad. Côté art culinaire, CLOUDS sera entre les mains de deux grands chefs: Antonio Colaianni (jusqu'ici à la tête du restaurant Il Casale, à Wetzikon, 16 points Gault & Millau, 1 étoile Michelin) et David Martinez (auparavant à l'hôtel design Greulich, à Zurich, 16 points Gault & Millau).

Autres projets en bonne voie

Selon une convention signée en janvier 2011, Swiss Prime Site investira quelque CHF 230 millions dans le projet immobilier SkyKey, à Zurich-Nord. D'une hauteur de 63 m, l'immeuble commercial qui comprendra 18 étages se construit selon les standards LEED. Il sera prêt en été 2014. L'immeuble se trouve sur un terrain de 9 500 m² et abritera une surface locative de 40 000 m². Il est conçu pour environ 2 300 postes de travail et sera loué à long terme à la Zurich Compagnie d'Assurances SA.

Sur une autre parcelle d'environ 10 750 m² à l'ouest de la Prime Tower, Swiss Prime Site prévoit de construire le complexe d'habitation Maaghof. Avec une surface de 26 700 m² environ, les appartements à louer en constitueront la principale affectation. Il y aura aussi des surfaces réservées au commerce et aux activités sociales. Conçu en forme de L, ce complexe avoisinera un parc de verdure et formera le premier élément d'habitat du site Maag Plus.

Bien équipé grâce à un positionnement de premier ordre

Pendant l'année en cours, Swiss Prime Site poursuivra l'optimisation de son portefeuille immobilier et renforcera la focalisation sur les activités de base. Compte tenu de l'essor de l'emploi, on peut s'attendre à ce qu'une forte demande persiste pour des surfaces commerciales et de bureaux dans des immeubles modernes situés près des centres. Les sociétés qui, comme Swiss Prime Site, ont un portefeuille privilégiant les immeubles de premier ordre situés aux meilleurs emplacements, devraient en profiter plus que la moyenne. En outre, la grande partie des contrats locataires indexés et conclus à long termes avec des locataires particulièrement solvables permettra des rendements élevés et durables. Pour l'exercice en cours, Swiss Prime Site s'attend à un taux de perte de loyers de 4.5% à 5.0% et à un résultat d'exploitation plus élevé (EBIT avant effets de réévaluation).

Chiffres-clés

	Données en	31.12.2010	31.12.2009	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	8 020.3	8 081.6	-0.8
Produit des locations	mio. CHF	417.3	251.7	65.8
Taux de perte de loyers	%	4.2	4.0	5.0
Commerce de détail, chiffre d'affaires, net	mio. CHF	157.0	32.8	378.7
EBITDA	mio. CHF	438.2	223.3	96.2
EBIT	mio. CHF	411.1	219.4	87.4
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	mio. CHF	86.4	53.9	60.3
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	235.0	187.4	25.4
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	240.9	190.5	26.5
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	3 267.2	3 221.4	1.4
Quote-part des capitaux propres	%	39.3	37.8	4.0
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 050.2	5 273.5	-4.2
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.7	61.8	-1.8
ROE (pondéré)	%	7.2	10.0	-28.0
ROIC (pondéré)	%	4.3	4.3	-
Résultat par action (pondéré)	CHF	4.34	6.09	-28.7
VNI avant impôts différés	CHF	72.11	71.22	1.2
VNI après impôts différés	CHF	60.14	59.52	1.0
Chiffres hors effets de réévaluation*				
EBIT	mio. CHF	324.7	165.4	96.3
Résultat	mio. CHF	171.7	117.1	46.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	3.17	3.81	-16.8
ROE (pondéré)	%	5.4	6.5	-16.9

*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 de bilan sera retransmise sur Internet en allemand et en anglais sous: www.swiss-prime-site.ch/pressconference

Un 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 CHF 8.0 milliards. Constitué en appliquant une sélection rigoureuse, il se compose d'immeubles commerciaux de premier ordre dans les principaux centres économiques de la Suisse. Swiss Prime Site est cotée depuis avril 2000 à la SIX Swiss Exchange. Sa capitalisation boursière s'élève à 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.