



*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 22 octobre 2009  
Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 30 septembre 2009

#### Croissance solide

**Olten, le 22 octobre 2009 – Au troisième trimestre 2009 également, Swiss Prime Site AG a enregistré de très bons résultats. Les revenus locatifs ont augmenté de 2.1% à CHF 158.1 millions. Le taux de perte de loyers a pu être abaissé de 4.7% à 4.0%. En atteignant CHF 105.5 millions, le bénéfice net a dépassé de 18.9% celui de la période comparable de l'exercice précédent. Quant à la valeur du portefeuille immobilier qui s'est élevée à CHF 3.8 milliards (+0.5%), elle est restée au niveau de l'an dernier.**

Swiss Prime Site a poursuivi sa forte progression en dégagant d'excellents résultats au troisième trimestre 2009 également. Au cours des neuf premiers mois de 2009, les loyers encaissés ont atteint CHF 158.1 millions, ce qui correspond à une hausse de 2.1% par rapport au montant de CHF 154.9 millions inscrit pour la période comparable de 2008. Le taux de pertes sur loyer a diminué de 4.7% à 4.0%, un chiffre extrêmement bas. En plus des loyers, Swiss Prime Site a enregistré un produit s'élevant à CHF 11.0 millions provenant de sa participation de 30% environ au capital actions de Jelmoli Holding SA, acquise en mai 2009. Les coûts déjà accumulés liés à l'offre d'échange, couronnée de succès, soumise par Swiss Prime Site aux actionnaires de Jelmoli se montent à quelque CHF 6.2 millions et ont été pris en compte dans le résultat au 30 septembre 2009.

Entre le 30 juin et le 30 septembre 2009, les réévaluations se sont accrues de CHF 10.7 millions à CHF 39.0 millions. Cette augmentation est à mettre sur le compte de la hausse de la valeur de marché de la Prime Tower à Zurich. Le bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 7.7% à CHF 165.5 millions (CHF 153.6). Quant au bénéfice net, il a fait un bond de 18.9% à CHF 105.5 millions (CHF 88.7 millions). Hors effets des réévaluations, l'EBIT a progressé de 4.9% à CHF 126.6 millions (CHF 120.7 millions). Il en est résulté une marge EBIT de 74.5% (76.7%).

### **Rendement toujours élevé**

La valeur nette d'inventaire (VNI) après impôts différés s'est élevée, au 30 septembre 2009, à CHF 60.10, soit 3.5% de plus qu'un an auparavant (CHF 58.08), et à CHF 66.20 (CHF 64.79) avant impôts différés.

Le résultat par action a progressé de 8.4% à CHF 4.11. Le rendement total (évolution du cours de l'action et distribution) des neuf premiers mois de 2009 s'est monté à 15.1%, par rapport au cours de clôture de l'action de CHF 54.75 au 30 septembre 2009. Pendant cette même période, l'indice SWX Real Estate Sektor Index, qui sert de comparaison, a grimpé de 30.3% et le SPI de 15.1%.

### **Amélioration continue du portefeuille immobilier**

Au 30 septembre 2009, la valeur du portefeuille atteignait CHF 3.8 milliards, soit 0.5% de plus que l'année précédente. A la mi-septembre 2009, le Pizol-Center à Mels (SG), qui était évalué à CHF 101.6 millions au 30 juin 2009, a été vendu pour CHF 102.0 millions. La cession de ce centre commercial s'est inscrite dans le sillage de la mise à niveau annoncée du portefeuille et de son recentrage sur des immeubles stratégiquement placés dans des agglomérations importantes sur le plan économique. Ainsi, en ajoutant cinq autres petits immeubles qui ne convenaient plus à la stratégie, Swiss Prime Site s'est défait, au cours des neuf premiers mois de 2009, d'objets totalisant CHF 149.7 millions. Le produit des ces ventes a dépassé de 2% environ la valeur de marché publiée.

Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers s'est élevé à 2.9% avec une durée résiduelle pondérée de 3.7 ans. En un an, la quote-part des fonds propres a progressé de 36.3% à 39.1%.

Le chantier de la Prime Tower avance conformément au plan. Le 20<sup>e</sup> étage sera terminé en février prochain déjà et les extensions de locations pourront commencer. L'achèvement de cet immeuble commercial de 36 étages sur le site Maag à Zurich-Ouest est prévu pour avril 2011.

### **Futur prometteur et perspectives nouvelles avec Jelmoli**

Pour 2009, Swiss Prime Site table sur un taux de perte de loyers inférieur à celui de l'exercice 2008 et sur une marge EBIT toujours importante. Comme annoncé, le bénéfice net devrait être d'environ 10% plus élevé que celui de l'année précédente, en faisant abstraction de l'impact éventuel de la transaction Jelmoli.

Le regroupement imminent avec Jelmoli Holding SA fera de Swiss Prime Site la société d'investissements immobiliers leader de Suisse en termes de volume et de qualité. Le potentiel considérable d'économies de coûts et de hausse des revenus sera épuisé de manière systématique, renforçant ainsi durablement l'attractivité du nouveau groupe.

## Chiffres-clés

	Données en	30.09.2009	30.09.2008	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	3 765.6	3 745.7	0.5
Produit des locations	mio. CHF	158.1	154.9	2.1
Taux de perte de loyers	%	4.0	4.7	-14.9
EBITDA	mio. CHF	165.5	153.6	7.7
EBIT	mio. CHF	165.5	153.6	7.7
Résultat de la réévaluation des immeubles (IAS 40)	mio. CHF	39.0	32.9	18.5
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	105.5	88.7	18.9
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	1 708.2	1 379.3	23.8
Quote-part des fonds propres	%	39.1	36.3	7.7
Fonds étrangers	mio. CHF	2 655.2	2 416.2	9.9
Quote-part des fonds étrangers	%	60.9	63.7	-4.4
ROE (pondéré)	%	9.6	8.7	10.3
ROIC (pondéré)	%	5.1	4.9	4.1
Résultat par action (pondéré)	CHF	4.11	3.79	8.4
VNI avant impôts différés	CHF	66.20	64.79	2.2
VNI après impôts différés	CHF	60.10	58.08	3.5
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>				
EBIT	mio. CHF	126.6	120.7	4.9
Marge EBIT	%	74.5	76.7	-2.9
Résultat total	mio. CHF	75.0	70.9	5.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.92	3.03	-3.6
ROE (pondéré)	%	7.0	8.7	-19.5

\* 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

## 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 3.8 milliards de CHF. 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 1.6 milliard. 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.

## AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

This press release and related materials do not constitute an offer or invitation to sell or purchase or tender any securities, pursuant to the Offer or otherwise. Holders of Jelvoli shares ("Jelvoli Shareholders") are advised to read carefully the prospectus and other formal documentation in relation to the Offer once it has been despatched. This will contain the full terms and conditions of the Offer, including details of how the Offer may be accepted.

Furthermore, this press release is not a preliminary announcement within the meaning of Swiss takeover laws, is not binding and has no legal effects, whatsoever. Only the German and the French versions of the formal preliminary announcement that are being published by electronic and Swiss print media are legally relevant for purposes of Swiss takeover laws. Please consult these formal preliminary announcements for relevant information on the prospective Offer.

The availability of the Offer to Jelvoli Shareholders who are not resident in and citizens of Switzerland may be affected by the laws of the relevant jurisdictions in which they are located or of which they are citizens. Such persons should inform themselves of, and observe, any applicable legal or regulatory requirements of their jurisdictions. Further details in relation to shareholders who are not resident in and citizens of Switzerland are contained in the prospectus containing the Offer.

Unless otherwise determined by Swiss Prime Site ("Bidder"), and permitted by applicable law and regulation, the Offer is not expected to be made, directly or indirectly, in, into or from the United States, Canada or Australia or any jurisdiction where to do so would constitute a breach of laws in that jurisdiction or by any means or instrumentality (including, without limitation, facsimile transmission, telephone and the internet) of interstate or foreign commerce, or of any facility of a national securities exchange, of the United States, Canada or Australia or such other jurisdiction and the Offer is not expected to be capable of acceptance by any such use, means instrumentality or facility or from within the United States, Canada or Australia or such other jurisdiction. Accordingly, copies of this press release are not being, and must not be, mailed or otherwise forwarded, distributed or sent in, into or from the United States, Canada or Australia or any jurisdiction where to do so would constitute a breach of securities laws in that jurisdiction. Persons receiving this press release (including custodians, nominees and trustees) should observe these restrictions and should not send or distribute this press release in, into or from any such jurisdictions. Notwithstanding the foregoing, Bidder retains the right to permit the Offer to be accepted and any sale of securities pursuant to the Offer to be completed if, in its sole discretion, it is satisfied that the transaction in question can be undertaken in compliance with applicable law and regulation.

"United States" means the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States and the District of Columbia.

**Forward-looking statements**

This presentation may contain forward-looking statements based on current expectations, estimates, forecasts and projections about the businesses and the industries in which the companies mentioned operate as well as management's beliefs and assumptions. Forward-looking statements may be identified by the use of forward-looking terms such as "may," "will," "expects," "believes," "anticipates," "plans," "estimates," "projects," "targets," "forecasts," and "seeks" or the negative of such terms or other variations on such terms or comparable terminology. These statements are not guarantees of future performance and involve risks, uncertainties and assumptions that could cause actual outcomes and results to differ materially. These risks and uncertainties include, but are not limited to, the risk that Swiss Prime Site's and Jelmoli's businesses will not be integrated. This cautionary statement is applicable to all forward-looking statements contained in this press release. We undertake no obligation to update, amend or clarify forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.