

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 27 août 2014
Pour publication immédiate

Rapport semestriel au 30 juin 2014

Swiss Prime Site poursuit sa croissance

- **Portefeuille immobilier en augmentation de 2.3% à CHF 9.6 milliards**
- **Produit des locations en hausse de 8.9% à CHF 217.3 millions**
- **Produits d'exploitation en progression de 29.4% à CHF 415.9 millions**
- **EBIT avant réévaluations de CHF 165.3 millions (+2.0%)**
- **Bénéfice par action de CHF 2.25**
- **Perspectives toujours optimistes**

Swiss Prime Site a augmenté, au premier semestre, ses produits d'exploitation de 29.4% à CHF 415.9 millions, contre CHF 321.3 millions un an auparavant. L'augmentation de CHF 94.6 millions est due, pour l'essentiel, au Groupe Tertianum, consolidé depuis le 12 juillet 2013. Celui-ci est le leader du marché suisse dans le domaine cadre de vie des seniors. La réévaluation des immeubles, comptabilisée au compte de résultat, s'est élevée à CHF 53.6 millions, restant, comme attendu, inférieure à celle du premier semestre 2013 (CHF 169.8 millions). Le résultat d'exploitation (EBIT) avant réévaluations, a progressé de 2.0% à CHF 165.3 millions (CHF 162.0 millions); après réévaluations, il s'est réduit de 34.0%, principalement en raison de la diminution des réévaluations, à CHF 218.9 millions (CHF 331.7 millions). Le bénéfice avant effets des réévaluations* a légèrement baissé de 3.1% à CHF 107.0 millions (CHF 110.4 millions), par rapport au premier semestre 2013 favorisé par des éléments exceptionnels.

Les charges d'exploitation ont augmenté de CHF 159.1 millions à CHF 255.3 millions. Cet accroissement de 60.5% provient en majeure partie de l'augmentation de 1 181 à 2 357 du nombre de collaborateurs, à la suite de l'acquisition du Groupe Tertianum, et de la hausse des frais de personnel de CHF 66.0 millions à CHF 125.1 millions qui lui est liée, ainsi que des charges du segment Cadre de vie des seniors.

Les ratios du bilan sont restés pratiquement inchangés. Le taux des capitaux propres s'est élevé à 39.2% (39.1% au 31 décembre 2013). Le rendement des capitaux propres (ROE pondéré) a atteint 6.8% (11.9% au 30 juin 2013) et celui du capital investi (ROI pondéré), 3.6% (5.9%).

*réévaluations et impôts différés

Segment Immobilier

Dans le segment Immobilier, le produit des locations a gagné 1.1% à CHF 211.2 millions (CHF 208.9 millions). Affichant 6.5% (5.8%), le taux de vacance est resté dans la fourchette prévue, se situant de nouveau nettement en dessous de la moyenne suisse. Le produit des services immobiliers de Wincasa a augmenté de 6.8% à CHF 48.7 millions (CHF 45.6 millions). Les produits d'exploitation du segment Immobilier ont grimpé de 1.9% à CHF 260.7 millions (CHF 255.8 millions). Par contre, en raison de réévaluations sensiblement plus basses, l'EBIT a reculé de 34.4% à CHF 225.3 millions (CHF 343.7 millions).

Au 30 juin 2014, le portefeuille comprenait 194 immeubles (193 au 31 décembre 2013) pour un montant de CHF 9.6 milliards (CHF 9.3 milliards) à la juste valeur. L'accroissement de CHF 218.5 millions au premier semestre 2014 se compose des variations de la valeur (rénovations et investissements inclus) des immeubles de placement (CHF +75.3 millions), de l'acquisition d'immeubles de placement, de projets et de terrains à bâtir (CHF +90.3 millions), de ventes (CHF -16.4 millions), des variations de la valeur des parcelles constructibles (CHF +0.1 million) ainsi que des investissements dans des projets et des variations de la valeur de ces derniers (CHF +69.2 millions).

Au cours de la période sous revue, Swiss Prime Site a acquis un site situé au n° 203 de l'Albisriederstrasse à Zurich. Sur ce terrain d'une superficie d'environ 22 500 m² se trouvent actuellement trois complexes de bâtiments affectés aux bureaux, aux commerces et à la restauration. La moitié de cette parcelle n'est pas encore construite et recèle un potentiel considérable de développement que Swiss Prime Site entend exploiter, notamment par la réalisation à moyen terme d'une nouvelle construction. Les surfaces existantes sont en grande partie louées. Les deux autres extensions du portefeuille ont concerné l'achat d'un terrain à Bellinzone pour y construire un ensemble Vitadomo, qui sera exploité, après son achèvement en 2016, par le Groupe Tertianum, et la hausse de 31.0% à 57.4% de la participation dans la société immobilière Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld. Cette société détient quelque 4 400 m² de terrains à bâtir.

Trois immeubles ont été vendus, dans la période sous revue, pour un montant total de CHF 20.4 millions. Le produit de la vente a été supérieur de CHF 4 millions à la juste valeur enregistrée un an auparavant. Il s'est agi des immeubles sis à la Grünfeldstrasse 25 à Rapperswil-Jona et à l'Avenue de Chailly 1 à Lausanne ainsi que d'un terrain à Oftringen.

Les projets et constructions ont progressé conformément aux plans. SkyKey à Zurich Nord a été achevé dans les délais en juillet 2014 et d'ici à fin septembre prochain, la plupart des collaborateurs de la Zurich compagnie d'assurances SA occuperont leur poste de travail sur les quelque 40 000 m² de surface de bureaux. Le nouveau cinéma multiplexe Arena, comprenant neuf salles et le plus grand écran de Suisse, construit sur le toit du centre commercial La Praille au Grand-Lancy est opérationnel depuis juin dernier. Cette nouvelle offre est très appréciée par la clientèle. Le nouveau siège principal de la Poste Suisse (Majowa) au n° 4 de la Wankdorfallee à Berne sera achevé au novembre 2014. Les 220 appartements locatifs et en PPE Maaghof Nord et Est édifiés sur le site Maag à Zurich seront achevés au décembre 2014 (première étape des appartements locatifs) et au printemps prochain, respectivement. A fin juin, 53 des 83 appartements en PPE étaient vendus. La location a très bien démarré. La transformation d'un complexe de bureaux à la Brandschenkestrasse à Zurich en un Motel One de 380 chambres montre que, pour autant qu'il soit très bien situé, il est possible de donner une nouvelle affectation pleine d'avenir à un immeuble de placement.

Segment Retail et gastronomie

Le produit du retail et gastronomie s'est réduit de 4.4% à CHF 71.1 millions (CHF 74.4 millions). Ce recul de CHF 3.3 millions est dû principalement à la disparition des recettes provenant de l'hôtel Ramada Encore à Genève, dont l'exploitation a été cédée à fin 2013. Jelmoli – The House of Brands à Zurich a réalisé, dans les surfaces exploitées en propre, un chiffre d'affaires en hausse de 3.6% à CHF 65.4 millions (CHF 63.1 millions). Les revenus de la location sont restés quasiment inchangés à CHF 9.0 millions (CHF 8.9 millions).

Segment Cadre de vie des seniors

Le segment Cadre de vie des seniors englobe l'exploitation du Groupe Tertianum acquis en 2013 et a dégagé un produit de cadre de vie des seniors se chiffrant à CHF 77.3 millions et un produit des locations immobilières de CHF 25.5 millions. Le Groupe poursuit sa croissance sur le marché du logement et des soins pour les personnes âgées. En complément aux résidences Tertianum bien connues, le Groupe promeut, sous la marque Vitadomo, des immeubles d'habitation comprenant une unité de soins intégrée et positionnés dans une gamme de prix moyens. La réalisation des deux premiers sites Vitadomo est en cours à Opfikon et Bellinzona. La vente, en mars 2014, de la société Permed SA, spécialisée dans les soins ambulatoires, a permis de réaliser un bénéfice.

Actions et marché des capitaux

Le bénéfice pondéré par action s'est légèrement infléchi de 3.3% à CHF 1.77 (CHF 1.83) avant effets des réévaluations et de 39.0% à CHF 2.25 (CHF 3.69) après. Au 30 juin 2014, la valeur nette d'inventaire (VNI) s'est élevée à CHF 81.65 (CHF 82.65 au 31 décembre 2013) avant impôts différés et à CHF 66.52 (CHF 67.91) après.

L'action Swiss Prime Site a réalisé, au premier semestre, une performance (TR) de +11.6%. Elle a ainsi dépassé le Swiss Performance Index SPI (+7.9%) et le SXI Real Estate Shares Index (+11.0%). Sur la base du cours de clôture de CHF 73.50 au 30 juin 2014, la capitalisation boursière a atteint CHF 4.45 milliards.

En date du 16 avril 2014, Swiss Prime Site a émis un emprunt pour un montant de CHF 300.0 millions avec un taux d'intérêt de 1.75% et une durée de sept ans.

Perspectives

Swiss Prime Site compte sur le maintien de conditions-cadres économiques favorables, mais sur un accroissement des incertitudes concernant la réglementation. La hausse des surfaces de bureaux et de vente vacantes devrait inciter les locataires à rechercher des locaux dotés des aménagements les plus récents. La demande sera plus forte pour des surfaces locatives qui, en termes de qualité d'emplacement et d'architecture, d'accessibilité et de souplesse d'affectation, offrent une contre-valeur élevée. Grâce à son portefeuille d'immeubles de premier ordre, Swiss Prime Site peut tirer profit de cette tendance.

Pour l'exercice 2014, Swiss Prime Site table sur un EBIT et un bénéfice (avant effets des réévaluations et éléments exceptionnels) supérieurs à ceux de l'exercice 2013. La société s'attend à des revenus locatifs nets de CHF 435 millions environ et à un taux de vacance entre 6.0% et 7.0%.

Chiffres clés du Groupe

	Données en	30.06.2014	30.06.2013	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	9 558.0	8 876.4	7.7
Produit des locations immobilières	mio. CHF	217.3	199.5	8.9
Taux de vacance	%	6.8	6.1	11.5
Produit des services immobiliers	mio. CHF	48.4	45.6	6.1
Produit de retail et gastronomie	mio. CHF	71.0	74.2	-4.3
Produit de cadre de vie des seniors ¹	mio. CHF	77.3	-	100.0
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	233.8	342.0	-31.6
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	218.9	331.7	-34.0
Réévaluation des immeubles de rendement, constructions en cours et sites en développement	mio. CHF	53.6	169.8	-68.4
Résultat	mio. CHF	137.2	222.3	-38.3
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	0.9	-	100.0
Résultat global	mio. CHF	134.6	234.5	-42.6
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	0.9	-	100.0
Capitaux propres	mio. CHF	4 026.0	3 964.7	1.5
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	1.6	-	100.0
Taux des capitaux propres	%	39.2	42.0	-6.7
Capitaux de tiers	mio. CHF	6 237.0	5 475.0	13.9
Taux des capitaux de tiers	%	60.8	58.0	4.8
ROE (pondéré)	%	6.8	11.9	-42.9
ROIC (pondéré)	%	3.6	5.9	-39.0
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.25	3.69	-39.0
VNI par action avant impôts différés	CHF	81.65	79.80	2.3
VNI par action après impôts différés	CHF	66.52	65.53	1.5
Chiffres hors effets de réévaluation*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	165.3	162.0	2.0
Résultat	mio. CHF	107.0	110.4	-3.1
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	(0.0)	-	100.0
Résultat global	mio. CHF	99.4	116.7	-14.8
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.77	1.83	-3.3
ROE (pondéré)	%	5.4	6.1	-11.5

¹ Acquisition de Tertianum SA au 12.07.2013; vente de Permed SA au 17.03.2014

² Consolidation complète de l'Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. au 15.01.2014 (participation de 57.4%)

* Réévaluations et impôts différés



Contacts à Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, Chief Executive Officer
Tél. +41 58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, Chief Financial Officer
Tél. +41 58 317 17 20, peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

Retransmission par Internet

La conférence de presse est retransmise en direct sur Internet, en allemand et en anglais, à la page www.swiss-prime-site.ch/pressconferenc

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG est la plus grande société d'investissements immobiliers cotée en Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à CHF 9.6 milliards, est composé d'immeubles commerciaux (principalement de bureaux et de magasins) de premier ordre et de valeur stable, bénéficiant des meilleurs emplacements. Les investissements immobiliers et les prestations de services immobiliers fournies par sa filiale Wincasa SA constituent le segment Immeubles. Le segment Retail et gastronomie est formé par le grand magasin Jelmoli – The House of Brands et par le restaurant Clouds dans la Prime Tower, à Zurich. Le segment Cadre de vie des seniors regroupe les activités du Groupe Tertianum, repris à la mi-2013, dans les domaines du logement et des soins.

Swiss Prime Site se distingue par un management expérimenté, par la grande continuité de ses résultats ainsi que par un excellent profil risque-rendement. Cotée depuis 2000 à la SIX Swiss Exchange, Swiss Prime Site affiche une capitalisation boursière de quelque CHF 4.4 milliards.

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.