

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 11 novembre 2014
Pour publication immédiate

Rapport trimestriel au 30 septembre 2014

Hausse des recettes locatives dans un marché exigeant

- **Produit des locations en hausse de 6.2% à CHF 330.6 millions**
- **Portefeuille immobilier en augmentation de 2.6% à CHF 9.6 milliards**
- **EBIT avant réévaluations en progression de 2.3% à CHF 254.3 millions**
- **Bénéfice avant effets des réévaluations s'élevant à CHF 169.8 millions (+5.7%)**
- **Perspectives toujours optimistes**

Au terme des neuf premiers mois de l'exercice 2014, Swiss Prime Site a augmenté ses produits d'exploitation à CHF 627.2 millions, en hausse de 16.7% par comparaison avec CHF 537.3 millions dans la même période de 2013. L'EBIT, hors effets des réévaluations*, a progressé de 2.3% à CHF 254.3 millions, contre CHF 248.6 millions un an auparavant et le bénéfice, de 5.7% à CHF 169.8 millions, contre CHF 160.6 millions. En raison du changement de 65.6% des réévaluations à CHF 59.5 millions et de l'accroissement de 30.9% des charges d'exploitation à CHF 377.7 millions, l'EBIT après réévaluations s'est réduit à CHF 313.7 millions, en baisse de 25.6% par rapport à CHF 421.6 millions dans la période comparable de l'exercice précédent. Le bénéfice du Groupe a diminué de CHF 267.4 millions à CHF 189.3 millions, soit une diminution de 29.2%.

Le produit des locations immobilières, le cœur de métier du Groupe Swiss Prime Site, a augmenté de 6.2% à CHF 330.6 millions. Le taux de vacance a baissé de 6.8% à 6.6%, par rapport au trimestre précédent. Le produit des services immobiliers s'est élevé à CHF 76.0 millions, soit 5.1% de plus qu'un an auparavant. Le segment Retail et gastronomie a enregistré un recul de 3.0% de ses produits à CHF 104.5 millions, principalement en raison de la cession de l'exploitation de l'hôtel Ramada Encore à Genève. Les produits de cadre de vie des seniors ont atteint CHF 113.1 millions (CHF 42.7 millions). Le Groupe Tertianum satisfait à toutes les attentes et offre d'intéressantes possibilités de croissance.

Au 30 septembre 2014, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 9.6 milliards. Ce qui représente une hausse respectivement de 2.6% par rapport au montant de CHF 9.4 milliards enregistré un an auparavant et de 3.2% par comparaison avec la fin de l'exercice précédent. Au cours de la période sous revue, deux immeubles ont été vendus à Lausanne et à Rapperswil-Jona ainsi qu'un terrain, tandis que deux immeubles ont été achetés: Vitadomo à Bellinzona et le site Siemens à Zurich. La participation dans la société immobilière Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson propriétaire d'un terrain constructible à Meyrin a été relevée de 31.0% à 57.4%.

* réévaluations (IAS 40) et impôts différés

Les chantiers avancent conformément au planning; il s'agit des projets tels que l'ensemble d'habitation Maaghof Nord et Est à Zurich (emménagement en décembre 2014 et au printemps 2015, respectivement), les bâtiments Vitadomo à Opfikon et à Bellinzone ou le siège principal de la Poste à Berne, proche de son achèvement, ainsi que la transformation du Flurpark à Zurich. L'immeuble SkyKey à Zurich a été inauguré le 23 octobre.

Le taux des capitaux propres est resté à 39.1% inchangé par rapport à la fin de l'exercice précédent. Leur rendement (ROE pondéré) s'est situé à 6.2%, contre 9.5% au 30 septembre 2013.

Actions et capital-actions

Le bénéfice par action, avant effets des réévaluations, s'est élevé de 5.6% en passant de CHF 2.66 à CHF 2.81; après effets des réévaluations, il s'est réduit de CHF 4.43 à CHF 3.11, en recul de 29.8%. La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés s'est montée, au 30 septembre 2014, à CHF 82.76, soit 2.1% de plus qu'un an auparavant (CHF 81.07). Après impôts différés, la VNI a augmenté de 1.5% à CHF 67.36 (CHF 66.37). Au 30 septembre 2014, l'action Swiss Prime Site a clôturé à CHF 70.90, ce qui correspond à une capitalisation boursière de CHF 4.3 milliards. La performance (TR) de l'action Swiss Prime Site au terme des trois premiers trimestres a atteint 7.7%, un taux légèrement inférieur à celui du SXI Real Estate Shares Index (+8.0%) et du Swiss Performance Index SPI (+10.9%).

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.

Achat du siège de la Poste

Swiss Prime Site a acquis, le 1^{er} octobre dernier, l'immeuble Schönburg situé aux n° 21, 21a et 21b de la Viktoriastrasse à Berne. Il est encore loué jusqu'à la mi-2015 par la Poste Suisse, qui emménagera au printemps 2015 dans son nouveau siège principal à la Wankdorfallee (Majowa). Swiss Prime Site examine différentes options de réaffectation et de développement de ce bien-fonds de 14 000 m² bien desservi.

Perspectives

Le marché des surfaces commerciales est devenu plus difficile, pourtant Swiss Prime Site table sur un taux de location supérieur à 93%. Le fait que 70% des produits locatifs proviennent de baux dont la durée résiduelle dépasse trois ans conforte cette prévision. En outre, les projets de construction qui seront achevés au cours des deux années à venir, sont déjà en grande partie loués. Pour l'exercice 2014, Swiss Prime Site s'attend à un EBIT et à un bénéfice (avant effets des réévaluations et éléments exceptionnels) supérieurs à ceux de l'exercice 2013 ainsi qu'à un produit net des locations de l'ordre de CHF 440 millions.

Chiffres clés du Groupe

	Données en	30.09.2013	30.09.2014	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	9 390.3	9 634.0	2.6
Produit des locations immobilières	mio. CHF	311.3	330.6	6.2
Taux de vacance	%	6.0	6.6	10.0
Produit des services immobiliers	mio. CHF	72.3	76.0	5.1
Produit de retail et gastronomie	mio. CHF	107.7	104.5	-3.0
Produit de cadre de vie des seniors ¹	mio. CHF	42.7	113.1	164.9
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	439.6	336.4	-23.5
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	421.6	313.7	-25.6
Réévaluation des immeubles de rendement, constructions en cours et sites en développement	mio. CHF	173.0	59.5	-65.6
Résultat	mio. CHF	267.4	189.3	-29.2
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	–	0.9	100.0
Résultat global	mio. CHF	285.0	185.3	-35.0
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	–	0.9	100.0
Capitaux propres	mio. CHF	4 015.3	4 076.7	1.5
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	–	1.6	100.0
Taux des capitaux propres	%	39.7	39.1	-1.5
Capitaux de tiers	mio. CHF	6 086.4	6 349.4	4.3
ROE (pondéré)	%	9.5	6.2	-34.7
ROIC (pondéré)	%	4.9	3.4	-30.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	4.43	3.11	-29.8
VNI par action avant impôts différés	CHF	81.07	82.76	2.1
VNI par action après impôts différés	CHF	66.37	67.36	1.5
Chiffres hors effets de réévaluation*				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	248.6	254.3	2.3
Résultat	mio. CHF	160.6	169.8	5.7
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	–	-0.0	100.0
Résultat global	mio. CHF	170.1	158.5	-6.8
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ²	mio. CHF	–	-0.0	100.0
Résultat par action (pondéré)	CHF	2.66	2.81	5.6
ROE (pondéré)	%	5.9	5.6	-5.1

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 (IAS 40) et impôts différés



Contacts

- 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

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 4.3 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.