

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olten, le 13 mai 2015  
Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 31 mars 2015

#### Swiss Prime Site avec un bon démarrage de l'exercice

- **Bénéfice avant réévaluations de CHF 54.5 millions**
- **Progression de 4.4% de l'immobilier locatif, cœur de métier du Groupe, à CHF 113.0 millions**
- **Croissance de 8.8%, supérieure à la moyenne, pour les services immobiliers**
- **Appréciation de 4.1% de la valeur du portefeuille immobilier, de CHF 9.4 milliards à CHF 9.8 milliards**
- **Prévisions de bénéfice et d'EBIT pour 2015 au-dessus de l'année précédente**
- **Projet d'augmentation du capital de 5 970 131 actions au maximum à partir du capital autorisé**

Swiss Prime Site s'est distingué au premier trimestre 2015 par une forte croissance et par la vigueur constante de ses résultats. Le produit d'exploitation a augmenté de 1.3% par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 214.1 millions (CHF 211.4 millions au premier trimestre 2014). Hors effet des réévaluations, l'EBIT s'est inscrit en hausse de 3.1%, et est passé de CHF 84.1 millions à CHF 86.7 millions, tandis que le bénéfice a reculé de 6.2%, de CHF 58.1 millions à CHF 54.5 millions.

Le produit des locations de biens immobiliers a progressé de 4.4%, passant de CHF 108.2 millions à CHF 113.0 millions. Le taux de vacance s'est maintenu dans la fourchette attendue et est ressorti à 7.0% (6.7%). Les revenus des services locatifs ont enregistré une croissance supérieure à la moyenne, à savoir 8.8%, passant de CHF 24.9 millions à CHF 27.1 millions. Les produits de retail et gastronomie se sont élevés à CHF 32.3 millions. Comme annoncé en janvier 2015, l'exploitation du restaurant Clouds sera cédée en milieu d'année 2015 à Candrian Catering AG. Atteignant CHF 38.2 millions, les produits de cadre de vie des seniors sont restés inférieurs de 8.4% à leur niveau de l'année précédente (CHF 41.7 millions), un recul essentiellement imputable à la baisse de CHF 5.9 millions engendrée par la cession de Permed SA en mars 2014.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 9.8 milliards au 31 mars 2015, soit 4.1% de plus qu'au premier trimestre 2014 (CHF 9.4 milliards), dont une contribution de CHF 356.1 millions pour les immeubles en construction et les zones en développement (CHF 558.6 millions). Au cours du trimestre, trois biens immobiliers situés à Zurich, à Affoltern am Albis et à Glattbrugg, qui n'étaient plus adaptés à la stratégie du Groupe, ont été revendus pour un montant total de CHF 44.2 millions. Ces cessions ont permis de dégager un produit supérieur de CHF 0.4 million à la juste valeur publiée fin 2014. Les différents projets de construction et de transformation progressent comme prévu.

### **Actions et capital-actions**

Le bénéfice pondéré par action a reculé, passant de CHF 0.86 à CHF 0.79 (de CHF 0.96 à CHF 0.86 avant effet des réévaluations). La valeur nette d'inventaire (VNI) avant et après impôts différés est passée, respectivement, de CHF 83.74 à CHF 85.07 et de CHF 68.82 à CHF 69.94.

L'action Swiss Prime Site cotait CHF 84.50 au 31 mars 2015. Sa performance (rendement total) de 15.8% au premier trimestre s'est avérée supérieure aussi bien à celle de l'indice Swiss Performance SPI (+3.2%) qu'à celle de l'indice SXI Real Estate Shares (+10.9%). Le dividende de CHF 3.70 par action, voté par l'assemblée générale 2015 et distribué le 21 avril 2015, représente un rendement direct intéressant de 5.1% par rapport au cours de l'action au 31 décembre 2014 (CHF 73.00).

L'obligation convertible d'un montant de CHF 300 millions, arrivant à échéance le 20 janvier 2015, a été convertie à plus de 90% en capitaux propres de l'entreprise en raison de l'évolution positive du cours de l'action, à un prix d'exercice de CHF 70.97 par action.

Swiss Prime Site AG prévoit pour fin mai 2015 une augmentation de capital par le biais de l'émission de 5 970 131 d'actions au maximum à partir du capital autorisé. Le produit brut d'augmentation du capital de quelque CHF 424 millions va consolider les fonds propres et sera consacré au financement de projets de développement et de nouvelles constructions ainsi qu'à des modernisations et des transformations d'immeubles. En outre les fonds levés serviront à financer des opportunités de croissance futures, et créeront une marge de manœuvre financière tout en renforçant la structure du capital.

### **Perspectives**

Swiss Prime Site part du principe que la focalisation du marché des surfaces commerciales sur des sites de premier ordre va s'accroître. Ainsi, tandis que les biens locatifs situés à des emplacements de second ordre et dans des immeubles vieillissants sont de plus en plus difficiles à louer, les locaux des immeubles modernes de qualité, dans des quartiers bien desservis, resteront recherchés. Swiss Prime Site, dont le portefeuille comporte en valeur 70% de biens construits après 1990 ou totalement rénovés, devrait bénéficier de cette tendance du marché.

Pour l'exercice en cours, Swiss Prime Site table sur une légère progression de ses revenus locatifs, à laquelle devraient contribuer les nouvelles constructions SkyKey à Zurich et Majowa/siège de la Poste à Berne, achevées en 2014. De même, l'achèvement officiel en avril 2015 des appartements sur le nouveau site de Maaghof à Zurich-Ouest, ainsi que les recettes de la nouvelle résidence pour seniors Vitadomo Bubenholz à Opfikon, terminée le 1<sup>er</sup> avril 2015, permettront de tirer les revenus et le résultat à la hausse. Selon les estimations actuelles, le taux de vacance devrait se situer dans une fourchette de 6.5% à 7.0%.

Comme annoncé en mars 2015, la commercialisation des appartements en copropriété situés à Maaghof devrait contribuer aux bénéfices après impôts de Swiss Prime Site à hauteur d'environ CHF 30 millions (soit environ CHF 0.50 par action). Enfin, le résultat d'exploitation (EBIT) et le bénéfice net avant effet des réévaluations devraient se situer au-dessus des niveaux de l'année précédente.

## CHIFFRES CLÉS DU GROUPE

	Chiffres en	31.03.2014	31.03.2015	Variation en %
Immeubles de placement à leur juste valeur	CHF mio.	9 399.4	<b>9 782.3</b>	4.1
Produit des locations immobilières	CHF mio.	108.2	<b>113.0</b>	4.4
Taux de vacance	%	6.7	<b>7.0</b>	4.5
Produit des services immobiliers	CHF mio.	24.9	<b>27.1</b>	8.8
Produit de la vente d'objets en développement	CHF mio.	-	<b>2.4</b>	100.0
Produit de retail et gastronomie	CHF mio.	35.8	<b>32.3</b>	- 9.8
Produit de cadre de vie des seniors <sup>1</sup>	CHF mio.	41.7	<b>38.2</b>	- 8.4
Total produits d'exploitation	CHF mio.	211.4	<b>214.1</b>	1.3
Réévaluation des immeubles de rendement, construction en cours et sites en développement	CHF mio.	4.2	<b>2.6</b>	- 38.1
Résultat des entreprises associées	CHF mio.	0.5	<b>0.5</b>	-
Résultat de la vente d'immeubles, net	CHF mio.	1.0	<b>0.3</b>	- 70.0
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	CHF mio.	95.8	<b>96.6</b>	0.8
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	88.3	<b>89.2</b>	1.0
Résultat	CHF mio.	52.3	<b>50.0</b>	- 4.4
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	- 0.0	<b>- 0.1</b>	2 000.0
Résultat global	CHF mio.	54.5	<b>53.1</b>	- 2.6
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	- 0.0	<b>- 0.1</b>	2 000.0
Capitaux propres	CHF mio.	4 163.7	<b>4 455.0</b>	7.0
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	0.7	<b>1.5</b>	114.3
Taux des capitaux propres	%	41.1	<b>42.2</b>	2.7
Capitaux de tiers	CHF mio.	5 958.0	<b>6 101.6</b>	2.4
Total des capitaux	CHF mio.	10 121.7	<b>10 556.6</b>	4.3
ROE, pondéré	%	5.1	<b>4.7</b>	- 7.8
ROIC, pondéré	%	3.0	<b>2.9</b>	- 3.3
Résultat par action, pondéré	CHF	0.86	<b>0.79</b>	- 8.1
VNI par action avant impôts différés	CHF	83.74	<b>85.07</b>	1.6
VNI par action après impôts différés	CHF	68.82	<b>69.94</b>	1.6
<b>Chiffres hors effets de réévaluation <sup>2</sup></b>				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	84.1	<b>86.7</b>	3.1
Résultat	CHF mio.	58.1	<b>54.5</b>	- 6.2
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	-	<b>- 0.0</b>	100.0
Résultat global	CHF mio.	58.1	<b>54.6</b>	- 6.0
Résultat par action, pondéré	CHF	0.96	<b>0.86</b>	- 10.4
ROE, pondéré	%	5.7	<b>5.1</b>	- 10.5

<sup>1</sup> Vente de Permed AG au 17.03.2014

<sup>2</sup> Réévaluations et impôts différés; le portefeuille sera réévalué dans sa totalité au 30.06. et au 31.12.

## Contacts Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, Chief Executive Officer  
Tél. +41 58 317 17 00, [markus.graf@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Markus Meier, Chief Financial Officer ad-interim  
Tél. +41 58 317 17 24, [markus.meier@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.meier@swiss-prime-site.ch)

## 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 9.8 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, ensemble avec les prestations de services immobiliers fournies par sa filiale Wincasa AG, constituent le Segment Immeubles. Le Segment Retail et Gastronomie est formé par le grand magasin Jelmoli - The House of Brands et le restaurant Clouds dans la Prime Tower à Zurich (jusqu'à mi-2015). Le Segment Cadre de vie des seniors regroupe les activités du groupe Tertianum dans les domaines du logement et des soins.

Swiss Prime Site se distingue par un management expérimenté, par la stabilité de ses résultats ainsi que par un profil risque-rendement attractif. Cotée depuis 2000 à la SIX Swiss Exchange, Swiss Prime Site affiche une capitalisation boursière de CHF 5.4 milliards au 31 Mars 2015.

SIX Swiss Exchange / symbole SPSN / numéro de valeur 803 838

This document does neither constitute an offer to buy or to subscribe for securities of Swiss Prime Site AG nor a prospectus within the meaning of applicable Swiss law (i.e. Art. 652a or Art. 1156 of the Swiss Code of Obligations or Art. 27 et seq. of the SIX Swiss Exchange Listing Rules). Investors should make their decision to buy or exercise subscription rights or to buy or to subscribe to shares of Swiss Prime Site AG solely based on the official offering circular (the "Offering Circular") which is expected to be published as of 13 May 2015 by Swiss Prime Site AG and available free of charge at Bank Vontobel AG, Zurich, Switzerland (Facsimile: +41 58 283 70 75, e-mail: [prospectus@vontobel.ch](mailto:prospectus@vontobel.ch)); at Credit Suisse AG, Zurich, Switzerland (Telephone: +41 44 333 43 85; Fax: +41 44 333 35 93, e-mail: [equity.prospectus@credit-suisse.com](mailto:equity.prospectus@credit-suisse.com)); at UBS AG, Zurich, Switzerland (Facsimile: +41 44 239 69 14, e-mail: [swiss-prospectus@ubs.com](mailto:swiss-prospectus@ubs.com)); at Zürcher Kantonalbank, Zurich, Switzerland (Facsimile: +41 44 293 67 32, E-mail: [prospectus@zkb.ch](mailto:prospectus@zkb.ch)); and at Swiss Prime Site AG, Olten, Switzerland (phone: +41 58 317 17 17, e-mail: [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch)). Investors are furthermore advised to consult their bank or financial adviser before making any investment decision.

This document may contain specific forward-looking statements, e.g. statements including terms like "believe", "assume", "expect", "forecast", "project", "may", "could", "might", "will" or similar expressions. Such forward-looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and other factors which may result in a substantial divergence between the actual results, financial situation, development or performance of the company and those explicitly or implicitly presumed in these statements. Against the background of these uncertainties, readers should not rely on forward-looking statements. Swiss Prime Site AG assumes no responsibility to update forward-looking statements or to adapt them to future events or developments.

The information contained herein shall not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy, in any jurisdiction in which such offer or solicitation would be unlawful prior to registration, exemption from registration or qualification under the securities laws of any jurisdiction.

This document is not for distribution, directly or indirectly, in or into the United States (including its territories and dependencies, any state of the United States and the District of Columbia), Canada, Japan, Australia or any jurisdiction into which the same would be unlawful. This document does not constitute or form a part of any offer or solicitation to purchase, subscribe for or otherwise acquire securities in the United States, Canada, Japan, Australia or any jurisdiction in which such an offer or solicitation is unlawful. Swiss Prime Site AG shares have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act") or under any securities laws of any state or other jurisdiction of the United States and may not be offered, sold, taken up, exercised, resold, renounced, transferred or delivered, directly or indirectly, within the United States except pursuant to an applicable exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act and in compliance with any applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States. Subject to certain exceptions, the Swiss Prime Site AG shares are being offered and sold only outside the United States in accordance with Regulation S under the Securities Act. There will be no public offer of these securities in the United States.

The Swiss Prime Site AG shares have not been approved or disapproved by the US Securities and Exchange Commission, any state's securities commission in the United States or any US regulatory authority, nor have any of the foregoing authorities passed upon or endorsed the merits of the offering of the Swiss Prime Site shares or the accuracy or adequacy of this document. Any representation to the contrary is a criminal offence in the United States.

The information contained herein does not constitute an offer of securities to the public in the United Kingdom. No prospectus offering securities to the public will be published in the United Kingdom. This document is only being distributed to and is only directed at (i) persons who are outside the United Kingdom or (ii) to investment professionals falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order") or (iii) high net worth entities, and other persons to whom it may lawfully be communicated, falling within article 49(2)(a) to (d) of the Order (all such persons together being referred to as "relevant persons"). The securities are only available to, and any invitation, offer or agreement to subscribe, purchase or otherwise acquire such securities will be engaged in only with, relevant persons. Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

Any offer of securities to the public that may be deemed to be made pursuant to this communication in any EEA Member State that has implemented Directive 2003/71/EC (together with any applicable implementing measures in any Member State, the "Prospectus Directive") is only addressed to qualified investors in that Member State within the meaning of the Prospectus Directive.