

Rapport semestriel au 30 juin 2016

---

# RAPPORT EN ABRÉGÉ

---



SWISS PRIME SITE

# CHIFFRES CLÉS DU GROUPE

Chiffres clés financiers	Données en	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Produit des locations immobilières	mios CHF	204.2	199.5	217.3	225.2	225.5
Produit de la vente d'immeubles en développement	mios CHF	–	–	–	74.4	–
Produit des services immobiliers <sup>1</sup>	mios CHF	–	45.6	48.4	52.5	54.8
Produit de Retail <sup>2</sup>	mios CHF	76.2	74.2	71.0	65.7	60.2
Produit de Cadre de vie des seniors <sup>3</sup>	mios CHF	–	–	77.3	77.4	151.9
Produits d'exploitation	mios CHF	281.4	321.3	415.9	497.9	497.4
Réévaluation des immeubles de rendement, des bâtiments en construction et des sites en développement	mios CHF	130.4	169.8	53.6	99.7	32.8
EBITDA	mios CHF	297.5	349.7	236.0	315.9	226.3
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	289.4	339.4	221.1	300.2	207.0
Résultat	mios CHF	177.8	222.3	137.2	191.0	132.0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	mios CHF	86.4	109.5	497.8	154.8	85.3
Capitaux propres	mios CHF	3 433.7	3 964.7	4 026.0	4 776.8	4 948.6
Taux des capitaux propres	%	39.5	42.0	39.2	44.4	45.3
Capitaux de tiers	mios CHF	5 254.9	5 475.0	6 237.0	5 975.9	5 974.0
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	10.4	11.9	6.8	8.9	5.4
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	5.5	5.9	3.6	4.5	3.3

## Chiffres clés financiers sans effet des réévaluations<sup>4</sup>

EBITDA	mios CHF	167.2	179.9	182.5	216.1	193.5
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	159.1	169.7	167.5	200.5	174.2
Résultat	mios CHF	91.1	110.4	107.0	133.4	120.3
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.4	6.1	5.4	6.3	4.9
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.5	3.5	3.0	3.4	3.1

## Portefeuille immobilier

Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	8 350.0	8 876.4	9 558.0	9 904.9	9 886.4
dont projets/immeubles en développement	mios CHF	130.6	384.8	602.6	193.0	264.3
Nombre d'immeubles	unités	186	187	194	188	184
Surfaces locatives	m <sup>2</sup>	1 411 432	1 453 994	1 531 876	1 633 323	1 498 123
Taux de vacance	%	5.4	6.1	6.8	7.4	6.4
Taux d'escompte moyen	%	4.26	4.09	3.98	3.75	3.60

## Chiffres clés concernant les actions

Cours à la clôture du bilan	CHF	79.15	69.45	73.50	70.95	88.20
Actions émises	unités	54 555 802	60 503 081	60 503 081	69 651 534	71 478 917
Résultat par action (EPS)	CHF	3.27	3.69	2.25	2.96	1.89
Capitalisation boursière	mios CHF	4 318.1	4 201.9	4 447.0	4 941.8	6 304.4
Distribution par action	CHF	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70
Rendement de distribution <sup>5</sup>	%	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7
Performance (Total Return) par an	%	15.0	–6.8	11.0	2.1	29.8

## Collaborateurs

Effectif à la clôture du bilan	Personnes	734	1 451	3 034	3 183	5 346
Équivalents temps plein à la clôture du bilan	Postes	534	1 181	2 334	2 444	3 976

<sup>1</sup> acquisition d'immooveris ag et d'immooveris properties ag au 27.06.2016

<sup>2</sup> transfert de l'exploitation du restaurant Clouds Gastro AG à Candrian Catering AG au 01.07.2015

<sup>3</sup> acquisition de Boas Senior Care au 29.02.2016, du Groupe SENIOcare au 01.10.2015 et de WGDM Papillon AG au 01.07.2015

<sup>4</sup> réévaluations et impôts différés

<sup>5</sup> sur la base du cours de clôture annuel

# SWISS PRIME SITE EN UN COUP D'ŒIL

## LE GROUPE

### PROFIL

Swiss Prime Site AG est la société d'investissements immobiliers leader de Suisse, cotée depuis avril 2000 à la SIX Swiss Exchange. Son portefeuille d'immeubles de premier ordre d'une valeur de 10.0 milliards CHF se distingue par la qualité de ses objets et de leurs emplacements. Il comprend essentiellement des immeubles commerciaux situés dans des centres économiques privilégiés de Suisse. Des segments opérationnels proches de l'immobilier complètent son modèle d'affaires.

### FOCUS

La stratégie se concentre sur des investissements dans des immeubles de qualité situés en Suisse, offrant un potentiel élevé de rendement ainsi que des possibilités de croissance et d'augmentation de la valeur à long terme. La stratégie de placement optimisée en fonction des risques repose sur des critères stricts et éprouvés. Une création durable de valeur est au cœur des activités et se traduit par une performance pour les actionnaires et par des avantages pour les locataires, leurs collaborateurs et leurs clients. Grâce à une gestion active du portefeuille immobilier et des segments opérationnels, Swiss Prime Site s'emploie à assurer la compétitivité de ces derniers et à la développer encore.

### RÉSULTAT AVANT RÉÉVALUATIONS

en mios CHF du 01.01. au 30.06.

# 120.3



### RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT) AVANT RÉÉVALUATIONS

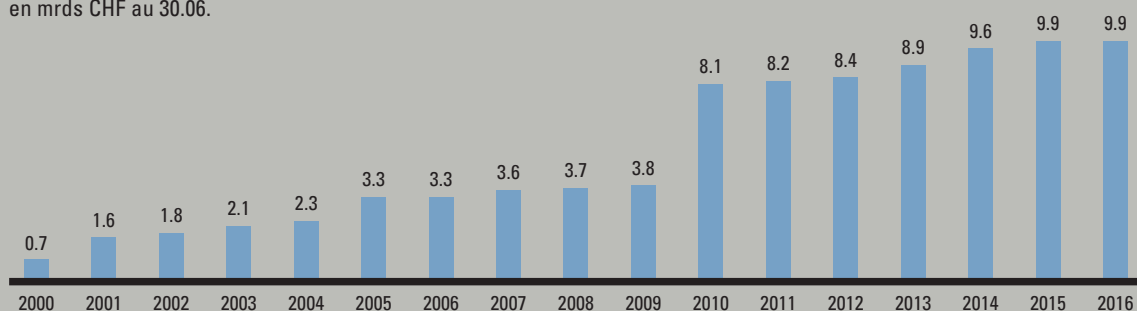
en mios CHF du 01.01. au 30.06.

# 174.2



### JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

en mrd CHF au 30.06.



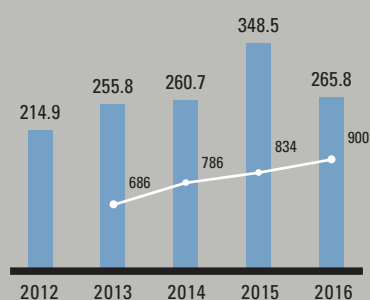
## LES SEGMENTS OPÉRATIONNELS

### IMMOBILIER

Ce segment opérationnel comprend les investissements immobiliers, notre cœur de métier, ainsi que Wincasa AG, le prestataire de services immobiliers, leader de Suisse. Les investissements immobiliers se concentrent sur des immeubles de qualité situés à des emplacements de premier ordre. Il s'agit principalement de surfaces à usage commercial et de développement de projets.

### PRODUITS D'EXPLOITATION<sup>1</sup>

en mios CHF | nombre de collaborateurs



<sup>1</sup> acquisition de Wincasa AG au 25.10.2012. L'exercice 2015 comprend un produit de 74.4 mios CHF provenant de la vente unique d'appartements en PPE du site Maag.

### CHIFFRES CLÉS

en mios CHF au 30.06.

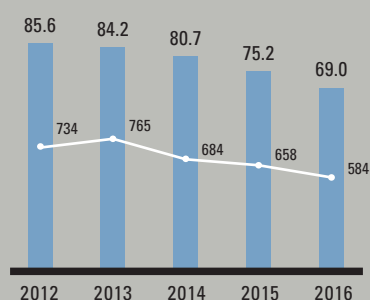
	2015	2016
Produits d'exploitation	348.5	265.8
Investissements	71.2	168.3
Nombre de collaborateurs	834	900

### RETAIL

Ce segment opérationnel est constitué par Jelmoli – The House of Brands à Zurich, le grand magasin haut de gamme, leader de Suisse. La moitié environ de la surface utile de 23 800 m<sup>2</sup> est louée à des tiers selon le modèle d'affaires «shop-in-shop». L'autre moitié est exploitée par Jelmoli même.

### PRODUITS D'EXPLOITATION<sup>1</sup>

en mios CHF | nombre de collaborateurs



<sup>1</sup> transfert de l'exploitation du restaurant Clouds Gastro AG à Candrian Catering AG au 01.07.2015 (exploitation propre)

### CHIFFRES CLÉS

en mios CHF au 30.06.

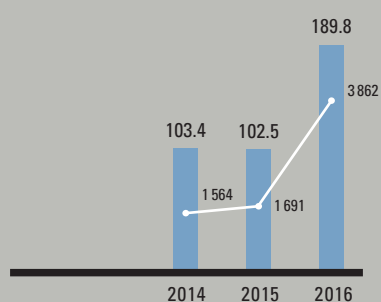
	2015	2016
Produits d'exploitation	75.2	69.0
Investissements	3.8	6.1
Nombre de collaborateurs	658	584

### CADRE DE VIE DES SENIORS

Ce segment opérationnel est constitué par le Groupe Tertianum. Avec ses marques «Tertianum Residenzen», «Perlavita Pflegehäuser», «Vitadomo Seniorenzentren», «SENIOcare Wohn- und Pflegeheime» et «Boas Senior Care», le Groupe Tertianum est le leader des prestataires privés suisses dans le segment opérationnel Cadre de vie des seniors.

### PRODUITS D'EXPLOITATION<sup>1</sup>

en mios CHF | nombre de collaborateurs



<sup>1</sup> acquisition de Tertianum AG au 12.07.2013, du Groupe SENIOcare au 01.10.2015 et de Boas Senior Care au 29.02.2016

### CHIFFRES CLÉS

en mios CHF au 30.06.

	2015	2016
Produits d'exploitation	102.5	189.8
Investissements	8.2	79.1
Nombre de collaborateurs	1 691	3 862

# SÉLECTION DE CHIFFRES CLÉS

Après un exercice 2015 record, la performance de Swiss Prime Site se traduit par un excellent résultat d'exploitation se montant à CHF 497.4 millions. Dans l'immobilier, son cœur de métier, le produit des locations d'immeubles s'est élevé à CHF 225.5 millions, tandis que les réévaluations ont de nouveau dégagé un gain se chiffrant à CHF 32.8 millions. Dans le secteur d'activité Cadre de vie des seniors, le produit a doublé à CHF 151.9 millions, par rapport au premier semestre 2015. Pour 2016, Swiss Prime Site table sur une hausse du produit des locations et sur un résultat d'exploitation supérieur à celui de l'exercice précédent. En outre, il escompte une nouvelle diminution du taux de vacance.

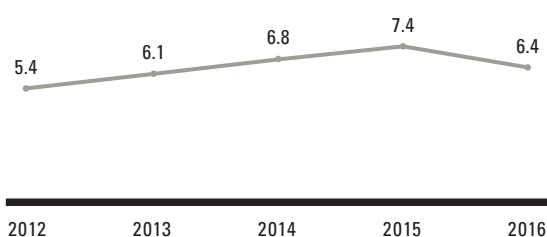
**COURS DE L'ACTION À LA DATE DU BILAN**  
en CHF

88.20

**PERFORMANCE (TOTAL RETURN) PAR AN**  
en %

29.8

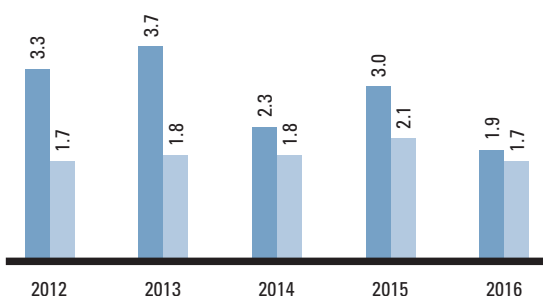
**TAUX DE VACANCE**  
en % (Groupe) au 30.06.



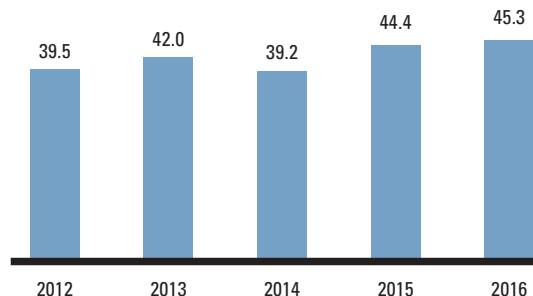
**PRODUIT DES LOCATIONS IMMOBILIÈRES**  
en mios CHF du 01.01. au 30.06



**RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)**  
en CHF du 01.01. au 30.06.



**TAUX DE CAPITAUX PROPRES**  
en % au 30.06.



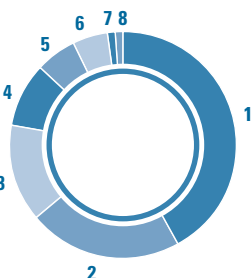
■ EPS avec effet des réévaluations  
■ EPS sans effet des réévaluations

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## PORTEFEUILLE PAR RÉGIONS

Base: juste valeur au 30.06.2016 [30.06.2015]

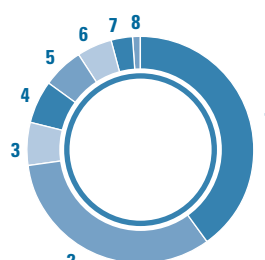
1 Zurich	42%	[41%]
2 Genève	22%	[22%]
3 Suisse du Nord-Ouest	14%	[15%]
4 Berne	9%	[9%]
5 Suisse centrale	6%	[6%]
6 Suisse orientale	5%	[5%]
7 Suisse méridionale	1%	[1%]
8 Suisse romande	1%	[1%]



## PORTEFEUILLE PAR GENRE D'AFFECTATION<sup>1</sup>

Base: recettes locatives nettes au 30.06.2016 [30.06.2015]

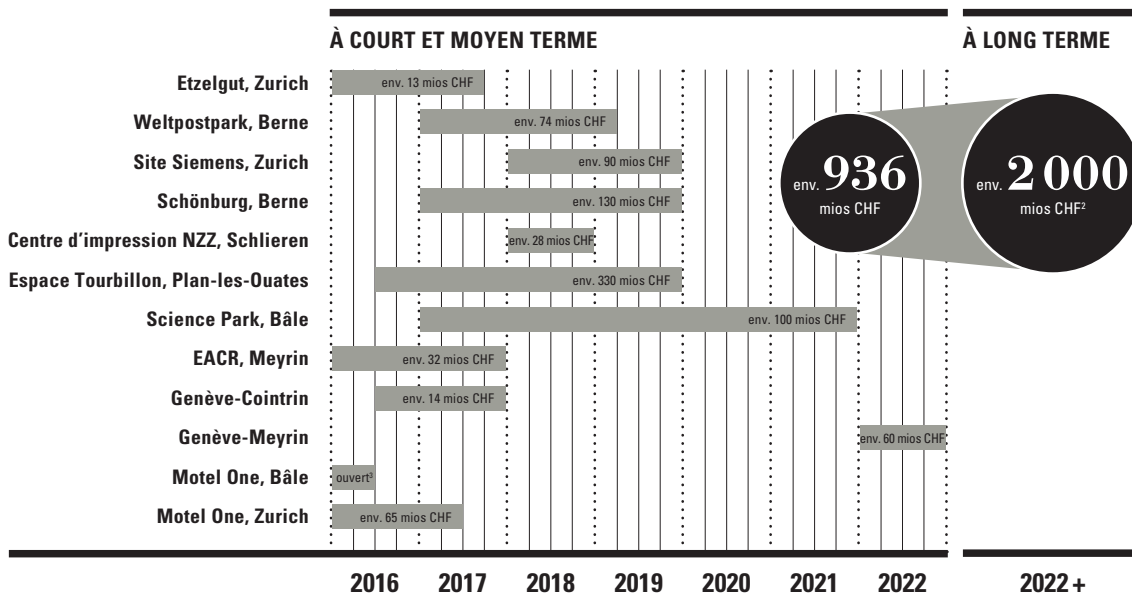
1 Bureaux	40%	[39%]
2 Vente	33%	[33%]
3 Cadre de vie des seniors	6%	[5%]
4 Cinémas/restaurants	6%	[6%]
5 Parkings	6%	[5%]
6 Entrepôts	5%	[6%]
7 Autres	3%	[4%]
8 Logements	1%	[2%]



<sup>1</sup> secteur d'activité immobilier

# PROJETS EN COURS

## PIPELINE DE PROJETS<sup>1</sup>



<sup>1</sup> estimations de Swiss Prime Site AG

<sup>2</sup> pipeline de projets à court, moyen et long terme

<sup>3</sup> ouverture en juillet 2016, env. 22.5 mios CHF

Le rapport annuel 2015 et le rapport semestriel 2016 de Swiss Prime Site au format PDF peuvent être téléchargés sur le site [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch).

Illustration de couverture: Zugerstrasse 57/63, Baar, en portefeuille de Swiss Prime Site depuis le 3 juin 2016