



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

12 septembre 2013  
Pour publication immédiate

### Rapport semestriel au 30 juin 2013

#### Forte croissance du bénéfice

**Oltén, le 12 septembre 2013 – Au premier semestre 2013, Swiss Prime Site AG a réalisé un bénéfice de CHF 222.3 millions, en hausse 25.0%, et augmenté son EBIT de 15.0% à CHF 331.7 millions. Les comptes intermédiaires au 30 juin 2013 comprennent les chiffres de Wincasa AG, reprise à l'automne 2012. Par rapport à la même période de l'année dernière, le bénéfice par action a progressé de 12.8% à CHF 3.69 (CHF 3.27). Le management confirme les perspectives positives pour l'exercice 2013.**

Swiss Prime Site a, au premier semestre 2013, enregistré un EBIT et un bénéfice en hausse, respectivement de 15.0% à CHF 331.7 millions et de 25.0% à CHF 222.3 millions. L'année dernière, l'EBIT avait atteint CHF 288.5 millions et le bénéfice CHF 177.8 millions, selon les chiffres adaptés sur la base d'IAS 19 révisée «Employee benefits». Les références de la période correspondante de l'année précédente reposent toutes sur les chiffres adaptés.

L'EBIT de CHF 331.7 millions comprenait des réévaluations de CHF 169.8 millions (sans immeubles d'exploitation), un montant dépassant de 30.2% celui de l'année dernière (CHF 130.4 millions). À hauteur de CHF 22.5 millions, elles étaient dues à l'application, pour la première fois, de la norme IFRS 13 «Fair value measurement» avec le nouveau concept de «highest and best use». Le résultat global s'est élevé à CHF 234.5 millions, en hausse de 28.9% (CHF 181.9 millions). Hors effets des réévaluations\*, l'EBIT a atteint CHF 162.0 millions (+2.4%) et le bénéfice CHF 110.4 millions (+21.2%). Les produits d'exploitation ont augmenté de 14.0%, passant de CHF 281.4 millions à CHF 320.8 millions. Le taux d'intérêt pondéré moyen de tous les engagements financiers s'est établi à 2.4% (2.6%), avec une durée résiduelle de 4.2 ans (4.5 à fin 2012).

«Ces résultats confirment que notre stratégie de croissance renforce notre capacité bénéficiaire et profite aux actionnaires», a déclaré Markus Graf, CEO de Swiss Prime Site.

#### Segment Immeubles

Dans la période sous revue, les revenus locatifs nets ont atteint CHF 199.3 millions, en baisse de 2.4%. Ce recul s'explique principalement par la disparition de revenus locatifs suite à des ventes ainsi qu'à des rénovations et transformations, mais aussi par l'augmentation des vacances et pertes de rendement. Le taux de perte de loyers a évolué dans la fourchette prévue, de 5.4% à 6.2%.

\* réévaluations et impôts différés sur immeubles

Au 30 juin 2013, le portefeuille atteignait une juste valeur de CHF 8.88 milliards, soit CHF 0.28 milliards (3.2%) de plus qu'à fin 2012 (CHF 8.60 milliards). L'augmentation a résulté de modifications de la valeur actuelle et d'investissements dans les nouveaux projets de construction SkyKey (CHF +46.5 millions) et Maaghof Nord et Est (CHF +21.0 millions) à Zurich ainsi que pour le siège de la Poste/Majowa à Berne (CHF +16.6 millions), de la rénovation complète Flurstrasse 55/Flurpark à Zurich (CHF +5.7 millions), d'investissements et de modifications de la valeur actuelle pour les immeubles du parc immobilier (CHF +193.0 millions), de modifications de la valeur actuelle des parcelles constructibles (CHF +1.1 million) et enfin de la vente d'un petit immeuble à Granges-Paccot à sa valeur de marché (CHF -7.8 millions).

Un total de 187 (188) immeubles composait le portefeuille, dont 169 immeubles de rendement, douze parcelles constructibles et six zones de développement. L'objet Flurpark, actuellement en phase de rénovation complète, a été transféré dans la catégorie des zones de construction et de développement. Les projets de nouvelles constructions sont en bonne voie. La fête de la charpente pour l'immeuble commercial SkyKey à Zurich Oerlikon a eu lieu le 27 juin 2013. Cette nouvelle construction, louée entièrement par la Zurich Compagnie d'Assurances SA, est le premier bâtiment commercial de Suisse se qualifiant pour une certification LEED Platine. Les différents projets de nouveaux bâtiments, tels que SkyKey et le siège de la Poste/Majowa, 100% loués, auront des effets positifs sur les résultats à compter de 2014 et de 2015. La vente des unités de propriété par étages du complexe Maaghof Nord et Est se déroule de manière satisfaisante. À la date du bilan, 28 des 83 appartements en propriété par étages, qui seront achevés en 2015, avaient trouvé preneur.

Le revenu des services immobiliers réalisé par Wincasa, reprise à l'automne 2012, s'est élevé à CHF 45.6 millions.

### **Segment Retail et Gastronomie**

Avec CHF 74.2 millions, le chiffre d'affaires net est resté légèrement inférieur (-2.4%) au niveau de l'année dernière (CHF 76.2 millions). La raison principale a été le comportement d'achat réservé des clients de Jelmoli – The House of Brands, dû à la météo. Le chiffre d'affaires réalisé sur les surfaces en propre gestion a ainsi baissé de CHF 64.6 millions à CHF 63.1 millions. Les revenus de l'hôtellerie (Ramada Encore à Genève) et de la gastronomie (Clouds dans la Prime Tower à Zurich) ont atteint CHF 11.2 millions, quasiment au niveau de l'année dernière (CHF 11.7 millions).

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

Le bénéfice pondéré par action, avant et après réévaluations, a progressé respectivement de 9.6% (de CHF 1.67 à CHF 1.83) et de 12.8% (de CHF 3.27 à CHF 3.69). Au 30 juin 2013, la valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés s'élevait à CHF 79.80, contre CHF 78.62 au 31 décembre 2012 (+1.5%), celle après impôts différés à CHF 65.53 contre CHF 65.22 (+0.5%). La distribution aux actionnaires en avril s'est élevée à CHF 3.60 par action (CHF 3.60). Elle provenait de réserves issues d'apports en capital et était exonérée de l'impôt anticipé. Cette distribution correspondait à un rendement direct de 4.7% (5.1%) sur la base du cours de clôture au lundi 31 décembre 2012.

A la fin de la période sous revue, l'action Swiss Prime Site clôturait à CHF 69.45 (CHF 76.35 au 31 décembre 2012). Il en a résulté un rendement global (évolution du cours et distribution – TR) de -4.6% (17.6% au 30 juin 2012). Ce résultat a placé l'action Swiss Prime Site en léger retrait par rapport à l'indice de référence SXI – Real Estate Shares (-3.5%).

Avec les 491 470 actions nominatives issues, au premier trimestre, de l'emprunt à conversion de CHF 300 millions, le capital-actions totalisait CHF 925.7 millions, soit 60 503 081 actions.

Au 30 juin 2013, la quote-part des fonds propres était de 42.0% et légèrement inférieure à la valeur au 31 décembre 2012 (42.4%). Le 11 juillet 2013, c.-à-d. après la date du bilan, Swiss Prime Site a émis un emprunt de CHF 115.0 millions, d'une durée de cinq ans et à un taux d'intérêt de 1.125%. L'emprunt de CHF 200.0 millions au taux d'intérêt de 4.625% a été remboursé le 11 juillet 2013.

### **Perspectives**

Par l'acquisition de Tertianum AG, Zurich, réalisée le 12 juillet 2013, Swiss Prime Site a établi les bases du nouveau segment «Cadre de vie des seniors», qui promet une croissance élevée. Le Groupe Tertianum a réalisé, en 2012, un chiffre d'affaires de CHF 214 millions et un EBITDA ajusté à CHF 32 millions. Les douze immeubles de Tertianum, d'une valeur de CHF 435 millions environ, complètent de façon idéale les immeubles de bureau et de vente au détail de Swiss Prime Site.

Grâce à son portefeuille immobilier bien diversifié de CHF 8.9 milliards et aux activités complémentaires dans les segments Services immobiliers, Retail et Gastronomie et Cadre de vie des seniors, Swiss Prime Site se trouve dans une situation favorable qui lui permet de poursuivre sa stratégie de croissance rentable dans un environnement toujours plus volatile.

La stabilité des perspectives conjoncturelles et la demande interne, soutenue notamment par la consommation privée et les investissements dans la construction, devraient se poursuivre durant l'année en cours. Pour l'exercice 2013, Swiss Prime Site en conclut à un EBIT et un bénéfice plus élevés que l'année dernière et un taux de perte de loyers entre 5.5% et 7.0%.

## Chiffres clés

	Données en	30.06.2013	30.06.2012 adaptés <sup>1)</sup>	Variations en %
Immeubles de placement	CHF mio.	8 876.4	8 350.0	6.3
Produit des locations, net	CHF mio.	199.3	204.2	-2.4
Taux de perte de loyers	%	6.2	5.4	14.8
Produit des services immobiliers <sup>2)</sup>	CHF mio.	45.6	-	-
Produit de retail et gastronomie, net	CHF mio.	74.2	76.2	-2.6
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements (EBITDA)	CHF mio.	342.0	296.6	15.3
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	331.7	288.5	15.0
Réévaluations d'immeubles	CHF mio.	169.8	130.4	30.2
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	222.3	177.8	25.0
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	234.5	181.9	28.9
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	3 964.7	3 433.7	15.5
Quote-part des fonds propres	%	42.0	39.5	6.3
Capitaux de tiers	CHF mio.	5 475.0	5 254.9	4.2
Quote-part des capitaux de tiers	%	58.0	60.5	-4.1
ROE (pondéré)	%	11.9	10.4	14.4
ROIC (pondéré)	%	5.9	5.5	7.3
Résultat par action (pondéré)	CHF	3.69	3.27	12.8
VNI avant impôts différés par action	CHF	79.80	77.04	3.6
VNI après impôts différés par action	CHF	65.53	62.94	4.1
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	162.0	158.2	2.4
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	110.4	91.1	21.2
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	CHF mio.	116.7	93.2	25.2
Résultat par action (pondéré)	CHF	1.83	1.67	9.6
ROE (pondéré)	%	6.1	5.4	13.0

<sup>1)</sup> adaptation de l'exercice précédent sur la base d'IAS 19 révisée (explications dans le Rapport annuel 2012, pages 62 et 63, en allemand et anglais seulement)

<sup>2)</sup> acquisition de Wincasa AG au 25.10.2012

\* réévaluations et impôts différés sur immeubles



## **Contacts à Swiss Prime Site AG**

- Markus Graf, CEO  
Tél. +41 (0)58 317 17 00, [markus.graf@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tél. +41 (0)58 317 17 20, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto: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/pressconference](http://www.swiss-prime-site.ch/pressconference).

## **Swiss Prime Site**

Swiss Prime Site AG est la principale société d'investissements immobiliers cotée de Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à CHF 8.9 milliards, est composé d'immeubles commerciaux de premier ordre et de valeur stable situés dans les meilleurs emplacements. Le segment Immeubles regroupe les placements immobiliers et les services immobiliers fournis par la filiale Wincasa AG. Le segment Retail et Gastronomie comporte essentiellement le grand magasin Jelmoli – The House of Brands et le restaurant Clouds dans la Prime Tower, à Zurich. Le segment Cadre de vie des seniors réunira les offres de logement et de soins du groupe Tertianum, repris en juillet 2013.

Swiss Prime Site se distingue par son équipe de direction expérimentée, par la fiabilité de ses résultats et par un excellent profil risque-rendement. Cotée à la SIX Swiss Exchange depuis l'an 2000, Swiss Prime Site affiche une capitalisation boursière de CHF 4.2 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.