

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

18 mars 2014  
Pour publication immédiate

### Rapport de gestion au 31 décembre 2013

#### **Swiss Prime Site: résultat en forte progression et continuité du dividende**

- **Augmentation du bénéfice, en hausse de CHF 311.3 millions à CHF 343.9 millions (+10.5%)**
- **Diversification accrue des sources de revenus avec l'acquisition de Tertianum, le leader du marché suisse dans le secteur «Cadre de vie des seniors»**
- **Croissance assurée des revenus au cours des années à venir grâce aux projets en cours et en développement**
- **Continuité de la distribution: proposition d'un dividende de CHF 3.60 à l'Assemblée générale**

Swiss Prime Site a enregistré, au cours de l'exercice 2013, une progression de 30.8% de ses produits d'exploitation à CHF 764.7 millions (2012: CHF 584.6 millions), dont CHF 525.3 millions sont provenus du segment Immobilier, qui est le plus important. La provenance de ces produits a été la suivante: locations CHF 420.1 millions (+2.8%), services immobiliers CHF 98.6 millions (CHF 14.1 millions), ventes de retail et gastronomie CHF 156.2 millions (CHF 159.0 millions) et produit de cadre de vie des seniors CHF 85.7 millions. Pour pouvoir comparer les exercices, il convient de tenir compte des dates d'acquisition de Wincasa et de Tertianum, respectivement le 25 octobre 2012 et le 12 juillet 2013, à partir desquelles ces entreprises ont été intégrées dans la consolidation. En outre, de nouvelles normes IFRS (IFRS 13 et IAS 19 révisé) ont influé sur la présentation des comptes et ont nécessité des ajustements (retraitement).

Le résultat d'exploitation (EBIT) de Swiss Prime Site a augmenté de 3.5% à CHF 530.6 millions (CHF 512.6 millions). Le bénéfice a progressé de 10.5% à CHF 343.9 millions (CHF 311.3 millions). La réévaluation des immeubles, qui a un effet sur le compte de résultat, est resté avec CHF 186.7 millions (-0.3%) au niveau élevé de l'exercice précédent. Hors effets des réévaluations\*, la hausse du résultat d'exploitation a atteint 5.7% à CHF 343.9 millions (CHF 325.4 millions) et le bénéfice 12.4% à CHF 222.8 millions (CHF 198.2 millions).

\*réévaluations et impôts différés

Le résultat global, qui inclut également les réévaluations des immeubles d'exploitation et les réestimations des prestations définies (prévoyance professionnelle), a augmenté de 16.9% à CHF 378.2 millions (CHF 323.5 millions). «Malgré les acquisitions réalisées ces deux dernières années afin de renforcer sa croissance, notre groupe a conservé sa forte capacité bénéficiaire et répondu ainsi à l'une des principales préoccupations de ses actionnaires», a déclaré Markus Graf, CEO de Swiss Prime Site.

En raison des acquisitions, les charges d'exploitation ont crû de 62.8% à CHF 436.0 millions (CHF 267.8 millions). A la suite de la reprise des effectifs des deux entités acquises, le nombre de collaborateurs a atteint quelque 3 100 personnes, entraînant une hausse des frais de personnel de CHF 57.9 millions à CHF 199.7 millions. Quant à l'augmentation des dépréciations, elle a été due aux amortissements d'immeubles se montant à CHF 6.8 millions (CHF 2.8 millions) et d'immobilisations incorporelles se chiffrant à CHF 5.8 millions.

### **Segment Immeubles**

Le segment Immeubles comprend les investissements et les services immobiliers. En raison de cessions d'immeubles en 2013, le produit des locations a fléchi de 0.7% à CHF 424.2 millions (CHF 427.4 millions). Le taux de vacance a grimpé à 6.1% (4.8%), comme attendu mais restant inférieur à la moyenne suisse. Le résultat d'exploitation (EBIT) a progressé de CHF 524.0 millions à CHF 552.7 millions.

A fin 2013, le portefeuille comprenait 193 (188) immeubles d'une valeur de CHF 9.3 milliards (CHF 8.6 milliards). La juste valeur a augmenté de CHF 739.2 millions, en hausse de 8.6%. La plus-value s'est composée de changements de la valeur (rénovations et investissements inclus) des immeubles de placement (CHF +253.0 millions), d'achats d'immeubles (CHF +428.5 millions), d'achats de projets (CHF +12.4 millions), de ventes diverses (CHF -166.9 millions), des terrains constructibles (CHF +1.2 millions) et des variations de la valeur des projets et des investissements dans ces derniers (CHF +211.0 millions). Sur les 161 immeubles de placement, 124 ont été revus à la hausse et 37 à la baisse par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2013. La première estimation effectuée selon la norme IFRS 13 «Evaluation de la juste valeur» et fondée sur le concept d'utilisation au maximum du potentiel a conduit, en 2013, à une plus-value unique de CHF 22.5 millions.

Au cours de l'exercice écoulé, dix immeubles ont été vendus pour un prix total de CHF 186.4 millions. Le produit de ces ventes a été supérieur de 11.7% à la juste valeur des immeubles vendus qui s'est élevée à CHF 166.9 millions à fin 2012. Il s'est agi d'un grand immeuble commercial à Allschwil, d'un bâtiment pour la logistique à Oberbüren et de huit objets plus petits. L'acquisition de Tertianum AG en 2013 a enrichi le portefeuille de quatorze immeubles de placement et du projet de développement Vitadomo/Bubenholz à Opfikon. La juste valeur des immeubles de Tertianum s'est montée à CHF 440.8 millions en 2013.

Les projets en cours ont progressé conformément au planning. SkyKey à Zurich Nord sera achevé le 1<sup>er</sup> juillet 2014. Le nouveau bâtiment du siège principal de la Poste Suisse à la Wankdorfallee à Berne sera également terminé cette année pour accueillir ses futurs utilisateurs. L'achèvement de la construction des appartements locatifs et en PPE Maaghof Nord et Est sur le site de Maag à Zurich est prévu pour le printemps 2015. A la clôture du bilan, 44 des 83 appartements en PPE ont été vendus et deux réservés.

En 2013, le produit des services immobiliers de Wincasa s'est élevé à CHF 98.7 millions. Wincasa a été reprise en octobre 2012 et, par conséquent, consolidé durant deux mois seulement dans l'exercice précédent (CHF 14.1 millions).

### **Segment Retail et gastronomie**

Le produit de retail et gastronomie a atteint CHF 156.4 millions (CHF 159.1 millions). Le recul de 1.7% est dû à une baisse des recettes dans l'hôtellerie et la restauration. Jelmoli – The House of Brands à Zurich a enregistré un chiffre d'affaires du commerce de détail s'élevant à CHF 136.9 millions (CHF 136.4 millions) ainsi que des recettes locatives se montant à CHF 18.0 millions (CHF 17.8 millions). L'exploitation de l'hôtel Ramada Encore à Genève a été vendue à fin 2013.

### **Segment Cadre de vie des seniors**

Le segment Cadre de vie des seniors englobe les activités d'exploitation du Groupe Tertianum. Entre le 12 juillet 2013, date de la reprise, et la fin de l'année, les produits issus des services se sont montés à CHF 85.7 millions et ceux des locations, à CHF 25.4 millions. Actif sur le marché du logement et des services de soins pour personnes âgées, le Groupe Tertianum poursuit sa croissance et promeut, sous la marque Vitadomo, principalement des résidences disposant d'une unité de soins intégrée et situées dans le segment de prix moyen.

### **Distribution de CHF 3.60 par action**

Le bénéfice après réévaluations attribuable aux actionnaires s'est élevé à CHF 343.9 millions (CHF 311.3 millions). Il en est résulté un bénéfice par action de CHF 5.70 (CHF 5.67). La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a augmenté à CHF 82.65 au 31 décembre 2013, contre CHF 78.62 un an auparavant, en hausse de 5.1%. Après impôts différés, la VNI a progressé de 4.1% à CHF 67.91 (CHF 65.22).

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 15 avril 2014 le versement d'un dividende inchangé à CHF 3.60 par action par le biais d'une distribution exonérée d'impôts anticipés provenant des réserves issues d'apports en capital. Par rapport au cours de clôture de l'exercice de CHF 69.05 (CHF 76.35), cette distribution correspond à un rendement direct de 5.2% (4.7%).

Dans un contexte ardu pour les investissements immobiliers, la performance de l'action Swiss Prime Site (-5.1%) en 2013 a été légèrement meilleure que celle de l'indice de référence SXI Real Estate Shares Index (-6.9%).

### **Perspectives**

Groupe très diversifié, Swiss Prime Site saisira avec détermination les opportunités d'investissement et de croissance qui se présenteront et continuera de développer sa position de principale société d'investissements immobiliers cotée de Suisse.

Pour l'exercice en cours, Swiss Prime Site demeure optimiste. Il table sur une faible hausse du taux de vacance ainsi que sur un EBIT et un bénéfice (hors effets des réévaluations et effets uniques) au niveau de l'année précédente.

## Chiffres clés du Groupe

	Données en	31.12.2013	31.12.2012 retraité <sup>1</sup>	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	9 339.5	8 600.3	8.6
Produit des locations immobilières	mio. CHF	420.1	408.8	2.8
Taux de vacance	%	6.4	5.0	28.0
Produit des prestations de services immobiliers <sup>2</sup>	mio. CHF	98.6	14.1	599.3
Produit de retail et gastronomie	mio. CHF	156.2	159.0	-1.8
Produit de cadre de vie des seniors <sup>3</sup>	mio. CHF	85.7	-	-
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	557.3	529.7	5.2
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	530.6	512.6	3.5
Réévaluation des immeubles de placement, immeubles en construction et sites en développement	mio. CHF	186.7	187.3	-0.3
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	343.9	311.3	10.5
Résultat total attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	378.2	323.5	16.9
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	4 107.3	3 913.9	4.9
Quote-part des fonds propres	%	39.1	42.4	-7.8
Capitaux de tiers	mio. CHF	6 404.9	5 323.1	20.3
Quote-part des capitaux de tiers	%	60.9	57.6	5.7
ROE (pondéré)	%	9.1	8.9	2.2
ROIC (pondéré)	%	4.6	4.8	-4.2
Résultat par action (pondéré)	CHF	5.70	5.67	0.5
VNI par action avant impôts différés	CHF	82.65	78.62	5.1
VNI par action après impôts différés	CHF	67.91	65.22	4.1
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	343.9	325.4	5.7
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	222.8	198.2	12.4
Résultat par action (pondéré)	CHF	3.69	3.61	2.2
ROE (pondéré)	%	6.1	5.9	3.4

<sup>1</sup> retraitement dû à la norme IAS 19 révisée

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

<sup>3</sup> acquisition de Tertianum AG au 12.07.2013

\* réévaluations et impôts différés



## **Contacts à Swiss Prime Site AG**

- Markus Graf, CEO  
Tél. +41 58 317 17 00, [markus.graf@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tél. +41 58 317 17 20, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto:peter.wullschleger@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 9.3 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 AG constituent le segment Immeubles. Le segment Retail et gastronomie est formé par le grand magasin Jelmolli – The House of Brands et par le restaurant Clouds dans la Prime Tower, à Zurich. Le segment Cadre de vie des seniors regroupe les offres 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 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.