



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

15 mai 2014

Pour publication immédiate

### Rapport trimestriel au 31 mars 2014

## Swiss Prime Site enregistre une croissance à deux chiffres de son bénéfice

- **Bénéfice en hausse de 11.5% à CHF 52.3 millions**
- **Grâce au nouveau segment Cadre de vie des seniors, les produits d'exploitation ont grimpé de 31.3% à CHF 212.2 millions**
- **Augmentation du bénéfice par action de CHF 0.78 à CHF 0.86**
- **Perspectives toujours favorables**

Swiss Prime Site a poursuivi, au premier trimestre 2014 sa croissance très rentable, réalisant une hausse de 11.5% de son bénéfice à CHF 52.3 millions, contre CHF 46.9 millions un an auparavant. Il faut savoir cependant que le premier trimestre 2013 ne contenait pas le segment Cadre de vie des seniors. Le résultat d'exploitations (EBIT) a augmenté de 2.5% à CHF 87.8 millions (CHF 85.7 millions). Le résultat global a progressé de 14.5% à CHF 54.5 millions (CHF 47.6 millions). A CHF 4.2 millions, les réévaluations des immeubles de placement ont été un peu plus basses qu'au trimestre correspondant de l'exercice précédent (CHF 4.4 millions). Hors effets des réévaluations\*, la hausse du résultat d'exploitation a atteint 2.7% à CHF 83.6 millions (CHF 81.4 millions), et celle du bénéfice 12.6% à CHF 58.1 millions (CHF 51.6 millions). «Le marché immobilier suisse continue d'offrir des possibilités intéressantes de croître. Il est toutefois devenu beaucoup plus difficile d'évaluer le profil risque-rendement des immeubles», explique Markus Graf, CEO de l'entreprise.

Les produits d'exploitation ont progressé de CHF 161.6 millions à CHF 212.2 millions. Cette progression est due en grande partie au Groupe Tertianum, reprise le 12 juillet 2013, et plus précisément au nouveau segment Cadre de vie des seniors. Les produits d'exploitation de ce dernier ont atteint, au premier trimestre 2014, CHF 56.7 millions. La vente, en mars 2014, de la société Permed AG, spécialisée en soins ambulatoires, a permis de réaliser un bénéfice.

Le produit de la location d'immeubles, qui constitue le cœur de métier du Groupe Swiss Prime Site, a augmenté de 7.8%, passant de CHF 100.4 millions à CHF 108.2 millions. Comme prévu, le taux de vacance a enregistré une légère hausse, en croissant de 6.4% à la fin de l'exercice précédent, à 6.7% à la fin du premier trimestre. Le produit des prestations de services immobiliers (Wincasa) s'est élevé à CHF 24.9 millions (CHF 23.3 millions), et celui de retail et gastronomie, à CHF 35.8 millions (CHF 36.5 millions).

\*réévaluations et impôts différés

Le produit de la location d'immeubles, qui constitue le cœur de métier du Groupe Swiss Prime Site, a augmenté de 7.8%, passant de CHF 100.4 millions à CHF 108.2 millions. Comme prévu, le taux de vacance a enregistré une légère hausse, en croissant de 6.4% à la fin de l'exercice précédent, à 6.7% à la fin du premier trimestre. Le produit des prestations de services immobiliers (Wincasa) s'est élevé à CHF 24.9 millions (CHF 23.3 millions), et celui de retail et gastronomie, à CHF 35.8 millions (CHF 36.5 millions).

Au 31 mars 2014, la juste valeur du portefeuille immobilier atteignait CHF 9.4 milliards; elle a été supérieure de 8.7% à celle du premier trimestre 2013 (CHF 8.6 milliards) respectivement de 0.6% à celle de la fin de l'exercice 2013 (CHF 9.3 milliards). L'accroissement par rapport au premier trimestre 2013 est dû principalement aux immeubles du Groupe Tertianum ainsi qu'à des investissements dans de nouveaux projets et dans les immeubles de placement. Durant la période sous revue, le Groupe a vendu un immeuble d'habitation et de commerce à Lausanne et une petite parcelle à Oftringen. Le produit de cette vente a dépassé de CHF 1.2 million la valeur de marché au 31 décembre 2013.

Les différents projets de construction et de rénovation se déroulent conformément aux plans. La pose du bouquet final de l'ensemble d'habitation Maaghof Nord et Est à Zurich a eu lieu hier et celle du centre pour seniors Vitadomo/Bubenholz à Opfikon se déroulera le 18 juillet 2014. L'inauguration officielle du cinéma multiplexe La Praille au Grand-Lancy à Genève est prévue pour le 21 juin 2014.

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

Le bénéfice pondéré par action a augmenté de CHF 0.78 à CHF 0.86, en hausse de 10.3%, et avant effets des réévaluations, de CHF 0.86 à CHF 0.96, soit de 11.6%. La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a progressé à CHF 83.74 au 31 mars 2014, contre CHF 79.50 un an auparavant, soit une progression de 5.3%. Après impôts différés, la VNI a progressé de 4.2% à CHF 68.82 (CHF 66.02).

Au 31 mars 2014, l'action Swiss Prime Site a clôturé à CHF 75.15, correspondant à une capitalisation boursière de CHF 4.55 milliards. La performance (TR) de l'action Swiss Prime Site au premier trimestre a atteint 8.8%, dépassant le SXI Real Estate Shares Index (+7.5%) et le SPI (+4.7%).

#### **Perspectives**

Au vu de l'évolution des affaires à ce jour, Swiss Prime Site attend pour l'exercice en cours un EBIT et un bénéfice net au-dessus du niveau de l'exercice précédent (avant effets des réévaluations et effets uniques), une augmentation des revenus locatifs nets par rapport de l'année 2013 d'environ CHF 15 millions à quelque CHF 435 millions et un taux de vacance entre 6.0% et 7.0%.

## Chiffres clés du Groupe

	Données en	31.03.2014	31.03.2013	Variation en %
Immeubles de placement	mio. CHF	9 399.4	8 646.2	8.7
Produit des locations immobilières	mio. CHF	108.2	100.4	7.8
Taux de vacance	%	6.7	5.9	13.6
Produit des prestations de services immobiliers	mio. CHF	24.9	23.3	6.9
Produit de retail et gastronomie	mio. CHF	35.8	36.5	-1.9
Produit de cadre de vie des seniors <sup>1</sup>	mio. CHF	41.7	-	100.0
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mio. CHF	95.3	90.8	5.0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	87.8	85.7	2.5
Réévaluations des immeubles de placement, immeubles en constructions et sites en développement	mio. CHF	4.2	4.4	-4.5
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	52.3	46.9	11.5
Résultat global attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	54.5	47.6	14.5
Fonds propres attribuables aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	4 163.0	3 967.6	4.9
Quote-part des fonds propres	%	41.1	43.1	-4.6
Capitaux de tiers	mio. CHF	5 958.0	5 232.7	13.9
Quote-part des capitaux de tiers	%	58.9	56.9	3.5
Intérêts minoritaires <sup>2</sup>	mio. CHF	0.7	-	100.0
Quote-part des intérêts minoritaires du capital total	%	0.0	-	100.0
ROE (pondéré)	%	5.1	4.8	6.3
ROIC (pondéré)	%	3.0	3.2	-6.3
Résultat par action (pondéré)	CHF	0.86	0.78	10.3
VNI par action avant impôts différés	CHF	83.74	79.50	5.3
VNI par action après impôts différés	CHF	68.82	66.02	4.2
<b>Chiffres hors effets de réévaluation*</b>				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mio. CHF	83.6	81.4	2.7
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	mio. CHF	58.1	51.6	12.6
Résultat par action (pondéré)	CHF	0.96	0.86	11.6
ROE (pondéré)	%	5.7	5.3	7.5

<sup>1</sup> Acquisition de Tertianum SA au 12.07.2013

<sup>2</sup> Consolidation complète de l'Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. au 01.01.2014

\* Réévaluations et impôts différés; le portefeuille sera réévalué dans sa totalité au 30.06. et au 31.12.



## Contacts à 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)
- Peter Wullschleger, Chief Financial Officer  
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 9.4 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 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 quelque CHF 4.5 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.