

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 17 mars 2015
Pour publication immédiate

Rapport de gestion au 31 décembre 2014

Swiss Prime Site: résultat annuel en forte hausse

- **Bénéfice en hausse de 5.9% à CHF 236.0 millions**
- **Recettes locatives en progression de 5.5% à CHF 443.1 millions**
- **Rendement net du portefeuille immobilier à 4.1% par objet, un taux attrayant**
- **Contribution positive des segments proches de l'immobilier au bénéfice**
- **Proposition d'une hausse de la distribution à CHF 3.70 par action**

Pour Swiss Prime Site, l'exercice 2014 a été, comme les précédents, couronné de succès. La stratégie consistant à compléter son cœur de métier par des segments proches de l'immobilier a fait ses preuves. Tous les trois segments ont enregistré un résultat d'exploitation (EBIT) positif.

Les produits de la location ont augmenté de 5.5% à CHF 443.1 millions. En raison de la cession, à fin 2013, de l'exploitation de l'hôtel Ramada Encore à Genève, les produits de retail et gastronomie ont diminué à CHF 151.9 millions. Les produits de cadre de vie des seniors ont bondi de 78.9% à CHF 153.3 millions (CHF 85.7 millions). Ce bond résulte notamment d'un effet d'acquisition découlant de la consolidation du Groupe Tertianum depuis le 12 juillet 2013.

Avant effets des réévaluations, il en est résulté un EBIT quasiment inchangé de CHF 349.6 millions et un bénéfice en hausse de 5.9% à CHF 236.0 millions. «Comme prévu, les segments proches de l'immobilier élargissent notre base de revenus, renforçant nos investissements dans l'immobilier», explique Markus Graf, CEO de la société.

Segment Immobilier

Au cours de l'exercice sous revue, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de CHF 445.5 millions à CHF 9.8 milliards. Cette augmentation provient d'investissements dans les immeubles existants (CHF +154.1 millions), d'investissements dans des projets ou de variations de leur valeur (CHF +204.1 millions) ainsi que de l'achat (CHF +150.7 millions) et de la vente d'immeubles (CHF -63.4 millions). Ces investissements ont contribué à la poursuite du rajeunissement du portefeuille immobilier. Mesurés à leur juste valeur, 70% des bâtiments de Swiss Prime Site ont été construits ou entièrement rénovés ces 24 dernières années. Les experts en évaluation placent environ 80% des immeubles dans le quartile qualitatif le plus élevé de la matrice qualité, tant en ce qui concerne les bâtiments que leur localisation.

En 2014, tous les projets immobiliers se sont développés conformément aux plans. Les deux bâtiments abritant des services, SkyKey à Zurich et Majowa (siège principal de la Poste) à Berne, ont été terminés, remis aux locataires et transférés dans les immeubles existants. Il est également particulièrement encourageant de constater qu'il existe une forte demande pour les appartements en location ou en PPE à Maaghof Nord et Est sur le site Maag à Zurich. En 2015, la vente de ces appartements en PPE et les revenus locatifs supplémentaires apporteront une contribution importante au bénéfice.

Le secteur des services immobiliers de Wincasa AG a enregistré une croissance de 1.8% de ses produits à CHF 100.5 millions. En juin 2014, Swisscom lui a confié le facility management commercial de quelque 90 immeubles de bureaux et 1 000 bâtiments d'exploitation dans toute la Suisse. Ce mandat a permis à Wincasa de renforcer encore sa position de leader du marché.

Segment Retail et gastronomie

Malgré un commerce de détail en difficulté, Jelmoli – The House of Brands est parvenu à accroître ses revenus de CHF 4.5 millions à CHF 141.4 millions. Les produits de la location se sont chiffrés à CHF 18.6 millions. En raison essentiellement de la vente de l'hôtel Ramada Encore à fin 2013, les produits de retail et gastronomie ont reculé de 2.7% à CHF 152.1 millions. L'EBIT a atteint CHF 0.9 million. Comme annoncé en janvier 2015, l'exploitation du restaurant gastronomique Clouds sera remise à Candrian Catering AG.

Segment Cadre de vie des seniors

Les produits de cadre de vie des seniors dégagés par ce segment en 2014 se sont élevés à CHF 153.6 millions (CHF 85.7 millions depuis la date d'acquisition le 12 juillet 2013). Les produits de la location ont atteint CHF 47.1 millions (CHF 25.4 millions). L'EBIT a progressé de CHF 4.0 millions à CHF 9.0 millions. La vente, en mars 2014, de la société Permed AG spécialisée dans les soins ambulatoires, a permis de réaliser un bénéfice. Le Groupe Tertianum exploite 16 résidences Tertianum haut de gamme et cinq établissements Perlavita, spécialisés dans les soins aux personnes âgées. Des centres destinés aux seniors et intégrant une unité de soins seront exploités sous la marque Vitadomo à compter du printemps 2015. Le concept Vitadomo a été développé dans le milieu de gamme et affiche un potentiel de croissance supérieur à la moyenne en raison de l'évolution démographique. Le premier projet Vitadomo, édifié à Opfikon, sera achevé au printemps 2015.

Distribution de CHF 3.70 par action

Le bénéfice attribuable aux actionnaires, avant effets de réévaluation, s'élève à CHF 236.0 millions (CHF 222.8 millions), il en résulte un bénéfice par action de CHF 3.90 (CHF 3.69). La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a augmenté à CHF 84.77 au 31 décembre 2014, contre CHF 82.65 un an auparavant, soit une progression de 2.6%. Après impôts différés, la VNI a progressé de 1.7% à CHF 69.06 (CHF 67.91).

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 14 avril 2015 le versement d'un dividende de CHF 3.70 (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 73.00 (CHF 69.05), cette distribution correspond à un rendement direct attrayant de 5.1% (5.2%).

Evénements survenus après la clôture du bilan

L'emprunt convertible de CHF 300 millions, échu le 20 janvier 2015, a été converti à plus de 90%, augmentant ainsi la part des capitaux propres à plus de 40%. Swiss Prime Site a l'intention de créer en 2015 une fondation de placement dénommée "Swiss Prime Fondation de placement", qui lui ouvre un nouveau champ d'activité. Dans ce contexte, Swiss Prime Site Group AG a obtenu, le 11 mars 2015, de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) une licence d'asset management pour gérer des actifs immobiliers des caisses de pension suisses. La procédure d'habilitation de Swiss Prime Fondation de placement par la CHS PP devrait aboutir au deuxième trimestre 2015.

Perspectives

En abandonnant, à la mi-janvier 2015, le taux plancher par rapport à l'euro, la Banque nationale suisse, a provoqué une envolée du franc suisse qui aura une incidence, cette année, sur l'économie et la demande dans le marché immobilier. Les locataires tireront parti de cette nouvelle situation pour veiller encore plus à ce que le rapport prix-prestation soit optimal. Cette tendance favorise Swiss Prime Site, car son portefeuille comprend essentiellement des immeubles de premier ordre très bien situés. Mesurés à leur juste valeur, 70% des bâtiments de Swiss Prime Site ont été construits ou entièrement rénovés depuis 1990.

De surcroît, les services immobiliers de Wincasa et les segments Cadre de vie des seniors ainsi que Retail et gastronomie élargissent la base de revenus du Groupe, diversifient les risques et créent des possibilités supplémentaires de croissance.

Swiss Prime Site table sur une légère hausse des revenus locatifs en 2015. Cette hausse proviendra en majorité des immeubles de rendement terminés. La vente des appartements en PPE de Maaghof Nord et Est à Zurich devrait dégager, en 2015, une contribution au bénéfice après impôts de l'ordre de CHF 25 à 30 millions. Swiss Prime Site s'attend à un taux de vacance comparativement bas de 6.5% à 7.0%. Le bénéfice d'exploitation (EBIT) et le bénéfice net, avant effets des réévaluations, devraient se situer au niveau de l'exercice précédent.

Swiss Prime Site poursuivra sa stratégie, qui a fait ses preuves, en appliquant durablement son modèle d'affaires novateur.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE

	Chiffres en	31.12.2013	31.12.2014	Variation en %
Immeubles de placement à leur juste valeur	CHF mio.	9 339.5	9 785.0	4.8
Produit des locations immobilières	CHF mio.	420.1	443.1	5.5
Taux de vacance	%	6.4	6.6	3.1
Produit des services immobiliers	CHF mio.	98.6	100.1	1.5
Produit de retail et gastronomie	CHF mio.	156.2	151.9	- 2.8
Produit de cadre de vie des seniors ¹	CHF mio.	85.7	153.3	78.9
Total produits d'exploitation	CHF mio.	764.7	852.7	11.5
Réévaluation des immeubles de rendement, construction en cours et sites en développement	CHF mio.	186.7	113.2	- 39.4
Résultat des entreprises associées	CHF mio.	8.6	12.9	50.0
Résultat de la vente d'immeubles, net	CHF mio.	15.3	2.1	- 86.3
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	CHF mio.	565.9	497.9	- 12.0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	539.2	462.8	- 14.2
Résultat	CHF mio.	343.9	286.7	- 16.6
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	-	0.9	n.d.
Résultat global	CHF mio.	378.2	288.2	- 23.8
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	-	0.9	n.d.
Capitaux propres	CHF mio.	4 107.3	4 201.8	2.3
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	-	1.6	n.d.
Taux des capitaux propres	%	39.1	39.6	1.3
Capitaux de tiers	CHF mio.	6 404.8	6 400.3	- 0.1
Total des capitaux	CHF mio.	10 512.2	10 602.1	0.9
ROE, pondéré	%	9.1	7.0	- 23.1
ROIC, pondéré	%	4.6	3.7	- 19.6
Résultat par action, pondéré	CHF	5.70	4.72	- 17.2
VNI par action avant impôts différés	CHF	82.65	84.77	2.6
VNI par action après impôts différés	CHF	67.91	69.06	1.7
Chiffres hors effets de réévaluation ²				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF mio.	352.5	349.6	- 0.8
Résultat	CHF mio.	222.8	236.0	5.9
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	CHF mio.	-	- 0.0	n.d.
Résultat global	CHF mio.	241.3	207.6	- 14.0
Résultat par action, pondéré	CHF	3.69	3.90	5.7
ROE, pondéré	%	6.1	5.9	- 3.3

¹ Acquisition de Tertianum AG au 12.07.2013; vente de Permed AG au 17.03.2014

² Réévaluations et impôts différés



Contacts à Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, Chief Executive Officer
Tél. +41 58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Markus Meier, Chief Financial Officer par intérim
Tél. +41 58 317 17 24, markus.meier@swiss-prime-site.ch

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 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 Jelmoli – The House of Brands et, jusqu'à la mi-2015, par le restaurant Clouds dans la Prime Tower, à Zurich. 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 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 4.4 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.