

# SWISS PRIME SITE

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Olten, le 24 août 2017

### Swiss Prime Site: début de l'exercice 2017 bien réussi

- **Bonne performance dans l'immobilier, son cœur de métier**
- **Poursuite de la croissance du portefeuille et réévaluations positives**
- **Baisse du taux de vacance de près de 1 point de pourcentage à 5.5%**
- **Bons résultats des secteurs proches de l'immobilier**
- **Confirmation des objectifs pour l'exercice 2017**

Swiss Prime Site a bouclé le 1<sup>er</sup> semestre 2017 sur des résultats réjouissants. Avec 530.5 millions CHF pour les six premiers mois de l'exercice, les produits d'exploitation ont enregistré un record, en grimpant de 6.7% par rapport à la période comparable de 2016. Tant l'immobilier, son cœur de métier, que les sociétés du Groupe proches de l'immobilier y ont contribué. A la date de clôture du bilan intermédiaire, la valeur du portefeuille immobilier s'est élevée à 10.3 milliards CHF [9.9 milliards CHF] et le rendement net a atteint 3.7%. Une mesure de l'attractivité du portefeuille, le taux de vacance a continué de baisser pour descendre au chiffre de 5.5% [6.4%]. Au total, Swiss Prime Site a réalisé un résultat de 141.0 millions CHF [145.9 millions CHF] et de 131.0 millions CHF [134.4 millions CHF] hors effets des réévaluations. Cette diminution est due essentiellement à la comptabilisation au 2<sup>e</sup> semestre 2017 seulement du produit des ventes d'immeubles réalisées au 1<sup>er</sup> semestre (p. ex. vente d'une partie du projet «Espace Tourbillon»). Pour la première fois, les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2017 sont présentés selon les normes Swiss GAAP RPC (normes IFRS jusqu'au 31 décembre 2016). Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence.

### Produits d'exploitation

Au cours des six premiers mois de 2017, les produits d'exploitation de Swiss Prime Site ont augmenté de 6.7% à 530.5 millions CHF. L'immobilier, son cœur de métier, a continué de progresser. En effet, le produit d'exploitation de ce segment a atteint 210.4 millions CHF (+1.0%). De nouvelles locations, diverses acquisitions réalisées cette année et l'année dernière et l'achèvement de projets entièrement loués (entre autres «Medienpark» à Zurich) ont contribué à cette croissance. Dans les secteurs d'activité proches de l'immobilier, l'évolution des produits d'exploitation du segment Prestations de services a aussi été réjouissante. Par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016, ces produits ont enregistré une hausse de 10.0% à 356.7 millions CHF. Wincasa, le prestataire de services immobiliers a affiché une croissance de 6.7% à 67.0 millions CHF. Les actifs gérés par Wincasa ont établi un nouveau record à 65 milliards CHF. Jelmoli – The House of Brands a poursuivi en 2017 son essor commencé au 2<sup>e</sup> semestre 2016. Le chiffre d'affaires des surfaces gérées en propre a atteint 60.8 millions CHF (+0.9%). Les investissements réalisés dans l'assortiment, les formats de vente et le bâtiment portent leurs fruits. Actif dans le secteur d'activité prometteur Cadre de vie des seniors, le Groupe Tertianum a étendu son réseau de résidences et centres de soins de haut niveau. Le produit de ce secteur a atteint 176.0 millions CHF (+15.8%) auquel s'ajoute celui des locations. Le produit d'exploitation de Swiss Prime Site Solutions, société nouvellement créée en 2017, s'est monté à 2.2 millions CHF [2.6 millions CHF] et se compose principalement de commissions pour l'administration de Swiss Prime Fondation de placement.

Page 1

Swiss Prime Site AG

# SWISS PRIME SITE

La fortune immobilière de cette dernière a augmenté à quelque 1.4 milliard CHF (état en juillet 2017), contre 1.1 milliard CHF à fin 2016.

## Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation (EBIT) du Groupe Swiss Prime Site au 1<sup>er</sup> semestre 2017 s'est inscrit à 215.8 millions CHF [225.0 millions CHF]. Cette position ne comprend pas les gains provenant de la vente communiquée à fin juin 2017 d'une partie du projet «Espace Tourbillon» à la Fondation Hans Wilsdorf. Ces gains auront un effet positif au 2<sup>e</sup> semestre. Avec un EBIT de 202.1 millions CHF [216.1 millions CHF], le segment Immobilier demeure le principal générateur de revenus de Swiss Prime Site. Il comprend un résultat des réévaluations se chiffrant à 37.4 millions CHF [36.9 millions CHF]. La progression de la valeur du portefeuille immobilier témoigne de la justesse de la stratégie, qui consiste à se concentrer exclusivement sur des immeubles et des sites de premier ordre. Sur le plan géographique, cette appréciation est répartie de manière égale et repose en bonne partie sur le renouvellement anticipé de contrats de bail à long terme. Les conditions de location ont pu être en partie grandement améliorées. Cette évolution est d'autant plus appréciable que ces contrats concernent essentiellement des surfaces de vente au détail situées dans des centres. Le segment Prestations de services a considérablement augmenté, en dégagant un EBIT de 13.7 millions CHF (+54.8%).

## Résultat net

Le Groupe Swiss Prime Site a réalisé, au 1<sup>er</sup> semestre 2017, un résultat net de 141.0 millions CHF [145.9 millions CHF]. Hors effets des réévaluations, le résultat net s'est élevé à 131.0 millions CHF [134.4 millions CHF]. Le résultat net par action a atteint CHF 1.97 [CHF 2.09] et CHF 1.83 [CHF 1.93] hors effets des réévaluations. Le résultat financier des six premiers mois de l'année affiche une nette amélioration par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016. En raison de la mise en œuvre systématique d'une stratégie financière prudente, les charges financières ont nettement baissé à 39.2 millions CHF [44.1 millions CHF]. Sur l'ensemble de l'exercice, Swiss Prime Site table sur une nouvelle baisse de ces charges.

## Bilan

Le Groupe Swiss Prime Site a enregistré, comme de coutume, un 1<sup>er</sup> semestre solide. La valeur nette d'inventaire (VNI) après impôts différés s'est inscrite à CHF 64.63 par action, en sachant toutefois que le segment Prestations de services ne figure dans ce chiffre clé qu'à sa valeur comptable. La durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux de tiers rémunérés a pu être prolongée à 4.7 ans [4.2 ans] tandis que leur coût moyen pondéré a été abaissé à 1.7% [1.9%]. Par rapport au rendement net de 3.7% du portefeuille immobilier, Swiss Prime Site réalise un écart de taux stable de 2.0% [2.0%]. Pour tenir compte de l'accroissement de la taille du portefeuille, le Conseil d'administration a procédé à un remaniement du Règlement de placement, qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2017.

## Perspectives

Swiss Prime Site est en très bonne voie de réaliser ses objectifs pour l'exercice 2017. Ceux-ci consistent à augmenter les produits d'exploitation et l'EBIT (hors réévaluations), à abaisser encore le taux de vacance, à poursuivre la croissance du portefeuille immobilier grâce à une réserve de projets de développement d'environ 2 milliards CHF et à distribuer un montant stable et attractif aux actionnaires.

# SWISS PRIME SITE

## CHIFFRES CLÉS

	Données en	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
<b>Chiffres clés du Groupe</b>				
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	9 886.4	10 092.1	<b>10 263.7</b>
Produit des locations immobilières	mios CHF	225.5	453.0	<b>231.1</b>
Produit des services immobiliers <sup>1</sup>	mios CHF	54.8	115.6	<b>57.8</b>
Taux de vacance	%	6.4	6.1	<b>5.5</b>
Rendement net du portefeuille immobilier	%	3.9	3.7	<b>3.7</b>
Taux d'intérêt moyen pondéré de tous les passifs financiers	%	1.9	1.8	<b>1.7</b>
Total produits d'exploitation	mios CHF	497.4	1 049.5	<b>530.5</b>
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	36.7	69.3	<b>37.4</b>
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	10.1	24.9	<b>0.3</b>
Résultat d'exploitation avant dépréciations (EBITDA)	mios CHF	235.2	483.4	<b>223.3</b>
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	225.0	459.4	<b>215.8</b>
Résultat	mios CHF	145.9	311.1	<b>141.0</b>
<b>Chiffres clés segment opérationnel Immobilier</b>				
Produit des locations immobilières	mios CHF	207.8	416.0	<b>209.7</b>
Total produits d'exploitation	mios CHF	208.3	417.4	<b>210.4</b>
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	216.1	420.8	<b>202.1</b>
<b>Chiffres clés segment opérationnel Services<sup>1,2</sup></b>				
Produit des locations immobilières	mios CHF	44.7	91.1	<b>48.5</b>
Produit des services immobiliers	mios CHF	62.8	133.0	<b>67.0</b>
Produit de Retail	mios CHF	60.2	133.6	<b>60.8</b>
Produit de la vie des seniors	mios CHF	151.9	328.2	<b>176.0</b>
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	2.6	13.2	<b>2.2</b>
Total produits d'exploitation	mios CHF	324.3	704.2	<b>356.7</b>
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	8.9	38.7	<b>13.7</b>
<b>Chiffres clés financiers du Groupe</b>				
Capitaux propres	mios CHF	4 588.1	4 746.3	<b>4 618.7</b>
Taux des capitaux propres	%	44.3	45.0	<b>43.1</b>
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	6.7	<b>6.0</b>
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.7	3.8	<b>3.4</b>
Résultat par action (EPS) <sup>3</sup>	CHF	2.09	4.41	<b>1.97</b>
VNI avant impôts différés par action	CHF	78.97	81.32	<b>79.94</b>
VNI après impôts différés par action	CHF	64.20	66.41	<b>64.63</b>
<b>Chiffres clés du Groupe hors effets des réévaluations<sup>4</sup></b>				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	188.3	390.1	<b>178.4</b>
Résultat	mios CHF	134.4	275.6	<b>131.0</b>
Résultat par action (EPS) <sup>3</sup>	CHF	1.93	3.91	<b>1.83</b>
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	5.9	<b>5.6</b>

<sup>1</sup> acquisition d'immoeris ag et d'immoeris properties ag au 27.05.2016

<sup>2</sup> acquisition de la Résidence les Sources BOAS SA au 01.07.2016 et de BOAS Senior Care au 29.02.2016

<sup>3</sup> nombre moyen pondéré d'actions au 30.06.2016: 70 085 251, au 31.12.2016: 70 781 230 et au 30.06.2017: 71 476 961

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

Depuis début 2017, les comptes consolidés sont établis en conformité avec les Swiss GAAP RPC. Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence (retraitement).

# SWISS PRIME SITE

## Personnes de contact:

- **Investor Relations, Markus Waeber**  
Tél. +41 58 317 17 64, markus.waeber@sps.swiss
- **Media Relations, Mladen Tomic**  
Tél. +41 58 317 17 42, mladen.tomic@sps.swiss

## Lien vers le Rapport 1<sup>er</sup> semestre 2017 en PDF:

<http://www.sps.swiss/de/medien/downloads>

## Lien vers le webcast:

<http://www.sps.swiss/pressekonferenz>

## Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG est la première société d'investissements immobiliers cotée de Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à plus de 10 milliards CHF, est composé d'immeubles de premier ordre – en majorité des bureaux et des surfaces de vente – de valeur durable et situés aux meilleurs emplacements. Swiss Prime Site Immobilien AG investit dans des immeubles de grande qualité qui constituent, avec la reconversion et le développement de sites entiers, le cœur de métier de l'entreprise. En ce qui concerne les secteurs d'activité proches de l'immobilier, Jelmoli – The House of Brands, le leader des grands magasins haut de gamme, représente l'immeuble le plus important du portefeuille. Les concepts de shop-in-shop gérés par des tiers et les surfaces exploitées en propre se partagent, à parts égales, une surface de 23 800 m<sup>2</sup>. Wincasa, le plus grand et plus important prestataire de services immobiliers intégrés de Suisse, complète de manière optimale les activités de base de Swiss Prime Site. L'offre de prestations novatrice de Wincasa couvre la totalité du cycle de vie des immeubles. Ses actifs sous gestion s'élèvent à quelque 65 milliards CHF. Tertianum, premier prestataire de services de Suisse dans le secteur prometteur du Cadre de vie des seniors, parachève le Groupe Swiss Prime Site. Des logements de qualité assortis de l'autonomie requise, des services individualisés, la sécurité ainsi que les soins et la prise en charge des personnes âgées constituent le cœur de métier de Tertianum, qui comprend plus de 73 centres d'habitation protégée et de soins. Fondé en 2017, Swiss Prime Site Solutions est un gérant d'actifs spécialisé dans l'immobilier. Ce secteur d'activité développe des services et des produits de placement sur mesure pour des clients tiers.

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 d'environ 6 milliards CHF.

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.