

SÉLECTION DE CHIFFRES CLÉS

Swiss Prime Site a réalisé un excellent exercice 2015. Le résultat d'exploitation (EBIT) a augmenté de 19.6% à 553.4 millions CHF et le bénéfice de 23.9% à 355.1 millions CHF. Ce rendement élevé montre que la stratégie et le modèle d'affaires de Swiss Prime Site font leurs preuves, même dans un environnement devenu plus volatil. Les segments opérationnels proches de l'immobilier, qui ont été développés progressivement pour élargir la base de revenus, ont contribué pour 42.2% aux produits d'exploitation du Groupe enregistrés au cours de l'exercice.

COURS DE L'ACTION À LA DATE DU BILAN
en CHF

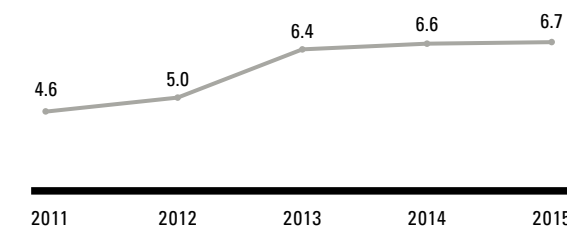
78.5

RENDEMENT DE DISTRIBUTION¹
sur la base du cours de clôture de l'année | en %

4.7

¹ Selon proposition à l'Assemblée générale du 12.04.2016

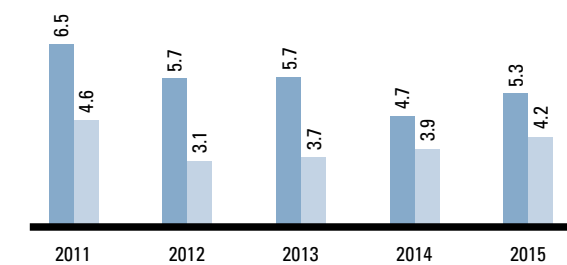
TAUX DE VACANCE
en % (Groupe)



PRODUIT DES LOCATIONS IMMOBILIÈRES
en mios CHF

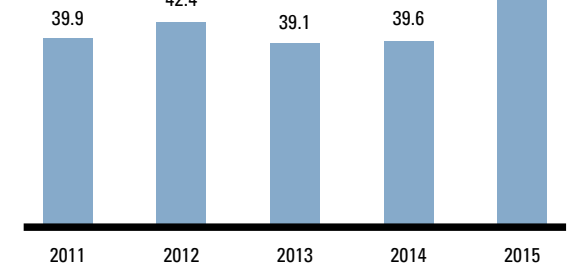


RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)
en CHF



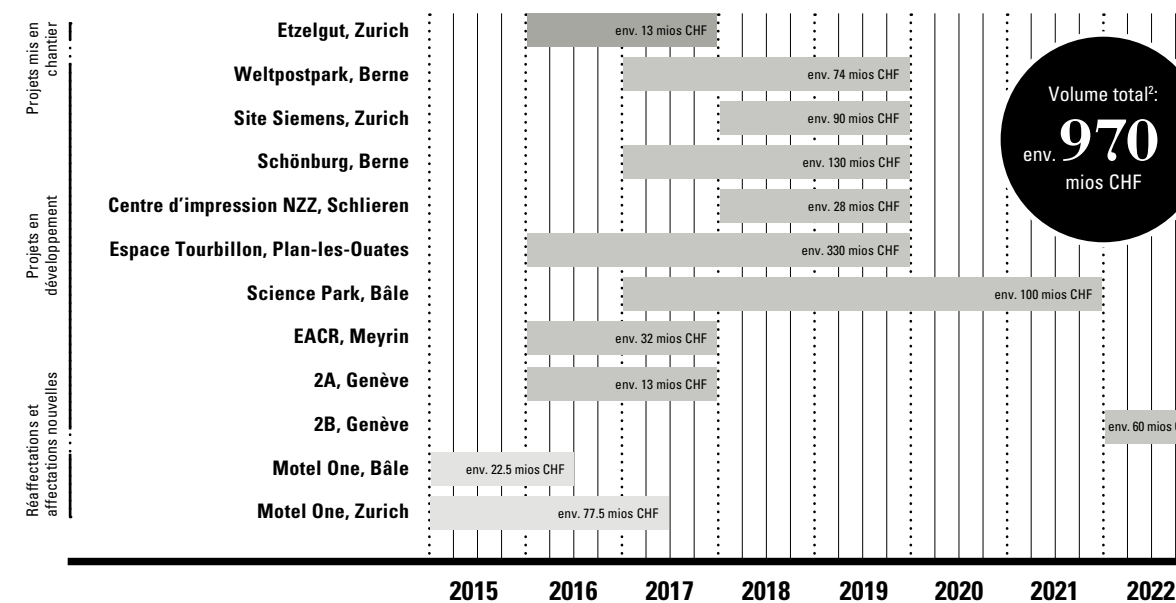
■ EPS avec effet des réévaluations
■ EPS sans effet des réévaluations

TAUX DE CAPITAUX PROPRES
en %



PROJETS EN COURS

PIPELINE DE PROJETS¹



¹ Estimations de Swiss Prime Site AG
² Uniquement les projets en développement cités dans ce rapport

RAPPORT ANNUEL 2015

Dans son rapport de gestion et de stratégie, Swiss Prime Site vous présente, par le biais de sujets passionnants sur le thème «Gens et immeubles», quatre personnes et leurs interactions variées avec nos immeubles. Le rapport annuel de Swiss Prime Site s'articule en trois parties: 1. le rapport de gestion et de stratégie, 2. Corporate Governance et le rapport de rémunération et 3. le rapport financier. Ces trois parties sont disponibles sur notre site Web www.swiss-prime-site.ch et peuvent être téléchargées au format PDF.



MORTEN JENSEN
Directeur Facility management et aménagement de magasins, Jelmoli AG



NICOLE SCHMID
Gérante d'immeubles La Poste Suisse AG



YVAN MEYER
Directeur du Centre commercial et de loisirs La Praille



RITA REGLI
Résidente de Vitadomo Bubenholz

Exercice 2015

RAPPORT EN ABRÉGÉ



CHIFFRES CLÉS DU GROUPE

Chiffres clés financiers	Données en	2011 ¹	2012 ¹	2013	2014	2015	Variation par rapport à l'exercice précédent en %
Produit des locations immobilières	mios CHF	410.8	408.8	420.1	443.1	445.9	0.6
Produit de la vente d'immeubles en développement	mios CHF	–	–	–	–	105.1	n.a.
Produit des services immobiliers ²	mios CHF	–	14.1	98.6	100.1	109.0	8.9
Produit de Retail ³	mios CHF	155.1	159.0	156.2	151.9	136.8	–9.9
Produit de Cadre de vie des seniors ⁴	mios CHF	–	–	85.7	153.3	184.2	20.2
Produits d'exploitation	mios CHF	569.3	584.6	764.7	852.7	995.2	16.7
Réévaluation des immeubles de rendement, des bâtiments en construction et des sites en développement	mios CHF	178.1	187.3	186.7	113.2	124.6	10.1
EBITDA	mios CHF	618.2	531.5	565.9	497.9	582.6	17.0
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	604.1	514.4	539.2	462.8	553.4	19.6
Résultat ⁵	mios CHF	355.1	311.3	343.9	286.7	355.1	23.9
Résultat global ⁶	mios CHF	365.1	323.5	378.2	288.2	377.1	30.8
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	mios CHF	327.2	213.9	–74.0	729.7	388.4	–46.8
Capitaux propres	mios CHF	3 434.9	3 913.9	4 107.3	4 201.8	4 956.0	17.9
Taux des capitaux propres	%	39.9	42.4	39.1	39.6	46.4	17.1
Capitaux de tiers	mios CHF	5 174.3	5 323.1	6 404.8	6 400.3	5 734.6	–10.4
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	10.6	8.9	9.1	7.0	7.6	8.6
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	5.8	4.8	4.6	3.7	4.3	16.2

Chiffres clés financiers sans effet des réévaluations⁴

EBITDA	mios CHF	440.1	344.3	379.2	384.7	458.0	19.1
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	426.0	327.1	352.5	349.6	428.9	22.7
Résultat ⁵	mios CHF	250.8	198.2	222.8	236.0	280.8	19.0
Résultat global ⁶	mios CHF	250.8	202.4	241.3	207.6	273.6	31.8
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	7.7	5.9	6.1	5.9	6.1	3.4
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	4.5	3.5	3.4	3.2	3.6	12.5

Portefeuille immobilier⁷

Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0	9 686.6	–1.0
dont projets/immeubles en développement	mios CHF	96.9	210.5	518.4	327.1	346.7	6.0
Nombre d'immeubles	unités	186	188	193	190	182	–4.2
Surfaces locatives ⁸	m ²	1 421 472	1 492 442	1 525 493	1 620 131	1 455 126	–10.2
Taux de vacance	%	4.6	5.0	6.4	6.6	6.7	1.5
Taux d'escompte moyen	%	4.38	4.16	4.01	3.88	3.66	–5.7

Chiffres clés concernant les actions

Cours à la clôture du bilan	CHF	70.55	76.35	69.05	73.00	78.50	7.5
Actions émises	unités	54 368 714	60 011 611	60 503 081	60 820 602	69 651 534	14.5
Résultat par action (EPS)	CHF	6.53	5.67	5.70	4.72	5.30	12.3
Capitalisation boursière	mios CHF	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9	5 467.6	23.1
Distribution par action	CHF	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70 ¹⁰	–
Rendement de distribution ⁹	%	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7 ¹⁰	–7.8
Performance (Total Return) par an	%	6.1	14.9	–5.1	10.9	13.7	25.7

Collaborateurs

Effectif à la clôture du bilan	Personnes	771	1 462	3 105 ¹¹	3 097	4 446	43.6
Équivalents temps plein à la clôture du bilan	Postes	547	1 239	2 321 ¹¹	2 370	3 311	39.7

¹ Ajusté sur la base de IAS 19 rev., en 2011, capitaux propres uniquement; ² Acquisition de Wincasa AG au 25.10.2012; ³ Cession de l'exploitation de l'hôtel Ramada Encore, Genève, à fin 2013, transfert de l'exploitation du restaurant Clouds Gastro AG à Candrian Catering AG au 01.07.2015; ⁴ Acquisition de Tertianum AG au 12.07.2013, cession de Permed AG au 17.03.2014, acquisition du groupe SENIOcare au 01.10.2015, de WGD M Papillon AG au 01.07.2015 et du Pflgewohnggruppen Sternmatt au 05.01.2015; ⁵ Parts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle incluses; ⁶ Réévaluations et impôts différés; ⁷ Immeubles administratifs et unités en PPE destinées à la vente inclus; ⁸ Sans places de stationnement; ⁹ Sur la base du cours de clôture annuel; ¹⁰ Selon proposition à l'Assemblée générale du 12.04.2016; ¹¹ Ajusté selon le nouveau mode de reporting normalisé des collaborateurs.

SWISS PRIME SITE EN UN COUP D'ŒIL

LE GROUPE

PROFIL

Swiss Prime Site AG est la société d'investissements immobiliers leader de Suisse, cotée depuis avril 2000 à la SIX Swiss Exchange. Son portefeuille d'immeubles de premier ordre d'une valeur de 10.0 milliards CHF se distingue par la qualité de ses objets et de leurs emplacements. Il comprend essentiellement des immeubles commerciaux situés dans des centres économiques privilégiés de Suisse. Des segments opérationnels proches de l'immobilier complètent son modèle d'affaires.

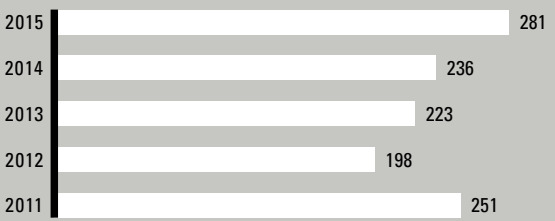
FOCUS

La stratégie se concentre sur des investissements dans des immeubles de qualité situés en Suisse, offrant un potentiel élevé de rendement ainsi que des possibilités de croissance et d'augmentation de la valeur à long terme. La stratégie de placement optimisée en fonction des risques repose sur des critères stricts et éprouvés. Une création durable de valeur est au cœur des activités et se traduit par une performance pour les actionnaires et par des avantages pour les locataires, leurs collaborateurs et leurs clients. Grâce à une gestion active du portefeuille immobilier et des segments opérationnels, Swiss Prime Site s'emploie à assurer la compétitivité de ces derniers et à la développer encore.

RÉSULTAT AVANT RÉÉVALUATIONS

en mios CHF

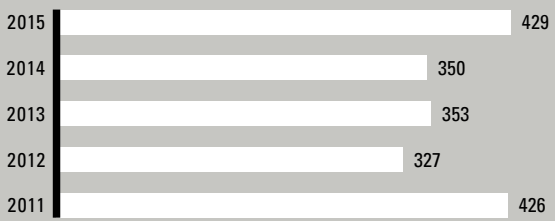
280.8



RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT) AVANT RÉÉVALUATIONS

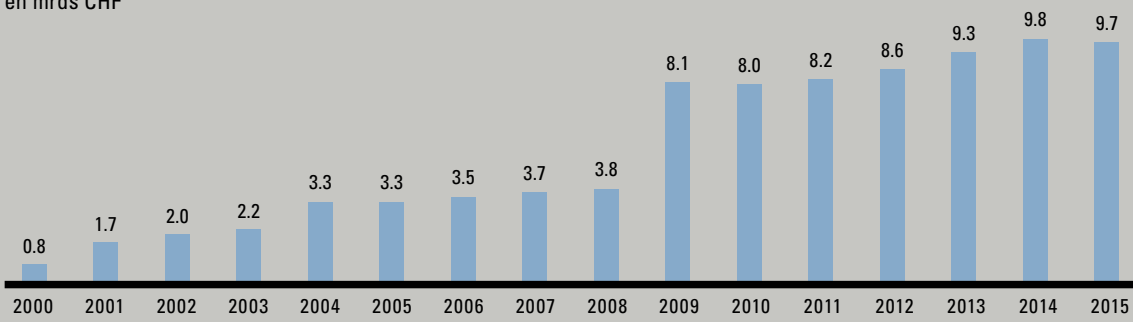
en mios CHF

428.9



JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

en mrd\$ CHF



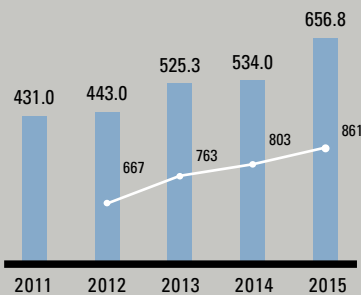
LES SEGMENTS OPÉRATIONNELS

IMMOBILIER

Ce segment opérationnel comprend les investissements immobiliers, notre cœur de métier, ainsi que Wincasa AG, le prestataire de services immobiliers, leader de Suisse. Les investissements immobiliers se concentrent sur des immeubles de qualité situés à des emplacements de premier ordre. Il s'agit principalement de surfaces à usage commercial et de développement de projets.

PRODUITS D'EXPLOITATION¹

en mios CHF | nombre de collaborateurs



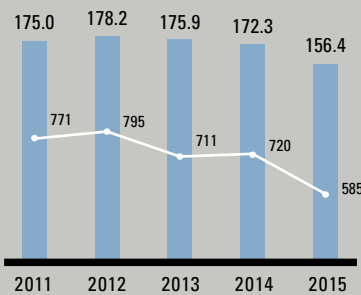
¹ Acquisition de Wincasa AG au 25.10.2012

RETAIL

Ce segment opérationnel est constitué par Jelmoli – The House of Brands à Zurich, le grand magasin haut de gamme, leader de Suisse. La moitié environ de la surface utile de 23 800 m² est louée à des tiers selon le modèle d'affaires «shop-in-shop». L'autre moitié est exploitée par Jelmoli sois-même.

PRODUITS D'EXPLOITATION

en mios CHF | nombre de collaborateurs

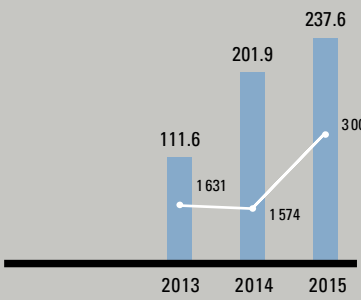


CADRE DE VIE DES SENIORS

Ce segment opérationnel est constitué par le Groupe Tertianum. Avec ses marques «Tertianum Residenzen», «Perlavita Pflegehäuser», «Vitamomo Seniorenzentren», «SENIOfcare Wohn- und Pflegeheime» et «BOAS Senior Care», le Groupe Tertianum est le leader des prestataires privés suisses dans le segment opérationnel Cadre de vie des seniors.

PRODUITS D'EXPLOITATION¹

en mios CHF | nombre de collaborateurs



¹ Acquisition de Tertianum AG au 12.07.2013

CHIFFRES CLÉS

en mios CHF

	2014	2015
Produits d'exploitation	534.0	656.8
Investissements	357.0	201.5
Résultat d'exploitation (EBIT)	491.9	586.2
Nombre de collaborateurs	803	861

CHIFFRES CLÉS

en mios CHF

	2014	2015
Produits d'exploitation	172.3	156.4
Investissements	7.2	7.6
Résultat d'exploitation (EBIT)	0.9	–2.9
Nombre de collaborateurs	720	585

CHIFFRES CLÉS

en mios CHF

	2014	2015
Produits d'exploitation	201.9	237.6
Investissements	4.4	247.6
Résultat d'exploitation (EBIT)	9.0	8.2
Nombre de collaborateurs	1 574	3 000