

SWISS PRIME SITE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olten, le 2 mars 2017

Swiss Prime Site: portefeuille immobilier et produits d'exploitation record

- **Augmentation de la valeur du portefeuille immobilier pour la première fois à plus de 10 milliards CHF**
- **Produits d'exploitation supérieurs à 1 milliard CHF**
- **Baisse du taux de vacance du Groupe à 6.1%**
- **Hausse de 1.4% du résultat hors effets des réévaluations**
- **Poursuite attendue de la croissance en 2017**

Swiss Prime Site clôt l'exercice 2016 par de bons résultats. Pour la première fois, la valeur du portefeuille a franchi le seuil record des 10 milliards CHF. A 1.0 milliard CHF, les produits d'exploitation n'ont jamais été aussi élevés. Ces résultats signifient que la plus grande société immobilière de Suisse continue de croître comme prévu.

Au cours de l'exercice 2016, l'entreprise a augmenté ses produits d'exploitation à 1049.5 millions CHF, en hausse de 5.5%. Le segment opérationnel Immobilier a engrangé des produits d'exploitation s'élevant à 546.4 millions CHF (2015: 656.8 millions CHF). La différence par rapport à 2015 s'explique en particulier par les gains supplémentaires à hauteur de 105.1 millions CHF générés, en 2015, par la vente d'appartements en propriété par étage. Les réévaluations d'immeubles ont dégagé un gain de 60.5 millions CHF (124.6 millions CHF). Ce qui témoigne de la qualité constante du portefeuille immobilier. Dans le segment opérationnel Cadre de vie des seniors, les acquisitions ont permis de hisser les produits d'exploitation à 406.0 millions CHF (+70.9%), en augmentation considérable. Dans le segment opérationnel Retail, Jelmoli a relevé les défis macroéconomiques du commerce de détail en stabilisant son chiffre d'affaires à 151.7 millions CHF. Les produits des prestations fournies à Swiss Prime Fondation de placement ont augmenté à 13.2 millions CHF (7.9 millions CHF).

S'agissant du résultat d'exploitation (EBIT), Swiss Prime Site a enregistré un montant de 459.8 millions CHF (553.4 millions CHF). La différence avec l'exercice précédent provient des gains sur la vente, mentionnés plus haut, des appartements en PPE («Maaghome»), du transfert d'un paquet d'immeubles au prix de 411.5 millions CHF à la Fondation de placement créée en 2015 et d'une hausse des réévaluations dans le segment opérationnel Immobilier. Le segment opérationnel Cadre de vie des seniors a presque doublé à 15.2 millions CHF (8.2 millions CHF) sa contribution au résultat d'exploitation du Groupe.

Pour l'exercice écoulé, le résultat du Groupe s'est inscrit à 311.2 millions CHF (355.1 millions CHF). Hors réévaluations et impôts différés, le résultat du Groupe a grimpé de 1.4% à 284.8 millions CHF.

La base de fonds propres a été encore renforcée. A fin 2016, le taux de capitaux propres s'est élevé à 46.6% (46.4%). Quant à la valeur nette d'inventaire, elle a augmenté à CHF 72.43 (+1.8%) par action. Le rendement des capitaux propres a atteint 6.1% (7.6%), se situant ainsi

SWISS PRIME SITE

dans l'objectif visé à long terme. Hors effet des réévaluations, le bénéfice par action s'est élevé à CHF 4.04 (CHF 4.20), se situant nettement au-dessus de la distribution prévue de CHF 3.70 par action.

En 2016, Swiss Prime Site a profité des taux bas pour émettre avec succès un emprunt convertible en juin et un emprunt obligataire en octobre. Il en est résulté une diminution du taux d'endettement à 1.8% (2.1%). En même temps, la durée moyenne des engagements financiers s'est allongée à 4.5 ans (4.4).

Immobilier: succès des nouvelles locations

Dans un contexte ardu, Swiss Prime Site a pu procéder, en 2016, à cinq acquisitions attrayantes valant 250.2 millions CHF et à trois cessions pour 59.9 millions CHF. Ce qui a augmenté de deux à 184 le nombre net d'immeubles en portefeuille. Malgré un marché difficile, le produit des locations a gagné 1.6% en comparaison de l'exercice précédent. Une gestion active du portefeuille a permis à Swiss Prime Site de louer plus de 70 000 m² supplémentaires, abaissant ainsi le taux de vacance à 5.9% (6.5%). A l'échelle du Groupe, le taux de vacance a diminué à 6.1% (6.7%). En outre, le pilier stratégique représenté par le développement de sites, les modernisations et les reconversions a été encore renforcé. Des sites comme «Schönburg Berne», «Stückli Bâle», «NZZ Print Zurich», «Siemens Zurich» ou «USEGO Olten» ont été revitalisés ou placés sur une voie très prometteuse. En même temps que des baux à long terme ont été conclus avec des partenaires forts pour différents immeubles (Bauhaus, Prizeotel, Zühlke, Sensile Medical, Arena Cinemas, etc.).

Grâce à de nouveaux mandats, le produit des services immobiliers fournis par Wincasa a augmenté à 115.7 millions CHF (+5.7% par rapport à 2015). Cette forte contribution atteste du degré élevé du professionnalisme de ce prestataire de services immobiliers. L'acquisition d'immoeveris et l'agrandissement des propres locaux à Berne, Fribourg et Olten ont sensiblement amélioré la pénétration nationale. L'optimisation des procédures a permis d'accroître la rentabilité et d'améliorer durablement la capacité de saisir les opportunités du marché. Cette amélioration du positionnement se reflète clairement dans la hausse des actifs sous gestion à quelque 64 milliards CHF. En outre, Wincasa est devenu un pionnier dans le domaine de la numérisation (lancement du portail des locataires «My Wincasa») et de l'utilisation intelligente des données («smart data»).

Gérée par Swiss Prime Site, la fortune immobilière de Swiss Prime Fondation de placement a grimpé à 1.1 milliard CHF, un chiffre considérable.

Jelmoli: hausse de la fréquentation et croissance sur les surfaces gérées en propre

Jelmoli – The House of Brands a bénéficié d'excellentes ventes de Noël et stabilisé son chiffre d'affaires, malgré un contexte macroéconomique difficile. Il en est résulté une croissance de 1.1% sur les surfaces gérées en propre. Il est réjouissant de constater qu'en dépit des transformations intérieures, de nouvelles locations et des rénovations extérieures, la fréquentation est restée la même. L'ouverture du plus grand département de chaussures de Suisse et les nouvelles surfaces de vente de Bucherer, le spécialiste horloger, y ont contribué. A moyen terme, Jelmoli attend une impulsion de croissance et de rentabilité de l'e-commerce et de son nouvel emplacement à l'aéroport de Zurich, dont l'expansion a été annoncée fin 2016 et qui sera ouvert en 2019.

Tertianum: intégration réussie et hausse des produits d'exploitation

L'intégration de SENIOcare s'est achevée avec succès dans l'exercice sous revue. Celle de BOAS Senior Care, acquis au premier trimestre 2016, a été entamée au deuxième trimestre et progresse comme prévu. Ces deux acquisitions conjuguées à l'ouverture de quatre nouveaux centres résidentiels et de soins ont contribué à une hausse importante des revenus.

SWISS PRIME SITE

En 2017, tant le réseau existant (71 établissements) que les nouvelles ouvertures seront placés uniformément sous la marque «Tertianum». D'autres localités très prometteuses, Lugano, Wattwil, Tenero, Gommiswald et Etzelgut Zurich, viendront s'ajouter en 2017. Le nombre d'établissements devrait atteindre environ 90 d'ici à 2020. Ce développement montre que ce segment opérationnel maintient son cap sur les plans de l'exploitation et de la stratégie.

Conversion à la présentation des comptes selon les normes Swiss GAAP RPC

A compter du 1^{er} janvier 2017, Swiss Prime Site présentera ses rapports sur la base des normes Swiss GAAP RPC. Cette conversion augmentera la transparence des rapports tout en restant proche des normes International Financial Reporting Standards (IFRS). En outre, Swiss Prime Site ne publiera plus ses résultats que chaque semestre.

Perspectives 2017

Une gestion active du portefeuille doit abaisser encore le taux de vacance déjà bas de 6.1% (objectif 2017: 5.5 à 6.0%). Le segment opérationnel Immobilier se consacrera à l'avenir de manière encore plus engagée et plus directe sur le développement de projets ainsi que sur les reconversions et les modernisations du portefeuille immobilier. En même temps, sa solide dotation en capitaux permettra à l'entreprise de saisir les opportunités qui se présenteront sur le marché pour réaliser des acquisitions. A cet effet, Peter Lehmann, jusqu'ici Chief Investment Officer du Groupe, sera nommé CEO de Swiss Prime Site Immobilien SA. Pour l'exercice 2017, Swiss Prime Site s'attend à une hausse par rapport à l'exercice 2016, tant en ce qui concerne les produits que le résultat d'exploitation (hors effets des réévaluations). A ce propos, René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, a déclaré: «Grâce à la qualité de son portefeuille et à une stratégie axée sur la durabilité, Swiss Prime Site se trouve dans une situation idéale pour augmenter encore ses rendements, malgré un marché difficile et les aléas géopolitiques».

Assemblée générale 2017

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale du 11 avril 2017 la distribution d'un dividende inchangé de CHF 3.70 par action. Comme dans les années précédentes, cette distribution se fera à la charge des réserves issues d'apports en capital (sans déduction de l'impôt anticipé). Le versement devrait avoir lieu le 20 avril 2017 (date ex: le 18 avril 2017). Hormis Bernhard Hammer, tous les membres du Conseil d'administration se présentent à la réélection.

SWISS PRIME SITE

CHIFFRES CLÉS

	en	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Chiffres clés du groupe				
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	9 785.0	9 686.6	10 092.1
Produit des locations immobilières	mios CHF	443.1	445.9	453.0
Taux de vacance	%	6.6	6.7	6.1
Total produit d'exploitation	mios CHF	852.7	995.2	1 049.5
Réévaluation des immeubles de rendement, des bâtiments en construction et des sites en développement	mios CHF	113.2	124.6	60.5
Résultat de la vente d'immeubles de rendement	mios CHF	2.1	30.9	24.9
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	497.9	582.6	503.0
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	462.8	553.4	459.8
Résultat	mios CHF	286.7	355.1	311.2
Chiffres clés segment opérationnel Immobilier¹				
Produit des locations immobilières	mios CHF	431.3	432.0	415.7
Produit de la vente d'immeubles en développement	mios CHF	-	105.1	-
Produit des services immobiliers	mios CHF	100.5	109.5	115.7
Chiffres clés segment opérationnel Retail²				
Produit de Retail	mios CHF	152.1	137.0	133.7
Produit des locations immobilières	mios CHF	18.6	16.5	15.1
Chiffres clés segment opérationnel Cadre de vie des seniors³				
Produit de Cadre de vie des seniors	mios CHF	153.6	185.0	328.2
Produit des locations immobilières	mios CHF	47.1	51.3	76.0
Chiffres clés financiers du groupe				
Capitaux propres	mios CHF	4 201.8	4 956.0	5 176.6
Taux des capitaux propres	%	39.6	46.4	46.6
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	7.0	7.6	6.1
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.7	4.3	3.7
Résultat par action (EPS) ⁴	CHF	4.72	5.30	4.41
VNI par action avant impôts différés	CHF	84.77	85.83	87.24
VNI par action après impôts différés	CHF	69.06	71.15	72.43
Chiffres clés du groupe sans effet des réévaluations⁵				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	349.6	428.9	399.3
Résultat	mios CHF	236.0	280.8	284.8
Résultat par action (EPS) ⁴	CHF	3.90	4.20	4.04
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	6.1	5.6

¹ Acquisition d'immoeveris ag et d'immoeveris properties ag au 27.05.2016

² Transfert de l'exploitation du restaurant Clouds Gastro AG à Candrian Catering AG au 01.07.2015

³ Acquisition de Résidence les Sources BOAS SA au 01.07.2016, de Boas Senior Care au 29.02.2016 et du Groupe SENIOcare au 01.10.2015

⁴ Nombre moyen pondéré d'actions au 31.12.2014: 60 512 651, au 31.12.2015: 67 127 792 et au 31.12.2016: 70 781 230

⁵ Réévaluations et impôts différés

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

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG est la plus grande 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. Les investissements dans des immeubles de grande qualité ainsi que les reconversions et le développement de projets concernant des sites entiers constituent le segment opérationnel Immobilier. Le segment opérationnel Prestations de services est formé par Wincasa, le plus grand prestataire de services immobiliers de Suisse et par Jelmoli – The House of Brands, le leader des grands magasins haut de gamme. Le segment opérationnel Cadre de vie des seniors regroupe les activités du Groupe Tertianum dans les domaines du logement et des soins pour personnes âgées.

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.