

SWISS PRIME SITE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olten, le 9 août 2018

Swiss Prime Site: succès du 1^{er} semestre 2018

- **Produits d'exploitation en progression de 10.3% à 585.3 millions CHF**
- **Valeur du portefeuille immobilier en hausse de 5.4% à 10.8 milliards CHF**
- **Taux de vacance en recul de 5.5% à 4.7%**
- **Résultat (hors rééval. et impôts diff.) en progression de 15.4% à 151.1 millions CHF**
- **Confirmation des objectifs pour l'exercice 2018**

Swiss Prime Site a bouclé le 1^{er} semestre 2018 sur de bons résultats. Les produits d'exploitation ont de nouveau augmenté pour atteindre 585.3 millions CHF (+10.3%). Cette augmentation résulte tant de la bonne performance de l'immobilier, son cœur de métier, que de celle dans le segment Services. Le segment Immobilier a accru son produit de 16.3% et le segment Services, de 7.2%, par rapport au 1^{er} semestre 2017. Avec 10.8 milliards CHF, le portefeuille immobilier a établi un nouveau record. En même temps, le rendement net est resté stable à 3.7%. En comparaison annuelle, le taux de vacance a reculé de 5.5% à 4.7% (objectif 2018: inférieur à 5%). Le résultat a grimpé de 7.8% à 152.0 millions CHF et de 15.4% à 151.1 millions CHF hors réévaluations et impôts différés. Le résultat par action atteint CHF 2.13 [CHF 1.97] et CHF 2.11 [CHF 1.83] hors réévaluations et impôts différés. Par conséquent, Swiss Prime Site confirme les objectifs fixés pour l'exercice 2018. En outre, le Conseil d'administration a nommé Barbara Frei-Spreiter Présidente du Comité de nomination et de rémunération et Thomas Studhalter membre du Comité d'audit. Ces nominations s'inscrivent dans le cadre du renouvellement des comités.

Produits d'exploitation

L'immobilier, son cœur de métier, a poursuivi sa dynamique de croissance. Le produit d'exploitation de ce segment a atteint 244.8 millions CHF (+16.3%). Le succès de la gestion des locaux vacants, les acquisitions réalisées tant en cours d'exercice que durant l'exercice précédent, ainsi que des locations et relocations importantes ont contribué à cette hausse réjouissante. À la clôture du bilan, le portefeuille immobilier, qui comprend 189 immeubles (+2) a affiché une valeur vénale de 10.8 milliards CHF. Avec un rendement net de 3.7%, la rentabilité du portefeuille a été maintenue à un niveau attrayant en comparaison du marché. Au 1^{er} semestre 2018, le taux de vacance a diminué une fois de plus pour descendre au très bon ratio de 4.7% [5.5%]. Dans le segment Services, l'évolution des produits d'exploitation a été positive en enregistrant 7.2% par rapport au 1^{er} semestre 2017. Ceux-là ont progressé à 382.5 millions CHF [356.7 millions CHF]. Wincasa a réalisé une croissance réjouissante de 6.7% à 71.5 millions CHF. L'introduction de différents services a permis à ce prestataire dans l'immobilier d'augmenter son chiffre d'affaires. Son portefeuille de gérance a atteint une valeur de 67 milliards CHF. Jelmoli – The House of Brands a réalisé un produit d'exploitation de 59.6 millions CHF [60.8 millions CHF]. Ce grand magasin haut de gamme est convaincu de pouvoir répondre aux attentes des clients en procédant à des investissements importants dans l'assortiment, les formats de vente et le bâtiment. Tertianum poursuit sa stratégie de croissance. Au printemps, il a ouvert un nouveau centre de soins et d'habitation à Unterterzen (SG), portant à 77 le nombre d'établissements dont il dispose en Suisse. Au 1^{er} semestre 2018, le produit d'exploitation de Tertianum s'est élevé à 193.8 millions CHF (+10.1%). Swiss Prime Site Solutions a dégagé un produit de 3.4 millions CHF [2.2 millions CHF]. La fortune

SWISS PRIME SITE

immobilière de Swiss Prime Fondation de placement gérée par Swiss Prime Site Solutions se monte à environ 1.5 milliard CHF.

Résultat opérationnel

Le Groupe Swiss Prime Site a réalisé, au 1^{er} semestre 2018, un résultat d'exploitation de 232.9 millions CHF [215.8 millions CHF]. Avec 217.0 millions CHF [202.1 millions CHF], le segment Immobilier a apporté, une fois de plus, la contribution la plus forte au résultat. Celui-ci comprend des réévaluations pour un montant de 35.6 millions CHF [37.4 millions CHF]. Ces réévaluations proviennent essentiellement de sites en développement ainsi que d'immeubles en construction et de baux renouvelés par anticipation à long terme. La moyenne du taux d'escompte réel pondéré de 3.30% s'est infléchi de 5 points de base par rapport à fin 2017. Le résultat d'exploitation démontre de façon impressionnante la force opérationnelle du cœur de métier immobilier. La hausse des recettes locatives et le résultat de la vente partielle du projet «Espace Tourbillon» s'élevant à 6.8 millions CHF (comptabilisation en fonction de l'avancement de la construction) ainsi qu'une première tranche de 5.5 millions CHF versée à la suite de la cession du projet «Weltpost Park» ont également contribué à ce bon résultat. Les charges d'exploitation du segment Immobilier se sont montées à 69.5 millions CHF [47.1 millions CHF]. Cette différence est due essentiellement aux dépenses liées à la vente précitée des développements immobiliers. Le segment Services a dégagé un EBIT de 15.9 millions CHF (+15.5%). Cette croissance à nouveau réjouissante est à mettre sur le compte principalement de Tertianum et de Wincasa. L'expansion du réseau de Tertianum et l'optimisation des procédures administratives se reflètent, comme prévu, dans les résultats. Chez Wincasa également, le prestataire de services immobiliers, les hausses du chiffre d'affaires se sont traduites par des améliorations notables du résultat d'exploitation. Les charges d'exploitation du segment Services se sont élevées à 366.2 millions CHF [343.0 millions CHF], principalement en raison d'une augmentation des frais de personnel et des amortissements.

Résultat

Swiss Prime Site a enregistré un résultat de 152.0 millions CHF [141.0 millions CHF] et de 151.1 millions CHF [131.0 millions CHF] hors réévaluations et impôts différés. Par rapport au 1^{er} semestre 2017, cette augmentation est à mettre sur le compte des améliorations opérationnelles précitées des sociétés du Groupe et des gains récurrents provenant de la vente de développements immobiliers. Le résultat par action a atteint CHF 2.13 [CHF 1.97] et CHF 2.11 [CHF 1.83] hors réévaluations et impôts différés.

Bilan

Au cours des six premiers mois de 2018, le coût moyen pondéré de la dette a baissé à 1.4% [1.7%]. Par rapport au rendement net de 3.7% du portefeuille immobilier, il en résulte un écart de taux intéressant de 2.3% [2.0%]. La capacité financière du Groupe Swiss Prime Site est solide. Au 30 juin 2018, le taux de capitaux propres s'est élevé à 41.2%, tandis que celui des mises en gage du portefeuille immobilier s'est élevé à 47.7% [46.0%]. La VNI après impôts différés a atteint CHF 65.25 par action, soit de 1.0% supérieur à celle du 1^{er} semestre 2017. Le rendement des capitaux propres de Swiss Prime Site se monte à 6.4% [6.0%], se trouvant ainsi dans la fourchette visée à long terme.

Perspectives

L'entreprise estime que les conditions-cadres économiques resteront favorables et se traduiront par de nouvelles impulsions de croissance au cours du 2^e trimestre. Les objectifs fixés en début d'année pour l'exercice 2018 sont confirmés. Il s'agit notamment de l'augmentation des produits d'exploitation et de l'EBIT avant réévaluations ainsi que d'un taux de vacance toujours bas. Les produits récurrents des développements immobiliers fourniront également une contribution importante à l'EBIT. La réserve de projet, dont le volume dépasse 2.0 milliards CHF, continuera d'offrir une source de croissance profitable. Les projets en cours

SWISS PRIME SITE

de réalisation et à l'étude des plans présentent un rendement net supérieur à la moyenne du portefeuille. Swiss Prime Site escompte une croissance supplémentaire provenant du segment Services. En outre, l'entreprise confirme sa politique de distribution aux actionnaires.

CHIFFRES CLÉS

	Données en	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018
Chiffres clés du Groupe				
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 263.7	10 633.1	10 819.1
Produit des locations immobilières	mios CHF	231.1	469.9	240.9
Produit du développement immobiliers	mios CHF	-	51.7	25.0
Produit des services immobiliers	mios CHF	57.8	120.0	58.9
Taux de vacance	%	5.5	5.2	4.7
Rendement net du portefeuille immobilier	%	3.7	3.7	3.7
Taux d'intérêt moyen pondéré de tous les passifs financiers	%	1.7	1.5	1.4
Total produits d'exploitation	mios CHF	530.5	1 154.8	585.3
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	37.4	65.9	35.0
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	0.3	0.3	6.3
Résultat d'exploitation avant dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	223.3	487.1	242.9
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	215.8	470.6	232.9
Résultat	mios CHF	141.0	305.5	152.0
Chiffres clés segment opérationnel Immobilier				
Produit des locations immobilières	mios CHF	209.7	424.4	218.7
Produit du développement immobilières	mios CHF	-	51.7	25.0
Total produits d'exploitation	mios CHF	210.4	478.4	244.8
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	202.1	422.0	217.0
Chiffres clés segment opérationnel Services				
Produit des locations immobilières	mios CHF	48.5	100.7	50.8
Produit des services immobiliers	mios CHF	67.0	142.2	71.5
Produit de Retail	mios CHF	60.8	136.2	59.6
Produit de la vie des seniors	mios CHF	176.0	360.1	193.8
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	2.2	9.9	3.4
Total produits d'exploitation	mios CHF	356.7	754.6	382.5
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	13.7	48.6	15.9
Chiffres clés financiers du Groupe				
Capitaux propres	mios CHF	4 618.7	4 777.5	4 663.8
Taux des capitaux propres	%	43.1	43.1	41.2
Taux prêt/valeur de portefeuille immobilier (LTV)	%	46.0	45.6	47.7
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.0	6.4	6.4
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.4	3.5	3.4
Résultat par action (EPS)	CHF	1.97	4.27	2.13
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	79.94	82.87	81.80
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	64.63	66.85	65.25
Chiffres clés du Groupe hors réévaluation et impôts différés				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	178.4	404.8	197.8
Résultat	mios CHF	131.0	307.4	151.1
Résultat par action (EPS)	CHF	1.83	4.30	2.11
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.6	6.4	6.4

¹ segment Prestations de services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à leur valeurs comptables

SWISS PRIME SITE

Contacts:

Relations avec les investisseurs, Markus Waeber

Tél. +41 58 317 17 64, markus.waeber@sps.swiss

Relations avec les médias, Mladen Tomic

Tél. +41 58 317 17 42, mladen.tomic@sps.swiss

Lien vers le rapport annuel (online)

<https://www.sps.swiss/en/media/company-reports>

Lien vers le présentation

<http://www.sps.swiss/en/media/presentations>

Lien vers le webcast

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

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site est la première société d'investissements immobiliers cotée de Suisse. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à environ de 11 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 connexes, 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 une surface de 23 800 m². 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 67 milliards CHF. Le Groupe Tertianum est le premier prestataire de services de Suisse dans le secteur prometteur du Cadre de vie des seniors. 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 77 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.