

SWISS PRIME SITE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olten, le 1^{er} mars 2018

Swiss Prime Site: exercice 2017 réussi

- **Produits d'exploitation: nouveau sommet à 1154.8 millions CHF (+10.0%)**
- **Résultat record de 307.4 millions CHF (+11.5%), hors réévaluations/impôts différés**
- **Croissance du portefeuille immobilier à 10.6 milliards CHF (+5.4%)**
- **Baisse du taux de vacance à 5.2%**
- **Augmentation des revenus (+7.2%) et de l'EBIT (+25.7%) dans les services**
- **Le dividende a augmenté à CHF 3.80 (+2.7%)**

Swiss Prime Site clôt l'exercice 2017 par d'excellents résultats. A 1154.8 millions CHF, les produits d'exploitation ont atteint un nouveau sommet en progressant de 10.0% par rapport à 2016. Tant l'immobilier, son cœur de métier, (+14.6%) que les sociétés connexes du Groupe (+7.2%) y ont contribué. A la date du bilan, la valeur du portefeuille immobilier s'est élevée à 10.6 milliards CHF [10.1 milliards CHF en 2016]. Le rendement net du portefeuille immobilier s'est inscrit à 3.7% [3.7%]. Le taux de vacance a été abaissé à 5.2% [6.1%], s'améliorant ainsi de près d'un point de pourcentage. Swiss Prime Site a réalisé un résultat de 305.5 millions CHF [311.1 millions CHF] et de 307.4 millions CHF [275.6 millions CHF] hors réévaluations et impôts différés. Le résultat par action, hors réévaluations et impôts différés, s'est élevé à CHF 4.30 [CHF 3.91]. Swiss Prime Site a établi, pour la première fois, son rapport de l'exercice 2017 selon les normes de présentation Swiss GAAP RPC (IFRS jusqu'au 31 décembre 2016), entraînant le retraitement des chiffres de l'exercice précédent.

Produits d'exploitation

En 2017, les produits d'exploitation de Swiss Prime Site ont augmenté de 10.0% à 1154.8 millions CHF. L'immobilier, son cœur de métier, a accru en 2017 sa croissance et son dynamisme. Le produit d'exploitation de ce segment a atteint 478.4 millions CHF (+14.6%). Cette progression a bénéficié des locations et relocations ainsi que des acquisitions, tant en cours d'exercice que durant l'exercice précédent, et du succès de la gestion des locaux vides. Les 188 immeubles (quatre de plus par rapport à fin 2016) ont affiché, à la date du bilan, une valeur de 10.6 milliards CHF, réalisant un rendement net de 3.7%, un taux attractif en comparaison des conditions du marché. A 5.2%, le taux de vacance, un indicateur important, a enregistré une baisse sensible en comparaison de l'exercice précédent [6.1%]. Les revenus des sociétés du Groupe proches de l'immobilier regroupées dans le segment Services ont également augmenté par rapport à l'exercice précédent. Avec des produits d'exploitation se chiffrant à 754.6 millions CHF, elles ont réalisé une croissance notable de 7.2%. Wincasa, le leader des prestataires de services immobiliers de Suisse, a enregistré une croissance de 6.9% à 142.2 millions CHF. Les actifs sous gestion de Wincasa ont de nouveau augmenté pour atteindre un sommet à 66 milliards CHF. Jelmoli – The House of Brands a terminé l'année 2017 sur une progression, malgré un nombre inférieur de jours de vente. Son chiffre d'affaires s'est inscrit à 136.2 millions CHF (+1.9%). Tertianum a franchi des étapes importantes dans le secteur d'activité prometteur du Cadre de vie des seniors, en se profilant sur ce marché comme le plus grand prestataire privé de services dans ce secteur. En 2017, son produit d'exploitation a grimpé à 360.1 millions CHF (+9.7%). Le produit d'exploitation de Swiss Prime Site Solutions a atteint 9.9 millions CHF [13.2 millions CHF].

SWISS PRIME SITE

Résultat d'exploitation

En 2017, le résultat d'exploitation (EBIT) du Groupe Swiss Prime Site s'est élevé à 470.6 millions CHF [459.4 millions CHF]. Dans le segment Immobilier, outre le résultat opérationnel, la vente d'une partie d'«Espace Tourbillon» a apporté une contribution considérable. Avec un EBIT de 422.0 millions CHF [420.8 millions CHF] le segment Immobilier demeure le principal moteur de revenus de Swiss Prime Site. L'EBIT contient les réévaluations s'élevant à 65.9 millions CHF [69.6 millions CHF]. Cette évolution positive est due essentiellement aux réévaluations d'immeubles en construction et de sites en développement ainsi que du renouvellement anticipé de baux à long terme. La moyenne du taux d'escompte réel pondéré de 3.35% s'est infléchi de 12 points de pourcentage par rapport à l'exercice 2016. Comptabilisée selon la méthode POC (Percentage of Completion), la quote-part du résultat avant impôts provenant de la vente partielle du projet «Espace Tourbillon» s'est montée à 27.5 millions CHF (résultat de la vente d'immeubles de rendement en 2016: 24.9 millions CHF). Le segment Services a affiché une nette hausse, en enregistrant un EBIT de 48.6 millions CHF (+25.7%).

Résultat

Swiss Prime Site a réalisé un résultat de 305.5 millions CHF [311.1 millions CHF] et de 307.4 millions CHF [275.6 millions CHF] hors réévaluations et impôts différés, un nouveau record. Le résultat par action, hors réévaluations et impôts différés, a atteint CHF 4.30 [CHF 3.91], constituant ainsi une base solide pour une distribution attractive de dividende. En 2017, le résultat financier s'est amélioré de 6.5%, par rapport à l'exercice précédent. Grâce à la mise en œuvre systématique d'une stratégie de financement prudente, les charges financières ont diminué à 77.8 millions CHF [86.0 millions CHF].

Bilan

La capacité financière du Groupe Swiss Prime Site est solide. A fin 2017, le ratio des capitaux propres s'est situé à 43.1%, tandis que celui des mises en gage du portefeuille immobilier s'est élevé à 45.6%. La VNI après impôts différés a augmenté à CHF 66.85 par action (+0.7%), toutefois il convient de tenir compte du fait que ce montant ne contient que la valeur comptable du segment Services. Le rendement des capitaux propres s'est élevé à 6.4% [6.6%]. La durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux de tiers soumis à intérêts a augmenté à 4.7 ans [4.5 ans]. Tandis que le coût des capitaux de tiers a baissé, en 2017, à 1.5% [1.8%]. Par rapport au rendement net de 3.7% du portefeuille immobilier, Swiss Prime Site génère ainsi un écart de taux positif de 2.2% [1.9%].

Perspectives

En ce qui concerne le marché immobilier, les principaux indicateurs brossent un tableau contrasté. Pour la Suisse, les fondamentaux prévoient pour 2018 un développement robuste de l'économie ainsi que la poursuite de la croissance de la population. S'agissant des taux d'intérêt, on observe déjà une hausse modérée. Il faut s'attendre à ce que la future politique fiscale de la Suisse gagne en importance pour les entreprises. Compte tenu de tous les facteurs, Swiss Prime Site table, pour l'exercice 2018, sur une augmentation du produit d'exploitation et de l'EBIT avant réévaluations. Le succès des locations et une nouvelle baisse du taux de vacance se traduiront par une augmentation sensible des produits des locations immobilières. Le produit du développement immobilier apportera de nouveau une contribution essentielle à l'EBIT.

Assemblée générale 2018

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 27 mars 2018 le versement d'un dividende de CHF 3.80 par action. Comme lors des exercices précédents, la distribution, exonérée de l'impôt anticipé, proviendra des réserves issues d'apports en capital. Le Conseil d'administration proposera d'élire Barbara Frei-Spreiter et de Thomas Studhalter dans l'organe de surveillance. Tous les membres du Conseil d'administration se représentent à l'élection.

SWISS PRIME SITE

CHIFFRES CLÉS

	Données en	31.12.2016	31.12.2017
Chiffres clés du Groupe			
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 092.1	10 633.1
Produit des locations immobilières	mios CHF	453.0	469.9
Produit du développement immobilières	mios CHF	-	51.7
Produit des services immobiliers ¹	mios CHF	115.6	120.0
Taux de vacance	%	6.1	5.2
Rendement net du portefeuille immobilier	%	3.7	3.7
Taux d'intérêt moyen pondéré de tous les passifs financiers	%	1.8	1.5
Total produits d'exploitation	mios CHF	1 049.5	1 154.8
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	69.3	65.9
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	24.9	0.3
Résultat d'exploitation avant dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	483.4	487.1
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	459.4	470.6
Résultat	mios CHF	311.1	305.5
Chiffres clés segment opérationnel Immobilier			
Produit des locations immobilières	mios CHF	416.0	424.4
Total produits d'exploitation	mios CHF	417.4	478.4
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	420.8	422.0
Chiffres clés segment opérationnel Services^{1,2}			
Produit des locations immobilières	mios CHF	91.1	100.7
Produit des services immobiliers	mios CHF	133.0	142.2
Produit de Retail	mios CHF	133.6	136.2
Produit de la vie des seniors	mios CHF	328.2	360.1
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	13.2	9.9
Total produits d'exploitation	mios CHF	704.2	754.6
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	38.7	48.6
Chiffres clés financiers du Groupe			
Capitaux propres	mios CHF	4 746.3	4 777.5
Taux des capitaux propres	%	45.0	43.1
Taux prêt/valeur de portefeuille immobilier (LTV)	%	44.4	45.6
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.6	6.4
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.8	3.5
Résultat par action (EPS) ³	CHF	4.41	4.27
VNI avant impôts différés par action	CHF	81.32	82.87
VNI après impôts différés par action	CHF	66.41	66.85
Chiffres clés du Groupe hors réévaluation et impôts différés			
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	390.1	404.8
Résultat	mios CHF	275.6	307.4
Résultat par action (EPS) ³	CHF	3.91	4.30
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	6.4

¹ acquisition d'immoveris ag et d'immoveris properties ag au 27.05.2016

² acquisition de BOAS Senior Care au 29.02.2016

³ nombre moyen pondéré d'actions au 31.12.2016: 70 781 230 et au 31.12.2017: 71 477 937

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

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://annualreport2017.sps.swiss/en>

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 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 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 66 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 76 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.