

SWISS PRIME SITE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olten, le 8 août 2019

Swiss Prime Site: bons résultats au 1^{er} semestre 2019

- **Produits d'exploitation en hausse de 3.8% à 607.7 millions CHF**
- **Valeur du portefeuille immobilier en progression de 2.4% à 11.5 milliards CHF**
- **Taux de vacance stable de 4.7%**
- **Hausse du résultat à 356.5 millions CHF et de 5.2% de la VNI**
- **Objectifs de l'exercice confirmés**
- **Procédure de cession du Groupe Tertianum lancée**

Swiss Prime Site a enregistré un 1^{er} semestre 2019 réussi. Par rapport au 1^{er} semestre 2018, les produits d'exploitation ont progressé de 3.8% à 607.7 millions CHF. Les deux segments, Immobilier et Services, ont contribué à cette croissance réjouissante. L'Immobilier, son cœur de métier, a augmenté son produit d'exploitation de 2.9%. En même temps, les services proches de l'immobilier ont augmenté leur contribution de 4.3% par rapport au 1^{er} semestre 2018. Par rapport à fin 2018, la valeur du portefeuille immobilier a crû de 2.4% à 11.5 milliards CHF. L'attractivité du portefeuille se manifeste par un taux de vacance toujours bas de 4.7% [4.7%] et par un bon rendement net, comparé à celui du marché, de 3.5% [3.7%]. Le bénéfice a augmenté de manière importante à 356.5 millions CHF [152.0 millions CHF]. Ce résultat comprend principalement des effets positifs provenant des réévaluations et de la dissolution d'impôts différés en lien avec des baisses de taux d'imposition à l'échelon cantonal. Pour l'exercice 2019 et à moyen terme, Swiss Prime Site, prévoit de réaliser ses objectifs.

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation de Swiss Prime Site ont augmenté, au 1^{er} semestre 2019, de 3.8% à 607.7 millions CHF. Ayant rempli les attentes, le segment Immobilier a atteint un produit d'exploitation de 251.9 millions CHF. L'augmentation de 7.1 millions CHF, soit de 2.9%, s'explique par la hausse des produits issus des développements immobiliers. La gestion dynamique des locaux vacants, les acquisitions réalisées dans l'exercice précédent ainsi que les locations et relocations actives et prévisionnelles ont également apporté une précieuse contribution. Par rapport à fin 2018, la valeur du portefeuille immobilier a crû de 2.4% à 11.5 milliards CHF. Au 30 juin 2019, celui-là comptait au total 192 immeubles, contre 190 à fin 2018. A 3.5% [3.7%], le rendement net a légèrement baissé tout en restant à un bon niveau pour des immeubles de rendement de premier ordre. En comparaison annuelle, le taux de vacance de 4.7% s'est stabilisé à un bas niveau.

Dans le segment Services, Wincasa a maintenu les produits d'exploitation provenant des services immobiliers au niveau du 1^{er} semestre de l'exercice précédent, soit 71.1 millions CHF (-0.5%). La transformation vers un modèle d'entreprise numérique et le changement de culture qu'elle entraîne, est mise en œuvre de manière systématique. Pour la première fois, la valeur vénale des immeubles gérés par Wincasa a franchi le seuil des 70 milliards CHF.

Jelmoli – The House of Brands a enregistré, au 1^{er} semestre 2019, un produit de Retail s'élevant à 57.2 millions CHF [59.6 millions CHF]. Ce grand magasin haut de gamme répond à un environnement de marché difficile, en offrant des services et des marques supplémentaires.

Tertianum poursuit sa stratégie de croissance et dispose désormais de 78 établissements dans toute la Suisse. Les établissements ouverts ou agrandis en 2018 ont contribué pour 6.4% à la croissance des produits du Cadre de vie des seniors qui se sont élevés à 206.1 millions CHF.

Swiss Prime Site Solutions a poursuivi son essor en augmentant sensiblement ses produits de la gestion d'actifs à 8.8 millions CHF [3.4 millions CHF]. La contribution de ce prestataire de services dynamique a permis à Swiss Prime Fondation de placement d'accroître ses actifs sous gestion de 1.5 milliard CHF à 2.2 milliards CHF.

SWISS PRIME SITE

Résultat d'exploitation

Swiss Prime Site a réalisé, au cours des six premiers mois de 2019, un résultat d'exploitation (EBIT) de 286.1 millions CHF [232.9 millions CHF]. Le segment Immobilier s'est taillé la part du lion de ce bon résultat avec une contribution se montant à 263.5 millions CHF (+21.4%). Avec 85.7 millions CHF [35.6 millions CHF], les réévaluations ont été plus importantes qu'au 1^{er} semestre 2018. Le taux d'escompte réel s'est situé à 3.17%, soit cinq points de base de moins qu'à fin 2018. Hors effet des réévaluations, l'EBIT s'est élevé à 200.8 millions CHF [197.8 millions CHF]. La cession des projets de développement à Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) et à Berne (Weltpost Park) ainsi que la vente au 1^{er} semestre 2019 d'un immeuble destiné au commerce de détail à Genève ont dégagé au total un résultat avant impôts de 12.6 millions CHF. Les charges d'exploitation du segment Immobilier ont grimpé de 10.1 millions CHF à 79.6 millions CHF. Cette augmentation résulte en particulier de la charge liée à la vente des immeubles en développement. Le segment Services a dégagé un EBIT de 22.6 millions CHF (15.9 millions CHF). La force opérationnelle de Tertianum et de Swiss Prime Site Solutions a été particulièrement convaincante.

Résultat

Au cours de six premiers mois de 2019, Swiss Prime Site a enregistré un résultat de 356.5 millions CHF [152.0 millions CHF]. La hausse de l'EBIT (incl. réévaluations de 85.2 millions CHF) et la dissolution d'impôts différés passifs à hauteur de 158.1 millions CHF en raison de la baisse de taux d'imposition cantonaux ont en particulier contribué à ce bon résultat. Les charges financières ont diminué à 36.6 millions CHF [38.3 millions CHF] en raison de la nouvelle baisse des taux d'intérêt et à l'augmentation de capital réalisée au 2^e semestre 2018. Hors réévaluations et impôts différés, le résultat de 151.3 millions CHF (+0.1%) est resté au niveau de celui du 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Au 1^{er} semestre 2019, le résultat par action (EPS) s'est élevé à CHF 4.69 [CHF 2.13]. Hors réévaluations et impôts différés, l'EPS s'est inscrit à CHF 1.99 [CHF 2.11], alors que le nombre d'actions pondéré est plus élevé de 6.2%.

Bilan

Au 2^e trimestre 2019, Swiss Prime Site a placé une obligation à 8 ans assortie d'un coupon de 1.25% pour un montant de 350 millions CHF. Le coût moyen pondéré de la dette est resté inchangé à 1.4%. La durée résiduelle moyenne pondérée de la dette soumise à intérêts a été avec 4.3 ans [4.4 ans] marginalement inférieure à celle du 1^{er} semestre 2018. La comparaison entre le taux d'intérêt de la dette, soit 1.4%, et le rendement net réalisé à hauteur de 3.5% sur le portefeuille immobilier continue d'offrir un écart de taux intéressant de 2.1% [2.3%]. A fin juin 2019, le taux de capitaux propres de Swiss Prime Site s'est élevé à 43.6%, soulignant une fois de plus la solidité financière de l'entreprise. Le taux des mises en gage du portefeuille immobilier s'est situé à 46.6%, ayant légèrement baissé par rapport au 1^{er} semestre 2018 [47.7%]. La VNI après impôts différés a atteint CHF 68.64 par action, supérieure de 5.2% à celle du 1^{er} semestre 2018 et de 1.3% à celle du 31 décembre 2018. Ce chiffre tient compte de la distribution, effectuée le 4 avril 2019, de CHF 3.80 par action exonérée d'impôts et provenant des réserves issues d'apports en capitaux. Le rendement des capitaux propres de Swiss Prime Site s'est monté à 13.8% [6.4%], dépassant ainsi l'objectif à long terme de l'entreprise.

Objectifs de l'exercice confirmés

Swiss Prime Site confirme tous ses objectifs. L'entreprise prévoit que les produits d'exploitation et le résultat, hors réévaluations et impôts différés, seront stables. Les effets positifs de la dissolution d'impôts différés passifs et des réévaluations se traduiront en 2019 par un résultat nettement supérieur à celui de l'année précédente. Swiss Prime Site tient à maintenir sa politique attrayante de distribution aux actionnaires.

Changement à la Direction du Groupe Swiss Prime Site

Franco Savastano, CEO de Jelmoli – The House of Brands, a décidé d'accepter un nouveau défi; ce faisant il quittera la Direction du Groupe Swiss Prime Site. Hans Peter Wehrli, Président du Conseil d'administration a déclaré: «Comme CEO de Jelmoli, Franco Savastano, fort de sa grande expérience, a pu nettement renforcer le profil de grand magasin haut de gamme. Je le remercie, également au nom de mes collègues du Conseil d'administration et de la Direction du Groupe, de son engagement sans faille et lui adresse mes meilleurs vœux pour l'avenir.»

SWISS PRIME SITE

Procédure de cession du Groupe Tertianum lancée

Sur le plan stratégique, la Direction du Groupe et le Conseil d'administration ont décidé de lancer une procédure de cession du Groupe Tertianum. Le but de Swiss Prime Site est de se concentrer sur son cœur de métier et sur les secteurs d'activité qui lui sont directement liés. L'entreprise table sur la conclusion de cette vente au premier semestre 2020.

Pour toute question, veuillez vous adresser à:

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 semestriel

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

Lien vers la présentation

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

Lien vers le Webcast

<https://www.sps.swiss/en/investors/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 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 70 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 78 centres résidentiels protégés 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 de plus de 6 milliards CHF.

SIX Swiss Exchange | symbole SPSN | n° 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.

SWISS PRIME SITE

CHIFFRES CLÉS

	en	30.06.2018	31.12.2018	30.06.2019
Chiffres clés du Groupe				
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 819.1	11 204.4	11 467.8
Produit des locations immobilières	mios CHF	240.9	479.4	239.3
Produit du développement immobilier	mios CHF	25.0	72.8	34.7
Produit des services immobiliers	mios CHF	58.9	116.7	57.0
Taux de vacance	%	4.7	4.8	4.7
Rendement net	%	3.7	3.6	3.5
Taux d'intérêt moyen pondéré	%	1.4	1.4	1.4
Total produits d'exploitation	mios CHF	585.3	1 214.1	607.7
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	35.0	67.6	85.2
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	6.3	18.4	5.6
Résultat d'exploitation avant dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	242.9	501.2	297.2
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	232.9	478.6	286.1
Résultat	mios CHF	152.0	310.9	356.5
Chiffres clés segment opérationnel Immobilier				
Produit des locations immobilières	mios CHF	218.7	434.4	215.5
Produit du développement immobilier	mios CHF	25.0	72.8	34.7
Total produits d'exploitation	mios CHF	244.8	509.2	251.9
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	217.0	431.1	263.5
Chiffres clés segment opérationnel Services				
Produit des locations immobilières	mios CHF	50.8	101.5	52.0
Produits des services immobiliers	mios CHF	71.5	144.4	71.1
Produit de Retail	mios CHF	59.6	131.3	57.2
Produit du Cadre de vie des seniors	mios CHF	193.8	396.9	206.1
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	3.4	8.5	8.8
Total produits d'exploitation	mios CHF	382.5	790.7	399.1
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	15.9	47.6	22.6
Chiffres clés financiers du Groupe				
Capitaux propres	mios CHF	4 663.8	5 145.1	5 213.3
Taux des capitaux propres	%	41.2	43.9	43.6
Taux prêt/valeur de portefeuille immobilier (LTV)	%	47.7	45.3	46.6
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	6.4	13.8
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.4	3.4	6.6
Résultat par action (EPS)	CHF	2.13	4.27	4.69
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	81.80	83.40	82.71
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	65.25	67.74	68.64
Chiffres clés du Groupe hors réévaluations et tous impôts différés				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	197.8	411.1	200.8
Résultat	mios CHF	151.1	287.8	151.3
Résultat par action (EPS)	CHF	2.11	3.95	1.99
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	5.9	6.1

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