

SWISS PRIME SITE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olten, le 27 février 2020

Swiss Prime Site double son résultat en 2019

- **Hausse du résultat à 608.5 millions CHF et de la VNI à 6.1%**
- **Produits d'exploitation en hausse de 3.7% à 1 258.8 millions CHF**
- **Valeur du portefeuille immobilier en progression de 5.0% à 11.8 milliards CHF**
- **Taux de vacance en baisse à 4.7%**
- **Wincasa et Tertianum atteignent chacun l'objectif cible d'EBIT, soit une somme supérieure à 50 millions CHF**
- **Perspectives positives**

Pour Swiss Prime Site, 2019 a été un exercice très réussi. Les produits d'exploitation ont progressé de 3.7% à 1 258.8 millions CHF. Les segments Immobilier et Services ont tous deux contribué à cette croissance réjouissante. L'Immobilier, son cœur de métier, a accru son produit d'exploitation de 2.0%. Les services proches de l'immobilier ont augmenté leur contribution au Groupe de 4.8% par rapport à l'exercice 2018. En cours d'exercice, le portefeuille immobilier a enregistré une croissance de 5.0% à 11.8 milliards CHF. La qualité du portefeuille se manifeste par la réduction du taux de vacance à 4.7% [4.8%] et par un rendement net attrayant, comparé à celui du marché, de 3.5% [3.6%]. Le résultat a doublé à 608.5 millions CHF [310.9 millions CHF]. Outre les améliorations opérationnelles, les augmentations de la valeur du portefeuille immobilier ainsi qu'un effet positif exceptionnel produit par des baisses d'impositions dans quelques cantons ont conduit à ce bon résultat. Pour l'exercice 2020, Swiss Prime Site prévoit une hausse significative de son résultat (avant réévaluations et impôts différés). Celui-ci contient un résultat substantiel provenant de la cession du Groupe Tertianum.

Produits d'exploitation

En 2019, les produits d'exploitation de Swiss Prime Site ont augmenté de 3.7% à 1 258.8 millions CHF. Les deux segments ont contribué à ce résultat positif. Le segment Immobilier, son cœur de métier, a répondu aux attentes en accroissant son produit d'exploitation à 519.5 millions CHF. L'augmentation de 10.3 millions CHF ou 2.0% s'explique principalement par la hausse des produits provenant des développements immobiliers. La gestion active des locaux vacants ainsi que les locations et relocations anticipées ont également apporté une précieuse contribution à ce résultat.

Dans le segment Services, le produit d'exploitation a augmenté en 2019 de 4.8% à 828.4 millions CHF. Par rapport à l'exercice précédent, Wincasa a enregistré une hausse du produit des services immobiliers de 2.5% à 148.1 millions CHF. La numérisation du modèle d'affaires est mise en œuvre de manière systématique, entraînant un changement de culture. Le portefeuille d'immeubles gérés par Wincasa a atteint une valeur vénale de 71 milliards CHF environ. Jelmoli – The House of Brands a réalisé un produit de Retail de 127.8 millions CHF [131.3 millions CHF]. Dans un marché difficile, ce grand magasin haut de gamme a accéléré l'élargissement de son offre de services et de marques. Tertianum a continué d'étendre son réseau de centre résidentiel et de soins pour personnes âgées. L'entreprise possède aujourd'hui plus de 80 centres et a réalisé en 2019 un produit d'exploitation dans le Cadre de vie des seniors s'élevant à 423.9 millions CHF (+6.8%). Swiss Prime Site Solutions a mené pour le compte de Swiss Prime Fondation de placement deux émissions dont le produit a permis de procéder à des acquisitions importantes. De la sorte, les actifs sous gestion sont passés de 1.6 milliard CHF à 2.3 milliards CHF. Le produit des actifs sous gestion a nettement augmenté, soit de 60.2% à 13.5 millions CHF [8.5 millions CHF].

SWISS PRIME SITE

Résultat d'exploitation

En 2019, le résultat d'exploitation (EBIT) de Swiss Prime Site s'est élevé à 628.3 millions CHF [478.6 millions CHF] soit une hausse de 31.3%. Le segment Immobilier s'est taillé la part du lion dans ce très bon résultat. L'EBIT du cœur de métier a atteint 572.9 millions CHF (+32.9%). Celui-ci contient de réévaluations à hauteur de 204.4 millions CHF [68.3 millions CHF]. Cette augmentation reflète l'attrait et la qualité globalement élevés des immeubles en portefeuille. En raison de la conclusion d'un nouveau bail à long terme, l'immeuble sis à la Müllerstrasse 16, 20 à Zurich, en particulier, a contribué à cette hausse grâce à une réévaluation importante. A fin 2019, le taux d'escompte réel moyen s'est situé à 3.06%, soit de 16 points de base inférieur à celui de l'exercice précédent. Hors réévaluations, l'EBIT a également enregistré une hausse de 3.4% à 424.9 millions CHF [411.1 millions CHF]. La cession de projets de développement à Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) et à Berne (Weltpost Park) ainsi que la vente d'un immeuble destiné au commerce de détail à Genève, au 1^{er} semestre 2019, et de petits immeubles au 2^e semestre ont permis de réaliser un résultat avant impôts s'élevant à 37.6 millions CHF au total. Les charges d'exploitation du segment Immobilier ont augmenté de 6.3 millions CHF à 171.4 millions CHF [165.1 millions CHF]. Cette augmentation résulte principalement de la charge liée à la vente des immeubles en développement. Le segment Services a dégagé un EBIT de 55.5 millions CHF (47.6 millions CHF). Les résultats opérationnels en particulier de Tertianum et de Swiss Prime Site Solutions ont été convaincants.

Résultat

En 2019, Swiss Prime Site a enregistré un résultat élevé de 608.5 millions CHF [310.9 millions CHF]. Des améliorations opérationnelles, des réévaluations élevées ainsi que la dissolution d'impôts différés à hauteur de 172.5 millions CHF en raison de la baisse de taux d'imposition cantonaux ont contribué à ce bon résultat. Des refinancements avantageux et une hausse des coûts d'emprunt activés en lien avec les développements d'immeubles ont réduit les charges financières à 70.7 millions CHF [75.8 millions CHF]. Hors réévaluations et impôts différés, le résultat s'est monté à 315.7 millions CHF (+9.7%). Le résultat par action (EPS) a nettement augmenté à CHF 8.00 [CHF 4.27]. Hors réévaluations et impôts différés, l'EPS s'est élevé à CHF 4.14 [CHF 3.95], quand bien même le nombre d'actions pondéré est plus élevé de 4.6%.

Bilan

Swiss Prime Site a placé en 2019 deux emprunts obligataires sur le marché des capitaux, à savoir une obligation à 8 ans à 1.25% d'un montant de 350 millions CHF et une obligation à 12 ans à 0.375% pour un montant de 170 millions CHF. Le coût moyen pondéré de la dette a baissé à 1.2% [1.4%]. La durée résiduelle moyenne pondérée de la dette porteuse d'intérêts a diminué à 4.2 ans [4.3 ans]. La comparaison entre le taux d'intérêt de la dette, soit 1.2%, et le rendement net réalisé à hauteur de 3.5% sur le portefeuille immobilier continue d'offrir un écart de taux intéressant de 2.3% [2.2%]. A fin 2019, le taux de capitaux propres de Swiss Prime Site s'est élevé à un solide 44.4% [43.9%]. Avec 45.7%, le taux des mises en gage du portefeuille immobilier est resté pratiquement au niveau de celui de l'exercice précédent [45.3%]. A CHF 71.87 par action, la valeur nette d'inventaire après impôts différés a été supérieure de 6.1% à celle de l'exercice précédent. 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 a atteint 11.5% [6.4%].

Perspectives

Pour 2020, Swiss Prime Site estime que les conditions économiques et politiques resteront dans le cadre de celles de l'exercice précédent. Cette situation devrait offrir des opportunités tant à l'entreprise qu'à la branche de l'immobilier tout entière. L'achèvement de projets, une gestion active du portefeuille, des actifs et des locaux vacants, des revenus récurrents provenant des développements immobiliers ainsi que la mise en chantier de projets en réserve auront en 2020 des effets positifs sur la réalisation des objectifs opérationnels du segment

SWISS PRIME SITE

Immobilier, son cœur de métier. Swiss Prime Site s'attend aux contributions prévues du segment Services proche de l'immobilier. De surcroît, la vente du Groupe Tertianum conduira à une hausse ponctuelle du résultat avant réévaluations et impôts différés ainsi qu'à un changement de la structure du compte de résultat et du bilan. L'entreprise tient à maintenir sa politique attrayante de distribution aux actionnaires.

Peter Lehmann (1958), CEO de Swiss Prime Site Immobilier, a exprimé le désir de se retirer à fin 2020, après plus de vingt ans passés dans l'entreprise, mais il restera à la disposition de Swiss Prime Site sur la base de mandats. Le Conseil d'administration et la Direction du Groupe le remercient aujourd'hui déjà pour ses efforts inlassables et son approche stratégique visionnaire. En ce qui concerne la conduite et l'organisation futures d'Immobilier, son segment clé, Swiss Prime Site informera en cours d'exercice.

Assemblée générale 2020

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 24 mars 2020 une distribution de CHF 3.80 par action (ex-date: 30 mars 2020, valeur: 1^{er} avril 2020). Récemment, la moitié de la distribution proviendra des réserves issues d'apports en capital (sans déduction de l'impôt anticipé) et l'autre moitié sera constituée d'un dividende ordinaire (avec déduction de l'impôt anticipé de 35 %). Le Conseil d'administration proposera également à l'Assemblée générale d'élire Ton Büchner au Conseil d'administration et à la Présidence de ce dernier. Les autres membres du Conseil d'administration, à l'exception d'Hans Peter Wehrli, sont candidats à leur réélection. En 2019, Swiss Prime Site a lancé un appel d'offres pour le mandat de révision des comptes. Après avoir examiné les offres détaillées et les présentations de ces entreprises, le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale de renouveler à KPMG, Zurich, le mandat d'Organe de révision.

Pour toute question, veuillez vous adresser à:

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

Lien vers le Rapport annuel en ligne

<https://sps.swiss/reporting>

Lien vers la présentation

<https://sps.swiss/en/group/investors/presentations>

Lien vers le webcast

<https://sps.swiss/pressconference>

Convocation à l'Assemblée générale

<https://sps.swiss/en/group/governance/annual-general-meeting>

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 Immobilier SA 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 à Zurich, le leader des grands magasins haut de gamme en Suisse, représente l'immeuble le plus important du portefeuille. Des concepts «shop-in-shop» gérés par des tiers et des surfaces exploitées en propre s'étendent sur 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 biens immobiliers. Ses actifs sous gestion s'élèvent à près de 71 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 plus de 80 centres résidentiels et de soins. Fondée en 2017, la société Swiss Prime Site Solutions est un gérant d'actifs spécialisé dans l'immobilier. Ce département développe des services et des produits de placement sur mesure pour des clients tiers.

Swiss Prime Site se distingue par une équipe de management expérimentée, 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 9 milliards CHF. SIX Swiss Exchange | symbole SPSN | n° de valeur 803 838

SWISS PRIME SITE

CHIFFRES CLÉS

	en	31.12.2018	31.12.2019
Chiffres clés du Groupe			
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	11 204.4	11 765.4
Produit des locations immobilières	mios CHF	479.4	486.9
Produit du développement immobilier	mios CHF	72.8	79.8
Produit des services immobiliers	mios CHF	116.7	117.5
Taux de vacance	%	4.8	4.7
Rendement net du portefeuille immobilier	%	3.6	3.5
Taux d'intérêt moyen pondéré de tous les passifs financiers	%	1.4	1.2
Total produits d'exploitation	mios CHF	1 214.1	1 258.8
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	67.6	203.4
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	18.4	20.8
Résultat d'exploitation avant dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	501.2	653.4
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	478.6	628.3
Résultat	mios CHF	310.9	608.5
Chiffres clés segment opérationnel Immobilier			
Produit des locations immobilières	mios CHF	434.4	437.3
Produit du développement immobilier	mios CHF	72.8	79.8
Total produits d'exploitation	mios CHF	509.2	519.5
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	431.1	572.9
Chiffres clés segment opérationnel Services			
Produit des locations immobilières	mios CHF	101.5	106.0
Produit des services immobiliers	mios CHF	144.4	148.1
Produit de Retail	mios CHF	131.3	127.8
Produit de Cadre de vie des seniors	mios CHF	396.9	423.9
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	8.5	13.5
Total produits d'exploitation	mios CHF	790.7	828.4
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	47.6	55.5
Chiffres clés financiers du Groupe			
Capitaux propres	mios CHF	5 145.1	5 459.2
Taux des capitaux propres	%	43.9	44.4
Taux prêt/valeur de portefeuille immobilier (LTV)	%	45.3	45.7
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	11.5
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.4	5.6
Résultat par action (EPS)	CHF	4.27	8.00
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	83.40	86.34
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	67.74	71.87
Chiffres clés du Groupe hors réévaluations et tous impôts différés			
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	411.1	424.9
Résultat	mios CHF	287.8	315.7
Résultat par action (EPS)	CHF	3.95	4.14
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	6.3

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

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.