

SWISS PRIME SITE

RÉSULTATS

1^{ER} SEMESTRE 2019

ZURICH, LE 8 AOÛT 2019



SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du S1 2019 et le point sur la réserve de projets

3

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2019

4

Attentes pour 2019 et au-delà

Bons résultats au 1^{er} semestre 2019

Produits d'exploitation	Croissance à 607.7 millions CHF (+3.8%)
Résultat	Augmentation à 356.5 millions CHF (+134.6%) → dont 158.1 million CHF provenant de la dissolution d'impôts différés passifs
Portefeuille immobilier	Hausse à 11.5 milliards CHF (+6.0%)
Réévaluations	85.2 millions CHF (+143.4%)
Taux de vacance	4.7% (inchangé par rapport au S1 2018)
Prévisions et perspectives	Confirmation tous les objectifs Mise en œuvre de la cession de Tertianum, une société du Groupe, dont la conclusion est attendue au 1 ^{er} semestre 2020

SWISS PRIME SITE

**OFFRIR DES
PERSPECTIVES**



SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du S1 2019 et le point sur la réserve de projets

3

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2019

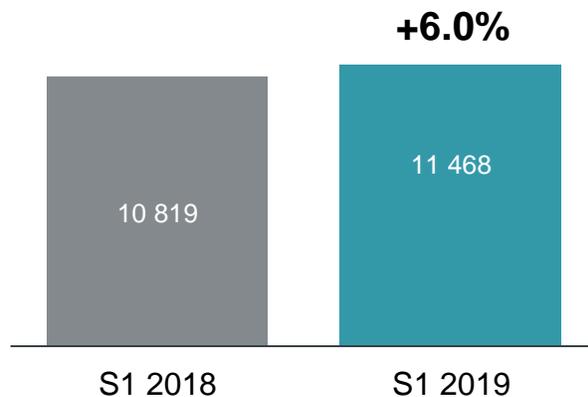
4

Attentes pour 2019 et au-delà

Hausse des produits d'exploitation et celle plus que proportionnelle de l'EBIT

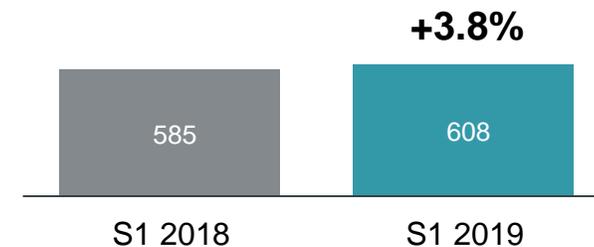
PORTEFEUILLE IMMOBILIER en mios CHF

11 468



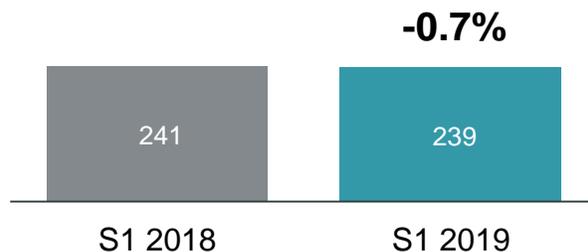
PRODUITS D'EXPLOITATION en mios CHF

608



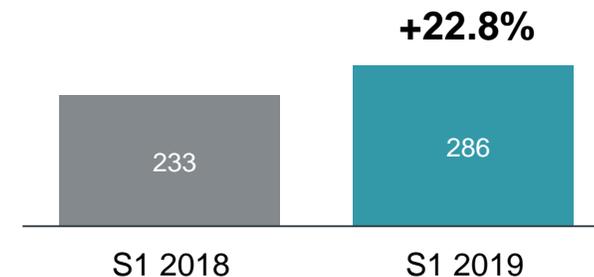
PRODUIT DES LOCATIONS en mios CHF

239



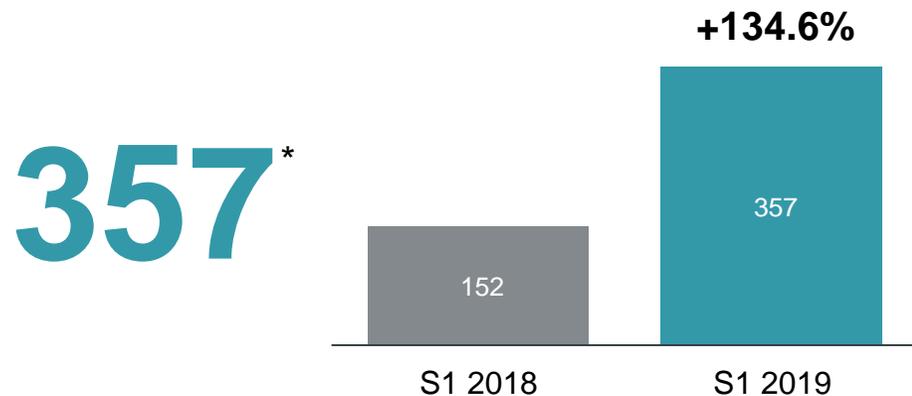
EBIT en mios CHF

286

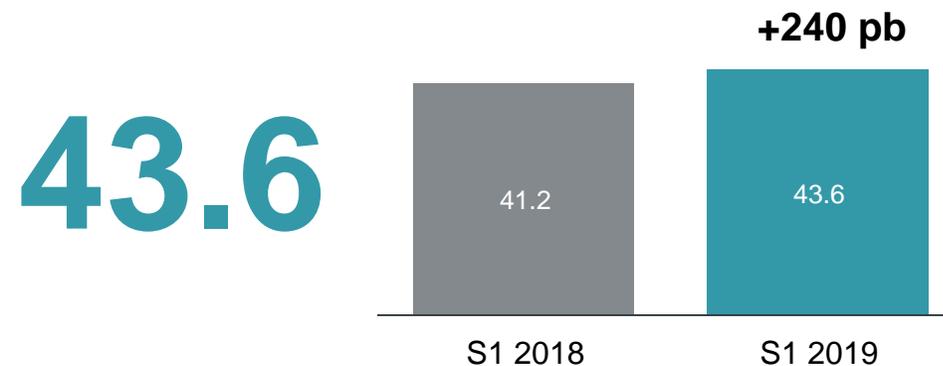


Hausse du résultat entraînant une croissance de 5.2% de la VNI

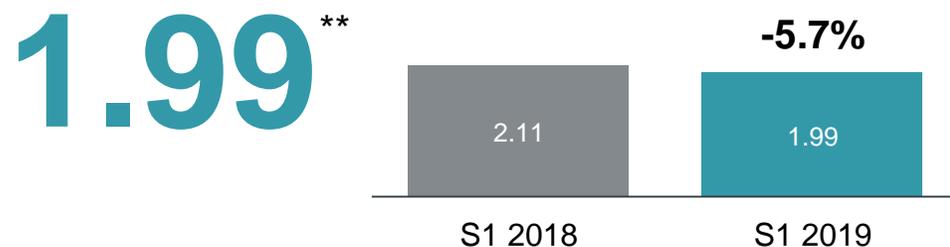
RÉSULTAT
en mios CHF



TAUX DES CAPITAUX PROPRES
en %



RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)
en CHF hors réévaluations et impôts différés



VALEUR NETTE D'INVENTAIRE
en CHF après impôts différés par action



* y compris 158.1 mios CHF provenant de la dissolution d'impôts différés passifs

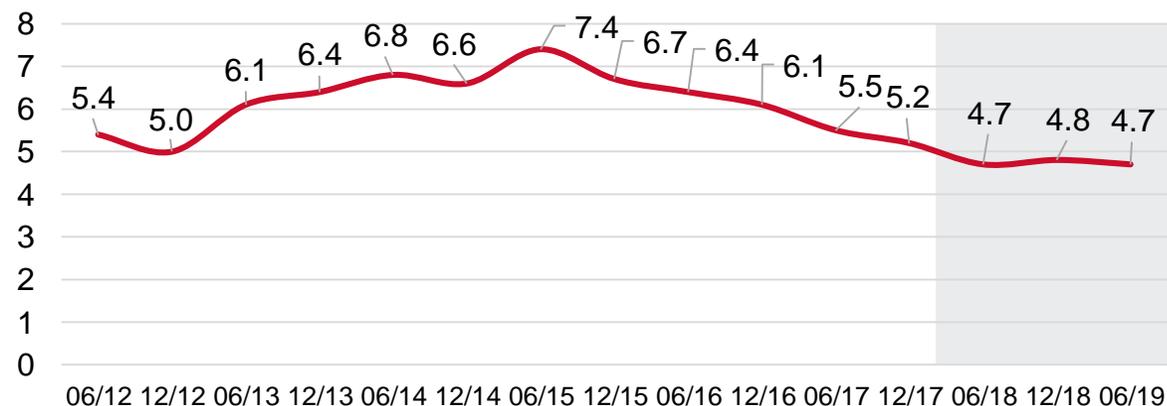
** pour une augmentation de 6.2% du nombre d'actions pondéré

*** le segment Services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à sa valeur comptable

Résultat des réévaluations nettement supérieur à celui du S1 2018

Portefeuille immobilier en mios CHF	S1 2018	S1 2019
Total	10 819.1	11 467.8
dont projets développements	483.8	789.9
Immeubles (nombre)	189	192
Produit des locations immobilières	240.9	239.3
Réévaluations des immeubles	35.0	85.2
Rendement net des immeubles (en %)	3.7	3.5
Taux d'escompte réel (en %), Ø	3.30	3.17

Taux de vacance en % (Groupe)



Commentaire

- **Hausse de la valeur:** croissance du portefeuille immobilier à 11.5 milliards CHF, rendement net attrayant de 3.5%
- **Réévaluations:** 45.5 millions CHF pour les immeubles existants et 39.7 millions CHF pour les développements

Commentaire

- **Stabilisation** du taux de vacance au bas niveau de 4.7%
- **Evolution** des locaux vacants en 2019, développements de projets achevés inclus, attendue à ≤ 5%

Locations et transactions couronnées de succès



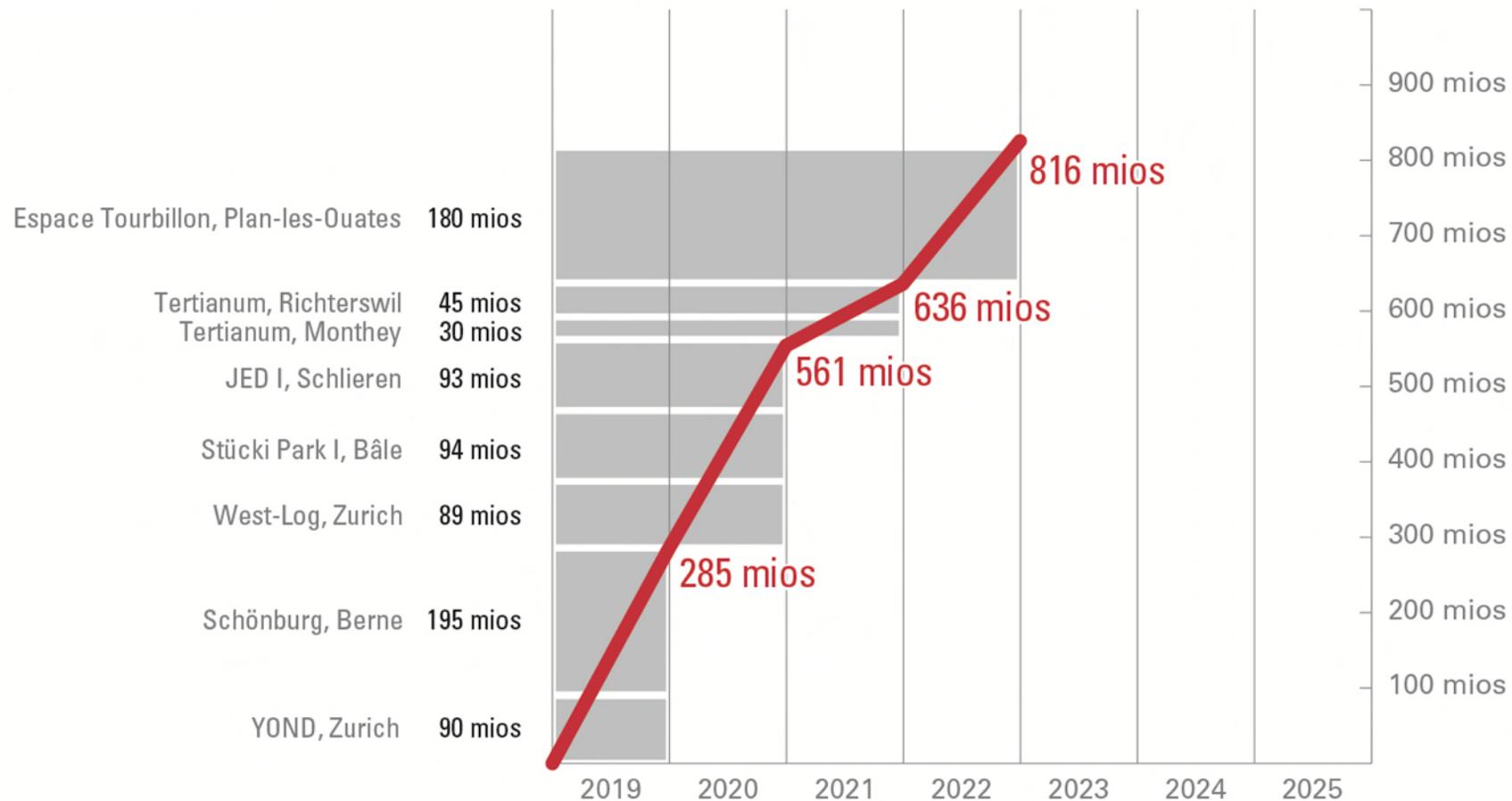
Image: projet JED, Schlieren

Immobilier, cœur de métier

- **Succès des locations:** location de ~61 000 m² au total, soit 4% du portefeuille (locaux vacants inclus), dont Stücki Park, Bâle: Lonza (8 000 m² dans bâtiment neuf); YOND, Zurich: ~80% loués; Schönburg, Berne: 130 appartements loués sur 142
- **Ventes:** immeuble commercial à la rue de la Croix d'Or 11 à Genève (T1 2019); Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates: bâtiment A en propriété par étage
- **Acquisitions:** achat à Genève dans la zone de développement Praille-Acacias-Vernets (PAV)
- **Développements de projets:** mise à l'enquête du plan d'aménagement du site Usego, Olten; permis de construire pour les projets de Tertianum à Richterswil et Monthey; bouquet final Stücki Park, Bâle et Weltpost Park, Berne

Projets en chantier (1|4)

Valeur en CHF



Réserve: 2 mrds CHF

en chantier: ~800 mios CHF

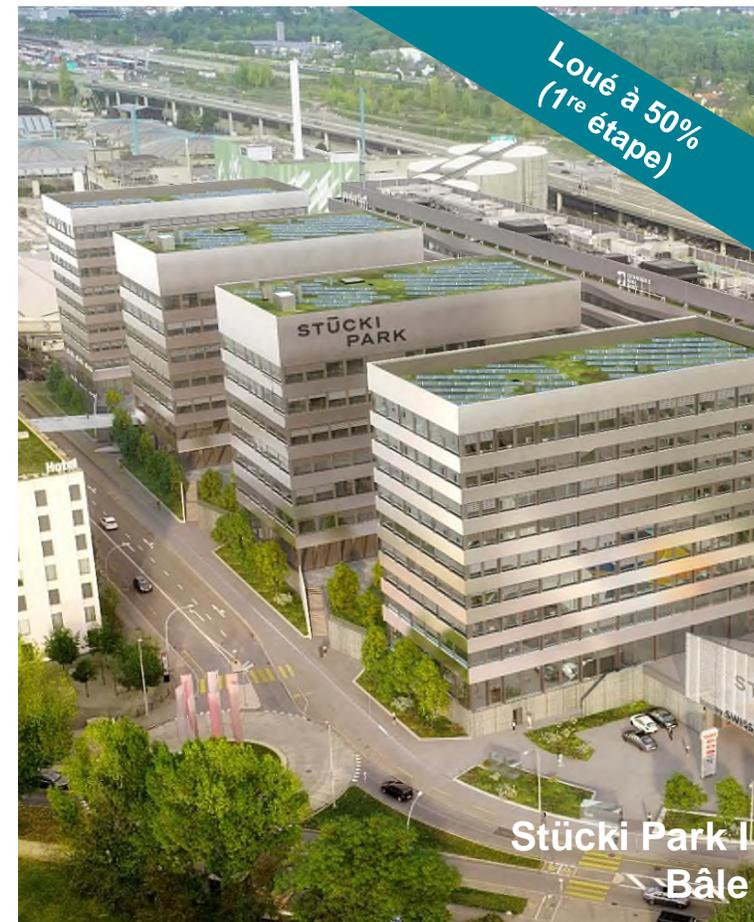
en développement:
~800 mios CHF

en réserve: ~400 mios CHF

Projets en chantier (2|4)



Projets en chantier (3|4)

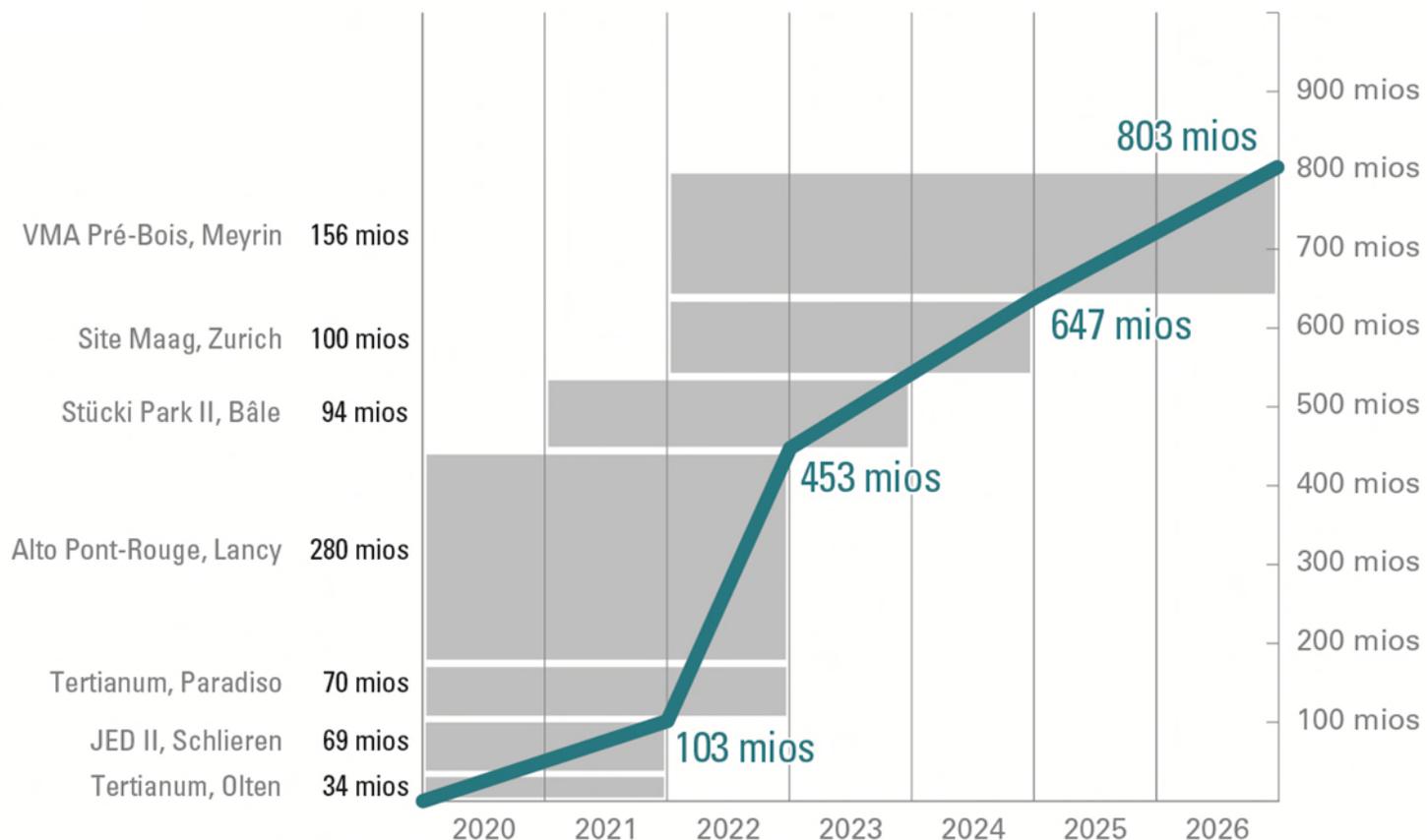


Projets en chantier (4|4)



Projets à l'étude des plans (1|2)

Valeur en CHF



Réserve: 2 mrds CHF

en chantier: ~800 mios CHF

**en développement:
~800 mios CHF**

en réserve: ~400 mios CHF

Projets à l'étude des plans (2|2)

Projets							
Plan d'aménagement		mise à l'enquête				concours d'architecture	plan de quartier en cours
Demande d'autorisation	déposée		déposée				
Permis de construire					délivré		
Degré de prélocation	100%	100%	en négociation	en négociation	en négociation		

Résultats réjouissants du segment Services



- Augmentation des actifs sous gestion de 4.1% à 70 milliards CHF
- Développement de la gestion de sites à usage mixte (Suisse romande) et obtention du site industriel d'Altenrhein
- Dès juillet 2019, partage de la gérance entre «Opération» et «Développement & Transformation»



- Ouverture de nouvelles boutiques de montres Breitling et Hublot
- Transformation du département «Beauty» (réouverture en août 2019)
- Dès septembre 2019, les cliniques Pallas offriront des services médicaux sur environ 900 m²



- Augmentation des actifs sous gestion de 48.8% à 2.2 milliards CHF
- 4^e émission en faveur de Swiss Prime Fondation de placement qui a récolté 180 millions CHF
- Hausse de la profitabilité et augmentation attendue de l'EBIT en 2019

Segment Services: coup de projecteur sur Tertianum

Faits marquants du S1 2019

- Développement du réseau: 78 établissements dans toute la Suisse
- Ouverture de Tertianum «Rebgarten» à Liestal prévue en octobre 2019
- Exercice 2019 conforme aux objectifs: CA >500 mios CHF et EBIT >30 mios CHF

Répartition géographique en 2019



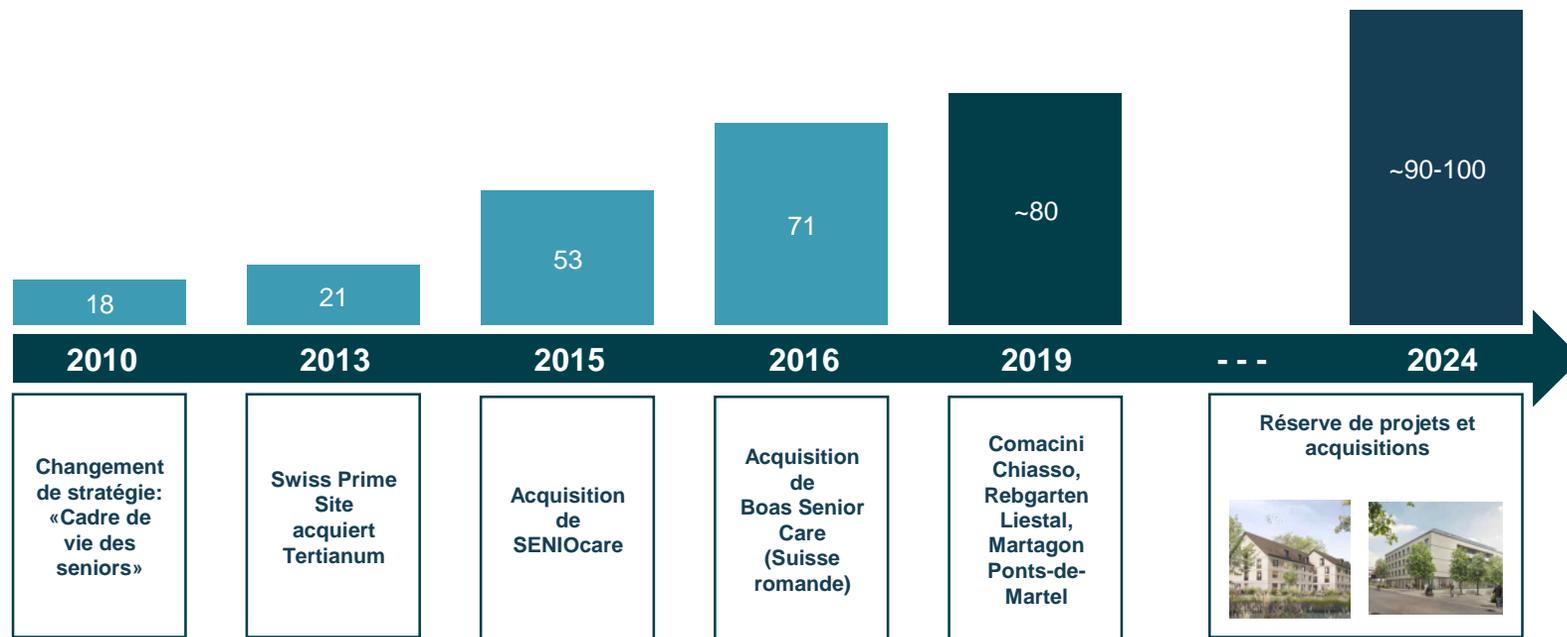
● Residenz | Résidences | Residenza
● Wohn- und Pflegezentren (ohne Wohnungen) | Résidences des soins (sans appartements) | Centri abitativi e di cura (senza appartamenti)
● Wohn- und Pflegezentren (mit Wohnungen) | Résidences des soins (avec des appartements) | Centri abitativi e di cura (con appartamento)

Autres chiffres importants

collaborateurs ~4 700
 # lits médicalisés 3 323
 # appartements protégés 1 914

Croissance 2010 – 2019ss

Nombre d'établissements



SWISS PRIME SITE

**TON
HALLE
MAAG**

**CRÉER DES
ESPACES DE VIE**

SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du S1 2019 et le point sur la réserve de projets

3

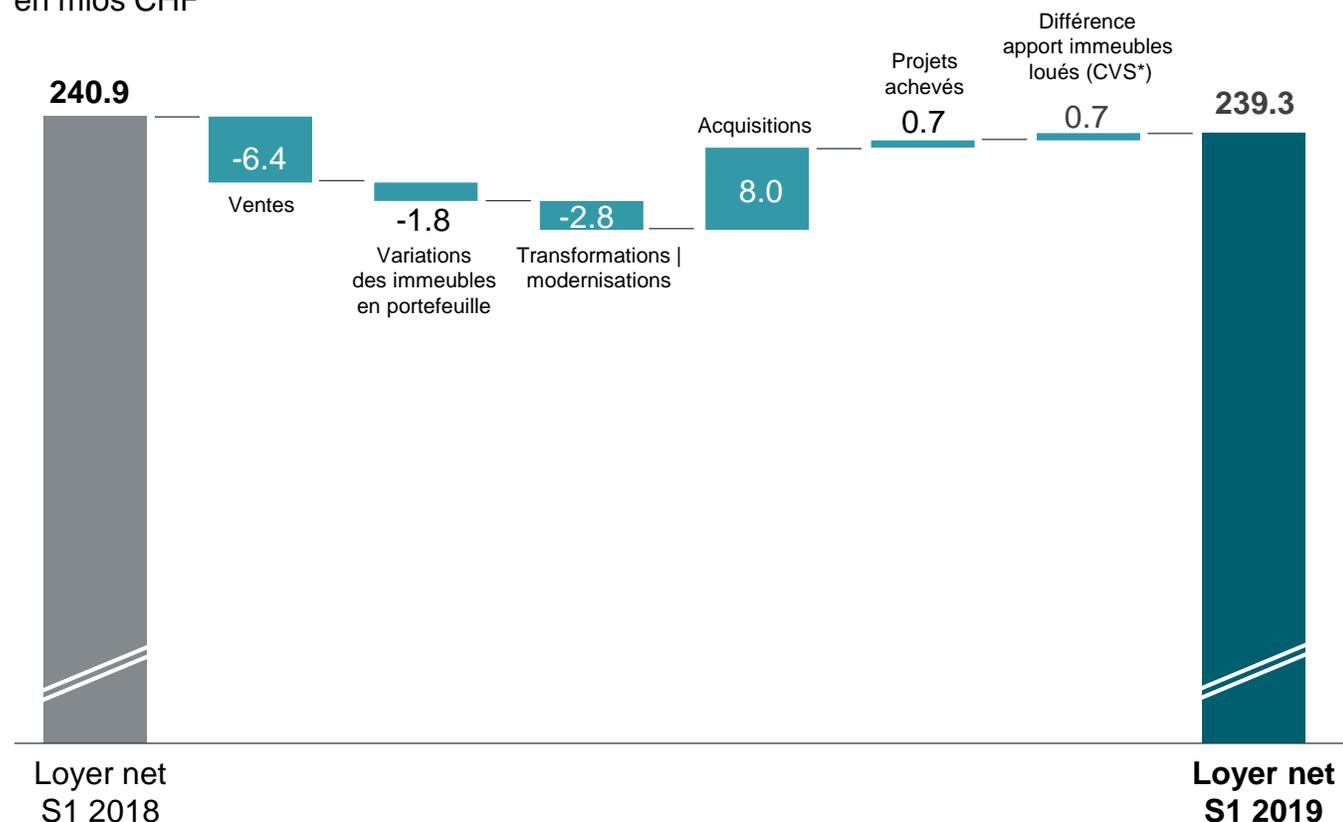
Chiffres clés du 1^{er} semestre 2019

4

Attentes pour 2019 et au-delà

Evolution stable des revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs nets
en mios CHF



* Cadre de vie des seniors

Facts

- Croissance due aux projets achevés mis en exploitation (notamment Riantbosson Centre, Meyrin) et achats dans l'exercice précédent (not. Müllerstrasse 16/20 et Beethovenstrasse 33, Zurich)
- Disparition de revenus locatifs due aux transformations (Stückli, Bâle; A1, Oftringen) et aux ventes (Sihlcity, Zurich)

Produits d'exploitation et EBIT: croissance dans les deux segments

Produits d'exploitation par segment
en mios CHF



EBIT par segment
en mios CHF

	S1 2018	S1 2019
Immobilier	217.0	263.5
Services	15.9	22.6
EBIT	232.9	286.1

EBIT du segment Services par société du Groupe

	S1 2018	S1 2019
Tertianum	11.1	14.5
Wincasa	9.4	7.1
Jelmoli	-6.2	-5.4
Swiss Prime Site Solutions	1.6	6.4
EBIT	15.9	22.6

Faits

- Hausse de l'EBIT de l'immobilier, cœur de métier, grâce aux gains de réévaluation
- Hausse de l'EBIT de Tertianum résultant de la stratégie de croissance
- Contribution de Wincasa en raison des investissements dans la numérisation du modèle d'affaires au-dessous de S1 2018
- Jelmoli: amélioration du résultat dans un environnement de marché ardu
- Swiss Prime Site Solutions: excellent résultat (notamment augmentation des actifs sous gestion)

Influence positive d'effets fiscaux sur le résultat

Compte de résultat du Groupe Swiss Prime Site
en mios CHF

	S1 2018	S1 2019
Produits d'exploitation	585.3	607.7
Réévaluation des immeubles de rendement	35.0	85.2
Résultat des participations dans des entrepr. associées	0.6	0.5
Résultat de la vente d'immeubles de rendement	6.3	5.6
<i>Résultat des développements immobiliers (net)*</i>	6.8	7.0
Charges d'exploitation	-394.3	-412.9
EBIT	232.9	286.1
Charges financières	-38.3	-36.6
Produits financiers	0.6	1.2
Impôts sur le résultat	-43.2	+105.8
Résultat	152.0	356.5
Résultat hors réévaluations et impôts différés	151.1	151.3

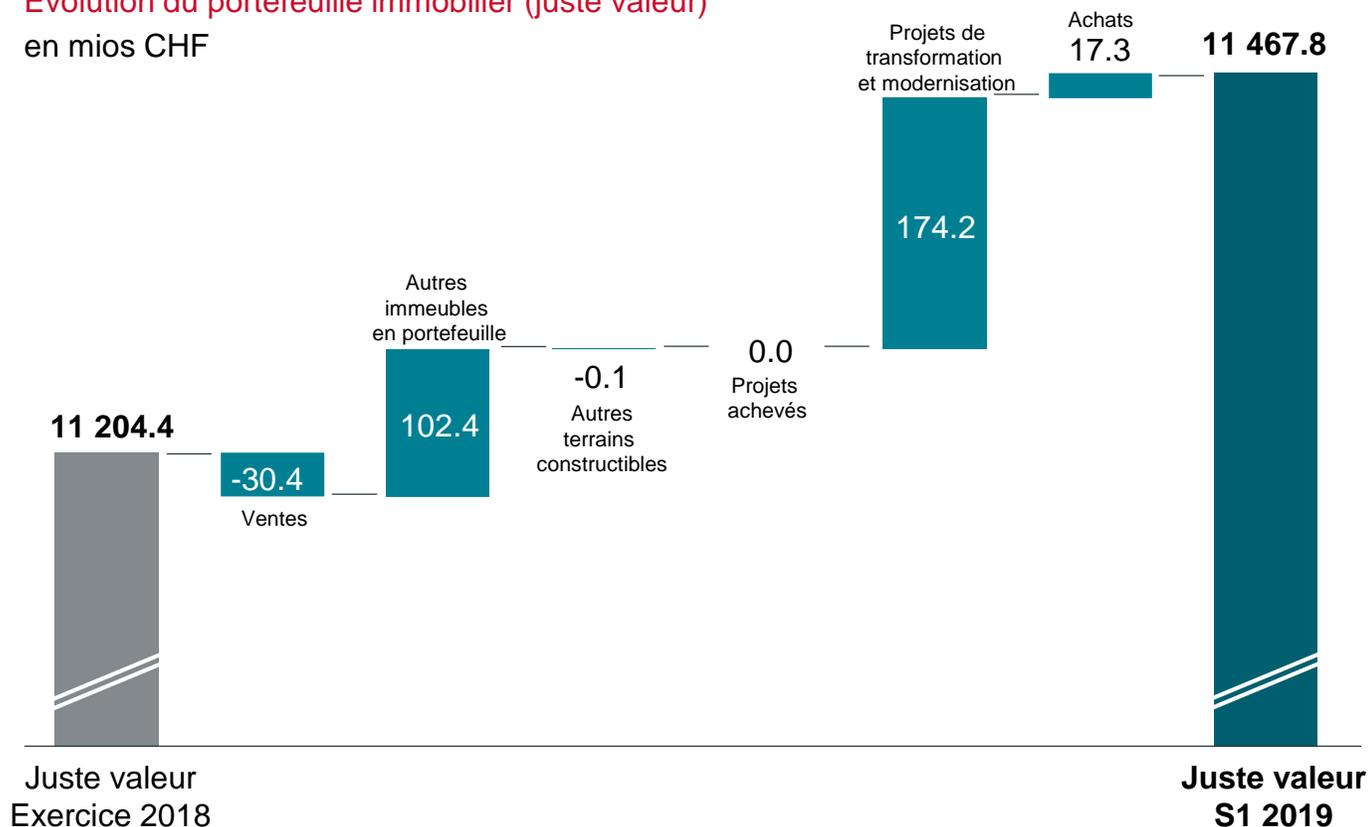
* Résultat de la vente d'une partie d'Espace Tourbillon et de Weltpost Park calculé selon la méthode POC

Faits

- Résultats récurrents provenant de développements immobiliers et bénéfice réalisé sur la vente d'un immeuble commercial à Genève pour un total de 12.6 millions CHF (avant impôts)
- Hausse des charges d'exploitation due à la vente de développements immobiliers et croissance en cadre de vie des seniors
- Recul des charges financières grâce à des refinancements plus avantageux et à l'augmentation de capital au S2 2018
- Rentrées fiscales suite à la dissolution d'impôts différés passifs à hauteur de 158.1 millions CHF (non monétaires)

Portefeuille immobilier en progression à 11.5 milliards CHF

Evolution du portefeuille immobilier (juste valeur)
en mios CHF



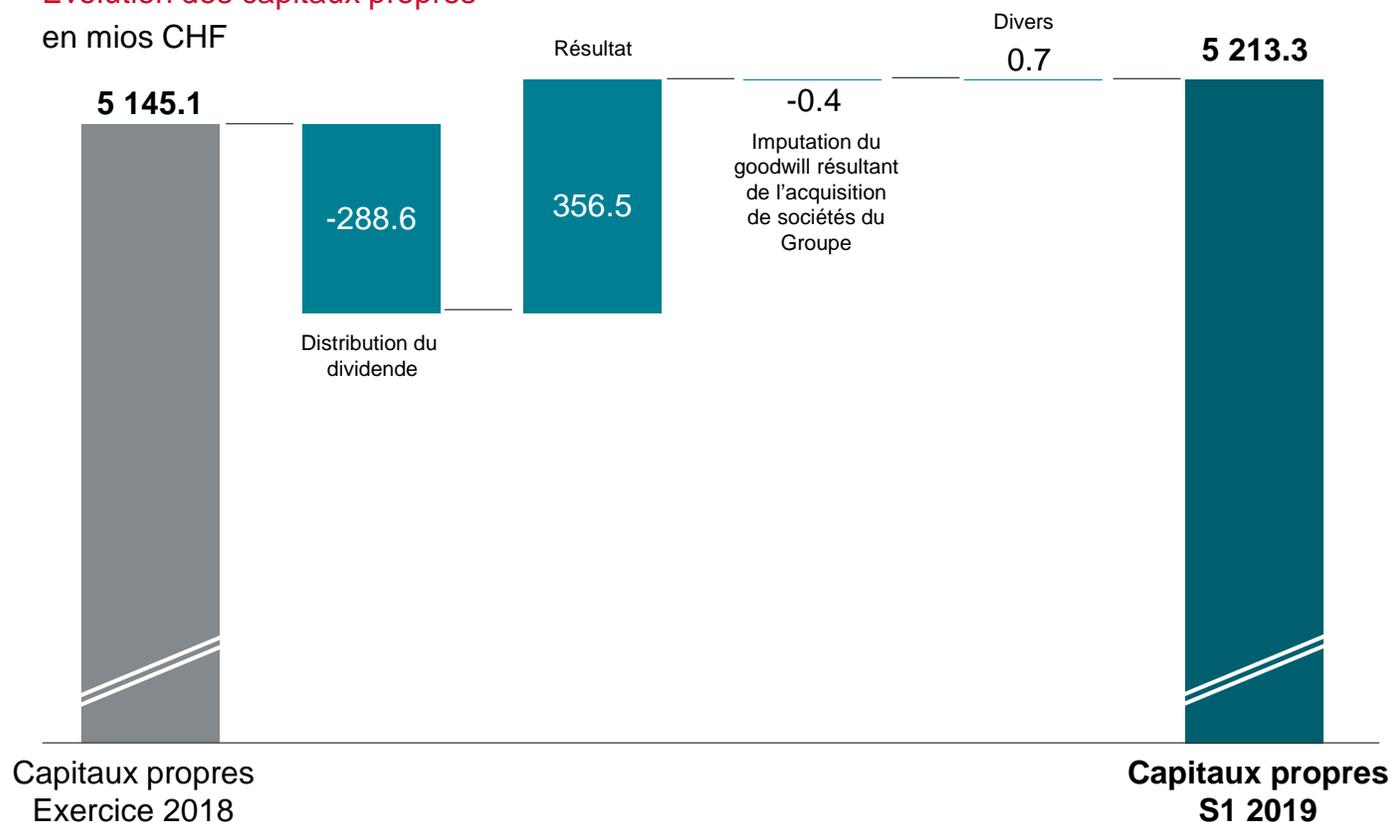
Faits

- Expansion du portefeuille d'immeubles à 192 (+2 par rapport à fin 2018)
- Evolution positive de la valeur des immeubles existants et en développement
- Rendement net de 3.5% en léger recul dans un marché des immeubles de rendement de premier ordre toujours à un niveau attrayant
- Taux de vacance stable à 4.7%

Solide capitalisation

Evolution des capitaux propres

en mios CHF



Faits

- Hausse de la VNI à CHF 68.64 par action (+1.3% par rapport à fin 2018), soit un Total Return (distribution incluse) de 6.9% au 1^{er} semestre 2019
- Distribution le 4 avril 2019 d'un dividende de CHF 3.80 par action (rendement du dividende: 4.5%)
- ROE annualisé de 13.8% supérieur à l'objectif de 6 – 8% à long terme
- Taux de capitaux propres visé de ~45%

Développement des financements sur le marché des capitaux

Structure du financement en mios CHF



Engagements financiers

	S1 2018	S1 2019
Taux d'intérêt Ø (%)	1.4	1.4
Durée résiduelle Ø (ans)	4.4	4.3
Ratio LTV (%)	47.7	46.6

en mios CHF	Exer. 2018	S1 2019
A court terme	963.4	943.2
A long terme	4 113.0	4 402.3
Total	5 076.4	5 345.5

Faits

- Stabilité du taux d'intérêt à 1.4% avec une durée résiduelle à 4.3 ans
- Emission d'un emprunt obligataire d'un montant de 350 millions CHF à 8 ans assorti d'un coupon de 1.25% (avril/mai 2019)
- Dix emprunts totalisant ~2.4 milliards CHF avec des échéances échelonnées entre 2019 et 2027
- Ratio LTV visé de ~45%

SWISS PRIME SITE



**CONCEVOIR
L'AVENIR**

SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du S1 2019 et le point sur la réserve de projets

3

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2019

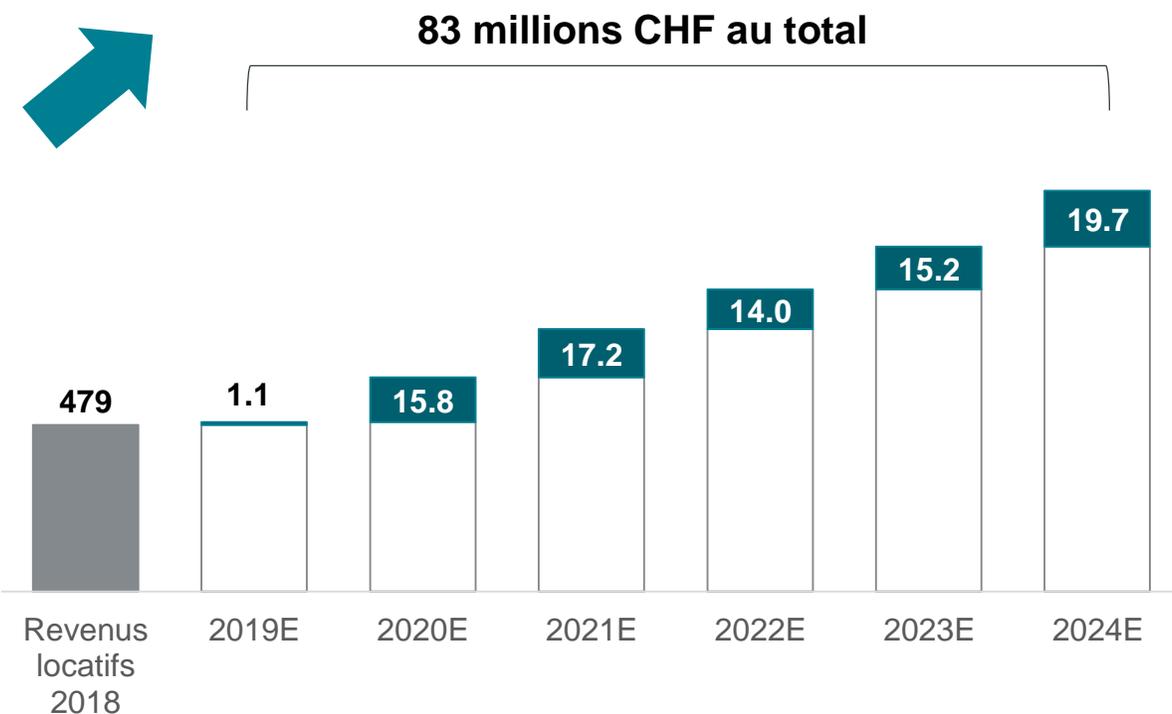
4

Attentes pour 2019 et au-delà

Confirmation tous les objectifs

Revenus locatifs attendus de la réserve de projets*

en mios CHF



* hors vente de projets et occupation totale présumée

Taux de vacance 2019E

Gestion active des locaux vacants dont la quote-part attendue est $\leq 5\%$

Contribution au résultat du segment Services 2019E

Développement des résultats du segment Services conforme au plan | Tertianum en voie de fournir une contribution à l'EBIT supérieure à 30 millions CHF

Politique de distribution

Swiss Prime Site tient à une politique de distribution attrayante

SWISS PRIME SITE



SWISS PRIME SITE

Contact pour les analystes et les investisseurs



Markus Waeber
Investor Relations

Head Investor Relations
Direct: +41 58 317 17 64
Mobile: +41 79 566 63 34
markus.waeber@sps.swiss

Contact pour les médias



Mladen Tomic
Media Relations

Head Corporate Communications
Direct: +41 58 317 17 42
Mobile: +41 79 571 10 56
mladen.tomic@sps.swiss

Dates importantes

Résultats de l'exercice 2019 27 février 2020

Assemblée générale 24 mars 2020

Siège

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
Téléphone: +41 58 317 17 17
www.sps.swiss

Bureau de Zurich

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Bureau de Genève

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva

Toutes les données publiées dans cette présentation ont uniquement un caractère informatif et ne constituent pas une base pour une décision d'investissement ni une recommandation d'achat de titres de Swiss Prime Site AG. Le contenu de cette présentation repose sur des recherches soigneuses. Toutefois, Swiss Prime Site AG ne garantit pas l'exactitude, l'exhaustivité ni l'actualité des indications fournies et n'engage aucunement sa responsabilité pour d'éventuels frais, pertes directes ou indirectes, demandes de dédommagements, réclamations, dépenses ou dommages, de quelque nature que ce soit, résultant de l'utilisation de toutes les informations ou de certaines d'entre elles figurant dans cette présentation ou s'y rapportant.

Cette présentation peut contenir certaines déclarations prospectives recourant à des mots tels que «croit», «envisage», «estime», «part du principe que», «s'attend à», «prévoit», «planifie», «peuvent», «pourraient», «devraient», ou à des termes comparables. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent expliquer que les résultats, la situation financière, les évolutions ou les prestations de Swiss Prime Site AG divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes.

Les éventuels investisseurs ne devraient donc pas se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site AG ne peut garantir que les avis contenus dans cette présentation et les déclarations prospectives s'avéreront exacts. C'est pourquoi Swiss Prime Site AG n'assume pas la responsabilité ou l'obligation d'actualiser publiquement ces déclarations prospectives ou de les adapter aux futurs événements, évolutions ou attentes de Swiss Prime Site AG sur lesquels portaient ces déclarations prospectives.

SWISS PRIME SITE

