SWISS PRIME SITE

RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2018

ZURICH, LE 28 FÉVRIER 2019

SWISS PRIME SITE

1 Introduction

2 Points forts de l’exercice 2018

3 Principaux chiffres clés de l’exercice 2018

4 Réserve de projets

5 Perspectives

Exercice 2018 réussi

Produit d'exploitation	Croissance de 5.1% à CHF 1 214.1 mio.
Résultat	Augmentation à CHF 310.9 mio.
Portefeuille immobilier	Hausse de 5.4% à CHF 11.2 mia.
Taux de vacance	Baisse de 5.2% à 4.8%
Réévaluations	Revalorisations de CHF 67.6 mio. dans le cadre de l'exercice précédent
Assemblée générale	Dividende de CHF 3.80 par action Proposition reçue d'élire Madame Gabrielle Nater-Bass au conseil d'administration Les membres du Conseil d'administration, à l'exception de Klaus R. Wecken, se représentent à la réélection

SWISS PRIME SITE

1 Introduction

2 Points forts de l’exercice 2018

3 Principaux chiffres clés de l’exercice 2018

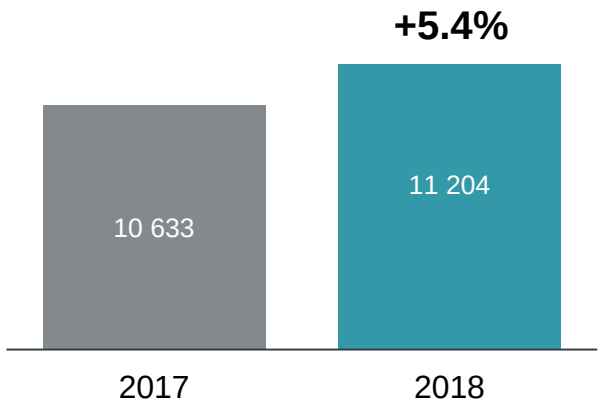
4 Réserve de projets

5 Perspectives

Exercice 2018 réussi

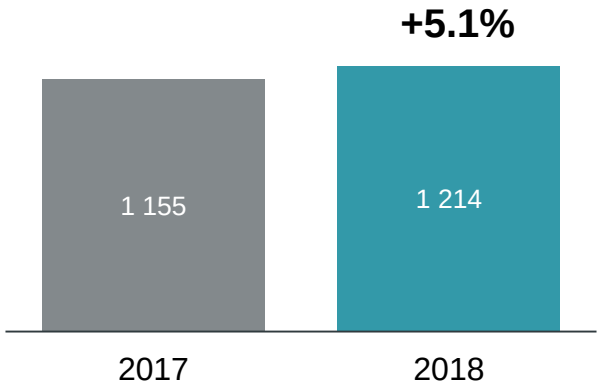
PORTEFEUILLE IMMOBILIER
en CHF mio.

11 204



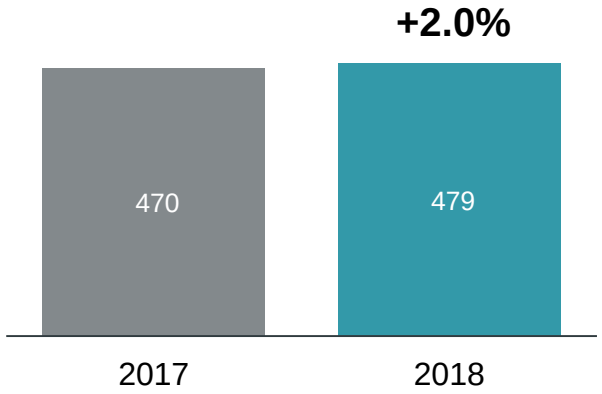
PRODUIT D’EXPLOITATION
en CHF mio.

1 214



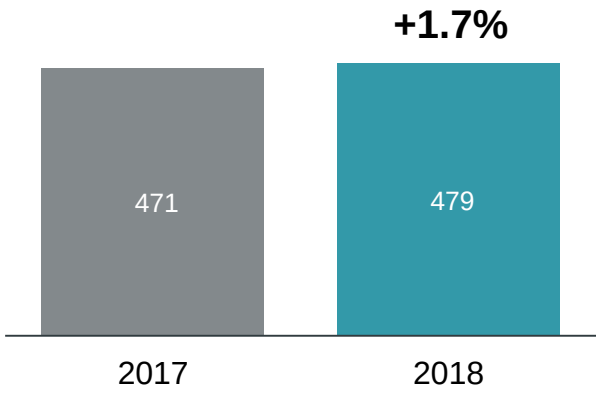
PRODUIT LOCATIF
en CHF mio.

479



EBIT
en CHF mio.

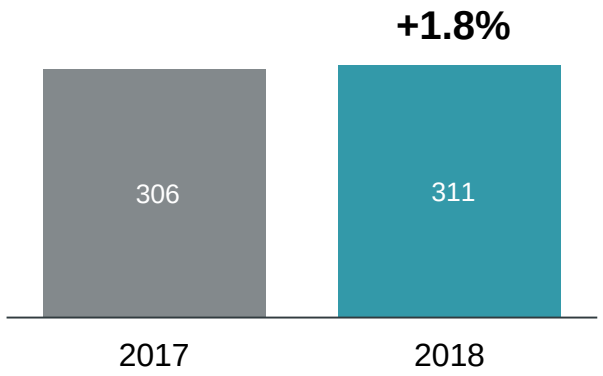
479



EPS au niveau de l’exercice précédent après augmentation du capital

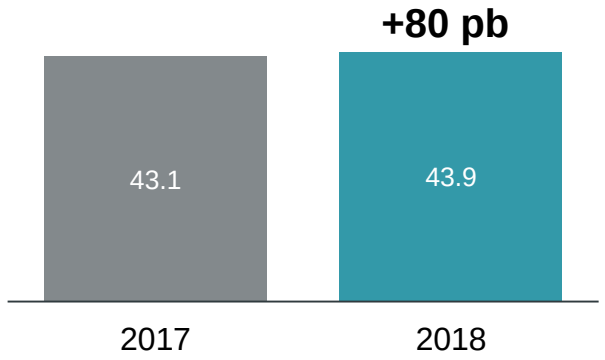
RÉSULTAT
en CHF mio.

311



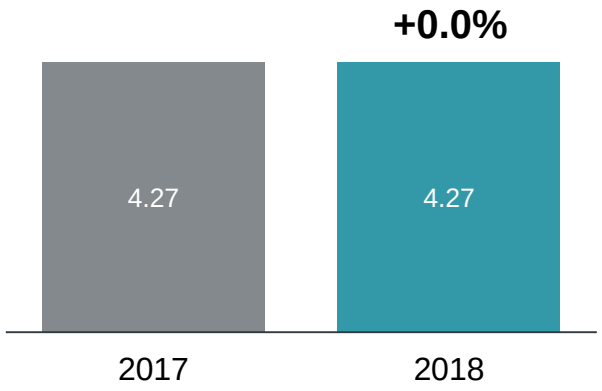
TAUX DE CAPITAUX PROPRES
en %

43.9



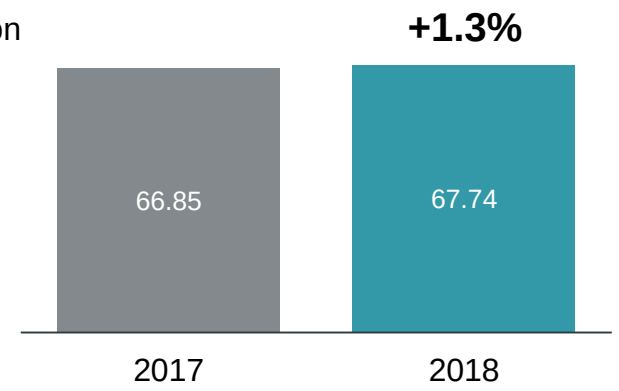
RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)
en CHF

4.27



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

67.74*



* segment Services (secteur proches de l´immobilier) compris seulement à leur valeurs comptables

Augmentations du capital effectuées réussies en 2018

	SWISS PRIME SITE	SWISS PRIME SITE Solutions
Transaction	Emission de droits de souscription (16:1) avec un prix de l’offre de CHF 74	Réalisation d’une augmentation de capital pour la Swiss Prime Fondation de placement
Recette et utilisation	CHF 323 mio. pour la mise en œuvre de la stratégie de croissance via la réalisation de la réserve de projets attractive	CHF 221 millions pour le financement de la stratégie de croissance de la Swiss Prime Fondation de placement
Settlement	Le 28 septembre 2018	Le 28 septembre 2018

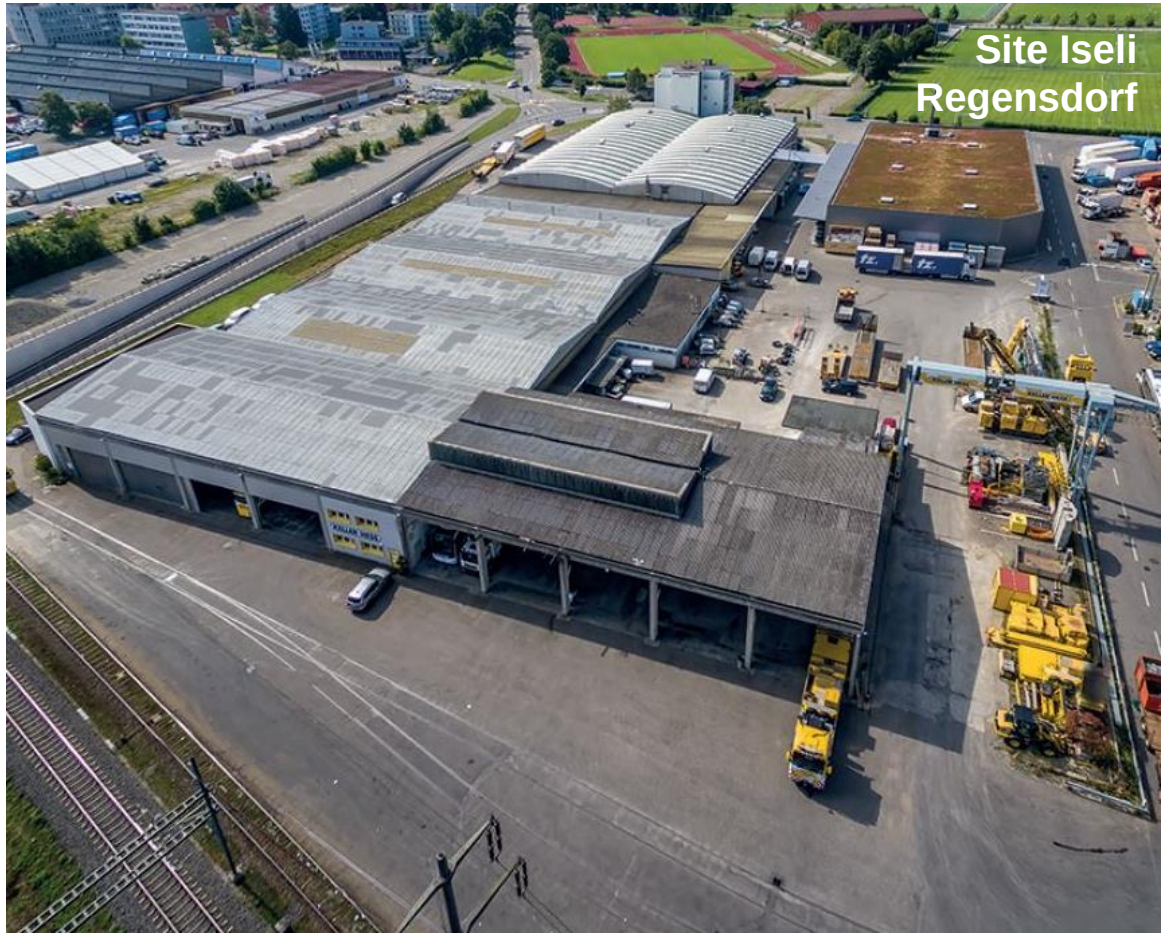
Bonne croissance du cœur de métier Immobilier

Photo: Projet du site Maag, Zurich

Priorités de Swiss Prime Site Immobilien

- **Nouvelles locations/relocations:** Total 190 000 m^2 ou 12% du portefeuille complet (y compris la réduction de la vacance)
- **Acquisitions (biens existants):** Site Iseli à Regensdorf (janvier 2018) et immeuble de bureaux dans la Beethovenstrasse 33 à Zurich avec des produits locatifs de CHF 5.2 mio. p.a.
- **Acquisitions (développement de projet):** Terrain à Monthey pour le projet Tertianum (achèvement 2021) et le projet «West-Log» à Zurich-Altstetten (achèvement 2020) avec des produits locatifs annuels prévus de CHF 4.6 mio.
- **Asset Swap:** Echange de 24% des parts à «Sihlcity» contre trois immeubles de bureaux entièrement loués à Zurich (Giesshübelstrasse, Müllerstrasse) et Worblaufen
- **Désinvestissements:** Vente du projet d’habitation «Weltpost Park» à Berne et autres ventes à des fins d’optimisation

Acquisitions attractives (1|2 – biens existants)



Acquisitions attractives (2|2 – projets)

West-Log
Zurich-Altstetten

Centre de logement et de soins
Tertianum, Monthey

Asset Swap (1|2)

Points-clés de l’échange immobilier

- **Rationnel:** Augmentation de la part dans les immeubles en possession exclusive et diminution du taux de Retail dans le portefeuille à une valeur inférieure à 30%
- **Désinvestissement:** 24.2% copropriété dans l’Urban Entertainment Center Sihlcity
- **Acquisition:** Trois immeubles entièrement loués avec une qualité de site exceptionnelle au 1er octobre 2018:
  1) Zurich Giesshübelstr. 15 (2 800 m^2)
  2) Zurich Müllerstr. 16/20 (13 700 m^2)
  3) Worblaufen (37 200 m^2), nouvellement en possession exclusive (avant l’Asset Swap 49% en copropriété)

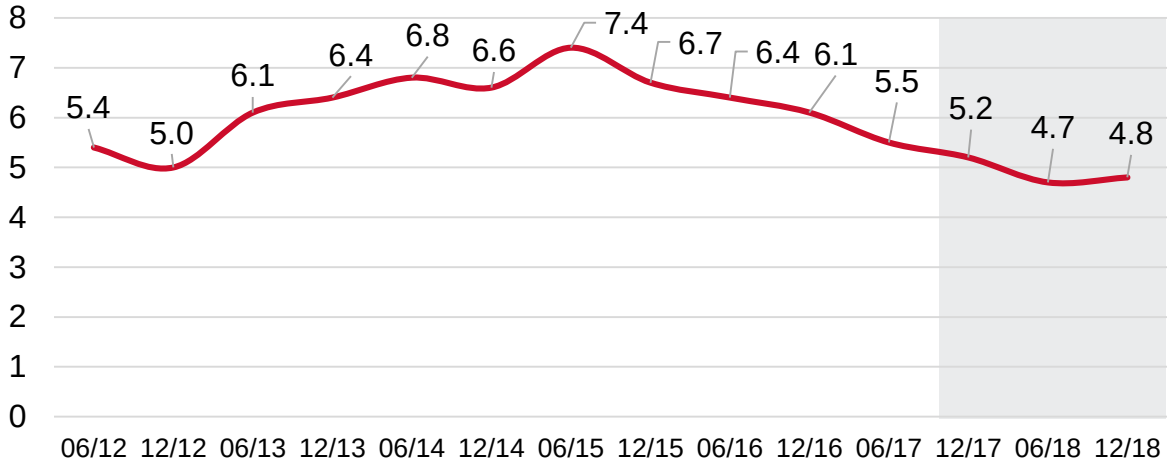
Asset Swap (2|2)

Ventes de projets et de placements attractives

Augmentation du portefeuille immobilier de 5.4%

Portefeuille immobilier en CHF mio.	2017	2018
Total	10 633.1	11 204.4
dont projets | développements	412.9	576.8
Nombre d'immeubles	188	190
Produit des locations	469.9	479.4
Résultat des réévaluations	65.9	67.6
Rendement net immobilier (%)	3.7	3.6
Taux d'escompte réel (%), Ø	3.35	3.22

Taux de vacance en % (Groupe)



Commentaire

- **Hausse de la valeur** du portefeuille immobilier à CHF 11.2 mia., rendement net toujours attractif de 3.6%
- **Réévaluations:** CHF 38.7 mio. sur les immeubles existants et CHF 28.9 mio. sur les immeubles en développement

Commentaire

- **Stabilisation** du taux de vacance à un niveau bas (4.8%)
- **Développement** de la vacance en 2019 y compris les développements de projet achevés d'une valeur ≤ 5% attendue

Résultats du segment Services

Wincasa	▪ Augmentation de l'AuM à CHF 68 mia. et prolongations de contrats significatifs réalisées ▪ Processus de transformation numérique en progression (notamment acquisition «streamnow»)
Jelmoli	▪ Transformation des surfaces d'un locataire principal achevée en 2018 ▪ Projet pour un 2e site à l'aéroport de Zurich qui ouvrira vraisemblablement à l'été 2020
Tertianum	▪ Introduction d'un système ERP; ouverture de «Blumenaupark» Unterterzen (total 77 établissements) ▪ Amélioration du service clientèle par un nouveau système de documentation des soins (careCoach)
Swiss Prime Site Solutions	▪ Augmentation de l'AuM à CHF 1.6 mia. (fin janvier 2019: CHF ~1.9 mia.) ▪ Renforcement de l'équipe avec des spécialistes expérimentés achevé

SWISS PRIME SITE

OFFRIR DES PERSPECTIVES

SWISS PRIME SITE

1 Introduction

2 Points forts de l'exercice 2018

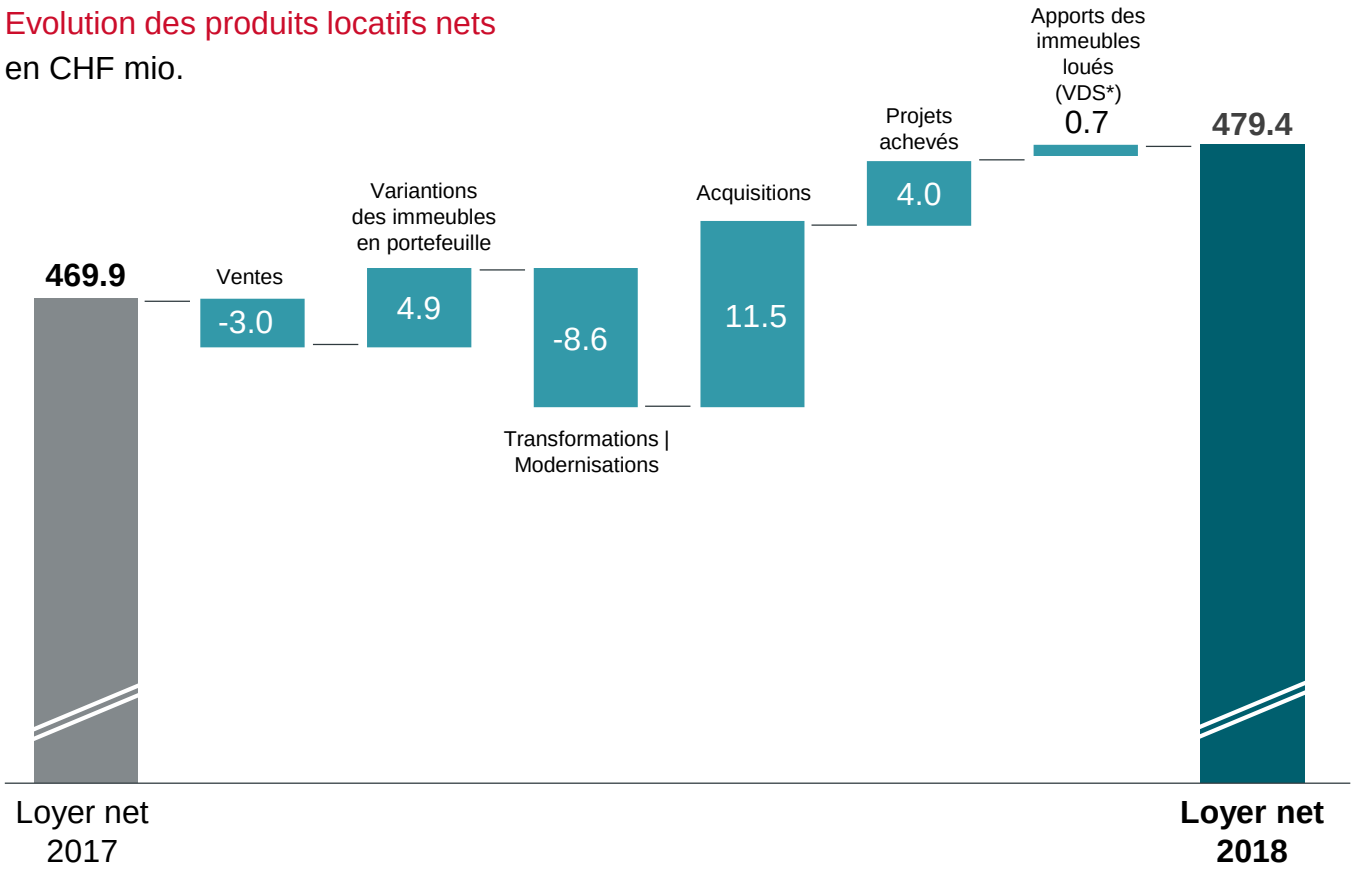
3 Principaux chiffres clés de l'exercice 2018

4 Réserve de projets

5 Perspectives

Hausse des produits locatifs de 2.0%

Evolution des produits locatifs nets
en CHF mio.



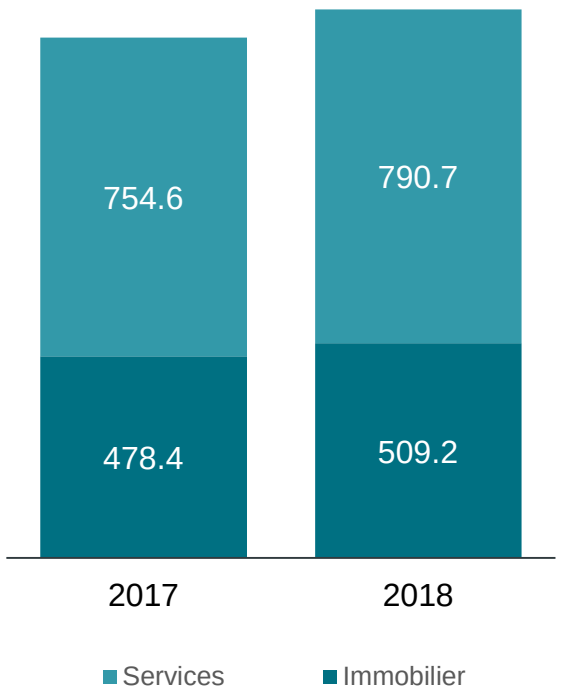
Faits

- Augmentations des produits locatifs grâce à des achats effectués en 2017/18 (notamment le bâtiment voisin «Roter Turm», Winterthour; site Iseli, Regensdorf; Beethovenstrasse, Zurich)
- Croissance résultant de la mise en service des projets achevés Motel One (Zurich) et Riantbosson Centre (Meyrin)
- Perte de produits locatifs suite à des transformations (Stücki, Bâle; A1, Oftringen) et à des ventes (Sihlcity, Zurich)
- Produit locatif résultant des immeubles Tertianum loués de CHF 62.1 mio. inclus

* Vie des seniors

Hausse du produit d’exploitation de 5.1%

Produit d’exploitation par segment
en CHF mio.



EBIT par segment
en CHF mio.

	2017	2018
Immobilier	422.0	431.1
Services	48.6	47.6
EBIT	**470.6**	**478.6**

EBIT Segment Services par société du Groupe

Tertianum	25.2	27.5
Wincasa	19.8	18.5
Jelmoli	-1.8	-2.6
Swiss Prime Site Solutions	5.4	4.2
EBIT	**48.6**	**47.6**

Faits

- Augmentation de l’EBIT dans le cœur de métier Immobilier par rapport à l’exercice précédent grâce aux revenues des ventes et des locations
- Augmentation de l’EBIT de Tertianum comme résultat de la stratégie de croissance
- Contribution de Wincasa stable malgré des investissements élevés dans la numérisation du modèle commercial
- Jelmoli évolue dans un environnement exigeant et a fait des investissements dans l’e-commerce
- Swiss Prime Site Solutions a connu un résultat légèrement inférieur après des investissements dans l’organisation

Augmentation du bénéfice par rapport à l'exercice précédent

Compte de résultat du Groupe Swiss Prime Site en CHF mio.	2017	2018
Produit d'exploitation	1 154.8	1 214.1
Réévaluation des immeubles de rendement	65.9	67.6
Résultat des participations (dans des enterpr. associées)	2.0	1.1
Résultat de la vente d'immeubles de rendement	0.3	18.4
*Résultat des développements immobiliers (net)**	*27.5*	*15.5*
Charges d'exploitation	-752.0	-822.6
EBIT	**470.6**	**478.6**
Charges financières	-77.8	-75.8
Produit financier	2.0	1.2
Impôts sur le résultat	-89.3	-93.1
Résultat	**305.5**	**310.9**
Résultat hors réévaluations et impôts différés	**307.4**	**287.8**

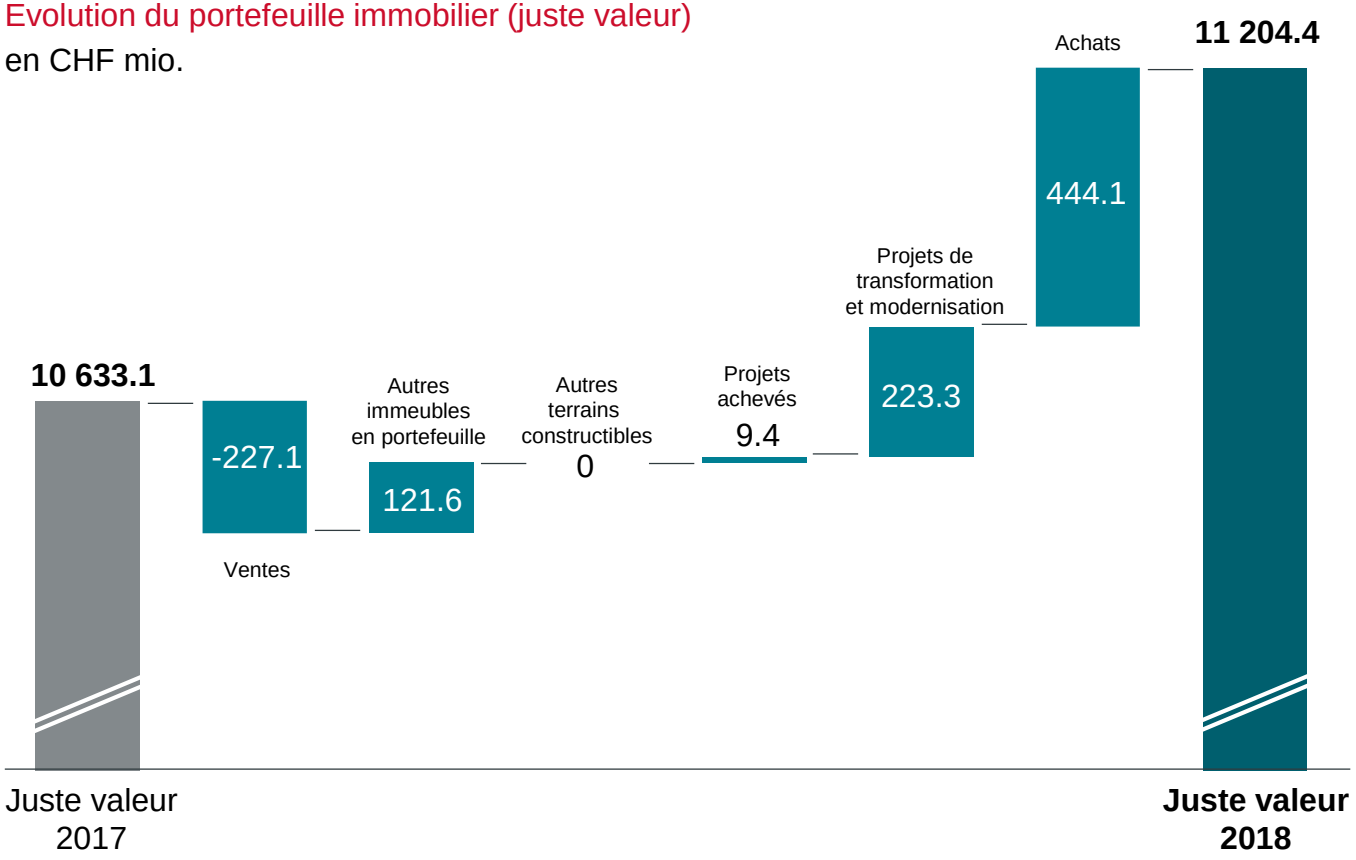
Faits

- Croissance du produit d'exploitation dans le cœur de métier Immobilier (+6.4%) et dans le segment de Services (+4.8%)
- Le succès des locations et l'avancement de la construction des projets de développement ont entraîné des bénéfices sur les réévaluations
- Résultat des développements immobiliers (notamment l'«Espace Tourbillon») et de la vente d'immeubles de rendement (notamment Bahnhofplatz 9, Berne)
- Augmentation des charges d'exploitation suite à la vente de développements immobiliers
- Recul des charges financières après refinancements à des conditions attractives

* Part du résultat de le vente partielle d'Espace Tourbillon et de Weltpost Park selon la méthode du POC

Croissance du portefeuille immobilier à CHF 11.2 mia.

Evolution du portefeuille immobilier (juste valeur)
en CHF mio.

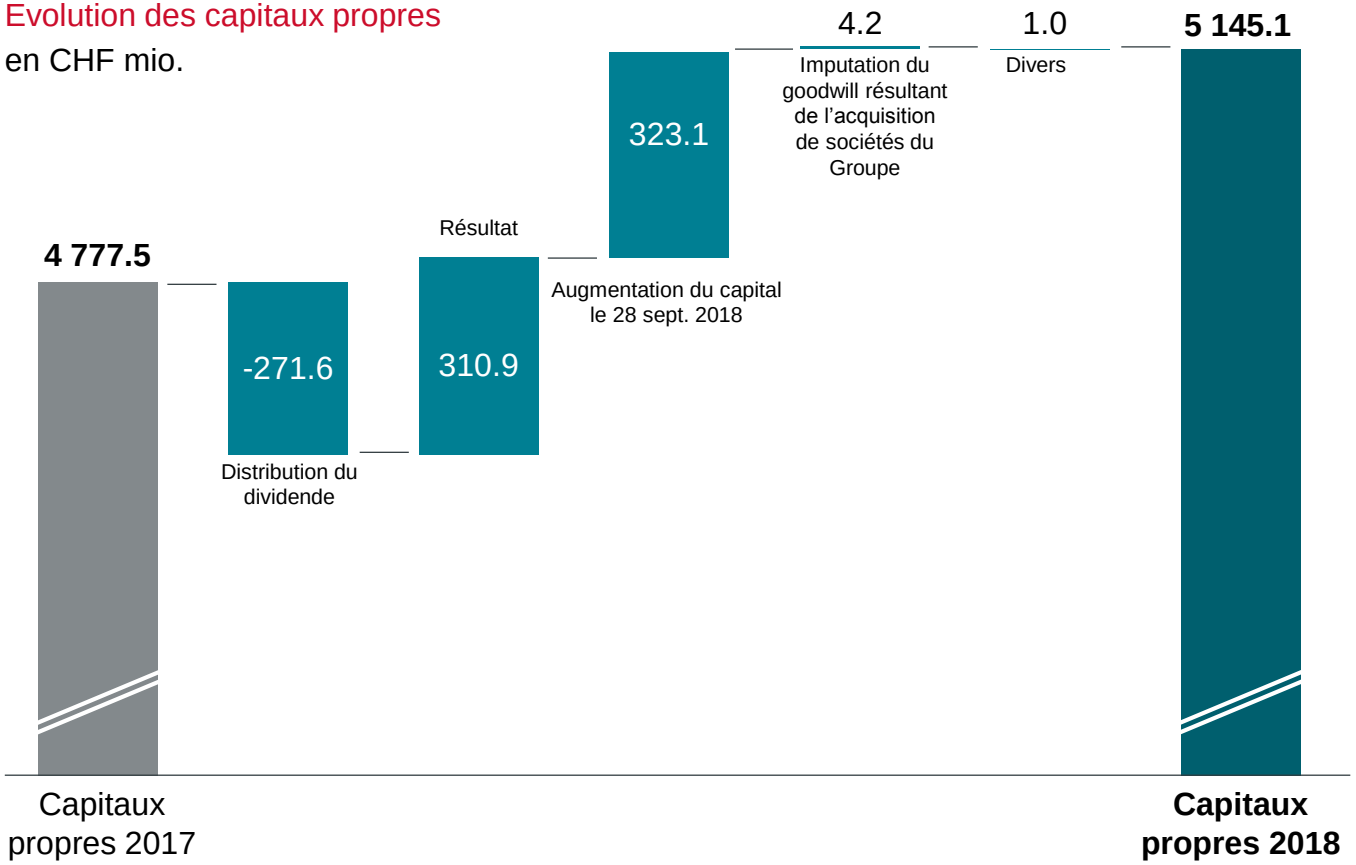


Faits

- Expansion du portefeuille immobilier à 190 immeubles de rendement (+2)
- Immeubles existants et en développement avec une évolution positive de leur valeur
- Progression des produits d'exploitation grâce à une gestion active du portefeuille, ce qui a entraîné de nouvelles réévaluations avec un rendement net de 3.6% (-10 points de base)
- Baisse du taux de vacance de 5.2% à 4.8%

Capitaux propres

Evolution des capitaux propres
en CHF mio.



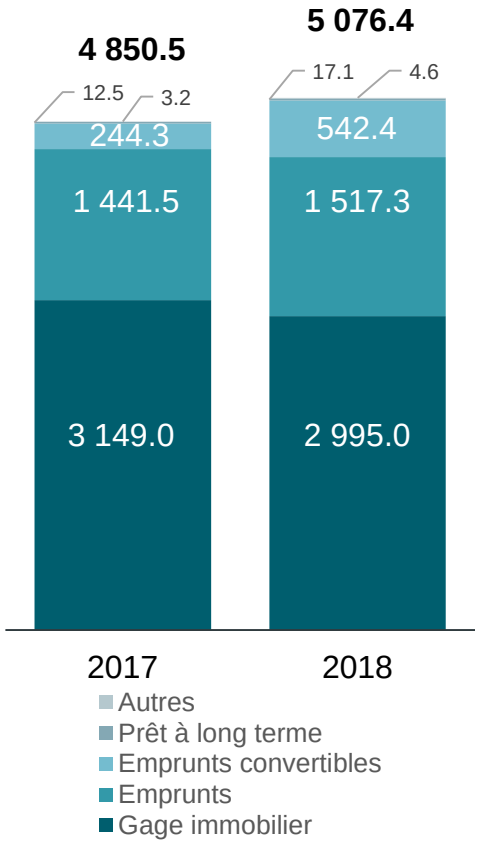
Faits

- Distribution du dividende de CHF 3.80 par action réalisée le 5 avril 2018
- Augmentation du capital avec un produit de l'émission net de CHF 323 mio. terminée au 3e trimestre 2018
- ROE de 6.4% dans la fourchette à long terme de 6 – 8%
- Taux de capitaux propres cible de ~45%

Structure du financement

Structure du financement

en CHF mio.



Engagements financiers

	31.12.2017	31.12.2018
Ø Taux d'intérêt (%)	1.5	1.4
Ø Durée résiduelle (ans)	4.7	4.3
Loan-to-Value (%)	45.6	45.3

en CHF mio.	31.12.2017	31.12.2018
A court terme	621.6	963.4
A long terme	4228.9	4113.0
Total	**4850.5**	**5076.4**

Faits

- Réduction du coût des capitaux empruntés de ~10 points de base
- Spread de taux d'intérêt élevé stable de 2.2% (= rendement net ./. taux d'intérêt)
- Emission d'emprunts convertibles de 7 ans de CHF 300 mio. à 0.325% (janvier 2018) et obligation de 6 ans de CHF 190 mio. à 1.0% (juillet 2018)
- Total de 9 emprunts d'un montant de CHF ~2.1 mia. avec des échéances de 2019 à 2026 en suspens
- Loan-to-Value cible de ~45%

SWISS PRIME SITE

CRÉER DES ESPACES DE VIE

SWISS PRIME SITE

1 Introduction

2 Points forts de l'exercice 2018

3 Principaux chiffres clés de l'exercice 2018

4 Réserve de projets

5 Perspectives

Effets positifs résultants de développements de projets

INDÉPENDANCE

Indépendance du marché des transactions

PRODUIT LOCATIF

Utilisation d'un potentiel supplémentaire pour les produits locatifs

BÉNÉFICES SUR LES RÉÉVALUATIONS

Projets avec des rendements supérieurs à la moyenne

INNOVATION

Utilisation de technologies les plus modernes (p.ex. BIM)

GAINS EN CAPITAL

Bénéfices supplémentaires résultant de ventes

SYNERGIES

Utilisation de synergies au sein du Groupe

DURABILITÉ

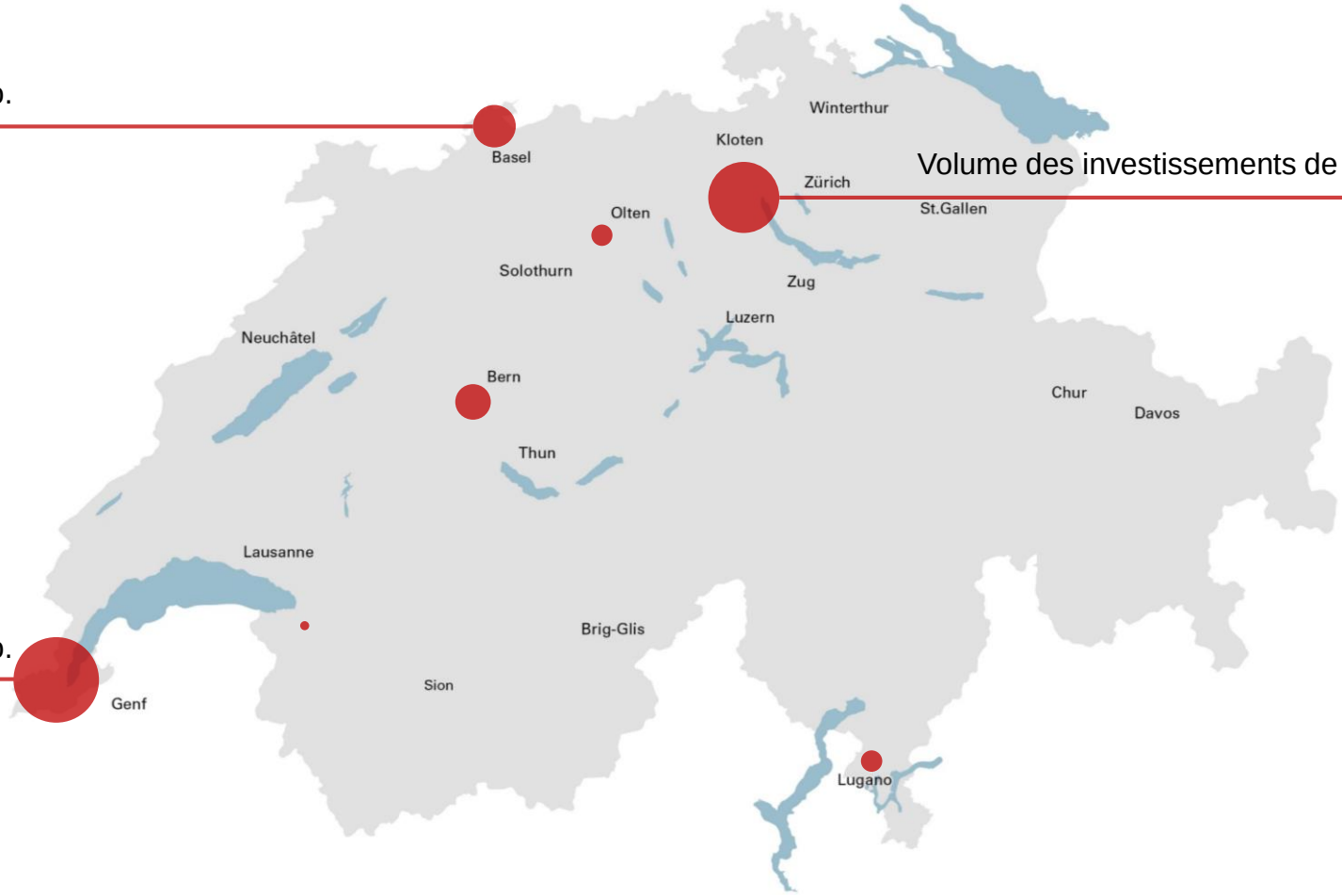
Influence active sur les thèmes de la durabilité

Total 15 projets | Volume des investissements de CHF ~1.7 mia. (terrain compris)

2 projets
Volume des investissements de CHF ~200 mio.

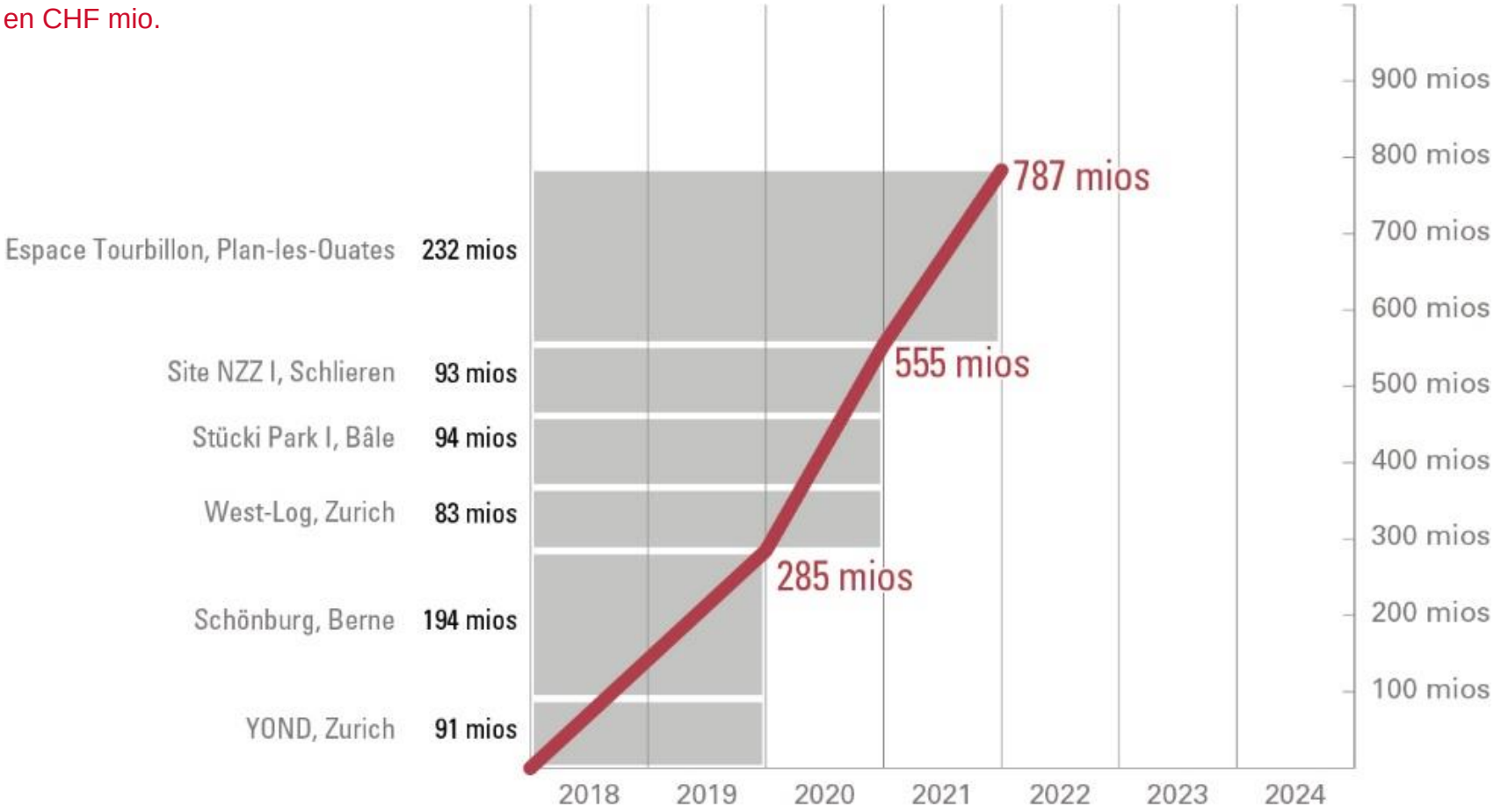
6 projets
Volume des investissements de CHF ~480 mio.

3 projets
Volume des investissements de CHF ~670 mio.



Objets en construction (1|3)

en CHF mio.



Réserve de projets: CHF 2.0 mia.

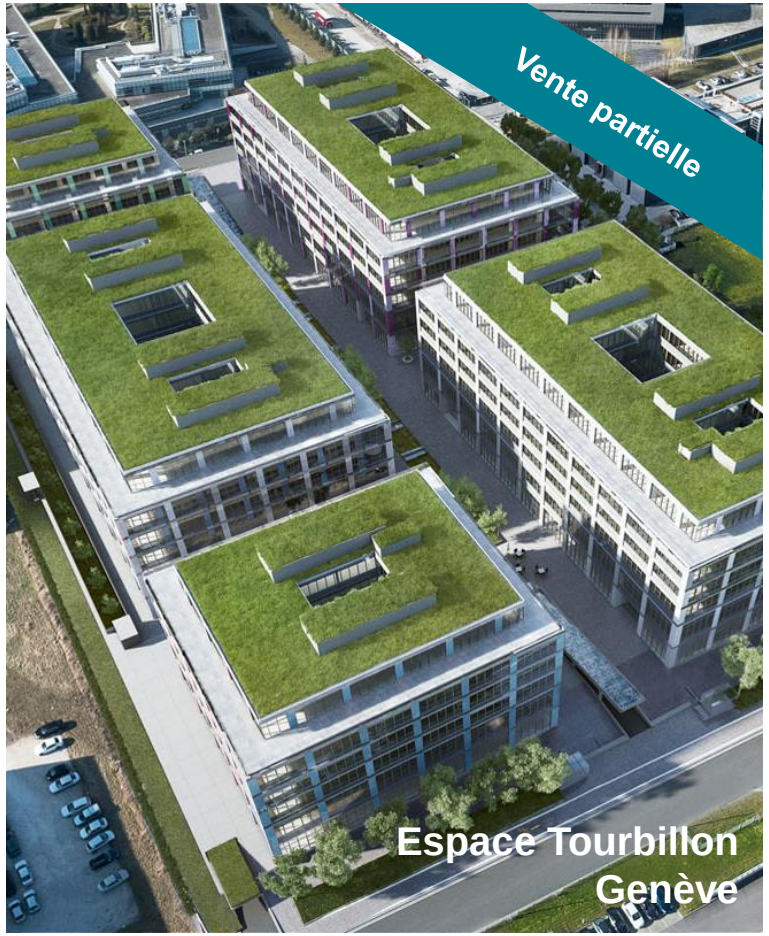
En construction: CHF ~800 mio.

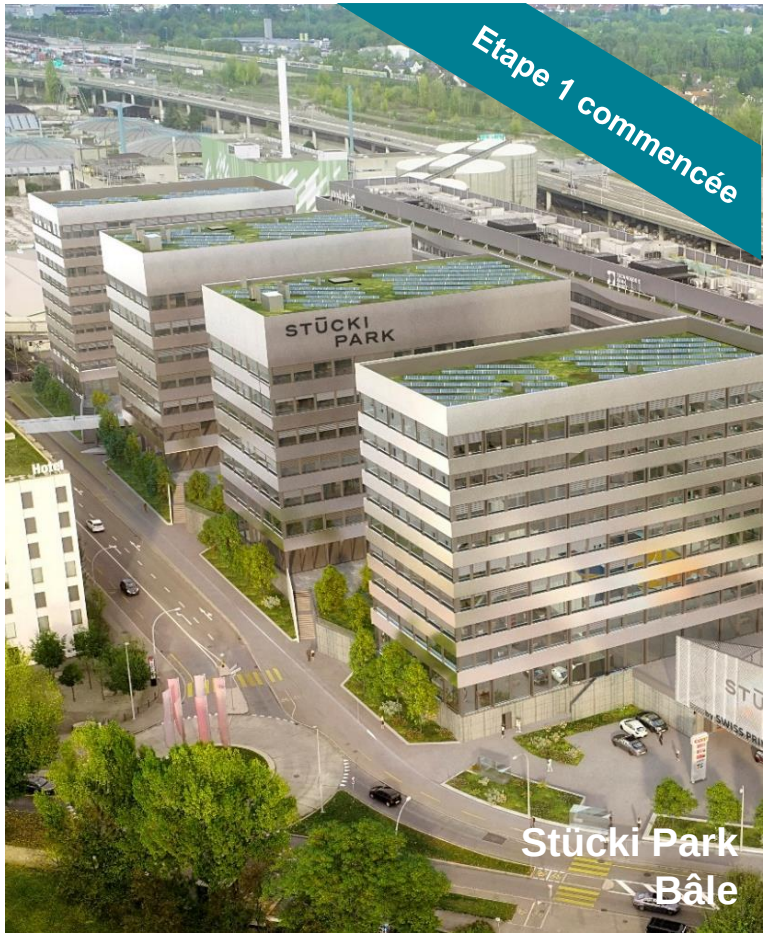
En développement: CHF ~900 mio.

Réserves: CHF >300 mio.

Objets en construction (2|3)

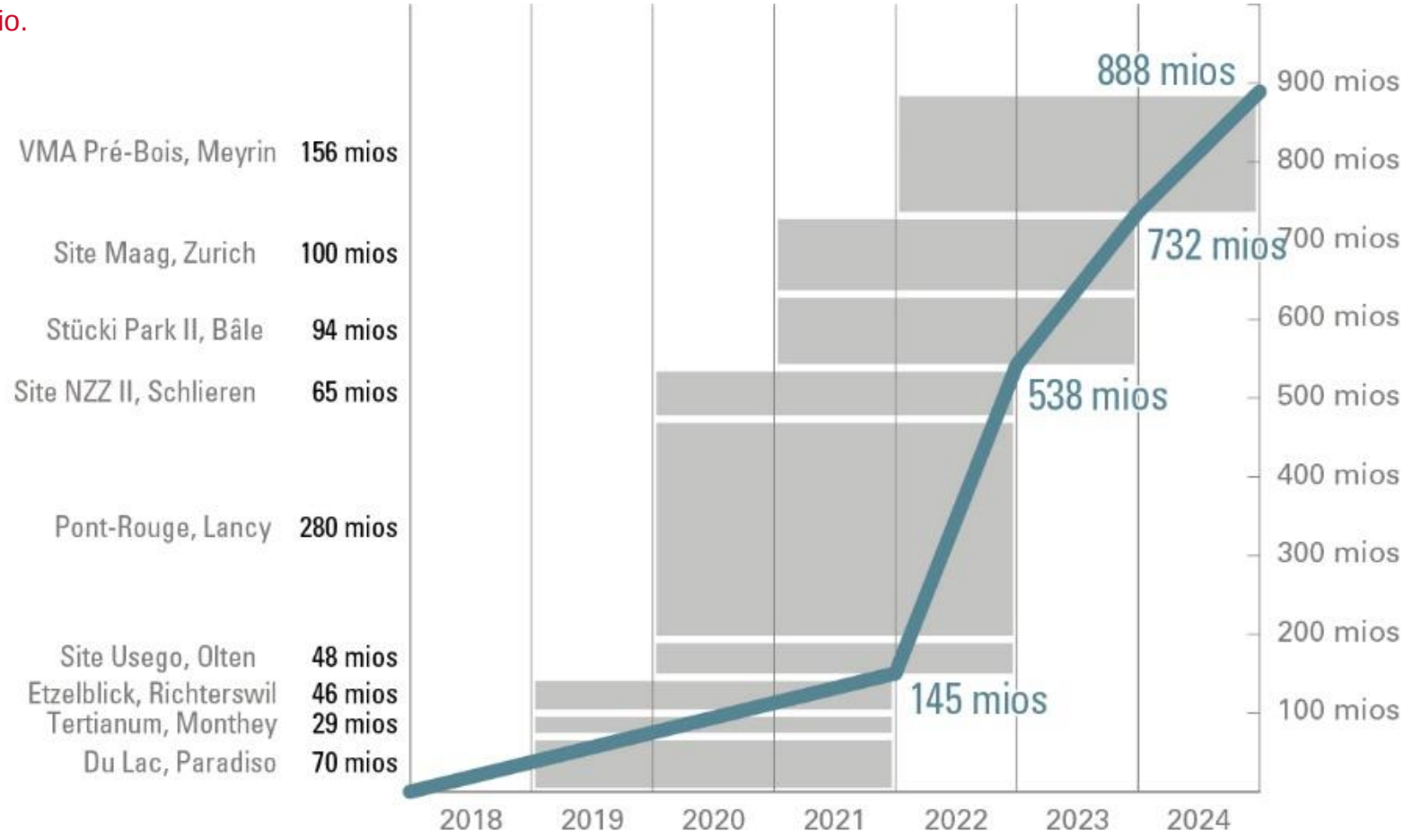
Objets en construction (3|3)





Projets de développement (1|5)

en CHF mio.



Réserve de projets: CHF 2.0 mia.

En construction: CHF ~800 mio.

En développement: CHF ~900 mio.

Réserves: > CHF 300 mio.

Projets de développement (2|5) – Tertianum Olten

Points forts

- **Projet:** Logements destinés aux personnes âgées et espaces de travail modernes pour les entreprises du domaine de la biologie; phase 1: centre de logement et de soins pour Tertianum
- **Facteurs de succès:** Ancien site industriel a Olten bénéficiant d'une croissance dynamique (p. ex. Sensile Medical comme locataire)
- **Investissements:** CHF 48 mio.*, achèvement en 2022
- **Rendement:** >4% (au coût)

* terrain compris

Projets de développement (3|5) – Tertianum Lugano-Paradiso

Points forts

- **Projet:** Résidence exclusive avec des appartements ainsi que des lits médicalisés pour seniors
- **Facteurs de succès:** Emplacement privilégié au bord du lac près de Lugano; extension du réseau Tertianum existant dans le canton du Tessin (Suisse italophone)
- **Investissements:** CHF 70 mio.*, achèvement en 2021
- **Rendement:** >4% (au coût)

* terrain compris

Projets de développement (4|5) – Alto Pont-Rouge, Lancy

Points forts

- **Projet:** Immeuble moderne de bureaux avec env. 35 000 m^2 de surface brute dans la zone de développement Praille-Acacias-Vernets (PAV) à Genève
- **Facteurs de succès:** Offre de prix attractive; connexion directe à la gare du CEVA Lancy-Pont-Rouge
- **Investissements:** CHF 280 mio.*, achèvement en 2022
- **Rendement:** >4% (au coût)

* terrain compris

Projets de développement (5|5) – site de Maag, Zurich

Points forts

- **Projet:** Nouvelle densification du site de Maag
- **Facteurs de succès:** Situation populaire au centre-ville avec une excellente desserte des transports publics et individuels
- **Investissements:** CHF 100 mio.*, achèvement en 2023
- **Rendement:** >5% (au coût)

* terrain compris

SWISS PRIME SITE

CONCEVOIR L'AVENIR

SWISS PRIME SITE

1 Introduction

2 Points forts de l’exercice 2018

3 Principaux chiffres clés de l’exercice 2018

4 Réserve de projets

5 Perspectives

Principaux indicateurs du marché immobilier 2019

ÉCONOMIE

Perspectives conjoncturelles légèrement troublées mais encore intactes pour la Suisse

TECHNOLOGIE

Mutation technologique avec des opportunités pour la Suisse et l'industrie immobilière

MARCHÉ DES CAPITAUX

La politique de la BNS reste expansive, évolution stable des taux d'intérêts CHF attendue

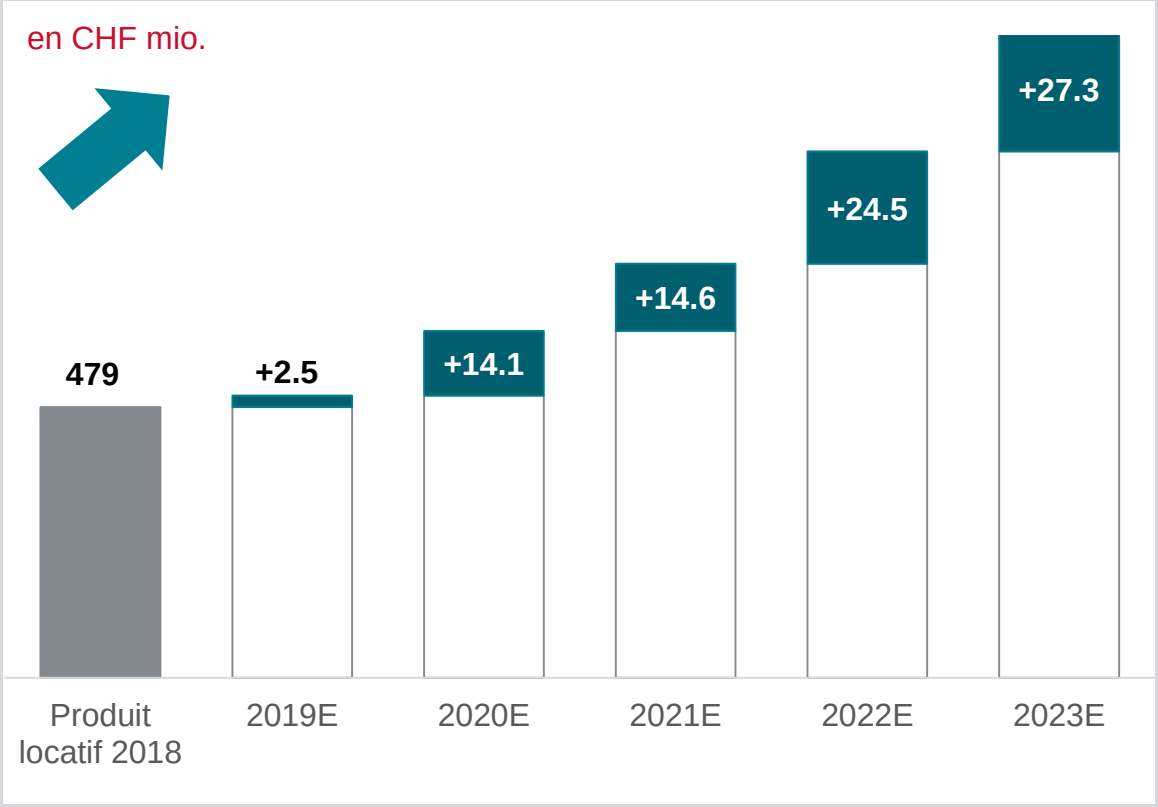
POLITIQUE

Réglementation renforcée* avec des implications possibles pour l'économie immobilière

* Rejet clair de l'«initiative contre le mitage» le 10 février 2019

Guidance 2019

Produits locatifs attendus résultant de la réserve de projets en développement*



Taux de vacance 2019E

Gestion active du taux de vacance avec une vacance de ≤ 5% escomptée

Contribution au résultat du segment Services 2019E

Poursuite comme prévu du développement des résultats du segment Services | Tertianum après la conclusion des optimisations de projets dans toute la Suisse en 2019 dans le but d'atteindre une valeur de l'EBIT supérieure à CHF 30 mio.

Politique de distribution

Swiss Prime Site poursuit une politique de distribution aux actionnaires qui est attractive

* Sans ventes de projets

SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME SITE

Contact pour les analystes et les investisseurs

Markus Waeber
Relations avec les investisseurs

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

Contact pour les médias

Mladen Tomic
Relations avec les médias

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

Calendrier d'entreprise

Assemblée générale	Le 26 mars 2019
1er semestre 2019	Le 8 août 2019

Headquarters

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

Zurich Office

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

Geneva Office

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

Décharge

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