

SWISS PRIME SITE

RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2021

ZÜRICH, LE 17 FÉVRIER 2022

SWISS PRIME SITE

SOMMAIRE

1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

2 PRINCIPAUX RÉSULTATS ET PIPELINE DE PROJETS

3 FINANCES

4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2022

Plateforme d'investissement 2021: surperformance à tous les niveaux

	SWISS PRIME SITE		AKARA + Swiss Prime Site Solutions			wincasa
	ACTIONS	OBLIGATIONS	FONDS	SPF	MANDATS DE TIERS	WINCASA
	N° 7 sur le marché européen des sociétés immobilières cotées en bourse (capitalisation de 7 mrd CHF)	Obligations, obligations convertibles et green bonds	Fonds non coté pour les investisseurs suisses qualifiés (open-ended et closed-ended) régulés par la FINMA	Swiss Prime Fondation de placement (SPF) pour les caisses de pension suisses, exempté d'impôt et régulé	Gestion d'actifs Conseil pour des tiers	Services immobiliers pour les investisseurs directs
Actifs sous gestion (en mrd CHF)	12.8	2.6	2.5	3.0	1.0*	76
2021	SPSN: +7.0% (REAL: +4.4%) Total return depuis l'IPO: 7.3% par an	2 ^e green bond de plus de 300 mio CHF Total green bonds: 600 mio CHF	1 ^{er} fonds lancé avec 220 mio CHF Acquisition Akara avec 2.3 mrd CHF d'actifs sous gestion	SPF: collecte de 340 mio CHF de capitaux Rendement SPF: 6.4% (CAFP: 5.04%)	Gain d'un nouveau mandat CP 3 mandats: volume ~ 1 mrd CHF	Croissance des actifs sous gestion à 76 mrd CHF Hausse de ~4 mrd CHF

* actuel et garanti

Les résultats dépassent les objectifs fixés (1/2)



FORTE CROISSANCE DU PRODUIT D'EXPLOITATION

- Hausse de +5.1%* à 744.9 mio CHF
- Contribution positive des deux segments



HAUSSE SIGNIFICATIVE DES REVENUS LOCATIFS

- Hausse des revenus locatifs de 3.1% (objectif: +2.5%) à 426.7 mio CHF (L4L: 0.5%)
- Réduction du taux de vacance de 5.1% à 4.6% (objectif: 4.6 – 4.8%)



INFLUENCE LIMITÉE DE LA PANDÉMIE

- Diminution de 7.9 mio CHF (AP: 12.7 mio CHF)
- 4.8 mio CHF exonérations de loyer et baisse de 3.1 mio CHF du chiffre d'affaires et des revenus locatifs de parking



PORTEFEUILLE IMMOBILIER ATTRAYANT

- Croissance du portefeuille immobilier à 12.8 mrd CHF (+3.8%), réévaluations de 318.8 mio CHF incluses
- Rendement net du portefeuille immobilier de 3.2% toujours attractif



FORTE PERFORMANCE PRESTATIONS DE SERVICES

- Swiss Prime Site Solutions avec une croissance des actifs sous gestion à 3.6 mrd CHF, hausse de 38.8% du produit d'exploitation
- Reçoit l'autorisation de la FINMA, lancement de SPSS IF Commercial et acquisition du groupe Akara



COÛTS GÉRÉS AVEC DISCIPLINE

- Augmentation de la rentabilité grâce à la stabilité des charges de personnel
- Le résultat exploitation (EBIT) avant réévaluations a augmenté de 12.5%* (objectif: +5.0%) pour s'établir à 396.6 mio CHF

* sur une base comparable (c.-à-d. sans les effets de la vente de Tertianum)

Les résultats dépassent les objectifs fixés (2/2)



FORTE CROISSANCE DU RÉSULTAT

- Hausse du résultat de l'entreprise à 507.4 mio CHF (+25.2%*)
- 6.68 CHF par action [5.33 CHF par action]



UN BILAN ET DES FUNDS FROM OPERATIONS FORTS

- Amélioration du taux de capitaux propres à 48.3%, LTV réduit à 40.2% (39.3% net)
- Augmentation de l'EPRA NTA à 100.84 CHF par action (+4.8%)
- Le FFO I par action est passé en 2021 de 3.59* CHF à 3.96 CHF



OPTIMISATION DU FINANCEMENT

- Remboursement d'hypothèques bancaires et conclusion de deux facilités de crédit non garanties d'un montant total de 2.6 mrd CHF
- Renforcement significatif de la flexibilité financière
- Réduction des intérêts moyens de 1.1% à 0.75%



GESTION DURABLE

- Lancement de plusieurs projets et transformations durables (p. ex. Müllerstrasse, Zurich, et route de Meyrin, Genève)
- L'utilisation des moyens provenant des green bonds émis (600 mio CHF) conduit à des économies de CO₂ significatives

* sur une base comparable (c.-à-d. sans les effets de la vente de Tertianum)

SWISS PRIME SITE

**NOUS CRÉONS
DES ESPACES
DE VIE**

SWISS PRIME SITE

SOMMAIRE

1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

2 PRINCIPAUX RÉSULTATS ET PIPELINE DE PROJETS

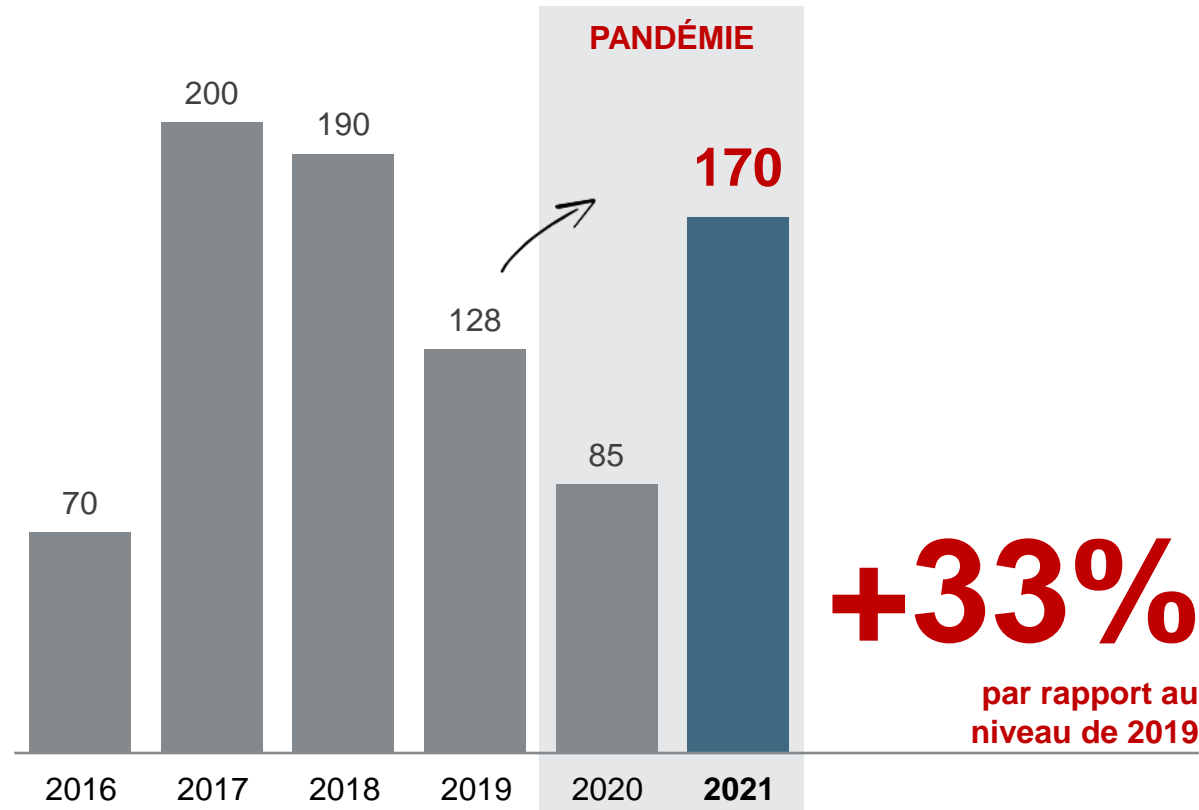
3 FINANCES

4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2022

Immobilier: réussites locatives et transactions attrayantes

NOUVELLES LOCATIONS ET RELOCATIONS

en 1000 m²



- Nouvelle location ou relocation d'environ 170 000 m² [exercice 2020: 85 000 m²] de surfaces de bureaux et de commerce de détail, dont 23 000 m² de réduction des vacances
- Google en tant que locataire unique dans la Müllerstrasse à Zurich; acquisition significative de nouveaux gros locataires avec Zalando, HDI (tous les deux à la Prime Tower) et Aquilas (Stücki Park, Bâle)
- Avec CMS, Westhive et un autre locataire pilier, la location anticipée passe à 50% dans le plus gros projet en développement actuel, celui d'Alto Pont-Rouge à Lancy
- Coopération avec Superlab Suisse pour un total de 10 000 m² de surfaces de laboratoire et de recherche dans les deux projets en développement de Stücki Park à Bâle et JED à Schlieren
- Achat d'une nouvelle parcelle attrayante présentant un fort potentiel de développement à Zurich-Altstetten (à proximité du bâtiment logistique West-Log)
- Vente d'un immeuble à Zurich-Stadelhofen et d'un autre bâtiment (E) du projet Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates à la Fondation Hans Wilsdorf; bâtiment A vendu en lots PPE ou réservé à 96%

Portefeuille attrayant: réévaluations élevées et taux de vacance plus bas

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

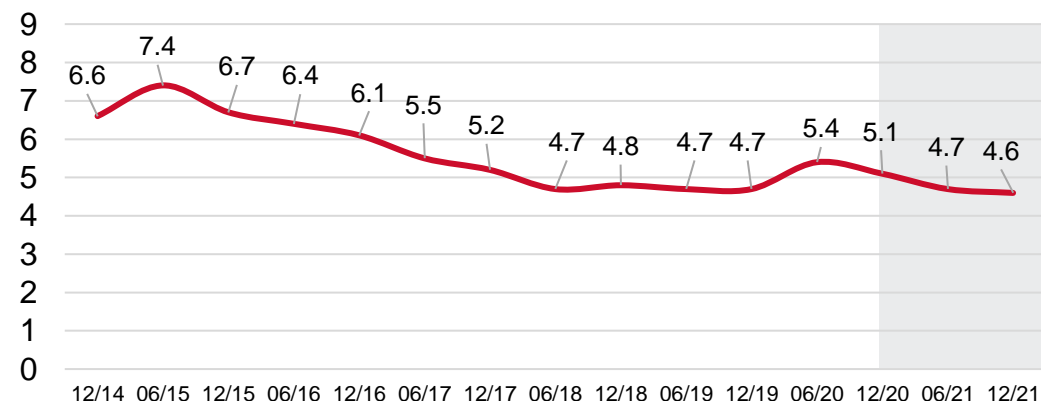
en mio CHF

	2020*	2021
Total	12 322.6	12 793.5
dont projets développements	829.5	1006.9
Biens immobiliers (nombre)	185	184
Produit des locations immobilières	413.7	426.7
Résultat de la réévaluation	203.4	318.8
Rendement net du portefeuille immobilier (en %)	3.2	3.2
Taux d'escompte réel (en %), Ø	2.91	2.75

- **Résultat de la réévaluation:** 318.8 mio CHF net; cela comprend 310.0 mio CHF de réévaluations pour les immeubles existants et 8.8 mio CHF pour les projets en développement
- **Rendement net du portefeuille immobilier:** 3.2% stables et attractifs par rapport au marché malgré des réévaluations élevées

TAUX DE VACANCE

en % (groupe)



- **Taux de vacance:** taux le plus faible depuis 2014, baisse considérable de 5.1% (2020) à 4.6% (2021)
- **Évolution future:** stabilisation au niveau actuel, poursuite de la baisse à moyen terme

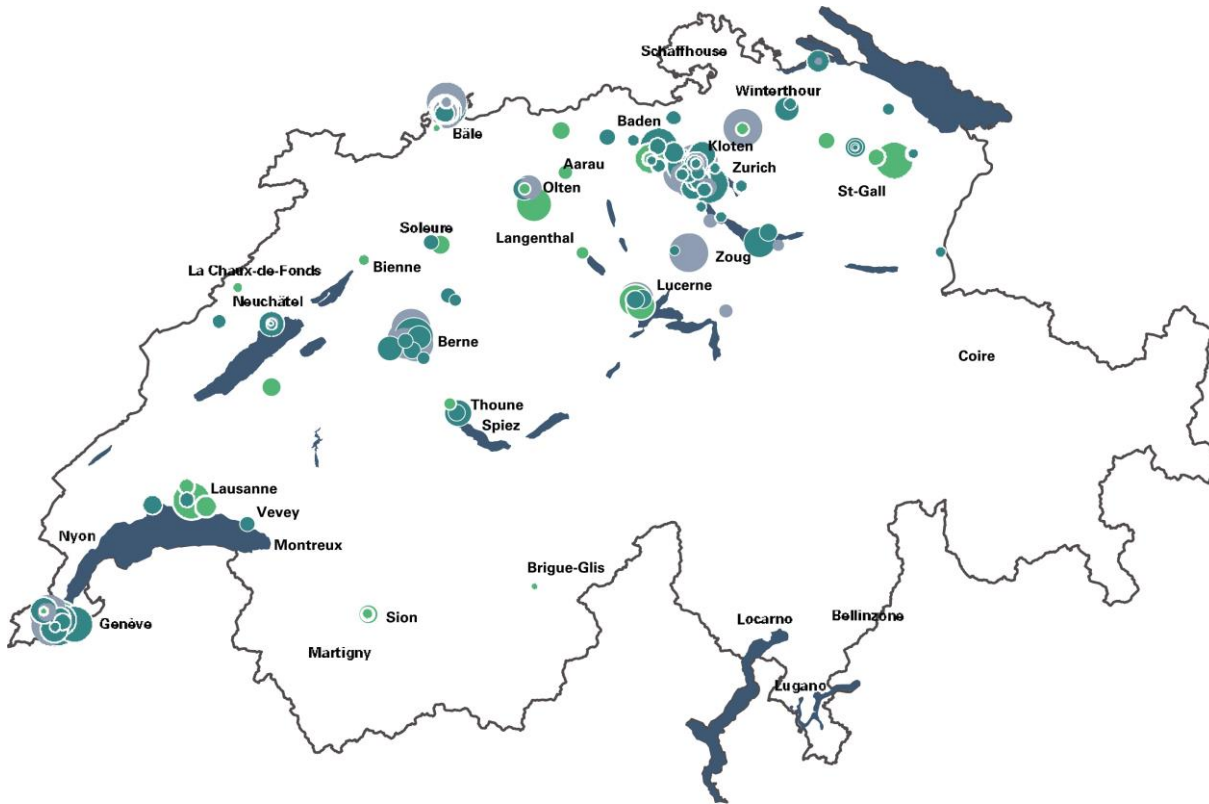
* sur une base comparable (c.-à-d. sans les effets de la vente de Tertianum)

Portefeuille concentré sur centres et immeubles bureaux/commerciaux

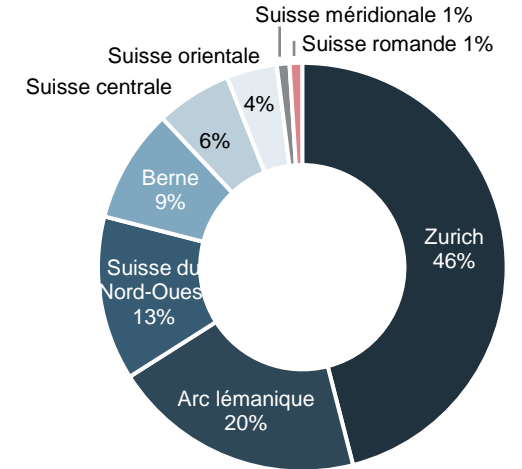
12.8 mrd CHF
Portefeuille
immobilier

184
Nombre de biens

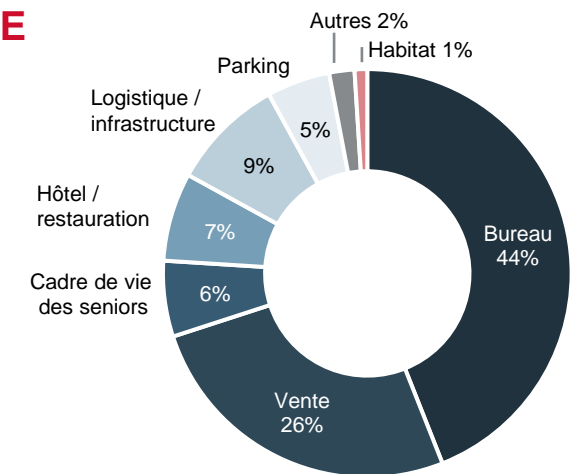
1.7 mio m²
Surface pouvant
être louée



RÉGIONS au 31 décembre 2021

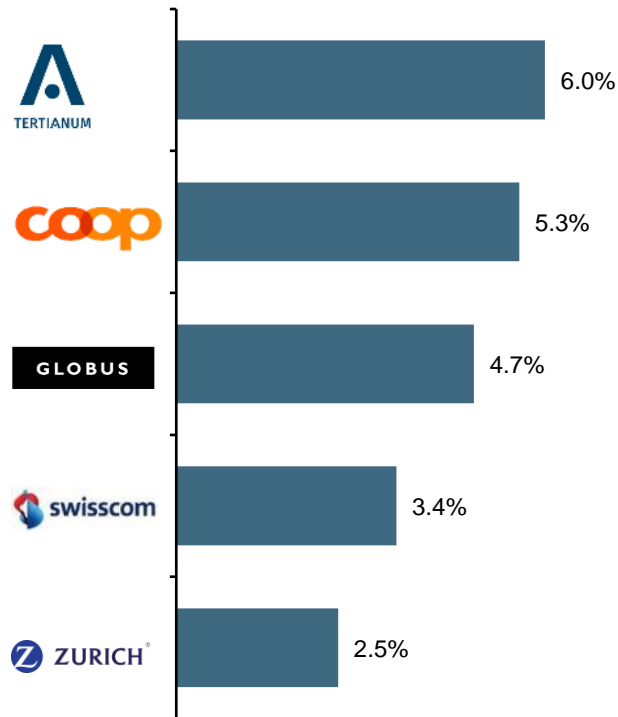


TYPES D'USAGE au 31 décembre 2021

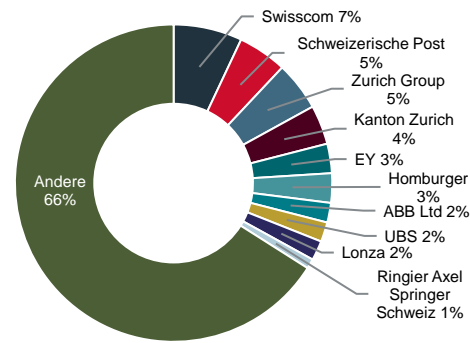


Principaux locataires et échéances des contrats

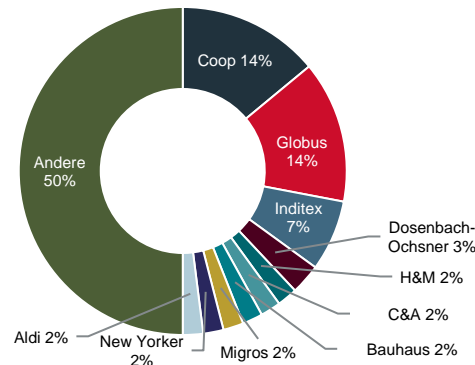
PRINCIPAUX LOCATAIRES en % des revenus locatifs au 31.12.2021



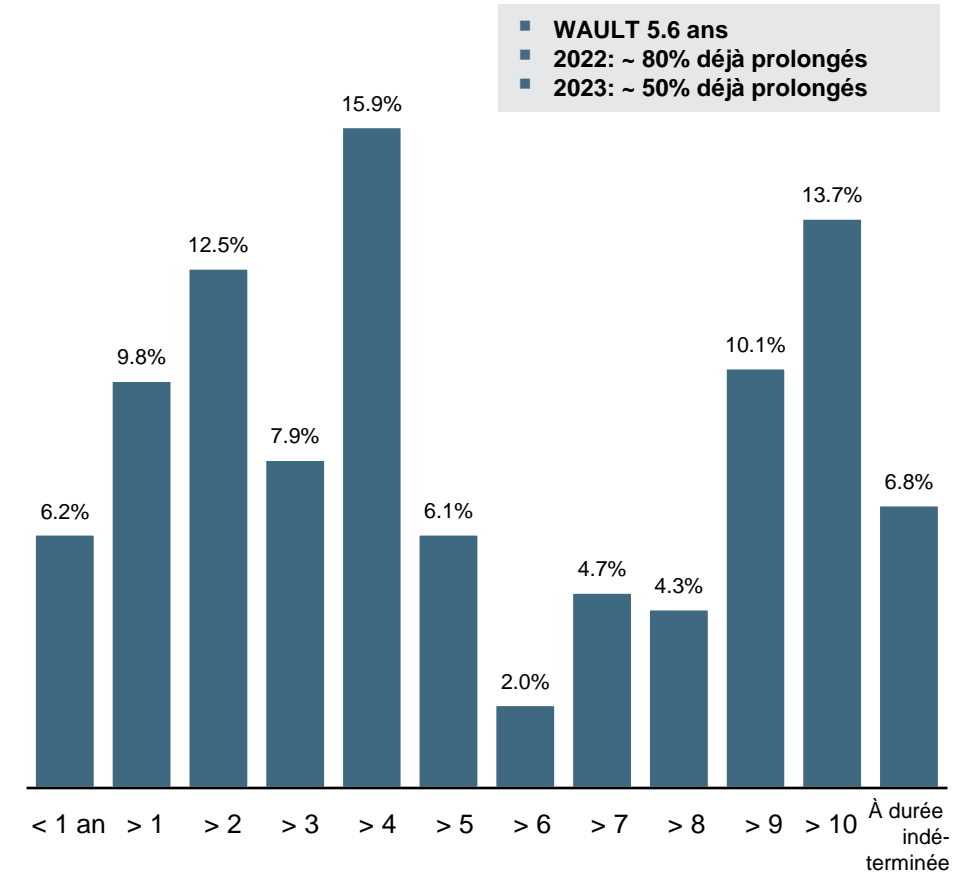
PRINCIPAUX LOCATAIRES DE BUREAUX en % de la surface au 31.12.2021



PRINCIPAUX DÉTAILLANTS en % de la surface au 31.12.2021



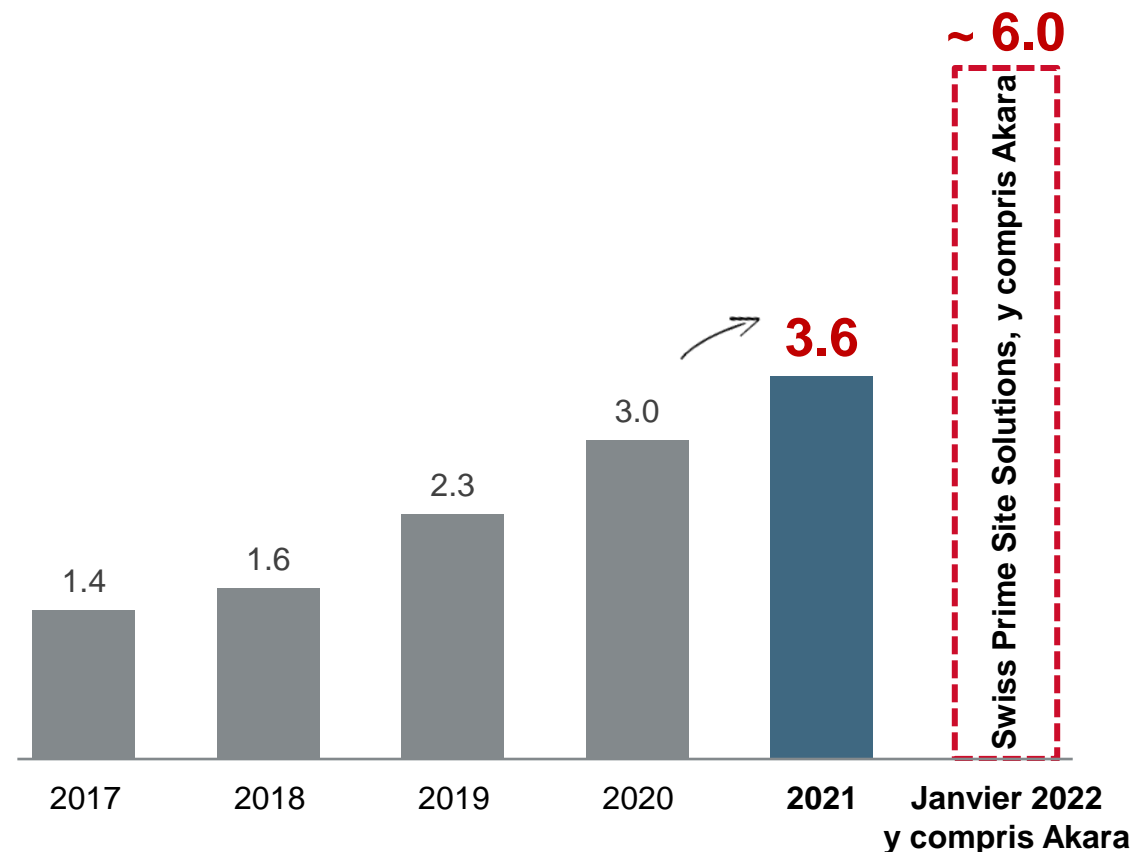
ÉCHÉANCE DES CONTRATS DE LOCATION au 31.12.2021



Fort développement du domaine Asset Management

ACTIFS SOUS GESTION

en mrd CHF



Augmentation organique des actifs sous gestion de 20%, de 3.0 mrd CHF à 3.6 mrd CHF:

SPF Immobilier Suisse (actifs sous gestion 3.0 mrd CHF)

- Deux émissions avec 340 mio CHF de nouveaux capitaux
- Baisse du taux de vacance à 3.44% [4.02%]
- Hausse du rendement des placements à 6.40% [3.68%]
- Pipeline de développement de 600 mio CHF

SPF Living+ Europe (actifs sous gestion 43.6 mio EUR)

- Achat des premiers actifs pour le nouveau groupe de placements

Fonds

- Lancement du 1^{er} fonds avec une émission de 144 mio CHF
- Achat de biens immobiliers d'une valeur de 220 mio CHF (01/2022)
- 2^e émission en mars 2022 avec un volume d'environ 145 mio CHF

Mandats (actifs sous gestion ~0.5 mrd CHF)

- Gain d'un nouveau mandat de client allant jusqu'à 1 mrd CHF

Acquisition du groupe Akara: élargissement de la gamme de produits



Visualisation: projet Akara Tower, Baden

- **Acquisition de l'entreprise Real Estate Asset Managers Akara, gérée par son fondateur**
- **Actifs sous gestion: 2.3 mrd CHF (croissance 2021: ~0.7 mrd CHF)**
- **Signature: 15 décembre 2021**
- **Clôture: 10 janvier 2022**
- **Clients:** segments de clientèle particulièrement complémentaires avec plus de 100 nouveaux investisseurs
- **Produits:** élargissement de la gamme de produits avec deux nouveaux fonds pour les investisseurs qualifiés:
Akara Diversity PK – fonds ouvert axé sur le résidentiel
Akara Property Development I KmGK – fonds fermé

Gestion d'actifs: modèle commercial «asset light» attrayant



Swiss Prime Fondation de placement (SPF)

- SPF Immobilier Suisse: 3.0 mrd CHF
- SPF Living+ Europe lancé en 2021



Fonds immobiliers (open-ended et closed-ended)

- Swiss Prime Site Solutions IF Commercial: 220 mio CHF
- Akara Diversity PK: 2.3 mrd CHF
- Akara Property Development I KmGK



Mandats et prestations de service pour les caisses de pension

- Deux clients avec un volume de 0.4 mrd CHF
- Un client avec un volume allant jusqu'à 1 mrd CHF

Contribution à l'EBIT de 27 à 28 mio CHF à partir de 2022

Durabilité: notre responsabilité



PARTIES PRENANTES

- Exonérations de loyers de 4.8 mio CHF accordées en 2021
- Organisation du 3^e dialogue avec les parties prenantes
- Entrée en vigueur du code de conduite des fournisseurs et du concept de politique environnementale



COLLABORATEURS

- Enquête auprès des collaborateurs avec une forte participation (80%) et des résultats positifs
- Concentration sur les sites de Zurich, Zoug et Genève



FINANCES

- Émission d'un 2^e green bond avec un volume de 300 mio CHF (75% de part de marché pour immobilier)
- Raccordement des marges des nouveaux crédits consortiaux au rating ISS ESG



ÉCOLOGIE

- Neutralité climatique avant 2040 (scope 1 – 3)
- Accélération de différentes mesures dans l'existant (p. ex. multiplication par 2 des installations photovoltaïques) et des projets (économie circulaire)



INFRASTRUCTURES

- Inventaire et réutilisation des matériaux dans l'esprit de l'économie circulaire (projet pilote Müllerstrasse, Zurich)
- Développement continu des certifications des bâtiments existants



INNOVATION

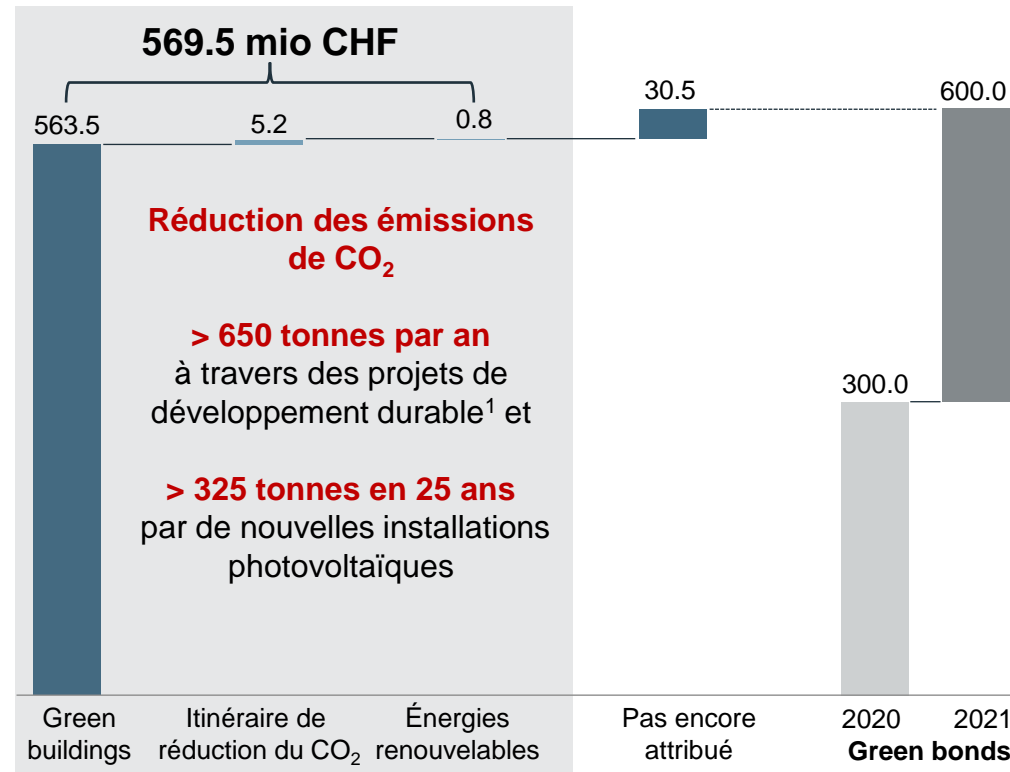
- Réalisation de programmes Accelerator portant sur le «New Work», «Healthy Building», «Servitization» et «Enterprise Tech»
- Coopération avec différents partenaires

Investissements issus des green bonds avec réduction des émissions



UTILISATION DES FONDS DES GREEN BONDS 2021

en mio CHF



Source: calcul des coefficients d'émission comme référence par TEP Energy dans le cadre de projets spécifiques, janvier 2022
¹ valeurs indicatrices calculées pour des projets par rapport à des nouvelles constructions comparables à partir de 2016

- **Green Bond Report:** publication du premier rapport sur l'utilisation des fonds acquis au moyen des green bonds pour un total de 600 mio CHF
- **Fonds attribués:** plus de 94% des fonds collectés ont déjà été intégrés dans des projets de développement, des investissements pour l'augmentation de l'efficacité énergétique et pour les installations photovoltaïques
- **Impact:** développements avec des coefficients d'émission 60 à 80% plus bas que ceux de bâtiments nouveaux comparables et réduction de 325 t des émissions de CO₂ sur 25 ans avec les nouvelles installations PV

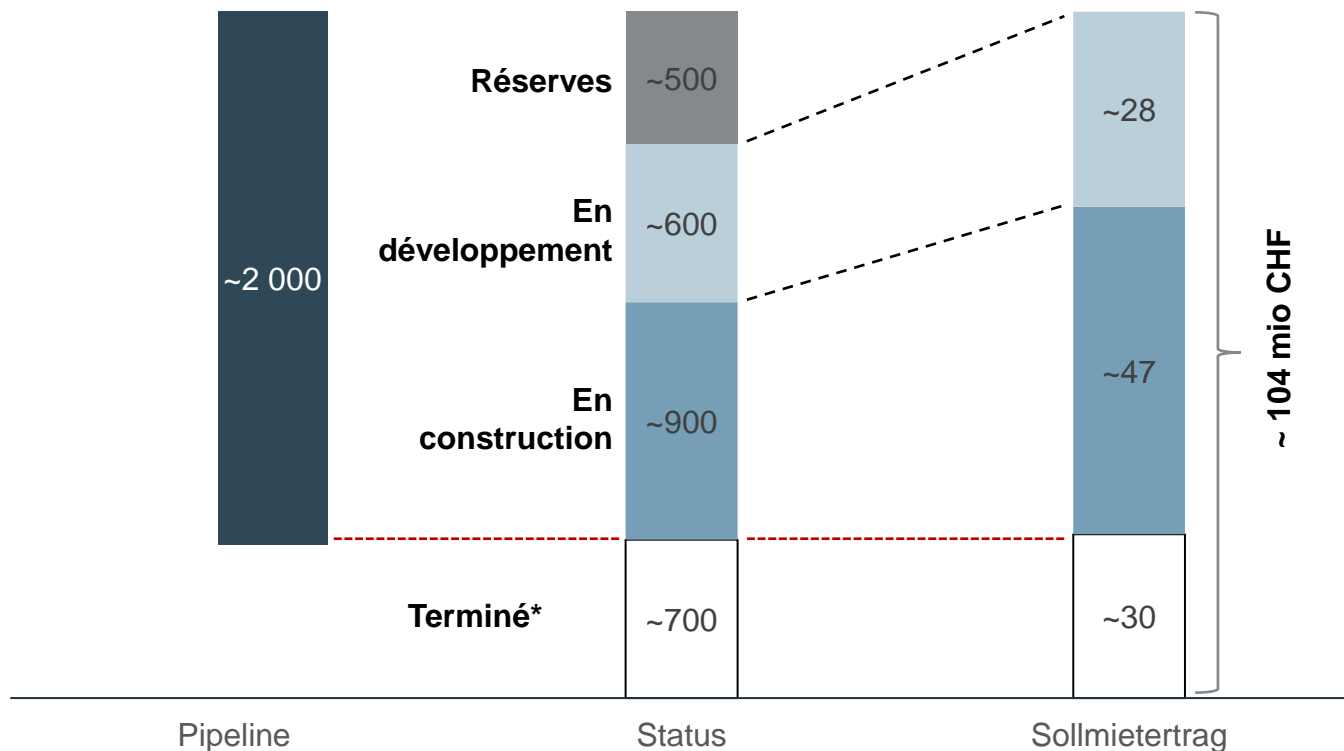
SWISS PRIME SITE

**NOUS CRÉONS
DES ESPACES
DE VIE**

Grand potentiel grâce à la densification, l'exploitation et la banque foncière

PIPELINE DE PROJETS

en mio CHF



- **Projets terminés:** projets d'une valeur de ~700 mio CHF terminés; revenu locatif cible par an de ~30 mio CHF
- **Projets en construction:** projets d'une valeur de ~900 mio CHF et revenu locatif cible de ~47 mio CHF au total
- **Projets en développement:** projets de développement attrayants d'une valeur de ~600 mio CHF et revenu locatif cible de ~28 mio CHF au total
- **Pipeline:** grand potentiel de densification et réserves d'exploitation au sein du portefeuille d'immeubles existants (p. ex. route de Meyrin, Genève; Poststrasse, Uster) ainsi que «rafraîchissement» constant en termes d'acquisition de la banque foncière

* projets terminés entre 2019 et 2021: transformation JED, YOND, Schönburg, West-Log, Espace Tourbillon et Tertianum Monthey

Projets en construction dans les temps et avec un degré de prélocation élevé

						
	Tertianum Richterswil	Stücki Park I+II Bâle	Alto Pont-Rouge Lancy	Tertianum Paradiso	Müllerstrasse Zurich	Tertianum Olten
Statut	Dans les temps	Dans les temps	Dans les temps	Dans les temps	Dans les temps	Construction commencée
Degré de location	100%	70%	50%	100%	100%	100%
Investissements*	47 mio CHF	226 mio CHF	306 mio CHF	74 mio CHF	222 mio CHF	35 mio CHF
Loyer cible par an	2.1 mio CHF	14.3 mio CHF	15.6 mio CHF	3.2 mio CHF	10.7 mio CHF**	1.3 mio CHF
Réalisation***	2020 – 2022	2020 – 2023	2020 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023

* terrain inclus | ** dont 4 mio CHF de loyer supplémentaire par an | *** aménagement de base

Projets à l'étude offrant des usages attrayants

Plan d'aménagement
(PA) / RCA***

Procédure de mise en
concurrence & demande/
permis de construire

Degré de prélocation

Investissements*

Loyer cible par an

Réalisation**

					
JED (nouvelle construction) Schlieren RCA	Route de Meyrin 49 Genève PQ en vigueur	Poststrasse Uster RCA	maaglive Zurich PA en vigueur	Rheinstrasse Augst Plan de zone approuvé	Dreispietz Mitte Münchenstein Procédure de plan de quartier (PQ)
Permis accordé Début de la construction mi-2022	En développement	Concours terminé	Concours terminé	Mandat d'étude en 2 phases en cours	Concours de projets d'urbanisme en cours
50%	Location temporaire	Location temporaire	Location temporaire	Location temporaire	Location temporaire
95 mio CHF	114 mio CHF	46 mio CHF	116 mio CHF	58 mio CHF	170 mio CHF
4.4 mio CHF	4.5 mio CHF	1.6 mio CHF	6.6 mio CHF	2.3 mio CHF	8.4 mio CHF
2022 – 2024	2024 – 2026	2024 – 2026	2024 – 2027	2025 – 2027	2028 – 2030

* terrains inclus | ** aménagement de base

SWISS PRIME SITE

**NOUS CRÉONS
DES ESPACES
DE VIE**



SWISS PRIME SITE

SOMMAIRE

1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

2 PRINCIPAUX RÉSULTATS ET PIPELINE DE PROJETS

3 FINANCES

4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2022

Gestion des capitaux de Swiss Prime Site

GESTION DES CAPITAUX



- **Structure du bilan:** gestion optimisée de la structure des capitaux au moyen de principes de gestion des capitaux clairement définis
- **Indicateurs principaux:**
 - Réduction de l'endettement (LTV)
 - Baisse de la part de financements garantis
 - Hausse du ratio de couverture des intérêts (ICR)
- **Croissance:** les principes forment la base pour le financement de la croissance organique et le refinancement des acquisitions



**OPTIMISATION
DU BILAN**

**AUGMENTATION
DE LA STABILITÉ**



CAPITAL RECYCLING







- **Environnement de marché:** exploitation des opportunités actuelles sur le marché pour poursuivre le recentrage du portefeuille (biens immobiliers situés dans des endroits de premier choix)
- **Optimisation de l'existant:** vente des actifs non-core (taille, possibilités de développement, emplacement, commerce de détail, etc. → 200 – 250 mio CHF par an)
- **Pipeline de développement:** investissement du produit des ventes dans des projets actuels et des développements futurs; la production avec un rendement de ~4.5% sur coûts implique la levée de réserves d'évaluation considérables
- **Portefeuille:** le parc immobilier devient plus ciblé, durable et moderne
→ augmentation du potentiel de revenu

Accroissement de l'agilité financière et renforcement de la flexibilité du bilan

PRINCIPES

<p>1 Mix équilibré de capitaux propres et de tiers dans l'intérêt de toutes les parties prenantes</p>	<p>2 Flexibilité par la diversification des sources de financement</p>	<p>3 Coûts de financement parmi les plus bas du marché</p>	<p>4 Homogénéité des financements sur le marché des capitaux/bancaires (éviter une subordination financière)</p>	<p>5 Risques de refinancement: à minimiser ou à éviter si possible</p>	<p>6 Best-in-Class IR pour tous les segments d'investisseurs</p>
--	---	---	---	---	---

INDICATEURS ET TENDANCES

<p>Total Debt/Total Assets (LTV)</p> <ul style="list-style-type: none"> Une utilisation optimale des capitaux de tiers permet de résister aux chocs du marché et de profiter des taux bas Limite les risques d'une forte accumulation de dettes <p>OBJECTIF  < 40%</p>	<p>Unencumbered Assets/ Total Assets</p> <ul style="list-style-type: none"> Passage de l'asset lending au cashflow lending Un portefeuille immobilier diversifié comme sécurité pour le financement sur le marché bancaire et des capitaux <p>OBJECTIF  > 80%</p>	<p>Secured Debt/Total Debt</p> <ul style="list-style-type: none"> Les hypothèques sont remplacées par des crédits non garantis ou réduites plus rapidement Pas de nouvelles hypothèques (sauf lorsqu'elles sont reprises dans le cadre d'acquisitions) <p>OBJECTIF  < 20%</p>	<p>Gross Rental Income/Interest Expense (Interest Coverage Ratio – ICR)</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le but d'assurer un flux de trésorerie suffisant par rapport aux charges d'intérêts <p>OBJECTIF  > 7x</p>
---	---	--	---

Signature de facilités de crédit liées au dével. durable pour 2.6 mrd CHF

Montant
2.6 mrd CHF

Débiteur
Swiss Prime Site Finance SA

Garant
Swiss Prime Site SA



Agent

1.3 mrd CHF de facilités de crédit liées au développement durable

- Durée: 6 ans avec possibilité de prolongement (1 an)
- Marge de crédit liée à LTV et à la note ISS ESG



Agent

1.3 mrd CHF de facilités de crédit liées au développement durable

- Durée: 5 ans avec possibilité de prolongement (3 ans)
- Marge de crédit liée à LTV et à la note ISS ESG

Swiss Prime Site: Moody's accorde la note A3 avec perspective stable

MOODY'S
A3/stable

Swiss Prime Site AG: note émetteur à long terme A3 avec perspective stable

Justification de la notation

- **Portefeuille immobilier de grande qualité** avec 12.8 mrd CHF dans des emplacements centraux avec une bonne diversification des types d'utilisation
- **La Suisse (Aaa/stable) offre une base solide** pour la stabilité du marché immobilier et offre un bon accès aux capitaux propres et de tiers
- **Modèle commercial diversifié** avec des revenus récurrents résultant de la gestion d'actifs
- **Flexibilité financière** en raison des nombreux actifs non garantis, d'une bonne liquidité et d'une longue durée résiduelle des engagements financiers

Conclusion: avec la notation des agences, Swiss Prime Site élargit sa marge de manœuvre pour d'éventuels refinancements en Suisse et sur les marchés financiers internationaux

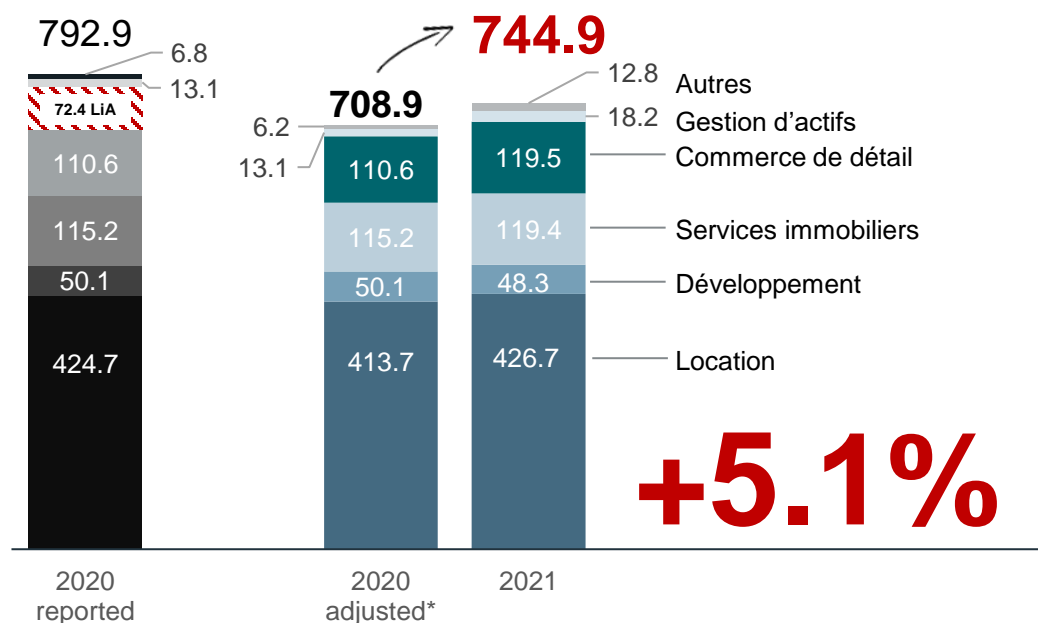
SWISS PRIME SITE

**NOUS CRÉONS
DES ESPACES
DE VIE**

Des résultats attrayants pendant l'exercice 2021 (1/2)

PRODUITS D'EXPLOITATION

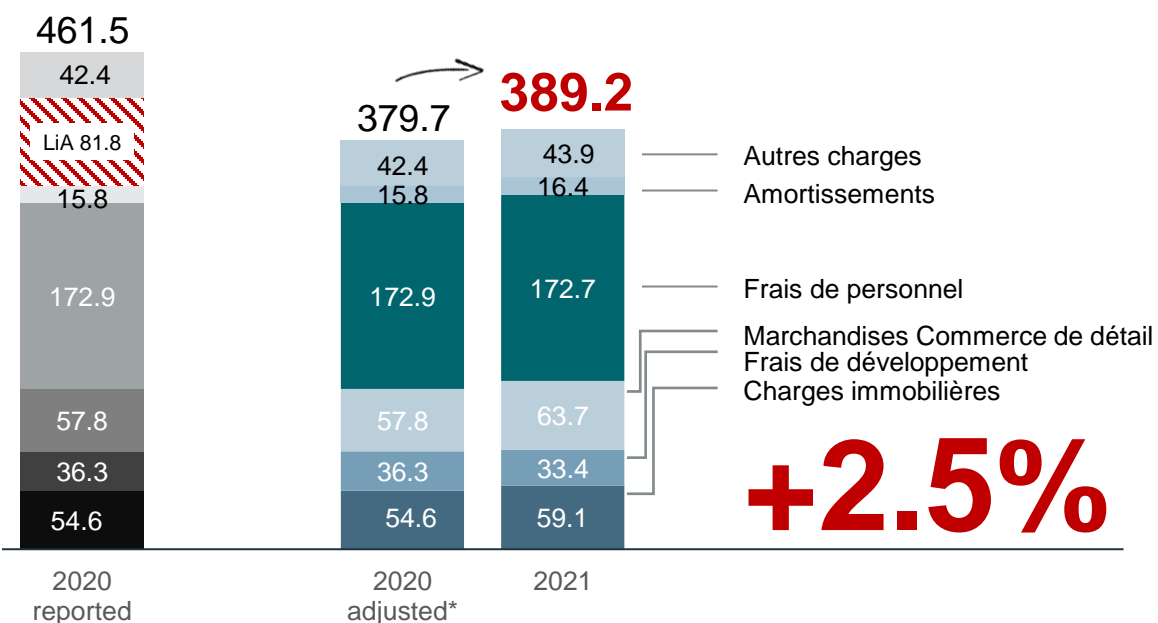
en mio CHF



- Augmentation significative de 5.1% du produit d'exploitation
- Croissance de toutes les sociétés du groupe (Immobilier +3.1%, Solutions +38.8%, Wincasa +3.7% et Jelmoli +8.1%)

CHARGES D'EXPLOITATION

en mio CHF



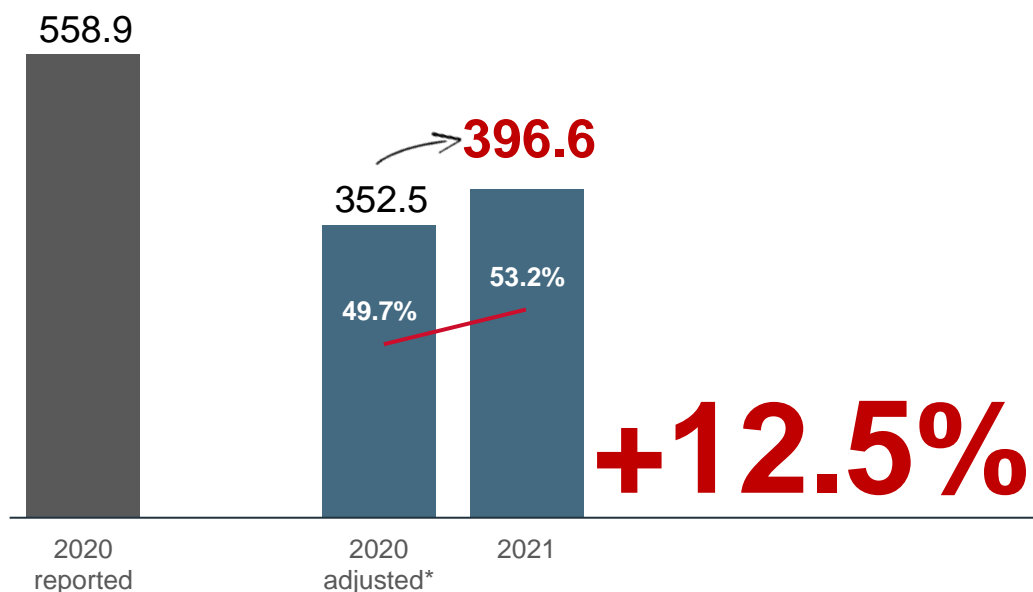
- La hausse plus faible des coûts entraîne une augmentation de la rentabilité et de la marge EBIT
- Frais encourus stables chez Immobilier, tout comme les frais de personnel

* ajustement: produit sur deux mois de Cadre de vie des seniors et de Location – Tertianum – compris dans l'exercice 2020

Des résultats attrayants pendant l'exercice 2021 (2/2)

EBIT ET MARGE EBIT (HORS RÉÉVALUATIONS)

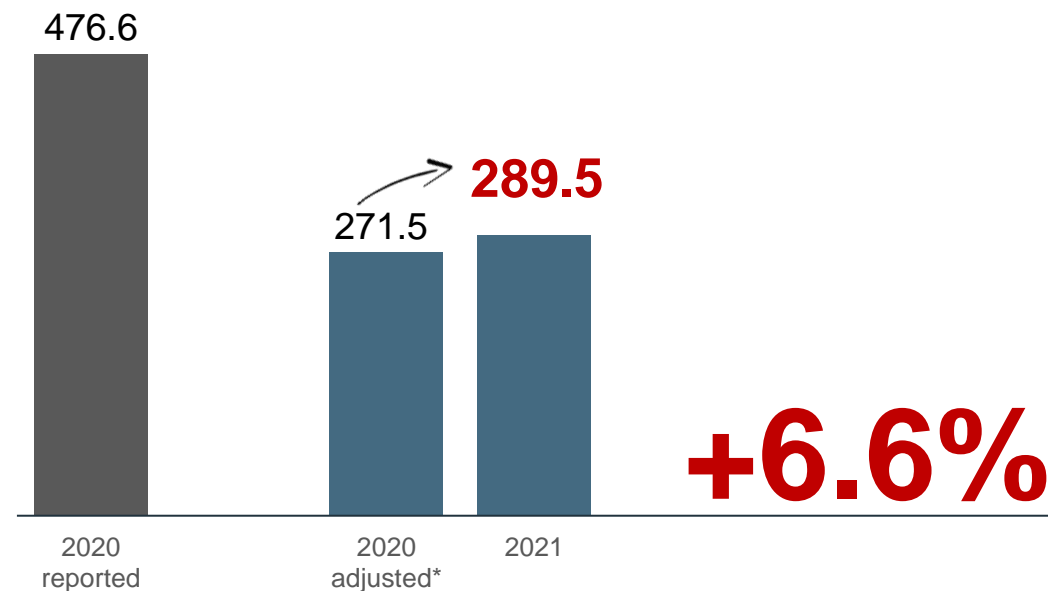
en mio CHF et %



- Le résultat d'exploitation (EBIT) du groupe avant réévaluations a augmenté de manière impressionnante de 12.5% (objectif: +5.0%) pour s'établir à 396.6 mio CHF
- Même en excluant les effets des ventes, il en résulte une augmentation considérable de 8.0%

RÉSULTAT (HORS RÉÉVALUATIONS ET TOUS IMPÔTS DIFFÉRÉS)

en mio CHF



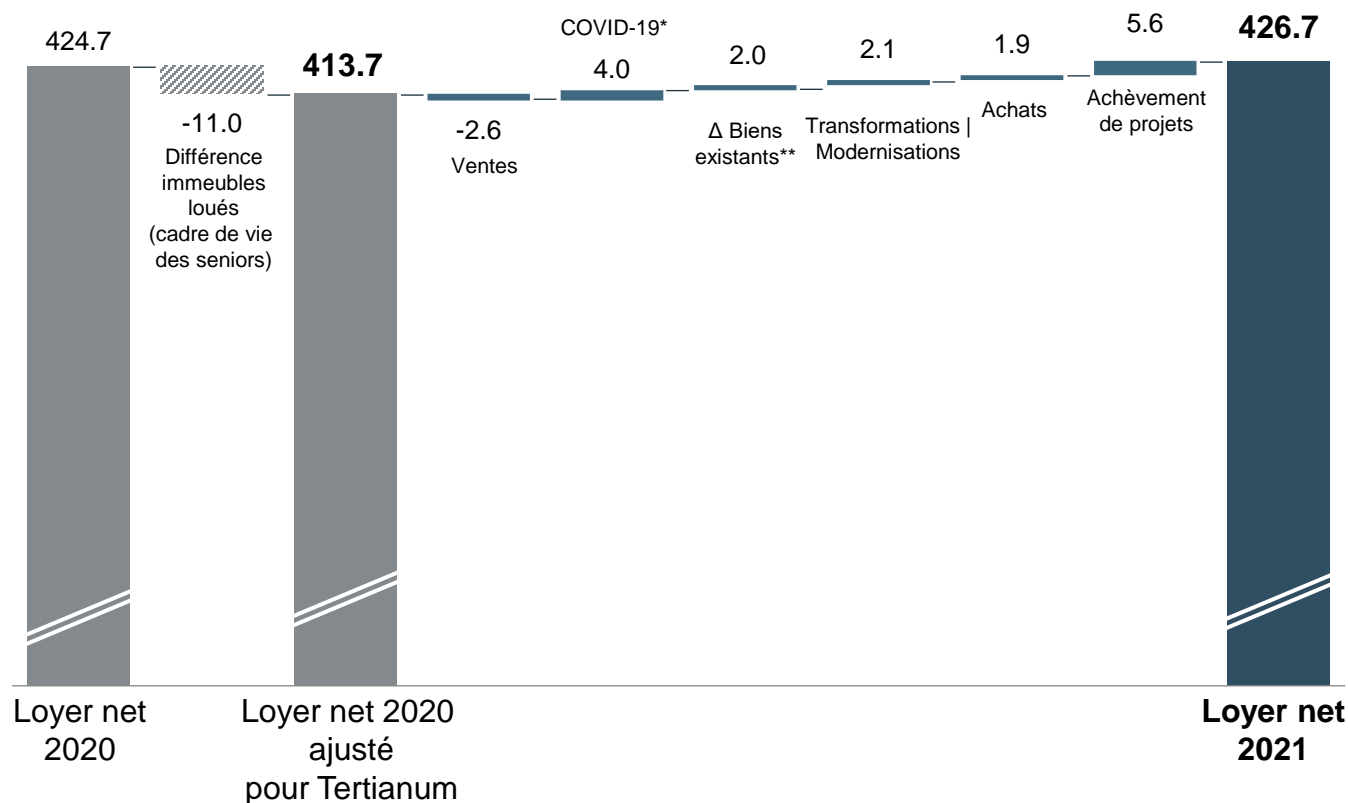
- Des charges financières nettes plus basses (46.8 mio CHF après 59.8 mio CHF) et une amélioration du développement opérationnel surcompensent les primes de remboursement anticipé uniques de 24.9 mio CHF
- EPS par action de 3.81 CHF contre 3.57 CHF l'année précédente

* ajustements: gains de 204.2 mio CHF résultant de la vente de Tertianum en 2020 et résultats de Tertianum en janvier et février 2020

Croissance des revenus locatifs de 3.1% (L4L 0.5%)

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS NETS DU GROUPE

en mio CHF



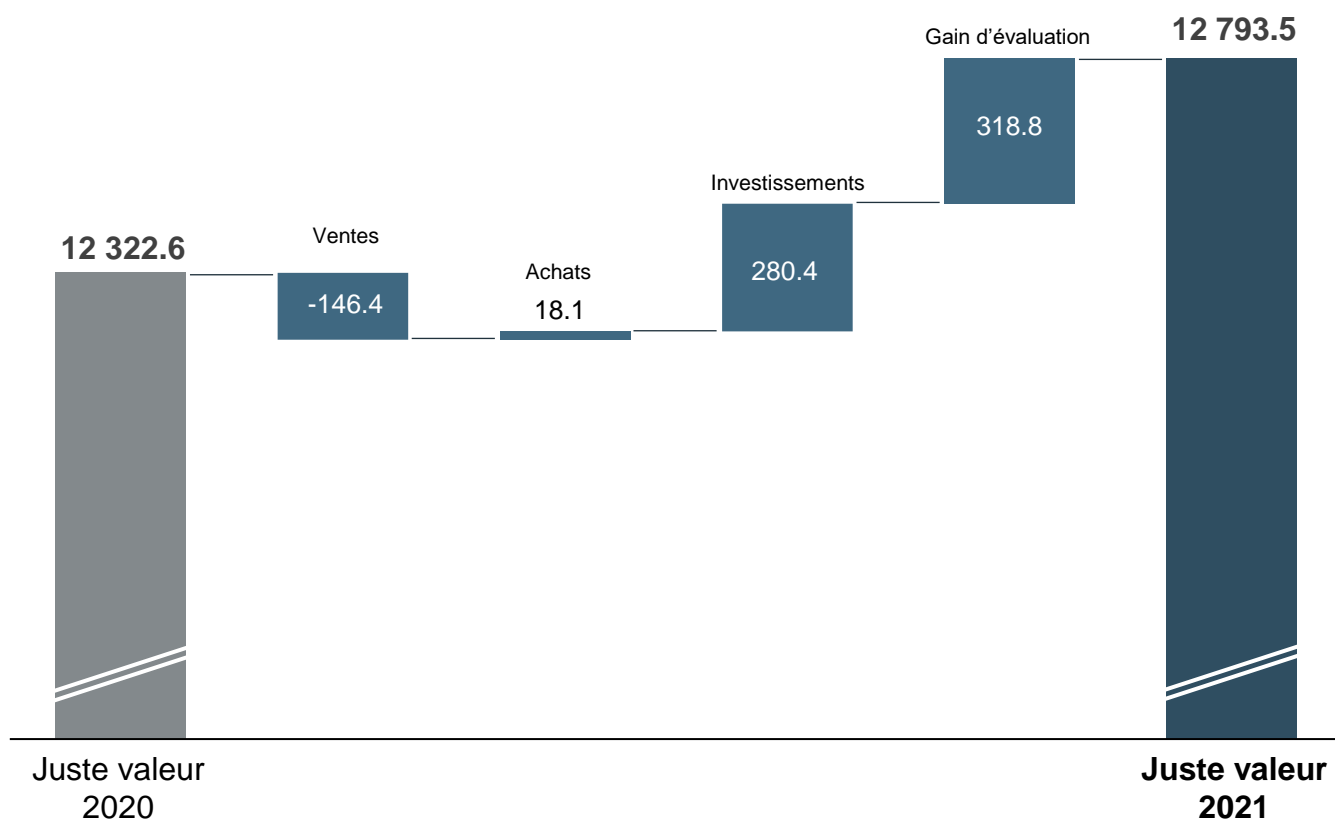
- Hausse de 3.1% ou resp. 13.0 mio CHF des revenus locatifs (après prise en compte de l'effet de Tertianum en janvier et février 2020)
- Les moteurs de cette évolution sont la diminution des exonérations de loyer accordées dans le cadre de la pandémie, l'achèvement d'importants projets de transformation et de construction ainsi que la réduction du taux de vacance de 0.5 point de pourcentage par rapport à 2020
- Le COVID-19 a un impact total de -7.9 mio CHF en raison d'exonérations de loyer et de pertes de revenus locatifs sur les parkings et les chiffres d'affaires
- Évolution like-for-like des locations sans l'impact du COVID-19 de +0.5%; évolution EPRA L4L: +1.3%

* 12.7 mio CHF l'année précédente. | ** base: segment opérationnel Immobilier

Croissance du portefeuille immobilier grâce à des sites de 1^e ordre

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (JUSTE VALEUR)

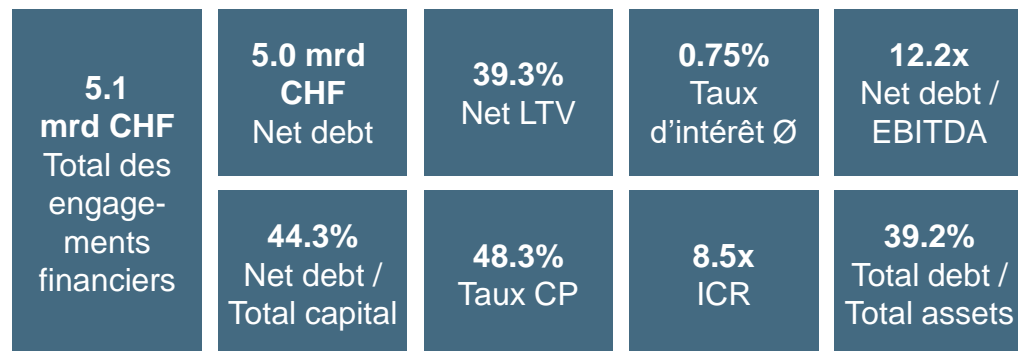
en mio CHF



- Au total 184 biens (2020: 185) d'une valeur de 12.8 mrd CHF
- Gains de réévaluation d'un montant de 318.8 mio CHF ou 2.6% de la valeur du portefeuille par rapport à 2020
- Rendement net stable et d'un niveau attrayant de 3.2% pour des immeubles de placement de premier ordre
- Nette amélioration du taux de vacance à 4.6%, contre 5.1% en 2020

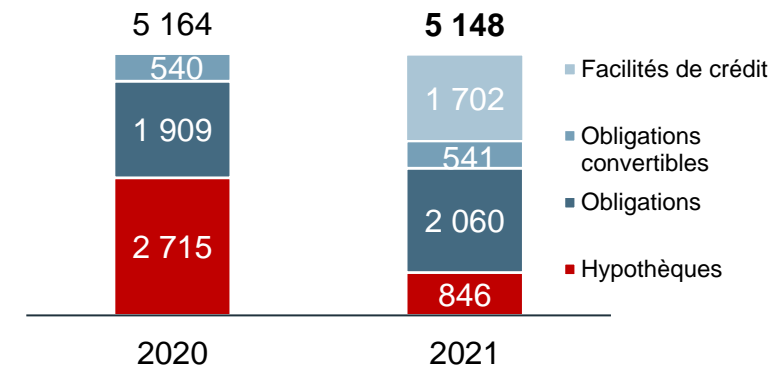
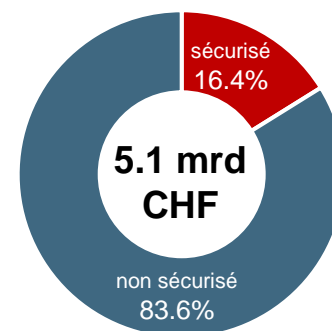
Extension de durée avec réduction des frais d'intérêts et une LTV améliorée

VALEURS CLÉS DU BILAN 2021



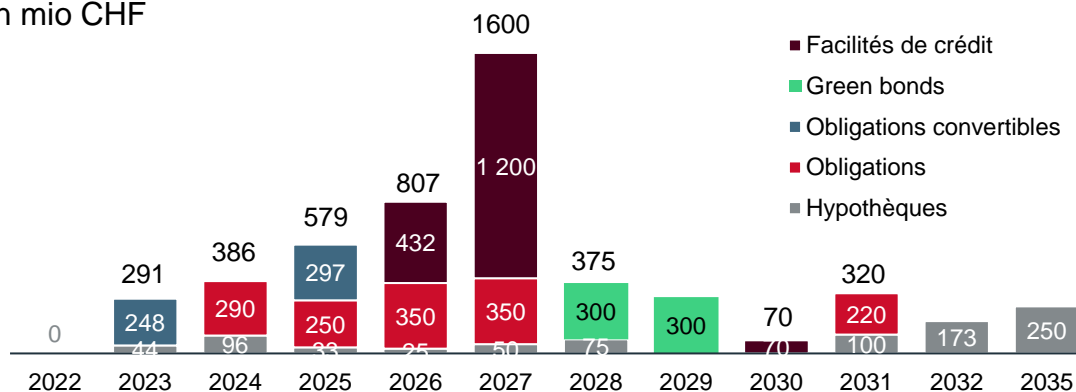
STRUCTURE DE FINANCEMENT

en mio CHF



PROFIL DES ÉCHÉANCES

en mio CHF



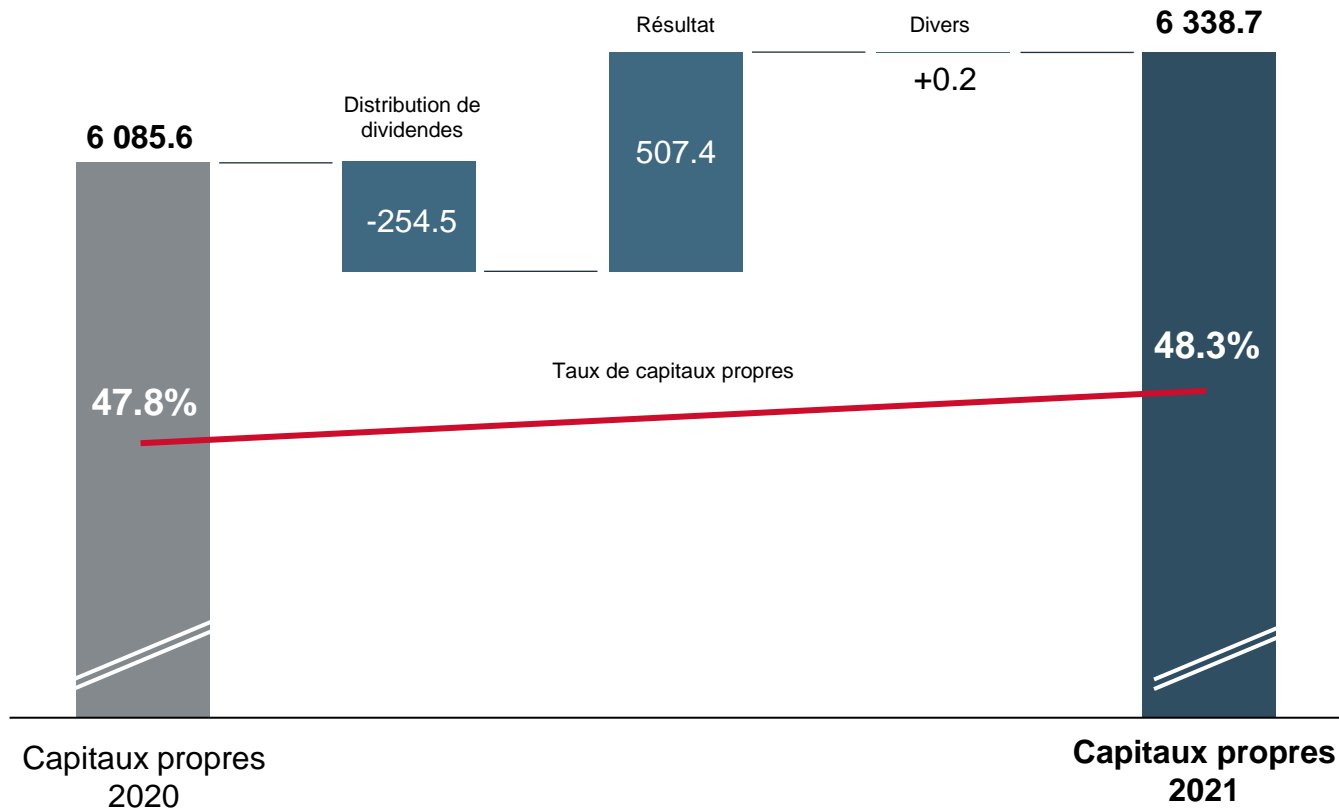
CHIFFRES CLÉS IMPORTANTS

Exercice	2020	2021
Taux d'intérêt moyen	1.1%	0.75%
Durée moyenne du contrat	4.8 ans	5.8 ans
LTV net	40.7%	39.3%

Forte augmentation du taux de capitaux propres et rendements solides de 8.2%

ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en mio CHF

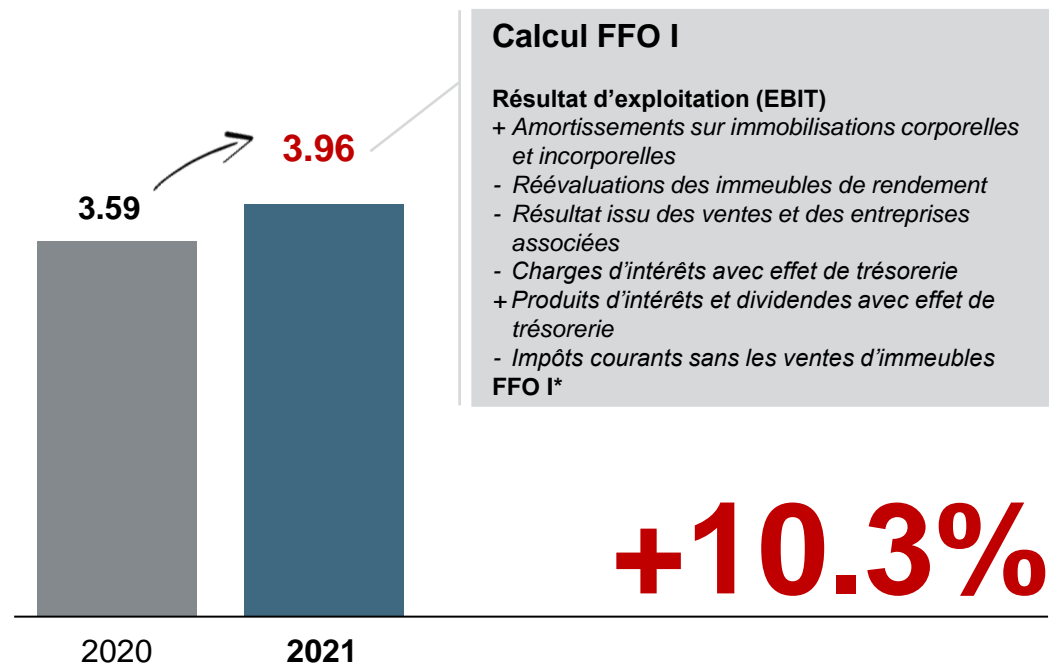


- Forte hausse des capitaux propres malgré une distribution de dividendes à hauteur de 3.35 CHF par action en mars 2021 (total 254.5 mio CHF)
- Augmentation du taux de capitaux propres de 0.5 point de pourcentage à 48.3%
- Augmentation de l'EPRA NTA à 100.84 CHF par action (+4.8%)
- Le ROE de 8.2% (objectif: 6 à 8%) est supérieur aux objectifs à long terme de Swiss Prime Site

Augmentation du FFO et de l'EPRA NTA par action

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

en CHF par action



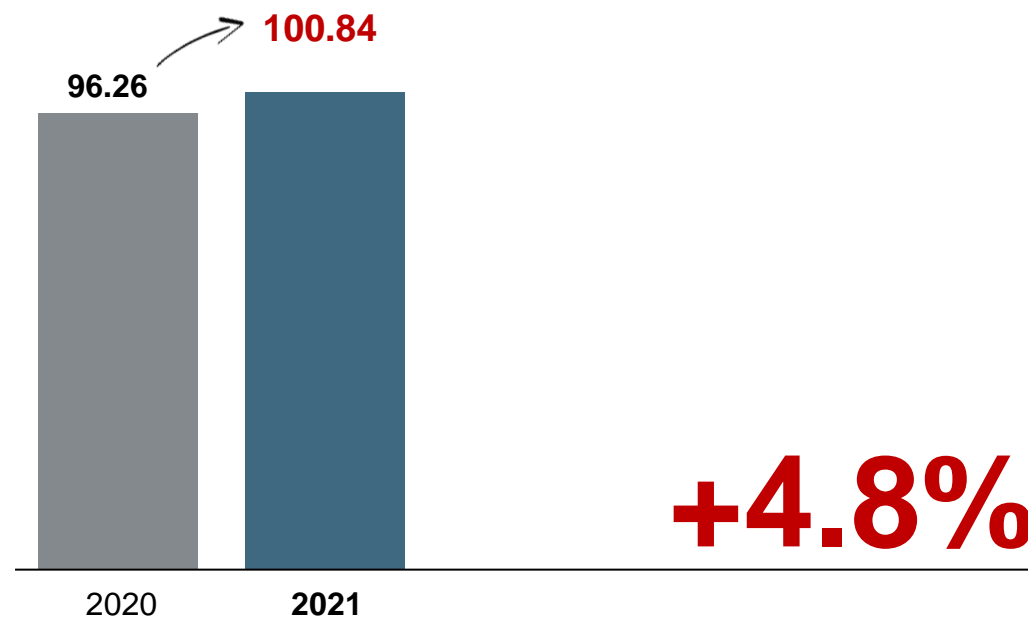
Calcul FFO I

Résultat d'exploitation (EBIT)

- + Amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles
 - Réévaluations des immeubles de rendement
 - Résultat issu des ventes et des entreprises associées
 - Charges d'intérêts avec effet de trésorerie
 - + Produits d'intérêts et dividendes avec effet de trésorerie
 - Impôts courants sans les ventes d'immeubles
- FFO I***

EPRA NTA (NET TANGIBLE ASSETS)

en CHF par action



* FFO II = FFO I + résultat de la vente d'immeubles de rendement (net) – impôts courants sur les ventes d'immeubles

SWISS PRIME SITE

**NOUS CRÉONS
DES ESPACES
DE VIE**



Compte de résultat du groupe – rapprochement IFRS indicatif

COMPTE DE RÉSULTAT DU GROUPE SWISS PRIME SITE

en mio CHF

	2021 FER	IFRS 15 POC	IFRS 16 Leasing	IAS 19 Prévoyance	IAS 16 Immeuble d'exploitation	2021 IFRS
Produits d'exploitation	744.9	3.7				748.6
Réévaluation des immeubles de placement	318.8		-3.3		-14.0	301.5
Charges d'exploitation	-389.2				4.6	-384.6
<i>Charges immobilières</i>	<i>-59.1</i>		<i>12.7</i>			<i>-46.4</i>
<i>Frais de personnel</i>	<i>-172.6</i>			<i>-1.3</i>		<i>-173.9</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-16.4</i>		<i>-5.7</i>		<i>-1.1</i>	<i>-23.2</i>
EBIT	715.4	3.7	3.8	-1.3	-15.1	706.5
Résultat financier	-69.1		-3.9	0.1		-72.9
Impôts sur le résultat	-139.0	-0.5		0.2	3.0	-136.3
Résultat	507.4	3.2	-0.1	-1.0	-12.1	497.4

- Changement au 1^{er} semestre 2022
- L'IFRS offre une base d'information complète aux parties prenantes
- Accroissement supplémentaire de la transparence et possibilité de comparaison avec d'autres entreprises (suisses ou internationales)
- Accroissement de l'attrait auprès des différents groupes d'investisseurs
- Condition préalable pour les indicateurs EPRA
- Le changement n'a qu'une influence marginale sur les principaux chiffres clés du compte de résultat 2021

Bilan du groupe – rapprochement IFRS indicatif

BILAN DU GROUPE SWISS PRIME SITE

en mio CHF

	2021 FER	IFRS 16 Leasing	IAS 19 Prévoyance	IAS 16 Immeuble d'exploitation	2021 IFRS
Actifs courants	529.5			-	529.5
Actifs immobilisés	12 600.9	293.2	80.2		12 974.3
<i>Immeubles de rendement</i>	12 489.9	238.2		-597.3	12 130.8
<i>Immeubles d'exploitation</i>	-			597.3	597.3
<i>Droits d'utilisation / leasing</i>	-	55.0			55.0
<i>Avoir de prévoyance</i>	-		80.2		80.2
Total des actifs	13 130.3	293.2	80.2		13 503.8
Engagements à court terme	380.7	13.8			394.5
Engagements à long terme	6410.9	279.6	16.0		6706.6
<i>Engagements financiers</i>	5147.2	279.7			5426.8
<i>Impôts différés passifs</i>	1263.7	-0.1	16.0		1279.7
Capitaux propres	6338.7	-0.2	64.2		6402.7
Total des passifs	13 130.3	293.2	80.2		13 503.8

SWISS PRIME SITE

SOMMAIRE

1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

2 PRINCIPAUX RÉSULTATS ET PIPELINE DE PROJETS

3 FINANCES

4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2022

SWISS PRIME SITE

**NOUS CRÉONS
DES ESPACES
DE VIE**



Aperçu du marché



ÉCONOMIE

- **PIB:** pour 2022, le SECO s'attend à une croissance de 3.0% et à une poursuite de la baisse du chômage
- **PMI:** les secteurs de l'industrie et des services dépassaient les seuils de croissance en janvier 2022 et signalisaient une poursuite du rétablissement
- **Risques:** pandémie, conflits commerciaux et géopolitiques, problèmes d'approvisionnement



TAUX D'INTÉRÊT / INFLATION

- **BNS:** pour l'instant, la Banque nationale suisse poursuit sa politique monétaire expansionniste (taux directeur: -0.75%) et s'attend à une inflation de 1.0% (2022) et 0.6% (2023)
- **Intérêts:** retour à 0% du taux d'intérêt de la BNS attendu en 2023
- **Zone euro et États-Unis:** avec des taux d'inflation élevés; les investisseurs s'attendent à de premières hausses des taux d'intérêt par les banques centrales BCE et FED en 2022



IMMOBILIER

- **Marché des transactions:** signale une compression durable des rendements
- **Surfaces de bureau:** devraient continuer à profiter de la poursuite de la croissance économique et de l'occupation dans les bons emplacements
- **Placements immobiliers commerciaux:** présentent une bonne protection contre l'inflation car les loyers sont liés à l'indice national des prix à la consommation

Orientations

ATTENTES POUR L'EXERCICE 2022

Actifs sous gestion: 19-20 mrd CHF Taux de vacance: < 4.6% Croissance FFO I: 3-5%* LTV: < 40%

OBJECTIFS À MOYEN TERME

IMMOBILIER



Portefeuille

→ **Volume** de 12-13 mrd CHF
Taux de vacance 2022+
 à moyen terme proche de 4%
Types d'utilisation 2025
 baisse du commerce de détail à < 20% et
 renforcement des utilisations bureau,
 infrastructures et logistique



Pipeline

→ **Volume actif** ~ 1.5 mrd CHF
Réserves dans le portefeuille et le pipeline de projets
 Activation des réserves de ~500 mio CHF



Capital recycling

→ **Vente des biens immobiliers non-core**
 pour le refinancement du pipeline de projets

SERVICES



→ Actifs sous gestion > 10 mrd CHF
 Contribution à l'EBIT du groupe > 50 mio CHF
 jusqu'en 2025



→ Actifs sous gestion > 70 mrd CHF
 Assurer la marge EBIT de 12 - 15% à partir de 2022



→ EBIT opérationnel «équilibré» jusqu'en 2023

* ajusté des primes de remboursement anticipé d'un montant de 24.9 mio CHF en 2021

Propositions à l'Assemblée générale



ÉLECTIONS

- Élection de Brigitte Walter (1959, D) comme nouveau membre indépendant du CA et membre du Comité d'audit et d'investissement
- Barbara Frei-Spreiter ne se représente pas aux élections



TRANSFERT DU SIÈGE

- Transfert du siège de Swiss Prime Site AG d'Olten à Zoug
- Après l'acquisition d'Akara, Swiss Prime Site se concentre sur les trois sites de Zurich, Zoug et Genève



DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- 3.35 CHF par action sous la forme d'un dividende de 1.675 CHF brut (valeur 30 mars 2022) et d'une réduction de la valeur nominale de 1.675 CHF exemptée de l'impôt sur la fortune (valeur probablement au 13 juin 2022)
- La distribution correspond à un taux de 85% sur la base FFO I et de 80% sur la base FFO II
- Taux de distribution cible sur la base de la nouvelle politique de dividende: **80 à 90% de FFO I**



DIMINUTION DU CAPITAL

- Diminution du capital à la valeur nominale de 2.00 CHF
- Attribution de 891.9 mio CHF aux réserves d'apport en capital

SWISS PRIME SITE

Contact avec les analystes et les investisseurs



MARKUS WAEBER
Investor Relations

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

Contact avec les médias



MLADEN TOMIC
Media Relations

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

Dates importantes

Assemblée générale 23 mars 2022

Résultats du 1^e semestre 2022 25 août 2022

Headquarters

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

Zürich Office

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

Geneva Office

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

Zug Office

Akara Funds AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

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.