

SWISS PRIME SITE

# RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2020

ZÜRICH, LE 25 FÉVRIER 2021

# SWISS PRIME SITE

---

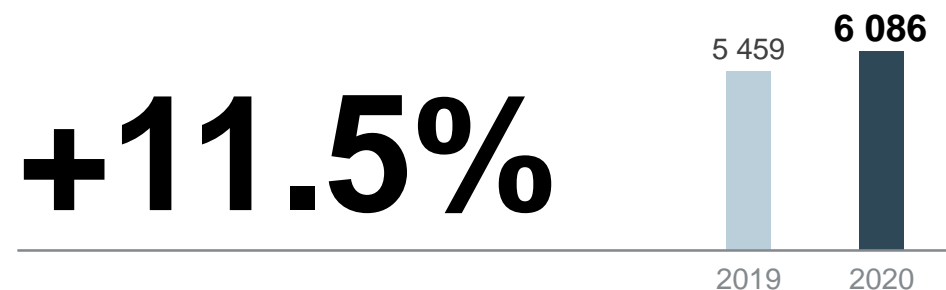
## AGENDA

- 1 BIENVENUE ET 2020 EN BREF**
- 2 PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ET ESG**
- 3 CHIFFRES CLÉS FINANCIERS**
- 4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2021+**

# Hausse du taux de capitaux propres et baisse de l'endettement

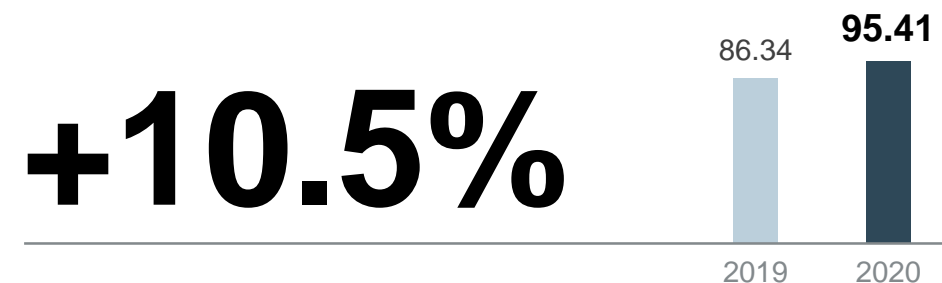
## CAPITAUX PROPRES

en mio CHF



## VNI PAR ACTION\*

en CHF



## TAUX DE CAPITAUX PROPRES

en %



## LOAN-TO-VALUE (LTV)

en %



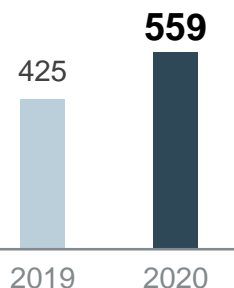
\* Sans les impôts différés; le segment Services est compris seulement à sa valeur comptable.

## Augmentation substantielle de l'EBIT due aux résultats issus de la vente de Tertianum

### EBIT HORS RÉÉVALUATIONS

en mio CHF

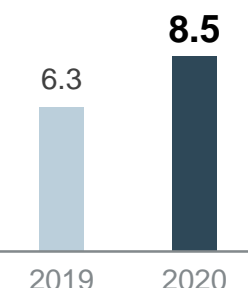
**+31.5%**



### RENDEMENT DES CAPITAUX PROPRES (ROE)\*

en %

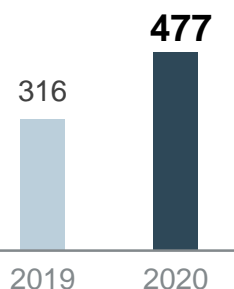
**+2.2 pp**



### RÉSULTAT\*

en mio CHF

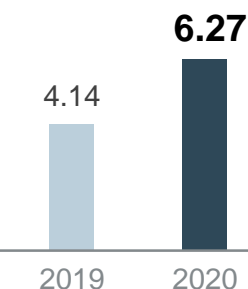
**+51.0%**



### RÉSULTAT PAR ACTION\*

en CHF

**+51.4%**



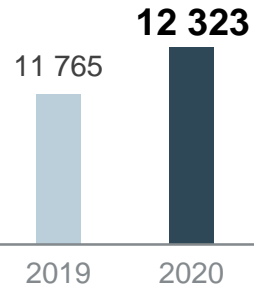
\* Hors réévaluations et impôts différés

# Portefeuille en croissance et réévaluations stables malgré le COVID-19

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

en mio CHF

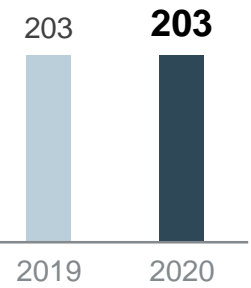
**+4.7%**



## RÉÉVALUATIONS

en mio CHF

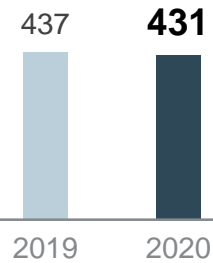
**+0.0%**



## REVENUS LOCATIFS\*

en mio CHF

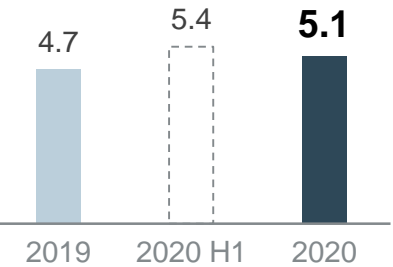
**-1.5%**



## TAUX DE VACANCE

en %

**+0.4 pp**



\* Segment Immobilier

# COVID-19: influence sur le groupe Swiss Prime Site (1|2)



- Fermeture des surfaces retail et gastronomie; en conséquence, influence indirecte et considérable sur le type d'utilisation parking
- Impact considérable sur les voyages et les flux touristiques; en conséquence, effondrement du type d'utilisation hôtellerie
- Plus de 500 demandes de locataire qui ont entraîné un travail supplémentaire considérable (toutes éditées)
- Marché des transactions limité
- Commercialisation des espaces rendue plus difficile (nouvelle location et relocation)

**Produit des locations immobilières: impact de –12.7 mio CHF**



- Fermeture des surfaces du site de Zurich pendant huit semaines (du 17 mars au 11 mai 2020) à l'exception du Food Market
- Majorité des collaborateurs inscrits au chômage partiel
- Retard dans l'ouverture de «The Circle» et confinement partiel à l'«Airsides» dans l'aéroport de Zurich
- Limitations dans le nombre de clients et dans les horaires d'ouverture pendant la période de Noël (notamment moins d'ouverture le dimanche, fermeture de la restauration)

**Produits d'exploitation: recul de 17.2 mio CHF (– 13.4%)**

# COVID-19: influence sur le groupe Swiss Prime Site (2|2)



- Retards dans les émissions, les transactions et les projets pour le compte de Swiss Prime Fondation de placement (SPF)
- En conséquence, une croissance un plus lente que prévu des actifs sous gestion au 1<sup>er</sup> semestre (pourrait être rattrapé au cours du 2<sup>ème</sup> semestre)
- Client SPF confronté à environ 100 demandes de la part de locataires (toutes éditées)
- Ralentissement du lancement de nouveaux produits (fondation et Living+)



- Conditions de travail difficiles en raison du télétravail et du travail fractionné
- Nombre exceptionnel de demandes de la part des locataires concernant des reports, des réductions de loyer et des délais de paiement (> 2000) après le confinement; fardeau coûteux pour l'organisation
- Sur 90 centres commerciaux gérés, 30 ont été complètement fermés et 60 partiellement
- Le manque de revenus provenant des parkings se répercute pratiquement entièrement sur le résultat

# Swiss Prime Site Immobilien: baisse significative du taux de vacance à 5.1%

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

en mio CHF

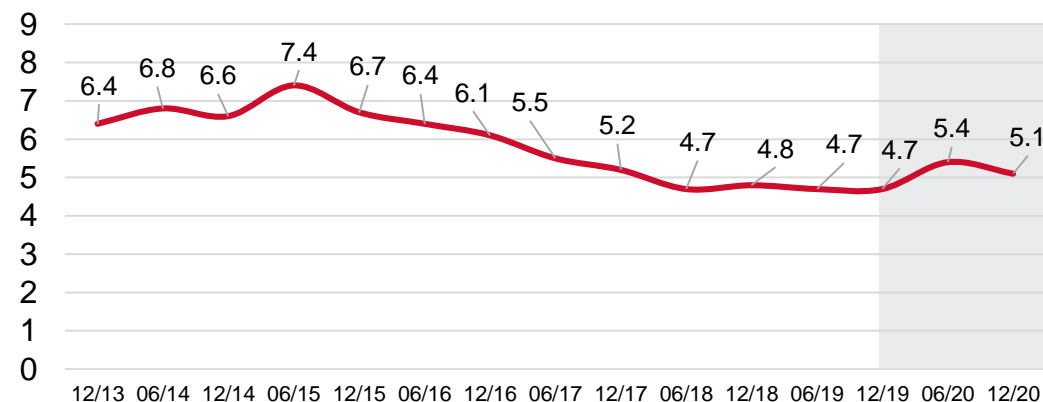
	2019	2020
Total	11 765.4	12 322.6
dont projets   développements	684.5	829.5
Immeubles (nombre)	187	185
Revenus locatifs (segment de l'immobilier)	437.3	431.0
Réévaluation des immeubles	203.4	203.4
Rendement net des immeubles (en %)	3.5	3.2
Taux d'escompte réel (en %), Ø	3.06	2.91

## COMMENTAIRES

- **Réévaluation:** 203.4 mio CHF net (1.65% de la valeur du portefeuille); cela comprend 164.5 mio CHF de réévaluations pour les immeubles et 38.9 mio CHF dans les projets en développement
- **Rendement net du portefeuille immobilier:** par rapport au marché, intéressant avec 3.2%

## TAUX DE VACANCE

en % (groupe)



## COMMENTAIRES

- **Taux de vacance:** baisse considérable depuis la mi-2020 (5.4%) à 5.1% (2019: 4,7%)
- **Vacance exercice 2021:** baisse à moins de 5%



# Swiss Prime Site Immobilien: résultats des transactions et des locations



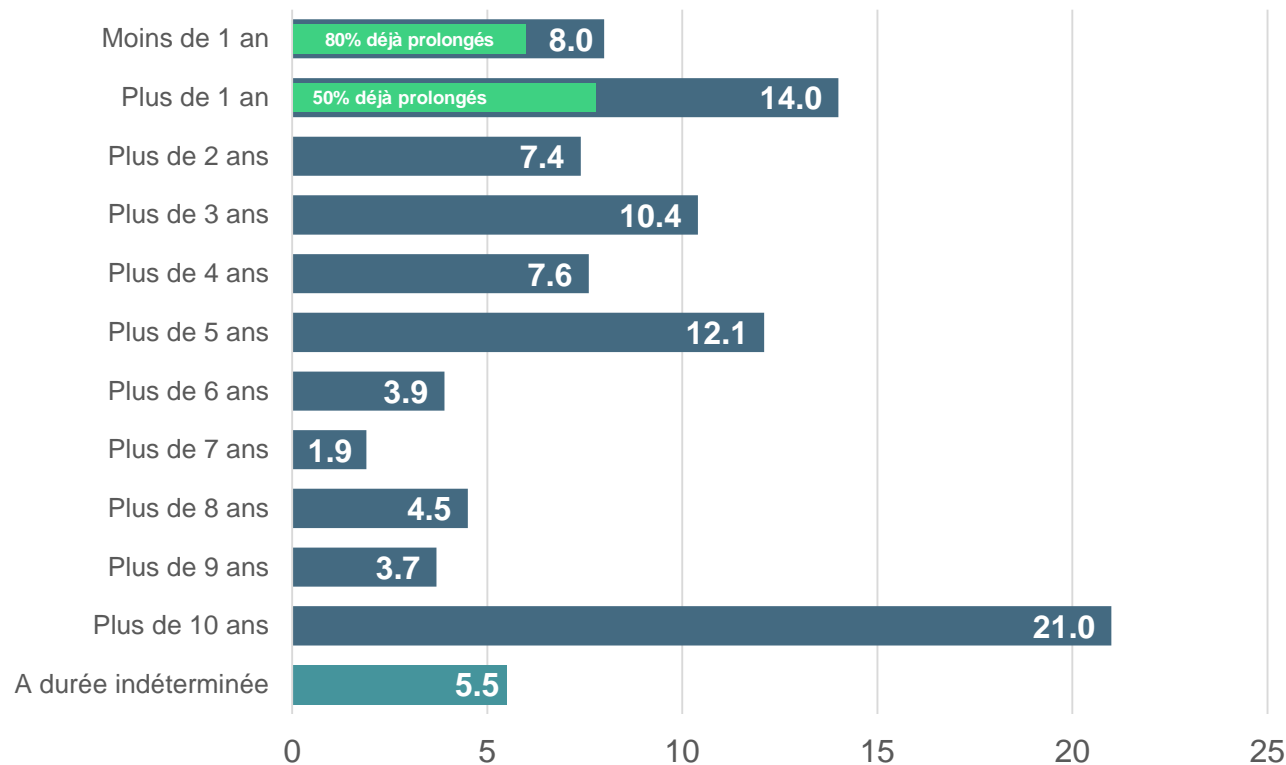
## COMMENTAIRES

- Relocation et nouvelle location de différentes surfaces, notamment à Zurich et à Zoug, à des entreprises internationales ou suisses, parfois à de meilleures conditions; 85 115 m<sup>2</sup> au total soit 5.1% des surfaces pouvant être louées (7% baisse des vacances, 15% relocation, 71% prolongations et 7% première location)
- Achat d'un immeuble de bureau à Zollikofen (Berne), d'un terrain à Uster (Zurich) et d'un centre logistique à Buchs (Zurich) d'une valeur totale de ~80 mio CHF
- Vente d'immeubles à Berne et à Zurich Stadelhofen, et des lots PPE à Genève, pour une valeur totale de ~90 mio CHF
- Clôture du mandat d'étude pour «maaglive» (Zurich); obtenir permis de construire pour «2226» (Schlieren), Tertianum Paradiso et Stücki Park II (Bâle); achèvement du redéveloppement du marché spécialisé A1 avec Bauhaus comme locataire pilier; Weltpost Park Berne remis à l'investisseur en étant complètement loué

# Structure des échéances des contrats de location existants

## ÉCHÉANCE DES CONTRATS DE LOCATION\*

en % au 31 décembre 2020



\* Sur la base des futurs revenus locatifs

## COMMENTAIRES

- **Structure:** échéance équilibrée des contrats de location existants dans le portefeuille d'une valeur de 12.3 mrds CHF
- **Echéances:** Parmi les contrats de location qui se terminent, 80% (2021) et respectivement 50% (2022) ont déjà été prolongés; il n'y a pas de risques groupés
- **WAULT:** 6 ans
- **Principaux locataires du portefeuille (22.7% au total):**

Tertianum	5.6%
Coop	5.5%
Swisscom	4.7%
Globus	4.5%
Zurich Compagnie d'Assurances	2.4%

# Swiss Prime Site Solutions: un Real Estate Asset Manager dynamique



## COMMENTAIRES

- Hausse des actifs sous gestion de 2.3 mrds CHF en 2019 à 3.0 mrds CHF (dont Swiss Prime Fondation de placement +0.3 mrds CHF et intégration d'immoveris +0.4 mrds CHF); pipeline de développement supplémentaire de 0.4 mrds CHF
- Développement de la gamme de produits existante pour le compte de Swiss Prime Fondation de placement; deux émissions d'un volume total de 160 mio CHF pour le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» (y compris les apports en nature) et une émission pour le nouveau groupe de placements SPA Living+ Europe (~38 mio CHF) ont été réalisées
- Soumission de la demande de direction de fonds et de produits de fonds à la FINMA en préparation
- Renforcement organisationnel avec des experts par l'intégration du prestataire de services immobiliers immoveris;

# Wincasa: croissance des actifs sous gestion



## COMMENTAIRES

- Augmentation de 1% des actifs sous gestion à 72 mrds CHF sur un marché tendu
- Evolution pratiquement stable du chiffre d'affaires; la pandémie a un impact sur la composition du chiffre d'affaires (augmentation de Construction & Facility Management avec une marge plus faible)
- Traitement de plus de 2000 demandes de locataires en lien avec la pandémie; influence considérable sur les frais de personnel
- Extension de l'offre de services dans les domaines de la durabilité (électromobilité)
- Acquisition de sites importants pour des bureaux ou un usage résidentiel dans le cadre de la plateforme «streamnow»; l'introduction des contrats de location numériques aura lieu en 2021

# Jelmoli: jalons stratégiques et opérationnels



## COMMENTAIRES

- Le «confinement» du printemps 2020 et les effets de la pandémie ont eu une influence considérable sur les produits d'exploitation et l'EBIT; sans le confinement, l'évolution se situe au niveau de l'année précédente.
- En plus de son siège à Zurich, Jelmoli exploite depuis 2020 deux nouveaux sites plus petits à l'aéroport de Zurich; en raison de la pandémie, ils ont été fermés juste après la mise en service (Airside) ou ouverts après un certain délai (Circle).
- L'introduction du nouveau système ERP a eu lieu en février 2021 et la boutique en ligne «jelmoli.ch» est relancée au mois de mars 2021; la nouvelle expérience d'achat omnicanal devrait apporter une impulsion supplémentaire à l'activité opérationnelle et donc aux résultats connexes.
- Sur la base de cette nouvelle orientation stratégique, un résultat opérationnel équilibré est attendu pour 2023.

# Vente du groupe Tertianum en date du 28 février 2020



## COMMENTAIRES

- **Impact sur le compte de résultat:** suppression d'env. 500 mio CHF de produits d'exploitation et EBIT de l'ordre d'env. 34 mio CHF par an
- **Impact sur le bilan:** réintégration de 304.5 mio CHF de goodwill dans les fonds propres, ce qui renforce le bilan; apport de fonds de 600.4 mio CHF au total
- **Résultat issu de ventes:** contribution à l'EBIT de 204.2 mio CHF
- **Contribution opérationnelle 2020:** Tertianum inclus dans le résultat de 2020 pour deux mois; les revenus locatifs des immeubles loués s'élèvent à 10.9 mio CHF, le produit de Cadre de vie des seniors à 72.4 mio CHF et la contribution à l'EBIT à 2.2 mio CHF
- **Autres relations commerciales:** avec 19 immeubles (dont 4 projets), Tertianum reste le plus grand locataire de Swiss Prime Site (5.6% des revenus locatifs), 9 autres immeubles chez Swiss Prime Fondation de placement

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

- 1 BIENVENUE ET 2020 EN BREF**
- 2 PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ET ESG**
- 3 CHIFFRES CLÉS FINANCIERS**
- 4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2021+**

# Réserve de projets: projets de construction terminés ou dans les temps

## PROJETS

								
	<b>YOND</b> Zurich	<b>Schönburg</b> Berne	<b>West-Log</b> Zurich	<b>Stücki Park I</b> Bâle	<b>JED I</b> Schlieren	<b>Espace Tourbillon</b> Plan-les-Ouates	<b>Tertianum</b> Monthey & Richterswil	<b>Alto Pont-Rouge</b> Lancy
<b>Statut</b>	Terminé	Terminé	Terminé	Terminé	Terminé	Dans les temps	Dans les temps	Dans les temps
<b>Location</b>	97%	100%	85%	60%	75%	40%	100%	20%
<b>Investissements*</b>	92 mio CHF	202 mio CHF	89 mio CHF	100 mio CHF	136 mio CHF	86 mio CHF**	30   43 mio CHF	300 mio CHF
<b>Loyer cible par an</b>	5.5 mio CHF	6.1 mio CHF	3.2 mio CHF	4.9 mio CHF	6.8 mio CHF	6.0 mio CHF	1.3   2.1 mio CHF	15.1 mio CHF
<b>Durée du projet</b>	2018 – 2020	2017 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2020	2017 – 2021/22	2020 – 2021/22	2020 – 2023

\* Terrain inclus, \*\* Bâtiment B (bâtiments C & D vendus, bâtiments A & E en cours de vente)



# Réserve de projets: solide pipeline

## PROJETS

Plan d'aménagement

Demandes  
d'autorisation

Permis de construire

Degré de prélocation

Investissements\*

Loyer cible par an

Durée du projet

							
<b>Tertianum Paradiso</b>	<b>Tertianum Olten</b>	<b>JED II Schlieren</b>	<b>Stücki Park II Bâle</b>	<b>Müllerstrasse Zurich</b>	<b>maaglive Zurich</b>	<b>Rheinstrasse Augst</b>	
	Applicable				Concours d'architecture	Plan de zone approuvé	
				Déposé			
	Délivré	Délivré	Délivré				
	100%	100%	En négociation	100%	Location temporaire	Location temporaire	
	69 mio CHF	32 mio CHF	72 mio CHF	76 mio CHF	222 mio CHF	113 mio CHF	51 mio CHF
	3.2 mio CHF	1.3 mio CHF	4.0 mio CHF	5.0 mio CHF	9.9 mio CHF**	7.0 mio CHF	2.0 mio CHF
	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2023 – 2025	2024 – 2025

\* Terrains inclus \*\* Immeuble existant encore loué jusqu'à la mi-2021

# Projet «maaglive» (1|2): mise en valeur urbanistique à Zurich-West



## COMMENTAIRES

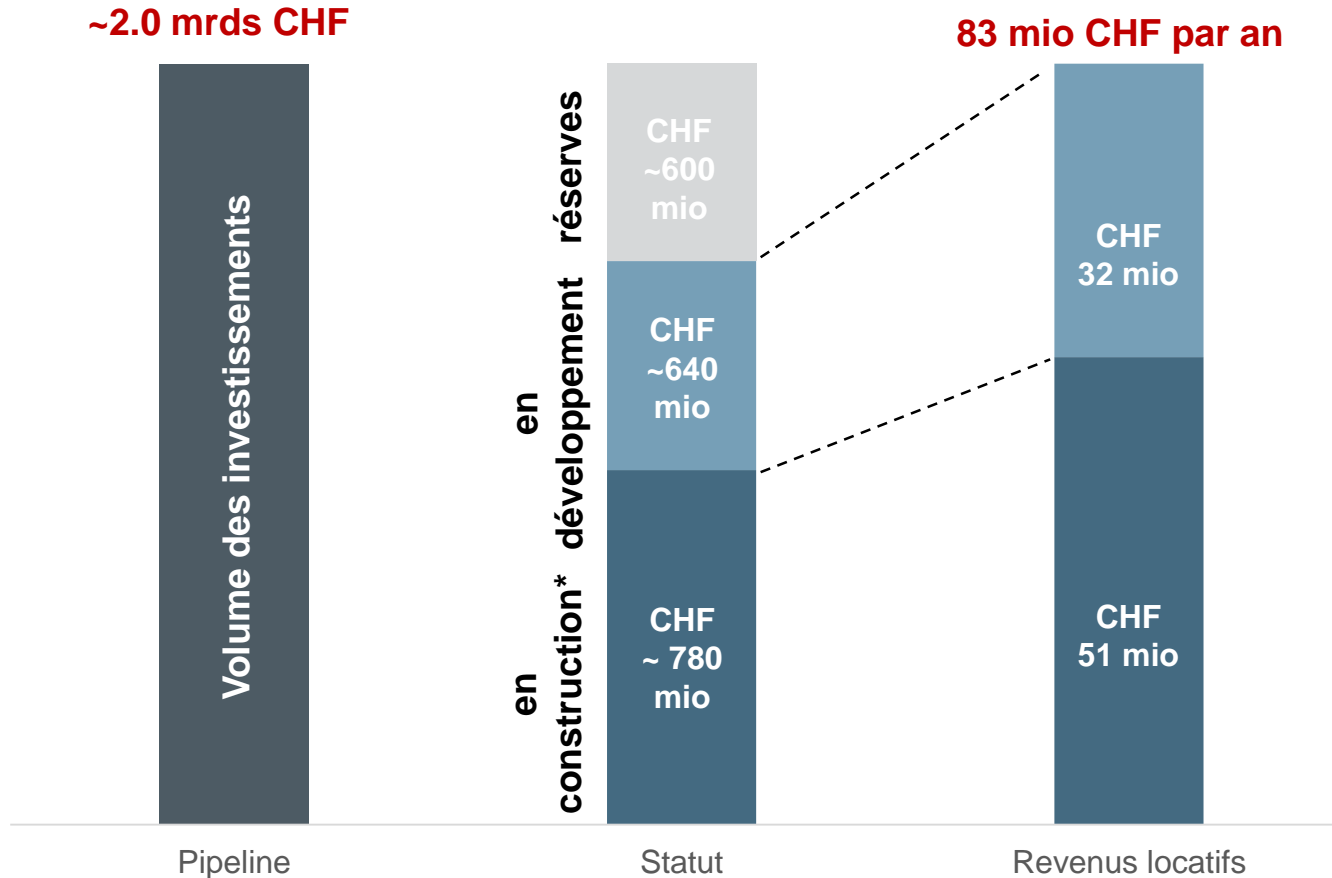
- **Vainqueur du mandat d'études:** Sauerbruch Hutton, Berlin
- **Projet:** tour résidentielle avec jardin sur le toit et loggias («maaglive») et bâtiment adjacent de quatre étages («maison de la culture»); rénovation et reconversion du «bâtiment K» existant, désormais classé monument historique
- **Facteurs de réussite:** revitalisation forte par une utilisation polyvalente de l'espace public; restauration et prestations de services au rez-de-chaussée; création d'une place centrale invitant à séjourner; «facteur culturel» équilibré dans les bâtiments; réduction de l'îlot de chaleur Zurich-West grâce à un concept environnemental
- **Calendrier du projet «maaglive»**
  - Février 2021: choix et communication du projet gagnant
  - Juin 2021: publication spécial «Hochparterre»
  - T3 2021: avant-projet
  - 2022: projet de construction
  - T3 2023: début de la construction
  - Fin 2025: achèvement des travaux et entrée des occupants

# Projet «maaglive» (2|2): ouverture et revitalisation du site



# Montant attendu à partir des projets en développement

## APERÇU DU PIPELINE DE PROJETS



## COMMENTAIRES

- **Projets en construction:** degré élevé d'achèvement des projets en cours de construction s'élevant à environ 780 mio CHF\* et des revenus locatifs attendus de 51 mio CHF au total (24 mio CHF à partir de 2021 avec effet sur le produit tout au long de l'année); rendement net (sur coût) d'env. 4.5%, supérieur à la moyenne du portefeuille
- **Projets en développement:** perspectives de développement attrayantes de l'ordre de 640 mio CHF en raison du grand nombre de permis de construire disponibles et de revenus locatifs attendus de 32 mio CHF, soit un rendement net d'env. 4.5% (sur coût)
- **Réserves:** potentiel de développement d'environ 600 mio CHF sur les réserves de terrains à bâtir existantes

\* Hors Schönburg et YOND, qui ont été remis aux locataires au T1 2020

# ESG – Environnement: la neutralité climatique pour 2040



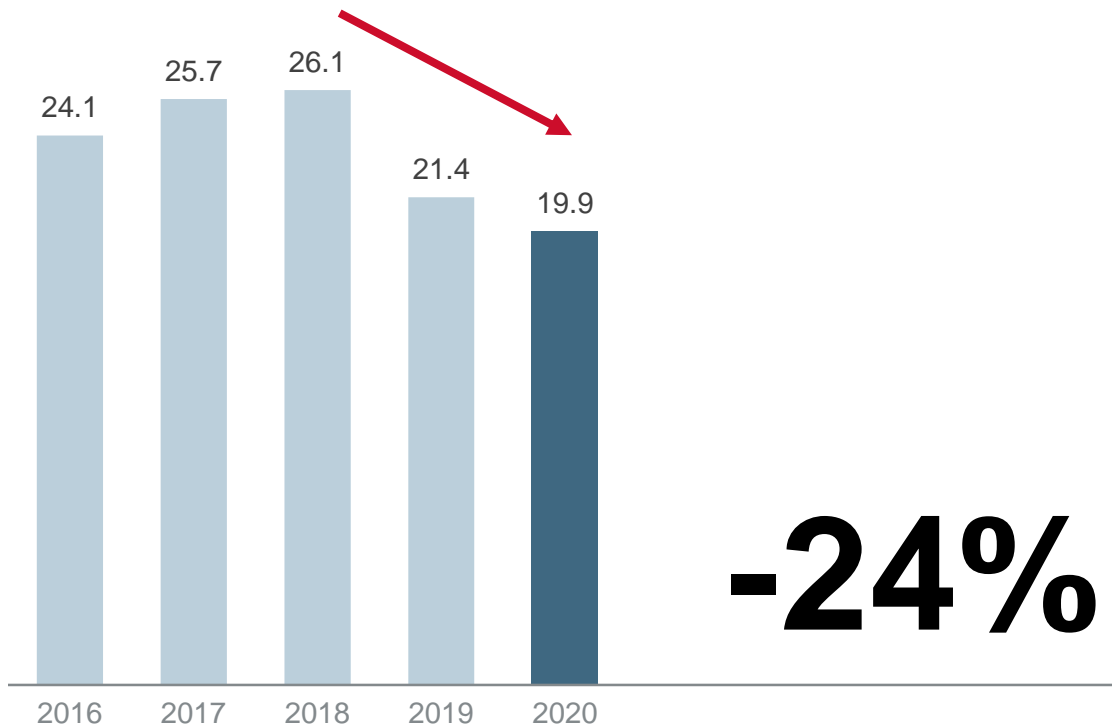
## COMMENTAIRES

- **Neutralité climatique:** l'ambition est d'atteindre la neutralité climatique dans le portefeuille immobilier pour 2040 en suivant un itinéraire défini de réduction du CO<sub>2</sub>; ainsi, les objectifs des accords de Paris sur le climat et de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération seront atteints plus tôt que prévu.
- **Itinéraire de réduction:** les immeubles existants seront modernisés dans le cadre du cycle d'entretien prévu jusqu'en 2040 pour atteindre les objectifs climatiques. Les projets en développement sont planifiés en vue de la neutralité climatique (p. ex. la construction de JED à Schlieren); l'itinéraire de réduction couvre également les émissions 1, 2 et 3.
- **Financement durable:** émission de deux emprunts durables pour un montant de 600 mio CHF pour le financement de projets neutres pour le climat et la modernisation des immeubles existants.

# ESG – Environnement: succès importants sur l’itinéraire de réduction du CO<sub>2</sub>

## INTENSITÉ CO<sub>2</sub> DU PORTEFEUILLE

kg CO<sub>2</sub>-e/m<sup>2</sup>



## COMMENTAIRES

- A partir de 2018, les mesures mises en place ont conduit à une baisse significative des émissions de CO<sub>2</sub> de 24%.
- Les projets en développement sont conçus avec la neutralité CO<sub>2</sub> comme objectif; dans certains projets, de l’énergie est même introduite dans le réseau (l’immeuble comme «centrale énergétique»).
- Lorsque des travaux d’entretien périodiques ou dus à des raisons opérationnelles doivent être effectués, il est systématiquement veillé à ce qu’ils contribuent à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>; à l’échelle de l’entreprise, il est demandé d’utiliser des énergies renouvelables partout où cela est possible.
- Parmi les mesures déjà appliquées, il faut noter l’utilisation de l’hydroélectricité, l’installation de systèmes photovoltaïques, les raccordements de bâtiments au réseau de chaleur à distance (remplacement des chaudières à combustibles fossiles) et l’installation de bornes de recharge électrique.

# ESG – Social: locataires, collaborateurs et autres parties prenantes



- Traitement de plus de 500 demandes de locataire chez Swiss Prime Site Immobilien
- Aide aux petites entreprises et aux travailleurs indépendants dans un esprit de partenariat pour ceux qui étaient directement touchés par le confinement et qui présentaient des loyers mensuels bruts allant jusqu'à 15 000 CHF.
- En 2020, des dispenses de versements de loyer ont été accordées pour une valeur de 12.7 mio CHF au total et des loyers liés au chiffre d'affaires n'ont pas pu être réalisés.



- Création d'un pool d'un montant de 450 000 CHF avec une participation à parts égales des membres du Conseil d'administration et de la Direction du Groupe; l'objectif est d'apporter une aide financière en complément de l'indemnité en cas de réduction de l'horaire de travail aux collaborateurs de Jelmoli touchés par le COVID-19, en particulier dans la vente et la restauration.
- Partenariat avec SOS Villages d'enfants à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021; don de 1 CHF pour chaque m<sup>2</sup> nouvellement loué dans les projets de construction et dans les relocations à partir d'une vacance.
- Mise à disposition de surfaces pour un centre de vaccination privé à Zurich (sur le site de Yond).

## ESG – Governance: poursuite du renouvellement du Conseil d'administration

---



**TON BÜCHNER | PRÉSIDENT** (DEPUIS 2020)

- 1965, double national néerlandais et suisse
- Ingénieur en génie civil (MSc TU Delft, NL), MBA (IMD, CH)



**BARBARA A. KNOFLACH** (POUR ÉLECTION EN 2021)

- 1965, de nationalité autrichienne
- A étudié l'économie à la Haute école spécialisée de Mayence



# ESG – Governance: changement dans la direction



**NINA MÜLLER | CEO** (DEPUIS 2020)  
**JELMOLI**

- 1969, de nationalité autrichienne
- Master of International Business Administration, Université d'économie et de commerce de Vienne

→ Marcel Kucher, nouveau directeur financier de Swiss Prime Site à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021



**MARTIN KALEJA | CEO** (DEPUIS 2021)  
**SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN**

- 1972, de nationalité allemande
- Dr.-ing. électrotechnique et électronique, TU Munich



**ANASTASIUS TSCHOPP | CEO**  
**SWISS PRIME SITE SOLUTIONS**  
(DIRECTION DE GROUPE DEPUIS 2021)

- 1979, de nationalité suisse
- Master in Real Estate Management & Master in Banking and Finance, Haute école de commerce de Zurich

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

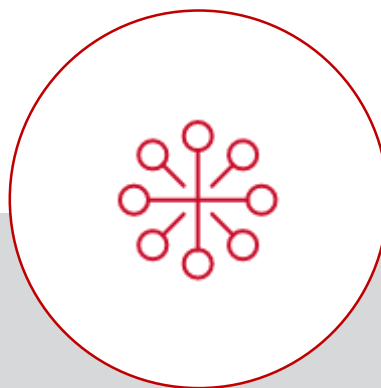
- 1 BIENVENUE ET 2020 EN BREF**
- 2 PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ET ESG**
- 3 CHIFFRES CLÉS FINANCIERS**
- 4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2021+**

# Événements essentiels et leur impact sur les chiffres clés financiers



## VENTE DE TERTIANUM

Cession de l'exploitation opérationnelle de 80 centres d'hébergement et de soins et résidences; suppression d'env. 500 mio CHF de produits d'exploitation et 34 mio CHF d'EBIT



## COVID-19

Pandémie affectant les activités opérationnelles de Jelmoli et les charges au sein des sociétés du groupe Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions et Wincasa



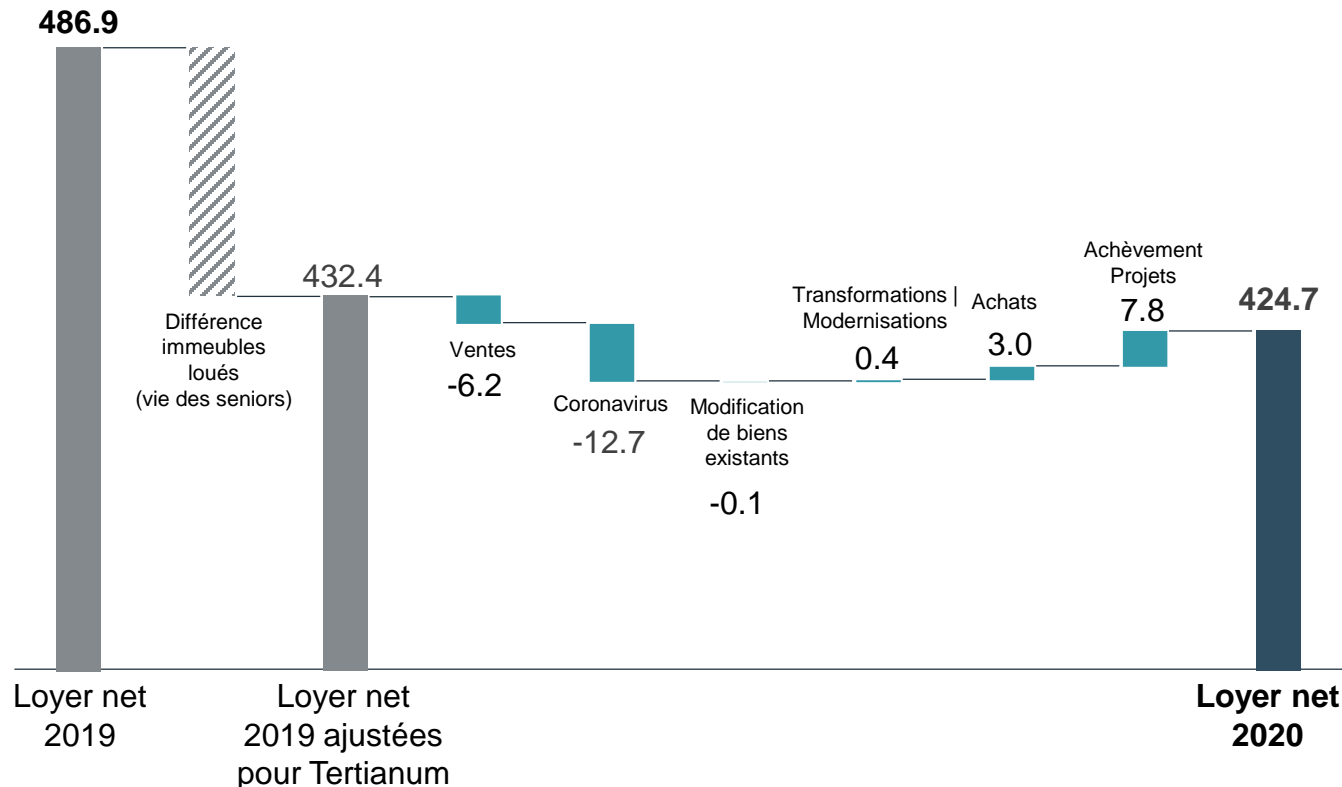
## IMPÔTS

Un revenu fiscal élevé de 172.5 mio CHF (hors trésorerie) en 2019 en raison de la dissolution des impôts différés passifs suite aux réductions des taux d'imposition cantonaux; 2020: 7.1 mio CHF

## Sans l'impact COVID-19, revenus locatifs ne sont que légèrement inférieurs à ceux de 2019

### EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS NETS DU GROUPE

en mio CHF



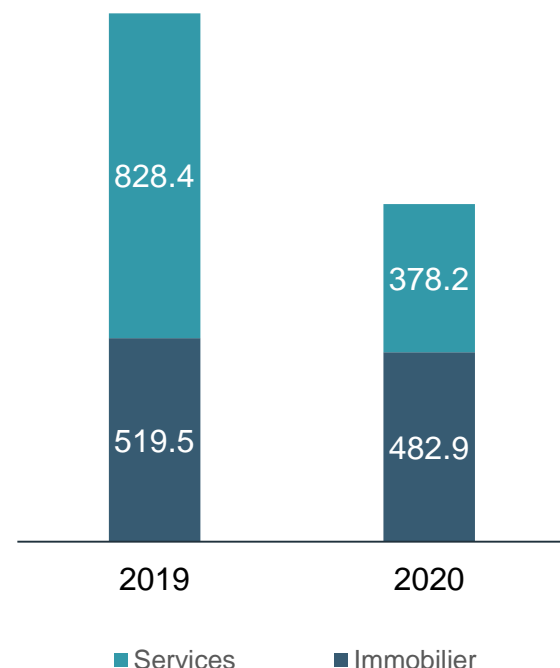
### COMMENTAIRES

- Revenu locatif stable sans effets de COVID-19
- COVID-19: environ 4 mio CHF de baisse du CA et des loyers de parking pris en compte et environ 9 mio CHF de réductions de loyer déjà confirmées
- Évolution EPRA like-for-like: -3.7%; sans l'impact du COVID-19: -0.5%
- Impact positif sur les revenus locatifs en raison des acquisitions (immeubles de bureaux à Zollikofen, entre autres)
- Croissance également due à la mise en service des projets achevés YOND, Stücki Park et Schönburg
- Suppression prévue de revenus locatifs en raison de transformations, de cessions et de la vente de Tertianum

# Augmentation de l'EBIT de 21.3% et de 31.5% sans les réévaluations

## PRODUITS D'EXPLOITATION PAR SEGMENTS

en mio CHF



## EBIT PAR SEGMENTS

en mio CHF

	2019	2020
Immobiliers	572.9	555.0
Services	55.5	207.3
<b>EBIT</b>	<b>628.3</b>	<b>762.3</b>

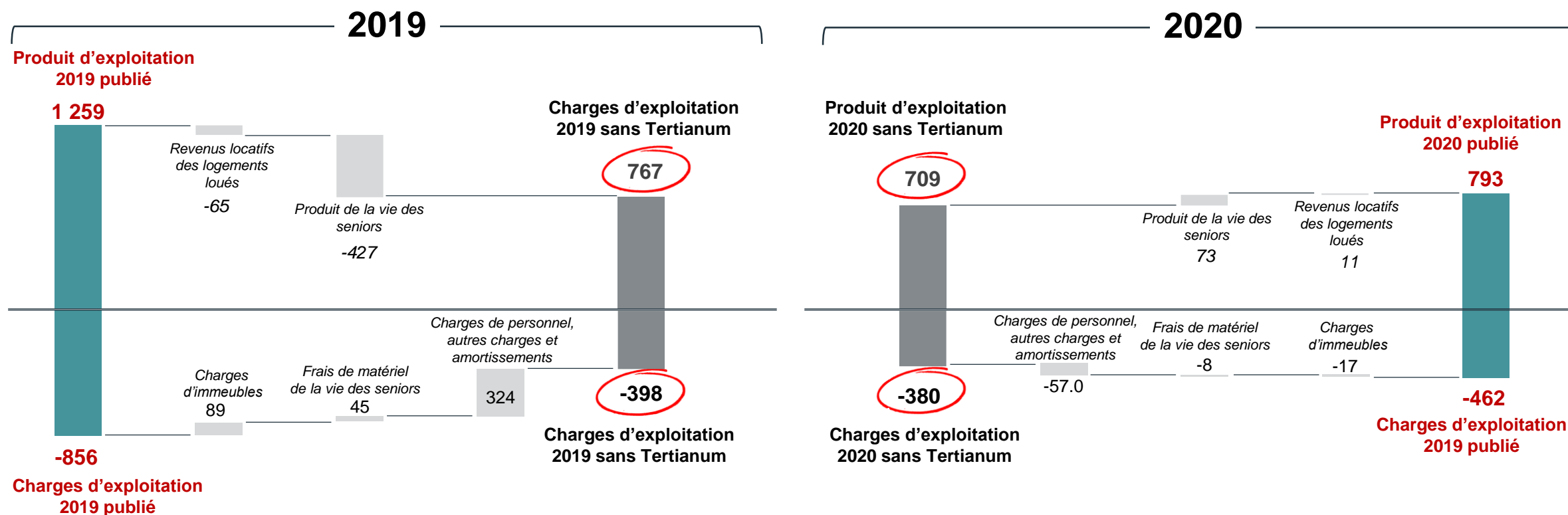
## COMMENTAIRES

- Dans le segment Immobilier, influence de la pandémie de coronavirus pour un montant de -12.7 mio CHF
- Le résultat issu de la vente de Tertianum qui s'élève à 204.2 mio CHF entraîne une augmentation significative de l'EBIT dans le segment Services
- Le confinement de plusieurs mois au S1 a entraîné une baisse significative de l'EBIT chez Jelvoli
- Wincasa (coûts supplémentaires dus à la pandémie de coronavirus et à la numérisation) et Swiss Prime Site Solutions (moins de transactions) avec un EBIT légèrement plus faible
- L'EBIT Tertianum contient 2.2 mio CHF pour le résultat opérationnel sur deux mois en 2020 et le produit de la vente

# Impact de la vente de Tertianum: réconciliation

## RAPPROCHEMENT DES CHIFFRES CLÉS

millions CHF



# Baisse des charges financières après des refinancements attrayants

## COMPTE DE RÉSULTAT DU SWISS PRIME SITE

en mio CHF

	2019	2020
Produits d'exploitation	1 258.8	792.9
Réévaluation des immeubles de rendement	203.4	203.4
Résultat des participations dans les entreprises associées	1.0	1.0
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	20.8	22.2
<i>Résultat (net) des développements immobiliers*</i>	16.9	13.8
Résultat de la vente de participations, net	0.0	204.2
Charges d'exploitation	-855.7	-461.5
<b>EBIT**</b>	<b>628.3</b>	<b>762.3</b>
Charges financières	-70.7	-60.5
Produits financier	1.9	1.7
Impôts sur le résultat	+49.0	-93.1
<b>Résultat</b>	<b>608.5</b>	<b>610.4</b>
<b>Résultat hors réévaluations et impôts différés</b>	<b>315.7</b>	<b>476.6</b>

## COMMENTAIRES

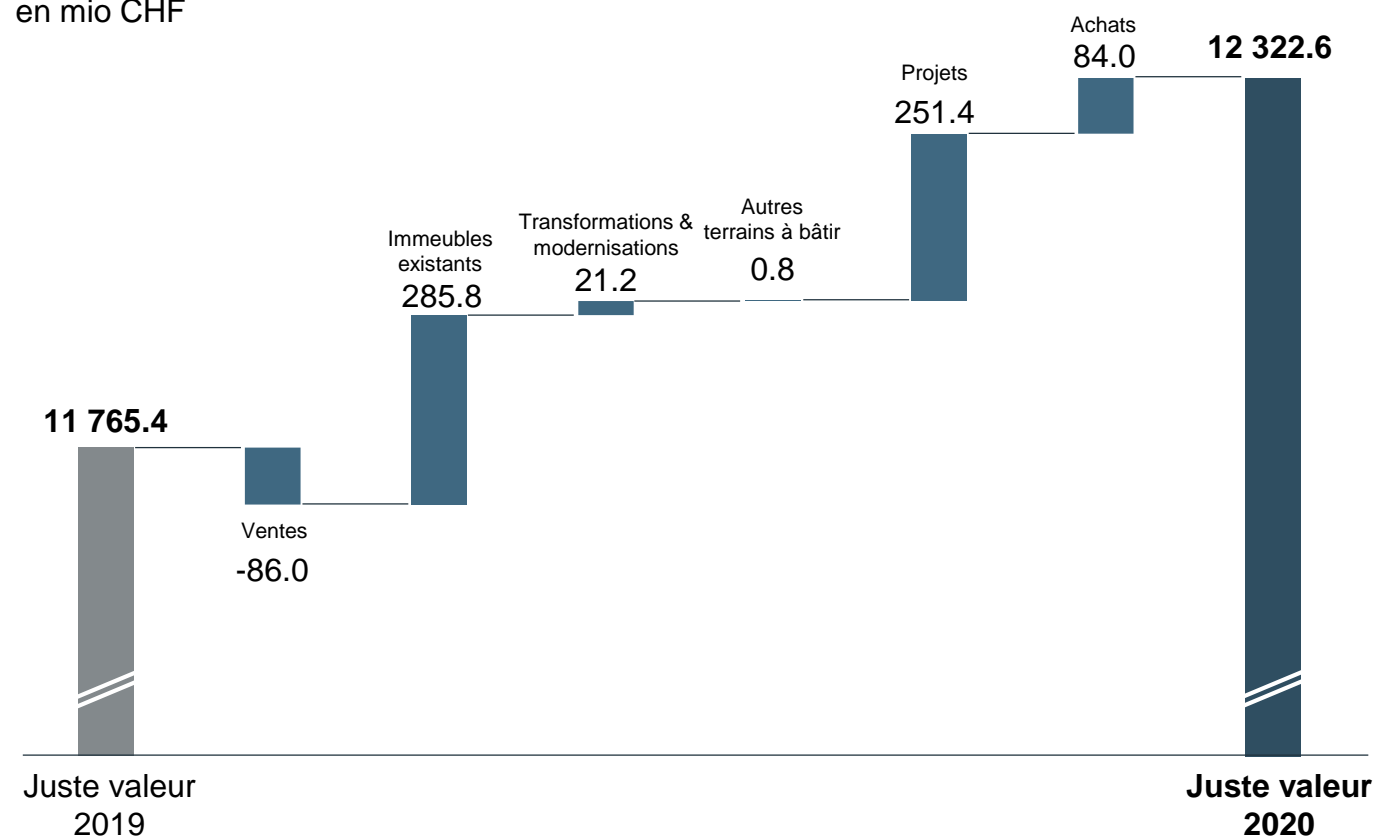
- Résultats des développements immobiliers (récurrents) et résultat de la vente d'immeubles du portefeuille pour un total de 36.1 mio CHF (avant impôts)
- Réévaluations de 203.4 mio CHF dans le cadre de 2019
- Résultat élevé de 204.2 mio CHF issu de la vente de Tertianum
- Charges d'exploitation en fort recul en raison de la baisse des frais de personnel après la vente de Tertianum
- Amélioration significative des charges financières en raison de refinancements attractifs
- Les impôts sur le résultat ont été influencés positivement par la dissolution des impôts différés passifs de 7.1 mio CHF au total (réductions des taux d'imposition cantonaux); année précédente: 172.5 mio CHF

\* Résultat de la vente d'une partie d'Espace Tourbillon et de Weltpost Park calculé selon la méthode POC \*\* Dont 2.2 mio CHF pour Tertianum pour deux mois en 2020

# Le portefeuille immobilier atteint 12.3 mia CHF

## DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (JUSTE VALEUR)

en mio CHF



## COMMENTAIRES

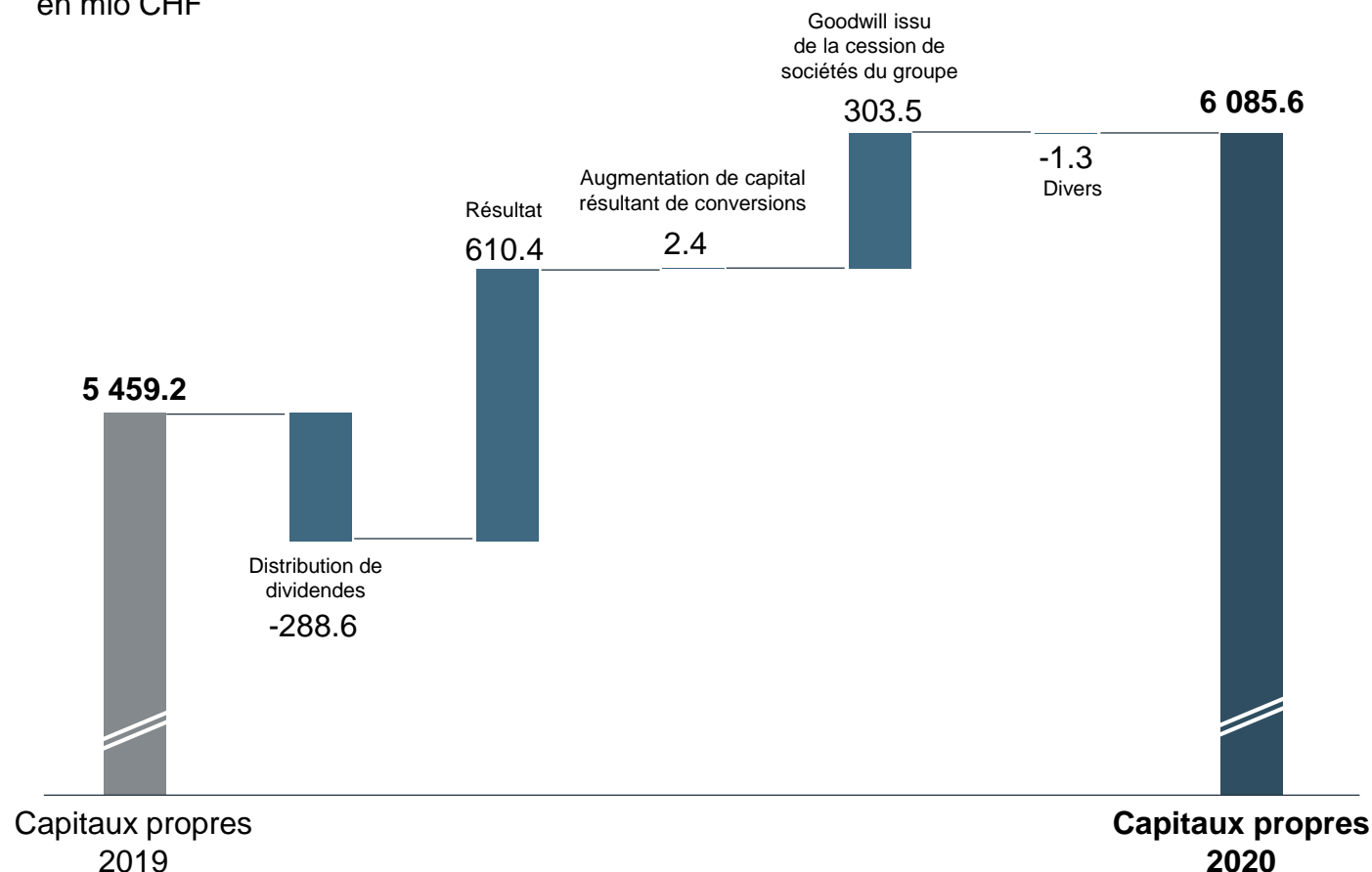
- 4.7% de croissance du portefeuille immobilier par rapport à fin 2019
- Au total 185 immeubles (fin 2019: 187) d'une valeur de 12.3 mrd CHF
- Augmentation de la valeur de 164.5 mio CHF pour les immeubles existants et de 38.9 mio CHF pour les immeubles en développement
- Rendement net sur le marché pour des immeubles de placement de premier ordre à un niveau attrayant (3.2%)
- En raison de la COVID-19, taux de vacance de 5.1% (année précédente: 4.7%); amélioration sensible par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020



# Hausse sensible de 11.5% de la VNI par action après impôts différés

## EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en mio CHF



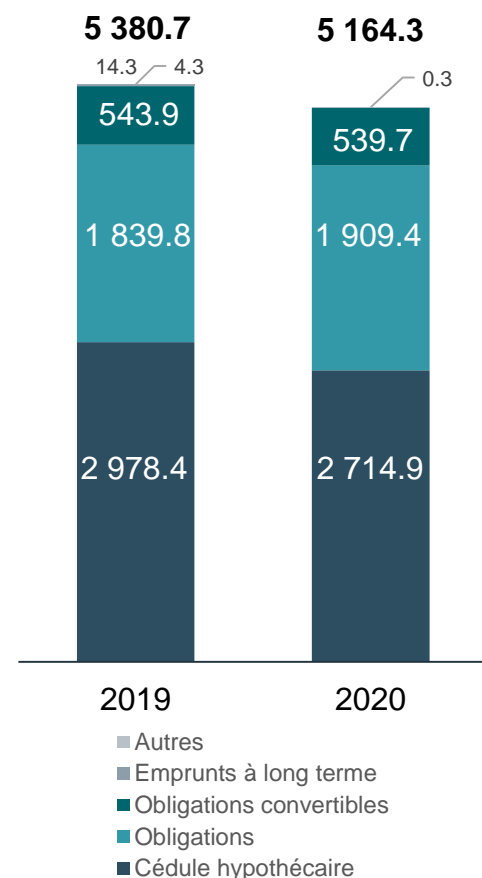
## COMMENTAIRES

- Hausse sensible de la VNI par action après impôts différés pour atteindre 80.11 CHF; +11.5% par rapport à l'année précédente
- Le versement des dividendes a été effectué à 50% à partir du bénéfice au bilan et des réserves issues d'apports en capital
- Les conversions d'obligations convertibles portent le nombre d'actions émises à 75 970 364 (fin 2019: 75 946 349) et augmentent les capitaux propres de 2.4 mio CHF
- Le taux de capitaux propres de 47.8% (objectif:  $\geq 45\%$ ) et le ROE de 10.6% (objectif: 6 – 8%) sont supérieurs aux objectifs à long terme de Swiss Prime Site

# Amélioration du coût de la dette à 1.1% et extension de la durée

## STRUCTURE DE FINANCEMENT

en mio CHF



## ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2019	2020
Taux d'intérêt moyen (en %)	1.2	1.1
Durée résiduelle moyenne (en années)	4.2	4.8
Loan-to-Value (en %)	45.7	41.9

en mio CHF	2019	2020
A court terme	1 259.9	1 333.8
A long terme	4 120.8	3 830.5
<b>Total</b>	<b>5 380.7</b>	<b>5 164.3</b>

## COMMENTAIRES

- Au total, 11 obligations d'une valeur de 2.8 mrds CHF env. avec des échéances jusqu'en 2031 sont en cours, émission de deux green bonds de 300 mio CHF chacun avec paiement en 12/2020 et 02/2021
- Prochaines échéances des obligations: 300 mio CHF le 16 avril 2021 (coupon: 1.75%)
- 376 mio CHF de dettes ouvertes provenant de contrats ET → Refinancement de toutes les dettes ou échéances garanti
- Coût de la dette à 1.1% avec une durée restante de 4.8 ans
- Loan-to-Value nettement en dessous du niveau cible de <45%

# Contribution financière à la durabilité – green bonds



## COMMENTAIRES

- Emission de deux obligations pour un volume total de 600 mio CHF en accord avec les critères du «Green Bond Framework»

	2028	2029
Volume d'émission (mio CHF)	300	300
Taux d'intérêt (en %)	0.375	0.65
Durée (années)	7	9

- Forte demande d'obligations durables; placement particulièrement réussi
- Les green bonds sont inclus dans les nouveaux index SBI ESG de la bourse suisse
- Financement et refinancement de projets et de bâtiments certifiés et rénovations de bâtiments existants dans le cadre de l'itinéraire de réduction du CO<sub>2</sub>

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

- 1 BIENVENUE ET 2020 EN BREF**
- 2 PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ET ESG**
- 3 CHIFFRES CLÉS FINANCIERS**
- 4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2021+**

# Perspectives macroéconomiques



## ÉCONOMIE

- PIB: pour 2021, le SECO s'attend à une croissance de 3.0% et à une hausse du chômage
- L'indice relatif à l'activité économique hebdomadaire (AEH) montre une évolution latérale du PIB en janvier 2021 malgré le confinement
- Economie mondiale: on s'attend à une reprise comportant des risques (notamment de pandémies, de conflits commerciaux)



## TAUX D'INTÉRÊT / INFLATION

- La Banque nationale suisse poursuit sa politique monétaire expansionniste (taux directeur: -0.75%)
- Les mesures de politique fiscale et monétaire décidées dans le cadre de la pandémie peuvent conduire à une inflation plus élevée



## POLITIQUE

- Détermination de la position par rapport à l'accord-cadre avec l'Union européenne
- Adoption de la stratégie climatique à long terme de la Suisse (2050)
- Le Conseil fédéral a renforcé son soutien aux entreprises dans le cadre du programme pour les cas de rigueur (notamment avec des contributions à fonds perdu plus élevées)

# Perspectives du marché



## BUREAU

- Par rapport à l'Europe, le «télétravail» est moins développé en raison de temps de déplacement plus courts pour se rendre au travail (Ø 30 Min.)
- Augmentation de la qualité et de l'espace requis par collaborateur
- Le marché des transactions est attrayant: les rendements prime\* ont nettement baissé à 1.7% (Zurich) et resp. 2.0% (Genève)
- **Bilan: l'évolution du marché des espaces de bureau devrait être stable en raison de la croissance économique attendue**



## RETAIL

- Dans l'ensemble, le commerce de détail CH est stable en 2020 malgré la pandémie; les secteurs ont été différemment touchés, la part du commerce en ligne continue d'augmenter
- Le non-alimentaire a un potentiel de rattrapage en 2021 après le 2<sup>e</sup> confinement
- Le marché des transactions est intact: les rendements prime\* ont légèrement baissé à 2.3% (Zurich) et resp. 2.6% (Genève)
- **Bilan: les sites attrayants restent importants pour les détaillants à l'époque des concepts omnicanal**






## HOSPITALITY

- En raison de l'absence de touristes internationaux, l'hôtellerie a connu un taux d'occupation plus faible en 2020 (Zurich: -63%, Genève: -67%); les voyages nationaux n'offrent qu'une compensation partielle
- Les dispositions restrictives pour l'entrée dans le pays et les quarantaines perdurent (aéroport de Zurich: 87% de passagers en moins en janvier 2021)
- **Bilan: le marché de l'hôtellerie et de l'événementiel restera sous pression à court et à moyen terme en raison de différentes contraintes**




\* Source: Wüest Partner T4 2020

# Objectifs à moyen terme

## SEGMENT IMMOBILIER

Niveau	Objectifs chiffrés
 <b>Portefeuille</b>	<p>➔ <b>Volume stable</b> à 12 mia CHF</p> <p><b>Vacances 2021+</b> A moyen terme environ 4%</p> <p><b>Types d'utilisation 2025</b> Baisse du retail à &lt;20% et renforcement des utilisations bureau et logistique</p>
 <b>Pipeline</b>	<p>➔ <b>Volume actif</b> ~1.4 mia CHF Revenus locatifs totaux ~83 mio CHF (2026)</p> <p><b>Réserves dans le portefeuille et le pipeline de projets:</b> Activation des réserves de ~600 mio CHF</p>
 <b>Capital Recycling</b>	<p>➔ <b>Vente des biens immobiliers non-core</b> pour le refinancement du pipeline de projets</p>

## SEGMENT SERVICES

Sociétés du Groupe	Objectifs chiffrés
	<p>➔ Actifs sous gestion ~7 mrds CHF Contribution à l'EBIT du groupe ~ 30 mio CHF jusqu'en 2025</p>
	<p>➔ Actifs sous gestion ~75 mrds CHF Assurer la marge EBIT de ~15% jusqu'en 2023</p>
	<p>➔ EBIT opérationnel «équilibré» Loyers stables jusqu'en 2023</p>

# Objectifs Swiss Prime Site 2021



## Remarques sur les orientations

- **Les exercices 2019 et 2020 ont été marqués par des effets spéciaux ponctuels**  
 2019 → Rentrées fiscales exceptionnelles de 172.5 mio CHF  
 2020 → Résultat de la vente de Tertianum de 204.2 mio CHF
- **Réévaluations dans le cadre de la pandémie**  
 Portefeuille → Une bonne partie des immeubles se trouvent sur des emplacements de premier ordre et disposent d'un potentiel de valorisation supplémentaire.  
 COVID-19 → Les réévaluations dépendent également de l'évolution ultérieure de la pandémie.
- **Bases de la fixation des objectifs**  
 La fixation des objectifs au niveau des revenus locatifs et des vacances part du principe qu'aucun confinement supplémentaire ne sera décrété par les autorités – état à la fin février 2021.

## Niveau

## Objectifs chiffrés



Revenus locatifs



Hausse des revenus locatifs



Taux de vacance



Baisse du taux de vacance à moins de 5%



Dividende



80 à 100% des EPRA earnings per share ajustés



# Politique de dividende



## DIVIDENDE EN 2021

Le dividende de 3.35 CHF par action correspond à un rendement très intéressant de 3.9% – le cours de clôture au 31 décembre 2020 sert de base; distribution d'un dividende ordinaire (50%) et distribution exonérée d'impôt provenant des réserves issues d'apports en capital (50%)

## BASE DE CALCUL

Les EPRA earnings per share «ajustés» servent de base à la future politique de dividende

## AJUSTEMENT

Les EPRA earnings per share «ajustés» englobent les revenus locatifs de Swiss Prime Site Immobilien, des gains récurrents dégagés des ventes s'élevant à 30 mio CHF et les contributions à l'EBIT des sociétés du groupe Swiss Prime Site Solutions, Wincasa et Jelmoli

## FOURCHETTE

La fourchette visée du taux de distribution est de 80% à 100% des EPRA earnings per share «ajustés»\*

\* le Conseil d'administration de Swiss Prime Site se réserve le droit de s'écarter de ce taux de distribution dans des situations exceptionnelles

**SWISS PRIME SITE**

**CRÉER DES  
ESPACES DE VIE**



# SWISS PRIME SITE

---

## Contact avec les analystes et les investisseurs

---



**Markus Waeber**  
Investor Relations

**Head Group Investor Relations**  
Direct: +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**  
Direct: +41 58 317 17 42  
Mobile: +41 79 571 10 56  
mladen.tomic@sps.swiss

## Dates importantes

---

<b>Assemblée générale</b>	23 mars 2021
<b>Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2021</b>	26 août 2021

## Siège

---

Swiss Prime Site AG  
Frohburgstrasse 1  
CH-4601 Olten  
Phone: +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.