

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

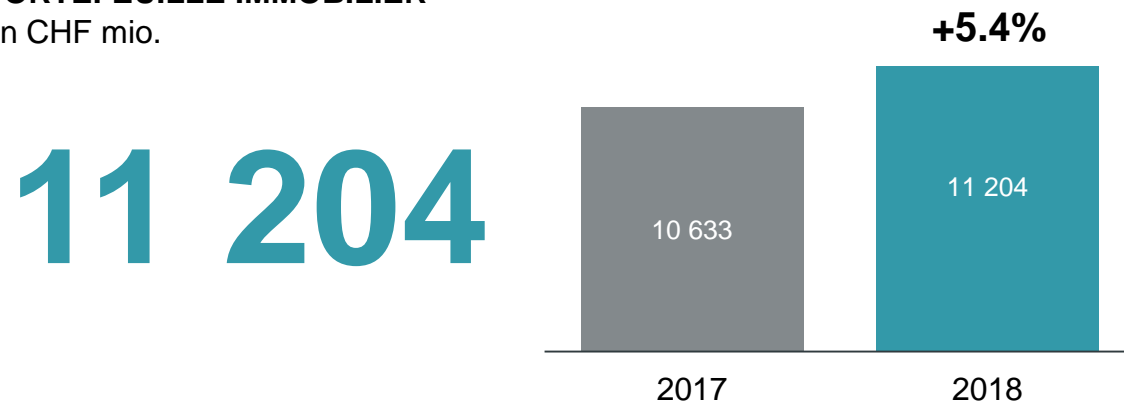
Réserve de projets

5

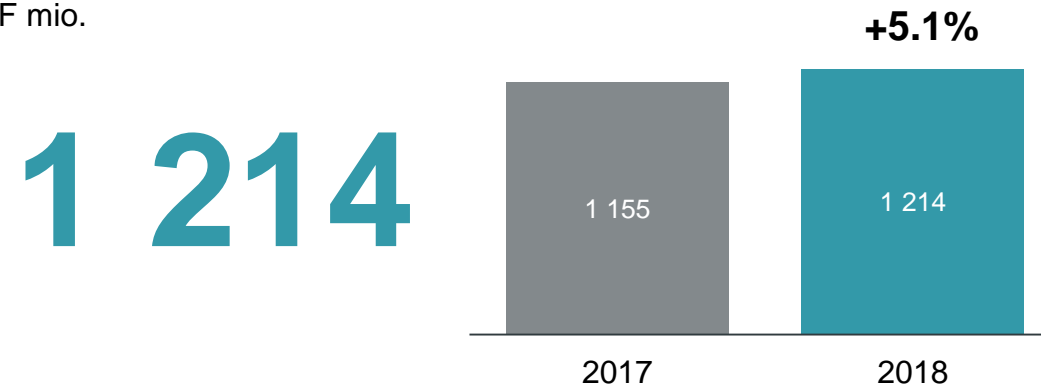
Perspectives

Exercice 2018 réussi

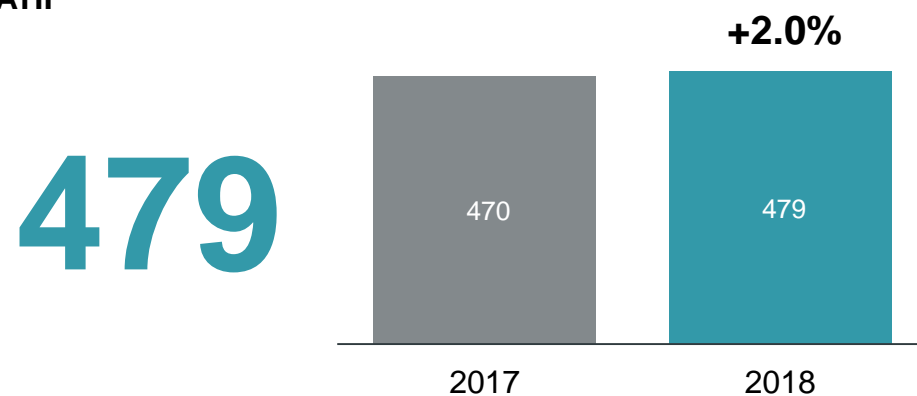
PORTEFEUILLE IMMOBILIER en CHF mio.



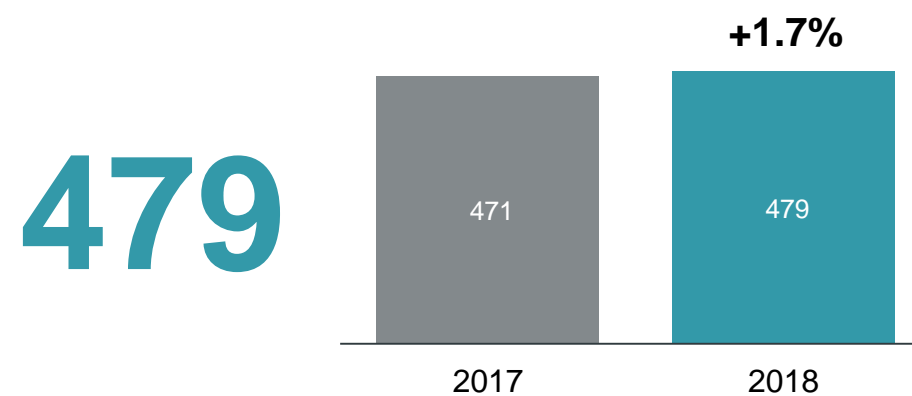
PRODUIT D'EXPLOITATION en CHF mio.



PRODUIT LOCATIF en CHF mio.

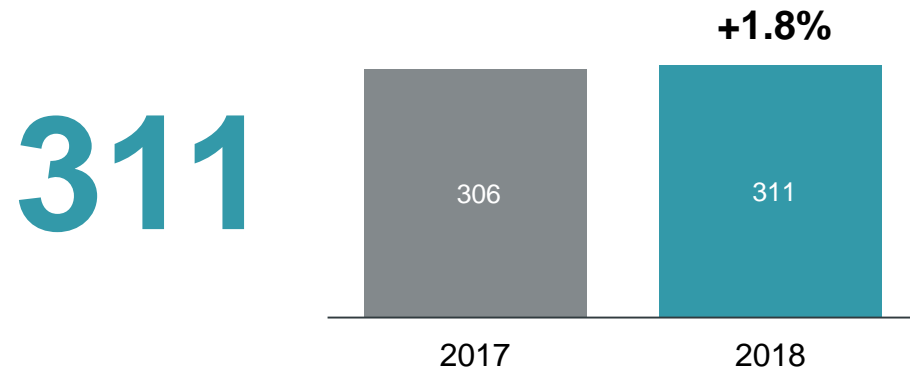


EBIT en CHF mio.

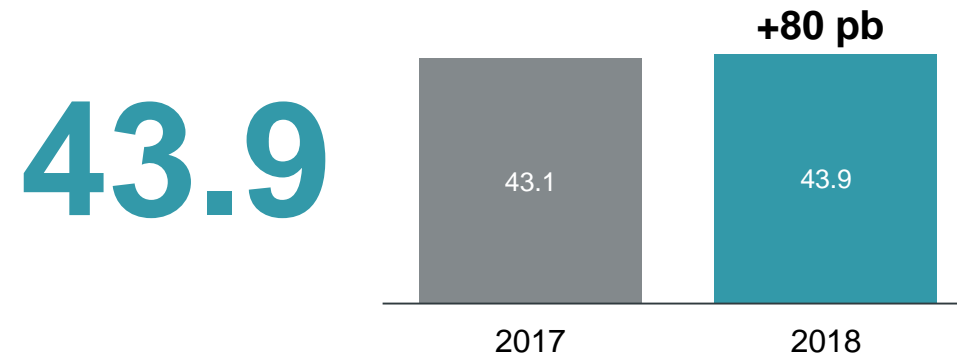


EPS au niveau de l'exercice précédent après augmentation du capital

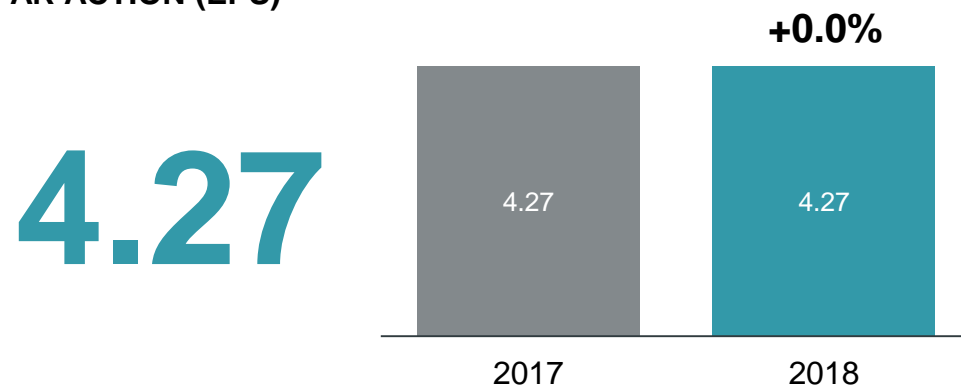
RÉSULTAT
en CHF mio.



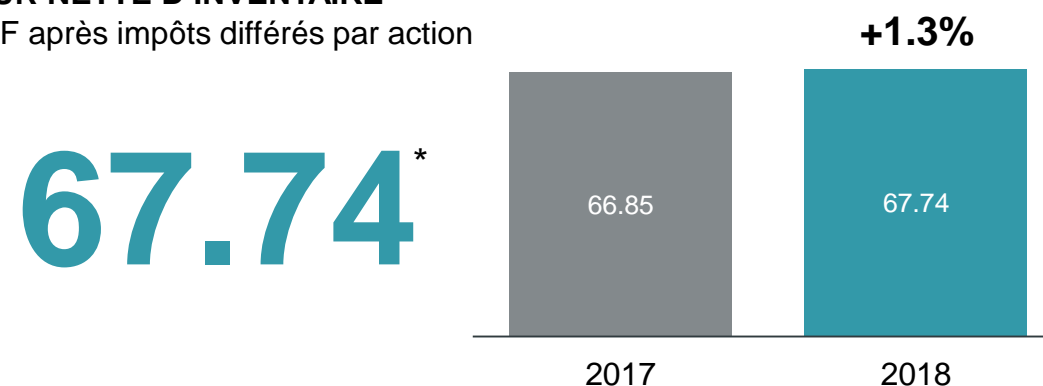
TAUX DE CAPITAUX PROPRES
en %



RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)
en CHF



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



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

Augmentations du capital effectuées réussies en 2018

SWISS PRIME SITE



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 Immobilier

- **Nouvelles locations/relocations:** Total 190 000 m² 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 Beethoventrasse 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)



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 1^{er} octobre 2018:
 - 1) Zurich Giesshübelstr. 15 (2 800 m²)
 - 2) Zurich Müllerstr. 16/20 (13 700 m²)
 - 3) Worblaufen (37 200 m²), nouvellement en possession exclusive (avant l'Asset Swap 49% en copropriété)

Asset Swap (2|2)

Müllerstrasse 16/20
Zurich



Giesshübelstrasse 15
Zurich



Siège de Swisscom
Worblaufen



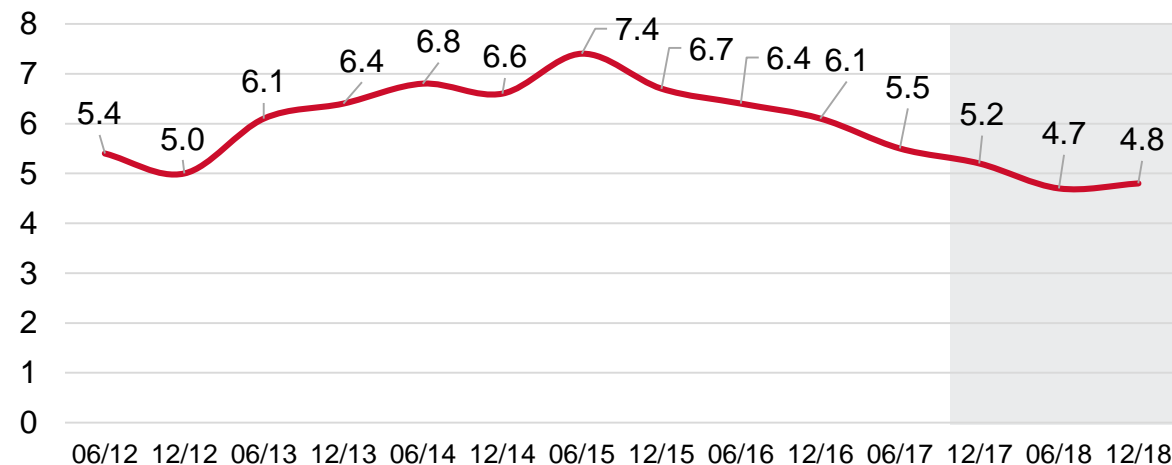
Ventes de projets et de placements attractives



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 2^e 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

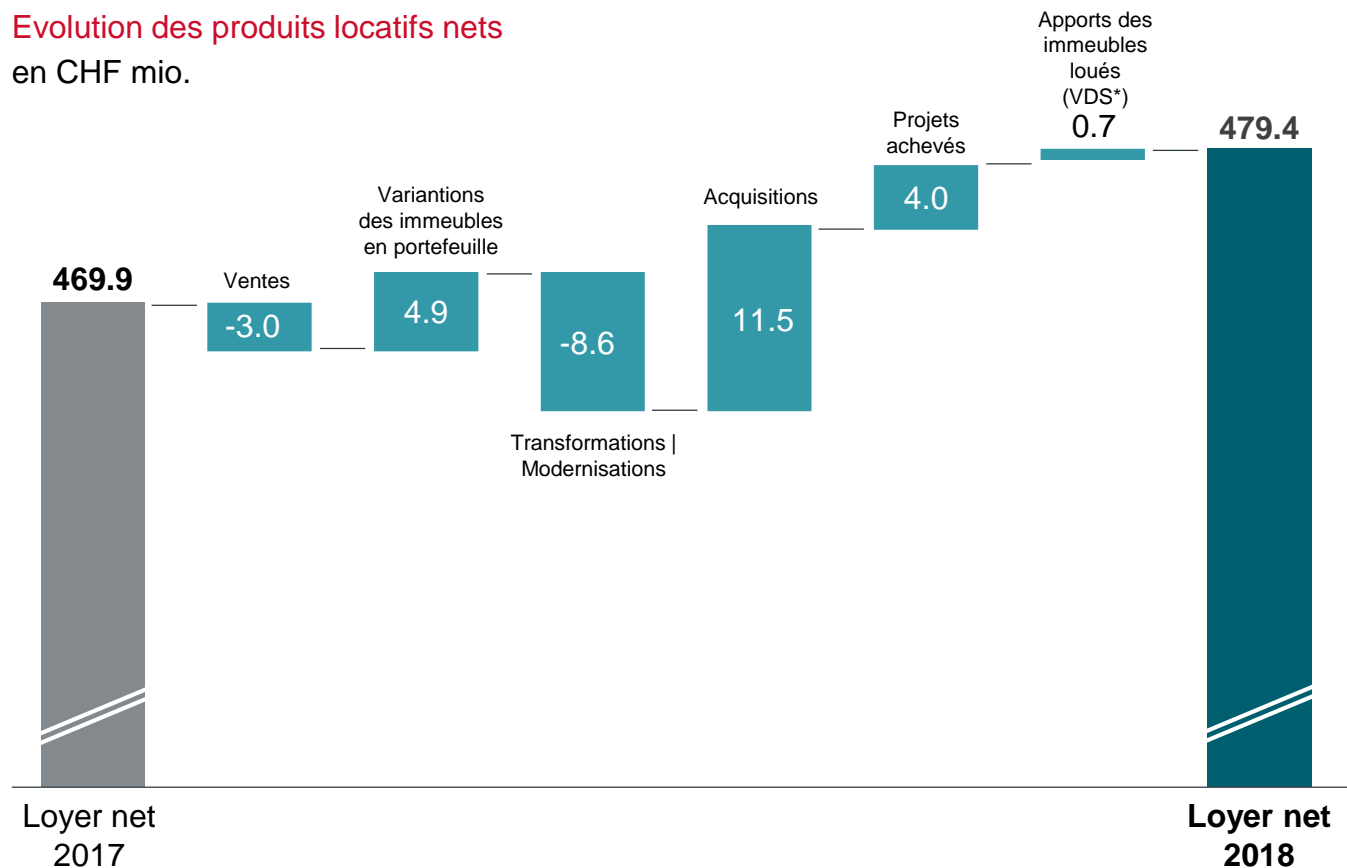
Réserve de projets

5

Perspectives

Hausse des produits locatifs de 2.0%

Evolution des produits locatifs nets
en CHF mio.



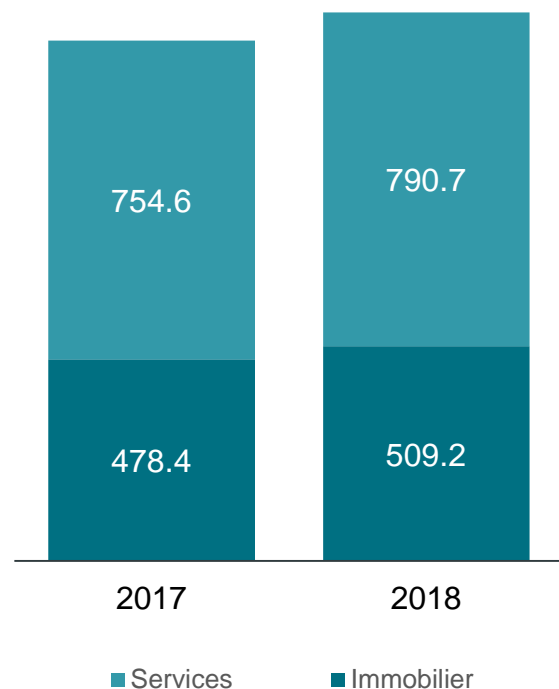
Faits

- 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 (Stückli, 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

	2017	2018
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 revenus 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
<i>Résultat des développements immobiliers (net)*</i>	<i>27.5</i>	<i>15.5</i>
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

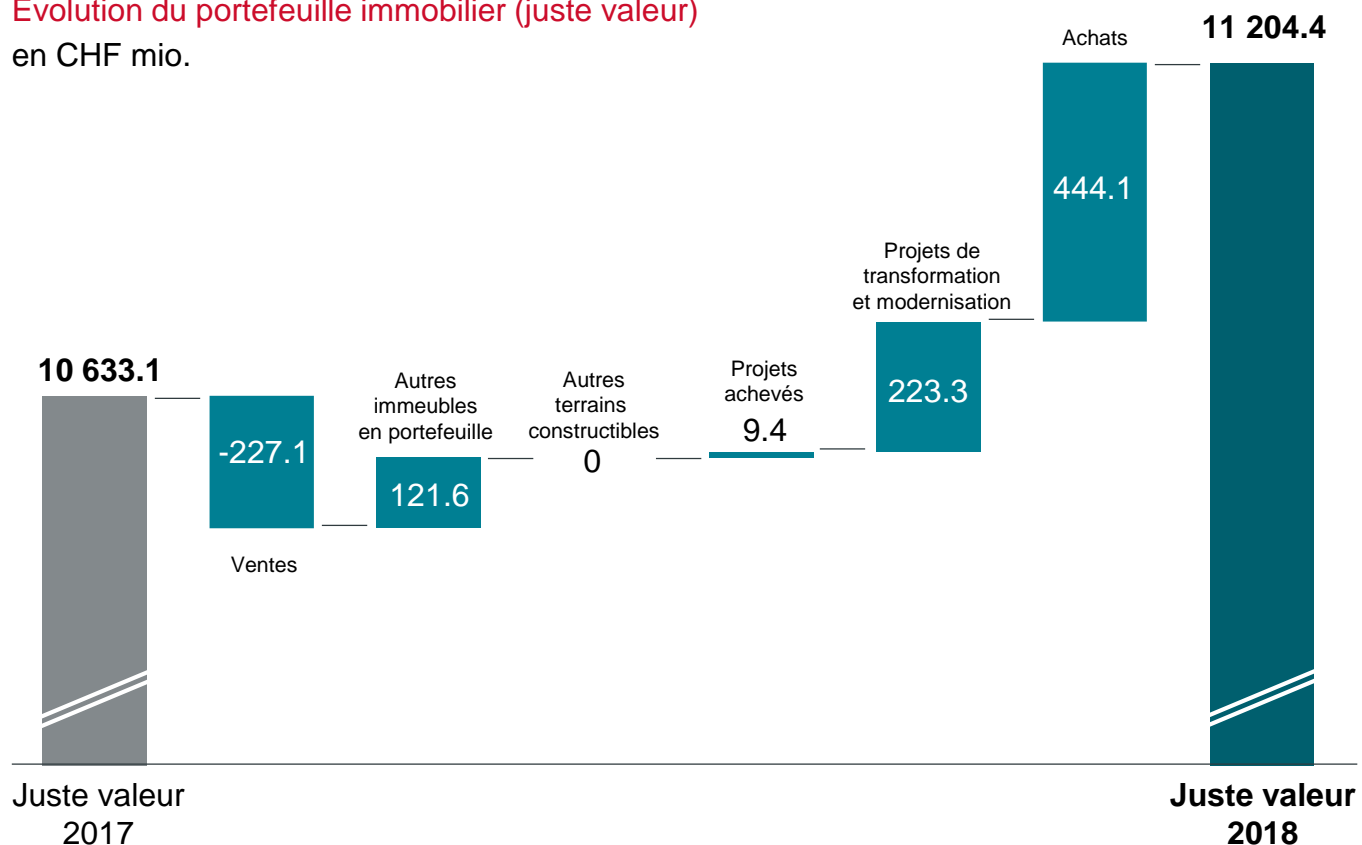
Faits

- 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 la 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.



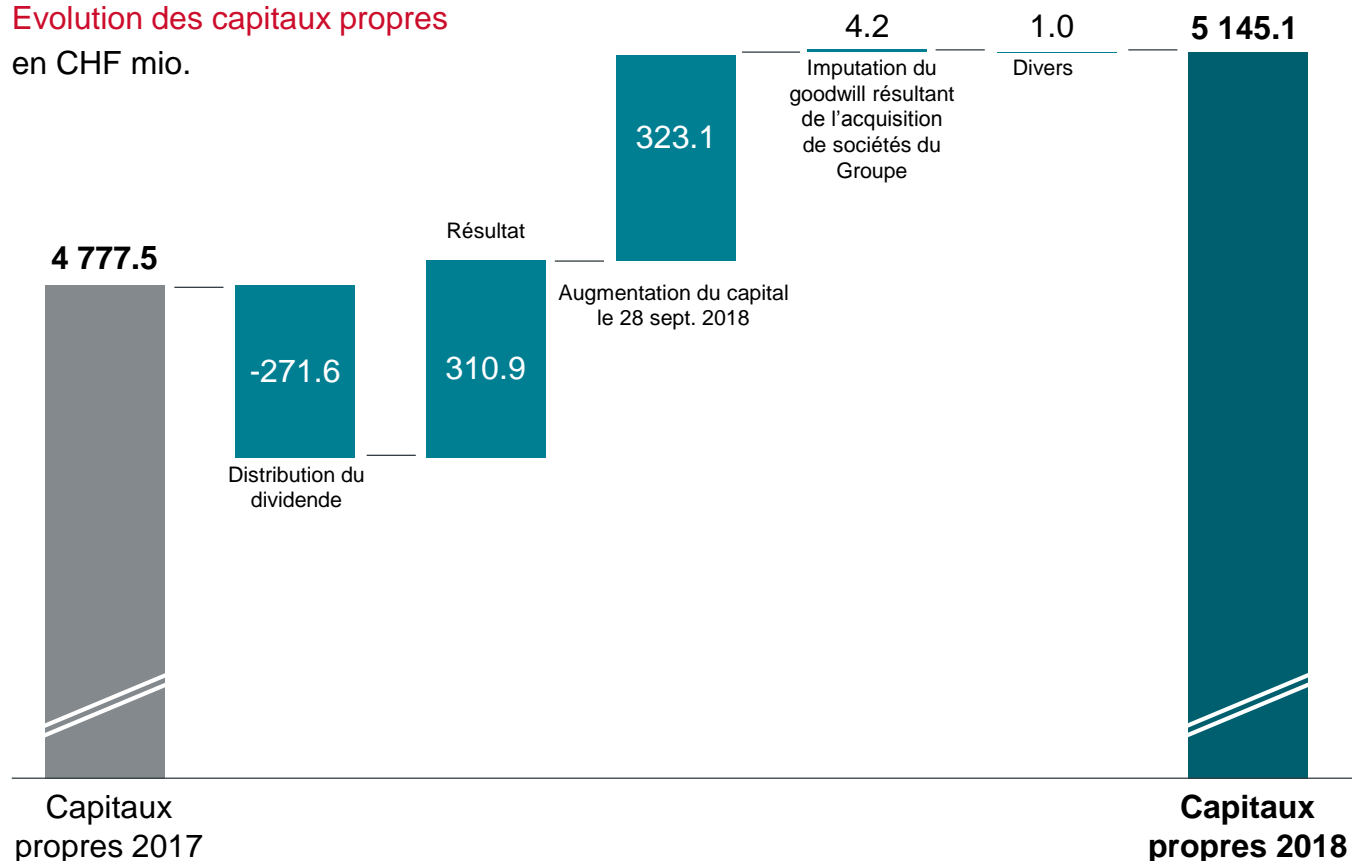
Faits

- 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.

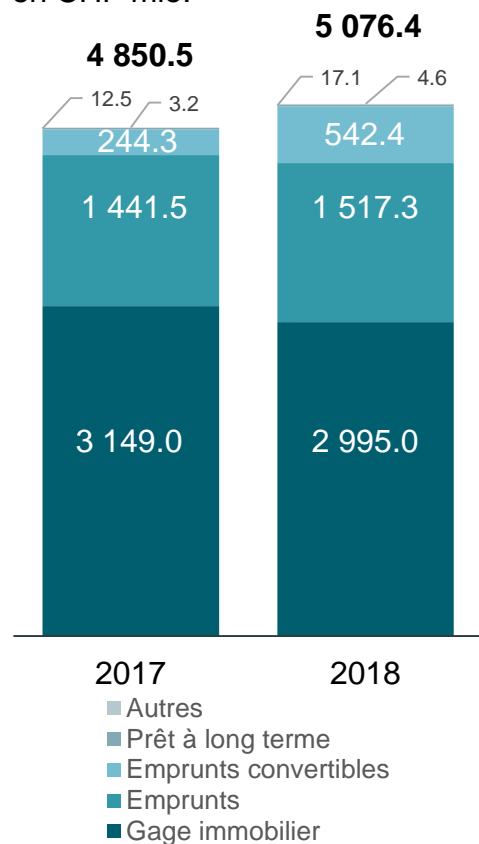


Faits

- 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 3^e 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



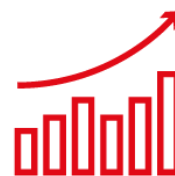
INDÉPENDANCE

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

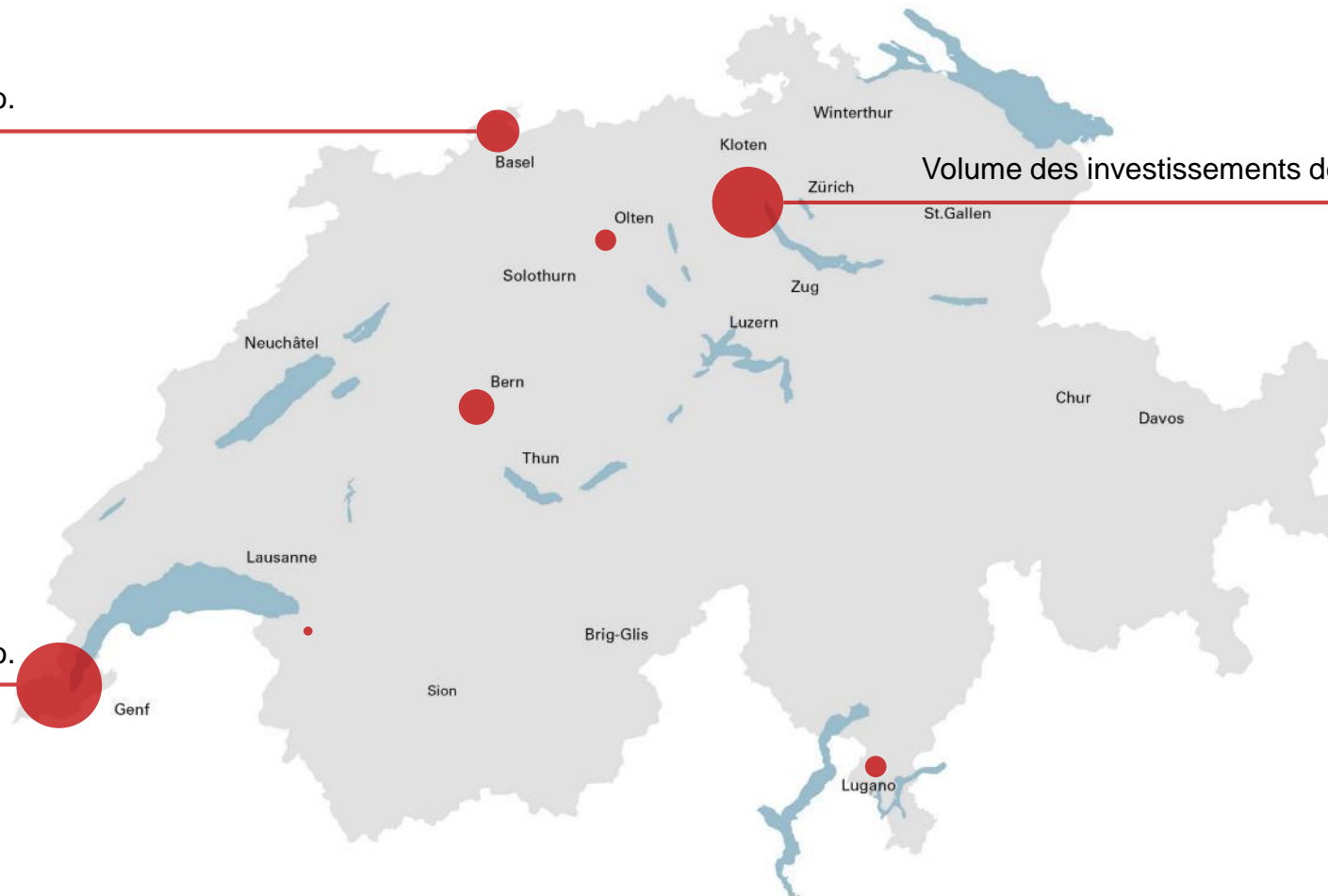
Volume des investissements de CHF ~200 mio.

6 projets

Volume des investissements de CHF ~480 mio.

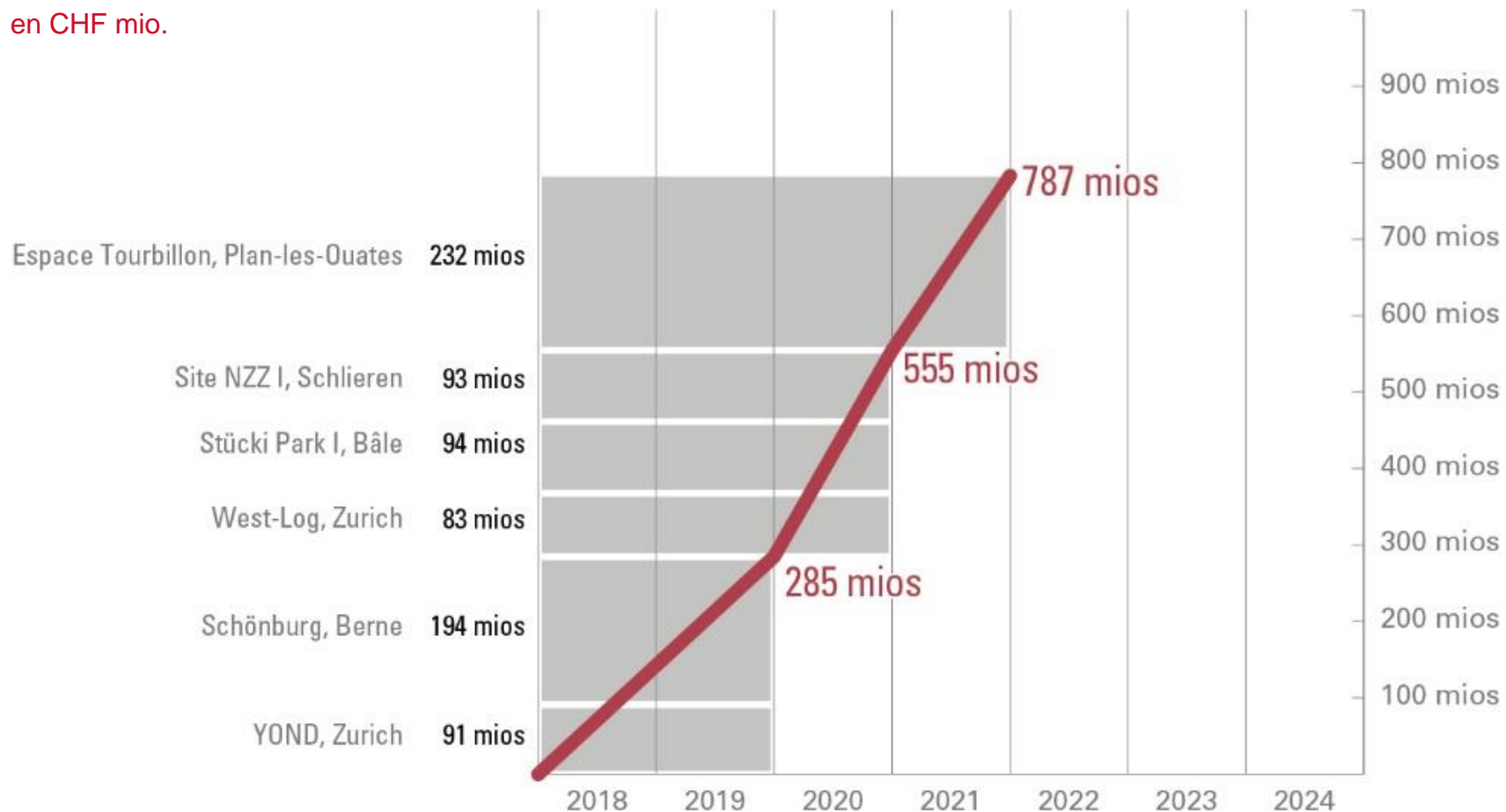
3 projets

Volume des investissements de CHF ~670 mio.



Objets en construction (1|3)

en CHF mio.



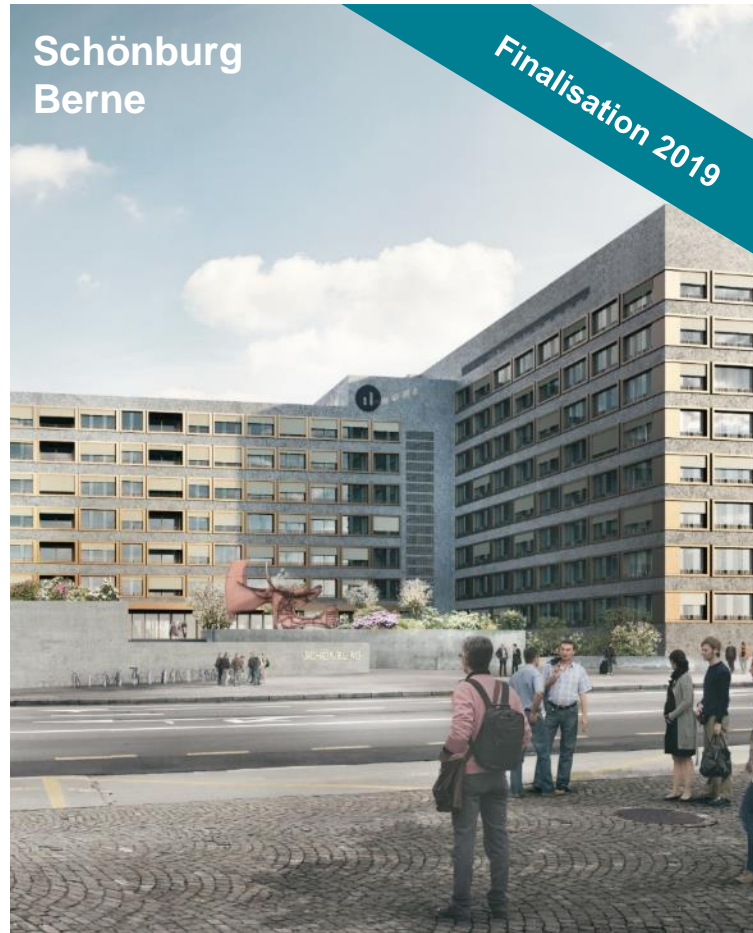
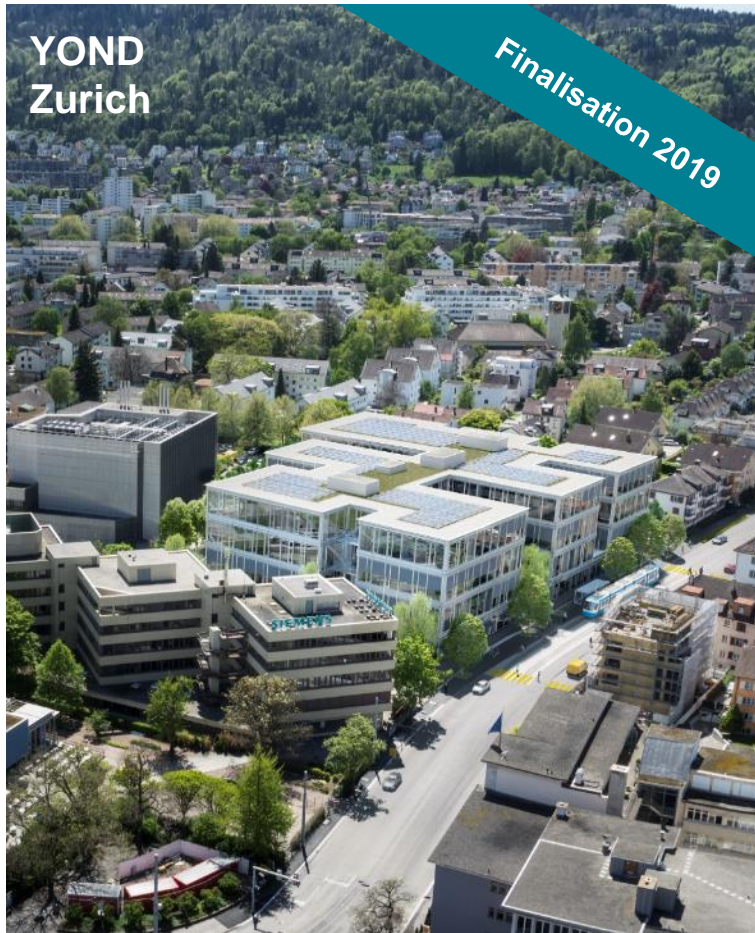
Réserve de projets:
CHF 2.0 mia.

En construction:
CHF ~800 mio.

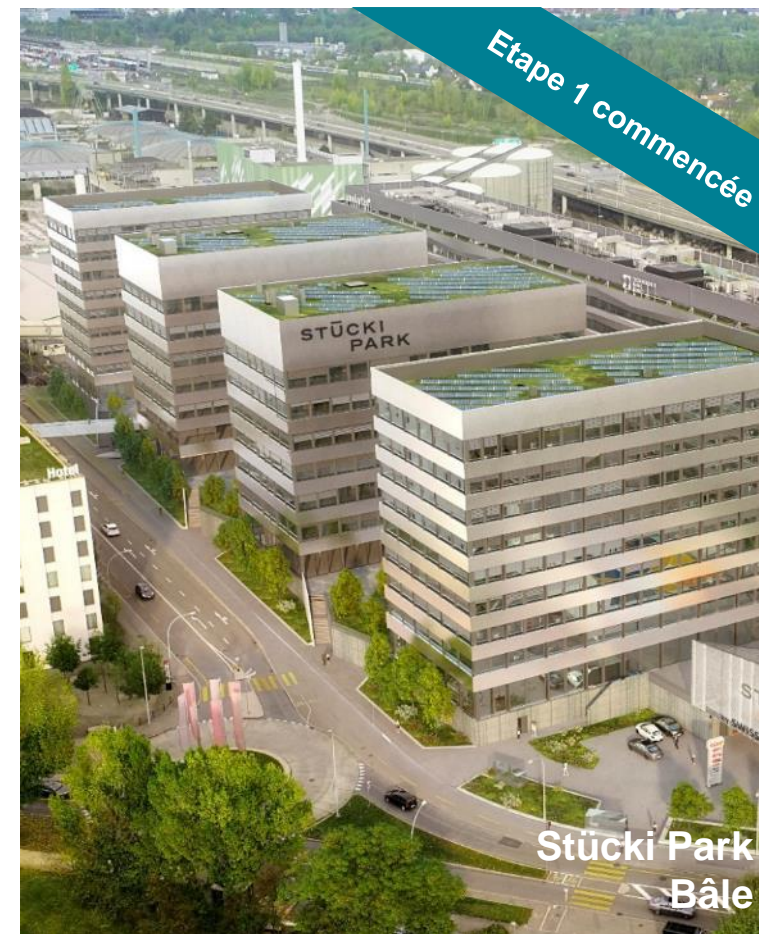
En développement:
CHF ~900 mio.

Réserves: CHF >300 mio.

Objets en construction (2|3)

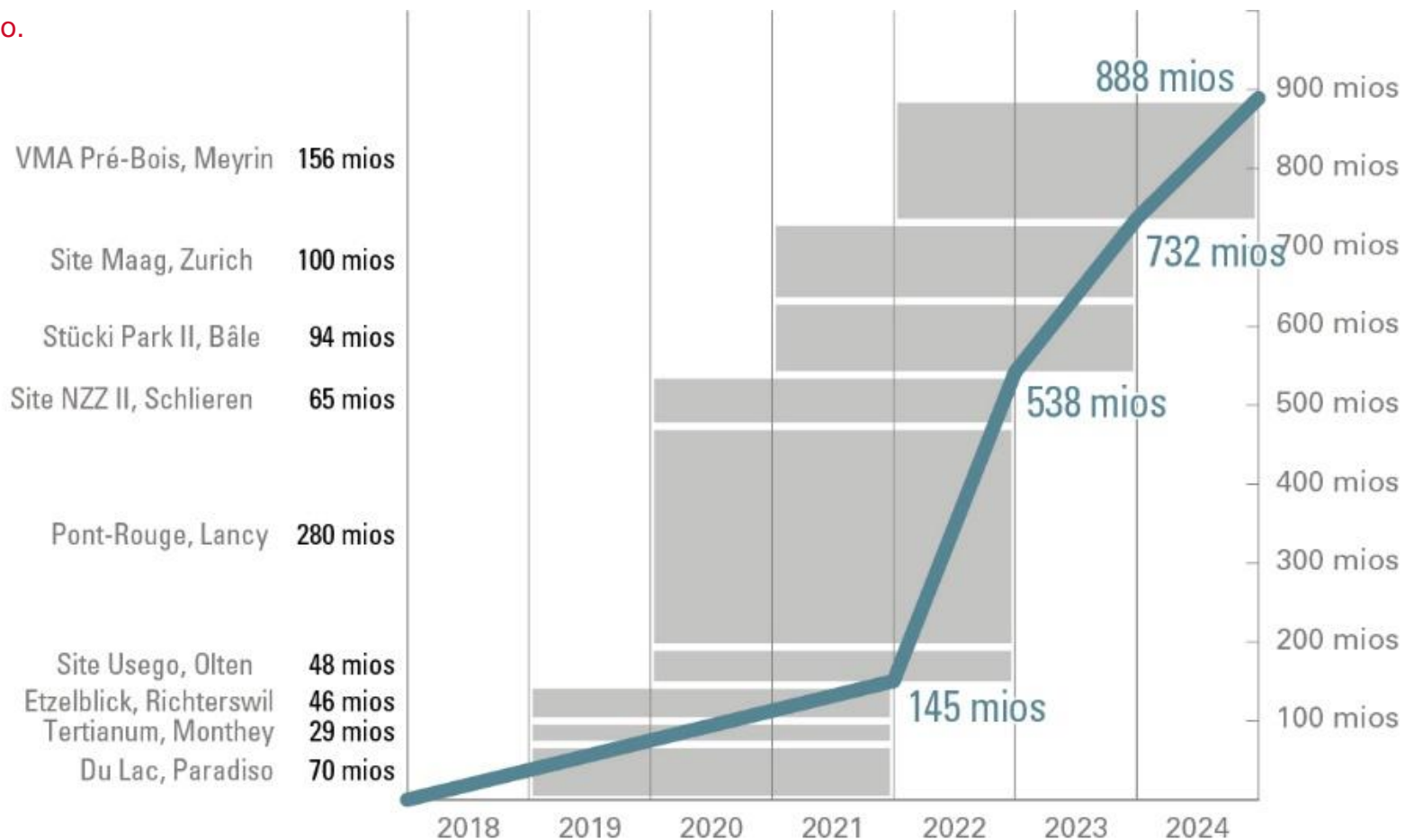


Objets en construction (3|3)



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



* terrain compris

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 à Olten bénéficiant d'une croissance dynamique (p. ex. Sensile Medical comme locataire)
- **Investissements:** CHF 48 mio.* ,
achèvement en 2022
- **Rendement:** >4% (au coût)

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



* terrain compris

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)

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

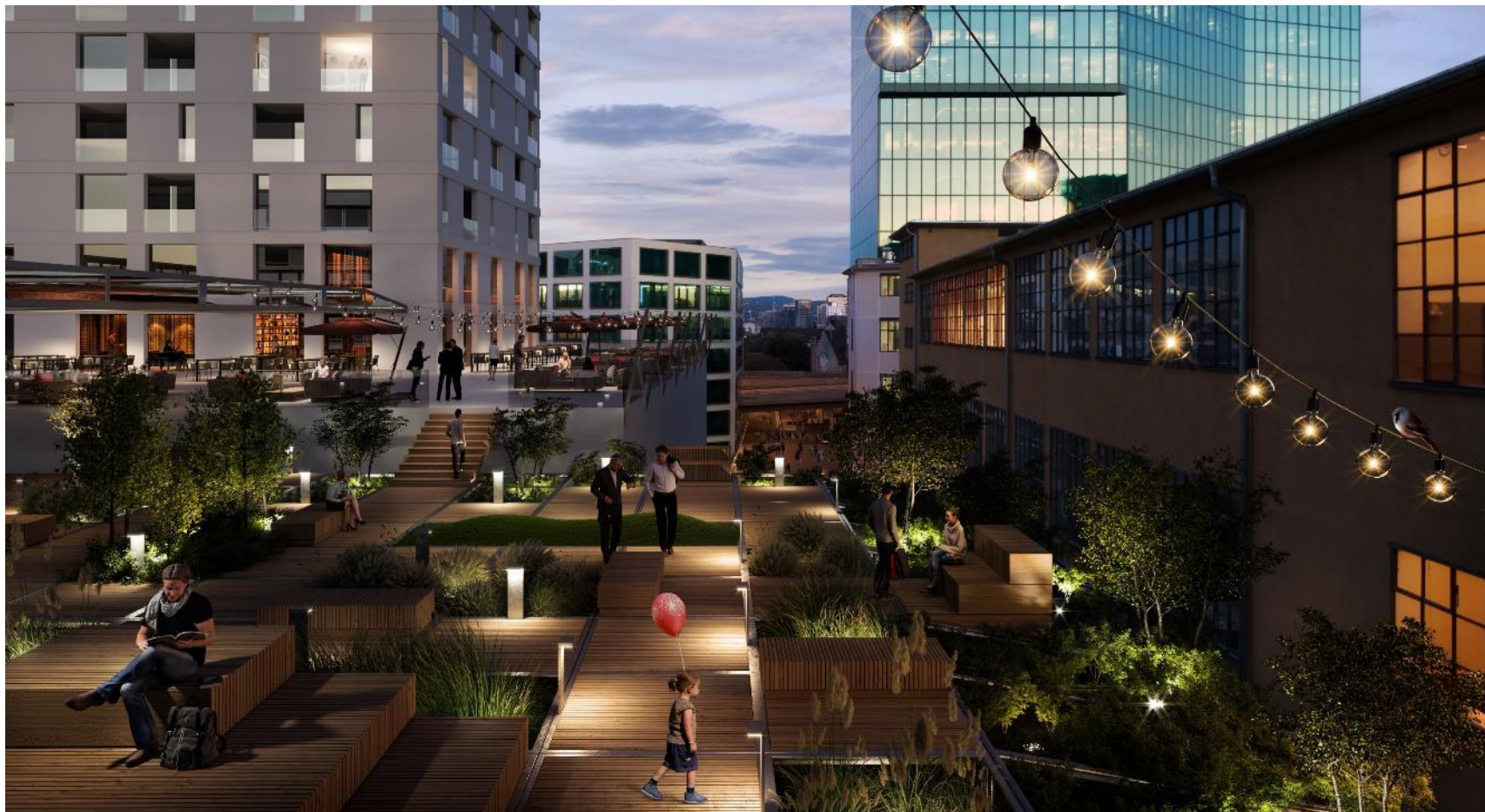


* terrain compris

Points forts

- **Projet:** Immeuble moderne de bureaux avec env. 35 000 m² 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)

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



* terrain compris

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)

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

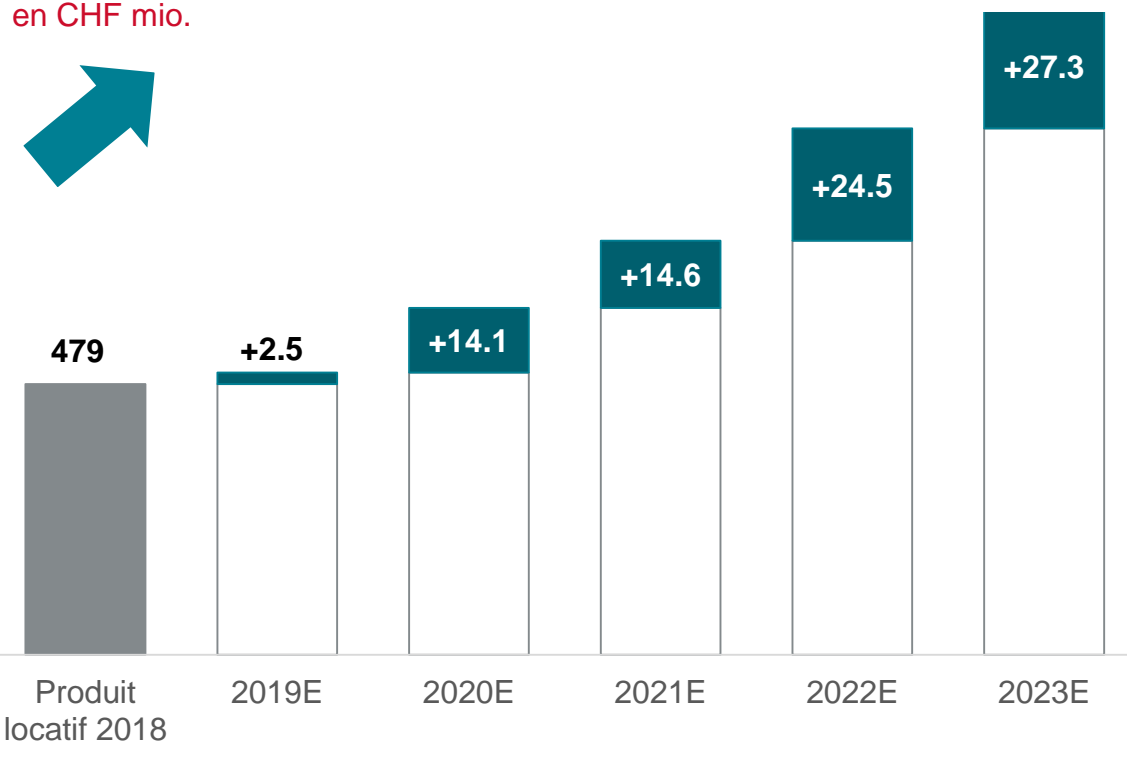
Réglementation renforcée* avec des implications possibles pour l'économie immobilière

* 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*

en CHF mio.



* Sans ventes de projets

Taux de vacance 2019E

Gestion active du taux de vacance avec une vacance de $\leq 5\%$ escomptée



Contribution au résultat du segment Services 2019E

Poursuite comme prévu du développement des résultats du segment Services | Tertium 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

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

1^{er} 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

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

