

SWISS PRIME SITE

RÉSULTATS
1^{ER} SEMESTRE 2018
ZÜRICH, LE 9 AOÛT 2018



SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018

3

Principaux chiffres clés du 1^{er} semestre 2018

4

Perspectives

Un 1^{er} semestre 2018 couronné de succès

Produits d'exploitation

Croissance de 10.3% à 585.3 millions CHF

Résultat

Hausse de 7.8% à 152.0 millions CHF

Portefeuille immobilier

Augmentation de 5.4% à 10.8 milliards CHF

Taux de vacance

Baisse de 5.5% à 4.7%

Réévaluations

Valorisations en hausse de CHF 35.0 millions CHF, en ligne avec le 1^{er} semestre 2017



SWISS PRIME SITE



**OFFRIR DES
PERSPECTIVES**

SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018

3

Principaux chiffres clés du 1^{er} semestre 2018

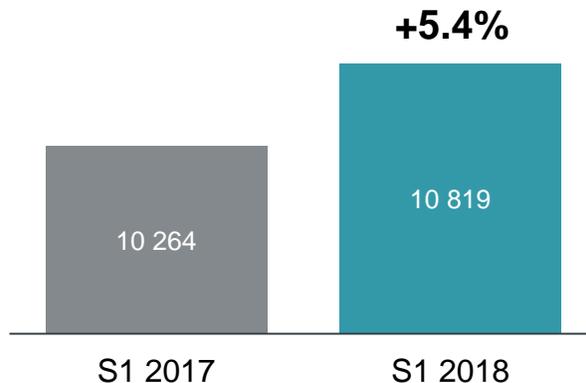
4

Perspectives

Début d'exercice 2018 réussi

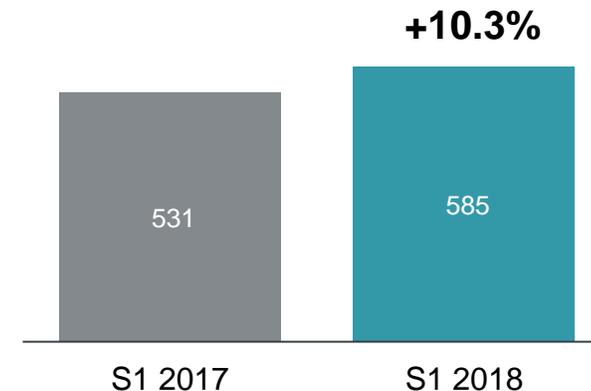
PORTEFEUILLE IMMOBILIER en mios CHF

10 819



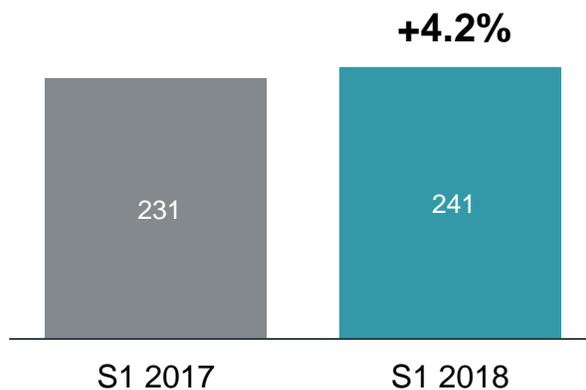
PRODUITS D'EXPLOITATION en mios CHF

585



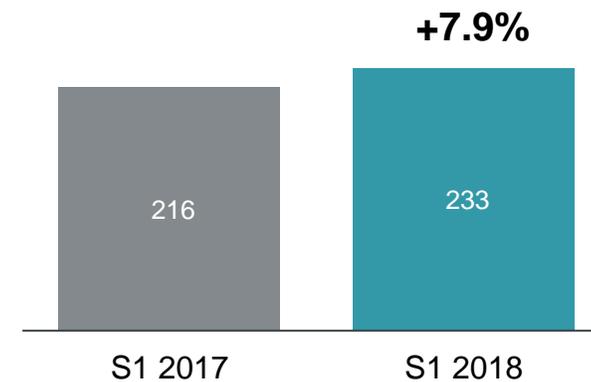
PRODUITS LOCATIFS en mios CHF

241



EBIT en mios CHF

233

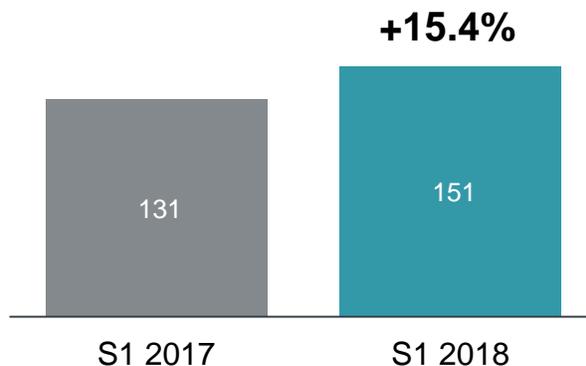


Dividende 2018 attrayant sur la base solide du résultat par action

RÉSULTAT

en mios CHF hors réévaluations et impôts différés

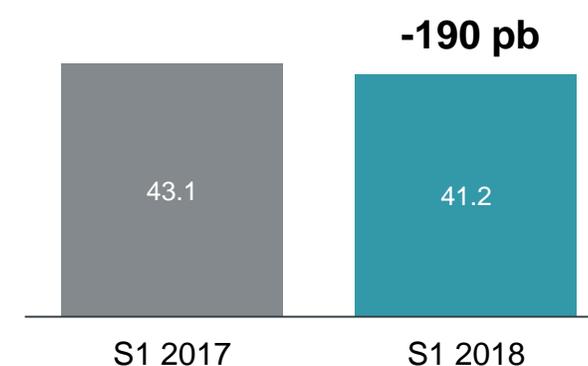
151



TAUX DES CAPITAUX PROPRES

en %

41.2



RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)

en CHF hors réévaluations et impôts différés

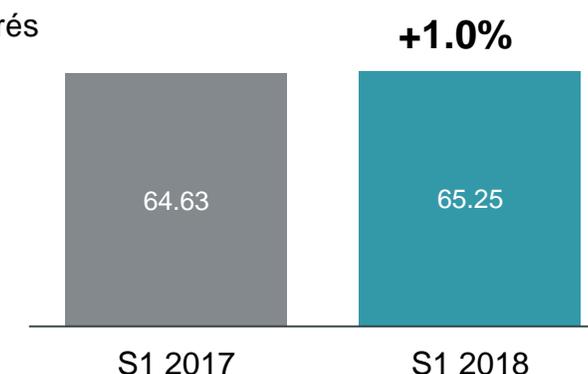
2.11



VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

en CHF par action, après impôts différés

65.25*



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

Bonne croissance de l'immobilier, cœur de métier



Image: YOND, Zurich

Immobilier

- **Location/relocation:** au total 96 400 m² ou 6.1% du portefeuille (réduction des locaux vacants incluse)
- **Acquisitions (immeubles):** site Iseli à Regensdorf (janvier 2018) et immeuble de bureaux à la Beethoventrasse 33 à Zurich (conclusion: juillet 2018) avec des revenus locatifs de 5.2 millions CHF par an
- **Acquisitions (projets):** terrain à Monthey pour un projet Tertianum (achèvement en 2021) et projet «West-Log» à Zurich-Altstetten (achèvement en 2020), revenus locatifs attendus 4.6 millions CHF par an
- **Cession:** projet d'habitation «Weltpost Park» à Berne vendu à Allianz Suisse
- **En chantier:** début de «Stücki Park» à Bâle, pose de la première pierre d'«Espace Tourbillon» à Plan-les-Ouates (GE) et bouquet final de «YOND» à Zurich

Acquisition d'immeubles attrayants



Immeuble de bureaux Beethovenstrasse 33, Zurich-City

- **Au cœur du quartier d'affaires:** immeuble entièrement loué et totalement modulable au cœur de la ville de Zurich, à quelques pas de la Paradeplatz et du lac. Peut être loué par plusieurs locataires ou par un locataire unique.



Site Iseli, Regensdorf

- **Site industriel et artisanal:** à Regensdorf (Grand Zurich) doté d'une réserve de construction à fort rendement (40 000 m² de surfaces utiles supplémentaires possibles). Fort développement de la localité attendu.

Acquisition de projets attrayants



West-Log, Zurich-Altstetten

- **Logistique urbaine:** situation extrêmement bien desservie. Concept: bâtiment logistique pour la distribution fine dans les zones urbaines (85%), bureaux et services (15%). Degré de location: 85%, achèvement en 2020.



Centre d'habitation et de soins Tertianum, Monthey

- **Vie des seniors:** immeuble de logements et de soins au centre de la ville de Monthey (VS) avec env. 50 lits médicalisés et entre 30 et 40 appartements. Degré de location: 100%, achèvement en 2021.

Vente de projets attrayants



Weltpost Park, Berne (vendu au S1 2018)

- **Ensemble d'habitation:** vente du projet de développement propre «Weltpost Park» dans un quartier résidentiel attrayant de Berne. Remise clés en main à Allianz Suisse au 1^{er} trimestre 2020.



Espace Tourbillon, Genève (vendu au S1 2017)

- **Immeuble commercial:** vente de deux bâtiments du projet de développement propre «Espace Tourbillon» dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates. Remis clés en main à la Fondation Hans Wilsdorf en 2020-2021.

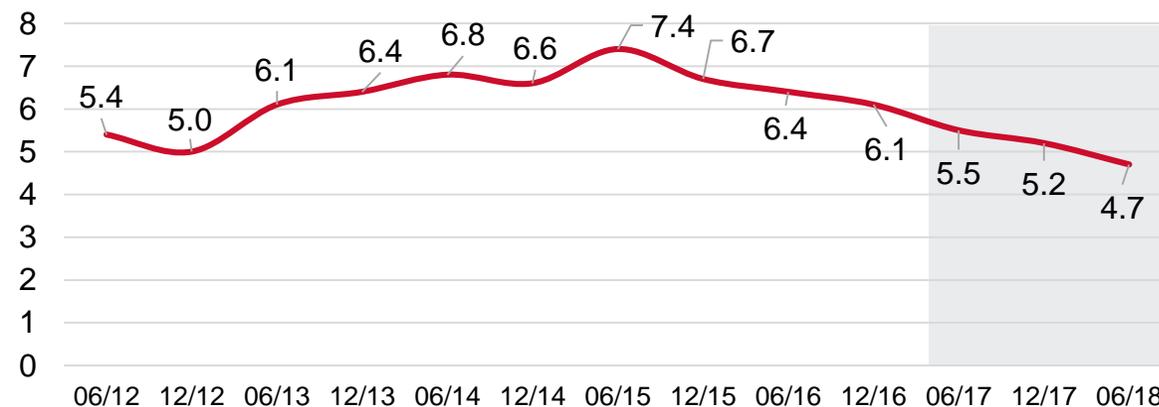
Nouvelle baisse du taux de vacance à 4.7%

Portefeuille immobilier en mios CHF	S1 2017	S1 2018
Total	10 263.7	10 819.1
dont projets développements	422.3	483.8
Immeubles	187	189
Produit des locations	231.1	240.9
Résultat des réévaluations	37.4	35.0
Rendement immobilier net (%)	3.7	3.7
Taux d'escompte réel (%), Ø	3.42	3.30

Commentaire

- **Hausse de la valeur** du portefeuille immobilier à 10.8 mrds CHF, rendement net attrayant de 3.7%
- **Réévaluation** de 7 mios CHF des immeubles existants et de 28 mios CHF des immeubles en développement

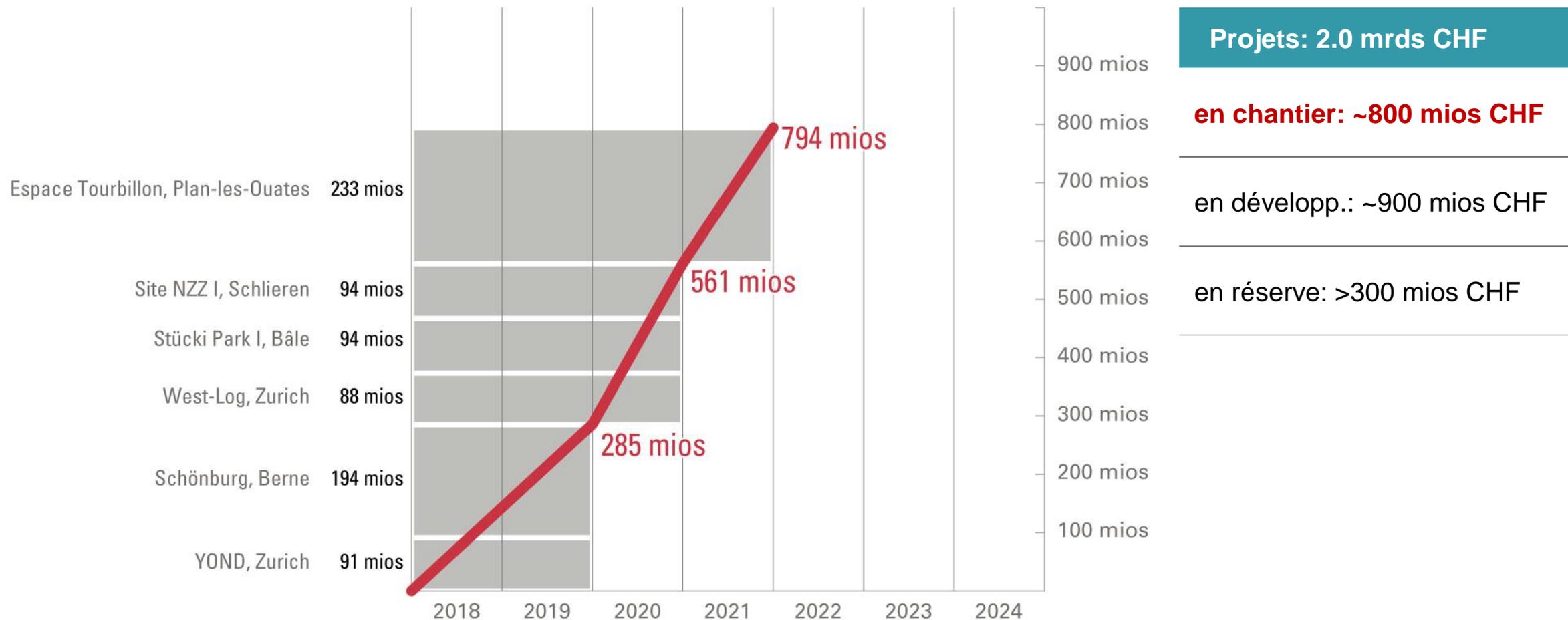
Taux de vacance en % (Groupe)



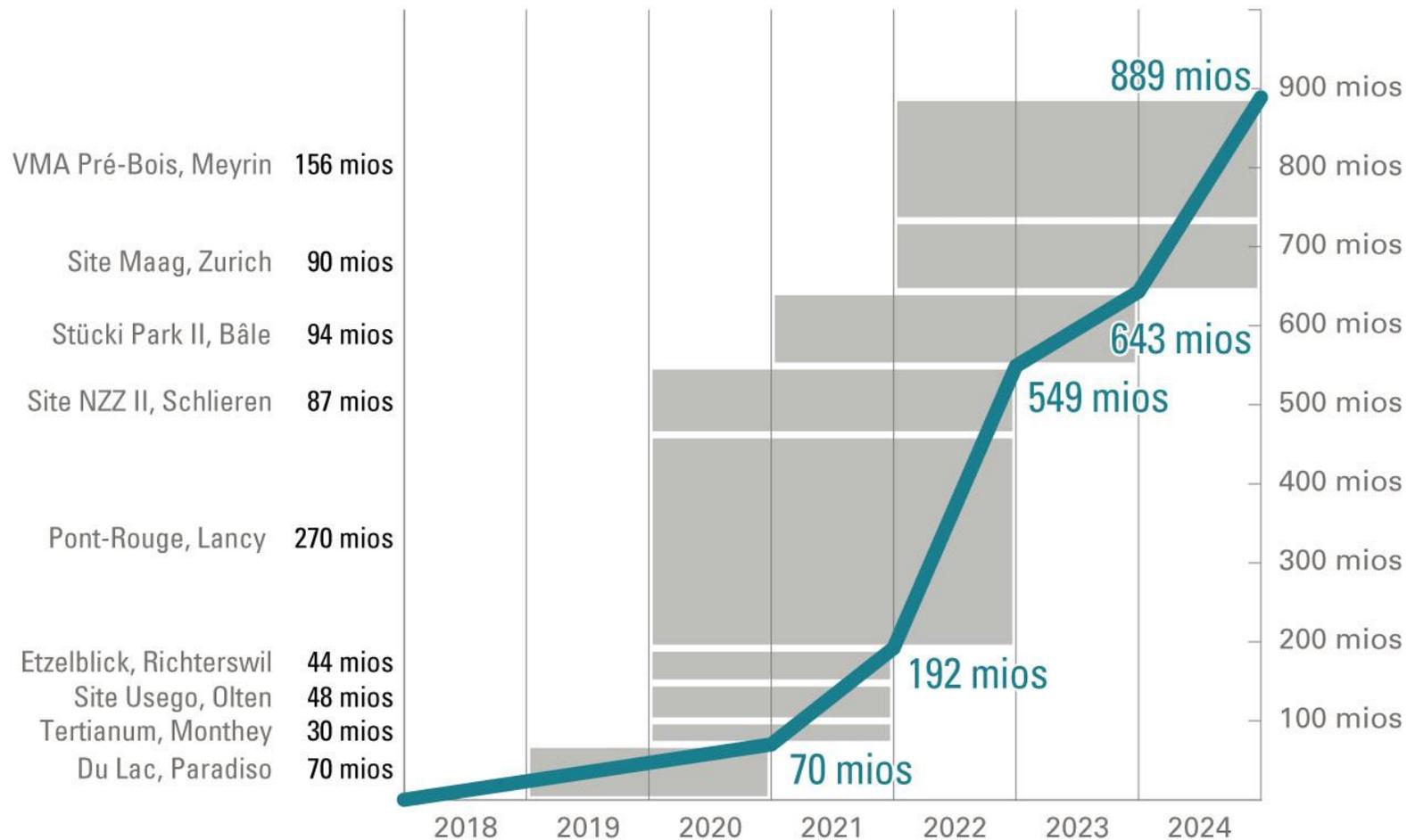
Commentaire

- **Baisse** du taux de vacance à 4.7%
- **Stabilisation** inférieure à 5% attendue a fin de 2018

6 chantiers en cours



9 projets à l'étude des plans



Projets: 2.0 mds CHF

en chantier: ~800 mios CHF

en développ.: ~900 mios CHF

en réserve: >300 mios CHF

Croissance attendue des revenus locatifs: 92 mios CHF

Projets	Réalisation Investissements*	Surfaces locatives Revenus locatifs**	Rendement brut (au coût) Rendement net (au coût)
en chantier (Capex 2018–2021: ~500 mios CHF)	<ul style="list-style-type: none"> 2017 – 2021 ~800 mios CHF 	<ul style="list-style-type: none"> 157 000 m² ~45 mios CHF 	<ul style="list-style-type: none"> 5.7% 5.0%
en développement (Capex 2018–2024: ~700 mios CHF)	<ul style="list-style-type: none"> 2018 – 2024 ~900 mios CHF 	<ul style="list-style-type: none"> 134 000 m² ~47 mios CHF 	<ul style="list-style-type: none"> 5.3% 4.7%
en réserve (p. ex. site Iseli et Schönbühl)	<ul style="list-style-type: none"> >2022 >300 mios CHF 		
Total des projets pour le portefeuille immobilier propre	Investissements: ~2.0 milliards CHF	<ul style="list-style-type: none"> Surf. loc. 291 000 m² Rev. loc. ~92 mios CHF 	Rendement net (Ø): 4.8% (Portefeuille: actuel 3.7%)
Projets vendus (Weltpost Park, partie Esp. Tourbillon)	Afflux de fonds: ~300 mios CHF Bénéfice avant impôts 2017 – 2021: ~100 mios CHF		

* Estimations terrain inclus ** Hypothèse d'une location totale après achèvement

Projets de développement (1/4): «Stücki Park», début du chantier

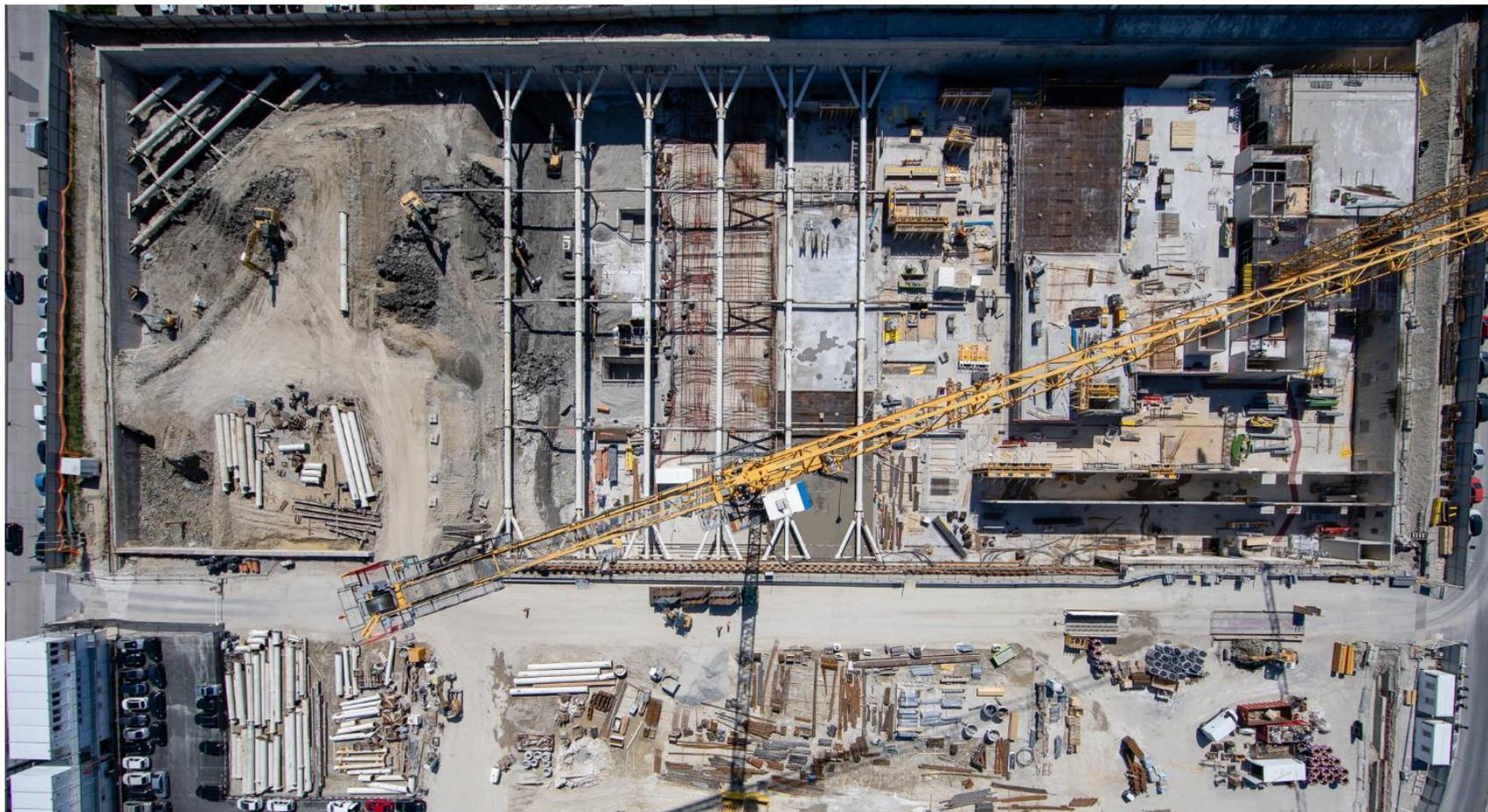


Points forts

- **Projet:** Nouveau centre pour 1 700 postes de travail
- **Facteurs de succès:** répond aux besoins de laboratoires et de bureaux; impulsions positives et synergies provenant des autres genres d'usage (innovation, santé, bien-être, achats)
- **Investissement:** 188 mios CHF*, achèvement 2020-2023
- **Rendement:** 5.9% (au coût)

* Terrain inclus

Projets de développement (2/4): «Espace Tourbillon», pose de la 1^{er} pierre



Points forts

- **Projet:** parc industriel et commercial multifonction doté d'une logistique performante, env. 95 000 m² de surface utile
- **Facteurs de succès:** espaces sur mesure pour 4 000 postes de travail
- **Vente partielle:** deux bâtiments à la Fondation Hans Wilsdorf
- **Investissement:** 233 mios CHF*, achèvement 2021
- **Rendement:** 6.4% (au coût)

*Terrain inclus

Projets de développement (3/4): «YOND» Zurich, bouquet final



Points forts

- **Projet:** surfaces modulables et disponibles rapidement pour entreprises de toutes tailles dans les services et le commerce
- **Facteurs de succès:** Produit immobilier conçu et réalisé selon les principes «lean», fondé sur la souplesse et la simplicité
- **Investissement:** 91 mios CHF*, achèvement en 2019
- **Rendement:** 5.6% (au coût)

* Terrain compris

Projets de développement (4/4): «Pont Rouge» Lancy, début de la planification



* Terrain inclus

Points forts

- **Projet:** emplacement exceptionnel et excellente possibilité de remploi du placement
- **Facteurs de succès:** Emplacement comparable à Hardbrücke à Zurich (affectation mixte: services, commerce et habitation)
- **Investissement:** 270 mio CHF*, achèvement 2022
- **Rendement:** 4.3% (au coût)

Bons résultats du segment Services

Wincasa

- Développement des services en ciblant la digitalisation (CVC, My Wincasa, etc.)
- Actifs sous gestion, nouveau record à 67 milliards CHF

Jelmoli

- Augmentation du chiffre d'affaires/client (+5.7%) et de l'article/ticket de caisse (+0.5%)
- Réouverture du département sport (printemps 2018) et de la femme (automne 2018)

Tertianum

- Introduction d'un nouveau système de planification des ressources (SAP)
- Ouverture de Tertianum «Blumenaupark» à Unterterzen (SG) (77 emplacements à ce jour)

Swiss Prime Site Solutions

- Augmentation des actifs sous gestion à 1.5 milliards CHF
- Renforcement de l'équipe par des spécialistes chevronnés terminé

Segment Services

- Produits d'exploitation: 382.5 mios CHF (+7.2%), EBIT: 15.9 mios CHF (+15.5%)
- Les résultats prouvent le succès des mesures opérationnelles et stratégiques

SWISS PRIME SITE

**CONCEVOIR
L'AVENIR**



SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018

3

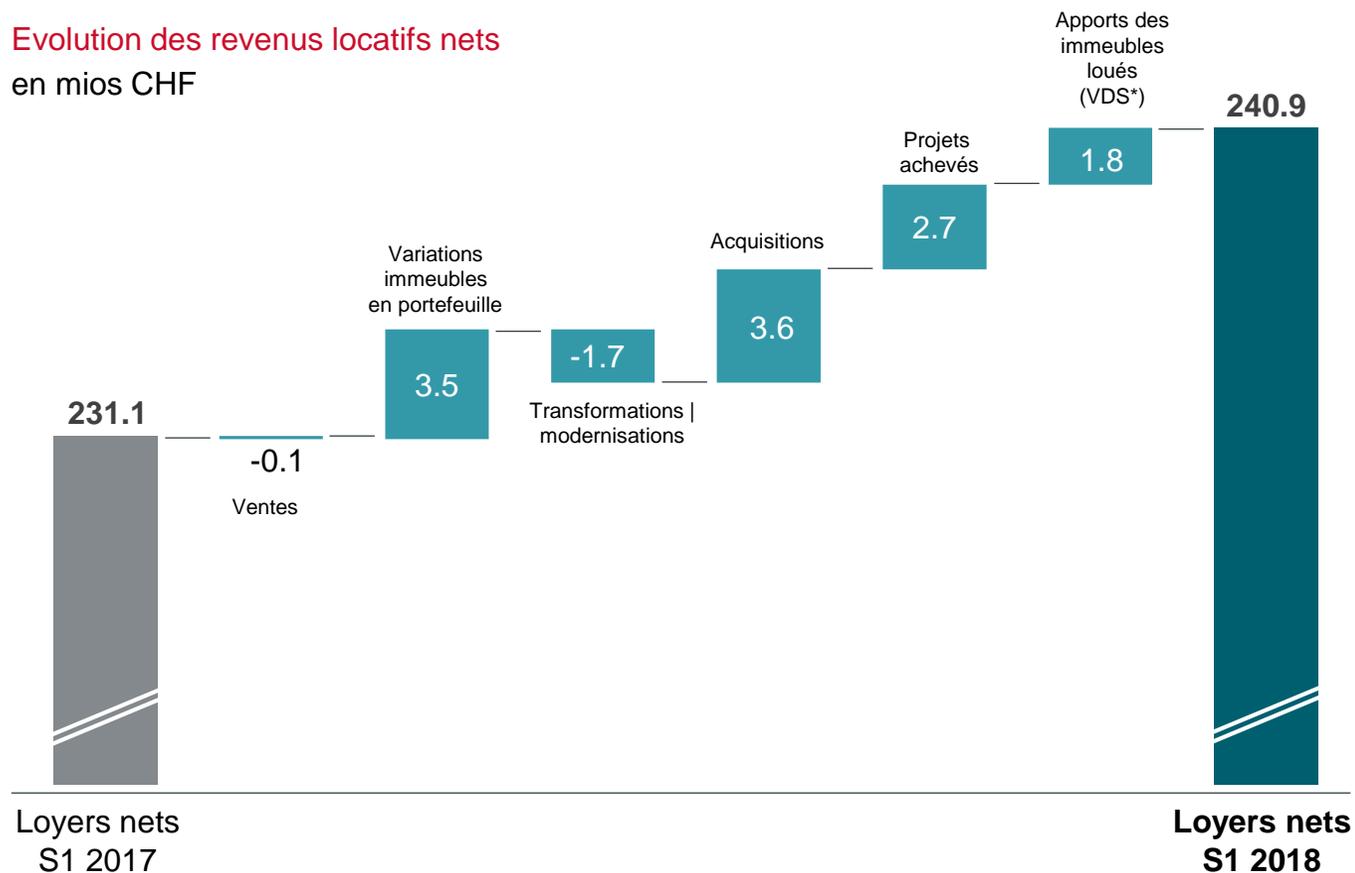
Principaux chiffres clés du 1^{er} semestre 2018

4

Perspectives

Hausse de 4.2% des revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs nets
en mios CHF



Faits

- Hausse des revenus locatifs grâce aux acquisitions 2017-2018 (p. ex. bâtiments annexes de la «Roter Turm», Winterthur; Résidence La Gottaz, Morges; site Iseli, Regensdorf)
- Croissance due à la mise en exploitation des projets terminés Motel One (Zurich) et Riantbosson Centre (Meyrin GE)
- Ouverture de nouveaux centres Vie des seniors
- Les revenus locatifs comprennent ceux provenant des immeubles de Tertianum totalisant 31.2 mios CHF

* Vie des seniors

Hausse de 10.3% des produits d'exploitation

Produits d'exploitation par segment
en mios CHF



EBIT par segment
en mios CHF

	S1 2017	S1 2018
Immobilier	202.1	217.0
Services	13.7	15.9
EBIT	215.8	232.9

EBIT du segment Services par société du Groupe

	S1 2017	S1 2018
Tertianum	10.3	11.1
Wincasa	7.5	9.4
Jelmoli	-4.0	-6.2
Swiss Prime Site Solutions	-0.1	1.6
EBIT	13.7	15.9

Faits

- Hausse de l'EBIT de l'immobilier, cœur de métier, par rapport au S1 2017, due aux ventes et à la baisse du taux de vacance
- Tertianum: augmentation opérationnelle grâce à la stratégie de croissance
- Wincasa: amélioration du résultat malgré les charges élevées des investissements dans la digitalisation
- Jelmoli: les investissements dans le commerce en ligne ont pesé sur le résultat du 1^{er} semestre 2018
- Swiss Prime Site Solutions: bon résultat (notam. hausse des actifs sous gestion)

Hausse du résultat de 7.8% et de 15.4% (hors réév. et impôts différés)

Compte de résultat du Groupe Swiss Prime Site
en mios CHF

	S1 2017	S1 2018
Produits d'exploitation	530.5	585.3
Réévaluations des immeubles de rendement	37.4	35.0
Résultat des participations dans des entrepr. associées	1.1	0.6
Résultat de la vente d'immeubles de rendement	0.3	6.3
<i>Résultats des développements immobiliers (net)*</i>	<i>0.0</i>	<i>6.8</i>
Charges d'exploitation	-353.5	-394.3
EBIT	215.8	232.9
Charges financières	-39.2	-38.3
Produits financiers	1.5	0.6
Charges d'impôts	-37.1	-43.2
Résultat	141.0	152.0
Résultat hors réévaluations et impôts différés	131.0	151.1

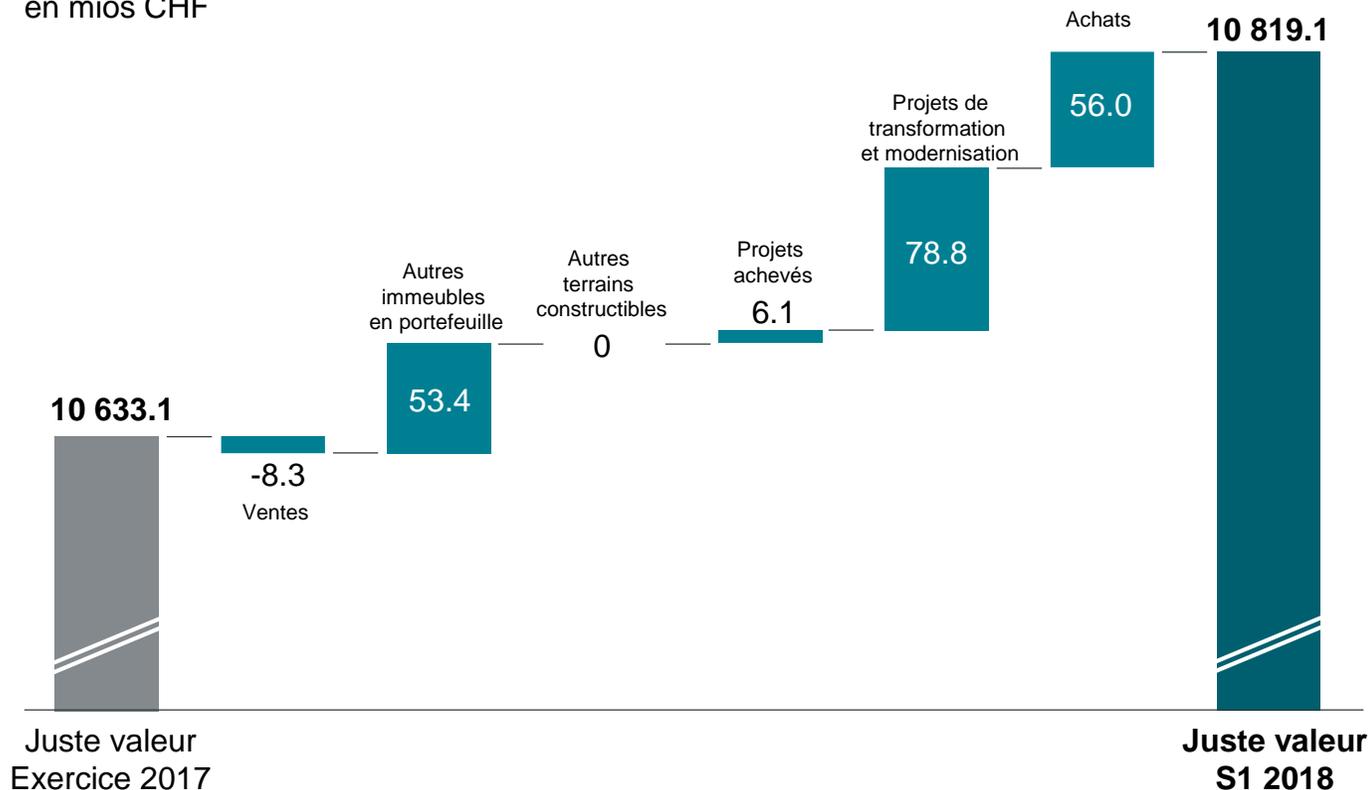
* Résultat de la vente d'une partie d'Espace Tourbillon calculé selon la méthode POC

Faits

- Croissance des produits d'exploitation de l'immobilier cœur de métier (+16.3%) et du segment Services (+7.2%)
- Gains de réévaluation provenant du succès de la location et des mises en chantier de projets de développement
- Résultat des développements immobiliers («Espace Tourbillon») et de la vente d'immeubles de rendement («Weltpost Park»)
- Recul des charges financières grâce au refinancement à des conditions meilleures

Croissance du portefeuille immobilier à 10.8 milliards CHF

Evolution du portefeuille immobilier (juste valeur)
en mios CHF



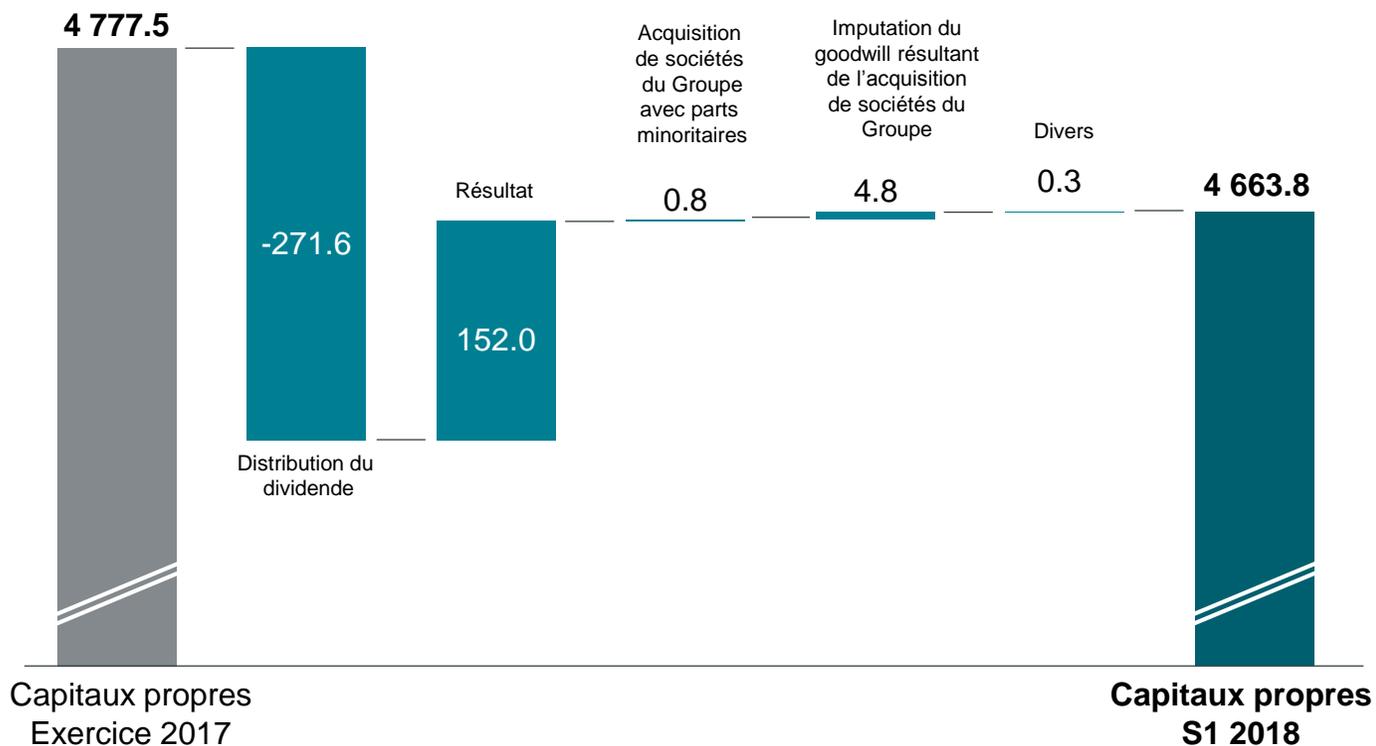
Faits

- Expansion du portefeuille immobilier à 189 immeubles de rendement
- Hausse de la valeur des immeubles existants et en développement
- Progression des produits d'exploitation grâce à une gestion active du portefeuille, ce qui a entraîné de nouvelles réévaluations, tandis que le rendement net est resté stable à 3.7%
- Baisse du taux de vacance de 5.5% à 4.7%

Capitaux propres

Evolution des capitaux propres

en mios CHF



Faits

- Distribution le 5 avril 2018 d'un dividende de CHF 3.80 par action
- Return-on-Equity annualisé de 6.4%, se situant dans l'objectif à long terme
- Taux de capitaux propres visé de 45% env.
- Rappel: Réduction unique des capitaux propres de 430.3 millions CHF à fin 2016 en raison du passage aux normes de présentation des comptes Swiss GAAP RPC (retraitement)

Structure du financement

Structure du financement

en mios CHF



- Autres
- Prêts à long terme
- Emprunts convertibles
- Emprunts obligataires
- Gages immobiliers

Engagements financiers

	30.06.2017	30.06.2018
Taux d'intérêt Ø (%)	1.7	1.4
Durée résiduelle Ø (ans)	4.7	4.4
Loan-to-Value (%)	46.0	47.7

en mios CHF	31.12.2017	30.06.2018
A court terme	621.6	779.8
A long terme	4 228.9	4 382.4
Total	4 850.5	5 162.2

Faits

- Réduction de 30 points de base du coût de l'emprunt
- Ecart de taux élevé de 2.3% (= rendement net ./ . taux d'intérêt)
- Emission d'une obligation convertible à 7 ans de 300 mios CHF à 0.325% (janvier 2018) et d'un emprunt obligataire à 6 ans de 115 mios CHF à 1.0% (juillet 2018)
- Objectif du ratio LTV de ~45%

SWISS PRIME SITE

**CREER DES
ESPACES DE VIE**

SWISS PRIME SITE

1

Accueil

2

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018

3

Principaux chiffres clés du 1^{er} semestre 2018

4

Perspectives

Principaux indicateurs pour le marché immobilier en 2018 et au-delà



ÉCONOMIE

Croissance
largement
soutenue de
l'économie suisse



POPULATION

Les impulsions
positives de
l'immigration
s'affaiblissent



MARCHÉ DES CAPITAUX

La BNS reste
accommodante,
progression modérée
des taux d'intérêt CHF
attendue



POLITIQUE

Le Conseil fédéral a pris
sa décision sur «Lex
Koller» dans l'intérêt de
la branche

Confirmation des prévisions pour 2018

Revenus

Hausse des produits d'exploitation

Profitabilité

Hausse du résultat d'exploitation (EBIT) hors réévaluations (inclus les produits des développements immobiliers)

Gestion des locaux vacants

Stabilisation inférieure à 5% attendue a fin de 2018

Portefeuille

Croissance grâce à la réalisation de projets et à des acquisitions

Politique de dividende

Poursuite de la politique de distribution aux actionnaires

SWISS PRIME SITE

Q & A



SWISS PRIME SITE

Contact avec les analystes et les investisseurs



Markus Waeber
Investor Relations

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

Contact avec les médias



Mladen Tomic
Media Relations

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

Dates importantes

Rapport annuel 2018	28 février 2019
Assemblée générale	26 mars 2019

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 le présent document sont fournies exclusivement à titre d'information et ne sauraient servir de base à une décision d'investissement, ni ne constituent une recommandation d'achat de titres de Swiss Prime Site AG. Ces données ont été recherchées et collectées avec soin. Toutefois, Swiss Prime Site AG ne garantit pas qu'elles soient exactes, complètes ou actuelles et ne peut donc être en aucune façon tenu pour responsable, directement ou indirectement, de pertes, d'actions en responsabilité, de frais, de créances, de dépenses ou de dommages quels qu'ils soient, découlant de l'utilisation de tout ou partie des informations contenues dans le présent document ou qui lui sont liés.

Le présent document peut contenir des déclarations prospectives, exprimées par des termes tels que «croit», «a l'intention de», «estime», «table sur», «s'attend à», «anticipe», «prévoit», «peuvent», «pourraient», «devraient» ou d'autres termes similaires. Ces déclarations prospectives sont soumises à de nombreux risques connus et inconnus, incertitudes et autres facteurs, qui peuvent impliquer que les résultats effectifs, la situation financière, l'évolution ou la performance de Swiss Prime Site AG diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés, induits ou prévus dans les informations et déclarations prospectives.

En raison de ces incertitudes, les investisseurs éventuels ne doivent pas se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site AG ne peut pas garantir que les avis exprimés dans le présent document ainsi que les déclarations prospectives s'avèrent exactes. Il s'ensuit que Swiss Prime Site AG n'assume aucune responsabilité ou obligation d'actualiser ces déclarations prospectives ou de les adapter en fonction d'événements, de développements ou d'attentes futurs de Swiss Prime Site AG sur lesquels ces déclarations prospectives étaient fondées.

SWISS PRIME SITE

