

SWISS PRIME SITE

# RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2019

ZURICH, LE 27 FÉVRIER 2020



# SWISS PRIME SITE

---

## PROGRAMME

**1 ACCUEIL**

**2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019**

**3 CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2019**

**4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2020**

# L'exercice 2019 boucle sur un résultat record



## PRODUITS D'EXPLOITATION

Hausse de 3.7% à 1 258.8 millions CHF



## RÉSULTAT

Hausse de 95.7% à 608.5 millions CHF  
(dont 172.5 millions CHF provenant de la d'impôts différés en raison de la baisse de taux d'imposition cantonaux)



## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Hausse de 5.0% à 11.8 milliards CHF



## RÉÉVALUATIONS

Hausse à 203.4 millions CHF (2018: 67.6 millions CHF)



## TAUX DE VACANCE

Baisse de 0.1 point de pourcent à 4.7% par rapport à l'exercice précédent



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Propositions le versement d'un distribution de CHF 3.80 par action  
Ton Büchner proposé comme Conseil d'administration et à sa présidence  
Tous les membres du Conseil d'administration, sauf Hans Peter Wehrli, se représentent à la réélection

**SWISS PRIME SITE**

**OFFRIR DES  
PERSPECTIVES**



# SWISS PRIME SITE

---

## PROGRAMME

**1 ACCUEIL**

**2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019**

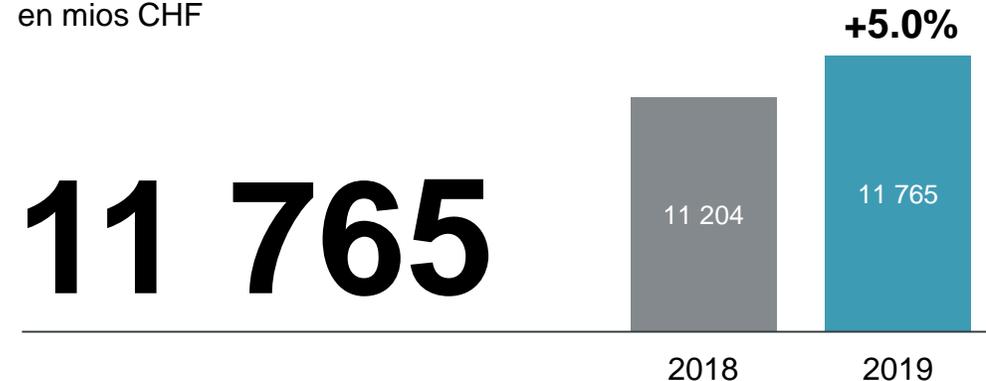
**3 CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2019**

**4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2020**

# Hausse du produit d'exploitation et celle plus que proportionnelle de l'EBIT

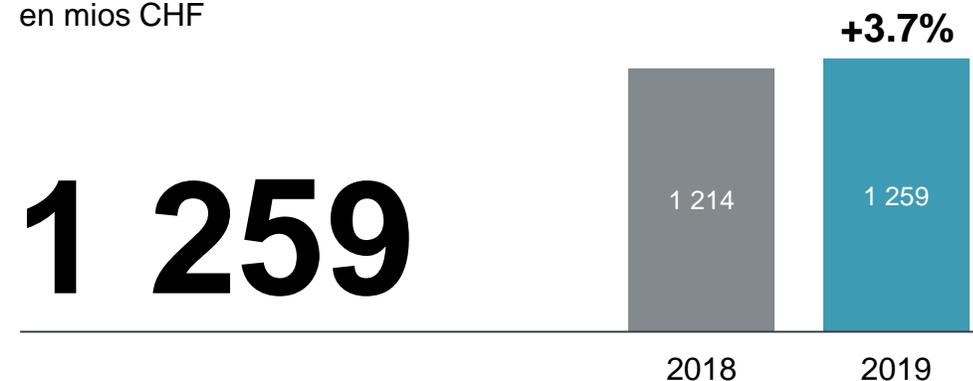
## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

en mios CHF



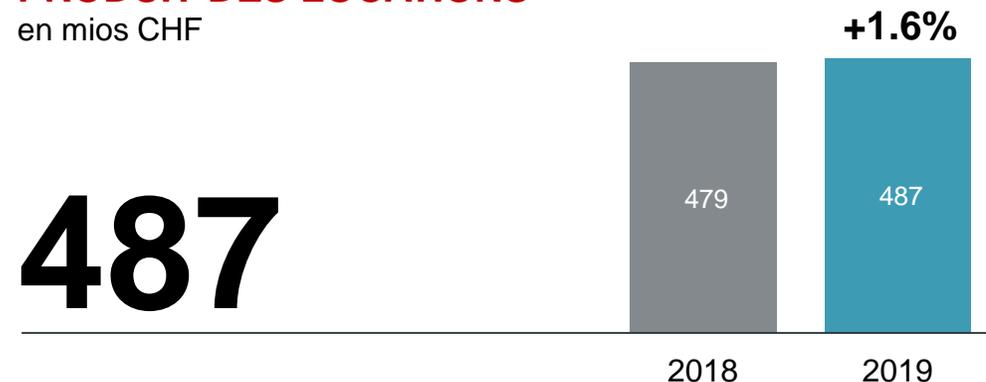
## PRODUITS D'EXPLOITATION

en mios CHF



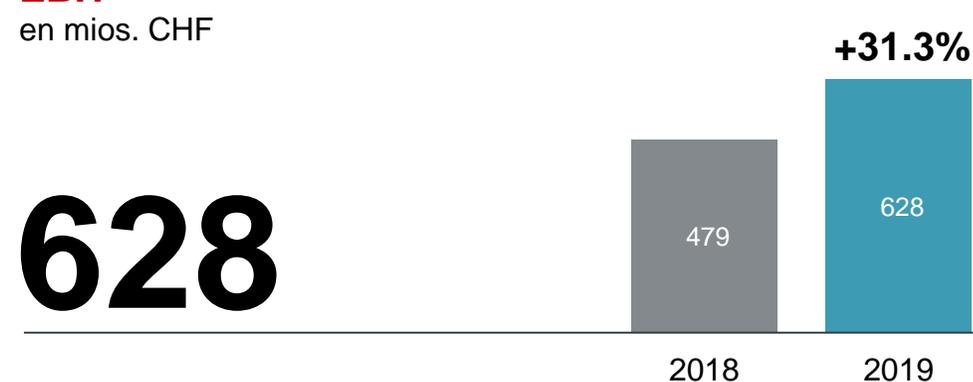
## PRODUIT DES LOCATIONS

en mios CHF



## EBIT

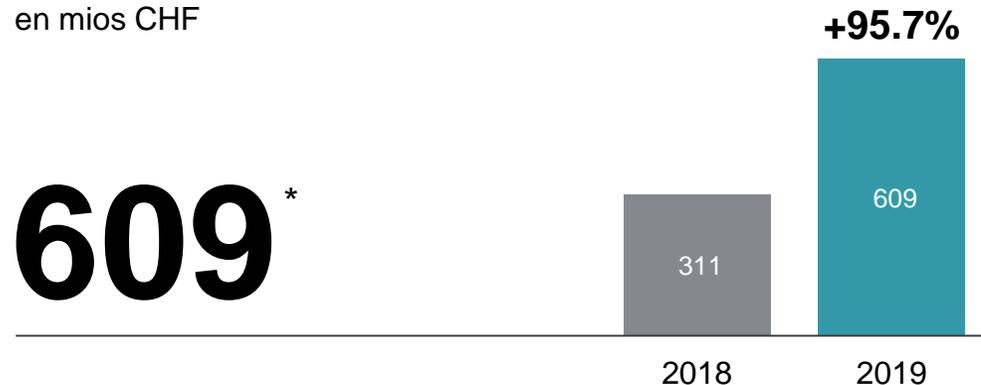
en mios. CHF



# Résultat doublé et croissance de la VNI de 6.1%

## RÉSULTAT

en mios CHF



609\*

## TAUX DES CAPITAUX PROPRES

en %



44.4

## RÉSULTAT PAR ACTION (EPS)

en CHF, hors réévaluations et impôts différés



4.14

## VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

en CHF par action après impôts différés



71.87\*\*

\* y compris 172.5 mios CHF provenant de la dissolution d'impôts différés passifs

\*\* le segment Services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à sa valeur comptable

# A 203.4 mios CHF, résultat des réévaluations nettement supérieur à 2018

<b>Portefeuille immobilier</b> en mios CHF	2018	2019
Total	11 204.4	11 765.4
dont projets   développements	576.8	684.5
Immeubles (nombre)	190	187
Produit des locations immobilières	479.4	486.9
Réévaluations des immeubles	67.6	203.4
Rendement net des immeubles (en %)	3.6	3.5
Taux d'escompte réel (en %), Ø	3.22	3.06

## COMMENTAIRES

- **Hausse de la valeur:** croissance du portefeuille immobilier à 11.8 mrd CHF, rendement net attrayant de 3.5%
- **Réévaluations:** 175.2 mios CHF sur les imm. existants et 28.2 mios CHF sur les immeubles en développement

## Taux de vacance en % (Groupe)



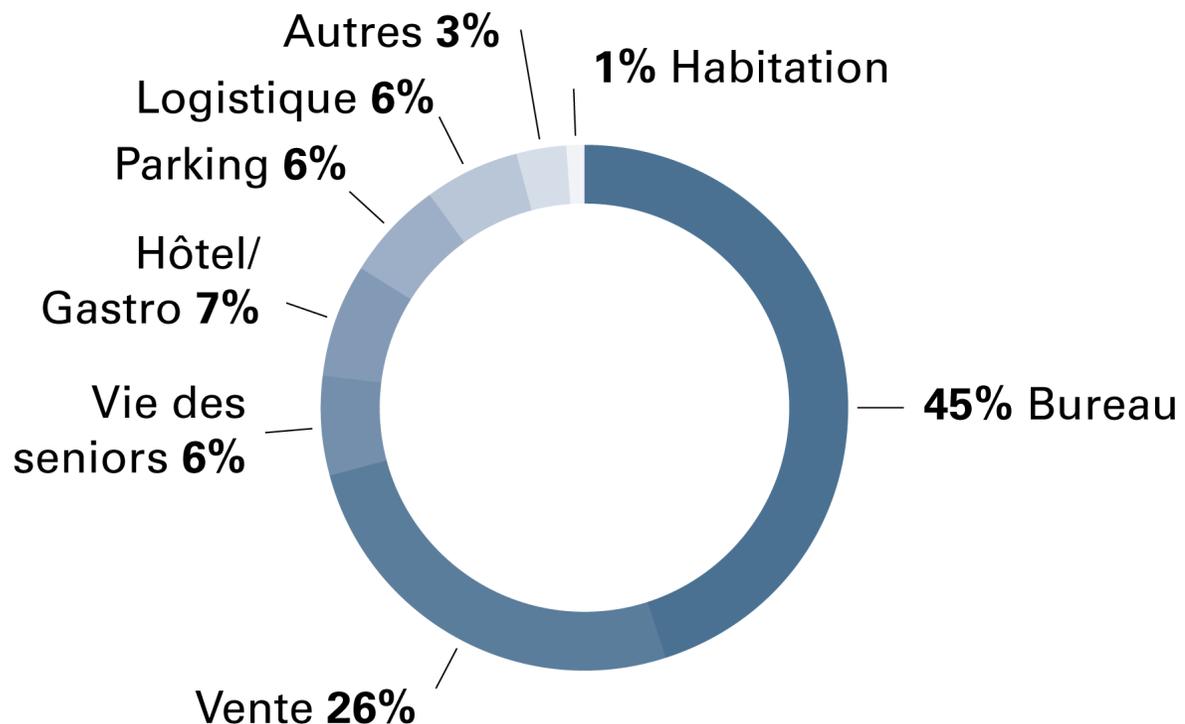
## COMMENTAIRES

- **Stabilisation** du taux de vacance au bas niveau de 4.7%
- **Evolution** du taux de vacance en 2020, prévue de demeurer inférieure à < 5%, y compris après achèvement des projets de développement

## Le type d'utilisation «bureau» (45%) est le plus important au sein du portefeuille

### PORTEFEUILLE PAR TYPES D'USAGES

Base: produit locatif net au 30 décembre 2019



### COMMENTAIRES

- **Qualité:** portefeuille comprend principalement des biens immobiliers situés dans des endroits de premier choix et dont les performances sont stables
- **Structure des locataires:** accent mis sur les principaux locataires commerciaux et des services
- **Vente:** la part des surfaces de vente dans le portefeuille est passée de 34% (2015) à 26 % à la fin de 2019
- **Profil de la maturité:** avec une WAULT de >6 ans, le profil de la maturité des contrats de location est à long terme | environ 22% ont une maturité de plus de 10 ans

# Locations et transactions couronnées de succès



Illustration: SkyKey, Zurich

## COMMENTAIRES

- **Succès des locations:** quelque 128 000 m<sup>2</sup> au total, soit 8% du portefeuille entier (réduction des locaux vacants comprise) sont loués, entre autres: Stücki Park, Bâle; Lonza (8 000 m<sup>2</sup> dans le bâtiment neuf); YOND, Zurich: loués ~90%; Schönburg, Berne: loués ~95%
- **Ventes:** immeuble du commerce de détail à Genève (T1 2019); Bâtiment A à Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) en PPE et d'autres petits immeubles au 2<sup>e</sup> semestre 2019
- **Achats:** à Genève dans la zone de développement Praille-Acacias-Vernets (PAV), 2 immeubles entièrement loués dans les régions de Bâle (logistique) et Berne (bureaux) ainsi que des terrains à Uster (Zurich) et Augst (Bâle-Campagne)
- **Développements:** mise à l'enquête du plan d'aménagement du site Usego, Olten; permis de construire pour les projets Tertianum à Richterswil et Monthey; JED à Schlieren et Alto Pont-Rouge à Lancy; bouquet final Stücki Park, Bâle (bâtiment neuf); début du concours d'architecture pour maaglive

# Gestion active et agile du portefeuille (Müllerstrasse, Zurich)



Illustration: Müllerstrasse 16, 20, Zurich

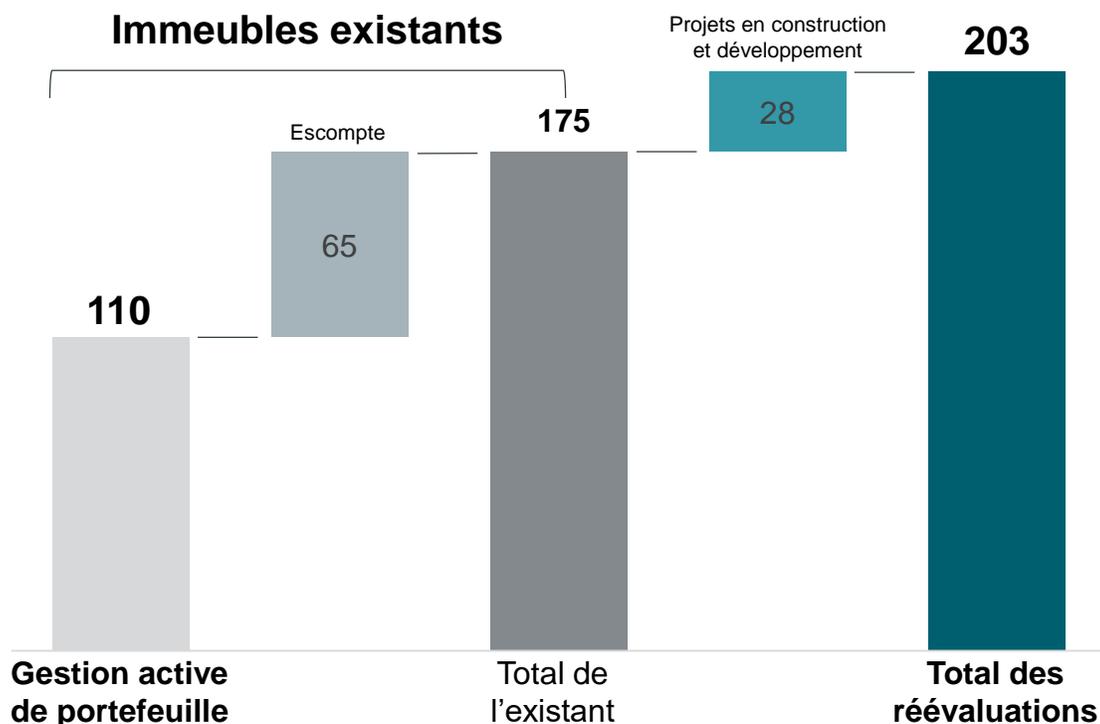
## COMMENTAIRES

- **Achat:** en octobre 2018 d'un fonds immobilier du Credit Suisse dans le cadre du swap deal de Sihlcity
- **Emplacement:** situation de premier ordre proche de la gare principale de Zurich (surface locative: 13 692 m<sup>2</sup>)
- **Locataire actuel:** immeuble entièrement loués jusqu'à la mi-2021 (son bail ne sera pas prolongé)
- **Nouvelle location:** conclusion en automne 2019 d'un bail à long terme avec un nouveau locataire
- **Réévaluation:** hausse considérable de la valeur vénale grâce à la relocation et contribution majeure au résultat des réévaluations dans l'exercice 2019 (au total 203.4 mios CHF)

# Deux tiers des réévaluations résultent des «efforts propres»

## DÉTAILS DU RÉSULTAT DES RÉÉVALUATIONS

en mios CHF



## COMMENTAIRES

- 110 mios CHF, soit deux tiers des réévaluations résultent de la gestion active des immeubles, le cœur de métier
- Un grande partie de ce montant provient de l'immeuble à la Müllerstrasse 16, 20
- La relocation et le repositionnement de cet immeuble ont permis une hausse considérable de la valeur du bâtiment
- Les réévaluations dues aux changements du taux d'escompte ont compté pour 65 mios CHF
- Les projets de construction et de développement ont contribué pour 28 mios CHF au résultat des réévaluations

**SWISS PRIME SITE**

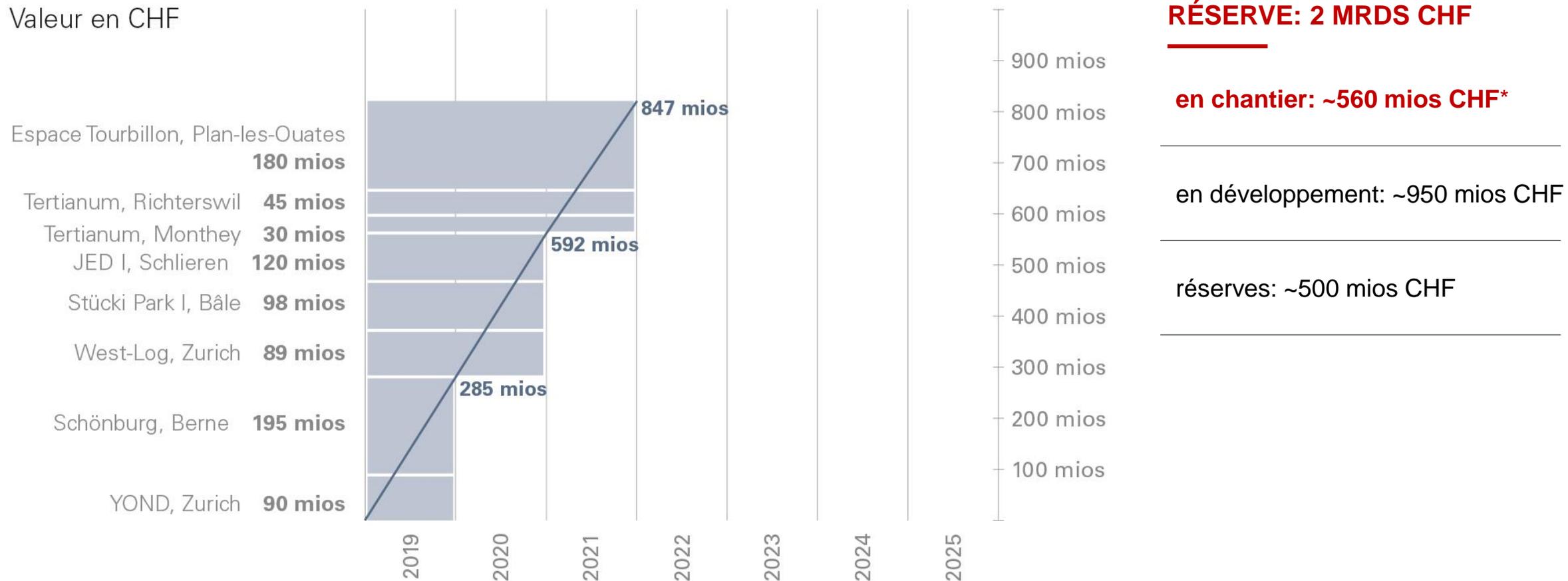


**CRÉER DES  
ESPACES DE VIE**

---

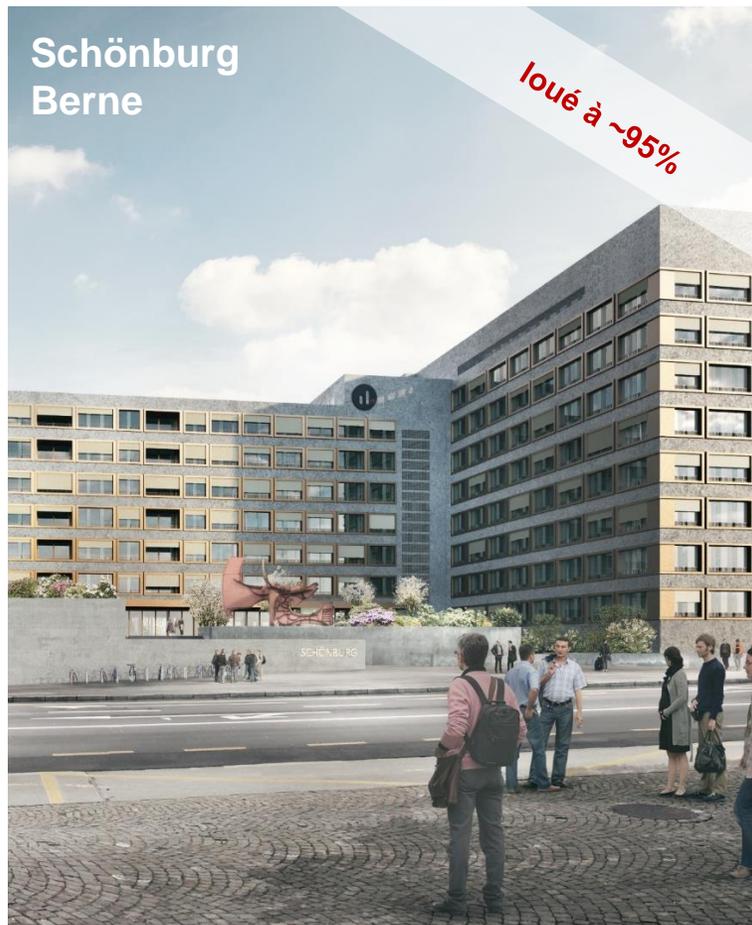
# Projets en construction (1|4)

Valeur en CHF



\* Hors projets Schönburg et YOND, achevés ou remis au locataire au T1 2020

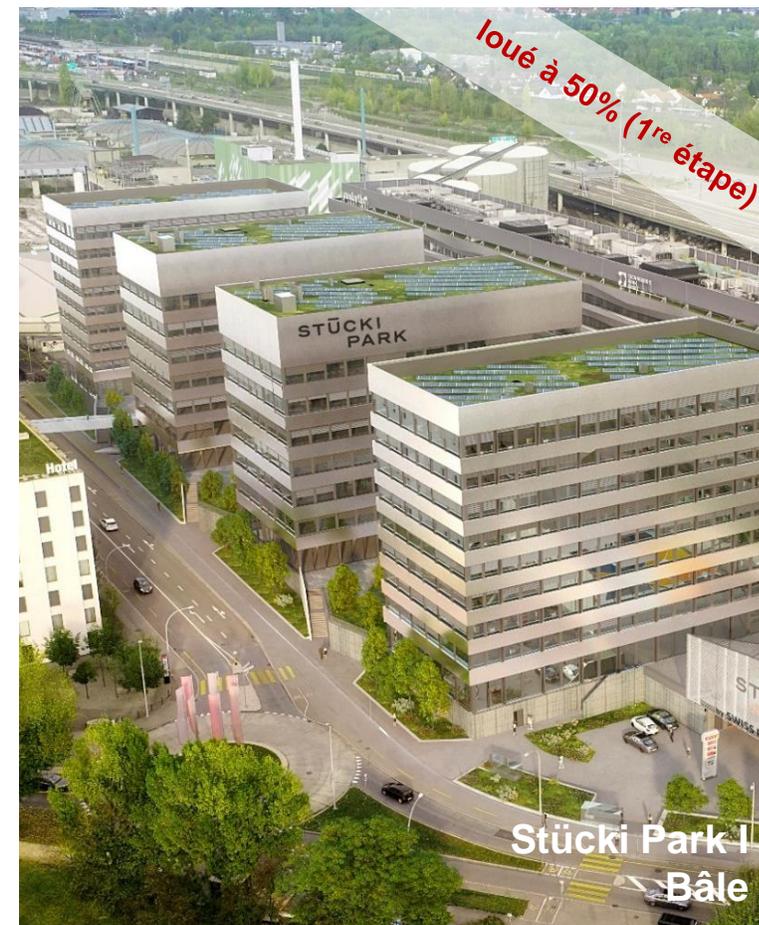
# Projets en construction (2|4)



# Projets en construction (3|4)



\* C & D: vendus à la Fondation Hans Wilsdorf; A: vendu en PPE

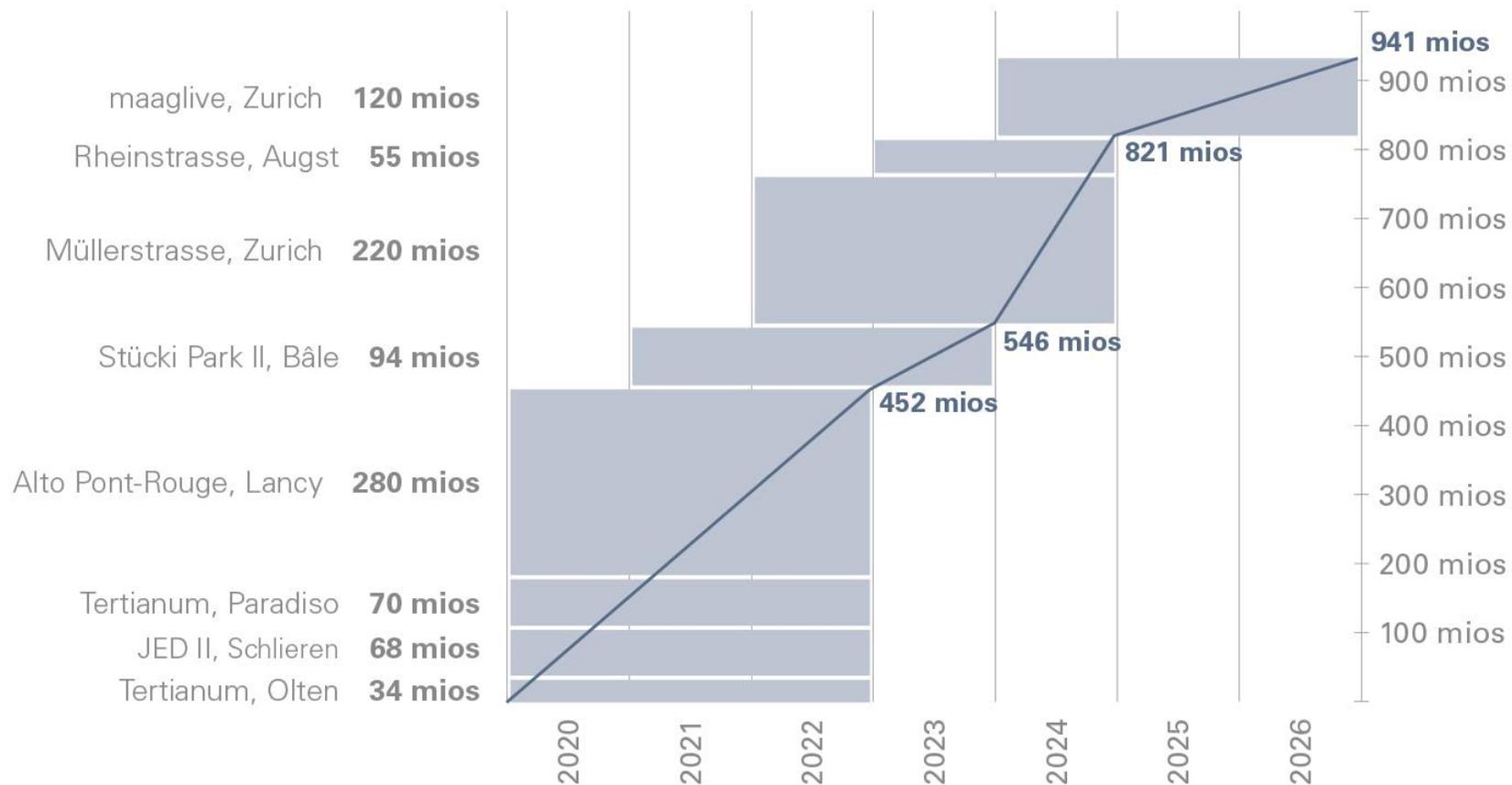


## Projets en construction (4|4)



# Projets à l'étude des plans (1|2)

Valeur en CHF



**RÉSERVE: 2 MRDS CHF**

en chantier: ~560 mios CHF

**en développement: ~950 mios CHF**

Réserves: ~500 mios CHF

# Projets à l'étude des plans (2|2)

## PROJETS



**Tertianum**  
Paradiso & Olten



**Rheinstrasse**  
Augst



**Alto Pont-Rouge**  
Lancy



**JED II**  
Schlieren



**Stücki Park II**  
Bâle



**maaglive**  
Zurich



**Müllerstrasse**  
Zurich

<b>Plan d'aménagement</b>	<b>mise à l'enquête</b> (Olten)	<b>étude du plan de zones</b>			<b>concours d'architecture</b>	
<b>Demandes d'autorisation</b>	<b>déposée</b> (Paradiso)					<b>en travail</b>
<b>Permis de construire</b>			<b>délivré</b>	<b>délivré</b>	<b>délivré</b>	
<b>Degré de prélocation</b>	<b>100%</b>	<b>sous-location</b>	<b>en négociation</b>	<b>en négociation</b>	<b>en négociation</b>	<b>100%</b>

# Résultats réjouissants du segment Services

---

## SOCIÉTÉ DU GROUPE

---

## COMMENTAIRES

---



- Hausse des actifs sous gestion à 71 mrds CHF (obtention de divers mandats )
- Développement de la plate-forme «streamnow» (app loueur-locataire)
- Mise en œuvre systématique de la numérisation du modèle d'affaires



- Nouvelles ouvertures de «Beauty World» et des cliniques Pallas au S2 2019
- Expansion (2 500 m<sup>2</sup>) à l'aéroport de Zurich en progression selon le planning (mars/sept. 2020)
- Nina Müller, nouvelle CEO, commence le 1 avril 2020



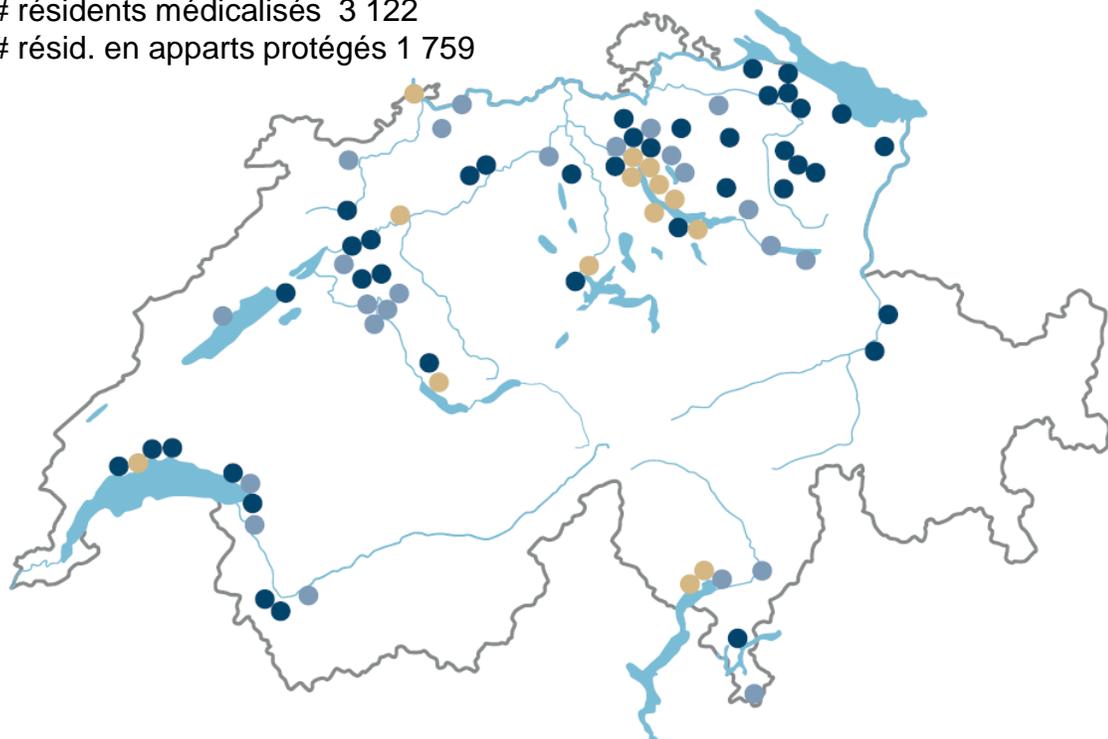
SWISS PRIME SITE  
Solutions

- Hausse des actifs sous gestion de 39% à 2.3 mrds CHF
- Prolongation anticipée du contrat avec Swiss Prime Fondation de placement (SPF)
- Augmentation de l'EBIT de 4.2 mios CHF à 7.8 mios CHF

# Focus sur Tertianum: vente à Capvis

## IMPLANTATION DU RÉSEAU DE TERTIANUM

# collaborateurs ~4 900  
# résidents médicalisés 3 122  
# résid. en apparts protégés 1 759



● Residenz | Residenzen | Residenza  
● Wohn- und Pflegezentren (ohne Wohnungen) | Résidences des soins (sans appartements) | Centri abitativi e di cura (senza appartamenti)  
● Wohn- und Pflegezentren (mit Wohnungen) | Résidences des soins (avec des appartements) | Centri abitativi e di cura (con appartamento)

## COMMENTAIRES

- **Motif:** avec un nouveau propriétaire fort, Tertianum doit gagner un nouveau potentiel et utiliser des synergies, afin d'étendre sa chaîne de valeur
- **Contrat de vente:** couvre l'exploitation de plus de 80 établissements médico-social ainsi que des résidences
- **Acheteur:** Capvis, une société suisse de participations située à Baar (canton de Zoug)
- **Partenariat:** 2 projets en construction et 2 projets en développement ainsi que 16 immeubles restent la propriété de Swiss Prime Site et seront loués à Tertianum (produit des locations à hauteur de ~34 mio CHF par an, projets inclus)
- **Clôture:** prévue a fin février 2020
- **Implications en 2020:** les produits et résultats de Swiss Prime Site comprennent ceux de Tertianum jusqu'en février 2020 inclus

# SWISS PRIME SITE

---

## PROGRAMME

**1 ACCUEIL**

**2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019**

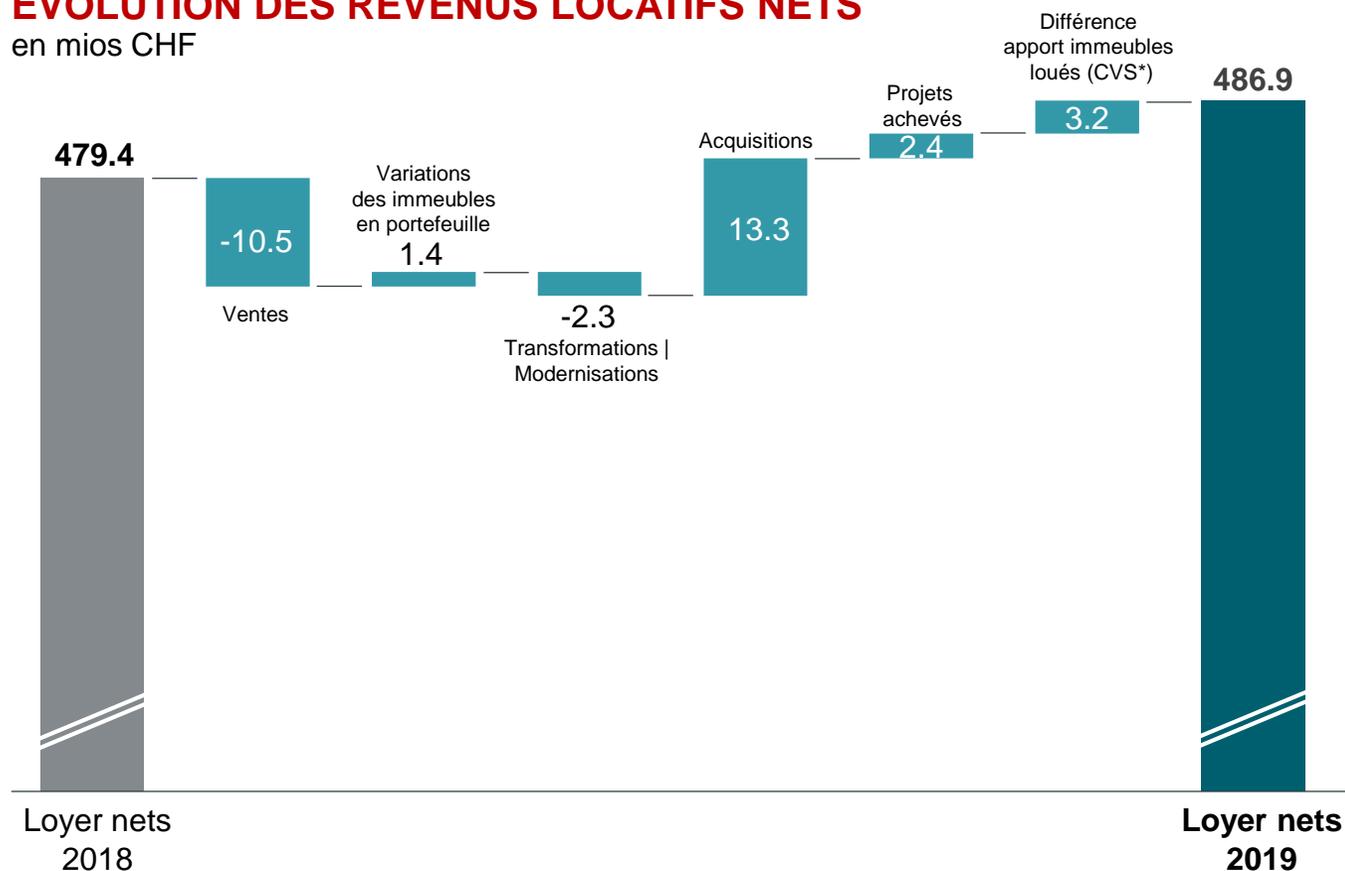
**3 CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2019**

**4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2020**

# Croissance du produit des locations en termes absolus et comparatifs

## ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS NETS

en mios CHF



## COMMENTAIRES

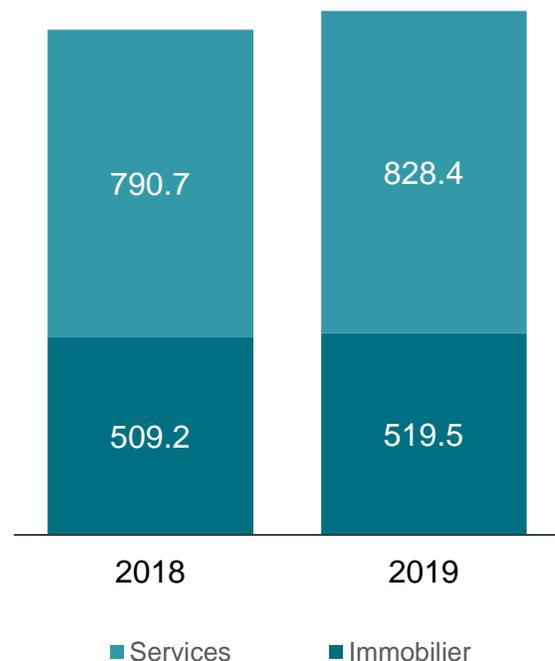
- Croissance des revenus locatifs (EPRA) de 0.8% en comparaison annuelle
- Le loyer basé sur le chiffre d'affaires de Motel One influe favorablement sur les revenus locatifs
- Croissance due aussi à la mise en exploitation des projets achevés et des acquisitions dans l'exercice précédent (notamment Müllerstrasse 16, 20 et Beethovenstrasse 33, Zurich)
- Disparition de revenus locatifs due aux transformations (Stücki Park, Bâle; A1, Oftringen) et aux ventes (Sihlcity, Zurich)
- Influence de la vente de Tertianum voir page 32

\* Cadre de vie des seniors

# Produit d'exploitation et EBIT – croissance dans les deux segments

## PRODUIT D'EXPLOITATION PAR SEGMENT

en mios CHF



## EBIT PAR SEGMENT

en mios CHF

	2018	2019
Immobilier	431.1	572.9
Services	47.6	55.5
<b>EBIT</b>	<b>478.6</b>	<b>628.3</b>

### Segment Services par société du Groupe

	2018	2019
Tertianum	27.5	34.0
Wincasa	18.5	17.7
Jelmoli	-2.6	-4.0
Swiss Prime Site Solutions	4.2	7.8
<b>EBIT</b>	<b>47.6</b>	<b>55.5</b>

## COMMENTAIRES

- Hausse de l'EBIT de l'immobilier, le cœur de métier, grâce à l'amélioration des opérations et aux réévaluations
- Hausse de l'EBIT de Tertianum résultant de la stratégie de croissance
- Contribution de Wincasa légèrement inférieure à l'exercice précédent à cause des investissements dans la numérisation du modèle d'affaires
- Résultat respectable de Jelmoli dans un marché difficile et avec des investissements dans son nouvel emplacement à l'aéroport de Zurich et dans e-commerce
- Excellent résultat de Swiss Prime Site Solutions (notamment hausse des actifs sous gestion)

# Croissance à tous les niveaux

## COMPTE DE RÉSULTAT DU GROUPE SWISS PRIME SITE

en mios CHF

	2018	2019
Produits d'exploitation	1 214.1	1 258.8
Réévaluation des immeubles de rendement	67.6	203.4
Résultat des participations dans des entrepr. associées	1.1	1.0
Résultat de la vente d'immeubles de rendement	18.4	20.8
<i>Résultat des développements immobiliers (net)*</i>	15.5	16.9
Charges d'exploitation	-822.6	-855.7
<b>EBIT</b>	<b>478.6</b>	<b>628.3</b>
Charges financières	-75.8	-70.7
Produits financiers	1.2	1.9
Impôts sur le résultat	-93.1	50.0
<b>Résultat</b>	<b>310.9</b>	<b>608.5</b>
<b>Résultat hors réévaluations et impôts différés</b>	<b>287.8</b>	<b>315.7</b>

\* Résultat de la vente d'une partie d'Espace Tourbillon et de Weltpost Park calculé selon la méthode POC

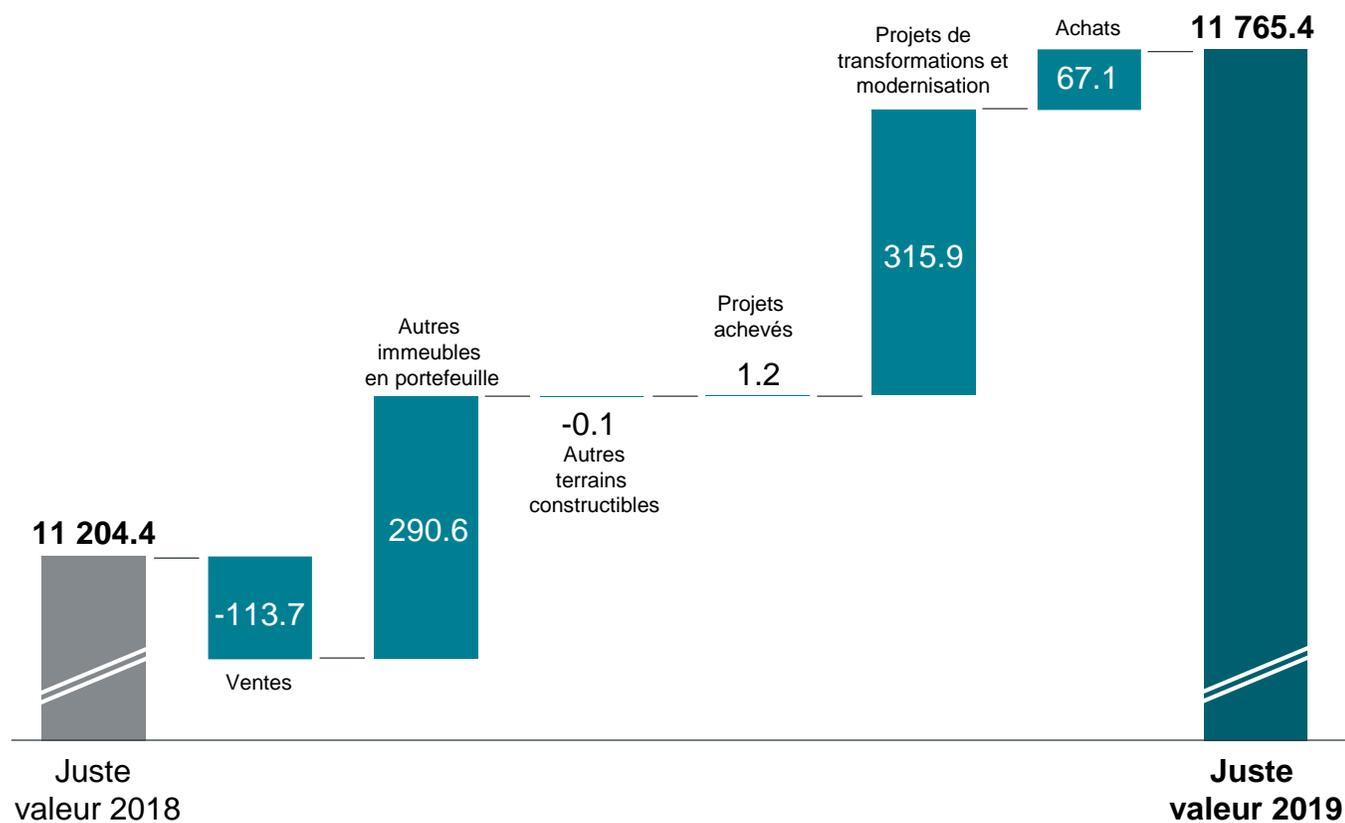
## COMMENTAIRES

- Résultats des développements immobiliers (récurrents) et bénéfice de la vente d'immeubles du portefeuille pour un total de 37.6 mios CHF (avant impôts)
- Hausse des charges d'exploitation en raison de la vente de développements immobiliers et de la croissance du cadre de vie des seniors
- Recul des charges financières grâce notamment à des refinancements plus avantageux
- Rentrées fiscales suite à la dissolution d'impôts différés passifs à hauteur de 172.5 mios CHF (non monétaire)
- Hausse du résultat tant avant qu'après réévaluations et impôts différés

# Portefeuille immobilier en hausse à 11.8 mrds CHF

## ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (À LA JUSTE VALEUR)

en mios CHF



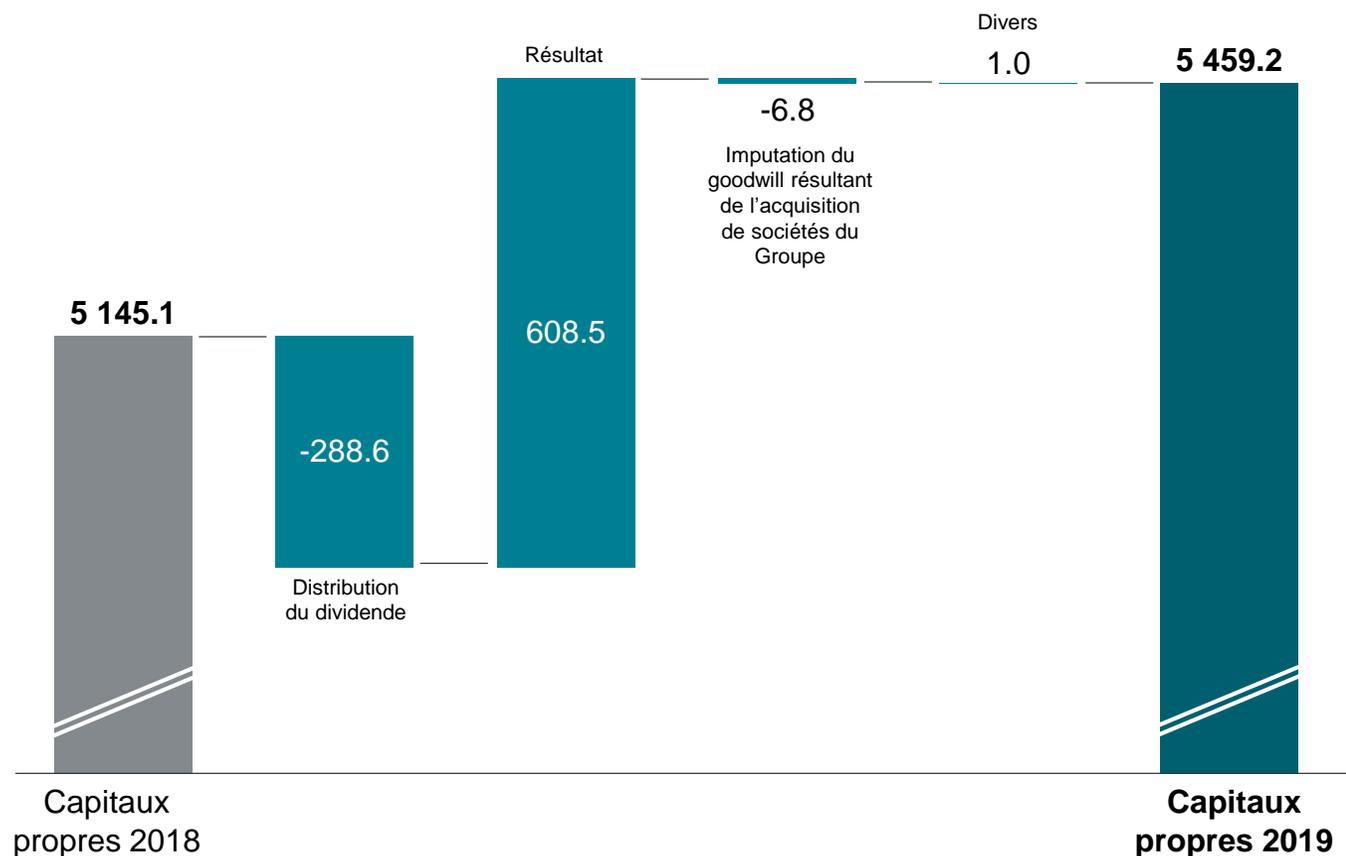
## COMMENTAIRES

- Expansion du portefeuille immobilier de 5% par rapport à l'exercice précédent
- Evolution positive de la valeur des immeubles existants et en développement
- Rendement net de 3.5% à un niveau attrayant dans le marché des immeubles de rendement de premier ordre
- Taux de vacance stable à 4.7%

# Capitalisation solide

## ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en mios CHF



## COMMENTAIRES

- Hausse de la VNI à CHF 71.87 par action (+6.1% par rapport à fin 2018)
- Distribution le 4 avril 2019 d'un dividende de CHF 3.80 par action
- ROE annualisé de 11.5% nettement supérieur à l'objectif de 6 – 8% à long terme
- Taux de capitaux propres de 44.4%, soit dans l'objectif visé de ~45%
- 2020E: recyclage d'un goodwill de ~310 mios CHF et contribution au résultat issue de la vente de Tertianum avec un effet positif sur les capitaux propres et la VNI au 1<sup>er</sup> semestre 2020

# Optimisation continue des financements sur le marché des capitaux

## STRUCTURE DU FINANCEMENT

en mios CH



## ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2018	2019
Taux d'intérêt Ø (%)	1.4	1.2
Durée résiduelle Ø (en années)	4.3	4.2
Ratio LTV (%)	45.3	45.7

en mios CHF	2018	2019
A court terme	963.4	1 259.9
A long terme	4 113.0	4 120.8
<b>Total</b>	<b>5 076.4</b>	<b>5 380.7</b>

## COMMENTAIRES

- Taux d'intérêt bas à 1.2% pour une durée résiduelle de 4.2 ans
- Emission de deux emprunts obligataires, l'un d'un montant de 350 mios CHF à 8 ans assorti d'un coupon de 1.25% et l'autre d'un montant de 170 mios CHF à 12 ans assorti d'un coupon de 0.375%
- Au total, dix emprunts totalisant ~2.4 mrds CHF avec des échéances s'échelonnant entre 2020 et 2031
- Ratio LTV visé de ~45%

# SWISS PRIME SITE

---

## PROGRAMME

**1 ACCUEIL**

**2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019**

**3 CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2019**

**4 PERSPECTIVES ET ATTENTES EN 2020**

# Principaux indicateurs pour le marché immobilier en 2020

## ÉCONOMIE



Conjoncture mondiale avec des risques de «refroidissement»

## POPULATION



Continuation de l'immigration avec +40 000 ménages en 2019

Emploi à un niveau record avec 5.1 millions d'emplois

## MARCHÉ DES CAPITAUX



La BNS confirme son orientation expansionniste

Maintien attendu de la politique des taux négatifs

## POLITIQUE



Réglementation croissante (p. ex. Loi sur le CO<sub>2</sub>)

Rejet de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»

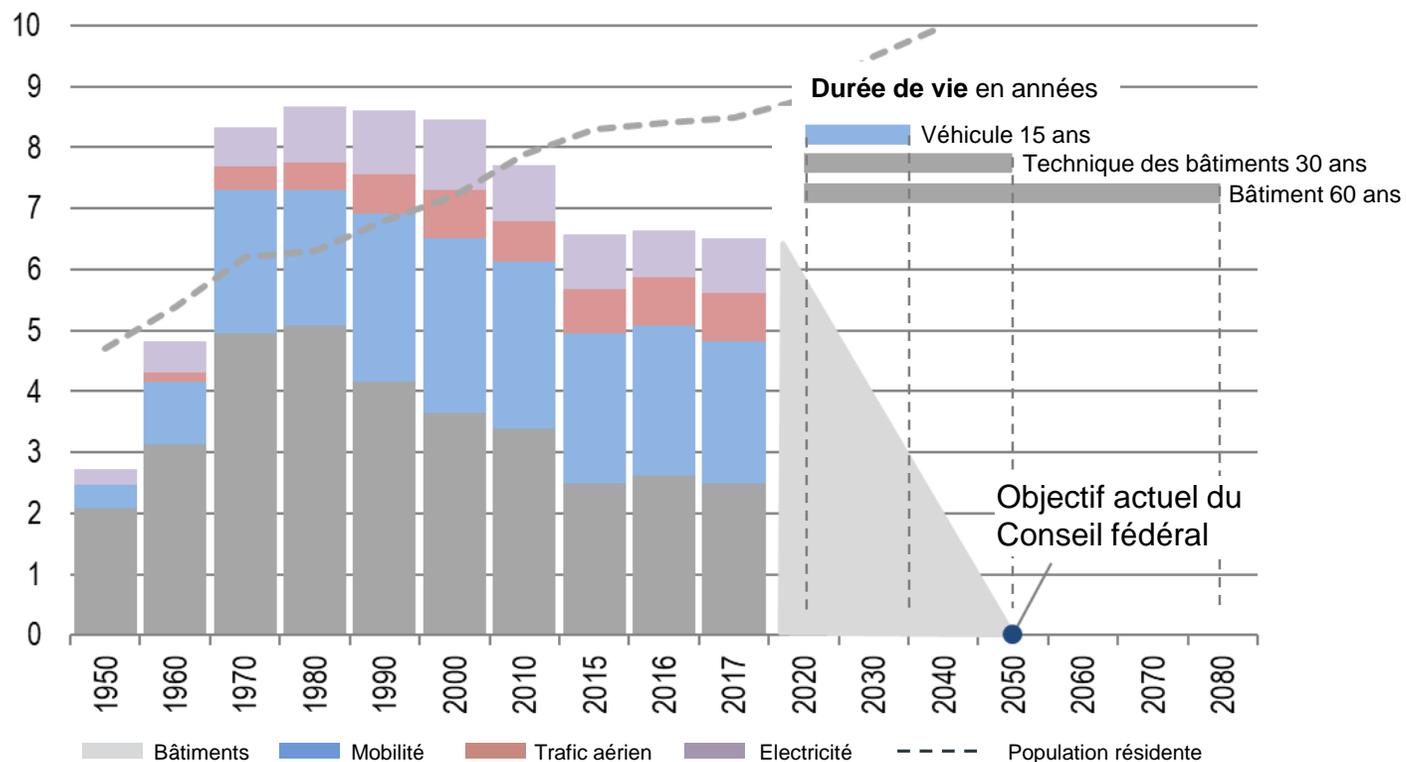
# Focus sur la durabilité

## EQUIVALENT CO<sub>2</sub> PAR HABITANT ET PAR AN

en tonnes

## POPULATION RÉSIDENTE

en mios



Source: Markus Koschenz, HSLU T&A

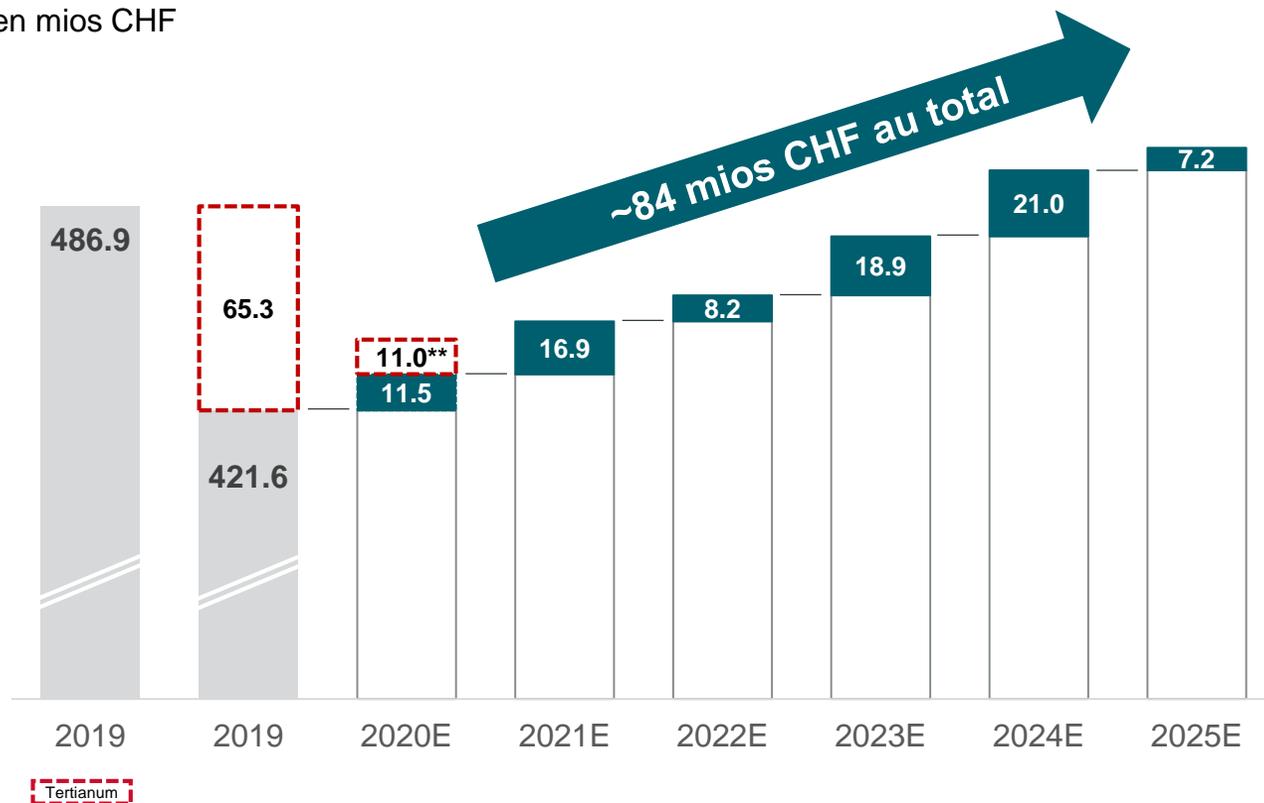
## COMMENTAIRES

- Pour atteindre en 2020 les objectifs du climat de la Confédération, la Suisse doit agir solidairement et immédiatement
- Avec un cycle de vie de 60+ ans, les immeubles doivent aujourd'hui déjà être construits pour être neutres du point de vue du climat
- Swiss Prime Site a élaboré un plan détaillé de réduction du CO<sub>2</sub> qui dépasse nettement l'objectif de 2°C de l'Accord de Paris sur le Climat

# Prévisions pour revenus locatifs attendus à 2025

## REVENUS LOCATIFS ATTENDUS DE LA RÉSERVE DE PROJETS\*

en mios CHF



\* dans l'hypothèse où les immeubles sont entièrement loués, y compris les transformations des immeubles existants

\*\* contribution de Tertianum pour deux mois (janvier & février)

## TAUX DE VACANCE EN 2020

Gestion active des locaux vacants avec un taux de vacance attendu de < 5%



## RÉSULTAT ATTENDU EN 2020

Hausse avant réévaluations et impôts différés en raison du résultat important réalisé lors de la vente du Groupe Tertianum



## POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Swiss Prime Site maintient une politique de distribution attrayante



**SWISS PRIME SITE**

**CONCEVOIR  
L'AVENIR**



# 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

---

<b>Assemblée générale</b>	24 mars 2020
<b>1<sup>er</sup> semestre 2020</b>	25 août 2020

## 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

**SWISS PRIME SITE**

**LA DURABILITÉ EST  
LA VIABILITÉ FUTURE**

---