

SWISS PRIME SITE

RÉSULTATS
1^{ER} SEMESTRE 2017
ZURICH, LE 24 AOÛT 2017



SWISS PRIME SITE

1	Accueil	Hans Peter Wehrli
2	Faits marquants du 1^{er} semestre 2017	René Zahnd
3	Chiffres clés du 1^{er} semestre 2017	Markus Meier
4	Perspectives	René Zahnd

1^{er} semestre 2017 en bref

Stratégie

Confirmation du modèle d'affaires par le marché

Résultats du S1 2017

Début de l'exercice 2017 bien réussi

Perspectives

Confirmation des objectifs de l'exercice 2017

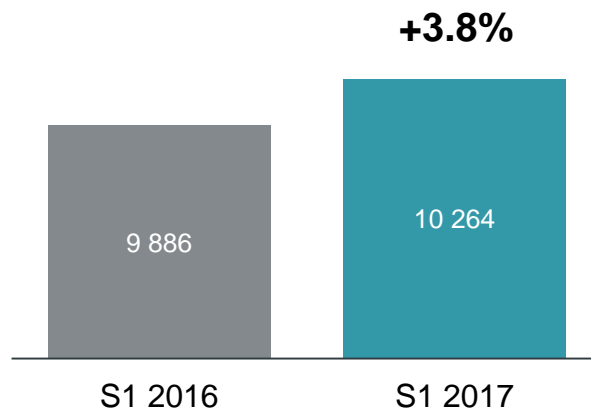
SWISS PRIME SITE

1	Accueil	Hans Peter Wehrli
2	Faits marquants du 1^{er} semestre 2017	René Zahnd
3	Chiffres clés du 1^{er} semestre 2017	Markus Meier
4	Perspectives	René Zahnd

Bon début d'exercice 2017

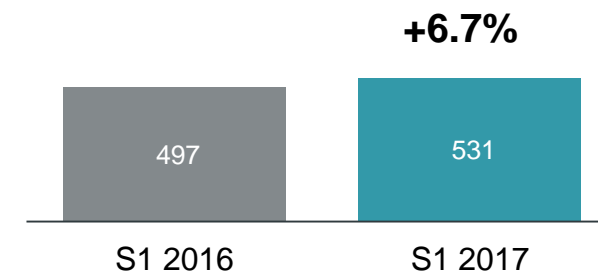
PORTEFEUILLE IMMOBILIER en mios CHF

10 264



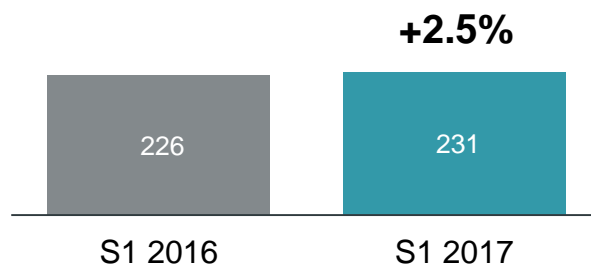
PRODUITS D'EXPLOITATION en mios CHF

531



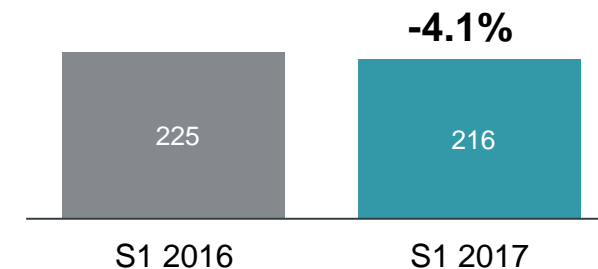
PRODUITS LOCATIFS en mios CHF

231



EBIT en mios CHF

216*



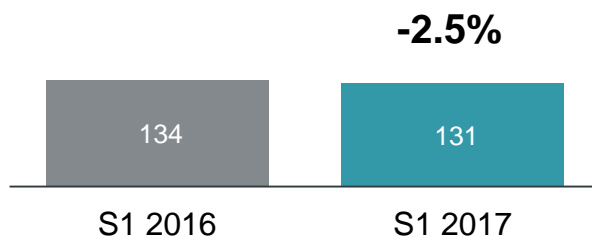
* Manquent encore les gains de la cession d'une partie du projet «Espace Tourbillon» (signature en juin, clôture au 2^e semestre)

Le résultat par action forme la base solide d'une distribution stable

RÉSULTAT

en mios CHF hors effets des réévaluations

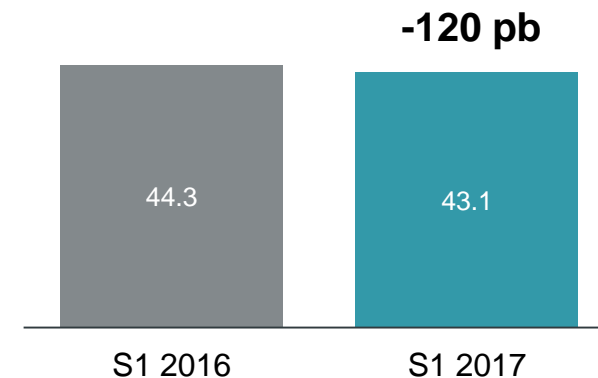
131



TAUX DES CAPITAUX PROPRES

en %

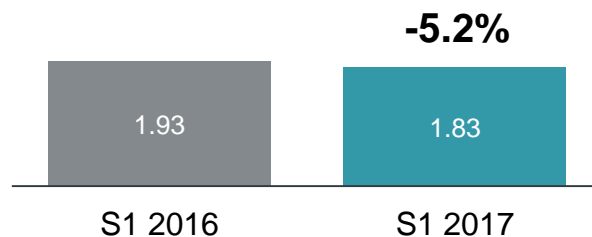
43.1



RÉSULTAT PAR ACTION

en mios CHF hors effets des réévaluations

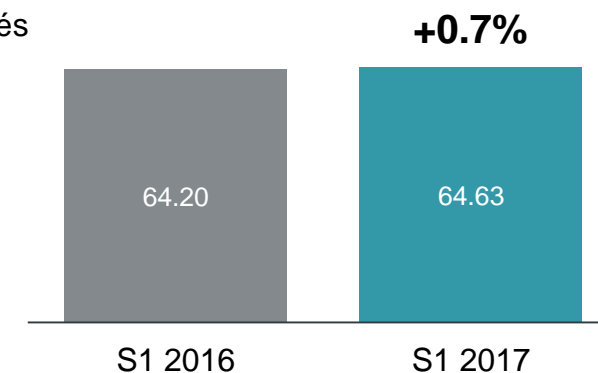
1.83



VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

en CHF par action après impôts différés

64.63*



* le segment Prestations de services ne figure dans ce chiffre clé qu'à sa valeur comptable

Structure des rapport 2017

SWISS PRIME SITE

Direction du Groupe CEO René Zahnd | CFO Markus Meier | Peter Lehmann | Oliver Hofmann | Franco Savastano | Luca Stäger

Société du Groupe


SWISS PRIME SITE
Immobilier
CEO
Peter Lehmann

 wincasa
CEO
Oliver Hofmann

Jelmoli
CEO
Franco Savastano

TERTIANUM
CEO
Luca Stäger


SWISS PRIME SITE
Solutions
CEO
Martin Gut

Segment

Immobilier

Prestations de services

Bonne performance de l'immobilier, le cœur de métier



Illustration: Motel One, Zurich

Immobilier

- **Quatre permis de construire** délivrés: «Site Siemens» à Zurich, «Espace Tourbillon» à Genève ainsi que «Schönburg» et «Weltpostpark» à Berne
- **Ouverture** de Motel One à Zurich (juillet 2017)
- **Location/relocation** de 127 500 m² au total, dont env. 30 000 m² de baux pour le commerce de détail en situation centrale à de meilleures conditions (performance totale portant sur ~120 000 m² en 2016) | Lonza nouveau locataire clé – Stückli Business Park entièrement loué
- **Acquisition** de trois immeubles pour le secteur «Cadre de vie des seniors» et trois sites attrayants à Winterthour, Regensdorf et Genève
- **Vente** de deux bâtiments (~35 000 m² de surface utile) du projet «Espace Tourbillon» à Genève

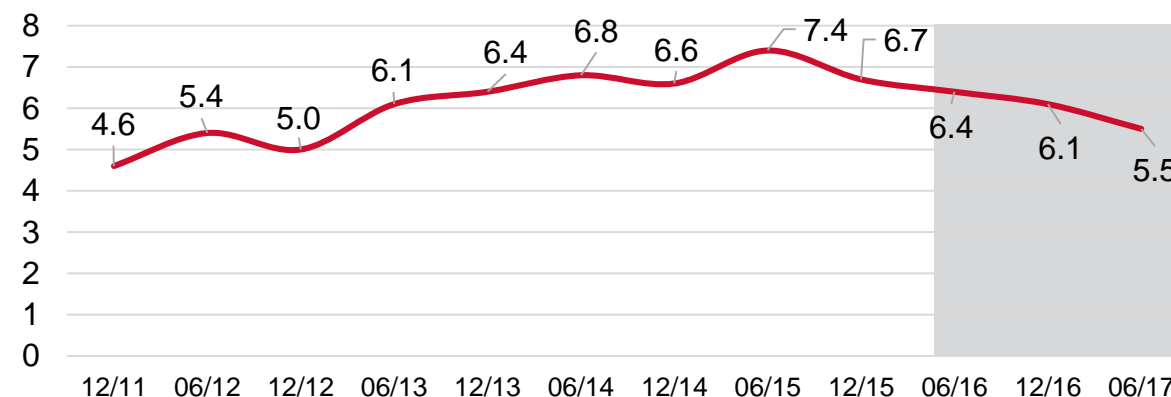
Immobilier: baisse du taux de vacance de ~1 pb à 5.5%

Portefeuille immobilier en mios CHF	30.06.2016	30.06.2017
Total	9 886.4	10 263.7
dont en construction	264.3	422.3
Immeubles	184	187
Produit des locations	225.5	231.1
Résultat des réévaluations	36.7	37.4
Rendement net immobilier (%)	3.9	3.7
Taux d'escompte réel (%)	3.60	3.42

Commentaire

- **Hausse de la valeur** du portefeuille immobilier à 10.3 mrds CHF, rendement net attrayant de 3.7%
- **Réévaluation** des immeubles existants et des projets de développement, respectivement de 34.9 mios CHF et de 2.5 mios CHF

Taux de vacance en % (Groupe)



Commentaire

- Nette **baisse** du taux de vacance au chiffre de 5.5%
- Nouvelle **réduction** attendue au 2^e semestre

Immobilier: progrès substantiels des projets de développement

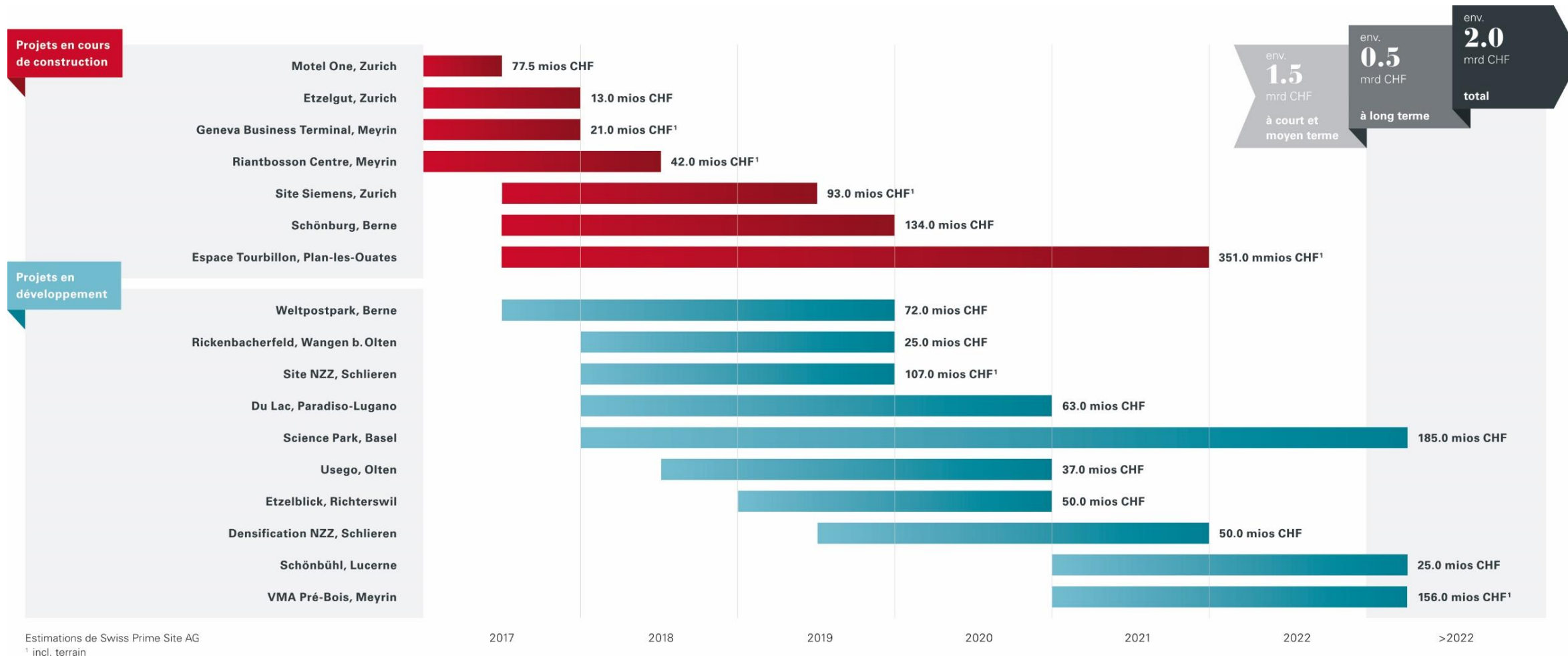


Illustration: Business Park Stücki, Bâle

Immobilier

- **Demandes d'autorisation** déposées pour Business Park (addition de 4 terminaux pour labos, etc.), Stücki Shopping Center (salles pour Arena Cinemas, locataire principal), A1 Center (Bauhaus, locataire principal) et site NZZ (Zühlke, locataire principal)
- **Cadre de vie des seniors:** projets de développement attrayants ajoutés à Richterswil (Etzelblick) et à Paradiso (Résidence du Lac)
- **Vente** commencée de projets de développement susceptibles de générer des gains importants à Genève (Espace Tourbillon, 2017) et à Berne (Weltpostpark, 2018)
- **Journée des investisseurs**, le 25 octobre 2017 à Zurich, sur le thème «Développement de projets»

Immobilier: sept projets en construction ou presque achevés



Ouverture de «Motel One» à Zurich, un concept précurseur d'hôtel



Points forts

- Repérer les tendances et ouvrir de nouvelles voies: Le plus grand hôtel de la ville de Zurich doté de 394 chambres a été ouvert le 28 juillet 2017 dans l'ancienne poste de Selbau
- Facteurs de succès: l'emplacement, un partenaire ayant une grande expérience et un modèle d'affaires attrayant
- Volume d'investissement env. 77.5 millions CHF

Construction novatrice du «Site Siemens» à Zurich-Albisrieden



Points forts

- Produit immobilier novateur posant de nouvelles normes en termes de flexibilité
- Surfaces modulables et disponibles rapidement pour PME actives dans les services et le commerce
- Etude des plans et réalisation selon les principes Lean
- Chantier en cours, achèvement en 2019
- Volume d'investissement env. 93 millions CHF¹

¹ Terrain compris

Grand projet «Espace Tourbillon» à Genève, valorisation du quartier



Points forts

- Parc industriel et commercial multifonction doté d'une logistique performante, surface utile env. 95 000 m²
- Réalisé sur mesure pour les clients, ce projet offre 4000 postes de travail
- Vente de deux bâtiments clés en main à la Fondation Hans Wilsdorf
- Chantier en cours, achèvement en 2021/2022
- Volume d'investissement env. 351 millions CHF¹

¹ Terrain compris

Résidence pour seniors unique «Du Lac» à Paradiso (Lugano)



Points forts

- Achat du terrain sur un emplacement unique au bord du lac de Lugano
- Construction de la résidence Tertianum pour seniors exclusive «Du Lac»
- Réalisation: 2018 – 2020
- Croissance du secteur «Cadre de vie des seniors», présence accrue en Suisse méridionale
- Volume d'investissement env. 63 millions CHF

Prestations de services: bons résultats des secteurs connexes

Wincasa	<ul style="list-style-type: none">▪ Hausse des actifs sous gestion à un nouveau record de 65 milliards CHF▪ Lancement de Mixed-Use Site Management, un nouveau service pour sites à usage mixte
Jelmoli	<ul style="list-style-type: none">▪ Transformations pour le ouverture à l'automne 2017 du nouveau «Monde masculin»▪ Achèvement du concours d'architecture pour le projet «Aero» (aéroport de Zurich)
Tertianum	<ul style="list-style-type: none">▪ Extension à 73 établissements et uniformisation de l'identité visuelle▪ Trois ouvertures prévues d'ici à fin 2017: Gommiswald, Tenero, Etzelgut Zurich
Swiss Prime Site Solutions	<ul style="list-style-type: none">▪ Hausse des actifs sous gestion à environ 1.4 milliard CHF (état: juillet 2017)▪ Développement continu de la gamme de produits et services
Segment Prestations de services	<ul style="list-style-type: none">▪ Produit d'exploitation: 356.7 millions CHF (+10%), EBIT: 13.7 millions CHF (+54.8%)▪ L'augmentation plus que proportionnelle de l'EBIT confirme les progrès opérationnels du segment

SWISS PRIME SITE

**CREER DES
ESPACES DE VIE**

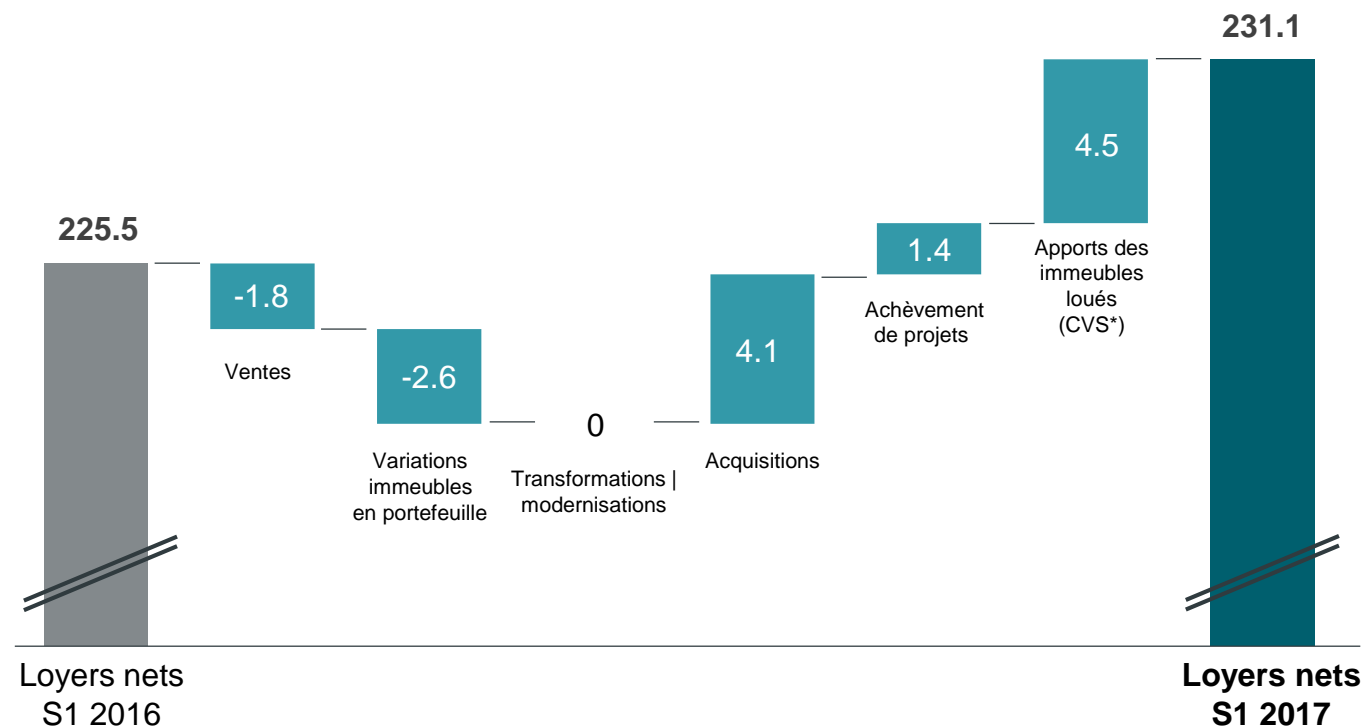


SWISS PRIME SITE

1	Accueil	Hans Peter Wehrli
2	Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2017	René Zahnd
3	Chiffres clés du 1 ^{er} semestre 2017	Markus Meier
4	Perspectives	René Zahnd

Hausse de 2.5% des revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs nets
en mios CHF



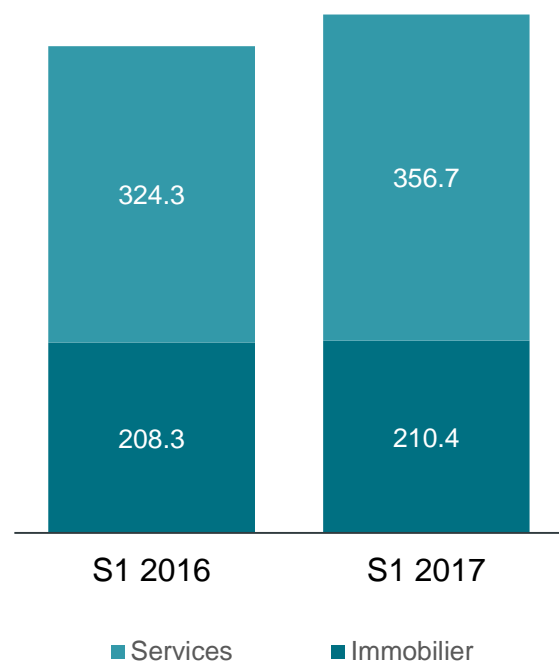
Faits

- L'acquisition de BOAS Senior Care (février 2016), les ouvertures (e.a. Letzipark, Zurich) et acquisitions de nouveaux établissements Tertianum (e.a. Parco Maraini, Lugano) conduisent à une augmentation des revenus locatifs de «Cadre de vie des seniors»
- Comprend des revenus locatifs s'élevant à 29.4 millions CHF provenant des immeubles locatifs de Tertianum (segment Prestations de services)

* Cadre de vie des seniors

Hausse des produits d'exploitation | report de l'EBIT au S2 2017

Produits d'exploitation par segment
en mios CHF



Résultat d'exploitation (EBIT) par segment
en mios CHF

	S1 2016	S1 2017
Immobilier	216.1	202.1
Prestations de services	8.9	13.7
Résultat d'exploitation	225.0	215.8

Résultat d'exploitation (EBIT) par société du Groupe

	S1 2016	S1 2017
Swiss Prime Site Immobilien	211.3	203.9
Swiss Prime Site Solutions	0.8	-0.1
Wincasa	8.5	7.5
Jelmoli	-7.4	-4.0
Tertianum	7.0	10.3
<i> Holding et management</i>	4.8	-1.8
Résultat d'exploitation	225.0	215.8

Faits

- Immobilier, le cœur de métier, avec un gain avant impôts issus des ventes de 0.3 million CHF au 1^{er} semestre 2017 contre 10.1 millions CHF en 2016 → effet positif de la vente à Genève attendu au S2 2017
- Swiss Prime Site Solutions a causé, au S1 2017, des coûts de mise en place et déploiement (fondée le 24 fév. 2017)
- Wincasa obtient un bon résultat malgré la baisse sur le marché des transactions 2017
- Jelmoli et Tertianum réalisent des progrès opérationnels réjouissants

Les charges financières profitent de refinancements intéressants

Compte de résultat du Groupe Swiss Prime Site
en mio CHF

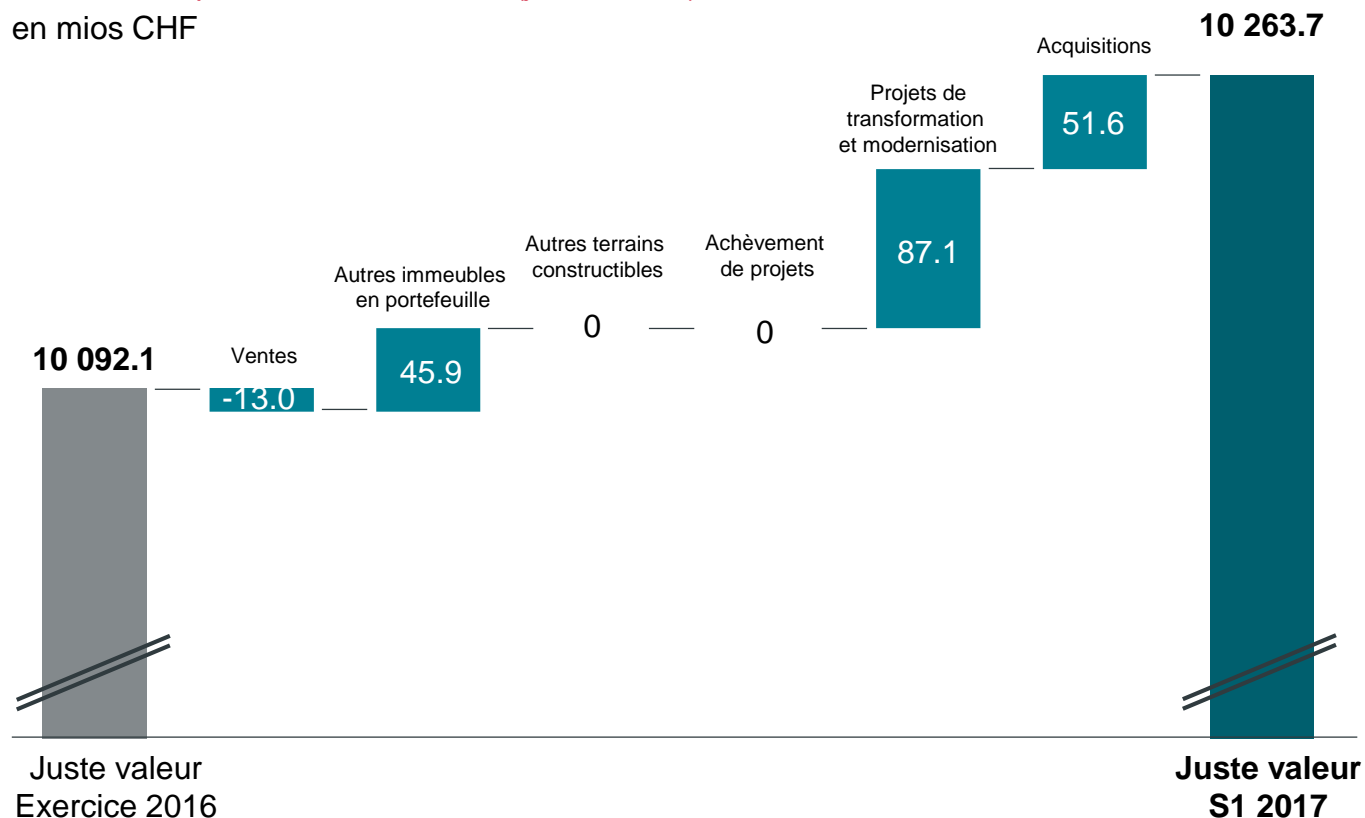
	S1 2016	S1 2017
Produits d'exploitation	497.4	530.5
Réévaluations des immeubles de rendement	36.7	37.4
Résultat des participations dans des entreprises associées	8.6	1.1
Résultat de la vente d'immeubles	10.1	0.3
Charges d'exploitation	-327.8	-353.5
Résultat d'exploitation (EBIT)	225.0	215.8
Charges financières	-44.1	-39.2
Produits financiers	1.5	1.5
Charge relative aux impôts	-36.5	-37.1
Résultat	145.9	141.0
Résultat hors effets des réévaluations	134.4	131.0

Faits

- Produits d'exploitation record au 1^{er} semestre 2017
- Un résultat des réévaluations comparable à l'exercice précédent témoigne de la grande qualité du portefeuille immobilier
- La diminution du résultat des participations dans des entreprises associées (parking) et des ventes d'immeubles se traduit par une légère baisse de l'EBIT et du résultat au 1^{er} semestre
- Hausse des charges d'exploitation due à une augmentation des frais de personnel découlant des acquisitions (e.a. BOAS Senior Care le 29 février 2016)
- Baisse des charges financières grâce à des refinancements intéressants (e.a. émission d'emprunts)

Expansion du portefeuille immobilier

Evolution du portefeuille immobilier (juste valeur)
en mios CHF

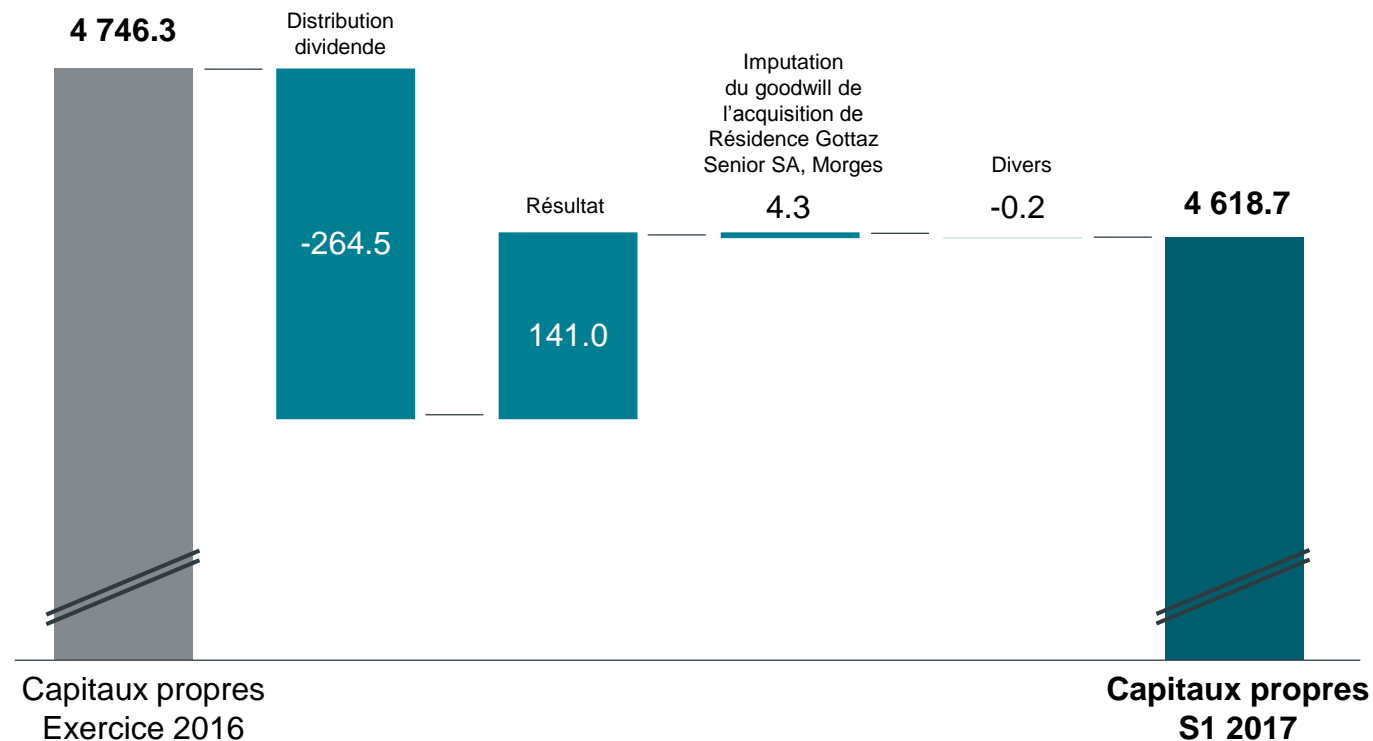


Faits

- Expansion du portefeuille immobilier à 187 immeubles de rendement (+3)
- Progression de la valeur des immeubles existants et projets de développement
- Rendement net stable de 3.7%, nouvelles améliorations découlant des progrès du résultat d'exploitation grâce à une gestion active du portefeuille
- Baisse de près de 1 point de base du taux de vacance à 5.5%, nouvelle baisse attendue à fin 2017

Taux de capitaux propres robuste de 43.1%

Evolution des capitaux propres en mios CHF

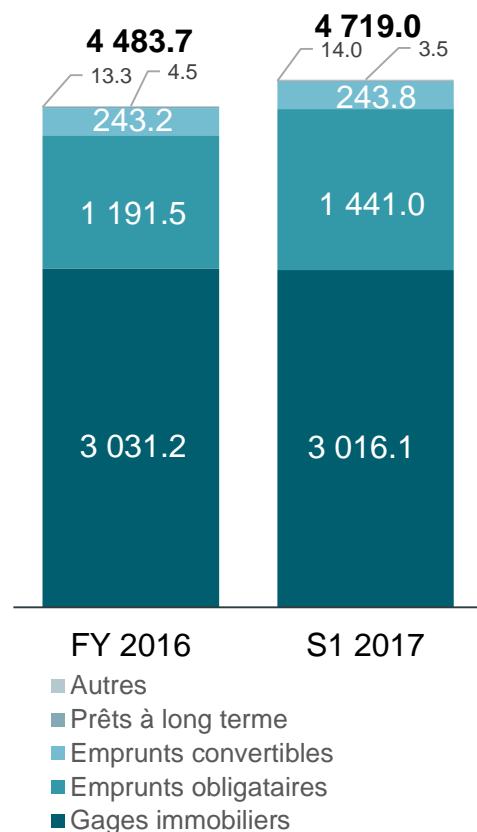


Faits

- 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)
- Distribution de CHF 3.70 par action le 20 avril 2017
- Objectif inchangé de taux des capitaux propres de 45%
- ROE de 6.0% à l'intérieur de la fourchette de l'objectif à long terme

Réduction des coûts des capitaux de tiers au taux de 1.7%

Structure du financement en mios CHF



Engagements financiers

	30.06.2016	30.06.2017
Taux d'intérêt Ø (%)	1.9	1.7
Durée résiduelle Ø (ans)	4.2	4.7
Loan to value (en %)	45.2	46.0

en mios CHF	31.12.2016	30.06.2017
A court terme	678.1	552.1
A long terme	3 805.6	4 166.9
Total	4 483.7	4 719.0

Faits

- Réduction du taux moyen des capitaux de tiers (-20 pb) et allongement de la durée des engagements (+0.5 ans)
- Ecart de taux élevé et stable de 2.0% (= rendement net ./ . taux d'intérêt)
- Emission au 1^{er} semestre d'une obligation de 250 millions CHF à 0.825% à 9 ans
- Hausse de la part des emprunts obligataires (convertibles inclus) à 36%
- Ratio LTV conservateur de 46%

SWISS PRIME SITE

**OFFRIR DE
PERSPECTIVES**



SWISS PRIME SITE

1	Accueil	Hans Peter Wehrli
2	Faits marquants du 1^{er} semestre 2017	René Zahnd
3	Chiffres clés du 1^{er} semestre 2017	Markus Meier
4	Perspectives	René Zahnd

Confirmation des objectifs pour 2017

Revenus

- Hausse des produits d'exploitation

Profitabilité

- Hausse du résultat d'exploitation (EBIT) hors réévaluations

Gestion des locaux vacants

- Baisse du taux de vacance

Portefeuille

- Poursuite de la croissance grâce à la réalisation de projets et à des acquisitions

Politique de dividende

- Distribution durablement attractive

SWISS PRIME SITE

**CONCEVOIR
L'AVENIR**



SWISS PRIME SITE

Contact avec les analystes et les investisseurs



Markus Waeber
Investor Relations

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

Contact avec la presse et les médias



Mladen Tomic
Media Relations

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

Dates importantes

Rapport annuel 2017	1 ^{er} mars 2018
Assemblée générale	27 mars 2018

Siège

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
Tél. +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
54, rue du Rhône
CH-1204 Genève

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.