

SWISS PRIME SITE

**RESULTATE
GESCHÄFTSJAHR
2017**

ZÜRICH, 1. MÄRZ 2018



SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights Geschäftsjahr 2017

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2017

4

Ausblick

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

Betriebsertrag

Neue Höchstmarke von CHF 1 154.8 Mio. (+10.0%)

Gewinn

Rekordgewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern von CHF 307.4 Mio. (+11.5%)

Immobilienportfolio

Steigerung auf CHF 10.6 Mrd. (+5.4%)

Leerstand

Senkung der Leerstandsquote auf 5.2% (-0.9 Prozentpunkte)

Generalversammlung

Dividende von CHF 3.80 pro Aktie beantragt
Nomination von Frau Barbara Frei-Spreiter und Herr Thomas Studhalter in den Verwaltungsrat

SWISS PRIME SITE

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights Geschäftsjahr 2017

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2017

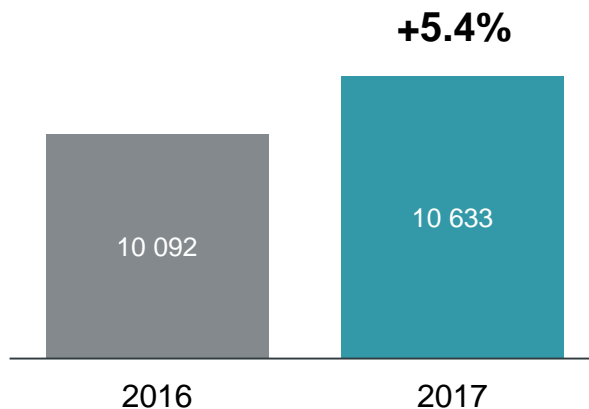
4

Ausblick

Wachstum auf allen Ebenen

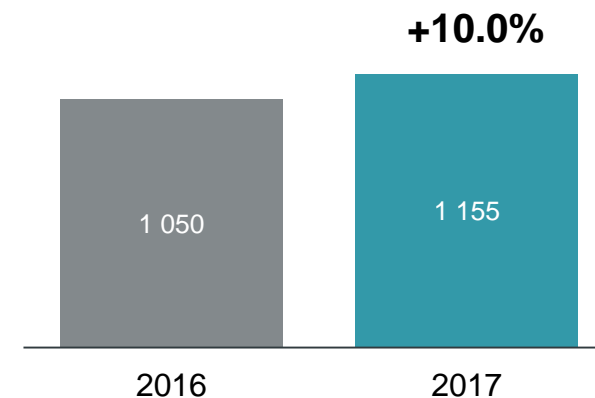
IMMOBILIENPORTFOLIO
in CHF Mio.

10 633



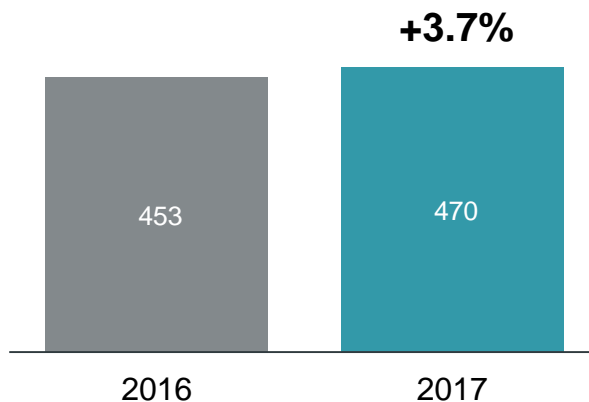
BETRIEBSERTRAG
in CHF Mio.

1 155



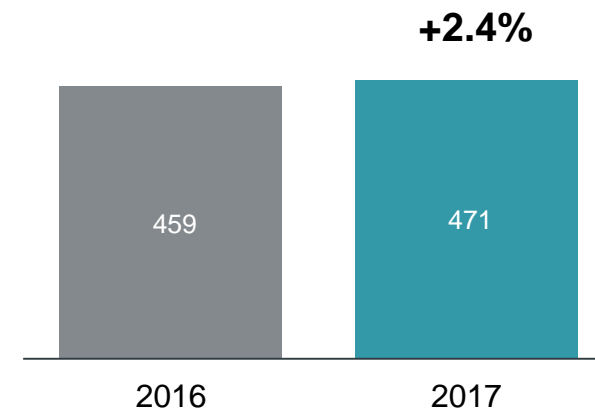
MIETERTRAG
in CHF Mio.

470



EBIT
in CHF Mio.

471

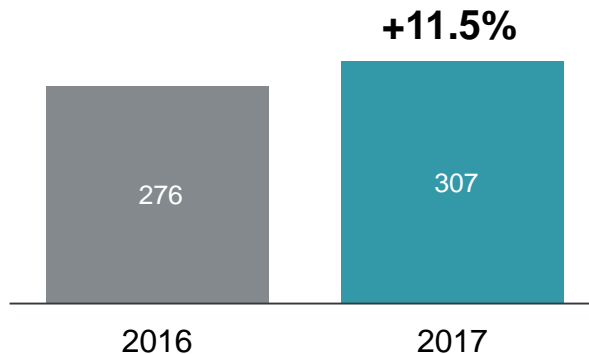


EPS ohne Neubewertungen und latente Steuern um 10% gesteigert

GEWINN

in CHF Mio. ohne Neubewertungen und latente Steuern

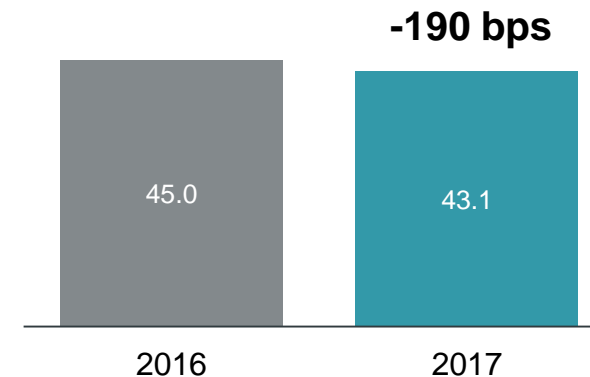
307



EIGENKAPITALQUOTE

in %

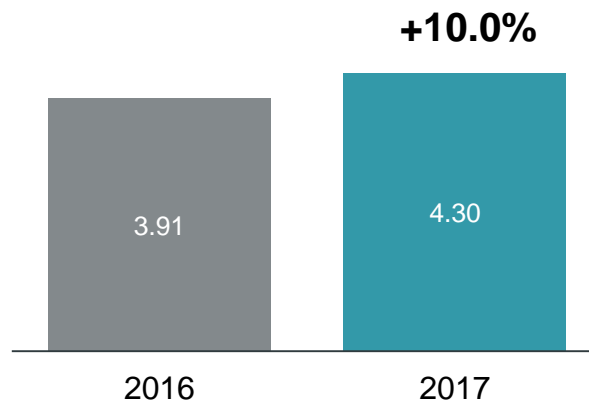
43.1



GEWINN PRO AKTIE (EPS)

in CHF ohne Neubewertungen und latente Steuern

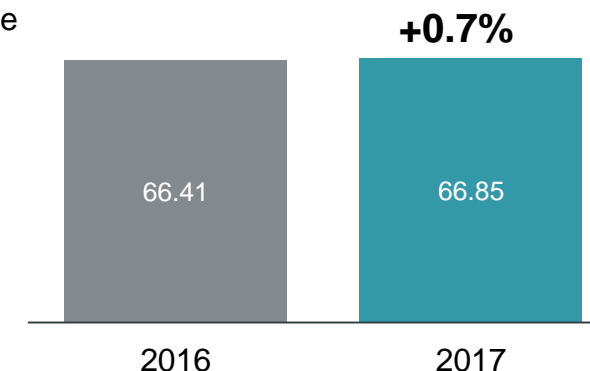
4.30



NET ASSET VALUE

in CHF nach latenten Steuern pro Aktie

66.85*



* Segment Dienstleistungen nur zu Buchwerten enthalten

Starke Leistung des Kerngeschäfts Immobilien (1/2)



Bild: Motel One, Zürich

Immobilien

- **Neu-/Wiedervermietungen** von total 200 000 m² oder 12% des Gesamtportfolios inkl. Abbau von 25 000 m² bzw. 15% des Leerstands
- **Projektabschluss** Motel One und Etzelgut in Zürich (Juli bzw. November 2017)
- **Rechtskräftige Baubewilligungen** «YOND» in Zürich, «Espace Tourbillon» in Genf, «Schönburg» und «Weltpostpark» in Bern sowie «Stücki Park» (Einbau Kino) in Basel
- **Baueingaben** für Stücki Park (Anbau vier Fingerdocks für Labor, Health etc.), A1 Center (Ankermieter Bauhaus) und NZZ-Areal (Ankermieter Zühlke) erfolgt

Starke Leistung des Kerngeschäfts Immobilien (2/2)



Bild: Tertianum, Paradiso

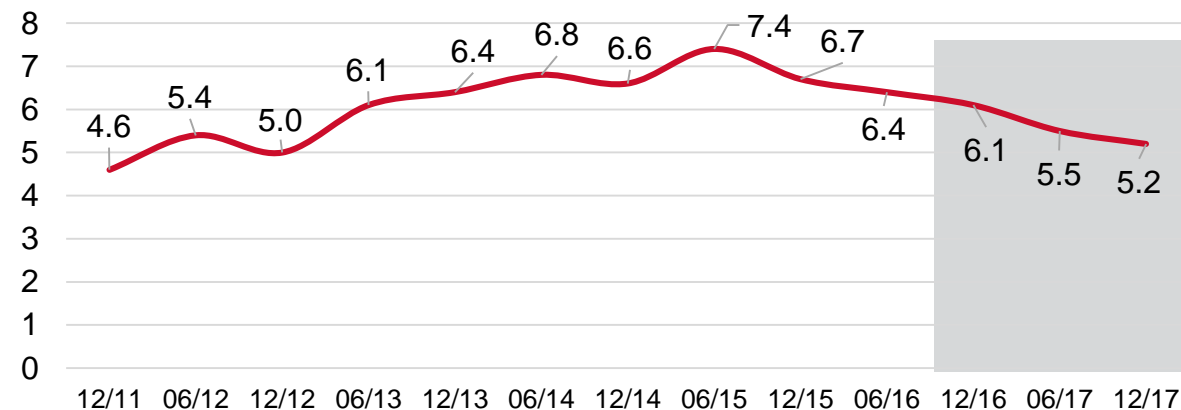
Immobilien

- **Akquisition** von drei Objekten für den Bereich «Leben im Alter» (Richterswil, Paradiso, Morges)
- **Akquisition** von attraktiven Arealen in Winterthur (drei Gebäude rund um den Roten Turm) und Genf (Pont-Rouge)
- **Akquisition** des Iseli-Areals in Regensdorf (Signing: 27. Juli 2017 – Closing: 1. Januar 2018)
- **Devestition** von zwei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von ~35 000 m² des Projektes «Espace Tourbillon» in Genf mit anteiligem Vorsteuererfolg von CHF 27.5 Mio.

Immobilien: Senkung der Leerstandsquote um 0.9%P auf 5.2%

Immobilienportfolio in CHF Mio.	2016	2017
Total	10 092.1	10 633.1
davon Projekte Entwicklungen	307.3	412.9
Liegenschaften (Anzahl)	184	188
Ertrag aus Vermietung	453.0	469.9
Neubewertungserfolg	69.3	65.9
Nettoobjektrendite (in %)	3.7	3.7
Diskontierungssatz (in %), Ø	3.47	3.35

Leerstandsquote in % (Konzern)



Kommentar

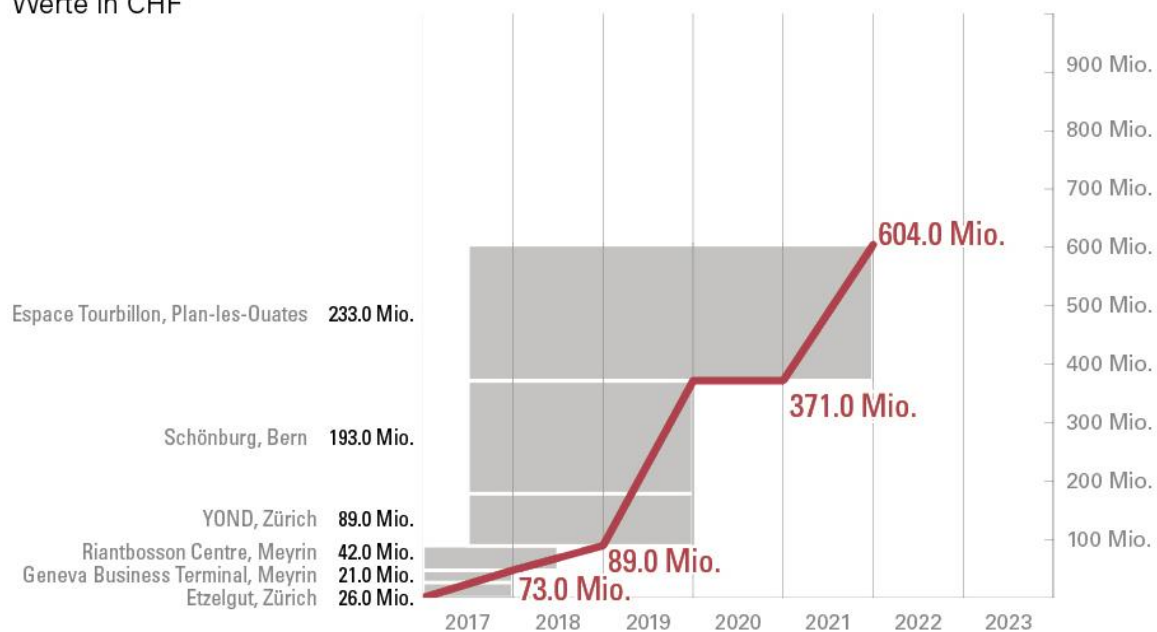
- **Wertsteigerung** des Immobilienportfolios auf CHF 10.6 Mrd., attraktive Nettorendite von 3.7%
- **Aufwertungen** von CHF 14.9 Mio. auf Bestands- und CHF 51.0 Mio. auf Entwicklungsobjekten sowie Umbauten

Kommentar

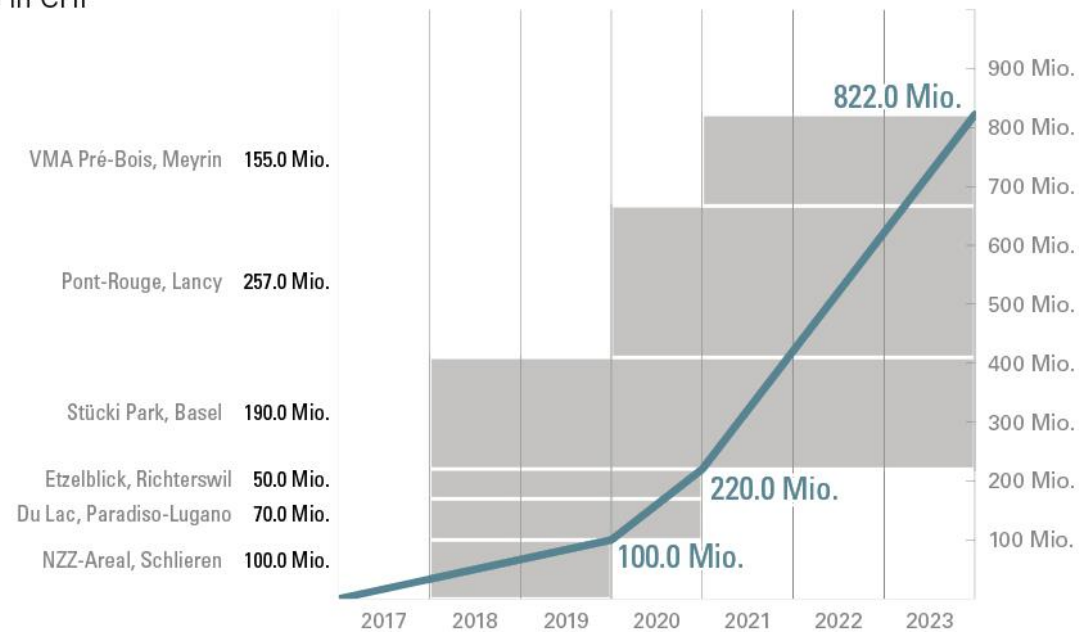
- Deutliche **Senkung** der Leerstandsquote auf 5.2%
- Annäherung an **Sockelleerstand**
- Weitere **Senkung** 2018 erwartet

Immobilien: Je sechs Grossprojekte im Bau und in Planung

Projekte im Bau
Werte in CHF



Projekte in Planung
Werte in CHF



Landreserven

Investitionen: CHF ~600 Mio.

Landfläche: 129 000 m²

Mietfläche: 175 000 m²

Immobilien: CHF 83 Mio. zusätzliche Mieterträge bis 2025 erwartet

Projekte	Realisation Investitionen*	Mietfläche Mieterträge**	Bruttorendite (on cost) Nettorendite (on cost)
im Bau (Capex 2018 – 2021: CHF 313 Mio.)	<ul style="list-style-type: none"> 2017 – 2021 CHF ~600 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 101 800 m² CHF 37 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 6.1% 5.4%
in Entwicklung (Capex 2018 – 2025: CHF ~700 Mio.)	<ul style="list-style-type: none"> 2018 – 2025 CHF ~900 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 120 000 m² CHF 46 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 5.5% 4.7%
Landreserven (Landfläche: 129 000 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> >2021 CHF ~600 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 175 000 m² CHF 33 Mio. 	
Total Projekte für eigenes Bestandesportfolio	<ul style="list-style-type: none"> Investitionen: CHF 2.1 Mrd. 	<ul style="list-style-type: none"> 396 800 m² Mietfläche CHF 116 Mio. Erträge 	<ul style="list-style-type: none"> Nettorendite (Ø): 5.0% (Portfolio aktuell: 3.7%)
Total Projekte zum Verkauf	<ul style="list-style-type: none"> Erwarteter Mittelzugang: CHF ~300 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 49 196 m² Mietfläche 	<ul style="list-style-type: none"> Erwarteter Vorsteuergewinn: CHF ~100 Mio.

*Schätzungen inkl. Land **Annahme einer Vollvermietung nach Fertigstellung

Entwicklungsprojekte (1/4): Stücki Park – Neues Zentrum in Basel Nord



Highlights

- **Arbeitsplätze** Schaffung eines neuen Zentrums für 1 700 Arbeitsplätze
- **Erfolgsfaktoren** Abdeckung Bedürfnis nach Labor- und Büroräumlichkeiten sowie positive Impulse und Synergien der weiteren Nutzungsarten (Innovation, Health, Wellness, Einkauf)
- **Investitionsvolumen** CHF 190 Mio.¹, Fertigstellung 2020/2023
- **Rendite** (on cost): 5.4%

¹ inkl. Land

Entwicklungsprojekte (2/4): «YOND» Zürich – Innovativer Neubau



Highlights

- **Rational** Rasch verfügbare und flexible Flächen für kleine, mittlere und grössere Dienstleister sowie Gewerbetreibende
- **Erfolgsfaktoren** Innovatives nach Lean Prinzipien geplantes und realisiertes Immobilienprodukt mit Fokus auf Flexibilität und Simplizität
- **Investitionsvolumen** CHF 89 Mio.¹, Fertigstellung 2019
- **Rendite** (on cost): 5.0%

¹ inkl. Land

Entwicklungsprojekte (3/4): «Espace Tourbillon», Plan-les-Ouates



¹ inkl. Land

Highlights

- **Rational** Multifunktionaler Industrie- und Gewerkepark mit leistungsfähiger Logistik, ca. 95 000 m² Nutzfläche
- **Erfolgsfaktoren** Massgeschneiderte Räume für 4 000 neue Arbeitsplätze
- **Teilverkauf** Zwei Gebäude an die Hans-Wilsdorf-Stiftung
- **Investitionsvolumen** CHF 233 Mio.¹, Fertigstellung 2021/2022
- **Rendite** (on cost): 7.3%

Entwicklungsprojekte (4/4): «Pont Rouge» Lancy – Tor zum «PAV»



Highlights

- **Rational** Herausragende Lage und exzellente Wiederanlagemöglichkeit
- **Erfolgsfaktoren** Standort vergleichbar mit der Hardbrücke in Zürich (durchmischte Nutzung für Dienstleistungen, Handel und Wohnen)
- **Investitionsvolumen** CHF 257 Mio.¹, Fertigstellung 2023
- **Rendite** (on cost): 4.0%

¹ inkl. Land

«Roter Turm» Winterthur: «Zusammen führen, was zusammen gehört»



Highlights

- **Rational** Schaffung eines kleinen Wirtschaftszentrums für die Stadt Winterthur und Synergiepotenzial
- **Erfolgsfaktoren** Vollvermietete Gebäude in Gehdistanz zum Bahnhof
- **Fair value** CHF 195.4 Mio.,
- **Rendite:** 3.9%

Segment Dienstleistungen mit guten Resultaten

Wincasa	<ul style="list-style-type: none">▪ Steigerung Assets under Management auf neuen Rekordwert von CHF 66 Mrd.▪ Lancierung Mixed-Use Site Management und Customer Value Center
Jelmoli	<ul style="list-style-type: none">▪ Wachstum im Umsatz trotz herausforderndem Retailumfeld und weniger Verkaufstage▪ Starke operative Leistung mit einem beinahe ausgeglichenen Resultat
Tertianum	<ul style="list-style-type: none">▪ Ausbau des Netzwerks auf 76 Standorte und einheitlicher Marktauftritt▪ Drei Neueröffnungen 2017: Gommiswald, Tenero, Etzelgut Zürich
Swiss Prime Site Solutions	<ul style="list-style-type: none">▪ Steigerung Assets under Management auf rund CHF 1.4 Mrd.
Segment Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Betriebserträge: CHF 754.6 Mio. (+7.2%), EBIT: CHF 48.6 Mio. (+25.7%)▪ Überproportionaler EBIT-Anstieg bestätigt operative Fortschritte im Segment



Stakeholder

Mit dem ersten Stakeholderdialog wurde die Wesentlichkeit der Roadmapthemen überprüft und ergänzt.



Nachhaltige Investments & Dienstleistungen

Durch den Erhalt der Primärkonstruktion wurde eine Einsparung an Grauer Energie in Höhe von 26 750 MWh im Projekt Schönburg, Bern nachgewiesen.



Finanzielle Exzellenz

Die Gruppe hat die zu Beginn des Berichtsjahres kommunizierten Ziele erreicht und partiell übertroffen.



Schonender Umgang mit der Umwelt

Ein umfassendes Berichterstattungs- und Datenerfassungskonzept wurde entwickelt und implementiert. Erstmals werden auch die Ressourcenverbräuche der einzelnen Gruppengesellschaften ausgewertet.



Compliance & Gesellschaftliches Engagement

Die gruppenweiten IT-Richtlinien wurden eingeführt und um die Grundlagen für das umfassende Datenschutzkonzept 2018 erweitert.



Attraktives Arbeitsumfeld

81 Mitarbeitende nahmen an der Kaderausbildung im Bereich Leadership teil. In der Unternehmung absolvierten rund 400 Lehrlinge und 78 Praktikantinnen und Praktikanten ihre Ausbildung.

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSÄÄUME**



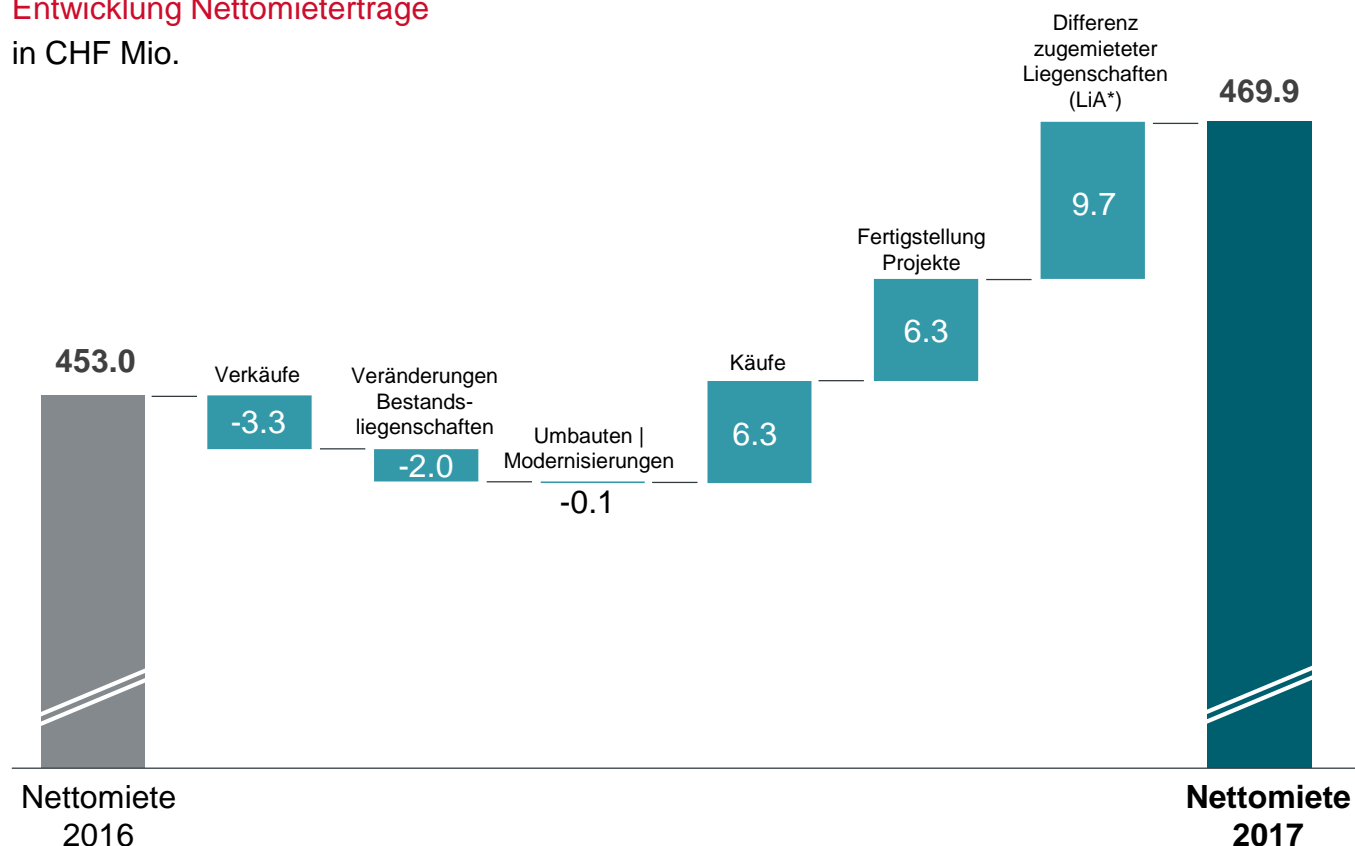
SWISS PRIME SITE

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2017
- 3** Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2017
- 4** Ausblick

Anstieg der Mieterträge um 3.7%

Entwicklung Nettomieteträge

in CHF Mio.



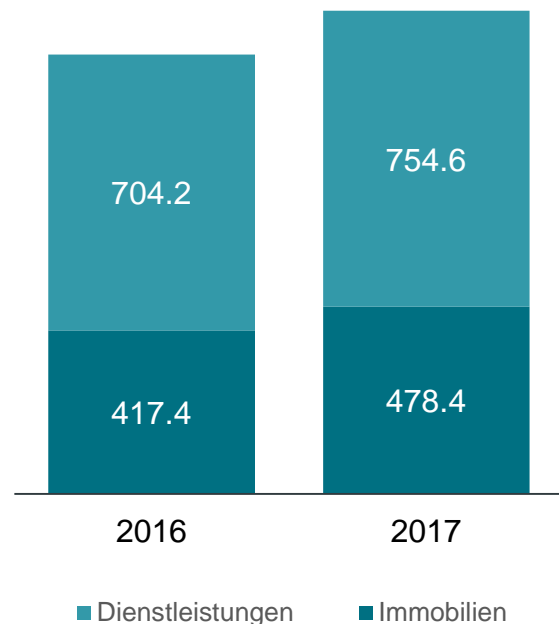
Facts

- Zunahme der Mieterträge aufgrund von Zukäufen aus 2016 (z. B. Luzern, Gotthardgebäude)
- Wachstum aus Inbetriebnahme der beiden Projekte Motel One Basel und Zürich sowie Medienpark Zürich-Albisrieden
- Akquisition BOAS Senior Care (Februar 2016) und Eröffnung von neuen Standorten Leben im Alter
- Mietertrag aus zugemieteten Tertianum-Liegenschaften von insgesamt CHF 61.5 Mio. enthalten

* Leben im Alter

Steigerung Betriebsertrag um 10.0%

Betriebsertrag nach Segmenten
in CHF Mio.



EBIT nach Segmenten
in CHF Mio.

	2016	2017
Immobilien	420.8	422.0
Dienstleistungen	38.7	48.6
EBIT	459.4	470.6

EBIT Segment Dienstleistungen pro Gruppengesellschaft

	2016	2017
Tertianum	20.0	25.2
Wincasa	20.9	19.8
Jelmoli	-11.2	-1.8
Swiss Prime Site Solutions	9.0	5.4
EBIT	38.7	48.6

Facts

- EBIT im Kerngeschäft Immobilien im Rahmen des Vorjahres mit tieferen Erträgen aus Parkings und Neubewertungen
- Starke operative Steigerung von Tertianum um 25% als Folge der Wachstumsstrategie
- Wincasa mit gutem Resultat trotz hohem Investitionsaufwand für Digitalisierung
- Jelmoli mit operativen/strategischen Fortschritten und verbessertem EBIT
- Swiss Prime Site Solutions mit gutem Resultat trotz geringeren Kaufkommissionen

Rekordgewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Erfolgsrechnung Swiss Prime Site Gruppe

in CHF Mio.

	2016	2017
Betriebsertrag	1 049.5	1 154.8
Neubewertung Renditeliegenschaften	69.3	65.9
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	8.6	2.0
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften	24.9	0.3
<i>Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto)*</i>	-	27.5
Betriebsaufwand	-693.0	-752.0
EBIT	459.4	470.6
Finanzaufwand	-86.0	-77.8
Finanzertrag	4.9	2.0
Ertragssteuern	-67.2	-89.3
Gewinn	311.1	305.5
Gewinn o. Neubewertungen/latente Steuern	275.6	307.4

* Anteiliger Verkaufserfolg aus Teilveräußerung Espace Tourbillon nach POC-Methode

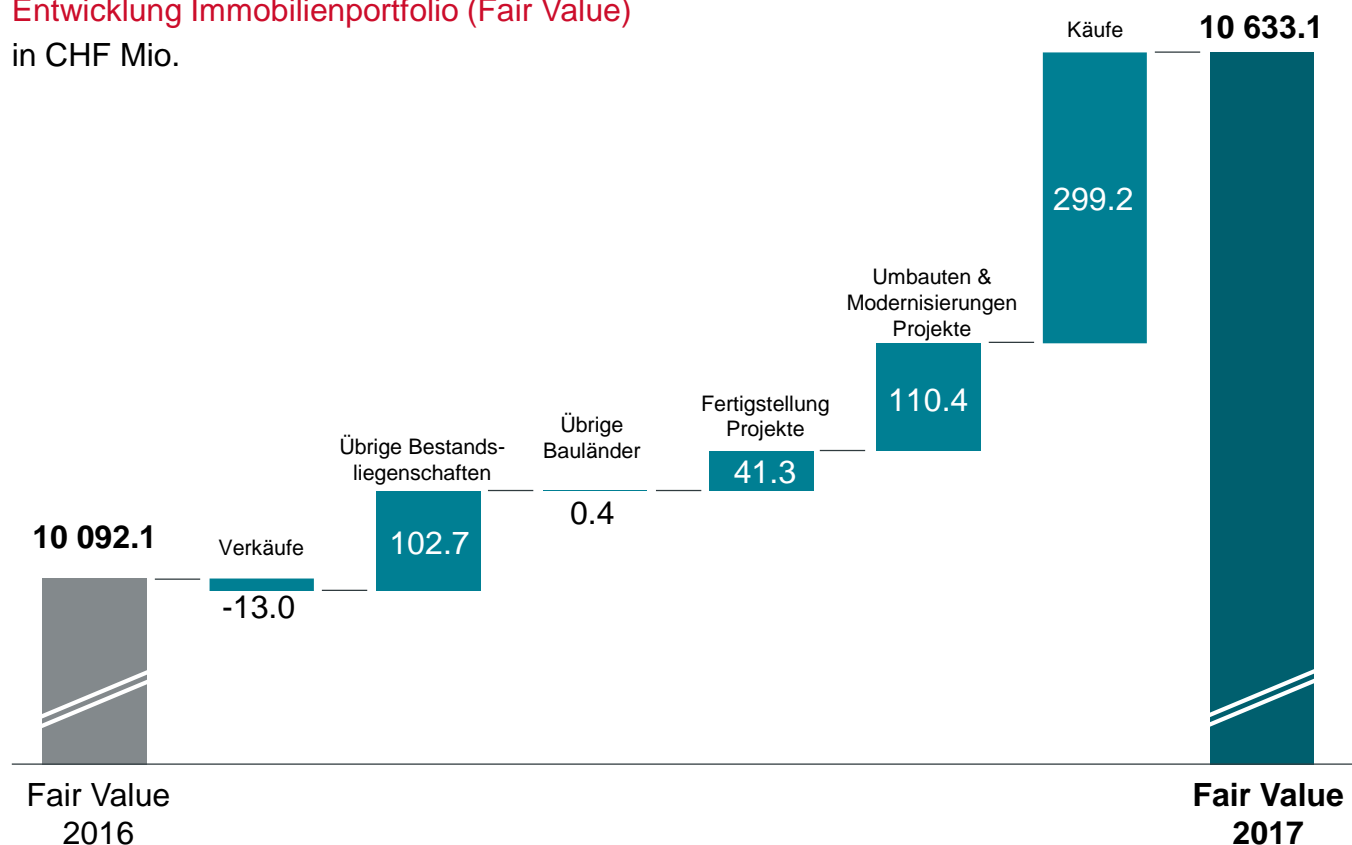
Facts

- Betriebsertragswachstum im Kerngeschäft Immobilien (+14.6%) und im Segment Dienstleistungen (+7.2%)
- Neubewertungsgewinne aufgrund von Vermietungserfolgen und Entwicklungsprojekten
- Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto) leicht höher als Verkaufserfolge aus Renditeliegenschaften in 2016
- Deutlicher Rückgang des Finanzaufwandes aufgrund von Refinanzierungen zu deutlich attraktiveren Konditionen

Erfolgreiche Erweiterung des Immobilienportfolios

Entwicklung Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



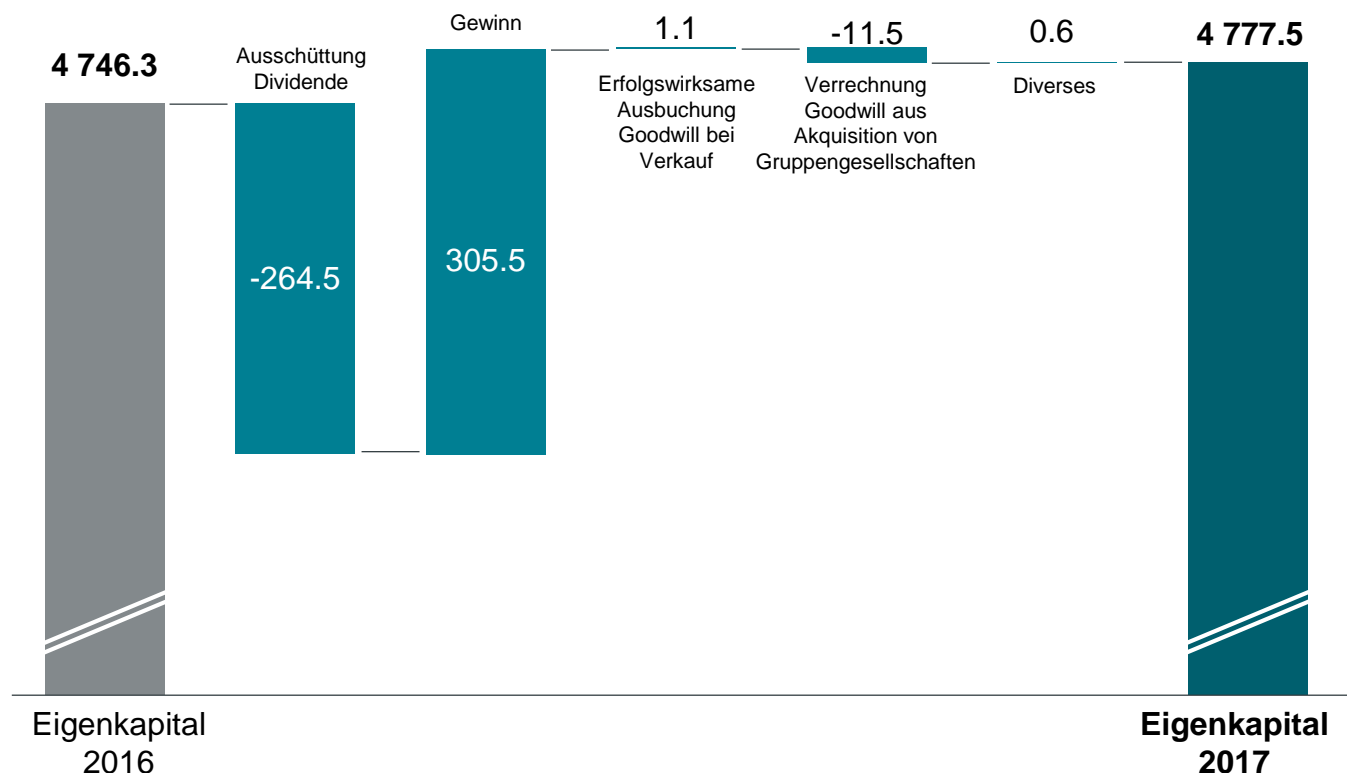
Facts

- Expansion des Immobilienportfolios um vier auf 188 Renditeliegenschaften
- Bestands- und Entwicklungsobjekte mit positiver Wertentwicklung
- Operative Ertragsfortschritte aufgrund erfolgreichem Portfoliomanagement resultieren in weiteren Aufwertungen bei stabiler Nettorendite von 3.7%
- Leerstandsquote um 0.9 Prozentpunkte auf 5.2% gesenkt, Tendenz weiter sinkend

Robuste Eigenkapitalquote von 43.1%

Entwicklung Eigenkapital

in CHF Mio.

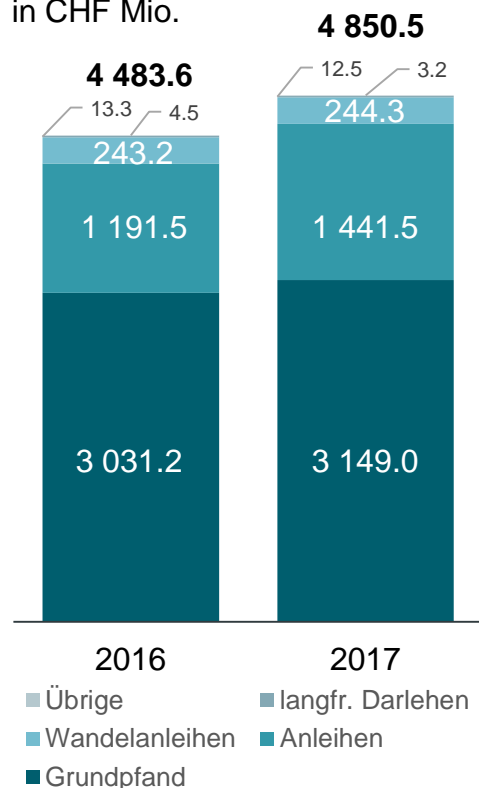


Facts

- Einmalige Reduktion des Eigenkapitals um CHF 430.3 Mio. per Ende 2016 aufgrund Umstellung Rechnungslegung auf Swiss GAAP FER (Restatement)
- Dividendenausschüttung von CHF 3.70 je Aktie am 20. April 2017
- Ziel-Eigenkapitalquote von rund 45%
- Return-on-Equity von 6.4% innerhalb der langfristigen Zielbandbreite

Langfristige Finanzierung zu attraktiven Konditionen

Finanzierungsstruktur in CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2016	31.12.2017
Ø Zinssatz (in %)	1.8	1.5
Ø Restlaufzeit (in Jahre)	4.5	4.7
Loan-to-Value (in %)	44.4	45.6

in CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2017
Kurzfristig	678.1	621.6
Langfristig	3 805.5	4 228.9
Total	4 483.6	4 850.5

Facts

- Reduktion des Fremdkapitalkostensatzes um 30 Basispunkte
- Verlängerung der durchschnittlichen Zinsbindung um 0.2 Jahre
- Hoher Zinssatzspread von 2.2% (= Nettorendite ./ Zinssatz)
- Emission 9-jährige Obligation in Höhe von CHF 250 Mio. zu 0.825% (H1 2017)
- Loan-to-Value von ~46%

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**



SWISS PRIME SITE

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2017
- 3** Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2017
- 4** Ausblick

Wichtigste Indikatoren für Immobilienmarkt 2018+



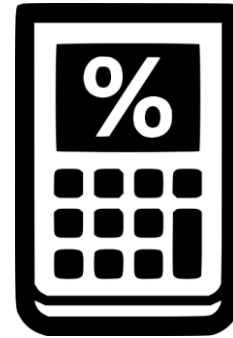
WIRTSCHAFT

Robuste wirtschaftliche Entwicklung für die Schweiz, Europa und USA erwartet



BEVÖLKERUNG

Anhaltendes leichtes Bevölkerungswachstum und Zunahme der Anzahl Haushalte



KAPITALMARKT

Anstieg der langfristigen Zinsen bereits erfolgt; weiterhin moderate Zinsentwicklung erwartet



POLITIK

Entscheidung zu Regulierungen (Lex Koller) und zur Steuerpolitik (SV 17) stehen bevor

Erwartungen 2018

Topline

- Anstieg Betriebsertrag

Profitabilität

- Steigerung EBIT vor Neubewertungen (beinhaltet Erträge aus Immobilienentwicklungen)

Leerstandsmanagement

- Weitere Senkung Leerstandsquote

Portfolio

- Wachstum durch Projektrealisierungen sowie Zukäufe

Dividendenpolitik

- Anhaltend attraktive Ausschüttung

SWISS PRIME SITE

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

SWISS PRIME SITE

Analysten- und Investorenkontakt



Markus Waeber
Investor Relations

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

Medienkontakt



Mladen Tomic
Media Relations

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

Unternehmenskalender

Generalversammlung	27. März 2018
1. Halbjahr 2018	9. August 2018

Headquarters

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

Alle in dieser Präsentation veröffentlichten Angaben dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Grundlage für einen Anlageentscheid bzw. keine Empfehlung zum Kauf von Wertpapieren der Swiss Prime Site AG dar. Der Inhalt dieser Präsentation wurde sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl übernimmt die Swiss Prime Site AG keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der gemachten Angaben und ist in keiner Art und Weise für allfällige unmittelbare oder mittelbare Verluste, Haftungsansprüche, Kosten, Forderungen, Ausgaben oder Schäden jeglicher Art haftbar, die sich aus der Verwendung von allen oder einem Teil der Informationen in dieser Präsentation ergeben oder damit zusammenhängen.

Diese Präsentation kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten wie z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «glaubt», «beabsichtigt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «prognostiziert», «plant», «können», «könnten», «sollten» oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Situation, die Entwicklungen oder Leistungen der Swiss Prime Site AG wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen.

Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Swiss Prime Site AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Swiss Prime Site AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Swiss Prime Site AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.