

SWISS PRIME SITE

KURZBERICHT

1. Halbjahr

2019





Inhalt

2	Vorwort
5	Ausgewählte Konzernzahlen
6	Erfolgsgeschichte
8	Verwaltungsrat
9	Gruppenleitung
11	Strategie
12	Geschäftsmodell
14	Gruppengesellschaften
18	Immobilienportfolio
20	Projektpipeline
30	Unsere Stärken auf einen Blick
31	Unsere Aktie
32	Informationspolitik

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Schweizer Wirtschaft ist erfreulich in das laufende Jahr gestartet. Insbesondere profitierten die Unternehmen von einer anziehenden Inlandnachfrage. Die Beschäftigungslage entwickelte sich ebenfalls positiv. Unsicherheiten waren zur Hauptsache auf internationaler Ebene zu finden. Aufgrund des weiter gesunkenen Zinsumfelds und des starken Transaktionsmarktes für erstklassige Renditeliegenschaften hat sich der für Swiss Prime Site relevante Immobilienmarkt gut entwickelt. Swiss Prime Site kann unter diesen Rahmenbedingungen für das 1. Halbjahr 2019 gute Resultate ausweisen.

Gute Resultate im 1. Halbjahr 2019

Swiss Prime Site blickt auf ein erfolgreiches 1. Halbjahr 2019 zurück. Gegenüber dem Vorjahr wuchs der Betriebsertrag um 3.8% auf CHF 607.7 Mio. Beide Segmente, Immobilien und Dienstleistungen, trugen positiv zum erfreulichen Wachstum bei. Das Kerngeschäft Immobilien erhöhte den Ertrag um 2.9%. Gleichzeitig steigerten die immobiliennahen Dienstleistungen ihren Beitrag um 4.3% gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des Immobilienportfolios wuchs gegenüber dem Vorjahr um 6.0% auf CHF 11.5 Mrd. Die Attraktivität des Portfolios zeigt sich in der unverändert tiefen Leerstandsquote von 4.7% und der im Marktvergleich guten Nettoerndite von 3.5%. Der erzielte Gewinn stieg um CHF 204.5 Mio. auf CHF 356.5 Mio. Darin enthalten ist ein einmaliger positiver Effekt von CHF 158.1 Mio. aufgrund einer Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten.

Dynamische Entwicklung im Kerngeschäft Immobilien

Das Segment Immobilien entwickelte sich dynamisch. Im 1. Halbjahr 2019 konnte Swiss Prime Site rund 61 000 m² (4% der vermietbaren Flächen) neu oder wiedervermieten. Das Unternehmen devestierte eine kleinere Retail-Liegenschaft in Genf. Gleichzeitig nutzte Swiss Prime Site das gute Marktmomentum, um den Verkauf eines weiteren Gebäudes des Grossprojekts Espace Tourbillon in Plan-les-Quates im Stockwerkeigentum zu lancieren. Das Produkt fand regen Anklang, sodass bereits über 50% der Flächen in kurzer Zeit vorreserviert wurden. Bei den Projekten im Bau im Umfang von rund CHF 800 Mio. konnten wichtige Erstvermietungen abgeschlossen werden. Im Stückli Park in Basel sind mit 8 000 m² bereits 50% und im YOND in Zürich-Albisrieden rund 80% vorvermietet. Ein Erfolg stellt ebenfalls das Projekt

Schönburg in Bern dar: Rund 130 von 142 Wohnungen sowie alle Gewerbeflächen wurden vermietet. Die Projekte in Planung umfassen derzeit sieben Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 800 Mio. Für den innovativen Neubau JED auf dem ehemaligen NZZ-Areal in Schlieren erwartet das Unternehmen, im 2. Halbjahr 2019 das Baugesuch einreichen zu können. Weiter wurde für das Projekt Usego-Areal in Olten der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Für die beiden am weitesten in der Zukunft liegenden Projekte in Zürich-West (Maag-Areal) und in Meyrin wurden die Vorbereitungen für einen Architekturwettbewerb respektive für ein Quartierplanverfahren gestartet. Für die Vorhaben in Lancy (Alto Pont-Rouge), Schlieren (JED Neubau) und Basel-Stadt (Stücki Park) ist grosse Nachfrage von Mietinteressenten vorhanden. Die vier Projekte aus dem Bereich Leben im Alter in Olten, Paradiso,

Monthey und Richterswil sind zu 100% an die Gruppengesellschaft Tertianum vermietet.

Erfreulicher Beitrag aus Dienstleistungen

Das Segment Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Geschäftsfeldern, entwickelte sich ebenfalls gut. Wincasa konnte mit CHF 70 Mrd. verwalteten Immobilienwerten einen weiteren Meilenstein erreichen und die Transformationsbemühungen des Geschäftsmodells weiter intensivieren. Jelmoli baut sein Dienstleistungsangebot stetig aus. Neben innovativen Food-Konzepten wie The Bakery und der Eröffnung der ersten Breitling-Bar konnte mit den Pallas Kliniken ein zusätzlicher frequenzstarker Grossmieter gewonnen werden. Tertianum wächst im Leben im Alter wie geplant weiterhin stark. Zudem wurde die Planung zur Ausweitung wichtiger unterstützender Systeme und Prozesse nach

Key Figures 1. Halbjahr 2019

68.64

Net Asset Value (CHF) ¹
+5.2% zum Vorjahr

11.5

Portfolio (CHF Mrd.)
+6.0% zum Vorjahr

4.7

Leerstandsquote (%)
unverändert zum Vorjahr

¹ nach latenten Steuern pro Aktie

erfolgreicher Einführung in der Deutschschweiz auch für die Romandie aufgenommen. Swiss Prime Site Solutions vermochte die Assets under Management auf CHF 2.2 Mrd. zu steigern.

Zuversichtlicher Ausblick und Bestätigung der Ziele 2019

Swiss Prime Site geht davon aus, dass 2019 die angestrebten Ziele erreicht werden können, und bestätigt diese. Auf Stufe Ertrag und

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern erwartet das Unternehmen stabile Ergebnisse. Aufgrund der positiven Effekte aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten und von Neubewertungen wird der Gewinn 2019 deutlich über dem Vorjahr liegen. Für 2020 und darüber hinaus wird insbesondere die Umsetzung der Projektpipeline für deutliche Wachstumsimpulse sorgen. Swiss Prime Site wird an einer attraktiven Ausschüttungspolitik festhalten.



Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd
Chief Executive Officer

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	30.06.2018	31.12.2018	30.06.2019
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 819.1	11 204.4	11 467.8
Ertrag aus Vermietung von Liegen- schaften	CHF Mio.	240.9	479.4	239.3
Leerstandsquote	%	4.7	4.8	4.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	25.0	72.8	34.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.9	116.7	57.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	59.6	131.3	57.2
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	193.8	396.9	206.1
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	3.4	8.5	8.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	585.3	1 214.1	607.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	35.0	67.6	85.2
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegen- schaften, netto	CHF Mio.	6.3	18.4	5.6
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	232.9	478.6	286.1
Gewinn	CHF Mio.	152.0	310.9	356.5
Eigenkapitalquote	%	41.2	43.9	43.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	13.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.4	6.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.13	4.27	4.69
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	81.80	83.40	82.71
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	65.25	67.74	68.64
Angaben ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	197.8	411.1	200.8
Gewinn	CHF Mio.	151.1	287.8	151.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.11	3.95	1.99
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	5.9	6.1

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

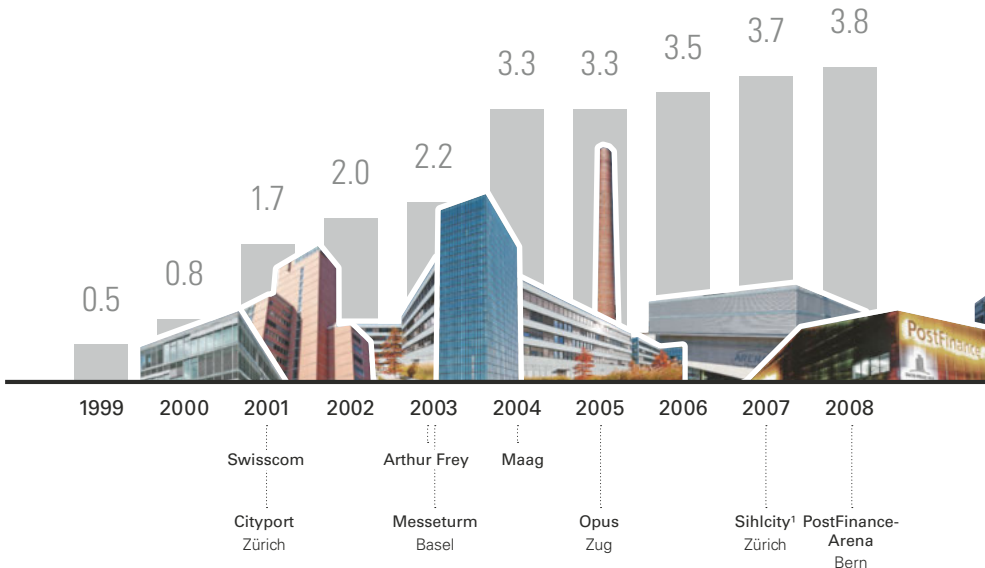
Weitere Details zu den Finanzzahlen finden Sie unter: www.sps.swiss

Erfolgsgeschichte

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 11.5 Mrd. auf.

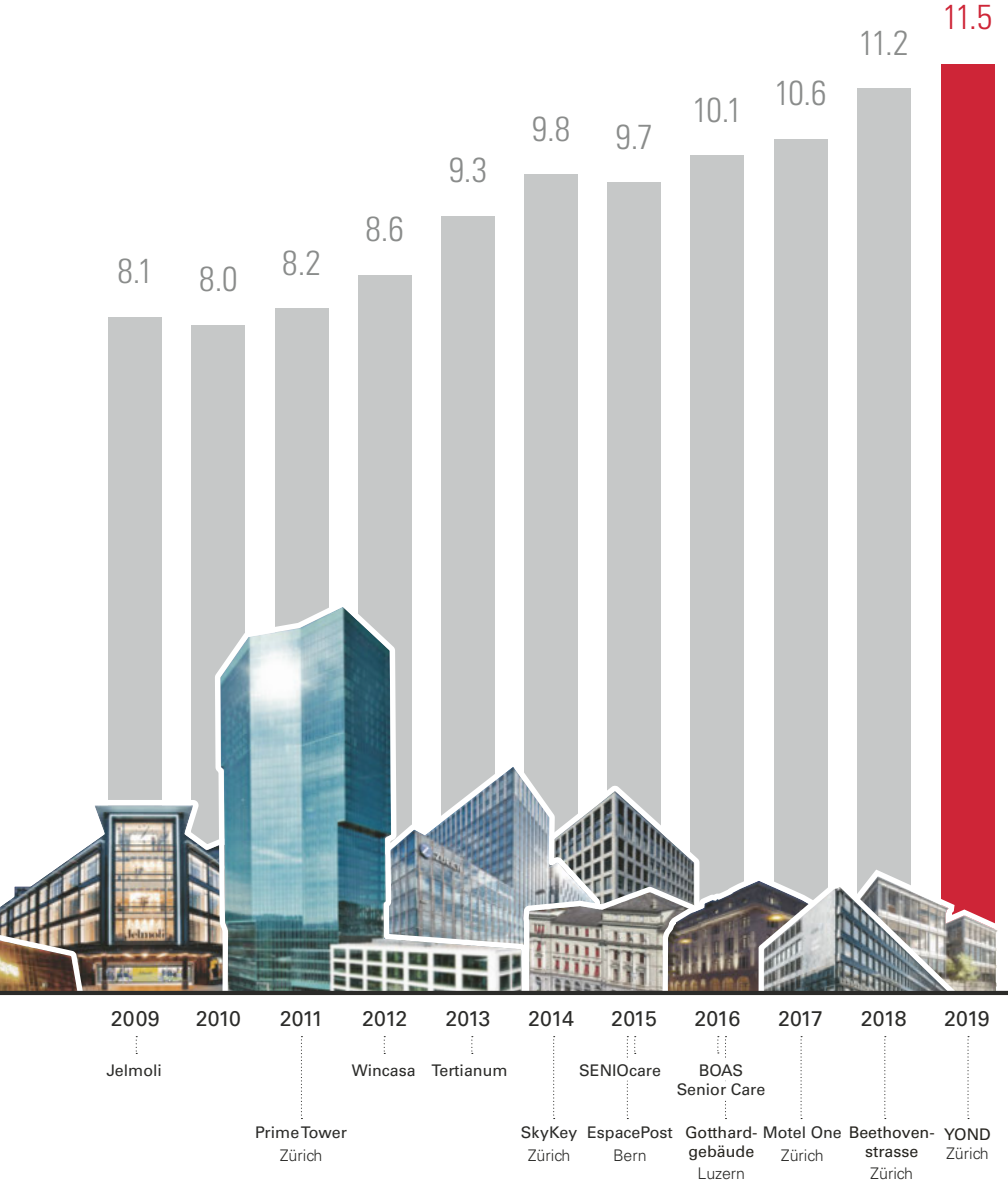
Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bisher zählte der Erwerb der Maag Holding AG mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf des Liegenschaftsportfolios von Jelmoli verdoppelte den Wert des Immobilienbestands. Seither tätigte Swiss

Prime Site mit Wincasa und Tertianum wichtige strategische Akquisitionen. Weiter wurden durch bedeutende Eigenentwicklungen wie SkyKey in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One Basel und Zürich) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen.



¹ verkauft per 1. Oktober 2018

Fair Value
Immobilienportfolio
in Mrd. CHF



Verwaltungsrat



Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli
Präsident
Mitglied seit 29.04.2002³



Mario F. Seris
Vizepräsident
Mitglied seit 27.04.2005³



Dr. Barbara Frei-Spreiter
Mitglied seit 27.03.2018²



Thomas Studhalter
Mitglied seit 27.03.2018¹



Christopher M. Chambers
Mitglied seit 22.10.2009^{1,2}



Dr. Rudolf Huber
Mitglied seit 29.04.2002¹



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied seit 26.03.2019²

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Gruppenleitung



Franco Savastano
CEO Jelvoli

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

Oliver Hofmann
CEO Wincasa

Markus Meier
CFO Swiss Prime Site

Peter Lehmann
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Luca Stäger
CEO Tertianum

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Jelvoli und Tertianum sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen.



SBB CFF FFS

514 016-5

Strategie

Investitionen und Fokussierung

Die Ziele der Swiss Prime Site-Gruppe sind konstantes Wachstum und eine nachhaltige Profitabilitätsentwicklung. Dazu werden beträchtliche Investitionen im Kerngeschäft Immobilien getätigt. Das Augenmerk gilt erstklassigen Liegenschaften mit attraktiven Renditen in der Schweiz. Derzeit ist Zürich mit 43% Anteil die wichtigste strategische Region im Portfolio von über CHF 11 Mrd. Stark im Wachstum ist zudem das Gebiet um das Genfer Seebecken. Swiss Prime Site fokussiert sich auf kommerziell genutzte Flächen und Räume. Mit eigenem Know-how werden Liegenschaften und Areale nachhaltig entwickelt, neu positioniert oder modernisiert.

Ertragsdiversifikation und Synergien

Um die Diversifikation des Geschäftsmodells weiter zu stärken, werden bestehende immobiliennahe Geschäftsfelder ausgebaut. Aktuell verfügt Swiss Prime Site mit Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions über attraktive Gruppen-

gesellschaften. Sie erweisen im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien der Gruppe wie auch Drittkunden am Markt stark nachgefragte Dienste. Die Ziele sind, die Beiträge an Umsatz und Betriebsgewinn deutlich zu steigern sowie die Synergien innerhalb der Gruppe und der einzelnen Gesellschaften zu nutzen und zu erhöhen.

Innovation und Nachhaltigkeit

Als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz will Swiss Prime Site Innovationsführerin sein. Dazu hat das Unternehmen auf Gruppenstufe und in den einzelnen Gruppengesellschaften Einheiten geschaffen, die sich mit innovativen Technologien, Verfahren und Prozessen beschäftigen. Ziel ist, die Gruppe gerade in Zeiten disruptiver Veränderungen für künftige Herausforderungen und veränderte Märkte zu rüsten. Zu den Schlüsselfaktoren zählt neben Innovation und Digitalisierung die Nachhaltigkeit. In allen Belangen sorgt die bewusste nachhaltige Geschäftsführung für die Zukunftsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens.

Ziele 2019

≤5%

Leerstandsquote

±45%

Eigenkapitalquote

6–8%

Eigenkapitalrendite

Geschäftsmodell

Von Raum zu Lebensraum

Den Kern des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site bilden Projektentwicklung, Objektrealisierung, Bewirtschaftung sowie die Eigen- und Fremdnutzung von Immobilien. Die Ziele dieses Kernprozesses sind die nachhaltige Wertgenerierung und der Ausbau des Immobilienportfolios. Areale und Liegenschaften werden nach höchsten Massstäben für die aktuellen und künftigen Marktbedürfnisse entwickelt. Swiss Prime Site finanziert diese Vorhaben und lässt sie durch Partner erstellen. Nach Vollendung werden die Objekte vermarktet, bewirtschaftet und zur Nutzung an die Mieter übergeben. Am Ende der Lebensphase der Immobilien werden diese neu entwickelt oder umgenutzt, so dass der Zyklus neu beginnen kann.

Das Portfolio wird innerhalb der Wertschöpfungskette durch Zukäufe ergänzt und durch Verkäufe optimiert. Um den Kern des Geschäftsmodells herum sorgen übergeordnete Geschäftsprozesse dafür, dass Wissen innerhalb des Unternehmens aufgebaut sowie der Markt- und Ressourcenzugang gewährleistet wird. Weiter unterstützen Vermarktung und Branding sowie eine moderne Informatikarchitektur und eine zeitgemässe Mitarbeiterentwicklung die Gestaltung von Raum zu Lebensraum.

Räume im Einklang mit den Bedürfnissen nachhaltig entwickeln

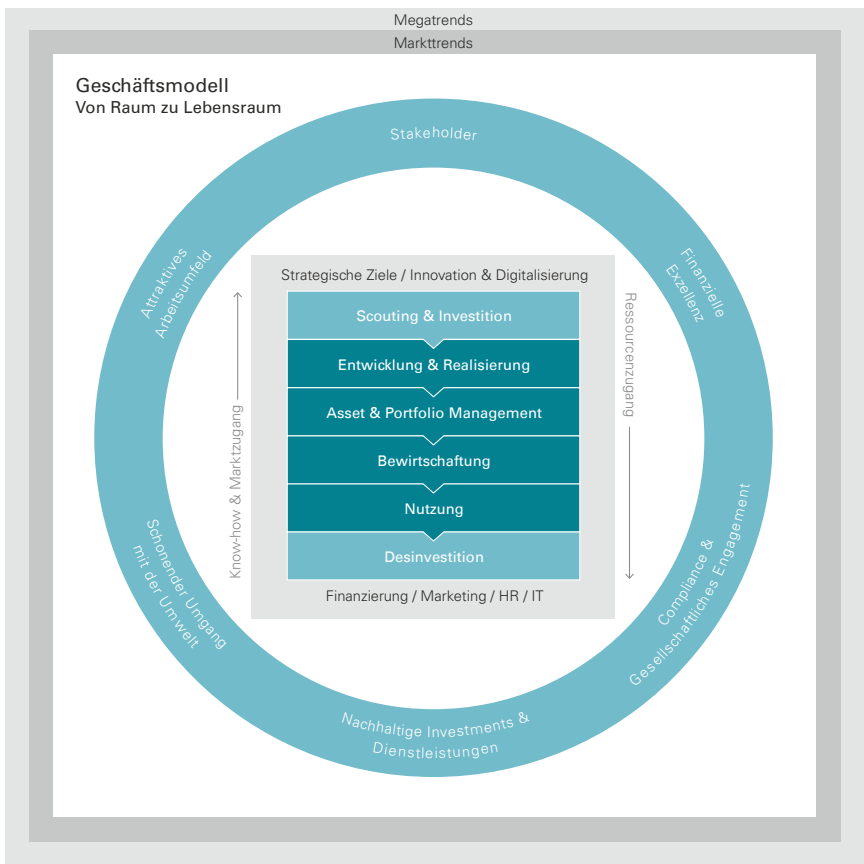
Auf übergeordneter und damit gesellschaftlicher Ebene werden die wichtigsten Impulse aufgenommen, die massgeblich Einfluss auf das Geschäftsmodell haben. Relevante Trends wie zum Beispiel Digitalisierung, demografische Veränderungen oder Zuwanderung können zu Erweiterungen und Anpassungen der Wertschöpfungskette führen. Markttrends, wie die Revitalisierung nicht mehr zeitgemässer Industrieareale oder die Veränderungen des Zinsumfelds, gehören zu den weiteren Einflussfaktoren.

Vertikal integrierte Gruppengesellschaften

Die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions bilden die Bestandteile sowie die Basis des integrierten Geschäftsmodells der Swiss Prime Site-Gruppe. Das über CHF 11 Mrd. umfassende Liegenschaftsportfolio wird von Swiss Prime Site Immobilien durch Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung und wo nötig Veräusserung aktiv erweitert und optimiert. Wincasa steuert durch Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung und Verkauf von Immobilien über die Wertschöpfungsstufen hinweg einen Teil zur Kette bei. Tertianum als Dienstleister im Bereich Leben im Alter und Jelmoli als Premium Department Store nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen zur weiteren Stärkung des Geschäfts-

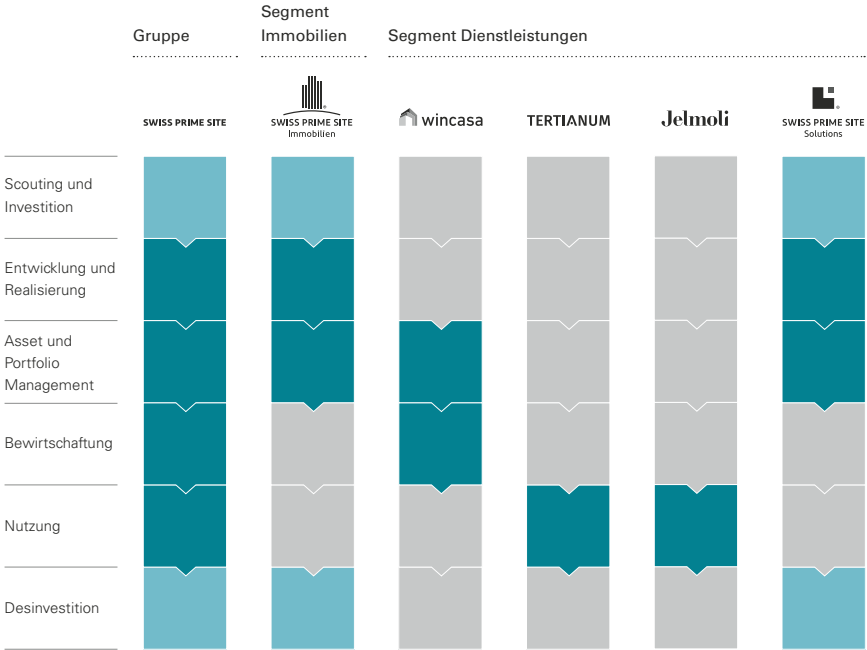
modells bei. Swiss Prime Site Solutions bietet seit 2017 als Asset Manager mit Erwerb, Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf Dienstleistungen des Kernprozesses für Dritte an.

Die Wertschöpfungsprozesse der Gruppengesellschaften sind bewusst nicht voll zentralisiert und generieren über die genannten integralen Teile des Geschäftsmodells hinaus wichtige Beiträge für den langfristigen Erfolg der Gruppe.



Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site

Gruppengesellschaften



SWISS PRIME SITE
Immobilien

Der Anlagefokus des Kerngeschäfts Immobilien liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften. Diese werden hauptsächlich von kommerziellen Mietern genutzt. Ein weiterer Fokus innerhalb des Kerngeschäfts sind Umnutzungen, Entwicklungen und Modernisierungen ganzer Areale.

239.3

Ertrag aus Vermietung
in CHF Mio.

11.5

Immobilienbestand
in CHF Mrd.



Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das innovative Dienstleistungsportfolio umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Die verwalteten Assets under Management belaufen sich auf CHF 70 Mrd. Wincasa gilt als First Mover im Bereich Digitalisierung in der Immobilienbranche.

57.0

Ertrag aus Immobiliendienstleistungen in CHF Mio.

70

Assets under Management in CHF Mrd.

TERTIANUM

Die Tertianum Gruppe ist die führende Schweizer Dienstleisterin im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter. Qualitätsbewusstes Wohnen mit Autonomie, individuellen Services, Sicherheit sowie Pflege und Betreuung bilden den Kern von Tertianum. Die Gruppe betreibt in der ganzen Schweiz 78 Standorte und erzielt einen Betriebsertrag (inkl. Ertrag aus Vermietung) von insgesamt CHF 253 Mio.

206.1

Ertrag aus Leben im Alter in CHF Mio.

78

Anzahl Betriebe

Jelmoli

Jelmoli – The House of Brands in Zürich ist der führende Premium Department Store der Schweiz und erzielt einen Gesamtumsatz (inkl. Shop-in-Shop) von CHF 102 Mio. Auf rund 40% der Verkaufsfläche von insgesamt 23800 m² werden Shop-in-Shop-Umsätze erzielt. Die übrigen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie. Ab 2020 entsteht ein neuer Standort am Flughafen Zürich.

57.2

Ertrag aus Retail
in CHF Mio.

23 800

Verkaufsfläche
in m²



SWISS PRIME SITE Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden. Das Ziel ist es, unabhängig vom Renditeumfeld solide und attraktive Erträge mit tiefem Risiko zu erwirtschaften.

8.8

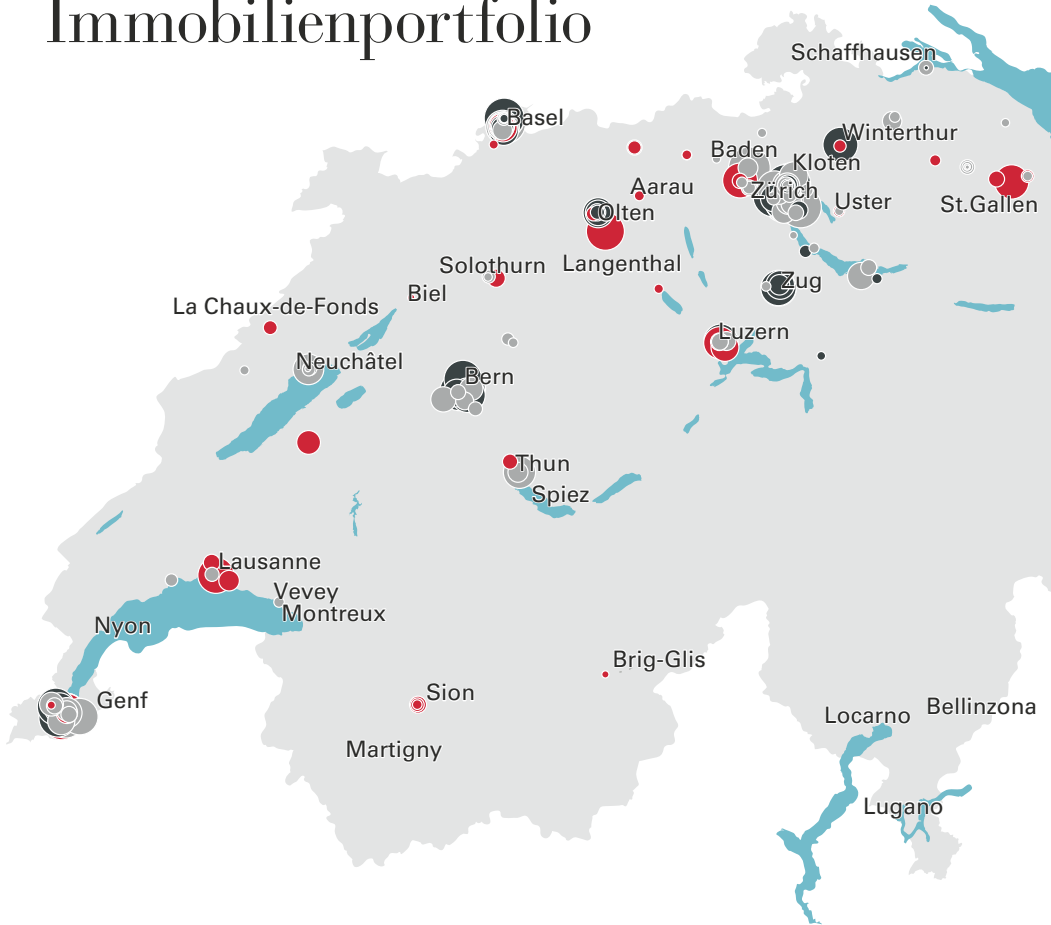
Ertrag aus Asset Management
in CHF Mio.

2.2

Assets under Management
in CHF Mrd.



Immobilienportfolio



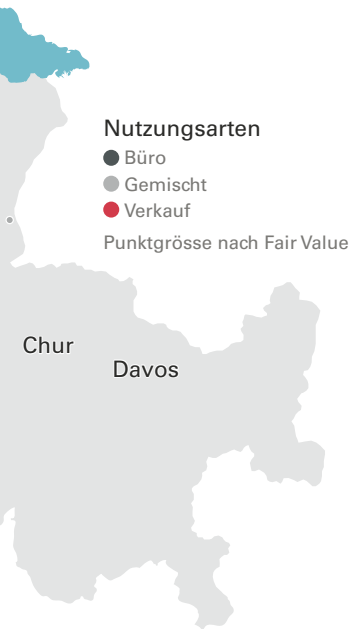
Aufbau und Wachstum

1999 wurde mit der Gründung von Swiss Prime Site durch die Pensionskasse Credit Suisse, die Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Durch Erwerb und bedeutende Eigenentwicklungen wuchs der Wert der Immobilien innerhalb von weniger als zehn Jahren auf rund CHF 3.8 Mrd. (2008). Mit der Akquisition der Jelmoli-Liegenschaften 2009 konnte das Portfolio mehr als verdoppelt werden. Weitere wichtige Projekte erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse

des Immobilienportfolios bedeutend. Ein Wachstumsschub erfolgte mit der Akquisition der drei immobiliennahen Dienstleister Tertianum (2013), SENIOcare (2015) und BOAS Senior Care (2016). Per Mitte 2019 beträgt der Marktwert der Liegenschaften im Besitz von Swiss Prime Site CHF 11.5 Mrd.

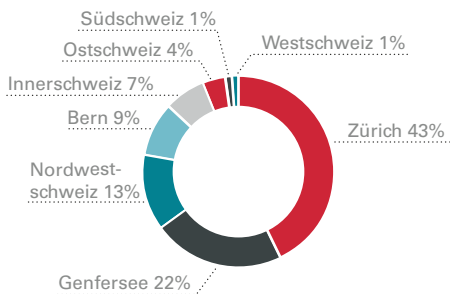
Geografische Verteilung

Die Immobilien von Swiss Prime Site weisen ausnahmslos eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität auf. Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund



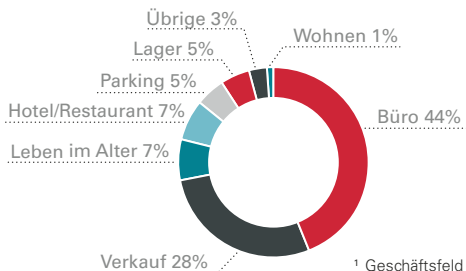
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 30.06.2019



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietertag per 30.06.2019



¹ Geschäftsfeld Immobilien

80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 43% den Hauptanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist das Genferseebecken (22%).

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio an erstklassig gelegenen und wertbeständigen Qualitätsliegenschaften zur Hauptsache auf Gewerbe-

und Dienstleistungsbetriebe und ihre Bedürfnisse ausgerichtet. Von den insgesamt 1.6 Mio. m² an verfügbarer Fläche sind aktuell 44% als Büros und 28% als Verkaufsräume vermietet. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 22% des Nettomietetrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 33% des Portfolios werden nach vier bis neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Projektpipeline

Entwicklung und Projektierung

Eine Stärke von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren.

Die Projektentwicklung basiert auf den strategischen Zielen der Gruppe, das organische Wachstum zu steigern und die Profitabilität des Unternehmens zu erhöhen. Die Erträge aus abgeschlossenen Projekten fallen in Form von Bewertungsgewinnen, als Steigerung der Mieterträge und als Verkaufsgewinne an. Neue, von Swiss Prime Site Immobilien entwickelte Projekte weisen in der Regel eine zum Markt wie auch zum bestehenden Portfolio überdurchschnittliche Nettoendite auf.

Das Investitionsvolumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien beträgt per Mitte 2019 rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von rund CHF 800 Mio. Insgesamt befinden sich derzeit acht Projekte im Bau. Die höchsten Investitionen werden in der Genfer Grossüberbauung Espace Tourbillon getätigt. Kurz nach Baustart im 2. Halbjahr 2017 konnten bereits zwei Gebäude von fünf zu erstellenden Liegenschaften veräussert werden. Ein Haus wird im Stockwerkeigentum verkauft. Die Projekte im

Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Nettoendite auf.

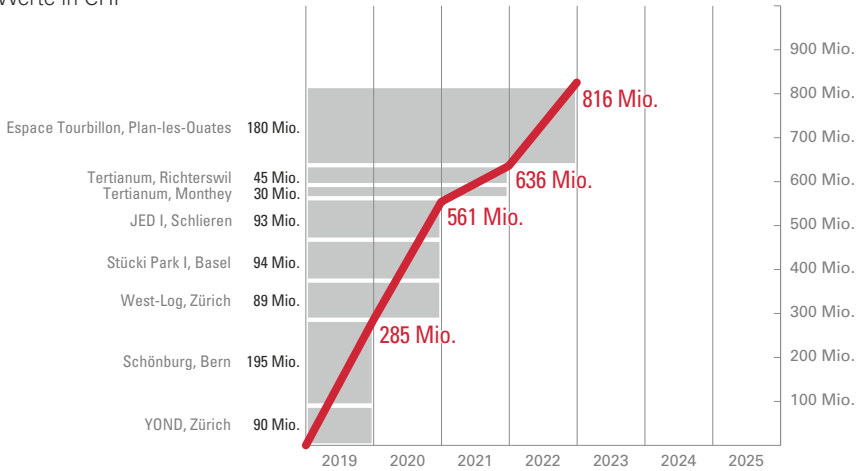
Projekte in Planung

Mitte 2019 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von rund CHF 800 Mio. in Planung. Das mit einem Volumen von rund CHF 280 Mio. grösste Einzelprojekt ist Alto Pont-Rouge in Lancy. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. In Planung beziehungsweise teilweise bereits im Bau befinden sich vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren in Paradiso, Monthey, Olten (Usego-Areal) und Richterswil für die Gruppengesellschaft Tertianum.

Swiss Prime Site Immobilien verfügt zudem über Landreserven, die potenzielle Investitionen von über CHF 400 Mio. ermöglichen, sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

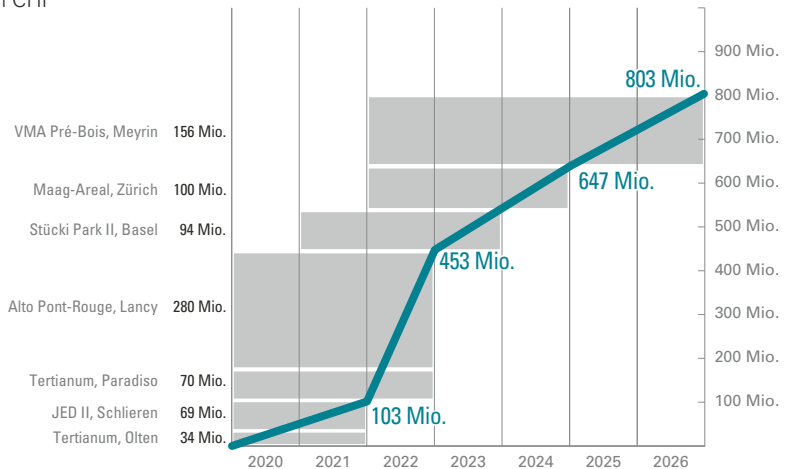
Projekte im Bau

Werte in CHF



Projekte in Planung

Werte in CHF



Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates

Die Überbauung besteht aus einer Komposition von fünf Gebäuden mit jeweils sieben Ober- sowie drei Untergeschossen und einer eigenen integrierten Logistik. Darin werden künftigen Mietern flexible und hochmoderne Flächen zur Verfügung gestellt. Der Projektplan sieht die Erstellung der Immobilien in einer Etappe und bis 2022 vor. Das Grossprojekt Espace Tourbillon wird nach Fertigstellung eine Nutzfläche von insgesamt 95 000 m² aufweisen und der rasch wachsenden Region Genf Raum für zusätzliche 4 000 Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Zwei Gebäude wurden Ende 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft und 2021 voll ausgebaut und schlüsselfertig übergeben. Ein weiteres Gebäude wird im Stockwerkeigentum verkauft.

www.espacetourbillon.ch

Realisation	2017–2022
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 180 Mio.
Mietfläche	47 000 m ²
Mieteinnahmen	CHF 13 Mio.
Bruttorendite (on cost)	7.4%
Nettorendite (on cost)	6.2%



JED I, Schlieren

Gewerbeareale können durch Umnutzungen und Neuentwicklungen in gesellschaftlich wertvolle und interessante Objekte mit mannigfaltigen Nutzungsmöglichkeiten überführt werden. Das ehemalige NZZ-Druckzentrum wird unter dem neuen Namen JED – Join. Explore. Dare. – bis 2020 eine deutliche Aufwertung erfahren. Das optimal erschlossene Areal wird sich langfristig als Zentrum für Innovation, Unternehmertum, Wissenstransfer sowie attraktive Arbeitswelten positionieren. Mit der Unterzeichnung von langfristigen Mietverträgen mit Halter und Zühlke konnten für das bestehende Gebäude bereits zwei namhafte Ankermieter gewonnen werden.

Realisation (Etappe 1)	2018–2020
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 93 Mio.
Mietfläche	21 500 m ²
Mieteinnahmen	CHF 5.5 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.9%
Nettorendite (on cost)	5.1%

www.jed.swiss



JED II, Schlieren



Auf der Landreserve des ehemaligen NZZ-Druckzentrums entsteht bis 2021 ein innovativer Neubau nach dem Konzept «2226» von Prof. Dietmar Eberle. Das Bürogebäude wird in Massivbauweise erstellt und kommt ohne Heizung, Lüftung und Kühlung sowie Zuführung von Fremdenergie aus. Ziel ist es, die Temperatur in den Innenräumen konstant zwischen 22 und 26 Grad Celsius («2226») halten zu können. Die Unterhalts- und Betriebskosten liegen bei lediglich 50% im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien. Im Erdgeschoss und in den vier darüberliegenden Geschossen sind insgesamt 15 000 m² zu vermieten, wobei grosse, zusammenhängende Flächen angeboten werden.

www.jed.swiss

Realisation (Etape 2)	2020–2021
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 69 Mio.
Mietfläche	15 000 m ²
Mieteinnahmen	CHF 4.4 Mio.
Bruttorendite (on cost)	6.3%
Nettorendite (on cost)	5.7%



Stücki Park, Basel

Der Stücki Park wird bedeutend ausgebaut und damit attraktiv und zukunftsfähig gemacht. Die wichtige Erweiterung der bereits bestehenden Labor- und Büroflächen wird in zwei Etappen durchgeführt. Die erste Etappe ist bereits zu 50% an Lonza vorvermietet. Zwischen dem bereits voll vermieteten Business Park und dem Einkaufszentrum werden vier Neubauten die Gesamtfläche deutlich erhöhen. Dabei verdoppelt sich die vermietbare Fläche auf über 60 000 m². Dadurch kann den Bedürfnissen der Region nach Labor- und Büroräumlichkeiten entsprochen und Raum für zusätzliche 1 700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Labor- und Büroflächen sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Areals, wo Innovation, Erlebnis, Wellness, Gesundheit, Forschung und Einkauf zu einem Gesamtkonzept verwoben werden.

www.stueckipark.ch

Realisation	2018–2023
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 188 Mio.
Mietfläche	33 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 12 Mio.
Bruttorendite (on cost)	6.3%
Nettorendite (on cost)	5.6%

YOND, Zürich

Das Immobilienprodukt YOND auf dem Siemens-Areal richtet sich mit seiner einzigartigen Gebäudestruktur an kleine und mittlere Unternehmen verschiedener Sektoren. Ab 2019 werden Dienstleistungsanbieter und Produktionsbetriebe unter einem Dach vereint sein. Zweigeschossige und flexibel nutzbare Räume entsprechen den verschiedenen Raumkonzepten und den wechselnden Flächenbedürfnissen. Das Bauprojekt vereint das, was den Zeitgeist der Millennials ausmacht: Räume und Flächen, die sich individuell und kreativ an die gegebene Marktlage anpassen lassen. Der Vorvermietungsstand beträgt rund 80%.

www.yond-zuerich.ch

Realisation	2017–2019
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 90 Mio.
Mietfläche	18 500 m ²
Mieteinnahmen	CHF 4.8 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.3%
Nettorendite (on cost)	4.8%





Alto Pont-Rouge, Lancy

Auf der Parzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet Esplanade de Pont-Rouge, unmittelbar am Bahnhof Lancy in Genf, entsteht in den Jahren 2020–2022 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Nutzflächen von rund 35 000 m². Der Bahnhof Lancy-Pont-Rouge ist die erste grosse Bauetappe des Genfer Entwicklungsgebiets Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 230 Hektar ein neuer Stadtteil gebaut wird. Die Einweihung des neuen Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge im Dezember 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung des PAV gelegt. Mit dem Entwicklungsprojekt soll aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum entstehen.

www.alto-pont-rouge.ch

Realisation	2020–2022
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 280 Mio.
Mietfläche	31 500 m ²
Mieteinnahmen	CHF 15 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.3%
Nettorendite (on cost)	4.5%

Unsere Stärken auf einen Blick



Nachhaltiges Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Vertikal integrierte, immobiliennahe Gruppengesellschaften ergänzen das Kerngeschäft und bieten einen interessanten Mehrwert.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 43.6%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Anleihen, Hypotheken und Darlehen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehungsquote beträgt 46.6%.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 192 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien mit einem Marktwert von CHF 11.5 Mrd. Swiss Prime Site fokussiert sich stark auf Büro- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote beträgt 4.7%.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Nettorendite von 3.5%. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 13.8%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre mehr als 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit rund CHF 6.5 Mrd. Marktkapitalisierung das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 76 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

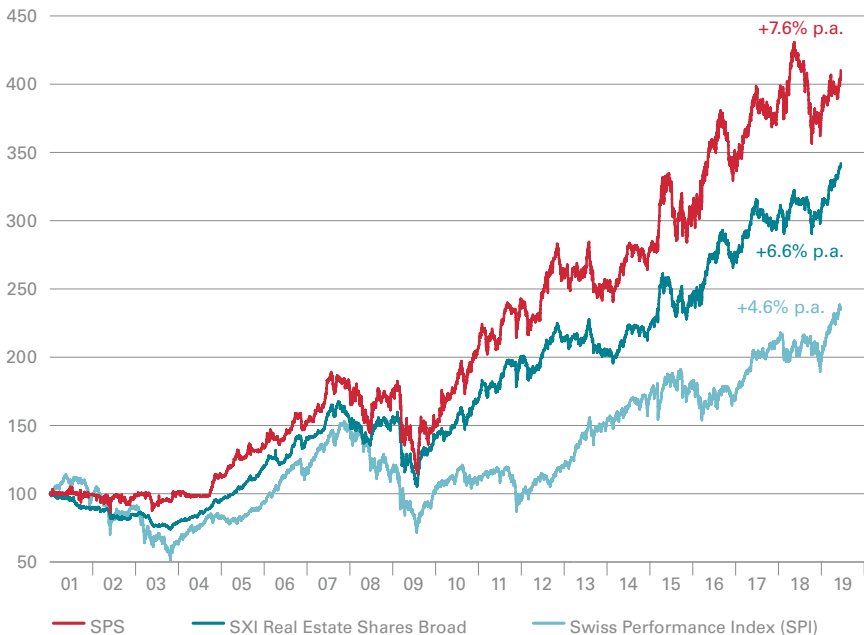
Der Verwaltungsrat verfolgt eine konstante und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Derzeit werden rund 80% des erwirtschafteten Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern an die Aktionäre zurückgeführt. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 4.5%.

Unsere Aktie

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat am 30. Juni 2019 mit einem Börsenkurs von CHF 85.25 geschlossen. Inclusive der mit Valuta vom 4. April 2019 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.80 je Aktie resultierte eine Performance (Total Return) von +12.0%. Damit erzielte die Aktie eine Performance, die leicht unter derjenigen des Sektors (SXI Real Estate Shares Broad Index: +13.9%) und derjenigen des Schweizer Aktienmarktes (SPI: +21.8%) lag.

Der Höchstkurs der Aktie von CHF 88.20 wurde am 1. April 2019 erreicht. Am 3. Januar 2019 schloss die Aktie bei CHF 80.20 auf dem tiefsten Niveau im 1. Halbjahr 2019. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug CHF 14 Mio.

Die durchschnittliche jährliche Performance (Total Return) der Swiss Prime Site-Aktie seit dem Börsengang lag bei +7.6% und übertraf damit sowohl diejenige des Sektors (SXI Real Estate Shares Broad Index: +6.6%) als auch diejenige des Gesamtmarktes (SPI: +4.6%) deutlich.



Informationspolitik

27. Februar 2020

Jahresbericht per 31. Dezember 2019
mit Bilanzmedienkonferenz

24. März 2020

Generalversammlung
Geschäftsjahr 2019



Markus Waeber
Head Group Investor Relations
& Communications

+41 58 317 17 64
markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic
Head Corporate
Communications

+41 58 317 17 42
mladen.tomic@sps.swiss

Impressum

Dieser Kurzbericht erscheint auch in englischer und französischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Markus Waeber, Head Group Investor Relations
& Communications
Mladen Tomic, Head Corporate Communications
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten





Headquarters
Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

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

Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss