

SWISS PRIME SITE

RESULTATE
1. HALBJAHR 2017
ZÜRICH, 24. AUGUST 2017



SWISS PRIME SITE

| | | |
|----------|---|--------------------------|
| 1 | Begrüssung | Hans Peter Wehrli |
| 2 | Highlights 1. Halbjahr 2017 | René Zahnd |
| 3 | Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2017 | Markus Meier |
| 4 | Ausblick | René Zahnd |

1. Halbjahr 2017 in Kürze

Strategie

Bestätigung des Geschäftsmodells am Markt

Resultate H1 2017

Gelungener Start ins Geschäftsjahr 2017

Ausblick

Bestätigung der Jahresziele 2017

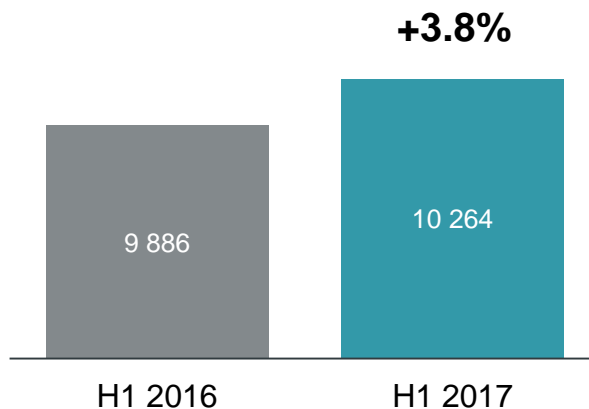
SWISS PRIME SITE

| | | |
|----------|---|--------------------------|
| 1 | Begrüssung | Hans Peter Wehrli |
| 2 | Highlights 1. Halbjahr 2017 | René Zahnd |
| 3 | Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2017 | Markus Meier |
| 4 | Ausblick | René Zahnd |

Gelungener Start ins Geschäftsjahr 2017

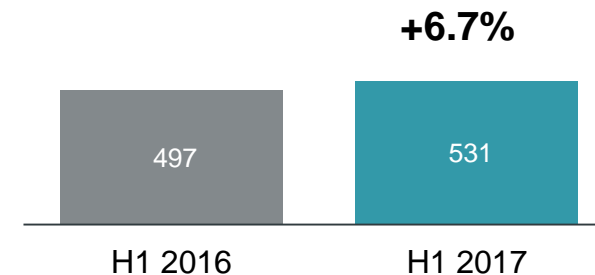
IMMOBILIENPORTFOLIO in CHF Mio.

10 264



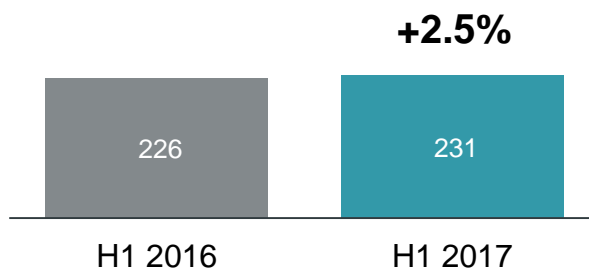
BETRIEBSERTRAG in CHF Mio.

531



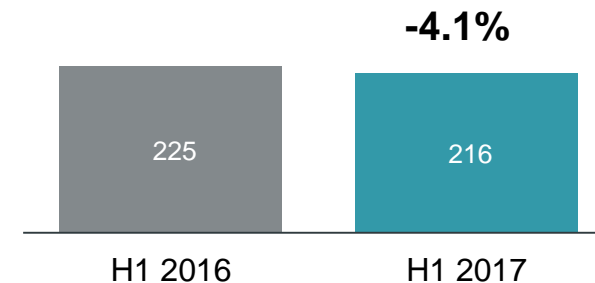
MIETERTRAG in CHF Mio.

231



EBIT in CHF Mio.

216*



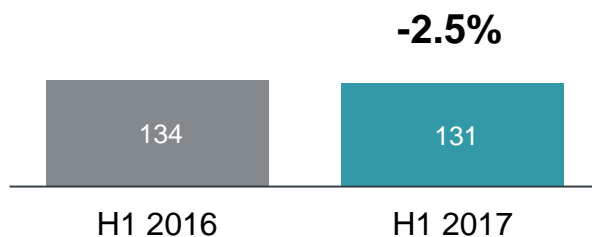
* noch nicht vereinnahmte Verkaufsgewinne aus Teilveräußerung Projekt «Espace Tourbillon» (Signing Juni 2017, Closing 2. Halbjahr 2017)

Gewinn pro Aktie bildet solide Basis für stabile Ausschüttung

GEWINN

in CHF Mio. ohne Neubewertungseffekte

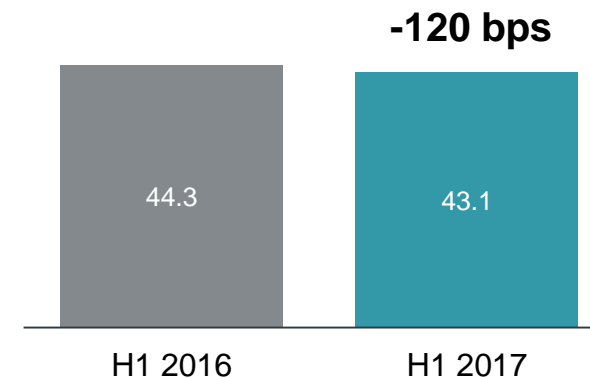
131



EIGENKAPITALQUOTE

in %

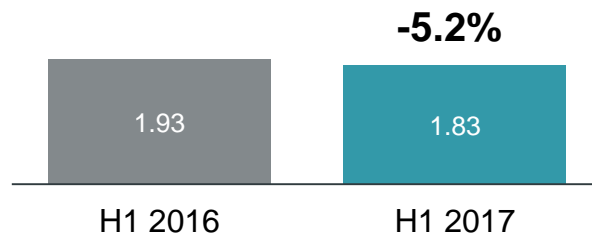
43.1



GEWINN PRO AKTIE

in CHF ohne Neubewertungseffekte

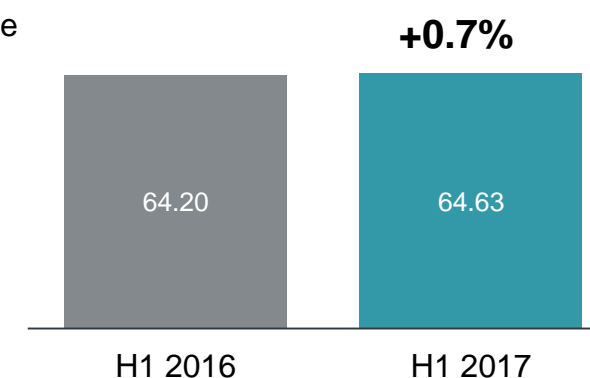
1.83



NET ASSET VALUE

in CHF nach latenten Steuern pro Aktie

64.63*



* Segment Dienstleistungen nur zu Buchwerten enthalten

Reportingstruktur 2017

SWISS PRIME SITE

Gruppenleitung CEO René Zahnd | CFO Markus Meier | Peter Lehmann | Oliver Hofmann | Franco Savastano | Luca Stäger

Gruppengesellschaften


SWISS PRIME SITE
Immobilien
CEO
Peter Lehmann

 wincasa
CEO
Oliver Hofmann

Jelmoli
CEO
Franco Savastano

TERTIANUM
CEO
Luca Stäger


SWISS PRIME SITE
Solutions
CEO
Martin Gut

Segmente

Immobilien

Dienstleistungen

Gute Performance im Kerngeschäft Immobilien



Bild: Motel One, Zürich

Immobilien

- **Vier rechtskräftige Baubewilligungen:** «Siemens-Areal» in Zürich, «Espace Tourbillon» in Genf sowie «Schönburg» und «Weltpostpark» in Bern
- **Eröffnung** Motel One in Zürich (Juli 2017)
- **Neu-/Wiedervermietungen** von total 127 500 m², wovon rund 30 000 m² Retail-Mietverträge an zentralen Lagen zu besseren Konditionen (Gesamtleistung 2016 von ~120 000 m² damit bereits übertroffen) | Vollvermietung Stückli Business Park – Lonza neuer Ankermieter
- **Zukauf** von drei Liegenschaften im Bereich «Leben im Alter» und Zuschlag für drei attraktive Areale in Winterthur, Regensdorf und Genf erhalten
- **Verkauf** von zwei Gebäuden (~35 000 m² Nutzfläche) des Projektes «Espace Tourbillon» in Genf

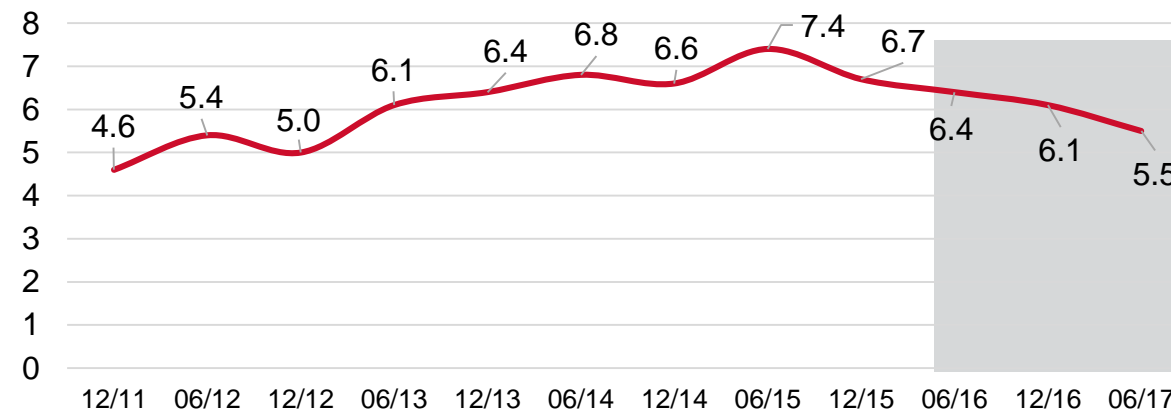
Immobilien: Senkung der Leerstandsquote um ~1.0%P auf 5.5%

| Immobilienportfolio in CHF Mio. | 30.06.2016 | 30.06.2017 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Total | 9 886.4 | 10 263.7 |
| davon Projekte Entwicklungen | 264.3 | 422.3 |
| Liegenschaften (Anzahl) | 184 | 187 |
| Ertrag aus Vermietung | 225.5 | 231.1 |
| Neubewertungserfolg | 36.7 | 37.4 |
| Nettoobjektrendite (in %) | 3.9 | 3.7 |
| Diskontierungssatz (in %), real | 3.60 | 3.42 |

Kommentar

- **Wertsteigerung** des Immobilienportfolios auf CHF 10.3 Mrd., attraktive Nettorendite von 3.7%
- **Aufwertungen** von CHF 34.9 Mio. auf Bestands- und CHF 2.5 Mio. auf Entwicklungsobjekten

Leerstandsquote in % (Konzern)



Kommentar

- Deutliche **Senkung** der Leerstandsquote auf 5.5%
- Weitere **Reduktion** im 2. Halbjahr erwartet

Immobilien: Substanzielle Fortschritte bei Entwicklungsprojekten

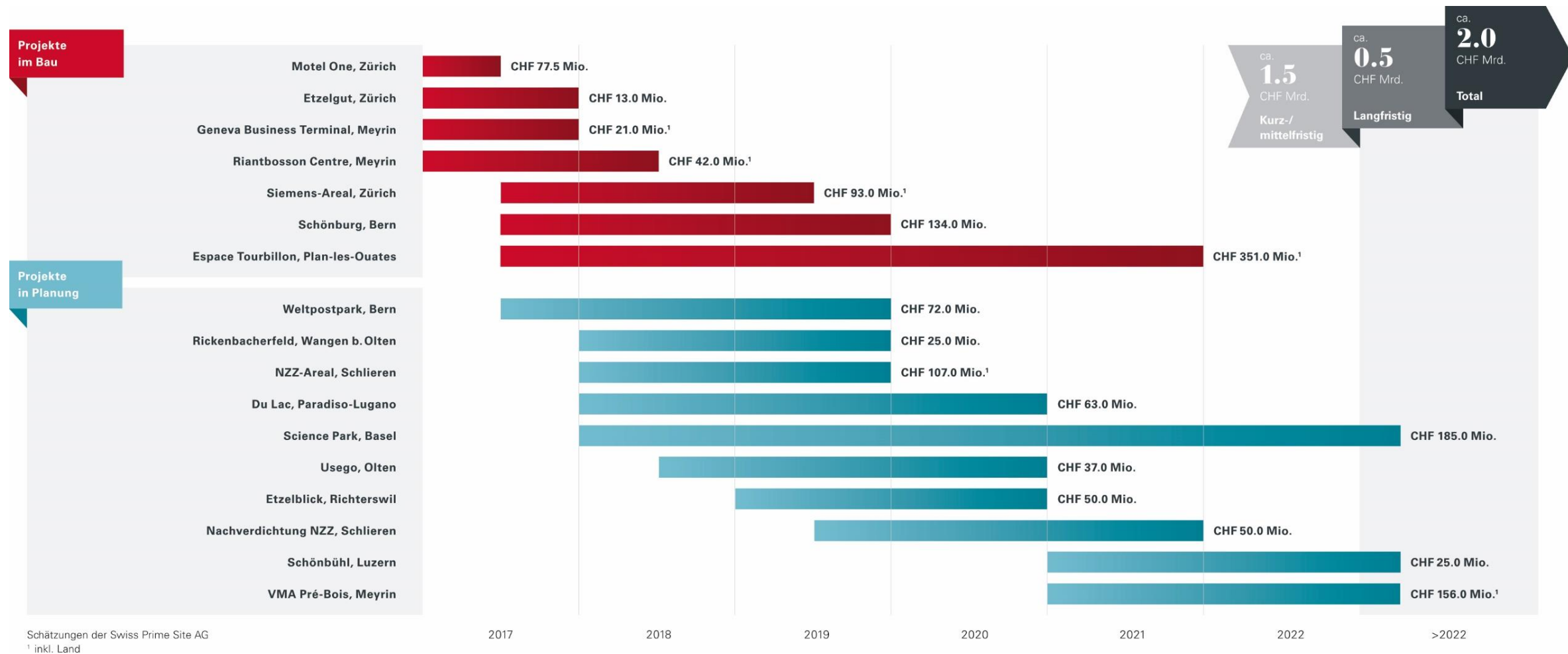


Bild: Business Park Stücki, Basel

Immobilien

- **Baueingaben** für Business Park (Anbau vier Fingerdocks für Labor etc.), Stücki Shopping Center (Einbau Kino für Ankermieter Arena Cinemas), A1 Center (Ankermieter Bauhaus) und NZZ-Areal (Ankermieter Zühlke) erfolgt
- Pipeline **Leben im Alter** mit attraktiven Entwicklungsprojekten in Richterswil (Etzelblick) und Paradiso (Residenz Du Lac nahe Lugano) ergänzt
- **Verkäufe** von Entwicklungsprojekten in Genf (Espace Tourbillon, 2017) und Bern (Weltpostpark, 2018) mit bedeutenden Gewinnpotenzialen initiiert
- **Investors' Day** zum Thema «Projektentwicklung» am 25. Oktober 2017 in Zürich

Immobilien: Sieben Projekte im Bau oder kurz vor Fertigstellung



Schätzungen der Swiss Prime Site AG
¹ inkl. Land

Wegweisendes Hotelkonzept «Motel One» in Zürich eröffnet



Highlights

- Trends erkennen und neue Wege gehen: In der ehemaligen Selnau-Post wurde am 28. Juli 2017 das grösste Hotel in der Stadt Zürich mit 394 Zimmern eröffnet
- Erfolgsfaktoren: Standort, Partner mit gutem «track record» und attraktivem Business Case
- Investitionsvolumen ca. CHF 77.5 Mio.

Innovativer Neubau «Siemens-Areal» in Zürich-Albisrieden



Highlights

- Innovatives Immobilienprodukt setzt mit Flexibilität und Simplität neue Massstäbe
- Schnell verfügbare und flexible Flächen für kleine, mittlere und grössere Dienstleister sowie Gewerbetreibende
- Planung und Realisation nach Lean Prinzipien
- Baustart erfolgt; Fertigstellung: 2019
- Investitionsvolumen ca. CHF 93 Mio.¹

¹ inkl. Land

Quartieraufwertung durch Grossprojekt «Espace Tourbillon» in Genf



Highlights

- Multifunktionaler Industrie- und Gewerbepark mit leistungsfähiger Logistik, ca. 95 000 m² Nutzfläche
- Massgeschneidert auf den jeweiligen Kunden bietet das Projekt Raum für 4 000 neue Arbeitsplätze
- Verkauf von zwei schlüsselfertigen Gebäuden an die Hans-Wilsdorf-Stiftung
- Baustart erfolgt, Fertigstellung: 2021/2022
- Investitionsvolumen ca. CHF 351 Mio.¹

¹ inkl. Land

Einmalige Seniorenresidenz «Du Lac» in Paradiso (Lugano)



Highlights

- Landkauf an einmaliger Lage direkt am Lago di Lugano
- Neubau der exklusiven Tertianum Seniorenresidenz «Du Lac»
- Realisation: 2018 – 2020
- Wachstum im Bereich «Leben im Alter», stärkere Präsenz in der Südschweiz
- Investitionsvolumen ca. CHF 63 Mio.

Segment Dienstleistungen mit guten Resultaten

| | |
|-----------------------------------|---|
| Wincasa | <ul style="list-style-type: none">▪ Steigerung Assets under Management auf neuen Rekordwert von CHF 65 Mrd.▪ Lancierung Mixed-Use Site Management als neue Dienstleistung für gemischte Areale |
| Jelmoli | <ul style="list-style-type: none">▪ Umbauten zur Eröffnung neue «Herrenwelt» (u.a. Etro, Moncler) im Herbst 2017▪ Abschluss Architekturwettbewerb im Projekt «Aero» (Flughafen Zürich) |
| Tertianum | <ul style="list-style-type: none">▪ Ausbau des Netzwerks auf 73 Standorte und einheitlicher Marktauftritt▪ Drei Neueröffnungen bis Ende 2017 geplant: Gommiswald, Tenero, Etzelgut Zürich |
| Swiss Prime Site Solutions | <ul style="list-style-type: none">▪ Steigerung Assets under Management auf rund CHF 1.4 Mrd. (Stand: Juli 2017)▪ Laufender Aufbau der Produkt- und Dienstleistungspalette |
| Segment Dienstleistungen | <ul style="list-style-type: none">▪ Betriebserträge: CHF 356.7 Mio. (+10%), EBIT: CHF 13.7 Mio. (+54.8%)▪ Überproportionaler EBIT-Anstieg bestätigt operative Fortschritte im Segment |

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**



21

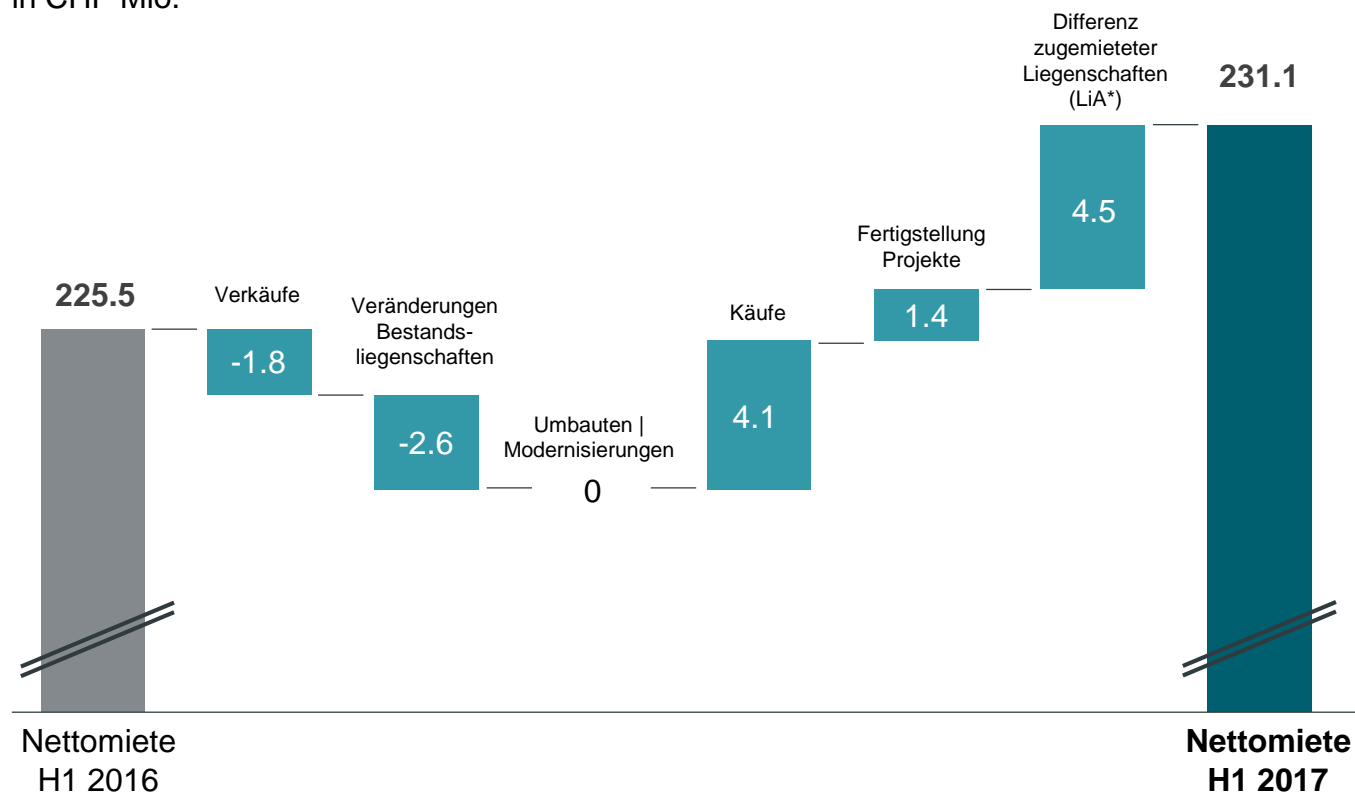
SWISS PRIME SITE

| | | |
|----------|--|-------------------|
| 1 | Begrüssung | Hans Peter Wehrli |
| 2 | Highlights 1. Halbjahr 2017 | René Zahnd |
| 3 | Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2017 | Markus Meier |
| 4 | Ausblick | René Zahnd |

Anstieg der Mieterträge um 2.5%

Entwicklung Nettomietenerträge

in CHF Mio.



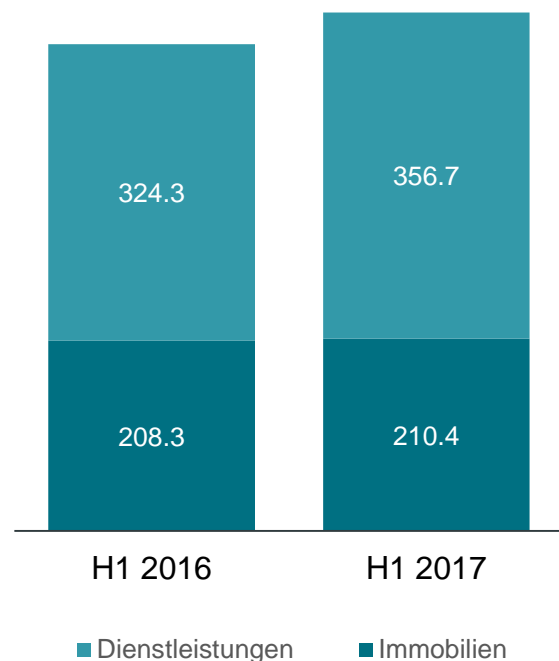
Facts

- Akquisition BOAS Senior Care (Februar 2016) sowie Eröffnungen (u.a. Letzipark, Zürich) und Akquisitionen neuer Tertianum-Standorte (u.a. Parco Maraini, Lugano) führen zu höheren Mieterträgen aus «Leben im Alter»
- Mietertrag von CHF 29.4 Mio. aus zugemieteten Tertianum-Liegenschaften im Segment Dienstleistungen enthalten

* Leben im Alter

Steigerung Betriebsertrag | EBIT-Verlagerung ins 2. Halbjahr 2017

Betriebsertrag nach Segment
in CHF Mio.



EBIT nach Segmenten
in CHF Mio.

| | H1 2016 | H1 2017 |
|------------------|--------------|--------------|
| Immobilien | 216.1 | 202.1 |
| Dienstleistungen | 8.9 | 13.7 |
| EBIT | 225.0 | 215.8 |

EBIT nach Gruppengesellschaften

| | H1 2016 | H1 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 und Management </i> | 4.8 | -1.8 |
| EBIT | 225.0 | 215.8 |

Facts

- Kerngeschäft Immobilien mit Vorsteuerertrag aus Verkäufen von CHF 0.3 Mio. im 1. Halbjahr 2017 gegenüber CHF 10.1 Mio. in 2016 → Positiver Effekt aus Verkauf in Genf im 2. Halbjahr 2017 erwartet
- Swiss Prime Site Solutions mit Anlauf- und Aufbaukosten im 1. Halbjahr (Gründung per 24. Februar 2017)
- Wincasa mit gutem Resultat trotz verhaltenem Transaktionsmarkt in 2017
- Jelmoli und Tertianum mit erfreulichen operativen Fortschritten

Finanzaufwand profitiert von attraktiven Refinanzierungen

Erfolgsrechnung Swiss Prime Site Gruppe
in CHF Mio.

| | H1 2016 | H1 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Betriebsertrag | 497.4 | 530.5 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften | 36.7 | 37.4 |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | 8.6 | 1.1 |
| Verkaufserfolg Renditeliegenschaften | 10.1 | 0.3 |
| Betriebsaufwand | -327.8 | -353.5 |
| EBIT | 225.0 | 215.8 |
| Finanzaufwand | -44.1 | -39.2 |
| Finanzertrag | 1.5 | 1.5 |
| Ertragssteuern | -36.5 | -37.1 |
| Gewinn | 145.9 | 141.0 |
| Gewinn ohne Neubewertungseffekte | 134.4 | 131.0 |

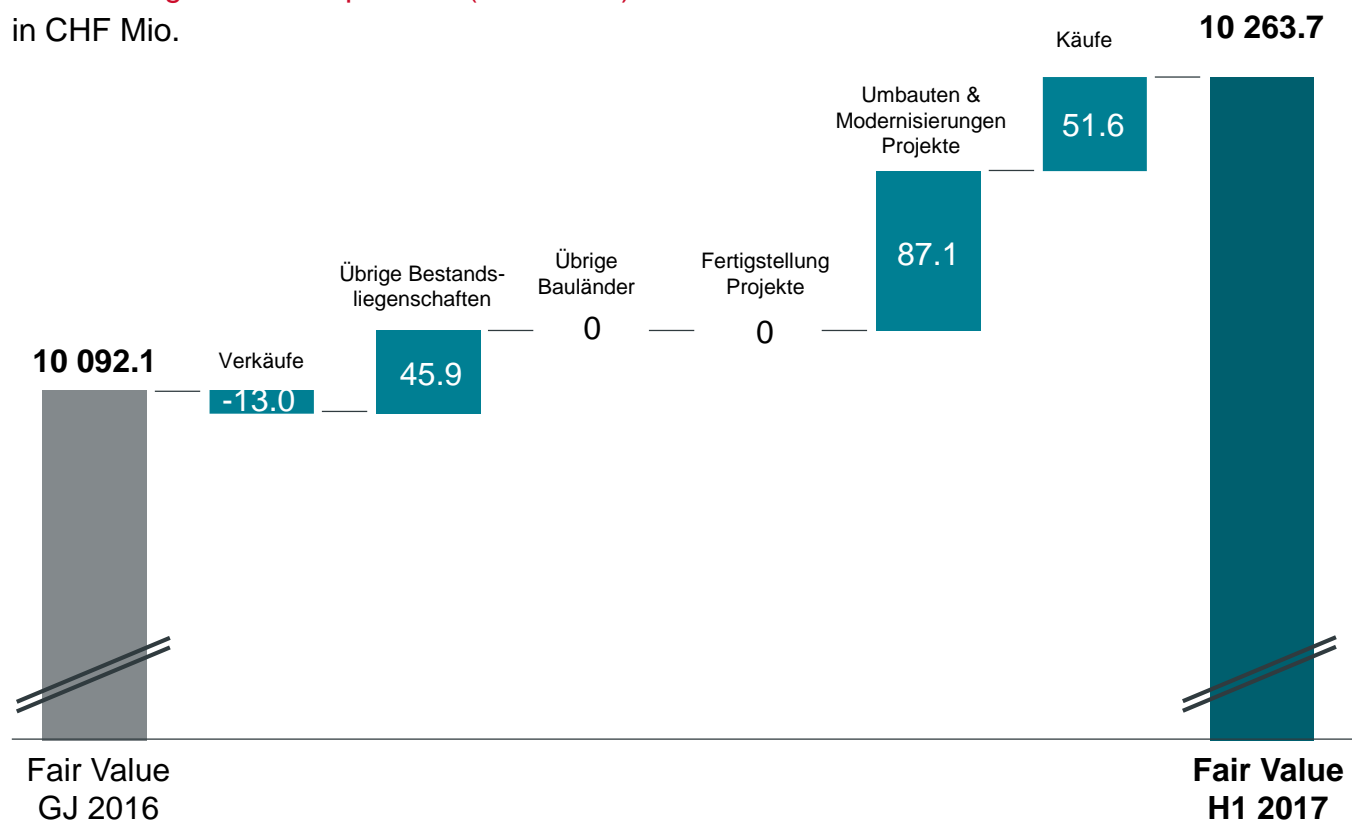
Facts

- Rekordhoher Betriebsertrag im 1. Halbjahr
- Neubewertungserfolg auf Vorjahresniveau zeigt hohe Qualität des Immobilienportfolios
- Tieferes Resultat aus Anteilen an assoziierten Unternehmen (Parking) und erst im 2. Halbjahr anfallende Gewinne aus Immobilienverkäufen führen zu leichtem Rückgang (EBIT | Gewinn)
- Anstieg des Betriebsaufwands aufgrund höherer Personalkosten im Zusammenhang mit Akquisitionen (u.a. BOAS Senior Care per 29. Februar 2016)
- Attraktive Refinanzierungen (u.a. Emission von Anleihen) führen zur Senkung des Finanzaufwands

Erfolgreiche Expansion des Immobilienportfolios

Entwicklung Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



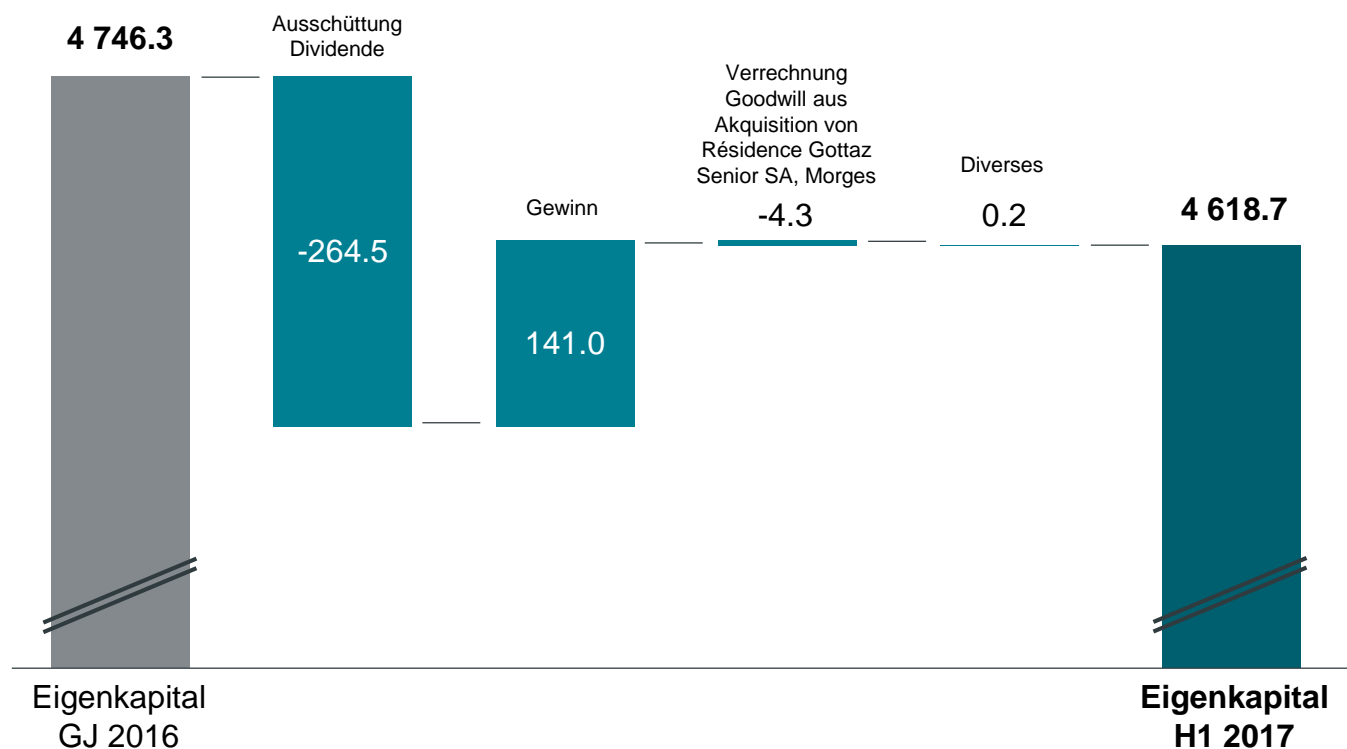
Facts

- Erweiterung Immobilienportfolio um drei auf neu 187 Renditeliegenschaften
- Positive Wertentwicklung der Bestands- wie auch Entwicklungsobjekte
- Stabile Nettorendite von 3.7% trotz weiteren Aufwertungen impliziert operative Ertragsfortschritte aufgrund erfolgreichem Portfoliomanagement
- Leerstandsquote um fast 1.0 Prozentpunkte auf 5.5% gesenkt, weitere Reduktion für Ende 2017 erwartet

Robuste Eigenkapitalquote von 43.1%

Entwicklung Eigenkapital

in CHF Mio.

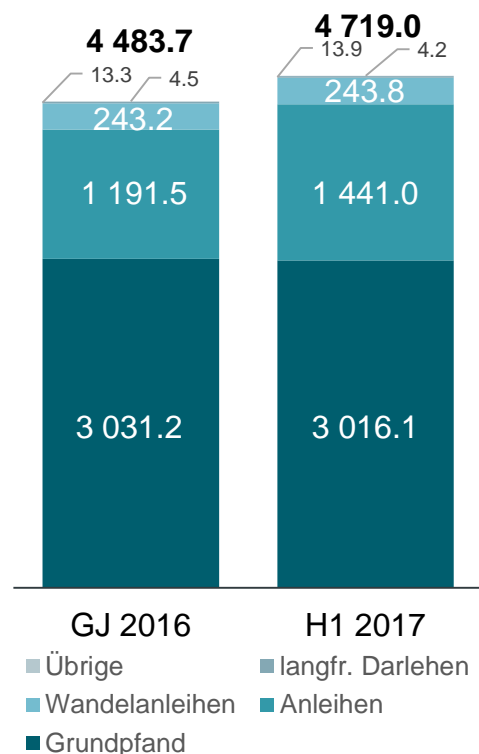


Facts

- Einmalige Reduktion Eigenkapital von CHF 430.3 Mio. per Ende 2016 aufgrund Umstellung Rechnungslegung auf Swiss GAAP FER (Restatement)
- Ausschüttung von CHF 3.70 je Aktie am 20. April 2017 erfolgt
- Unveränderte Ziel-Eigenkapitalquote von rund 45%
- ROE von 6.0% innerhalb der langfristigen Zielbandbreite

Reduktion Fremdkapitalkosten auf 1.7%

Finanzierungsstruktur in CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

| | 30.06.2016 | 30.06.2017 |
|---------------------------|------------|------------|
| Ø Zinssatz (in %) | 1.9 | 1.7 |
| Ø Restlaufzeit (in Jahre) | 4.2 | 4.7 |
| Loan-to-Value (in %) | 45.2 | 46.0 |

| in CHF Mio. | 31.12.2016 | 30.06.2017 |
|--------------|----------------|----------------|
| Kurzfristig | 678.1 | 552.1 |
| Langfristig | 3 805.6 | 4 166.9 |
| Total | 4 483.7 | 4 719.0 |

Facts

- Reduktion des durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatzes (-20 bps) bei gleichzeitiger Verlängerung der Zinsbindung (+0.5 Jahre)
- Hoher und stabiler Zinssatzspread von 2.0% (= Nettorendite ./ Zinssatz)
- Emission 9-jährige Obligation in Höhe von CHF 250 Mio. zu 0.825% (H1 2017)
- Anteil Obligationenanleihen (inkl. Wandler) auf 36% erhöht
- Konservativer Loan-to-Value von 46%

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**



SWISS PRIME SITE

| | | |
|----------|---|--------------------------|
| 1 | Begrüssung | Hans Peter Wehrli |
| 2 | Highlights 1. Halbjahr 2017 | René Zahnd |
| 3 | Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2017 | Markus Meier |
| 4 | Ausblick | René Zahnd |

Erwartungen 2017 bestätigt

Topline

- Anstieg Betriebsertrag

Profitabilität

- Steigerung EBIT vor Neubewertungen

Leerstandsmanagement

- Senkung Leerstandsquote

Portfolio

- Weiteres 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

| | |
|---------------------------|---------------|
| Jahresbericht 2017 | 1. März 2018 |
| Generalversammlung | 27. März 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.