

SWISS PRIME SITE

**RESULTATE
GESCHÄFTSJAHR 2018
ZÜRICH, 28. FEBRUAR 2019**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights Geschäftsjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2018

4

Projektpipeline

5

Ausblick

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2018

Betriebsertrag

Wachstum um 5.1% auf CHF 1 214.1 Mio.

Gewinn

Steigerung auf CHF 310.9 Mio.

Immobilienportfolio

Wert um 5.4% auf CHF 11.2 Mrd. gestiegen

Leerstand

Senkung von 5.2% auf 4.8%

Neubewertungen

Aufwertungen von CHF 67.6 Mio. im Rahmen des Vorjahres

Generalversammlung

Dividende von CHF 3.80 pro Aktie beantragt
Nomination von Frau Gabrielle Nater-Bass für den Verwaltungsrat
Mitglieder des VR, mit Ausnahme von Klaus R. Wecken, stellen sich zur Wiederwahl

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights Geschäftsjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2018

4

Projektpipeline

5

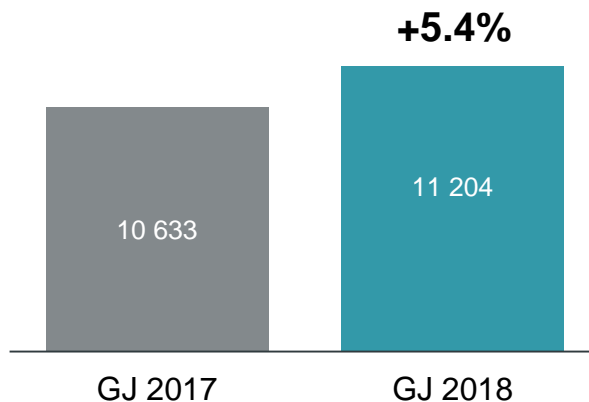
Ausblick

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2018

IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

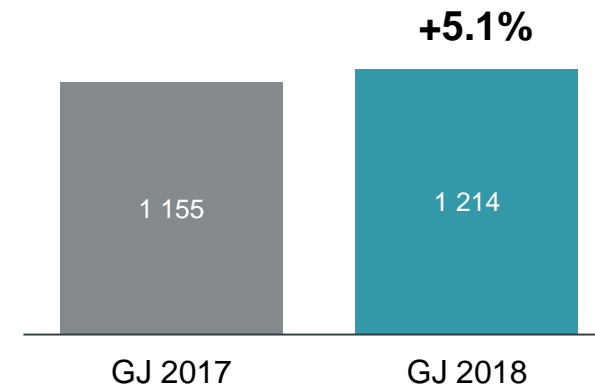
11 204



BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.

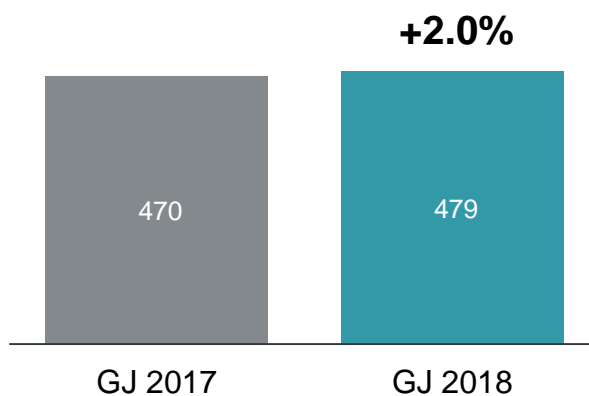
1 214



MIETERTRAG

in CHF Mio.

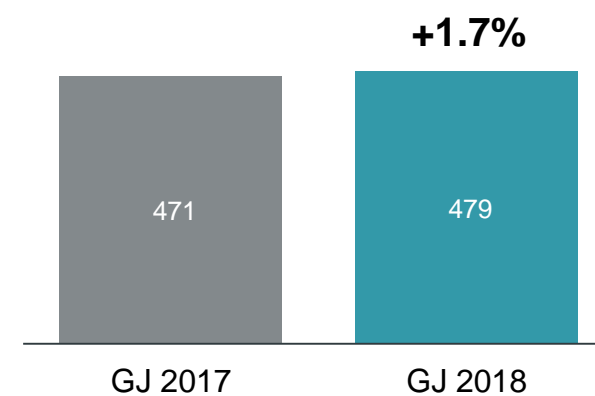
479



EBIT

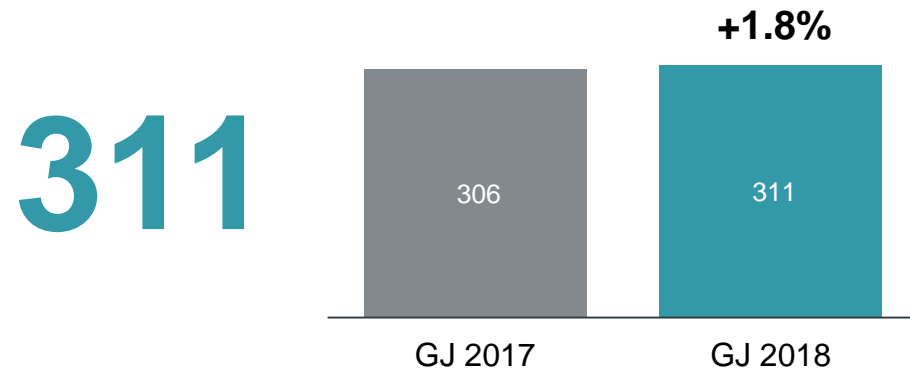
in CHF Mio.

479

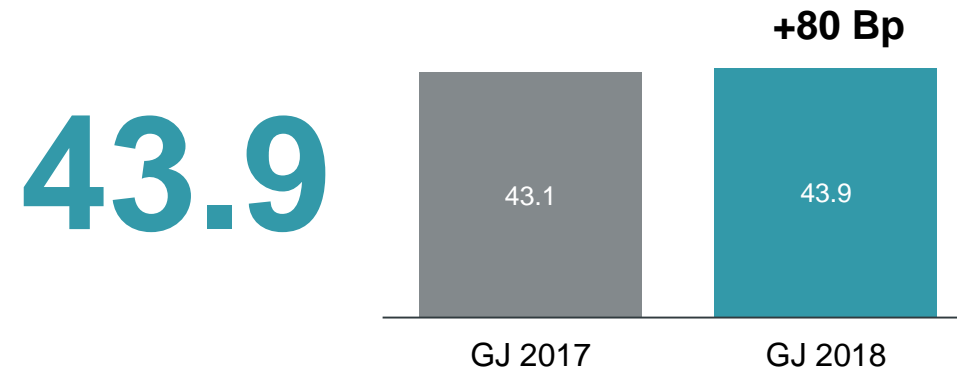


EPS auf Vorjahresniveau nach Kapitalerhöhung

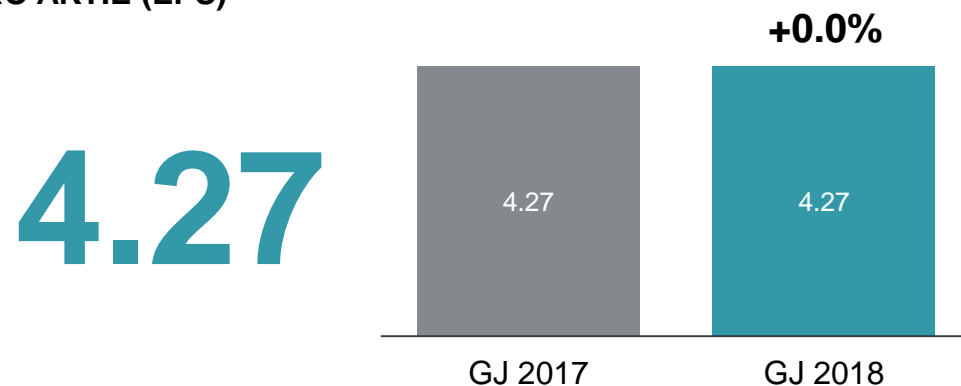
GEWINN
in CHF Mio.



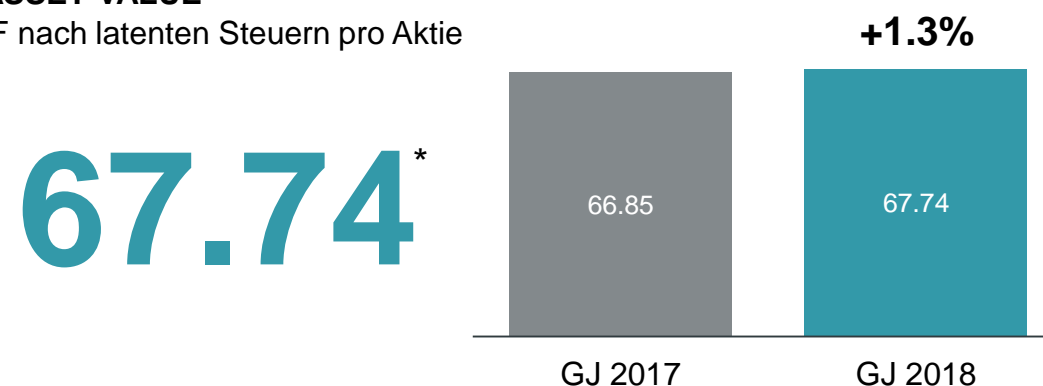
EIGENKAPITALQUOTE
in %



GEWINN PRO AKTIE (EPS)
in CHF



NET ASSET VALUE
in CHF nach latenten Steuern pro Aktie



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

Erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhungen 2018

SWISS PRIME SITE



Transaktion

Bezugsrechtsemission (16:1) mit einem Angebotspreis von CHF 74

Durchführung einer Kapitalerhöhung für die Swiss Prime Anlagestiftung

Erlös und Verwendung

CHF 323 Mio. für die Umsetzung der Wachstumsstrategie mittels Realisierung der attraktiven Entwicklungsprojektpipeline

CHF 221 Mio. für die Finanzierung der von der Swiss Prime Anlagestiftung beschlossenen Wachstumsstrategie

Settlement

28. September 2018

28. September 2018

Kerngeschäft Immobilien mit gutem Wachstum



Bild: Projekt Maag-Areal, Zürich

Schwerpunkte Swiss Prime Site Immobilien

- **Neu-/Wiedervermietungen:** Total 190 000 m² oder 12% des Gesamtportfolios (inkl. Leerstandsabbau)
- **Akquisitionen (Bestand):** Iseli-Areal in Regensdorf (Januar 2018) und Bürohaus an der Beethoventrasse 33 in Zürich mit Mieterträgen von CHF 5.2 Mio. p.a.
- **Akquisitionen (Projektentwicklung):** Grundstück in Monthey für Tertianum-Projekt (Fertigstellung 2021) sowie Projekt «West-Log» in Zürich-Altstetten (Fertigstellung 2020) mit erwarteten jährlichen Mieterträgen von CHF 4.6 Mio.
- **Asset Swap:** Tausch 24%-Anteil an «Sihlcity» gegen drei vollvermietete Büroliegenschaften in Zürich (Giesshübelstrasse, Müllerstrasse) und Worblaufen
- **Devestitionen:** Veräusserung Wohnprojekt «Weltpost Park» in Bern und weitere Bereinigungsverkäufe

Attraktive Akquisitionen (1|2 – Bestand)



Attraktive Akquisitionen (2|2 – Projekte)



Asset Swap (1|2)



Eckpunkte Immobilientausch

- **Rational:** Erhöhung des Anteils an Liegenschaften im Alleinbesitz und Senkung der Retailquote innerhalb des Portfolios auf unter 30%
- **Devestition:** 24.2% Miteigentum am Zürcher Urban Entertainment Center Sihlcity
- **Akquisition:** Drei voll vermietete Liegenschaften mit ausgezeichneter Standortqualität per 1. Oktober 2018:
 - 1) Zürich Giesshübelstr. 15 (2 800 m²)
 - 2) Zürich Müllerstr. 16/20 (13 700 m²)
 - 3) Worblaufen (37 200 m²), neu im Alleinbesitz (vor dem Asset Swap 49% Miteigentum)

Asset Swap (2|2)

Müllerstrasse 16/20
Zürich



Giesshübelstrasse 15
Zürich



Swisscom Hauptsitz
Worblaufen



Attraktive Projekt- und Anlageverkäufe

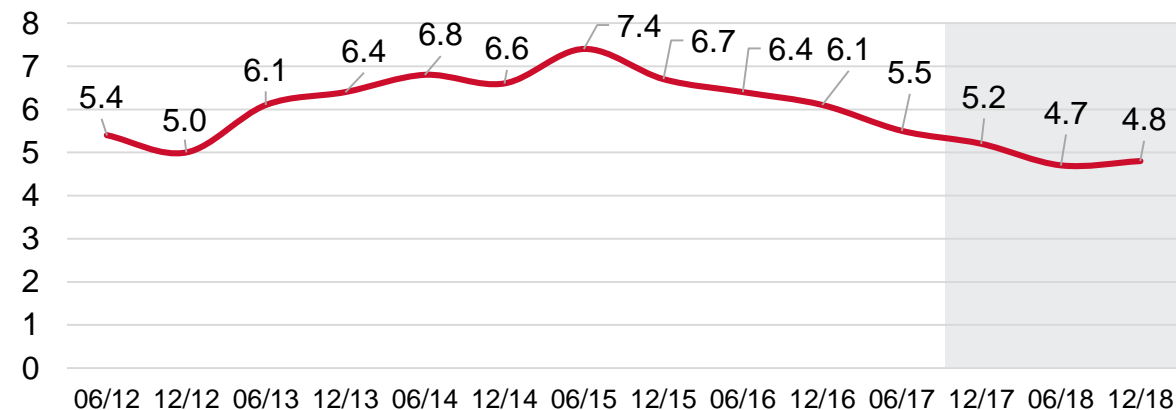


Wertsteigerung des Immobilienportfolios um 5.4%

Immobilienportfolio in CHF Mio.

	GJ 2017	GJ 2018
Total	10 633.1	11 204.4
davon Projekte Entwicklungen	412.9	576.8
Liegenschaften (Anzahl)	188	190
Ertrag aus Vermietung	469.9	479.4
Neubewertungserfolg	65.9	67.6
Nettoobjektrendite (in %)	3.7	3.6
Diskontierungssatz real (in %), Ø	3.35	3.22

Leerstandsquote in % (Konzern)



Kommentar

- **Wertsteigerung:** Immobilienportfolio wächst auf CHF 11.2 Mrd., weiterhin attraktive Nettoobjektrendite von 3.6%
- **Aufwertungen:** CHF 38.7 Mio. auf Bestands- und CHF 28.9 Mio. auf Entwicklungsobjekten

Kommentar

- **Stabilisierung** der Leerstandsquote auf tiefem Niveau (4.8%)
- **Entwicklung** des Leerstands 2019, inklusive abgeschlossenen Projektentwicklungen, bei ≤ 5% erwartet

Ergebnisse des Segments Dienstleistungen

Wincasa

- Steigerung AuM auf CHF 68 Mrd. und bedeutende Vertragsverlängerungen realisiert
- Fortschreitender digitaler Transformationsprozess (u.a. Akquisition von «streamnow»)

Jelmoli

- Umbau der Flächen eines Hauptmieters im 2018 abgeschlossen
- Projekt für 2. Standort am Flughafen Zürich auf Kurs für Eröffnung im Sommer 2020

Tertianum

- Einführung neues ERP-System; Eröffnung «Blumenaupark» Unterterzen (total 77 Betriebe)
- Aufwertung des Kundenservice durch neues Pflege-Dokumentationssystem (careCoach)

Swiss Prime Site Solutions

- Steigerung AuM auf CHF 1.6 Mrd. (per Ende Januar 2019: CHF ~1.9 Mrd.)
- Verstärkung Team mit erfahrenen Spezialisten abgeschlossen

SWISS PRIME SITE



**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüßung

2

Highlights Geschäftsjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2018

4

Projektpipeline

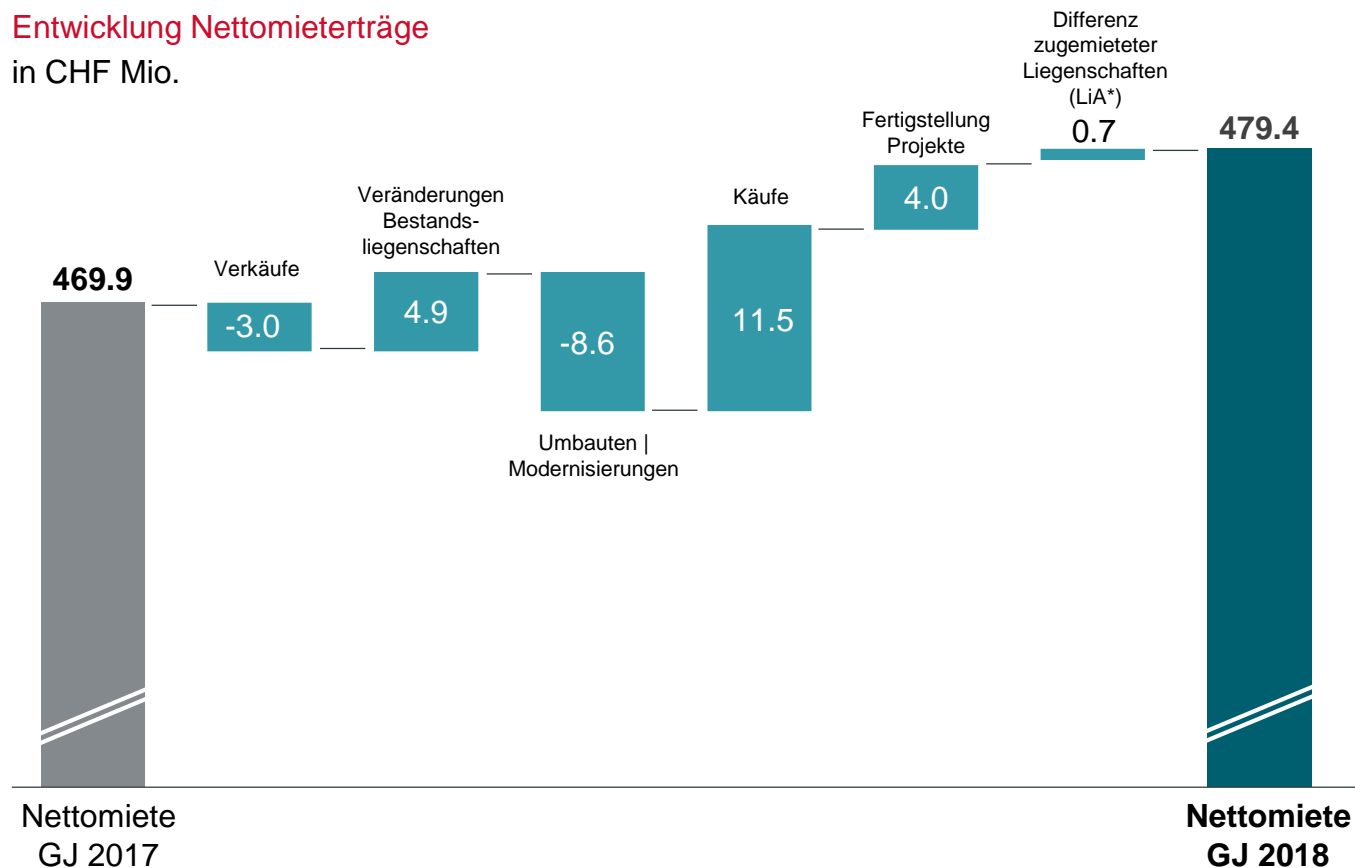
5

Ausblick

Anstieg der Mieterträge um 2.0%

Entwicklung Nettomietträge

in CHF Mio.



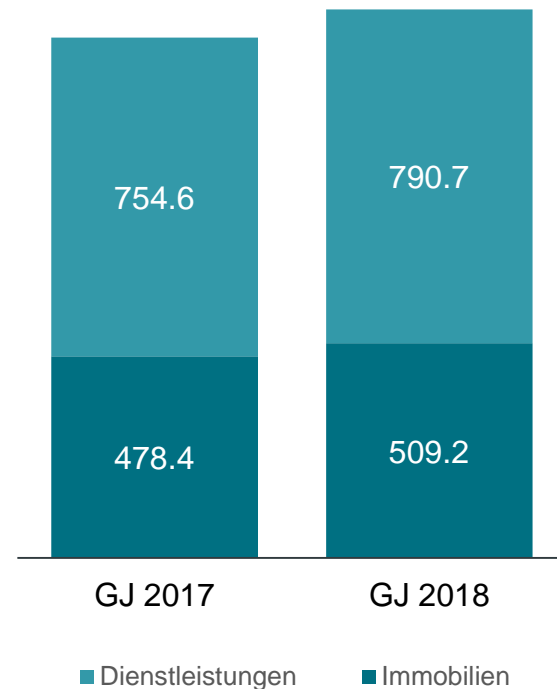
Facts

- Zunahme der Mieterträge aufgrund von Zukäufen aus 2017/18 (u.a. Nachbargebäude «Roter Turm», Winterthur; Iseli-Areal, Regensdorf; Beethovenstr., Zürich)
- Wachstum aus Inbetriebnahme der fertig gestellten Projekte Motel One (Zürich) sowie Riantbosson Centre (Meyrin)
- Wegfall von Mieterträgen aufgrund von Umbauten (Stücki, Basel; A1, Oftringen) sowie Verkäufen (Sihlcity, Zürich)
- Mietertrag aus zugemieteten Tertianum-Liegenschaften von insgesamt CHF 62.1 Mio. enthalten

* Leben im Alter

Steigerung Betriebsertrag um 5.1%

Betriebsertrag nach Segmenten
in CHF Mio.



EBIT nach Segmenten
in CHF Mio.

	GJ 2017	GJ 2018
Immobilien	422.0	431.1
Dienstleistungen	48.6	47.6
EBIT	470.6	478.6

EBIT Segment Dienstleistungen pro Gruppengesellschaft

	GJ 2017	GJ 2018
Tertianum	25.2	27.5
Wincasa	19.8	18.5
Jelmoli	-1.8	-2.6
Swiss Prime Site Solutions	5.4	4.2
EBIT	48.6	47.6

Facts

- Steigerung des EBIT im Kerngeschäft Immobilien gegenüber Vorjahr aufgrund von Verkaufs- und Vermietungserfolgen
- Steigerung des EBIT von Tertianum als Resultat der Wachstumsstrategie
- Beitrag von Wincasa trotz hohen Investitionen in Digitalisierung des Geschäftsmodells stabil
- Jelmoli mit herausforderndem Umfeld und Investitionen in E-Commerce
- Swiss Prime Site Solutions mit leicht tieferem Resultat nach Investitionen in die Organisation

Gewinnsteigerung gegenüber Vorjahr

Erfolgsrechnung Swiss Prime Site-Gruppe
in CHF Mio.

	GJ 2017	GJ 2018
Betriebsertrag	1 154.8	1 214.1
Neubewertung Renditeliegenschaften	65.9	67.6
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	2.0	1.1
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften	0.3	18.4
<i>Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto)*</i>	27.5	15.5
Betriebsaufwand	-752.0	-822.6
EBIT	470.6	478.6
Finanzaufwand	-77.8	-75.8
Finanzertrag	2.0	1.2
Ertragssteuern	-89.3	-93.1
Gewinn	305.5	310.9
Gewinn o. Neubewertungen/latente Steuern	307.4	287.8

* Anteiliger Verkaufserfolg aus Teilveräusserung Espace Tourbillon und Weltpost Park nach POC-Methode

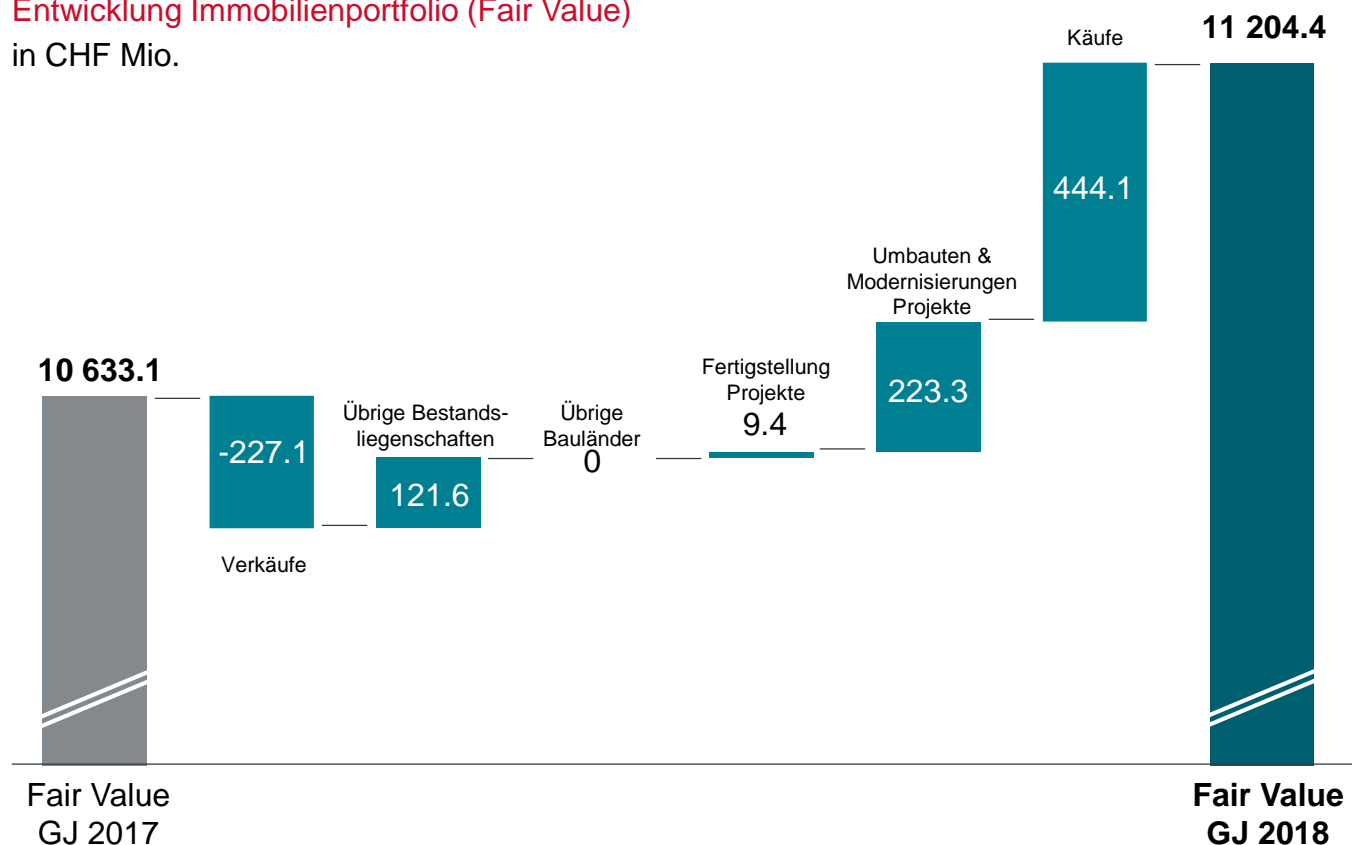
Facts

- Betriebsertragswachstum im Kerngeschäft Immobilien (+6.4%) und im Segment Dienstleistungen (+4.8%)
- Vermietungserfolge und Baufortschritt der Entwicklungsprojekte resultieren in Neubewertungsgewinnen
- Erfolg aus Immobilienentwicklungen (u.a. «Espace Tourbillon») und aus Verkauf Anlageobjekte (u.a. Bahnhofplatz 9, Bern)
- Zunahme des Betriebsaufwands aufgrund Verkauf von Immobilienentwicklungen
- Rückgang des Finanzaufwandes nach Refinanzierungen zu attraktiveren Konditionen

Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 11.2 Milliarden

Entwicklung Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



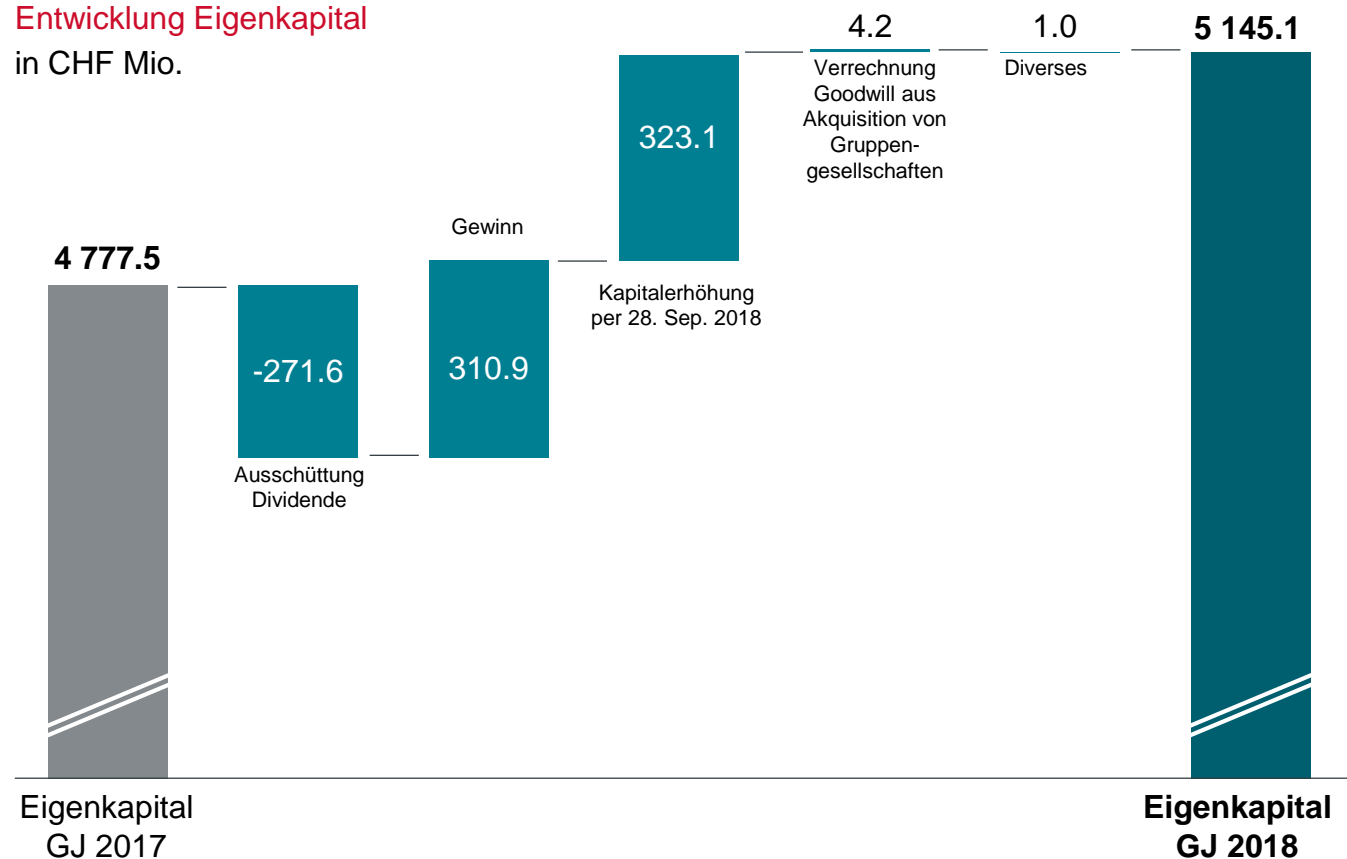
Facts

- Expansion des Immobilienportfolios auf 190 Renditeliegenschaften (+2)
- Bestands- und Entwicklungsobjekte mit positiver Wertveränderung
- Operative Ertragsfortschritte aufgrund erfolgreichem Portfoliomanagement resultieren in weiteren Aufwertungen bei einer Nettorendite von 3.6% (-10 Bp)
- Leerstandsquote von 5.2% auf 4.8% gesenkt

Eigenkapital

Entwicklung Eigenkapital

in CHF Mio.



Facts

- Dividendenausschüttung von CHF 3.80 je Aktie am 5. April 2018 erfolgt
- Kapitalerhöhung mit einem Netto-Emissionserlös von CHF 323 Mio. im 3. Quartal 2018 abgeschlossen
- ROE von 6.4% innerhalb langfristiger Ziel-Bandbreite von 6 – 8%
- Ziel-Eigenkapitalquote von ~45%

Finanzierungsstruktur

Finanzierungsstruktur

in CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2018
Ø Zinssatz (in %)	1.5	1.4
Ø Restlaufzeit (in Jahren)	4.7	4.3
Loan-to-Value (in %)	45.6	45.3

in CHF Mio.	31.12.2017	31.12.2018
Kurzfristig	621.6	963.4
Langfristig	4 228.9	4 113.0
Total	4 850.5	5 076.4

Facts

- Reduktion des Fremdkapitalkostensatzes um ~10 Basispunkte
- Stabil hoher Zinssatzspread von 2.2% (= Nettorendite ./ Zinssatz)
- Emission 7-jährige Wandelanleihe von CHF 300 Mio. zu 0.325% (Januar 2018) und 6-jährige Obligation von CHF 190 Mio. zu 1.0% (Juli 2018)
- Total 9 Anleihen im Betrag von CHF ~2.1 Mrd. mit Fälligkeiten von 2019 bis 2026 ausstehend
- Ziel-Loan-to-Value von ~45%

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME**



SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights Geschäftsjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2018

4

Projektpipeline

5

Ausblick

Positive Effekte aus Projektentwicklungen



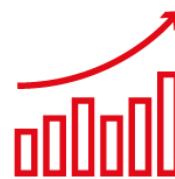
UNABHÄNGIGKEIT

Unabhängigkeit vom
Transaktionsmarkt



MIETERTRAG

Nutzung zusätzliches
Potenzial für Mieterträge



NEUBEWERTUNGS- GEWINNE

Projekte mit überdurch-
schnittlicher Rendite



INNOVATION

Einsatz modernster
Technologien (z.B. BIM)



KAPITALGEWINNE

Zusätzliche Gewinne
aus Veräusserungen



SYNERGIEN

Nutzung von Synergien
innerhalb der Gruppe



NACHHALTIGKEIT

Aktiver Einfluss auf
Themen der Nachhaltigkeit

Total 15 Projekte | Investitionsvolumen von CHF ~1.7 Mrd. (inkl. Land)

2 Projekte

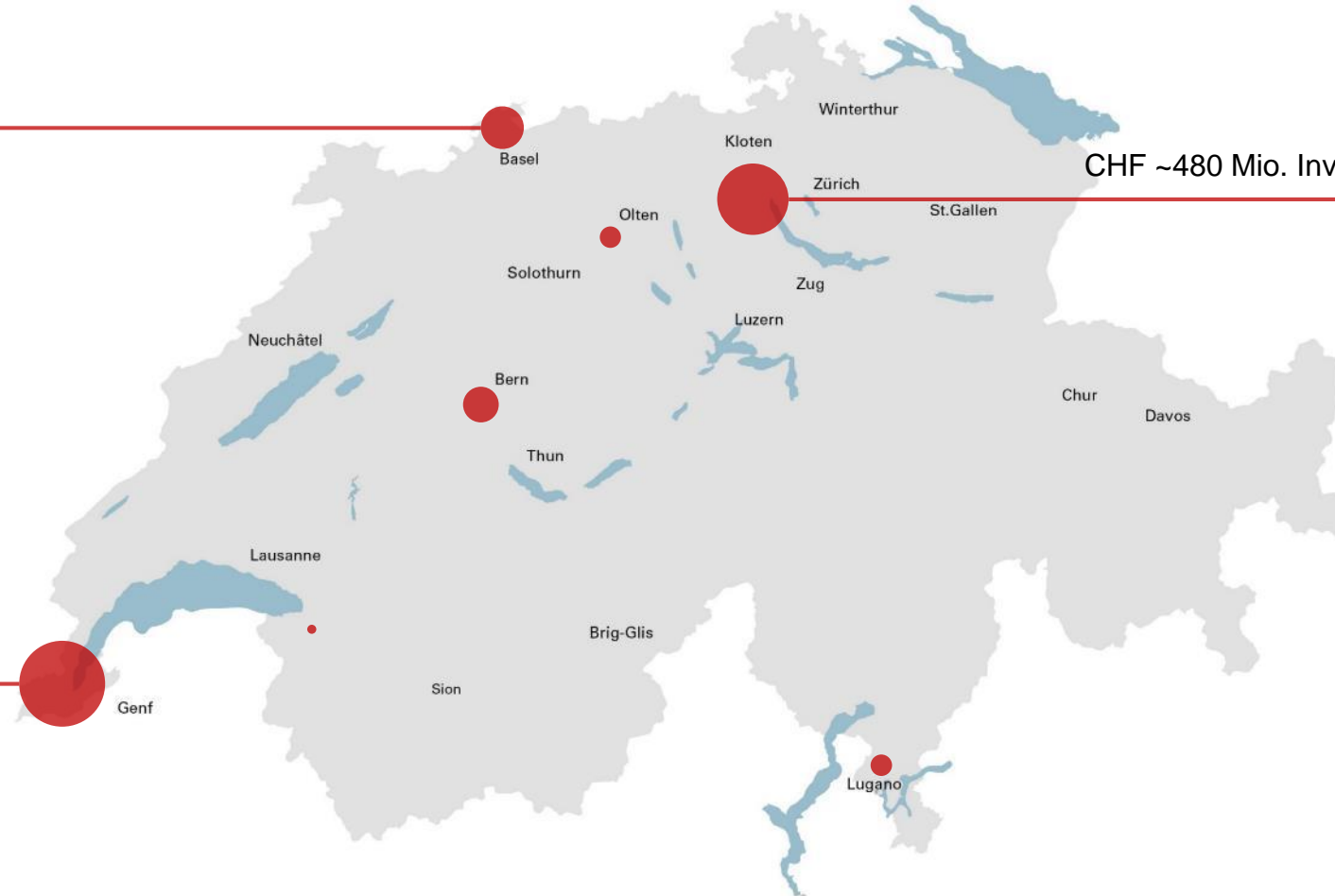
CHF ~200 Mio. Investitionsvolumen

3 Projekte

CHF ~670 Mio. Investitionsvolumen

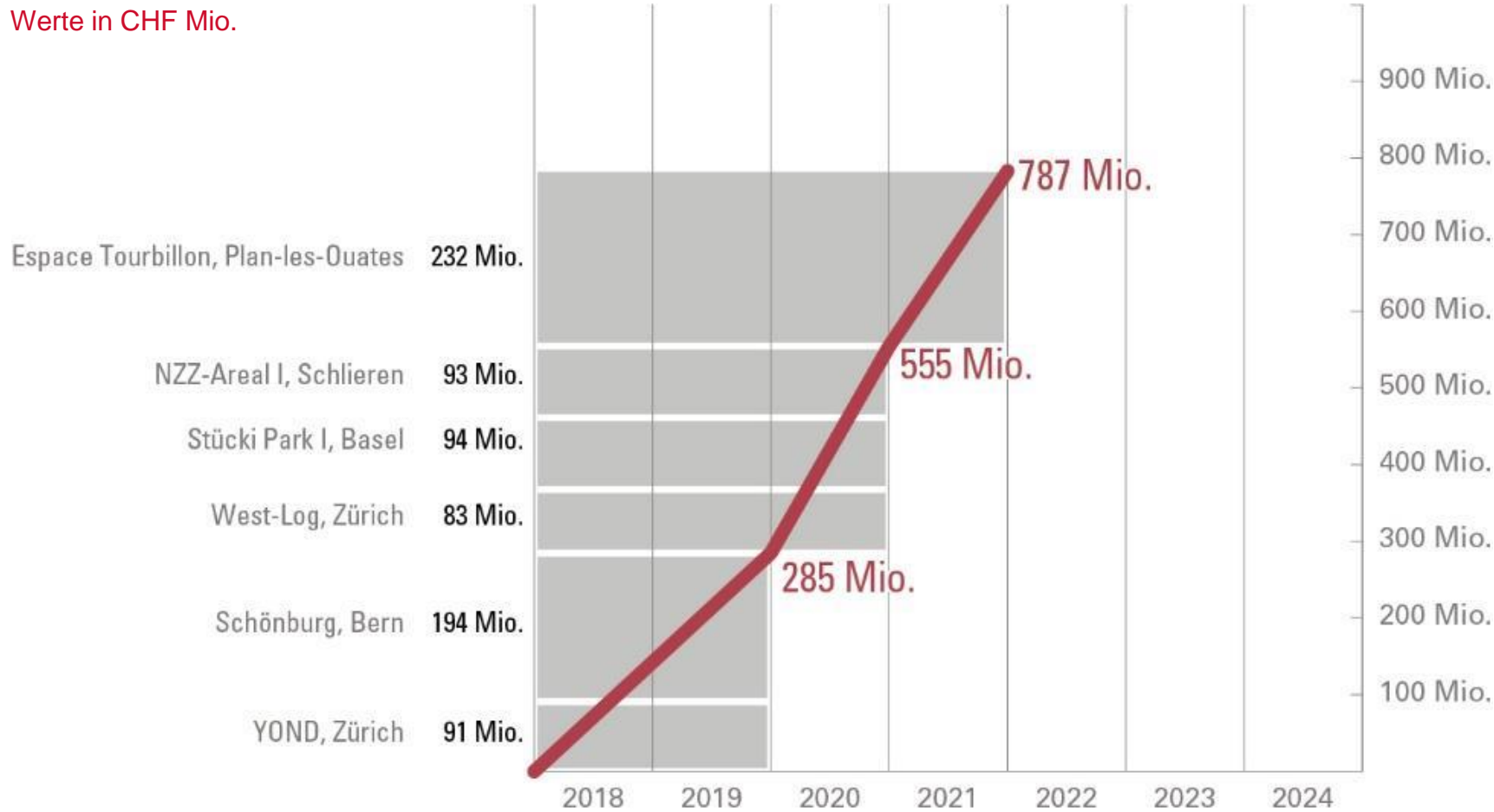
6 Projekte

CHF ~480 Mio. Investitionsvolumen



Objekte im Bau (1|3)

Werte in CHF Mio.



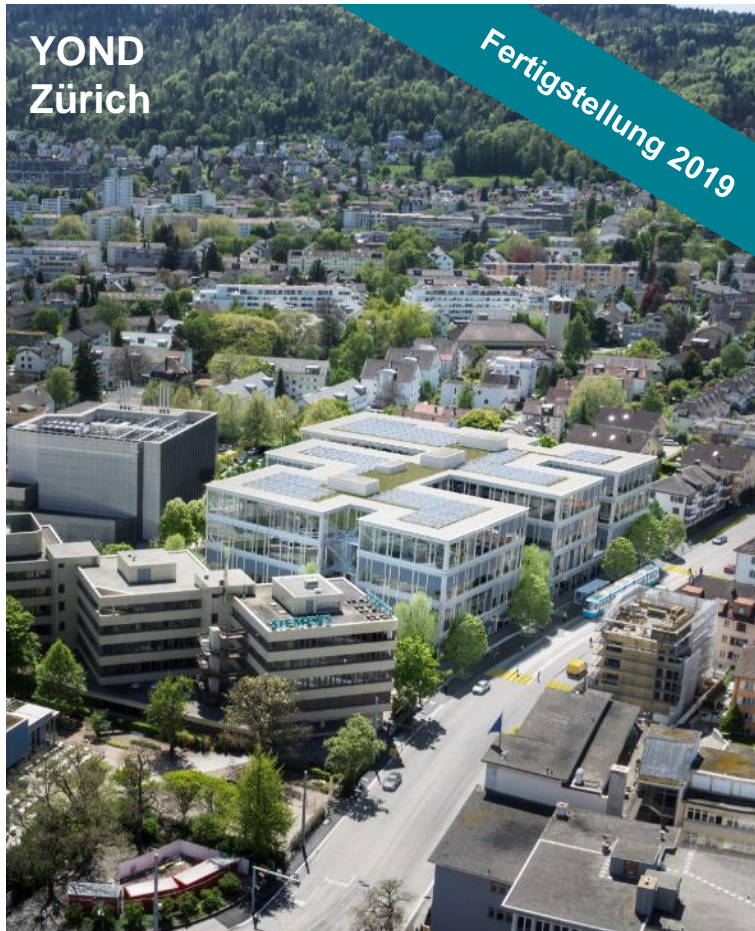
Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

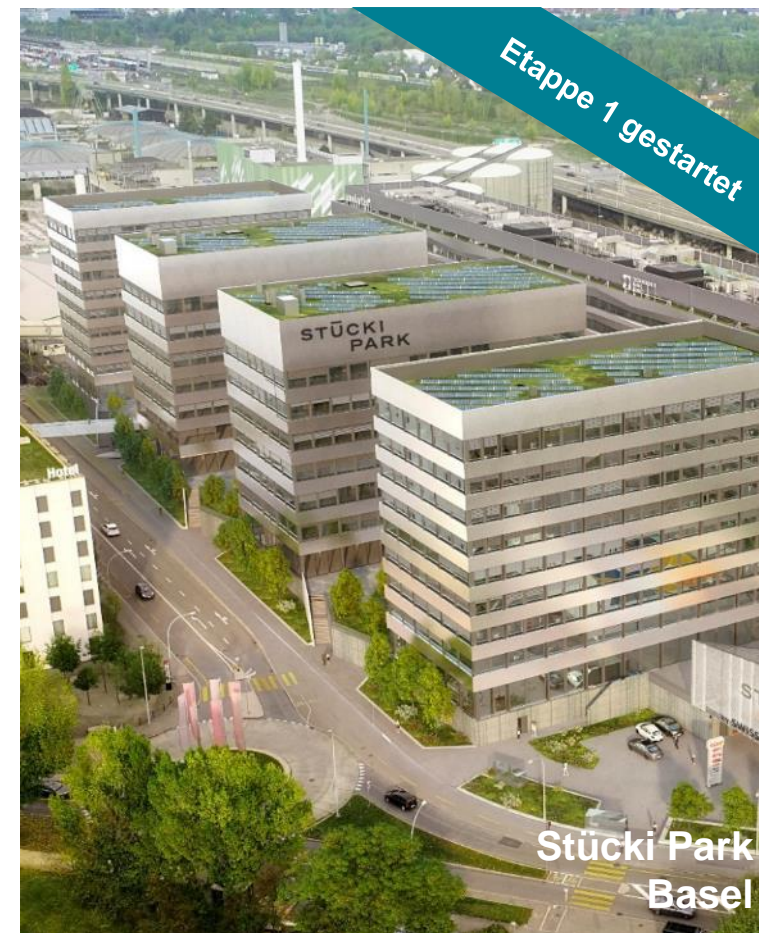
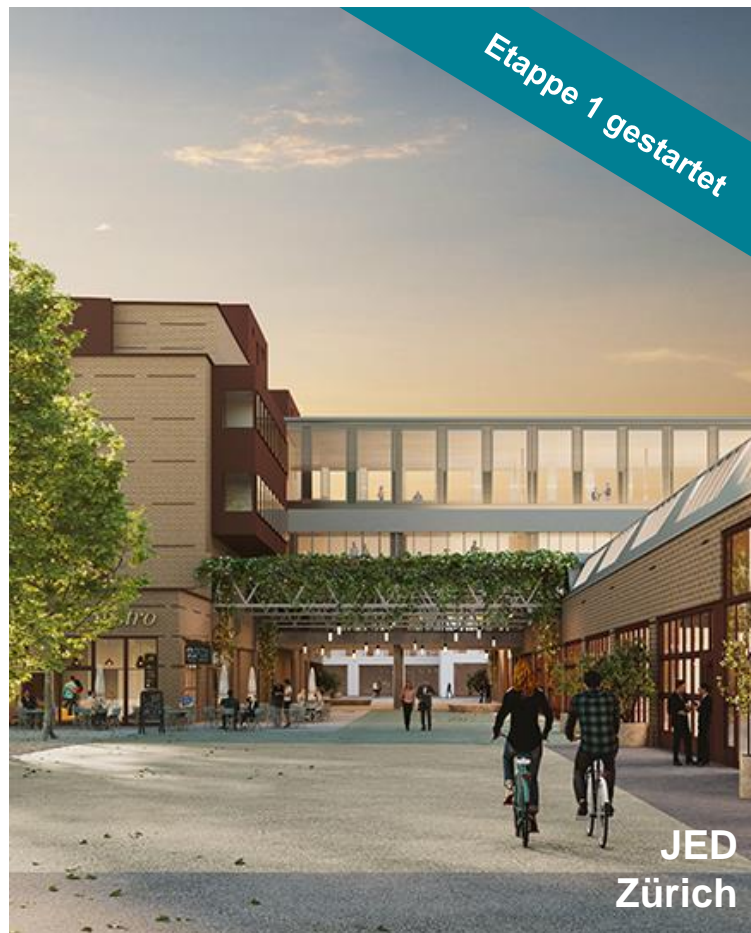
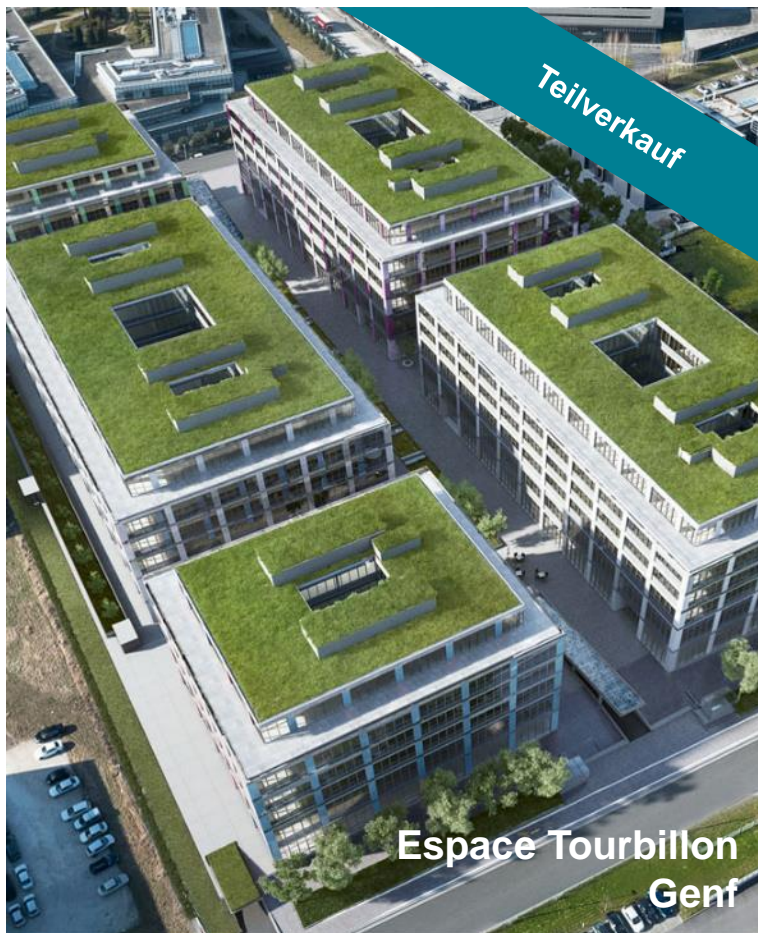
in Entwicklung: CHF ~900 Mio.

Reserven: CHF >300 Mio.

Objekte im Bau (2|3)

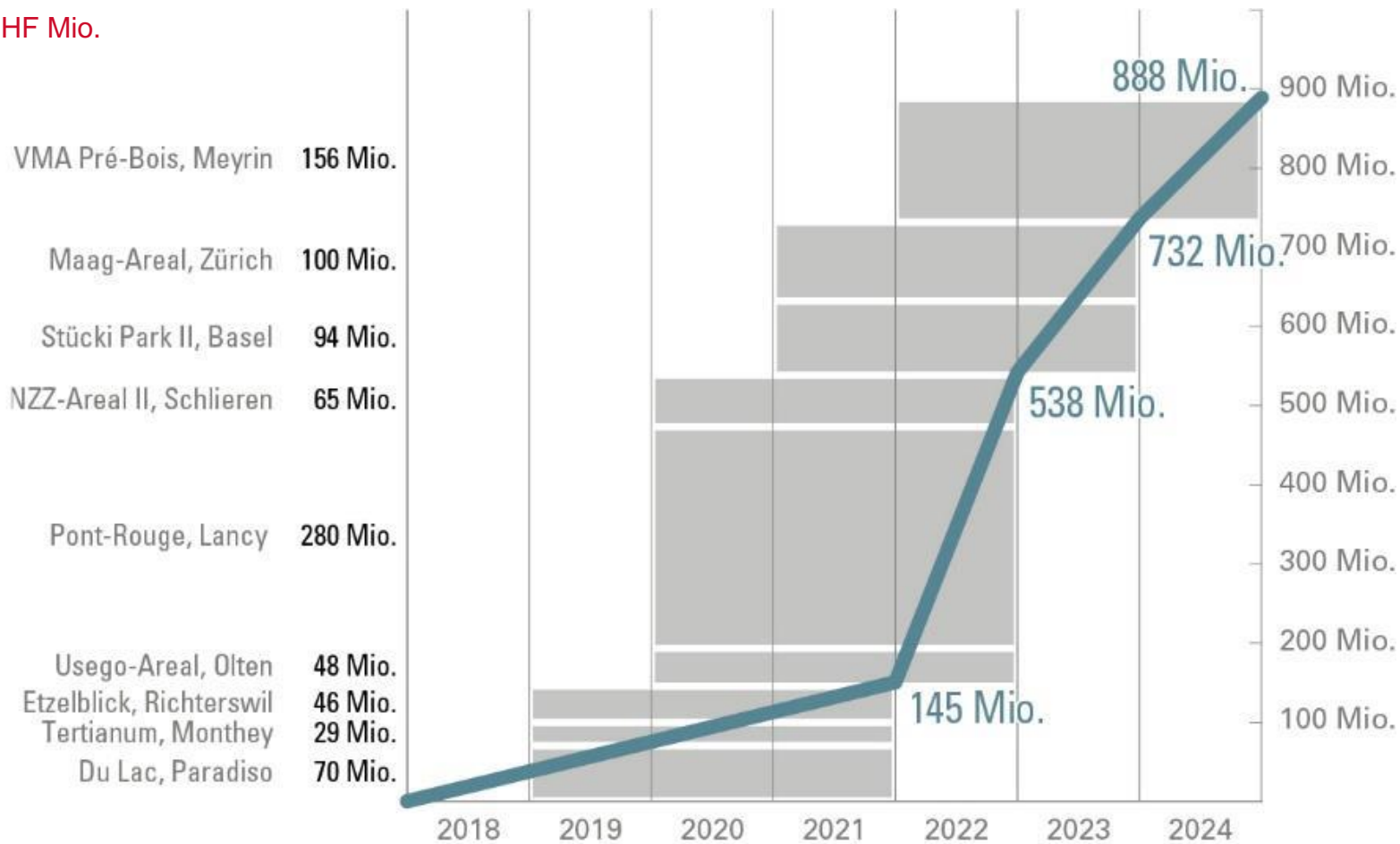


Objekte im Bau (3|3)



Projekte in Planung (1|5)

Werte in CHF Mio.



Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~900 Mio.

Reserven: CHF >300 Mio.

Projekte in Planung (2|5) – Tertianum Olten



* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** Alterswohnungen und moderne Arbeitsräume für Life-Science-Unternehmen; Phase 1: Wohn- und Pflegezentrum für Tertianum
- **Erfolgsfaktoren:** Aufstrebendes ehemaliges Industriegelände der Stadt Olten wächst dynamisch (z.B. Medtech-Unternehmen Sensile Medical als Mieter)
- **Investitionsvolumen:** CHF 48 Mio. *, Fertigstellung 2022
- **Rendite:** >4% (on cost)

Projekte in Planung (3|5) – Tertianum Lugano-Paradiso



* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** Exklusive Residenz mit Wohnungen sowie Pflegebetten für Senioren
- **Erfolgsfaktoren:** Erstklassige Lage am See nahe Lugano; Ausbau des bestehenden Tertianum-Netzwerks im Kanton Tessin (italienischsprachige Schweiz)
- **Investitionsvolumen:** CHF 70 Mio. *, Fertigstellung 2021
- **Rendite:** >4% (on cost)

Projekte in Planung (4|5) – Alto Pont-Rouge, Lancy

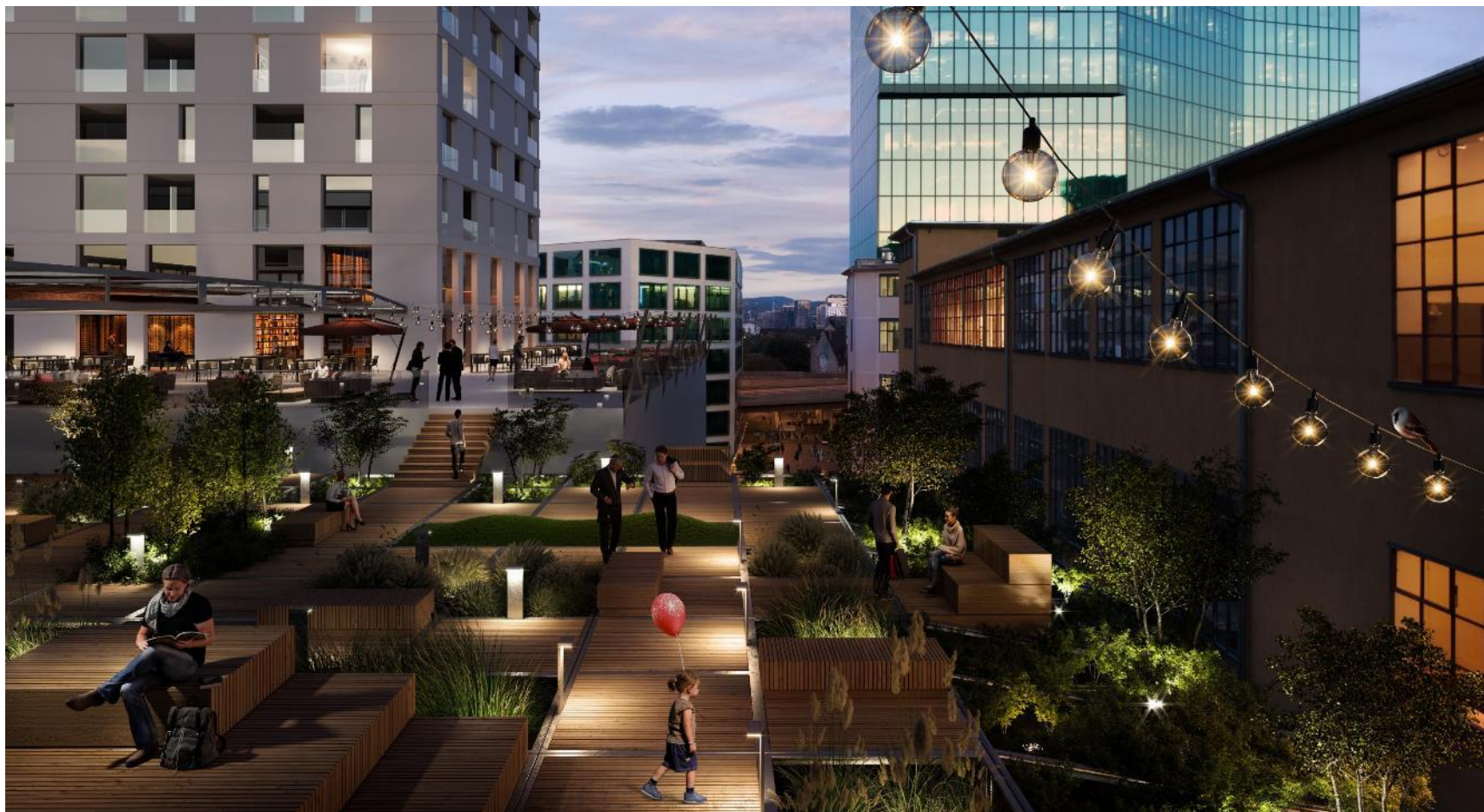


* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** Modernes Bürogebäude mit ca. 35 000 m² Bruttofläche im Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV) in Genf
- **Erfolgsfaktoren:** Attraktives Preisangebot; direkte Anbindung an den CEVA-Bahnhof Lancy-Pont-Rouge
- **Investitionsvolumen:** CHF 280 Mio.* , Fertigstellung 2022
- **Rendite:** >4% (on cost)

Projekte in Planung (5|5) – Maag-Areal, Zürich



Highlights

- **Projekt:** Weitere Verdichtung des Maag-Areals
- **Erfolgsfaktoren:** Populäre Innenstadtlage mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr
- **Investitionsvolumen:** CHF 100 Mio.*, Fertigstellung 2023
- **Rendite:** >5% (on cost)

* inkl. Land

SWISS PRIME SITE

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüßung

2

Highlights Geschäftsjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen Geschäftsjahr 2018

4

Projektpipeline

5

Ausblick

Wichtigste Indikatoren für den Immobilienmarkt 2019



WIRTSCHAFT

Konjunkturaussichten leicht eingetrübt jedoch noch intakt für die Schweiz



TECHNOLOGIE

Technologischer Wandel mit Chancen für die Schweiz und die Immobilienindustrie



KAPITALMARKT

SNB-Politik bleibt weiterhin expansiv, stabile CHF-Zinsentwicklung erwartet



POLITIK

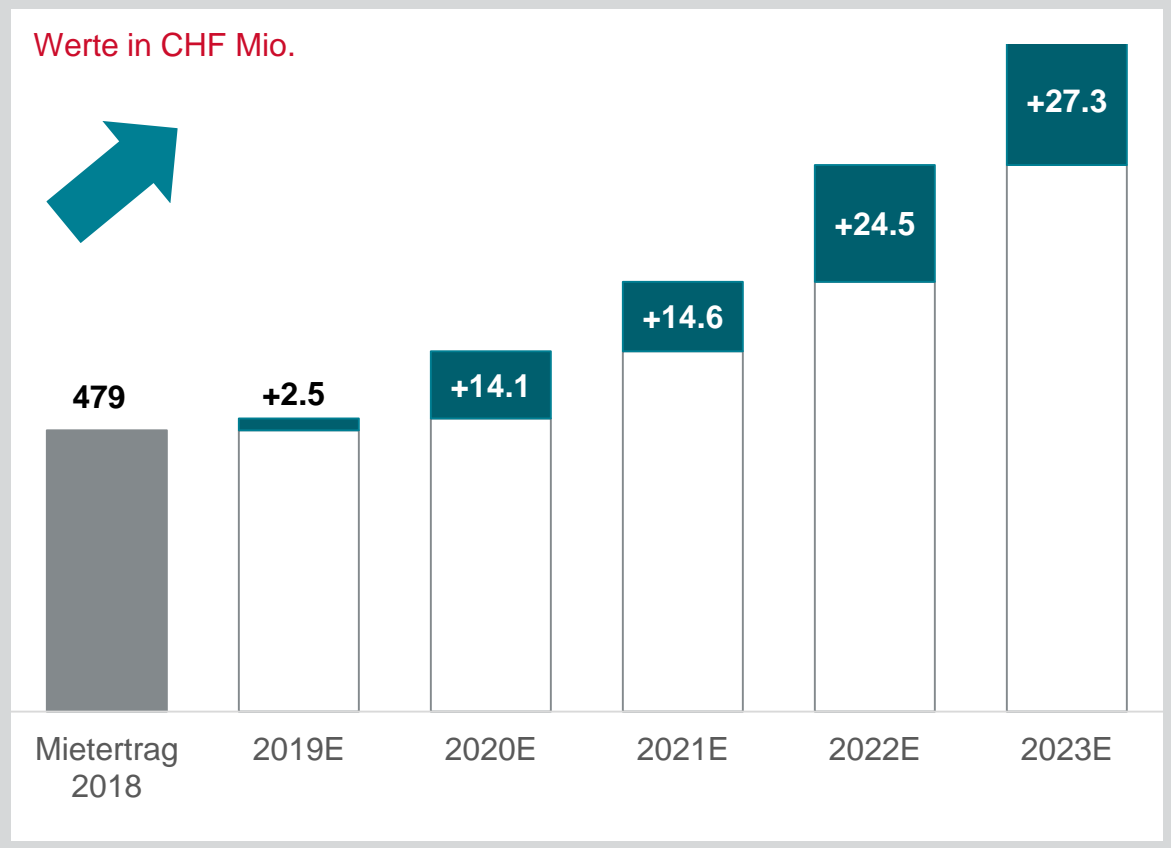
Zunehmende Regulierung* mit möglichen Implikationen für die Immobilienwirtschaft

* Klare Ablehnung der «Zersiedelungsinitiative» am 10. Februar 2019

Guidance 2019

Erwartete Mieterträge aus der Entwicklungspipeline*

Werte in CHF Mio.



* Ohne Verkäufe von Projekten

Leerstandsquote 2019E

Aktives Leerstandsmanagement mit einem erwarteten Leerstand von ≤ 5 Prozent



Ergebnisbeitrag Segment Dienstleistungen 2019E

Planmässige Weiterentwicklung der Ergebnisse des Segments Dienstleistungen | Tertium nach Abschluss der schweizweiten Prozessoptimierungen in 2019 auf dem Weg zu einem EBIT-Beitrag von über CHF 30 Mio.



Ausschüttungspolitik

Swiss Prime Site hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest

SWISS PRIME SITE



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	26. März 2019
1. Halbjahr 2019	8. August 2019

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.

SWISS PRIME SITE

