

SWISS PRIME SITE

RESULTATE
1. HALBJAHR 2019
ZÜRICH, 8. AUGUST 2019



SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2019 und Update Projektpipeline

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

4

Erwartungen 2019+

1. Halbjahr 2019 mit guten Resultaten

Betriebsertrag	Wachstum auf CHF 607.7 Mio. (+3.8%)
Gewinn	Steigerung auf CHF 356.5 Mio. (+134.6%) → wovon CHF 158.1 Mio. aus Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten
Immobilienportfolio	Anstieg auf CHF 11.5 Mrd. (+6.0%)
Neubewertungen	CHF 85.2 Mio. (+143.4%)
Leerstand	4.7% (unverändert zum H1 2018)
Guidance und Ausblick	Bestätigung aller Ziele Einleitung Verkaufsprozess Gruppengesellschaft Tertianum mit erwartetem Abschluss im 1. Halbjahr 2020

An aerial photograph of a modern building's roof. The roof is covered with a grid of solar panels. There are several large HVAC units and a central mechanical room with a lift. The building has a teal-colored parapet. In the background, there is a multi-lane road with cars and a parking lot with yellow trucks.

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2019 und Update Projektpipeline

3

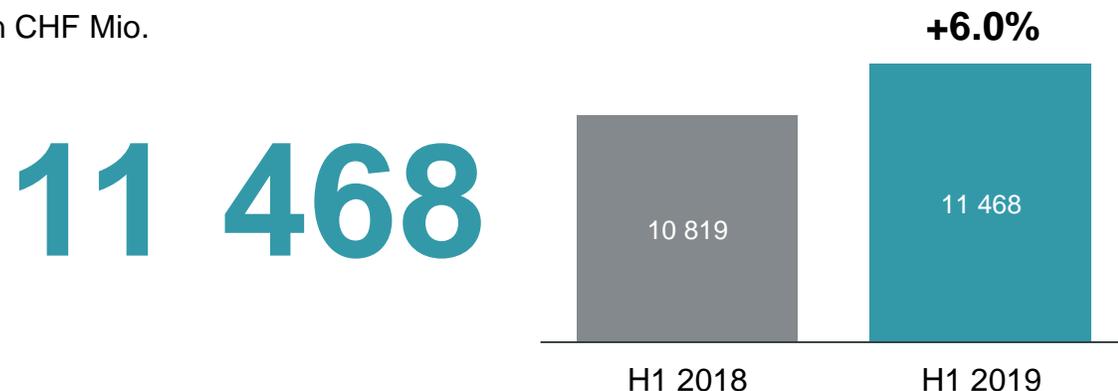
Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

4

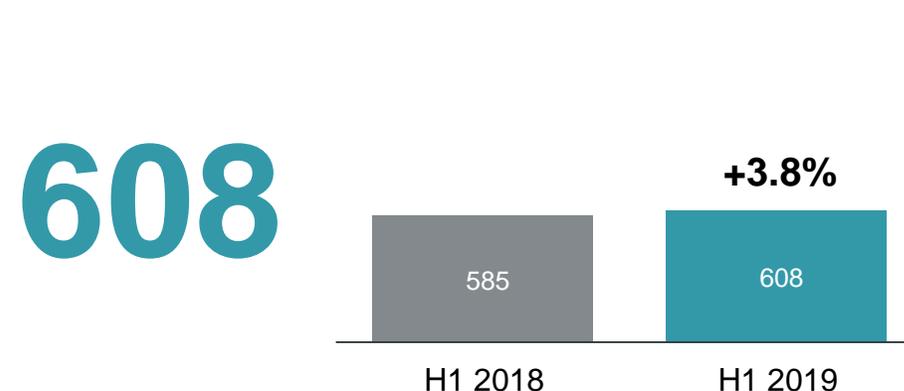
Erwartungen 2019+

Betriebsertrag gesteigert – EBIT legt überproportional zu

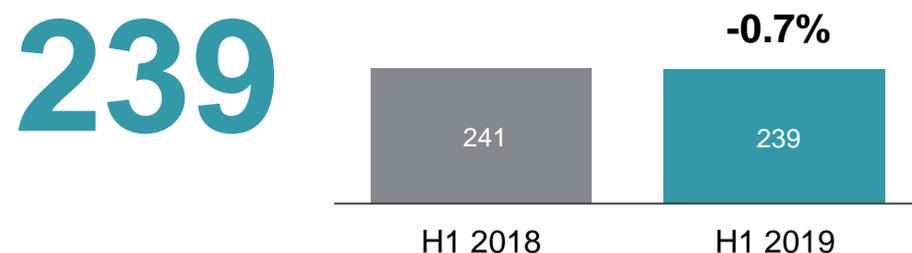
IMMOBILIENPORTFOLIO
in CHF Mio.



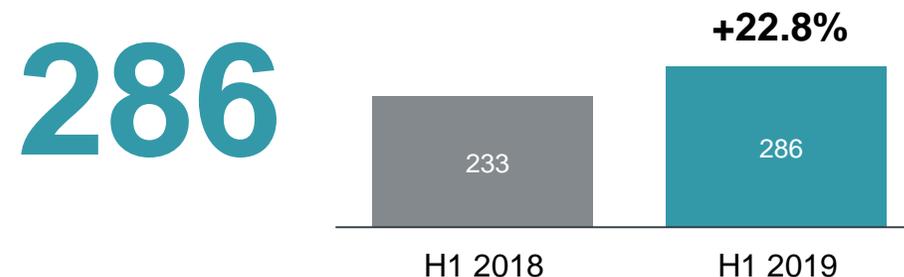
BETRIEBSERTRAG
in CHF Mio.



MIETERTRAG
in CHF Mio.

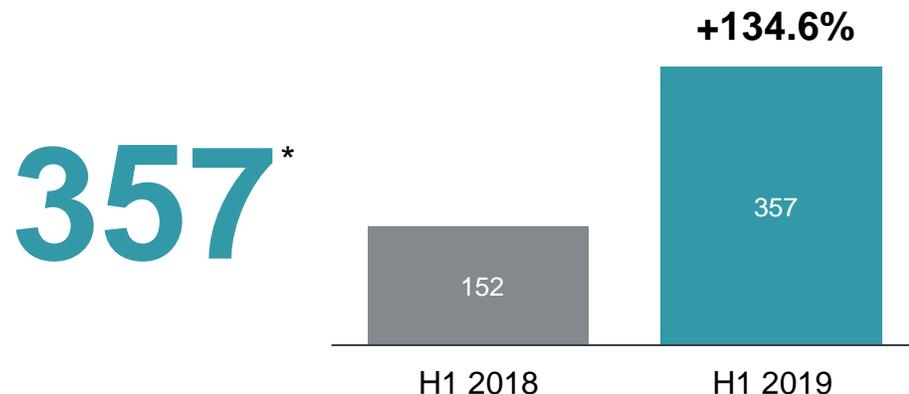


EBIT
in CHF Mio.

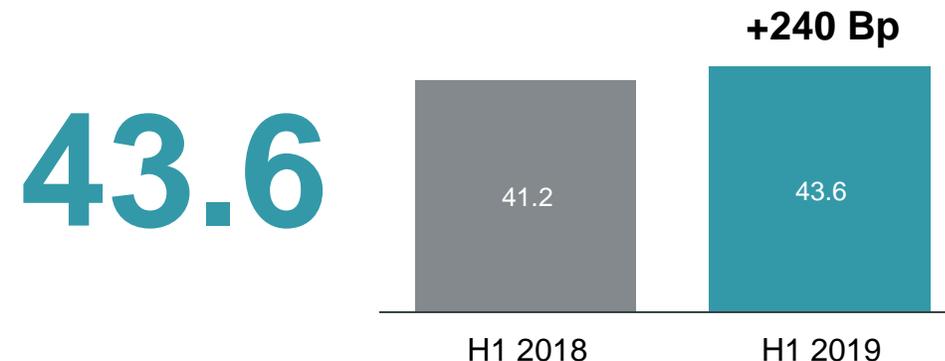


Gewinnanstieg führt zu NAV-Wachstum von 5.2%

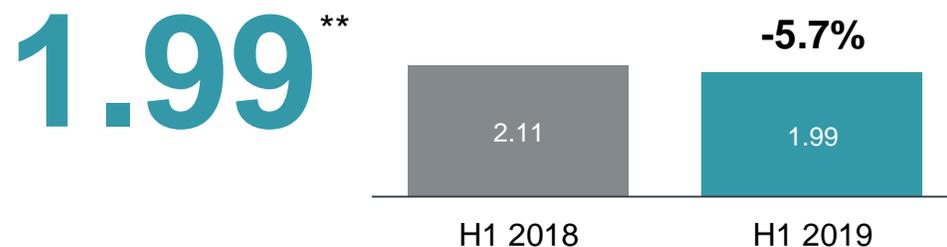
GEWINN
in CHF Mio.



EIGENKAPITALQUOTE
in %



GEWINN PRO AKTIE (EPS)
in CHF ohne Neubewertungen und
latente Steuern



NET ASSET VALUE
in CHF nach latenten Steuern pro Aktie



* inkl. CHF 158.1 Mio. aus Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten

** um 6.2% höhere Anzahl gewichteter Aktien

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

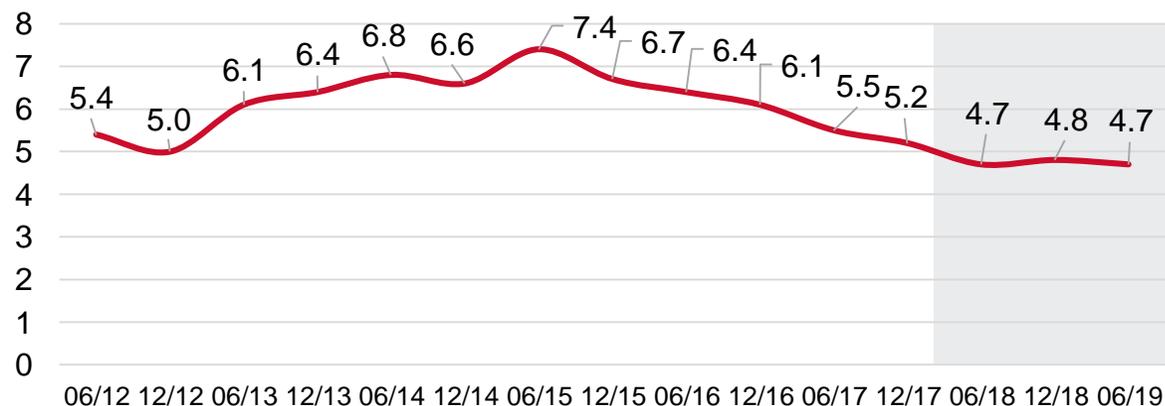
Neubewertungserfolg liegt deutlich über Vorjahr

Immobilienportfolio in CHF Mio.	H1 2018	H1 2019
Total	10 819.1	11 467.8
davon Projekte Entwicklungen	483.8	789.9
Liegenschaften (Anzahl)	189	192
Ertrag aus Vermietung	240.9	239.3
Neubewertungserfolg	35.0	85.2
Nettoobjektrendite (in %)	3.7	3.5
Diskontierungssatz real (in %), Ø	3.30	3.17

Kommentar

- **Wertsteigerung:** Immobilienportfolio wächst auf CHF 11.5 Mrd., attraktive Nettoobjektrendite von 3.5%
- **Aufwertungen:** CHF 45.5 Mio. auf Bestands- und CHF 39.7 Mio. auf Entwicklungsobjekten

Leerstandsquote in % (Konzern)



Kommentar

- **Stabilisierung** der Leerstandsquote auf tiefem Niveau von 4.7%
- **Entwicklung** des Leerstands 2019, inklusive abgeschlossenen Projektentwicklungen, bei $\leq 5\%$ erwartet

Erfolgreiche Vermietungs- und Transaktionstätigkeit



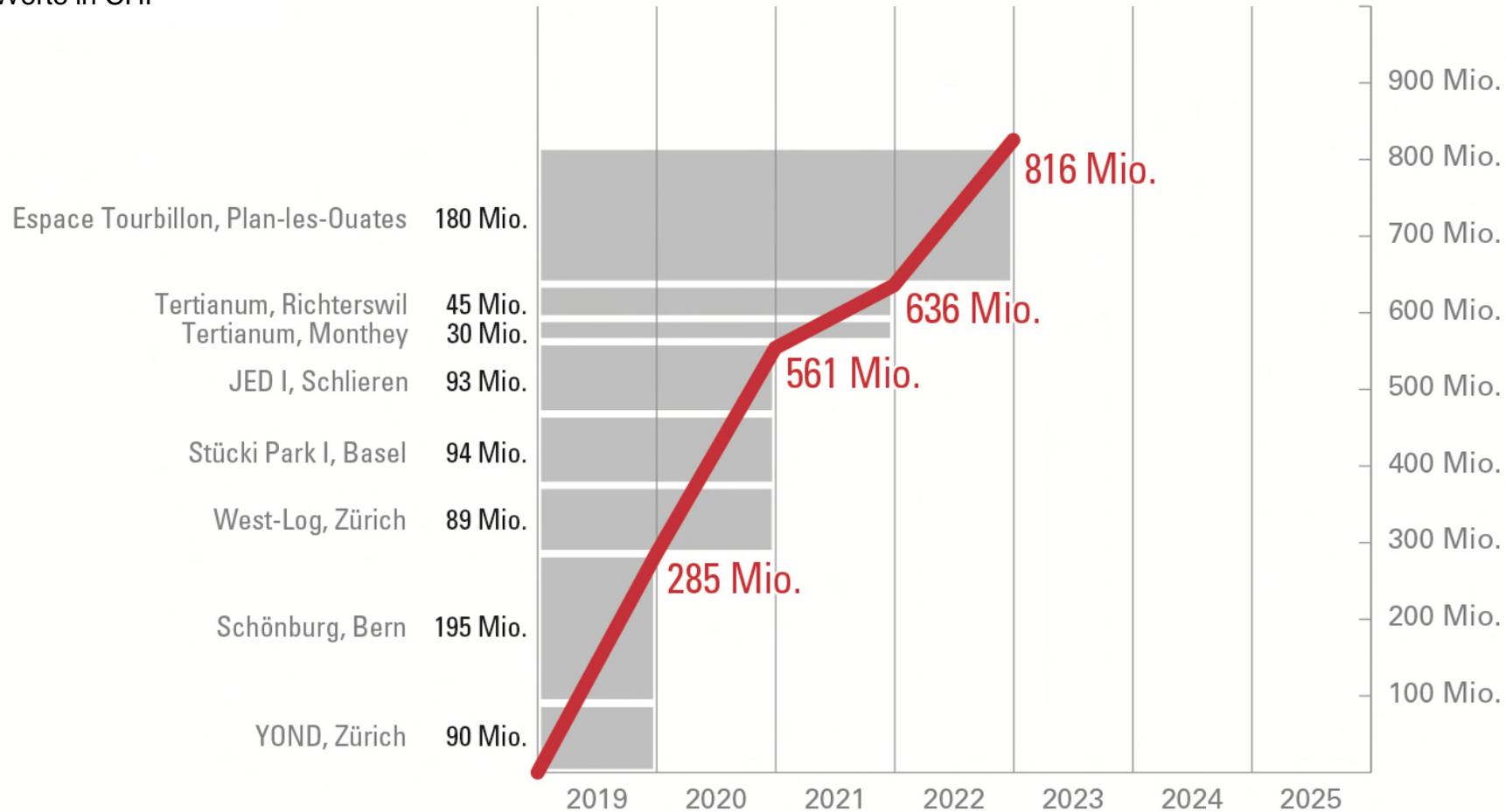
Bild: Projekt JED, Schlieren

Kerngeschäft Immobilien

- **Vermietungserfolge:** Total rund 61 000 m² bzw. 4% des Gesamtportfolios (inkl. Leerstandsabbau) vermietet, u.a. Stücki Park, Basel: Lonza (8 000 m² im Neubau); YOND, Zürich: ~80% vermietet; Schönburg, Bern: 130 von 142 Wohnungen vermietet
- **Verkäufe:** Retail-Liegenschaft an der Rue de la Croix d'Or 11 in Genf (Q1 2019); Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates: Haus A im Stockwerkeigentum
- **Käufe:** Zukauf im Genfer Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV)
- **Projektentwicklungen:** Auflage Gestaltungsplan für Usego-Areal, Olten; Baubewilligung für Tertianum-Projekte in Richterswil und Monthey; Aufrichte im Stücki Park, Basel (Neubau) und Weltpost Park, Bern

Projekte im Bau (1|4)

Werte in CHF



Pipeline: CHF 2 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

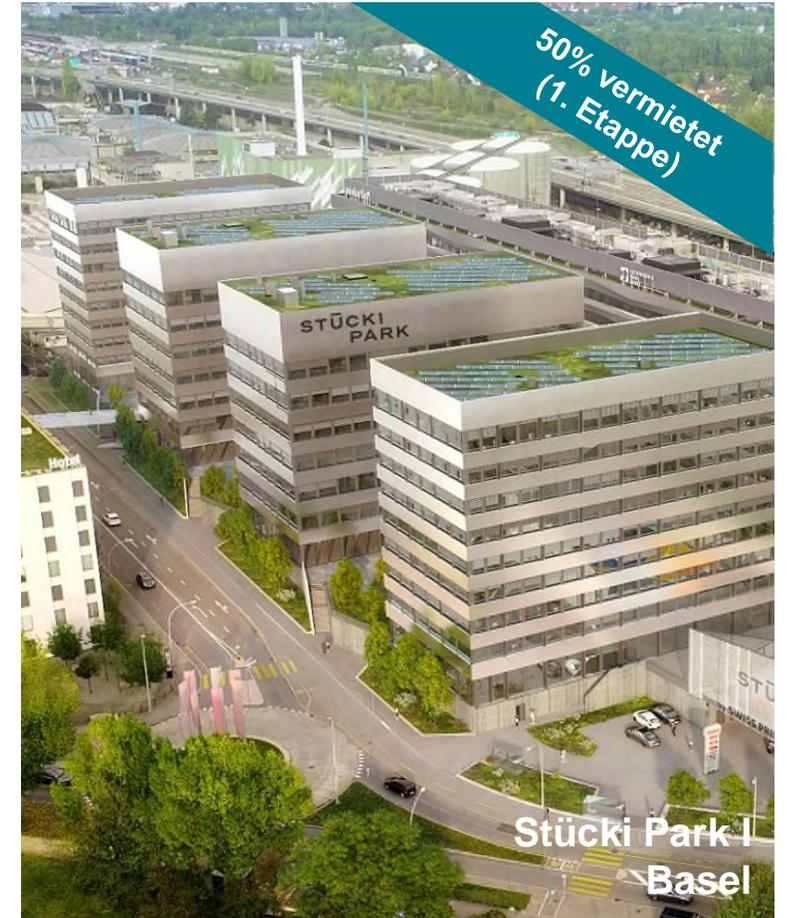
in Entwicklung: CHF ~800 Mio.

Reserven: CHF ~400 Mio.

Projekte im Bau (2|4)



Projekte im Bau (3|4)

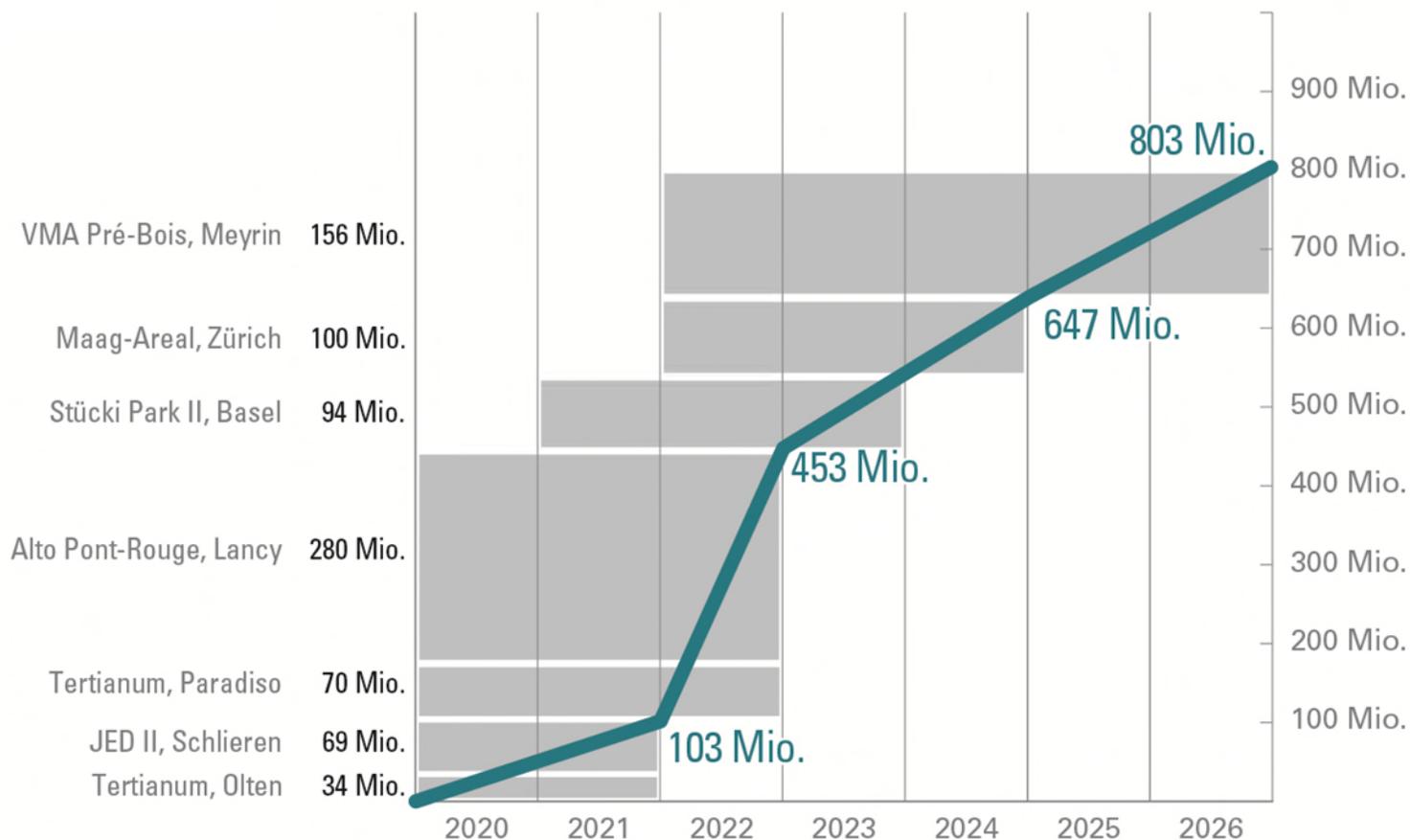


Projekte im Bau (4|4)



Projekte in Planung (1|2)

Werte in CHF



Pipeline: CHF 2 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~800 Mio.

Reserven: CHF ~400 Mio.

Projekte in Planung (2|2)

Projekte							
Gestaltungsplan		Auflage erfolgt				Architekturwettbewerb	Quartierplanverfahren
Baugesuch	eingereicht		eingereicht				
Baubewilligung					erteilt		
Vorvermietungsstand	100%	100%	in Verhandlung	in Verhandlung	in Verhandlung		

Erfreuliche Ergebnisse des Segments Dienstleistungen



- Steigerung Assets under Management um 4.1% auf CHF 70 Mrd.
- Ausbau Mixed-Use Site Management (Romandie) und Hinzugewinn Industriearéal Altenrhein
- Aufteilung Bewirtschaftung ab Juli 2019: «Operation» und «Entwicklung & Transformation»



- Eröffnung neuer Uhrenboutiquen von Breitling und Hublot
- Umbau der «Beauty»-Abteilung (Eröffnung August 2019)
- Pallas Kliniken werden ab September 2019 auf rund 900 m² Medizindienstleistungen anbieten



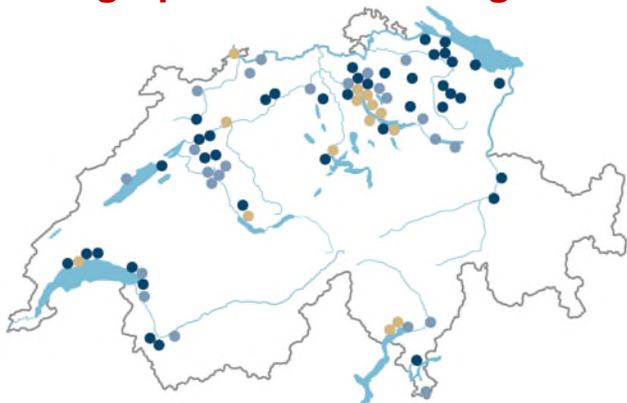
- Steigerung Assets under Management um 48.5% auf CHF 2.2 Mrd.
- Durchführung 4. Emission für Swiss Prime Anlagestiftung mit Erlös von CHF 180 Mio.
- Zunahme der Profitabilität und erwartete EBIT-Steigerung 2019

Segment Dienstleistungen: Fokus Tertianum

Highlights H1 2019

- Ausbau des Netzwerks auf 78 Standorte in der ganzen Schweiz
- Eröffnung Tertianum «Rebgarten» in Liestal im Oktober 2019 auf Kurs
- Gesamtjahr 2019 auf Kurs: Umsatz CHF >500 Mio. und EBIT CHF >30 Mio.

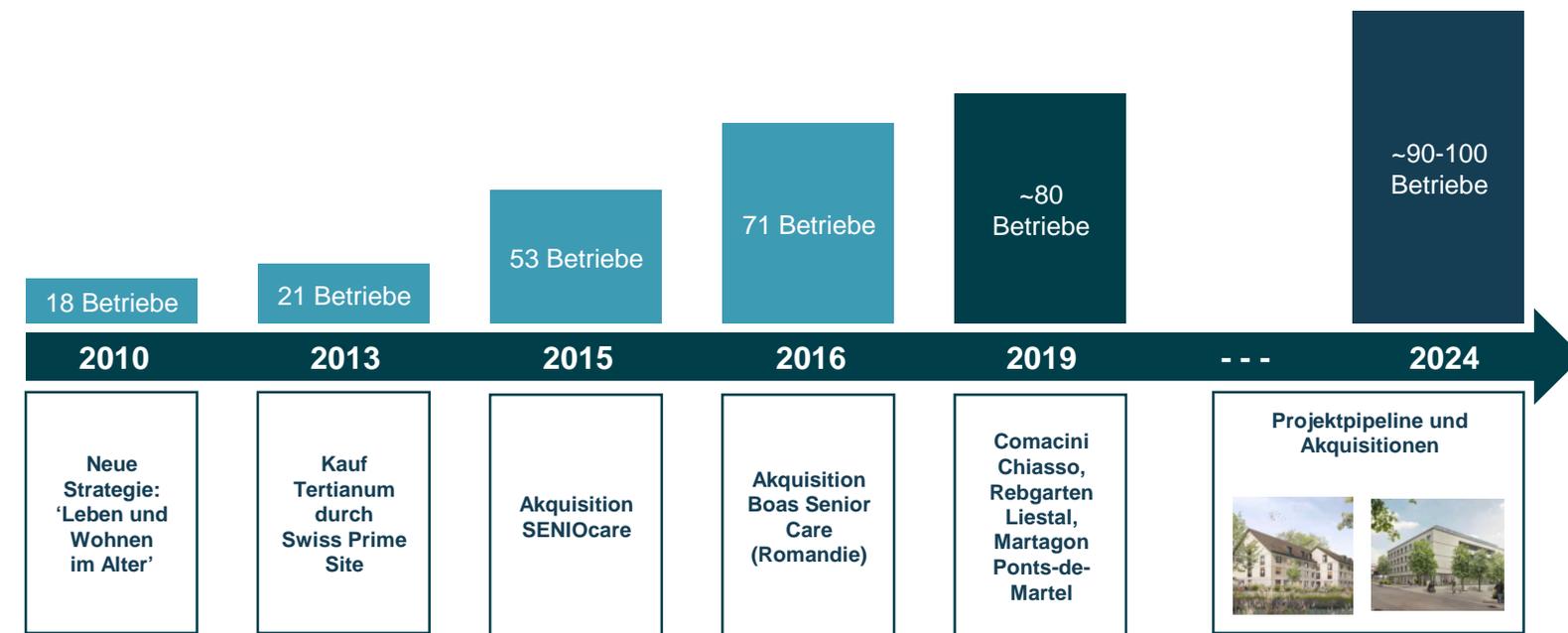
Geographische Verteilung 2019



Weitere wichtige Zahlen

Mitarbeiter ~4 700
Pflegebetten 3 323
Alterswohnungen 1 914

Wachstum 2010 – 2019ff



SWISS PRIME SITE

**TON
HALLE
MAAG**

**WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2019 und Update Projektpipeline

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

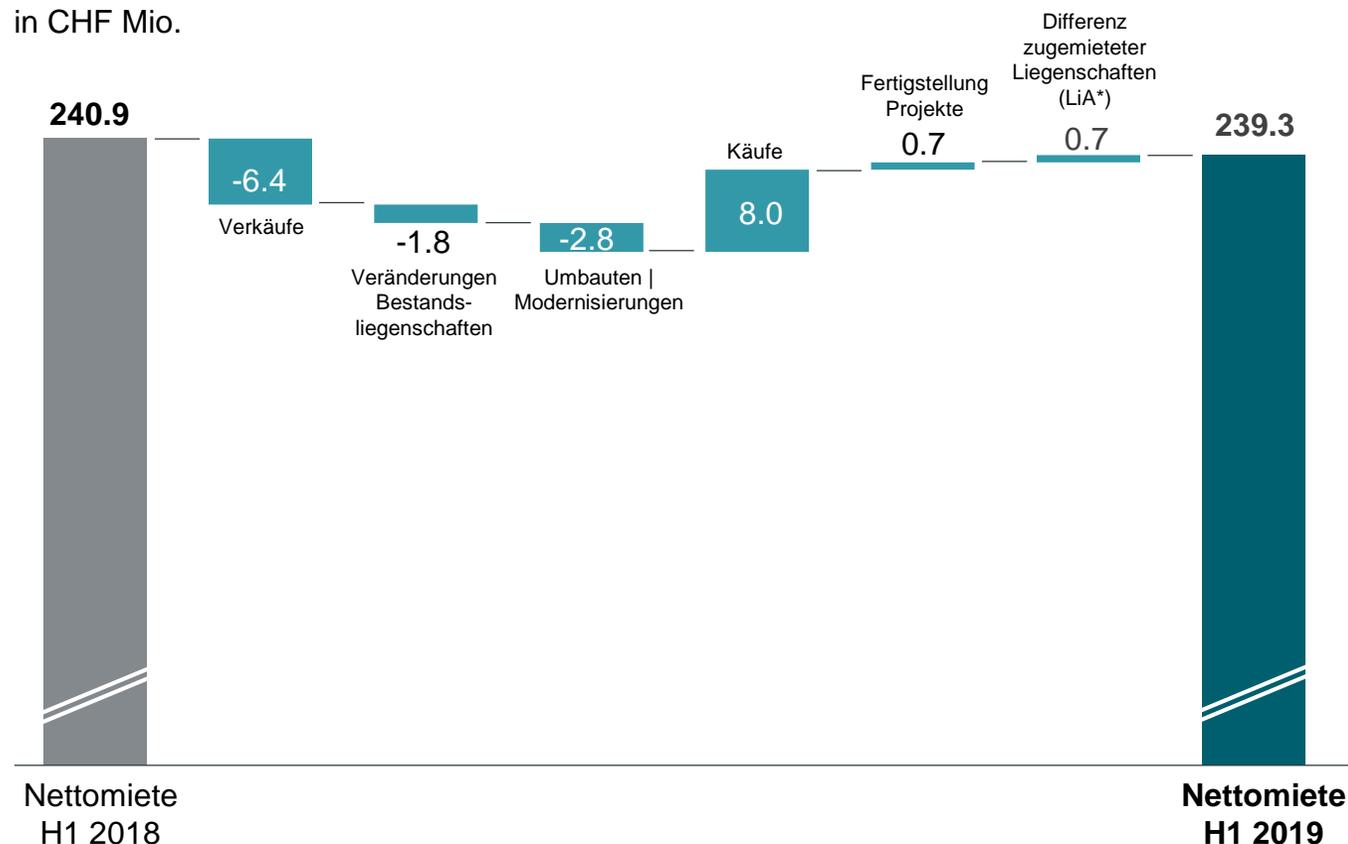
4

Erwartungen 2019+

Stabile Entwicklung der Mieterträge

Entwicklung Nettomieterträge

in CHF Mio.



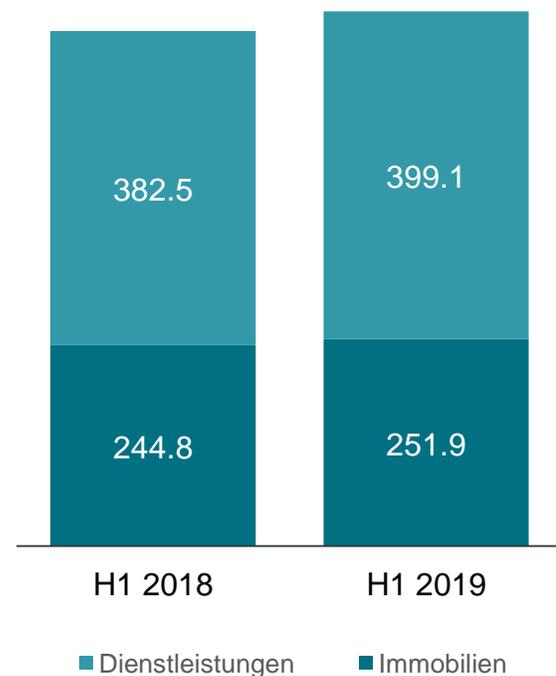
* Leben im Alter

Facts

- Wachstum aus Inbetriebnahme der fertig gestellten Projekte (u.a. Riantbosson Centre, Meyrin) und Zukäufen im Vorjahr (u.a. Müllerstrasse 16/20 und Beethovenstrasse 33, Zürich)
- Wegfall von Mieterträgen aufgrund von Umbauten (Stücki, Basel; A1, Oftringen) sowie Verkäufen (Sihlcity, Zürich)

Betriebsertrag und EBIT – Wachstum in beiden Segmenten

Betriebsertrag nach Segmenten
in CHF Mio.



EBIT nach Segmenten
in CHF Mio.

	H1 2018	H1 2019
Immobilien	217.0	263.5
Dienstleistungen	15.9	22.6
EBIT	232.9	286.1

EBIT Segment Dienstleistungen pro Gruppengesellschaft

	H1 2018	H1 2019
Tertianum	11.1	14.5
Wincasa	9.4	7.1
Jelmoli	-6.2	-5.4
Swiss Prime Site Solutions	1.6	6.4
EBIT	15.9	22.6

Facts

- Steigerung des EBIT im Kerngeschäft Immobilien aufgrund von Neubewertungsgewinnen
- Steigerung des EBIT von Tertianum als Resultat der Wachstumsstrategie
- Beitrag von Wincasa aufgrund von Investitionen in die Digitalisierung des Geschäftsmodells unter Vorjahr
- Jelmoli mit besserem Ergebnis in einem anspruchsvollen Marktumfeld
- Swiss Prime Site Solutions mit starkem Resultat (u.a. Steigerung Assets under Management)

Gewinn durch Steuereffekt positiv beeinflusst

Erfolgsrechnung Swiss Prime Site-Gruppe
in CHF Mio.

	H1 2018	H1 2019
Betriebsertrag	585.3	607.7
Neubewertung Renditeliegenschaften	35.0	85.2
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	0.6	0.5
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften	6.3	5.6
<i>Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto)*</i>	6.8	7.0
Betriebsaufwand	-394.3	-412.9
EBIT	232.9	286.1
Finanzaufwand	-38.3	-36.6
Finanzertrag	0.6	1.2
Ertragssteuern	-43.2	+105.8
Gewinn	152.0	356.5
Gewinn o. Neubewertungen/latente Steuern	151.1	151.3

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

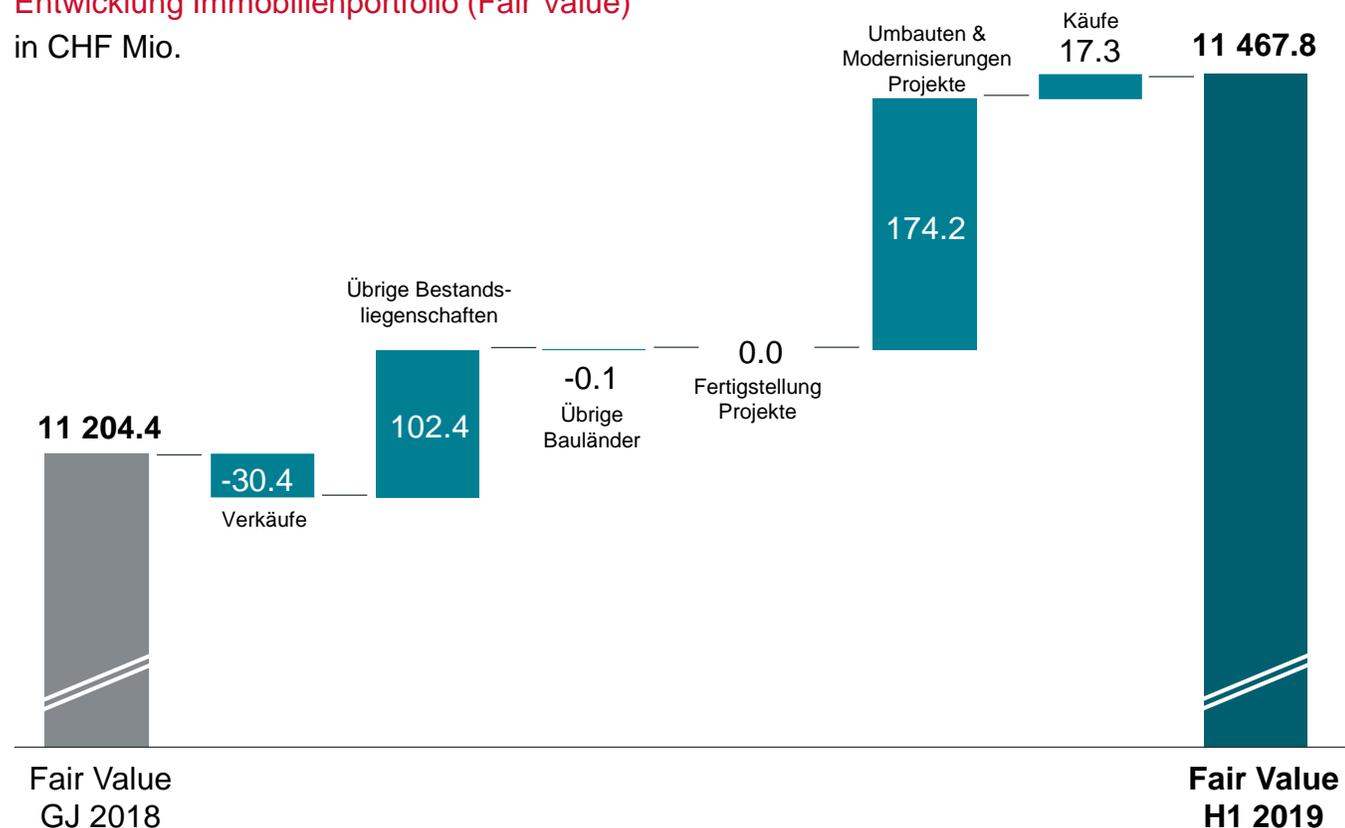
Facts

- Wiederkehrende Erfolge aus Immobilienentwicklungen und Gewinn aus dem Verkauf einer Retail-Liegenschaft in Genf von total CHF 12.6 Mio. (pre-tax)
- Zunahme des Betriebsaufwands aufgrund Verkauf von Immobilienentwicklungen und Wachstum Leben im Alter
- Rückläufiger Finanzaufwand aufgrund attraktiver Refinanzierungen und Kapitalerhöhung im 2. Halbjahr 2018
- Steuerertrag wegen Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 158.1 Mio. (non-cash)

Immobilienportfolio auf CHF 11.5 Mrd. gesteigert

Entwicklung Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



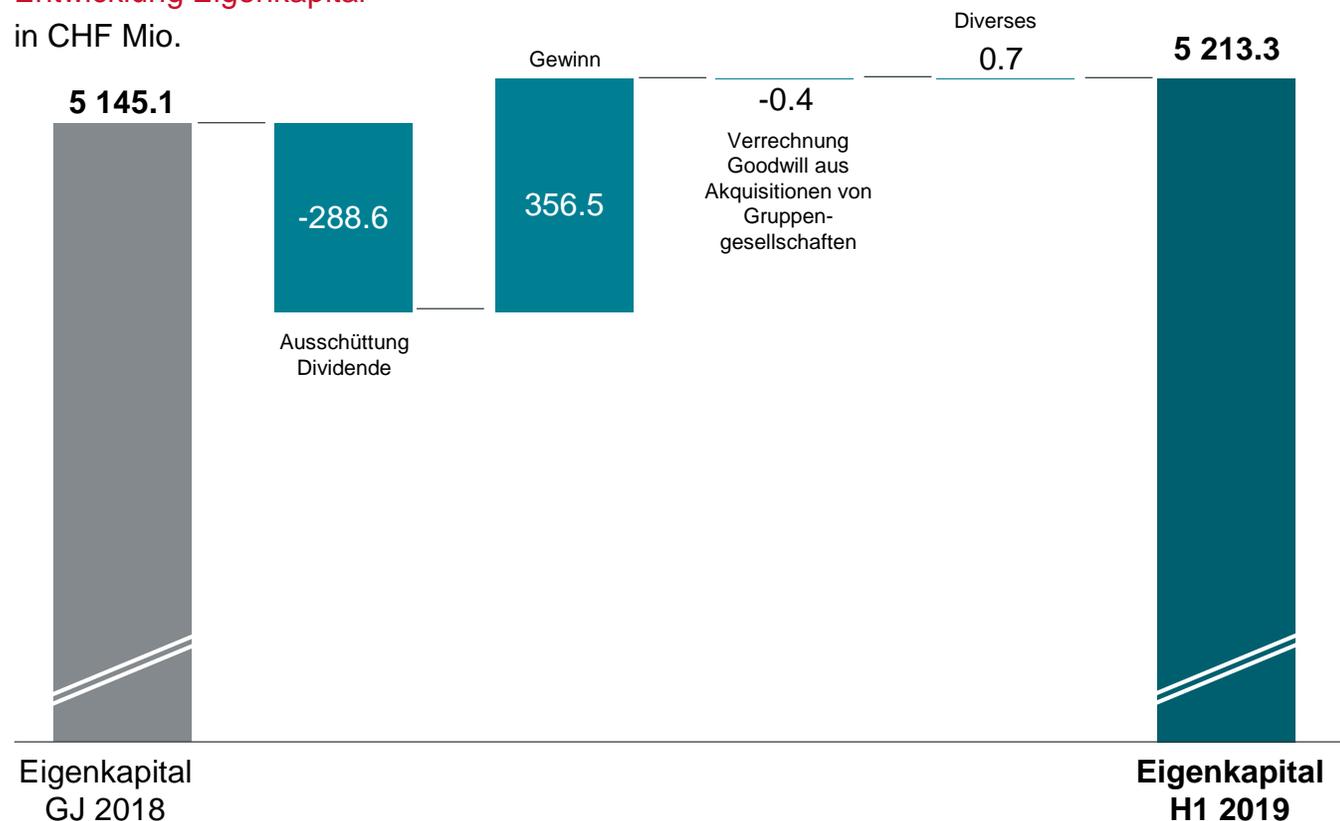
Facts

- Expansion des Immobilienportfolios auf 192 Liegenschaften (+2 gegenüber Ende 2018)
- Bestands- und Entwicklungsobjekte mit positiver Wertveränderung
- Nettorendite von 3.5% leicht rückläufig, im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften unverändert auf attraktivem Niveau
- Stabile Leerstandsquote von 4.7%

Solide Kapitalisierung

Entwicklung Eigenkapital

in CHF Mio.



Facts

- NAV-Steigerung auf CHF 68.64 pro Aktie (+1.3% gegenüber Ende 2018), d.h. Total Return (inkl. Ausschüttung) von 6.9% im 1. Halbjahr 2019
- Dividendenausschüttung von CHF 3.80 je Aktie am 4. April 2019 erfolgt (Dividendenrendite: 4.5%)
- Annualisierter ROE von 13.8% über langfristiger Ziel-Bandbreite von 6 – 8%
- Ziel-Eigenkapitalquote von ~45%

Kapitalmarktfinanzierungen weiter ausgebaut

Finanzierungsstruktur in CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

	H1 2018	H1 2019
Ø Zinssatz (in %)	1.4	1.4
Ø Restlaufzeit (in Jahren)	4.4	4.3
Loan-to-Value (in %)	47.7	46.6

in CHF Mio.	GJ 2018	H1 2019
Kurzfristig	963.4	943.2
Langfristig	4 113.0	4 402.3
Total	5 076.4	5 345.5

Facts

- Stabiler Fremdkapitalkostensatz von 1.4% bei einer Restlaufzeit von 4.3 Jahren
- Emission einer 8-jährigen Obligationen-anleihe von CHF 350 Mio. mit einem Coupon von 1.25% (April/Mai 2019)
- Total zehn Anleihen im Betrag von CHF ~2.4 Mrd. mit Fälligkeiten von 2019 bis 2027 ausstehend
- Ziel-Loan-to-Value von ~45%

SWISS PRIME SITE



**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2019 und Update Projektpipeline

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

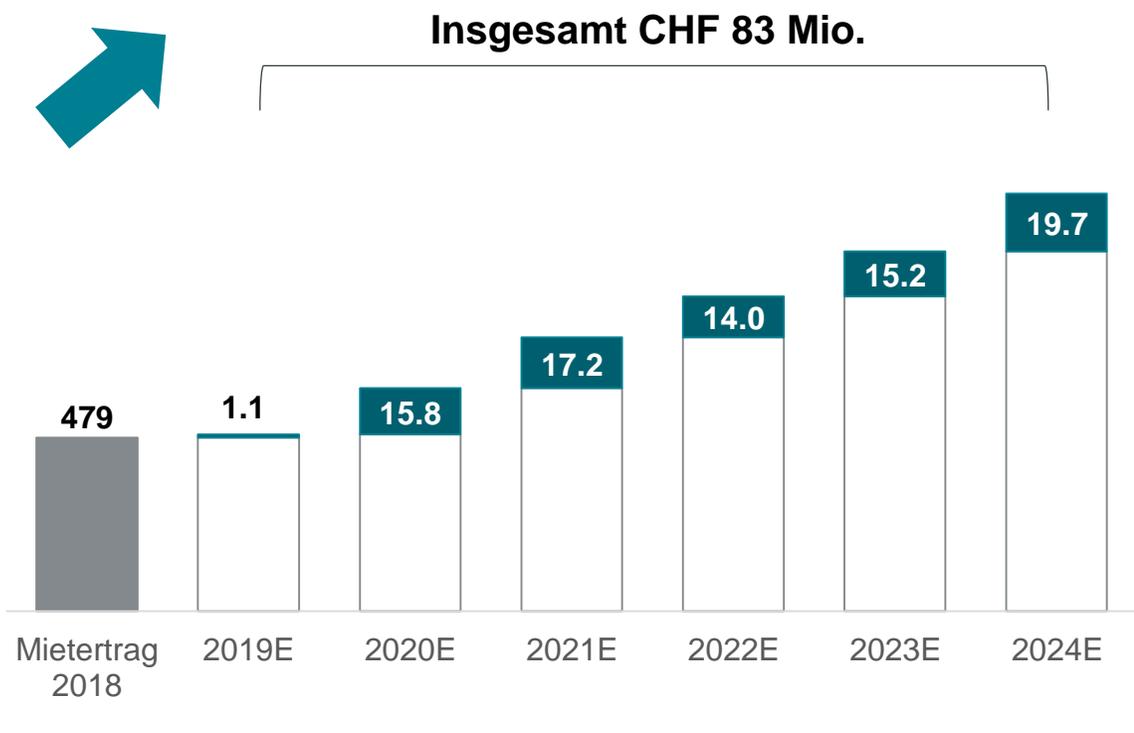
4

Erwartungen 2019+

Bestätigung aller Ziele

Erwartete Mieterträge aus der Entwicklungspipeline*

Werte in CHF Mio.



* ohne Verkäufe von Projekten und unter der Annahme einer Vollvermietung

Leerstandsquote 2019E

Aktives Leerstandsmanagement mit einem erwarteten Leerstand von ≤ 5 Prozent



Ergebnisbeitrag Segment Dienstleistungen 2019E

Planmässige Weiterentwicklung der Ergebnisse des Segments Dienstleistungen | Tertianum auf dem Weg zu einem EBIT-Beitrag von über CHF 30 Mio.



Ausschüttungspolitik

Swiss Prime Site hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik 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

Resultate Geschäftsjahr 2019 27. Februar 2020

Generalversammlung 24. März 2020

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

