

SWISS PRIME SITE

RESULTATE
1. HALBJAHR 2018
ZÜRICH, 9. AUGUST 2018



SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2018

4

Ausblick

Erfolgreiches 1. Halbjahr 2018

Betriebsertrag

Wachstum um 10.3% auf CHF 585.3 Mio.

Gewinn

Zunahme um 7.8% auf CHF 152.0 Mio.

Immobilienportfolio

Steigerung um 5.4% auf CHF 10.8 Mrd.

Leerstand

Senkung von 5.5% auf 4.7%

Neubewertungen

Aufwertungen von CHF 35.0 Mio. im Rahmen des Vorjahres

An aerial, top-down view of a city street at night. The street is illuminated with a cool blue light. On the left side, three people are walking away from the camera. In the center, a white car is parked in a yellow-lined parking space. The image is framed by dark vertical lines, suggesting a window or a grid.

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2018

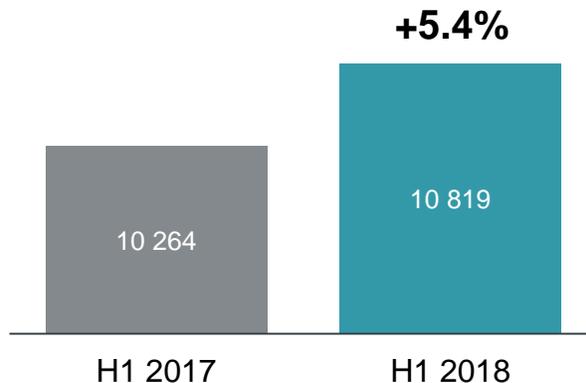
4

Ausblick

Gelungener Start ins Geschäftsjahr 2018

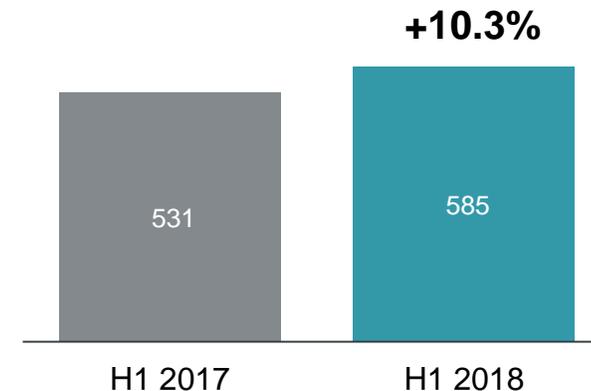
IMMOBILIENPORTFOLIO in CHF Mio.

10 819



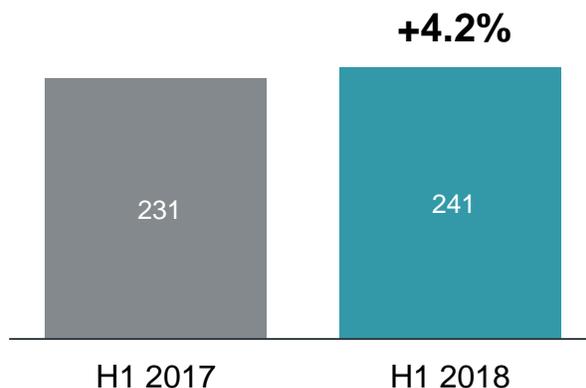
BETRIEBSERTRAG in CHF Mio.

585



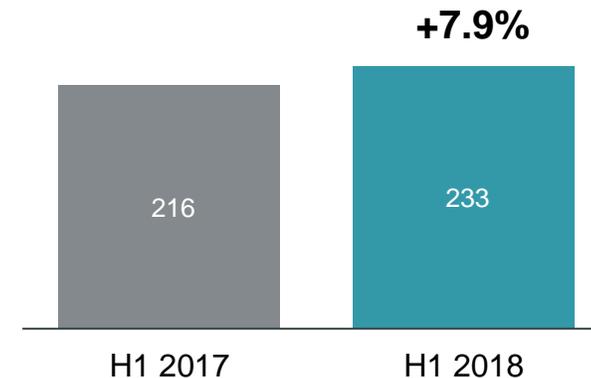
MIETERTRAG in CHF Mio.

241



EBIT in CHF Mio.

233

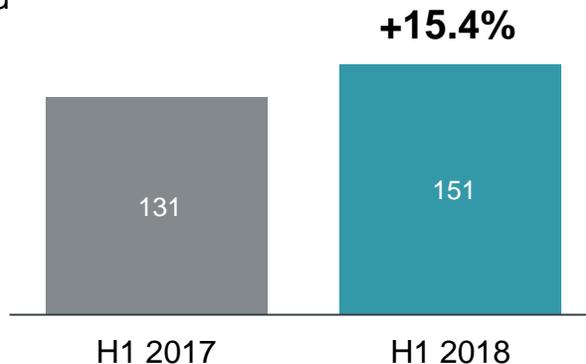


Gewinn pro Aktie bildet solide Basis für attraktive Dividende 2018

GEWINN

in CHF Mio. ohne Neubewertungen und latente Steuern

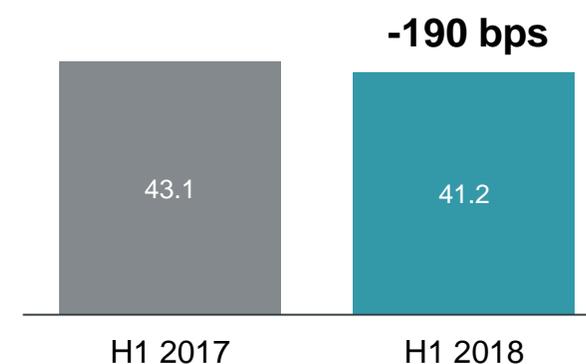
151



EIGENKAPITALQUOTE

in %

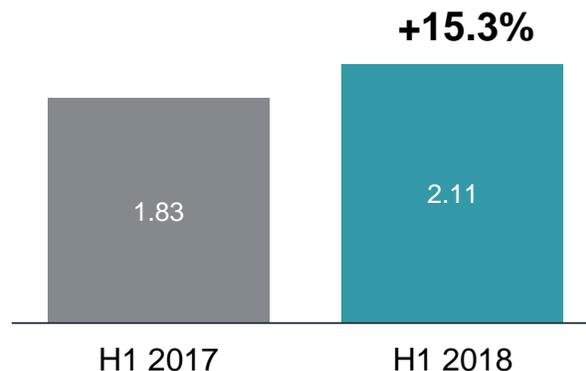
41.2



GEWINN PRO AKTIE (EPS)

in CHF ohne Neubewertungen und latente Steuern

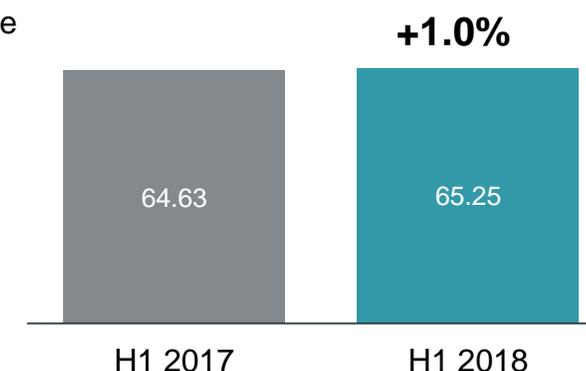
2.11



NET ASSET VALUE

in CHF nach latenten Steuern pro Aktie

65.25*



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

Kerngeschäft Immobilien mit gutem Wachstum



Bild: YOND, Zürich

Immobilien

- **Neu-/Wiedervermietungen:** Total 96 400m² oder 6.1% des Gesamtportfolios (inkl. Leerstandsabbau)
- **Akquisitionen (Bestand):** Iseli-Areal in Regensdorf (Januar 2018) und Bürohaus an der Beethoventrasse 33 in Zürich (Closing: Juli 2018) 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.
- **Devestitionen:** Veräusserung Wohnprojekt «Weltpost Park» in Bern an die Allianz Suisse
- **Baufortschritte:** Baubeginn «Stücki Park» in Basel, Grundsteinlegung «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates und Aufrichte «YOND» in Zürich

Attraktive Bestands-Akquisitionen



Bürohaus Beethovenstrasse 33, Zürich-City

- **Büroliegenschaft im CBD:** Voll vermietete und äusserst flexible Immobilie im Herzen der Stadt Zürich sowie in Gehdistanz zum Paradeplatz und See. Erlaubt sowohl Mehrmieterstruktur wie auch einen Single Tenant.



Iseli-Areal, Regensdorf

- **Gewerbeareal:** Industrie- und Gewerbeareal in Regensdorf (Grossraum Zürich) als attraktive und hochverzinsten Baulandreserve (40 000 m² zusätzliche Nutzflächen möglich). Starke Weiterentwicklung des Standorts erwartet.

Attraktive Projekt-Akquisitionen



West-Log, Zürich-Altstetten

- **Stadtlogistik:** Bestens erschlossene Lage. Konzeption zu 85% als Logistikliegenschaft für die Feinverteilung in städtischen Regionen, 15% Büro und Dienstleistung. Vermietungsstand: 85%, Fertigstellung: 2020.



Tertianum Wohn- und Pflegezentrum, Monthey

- **Leben im Alter:** Im Stadtzentrum von Monthey (Kanton Wallis) gelegenes Wohn- und Pflegezentrum mit rund 50 Pflegebetten und 30 bis 40 Wohnungen. Vermietungsstand: 100%, Fertigstellung: 2021.

Attraktive Projekt-Verkäufe



Weltpost Park, Bern (Verkauf im H1 2018)

- **Wohnüberbauung:** Verkauf der eigenen Projektentwicklung «Weltpost Park» im attraktiven Berner Wohnquartier. Schlüsselfertige Übergabe an die Allianz Suisse im 1. Quartal 2020.



Espace Tourbillon, Genf (Verkauf im H1 2017)

- **Gewerbeliegenschaft:** Verkauf von zwei Gebäuden der eigenen Projektentwicklung «Espace Tourbillon» in der «Zone Industrielle» von Plan-les-Ouates. Schlüsselfertige Übergabe an die Hans-Wilsdorf-Stiftung per 2020/2021.

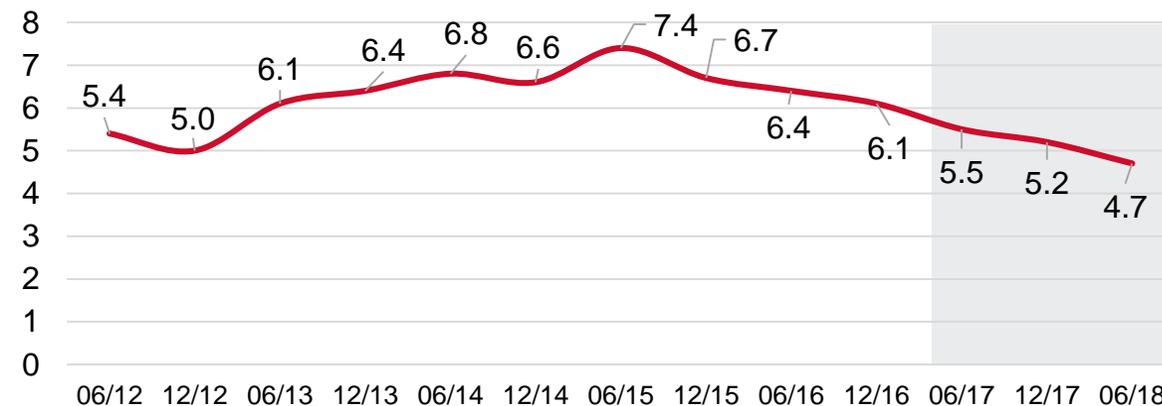
Weitere Reduktion der Leerstandsquote auf 4.7%

Immobilienportfolio in CHF Mio.	H1 2017	H1 2018
Total	10 263.7	10 819.1
davon Projekte Entwicklungen	422.3	483.8
Liegenschaften (Anzahl)	187	189
Ertrag aus Vermietung	231.1	240.9
Neubewertungserfolg	37.4	35.0
Nettoobjektrendite (in %)	3.7	3.7
Diskontierungssatz real (in %), Ø	3.42	3.30

Kommentar

- **Wertsteigerung:** Immobilienportfolio wächst auf CHF 10.8 Mrd., attraktive Nettorendite von 3.7%
- **Aufwertungen:** CHF 7 Mio. auf Bestandes- und CHF 28 Mio. auf Entwicklungsobjekten

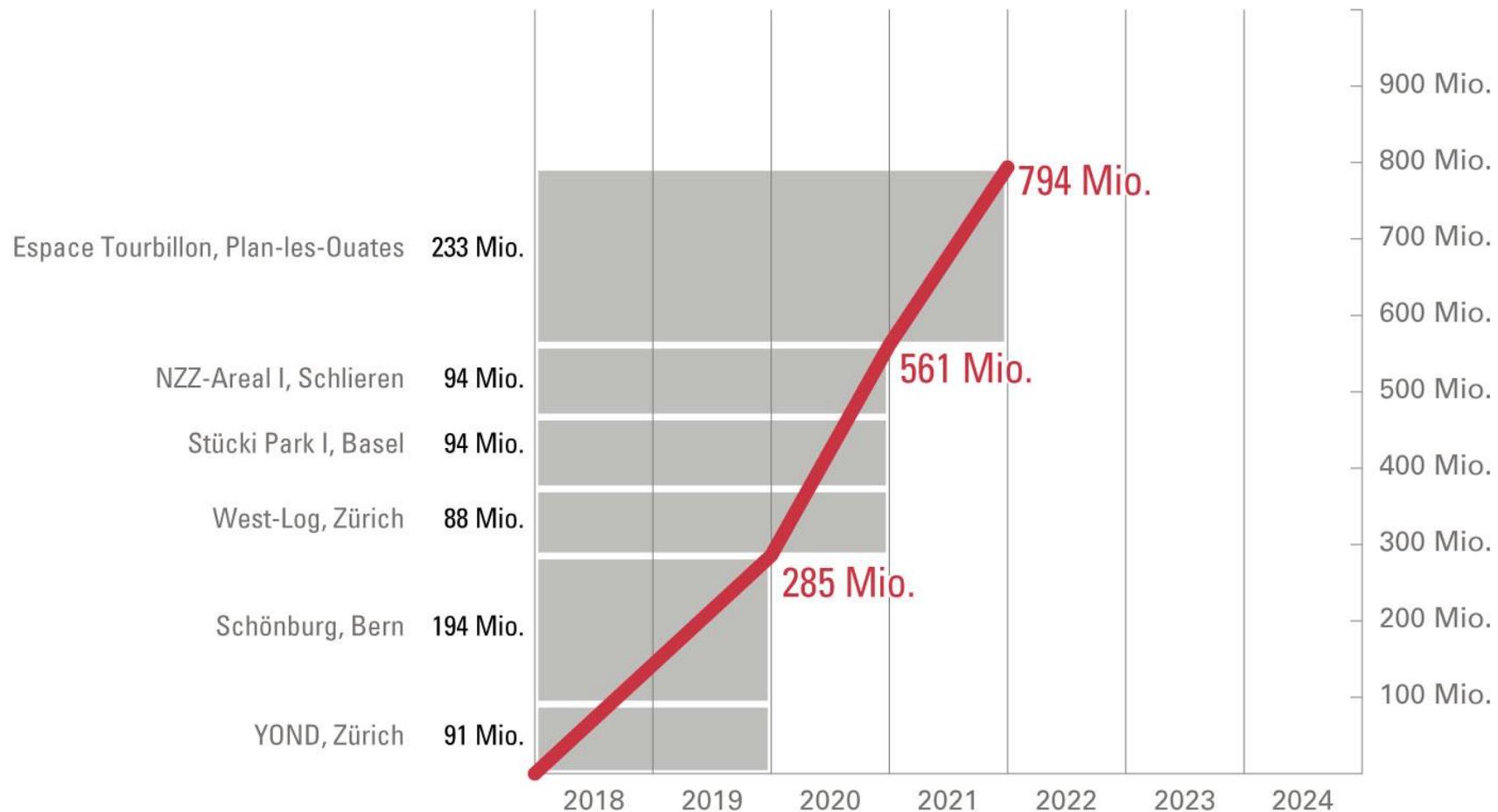
Leerstandsquote in % (Konzern)



Kommentar

- **Senkung** der Leerstandsquote auf 4.7%
- **Stabilisierung** der Leerstandsquote per Ende 2018 bei unter 5% erwartet

6 Objekte im Bau



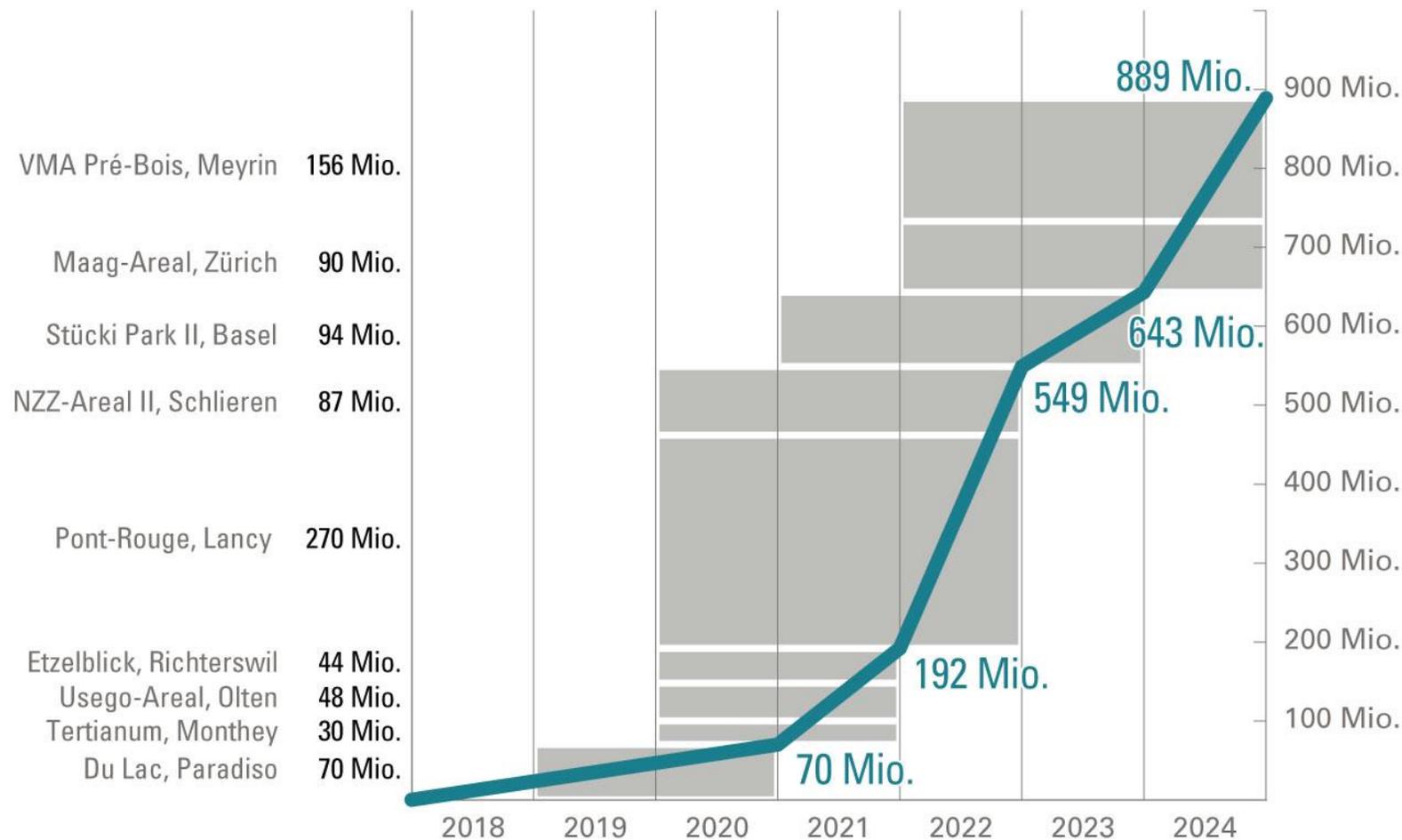
Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~900 Mio.

Reserven: CHF >300 Mio.

9 Projekte in Planung



Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~900 Mio.

Reserven: CHF >300 Mio.

Erwartetes Mietertragswachstum von CHF 92 Mio.

Projekte	Realisation Investitionen*	Mietfläche Mieterträge**	Bruttorendite (on cost) Nettorendite (on cost)
im Bau (Capex 2018 – 2021: CHF ~500 Mio.)	<ul style="list-style-type: none"> 2017 – 2021 CHF ~800 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 157 000 m² CHF ~45 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 5.7% 5.0%
in Entwicklung (Capex 2018 – 2024: CHF ~700 Mio.)	<ul style="list-style-type: none"> 2018 – 2024 CHF ~900 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 134 000 m² CHF ~47 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> 5.3% 4.7%
Reserven (z.B. Iseli-Areal und Schönbühl)	<ul style="list-style-type: none"> >2022 CHF >300 Mio. 		
Total Projekte für eigenes Bestandesportfolio	Investitionen: CHF ~2.0 Mrd.	<ul style="list-style-type: none"> 291 000 m² Mietfläche CHF ~92 Mio. Erträge 	Nettorendite (Ø): 4.8% (Portfolio aktuell: 3.7%)
Verkaufte Projekte (Weltpost Park, Anteil Esp. Tourbillon)	Mittelzugang: CHF ~300 Mio. Vorsteuergewinn 2017 – 2021: CHF ~100 Mio.		

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

Entwicklungsprojekte (1/4): «Stücki Park» Neubauten – Baustart erfolgt

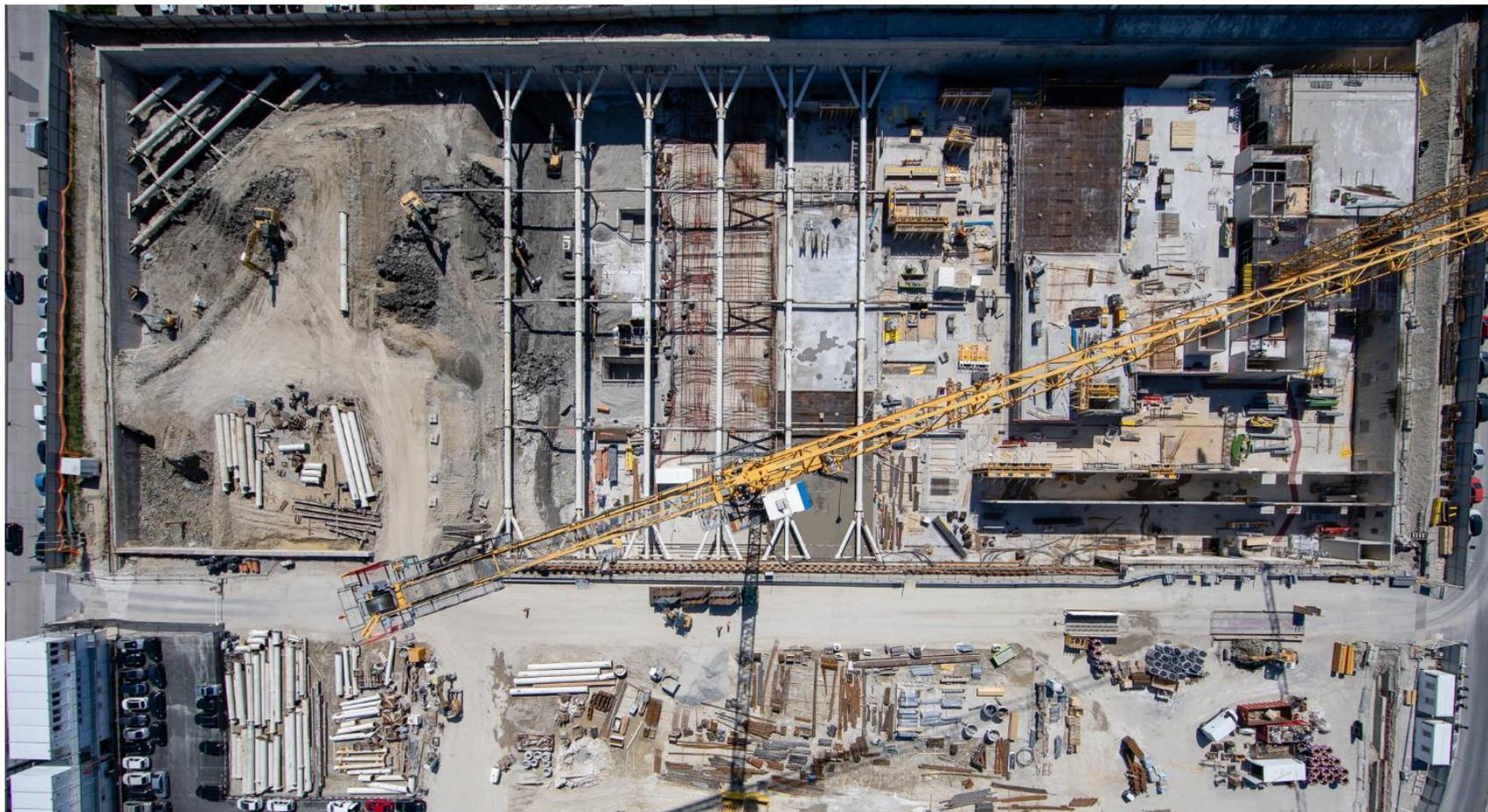


* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** 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 188 Mio.* , Fertigstellung 2020/2023
- **Rendite:** 5.9% (on cost)

Entwicklungsprojekte (2/4): «Espace Tourbillon» – Grundsteinlegung



* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** Multifunktionaler Industrie- und Gewerbepark 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. *, Fertigstellung 2021
- **Rendite:** 6.4% (on cost)

Entwicklungsprojekte (3/4): «YOND» Zürich – Aufrichte erfolgt



Highlights

- **Projekt:** 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 91 Mio.*, Fertigstellung 2019
- **Rendite:** 5.6% (on cost)

* inkl. Land

Entwicklungsprojekte (4/4): «Pont Rouge» Lancy – Planungsstart



Highlights

- **Projekt:** Herausragende Lage und exzellente Wiederanlagemöglichkeit
- **Erfolgsfaktoren:** Standort vergleichbar mit der Hardbrücke in Zürich (durchmischte Nutzung für Dienstleistungen, Handel und Wohnen)
- **Investitionsvolumen:** CHF 270 Mio.*, Fertigstellung 2022
- **Rendite:** 4.3% (on cost)

* inkl. Land

Segment Dienstleistungen mit guten Resultaten

Wincasa	<ul style="list-style-type: none">▪ Ausbau Dienstleistungen mit Fokus auf Digitalisierung (CVC, My Wincasa etc.)▪ Neuer Höchststand der Asset under Management von CHF 67 Mrd. erreicht
Jelmoli	<ul style="list-style-type: none">▪ Zunahme Umsatz pro Kunde (+5.7%) und der Artikel pro Bon (+0.5%)▪ Neueröffnungen Sport- (Frühjahr 2018) und Damenwelt (Herbst 2018)
Tertianum	<ul style="list-style-type: none">▪ Einführung neues Ressourcenplanungssystem (SAP) zur Optimierung der Prozesse▪ Eröffnung Tertianum «Blumenaupark» in Unterterzen (total neu 77 Standorte)
Swiss Prime Site Solutions	<ul style="list-style-type: none">▪ Steigerung Assets under Management auf CHF 1.5 Mrd.▪ Verstärkung Team mit erfahrenen Spezialisten abgeschlossen
Segment Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Betriebserträge: CHF 382.5 Mio. (+7.2%), EBIT: CHF 15.9 Mio. (+15.5%)▪ Resultate zeigen Erfolg der operativen und strategischen Massnahmen

SWISS PRIME SITE

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**



SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2018

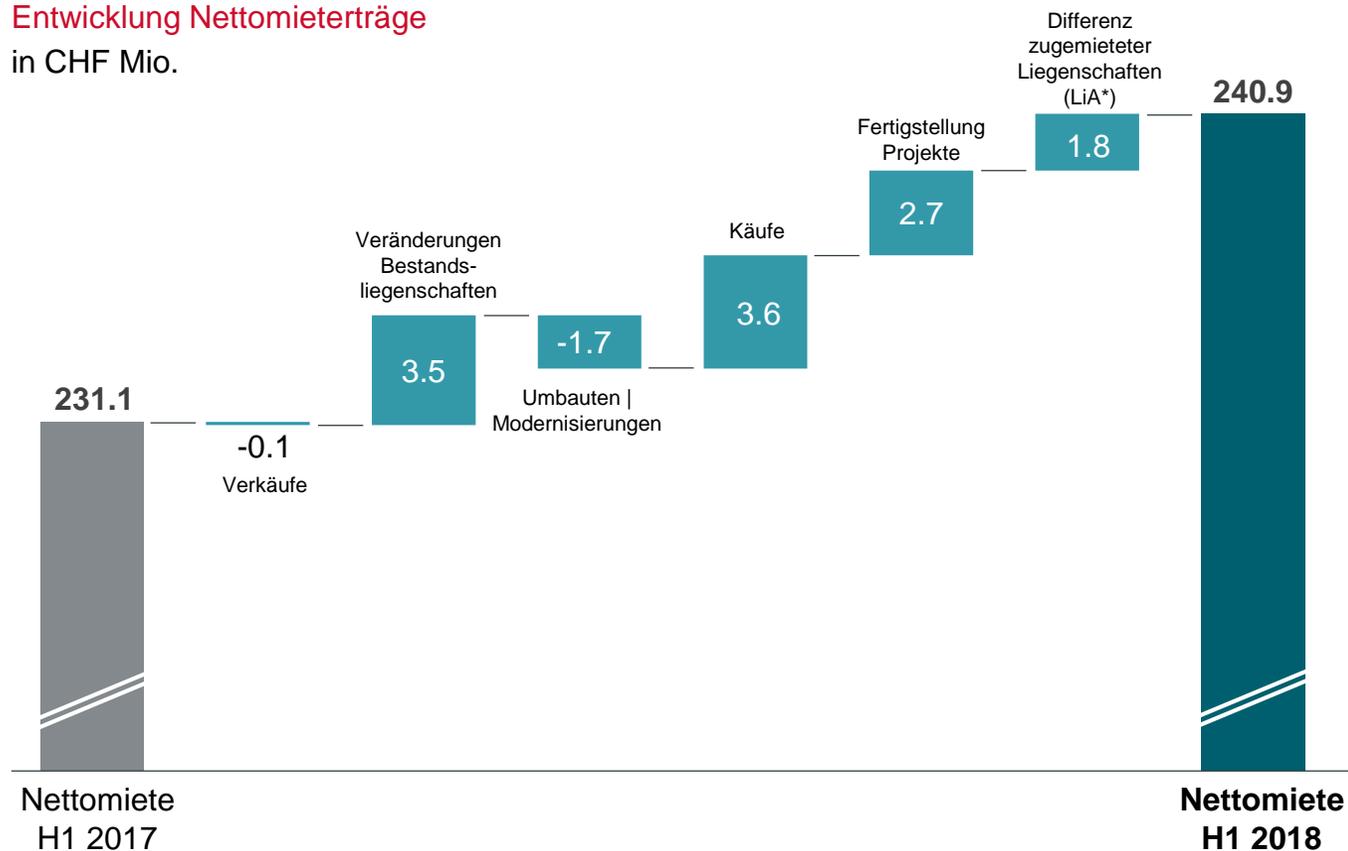
4

Ausblick

Anstieg der Mieterträge um 4.2%

Entwicklung Nettomieteträge

in CHF Mio.



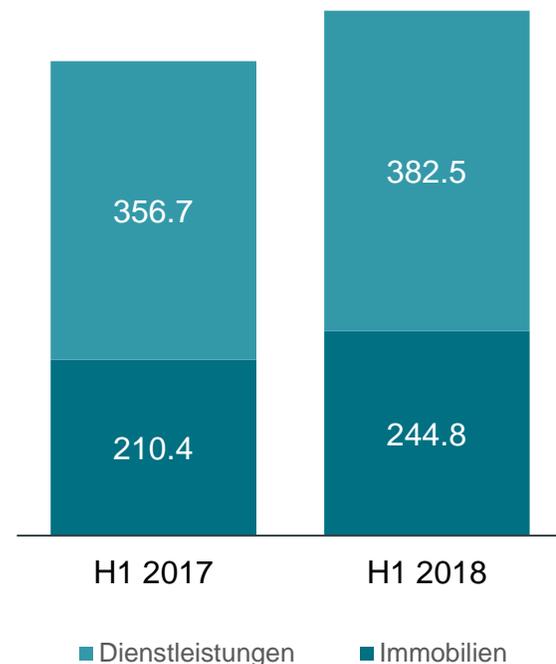
Facts

- Zunahme der Mieterträge aufgrund von Zukäufen aus 2017/18 (u.a. Nachbargebäude «Roter Turm», Winterthur; Résidence La Gottaz, Morges; Iseli-Areal, Regensdorf)
- Wachstum aus Inbetriebnahme der fertig gestellten Projekte Motel One (Zürich) sowie Riantbosson Centre (Meyrin)
- Eröffnung von neuen Standorten Leben im Alter
- Mietertrag aus zugemieteten Tertiarium-Liegenschaften von insgesamt CHF 31.2 Mio. enthalten

* Leben im Alter

Steigerung Betriebsertrag um 10.3%

Betriebsertrag nach Segmenten
in CHF Mio.



EBIT nach Segmenten
in CHF Mio.

	H1 2017	H1 2018
Immobilien	202.1	217.0
Dienstleistungen	13.7	15.9
EBIT	215.8	232.9

EBIT Segment Dienstleistungen pro Gruppengesellschaft

	H1 2017	H1 2018
Tertianum	10.3	11.1
Wincasa	7.5	9.4
Jelmoli	-4.0	-6.2
Swiss Prime Site Solutions	-0.1	1.6
EBIT	13.7	15.9

Facts

- Steigerung des EBIT im Kerngeschäft Immobilien gegenüber Vorjahr aufgrund von Verkaufserfolgen und Leerstandsreduktion
- Operative Steigerung von Tertianum als Folge der Wachstumsstrategie
- Wincasa mit verbessertem Resultat trotz hohem Investitionsaufwand für Digitalisierung
- Investitionen in E-Commerce belasteten Jelmoli-Ergebnis im 1. Semester 2018
- Swiss Prime Site Solutions mit gutem Resultat (u.a. Steigerung Assets under Management)

Gewinnsteigerung um 7.8% bzw. 15.4% (ohne NB und latente Steuern)

Erfolgsrechnung Swiss Prime Site-Gruppe

in CHF Mio.

	H1 2017	H1 2018
Betriebsertrag	530.5	585.3
Neubewertung Renditeliegenschaften	37.4	35.0
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	1.1	0.6
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften	0.3	6.3
<i>Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto)*</i>	<i>0.0</i>	<i>6.8</i>
Betriebsaufwand	-353.5	-394.3
EBIT	215.8	232.9
Finanzaufwand	-39.2	-38.3
Finanzertrag	1.5	0.6
Ertragssteuern	-37.1	-43.2
Gewinn	141.0	152.0
Gewinn o. Neubewertungen/latente Steuern	131.0	151.1

* Anteiliger Verkaufserfolg aus Teilveräußerung Espace Tourbillon nach POC-Methode

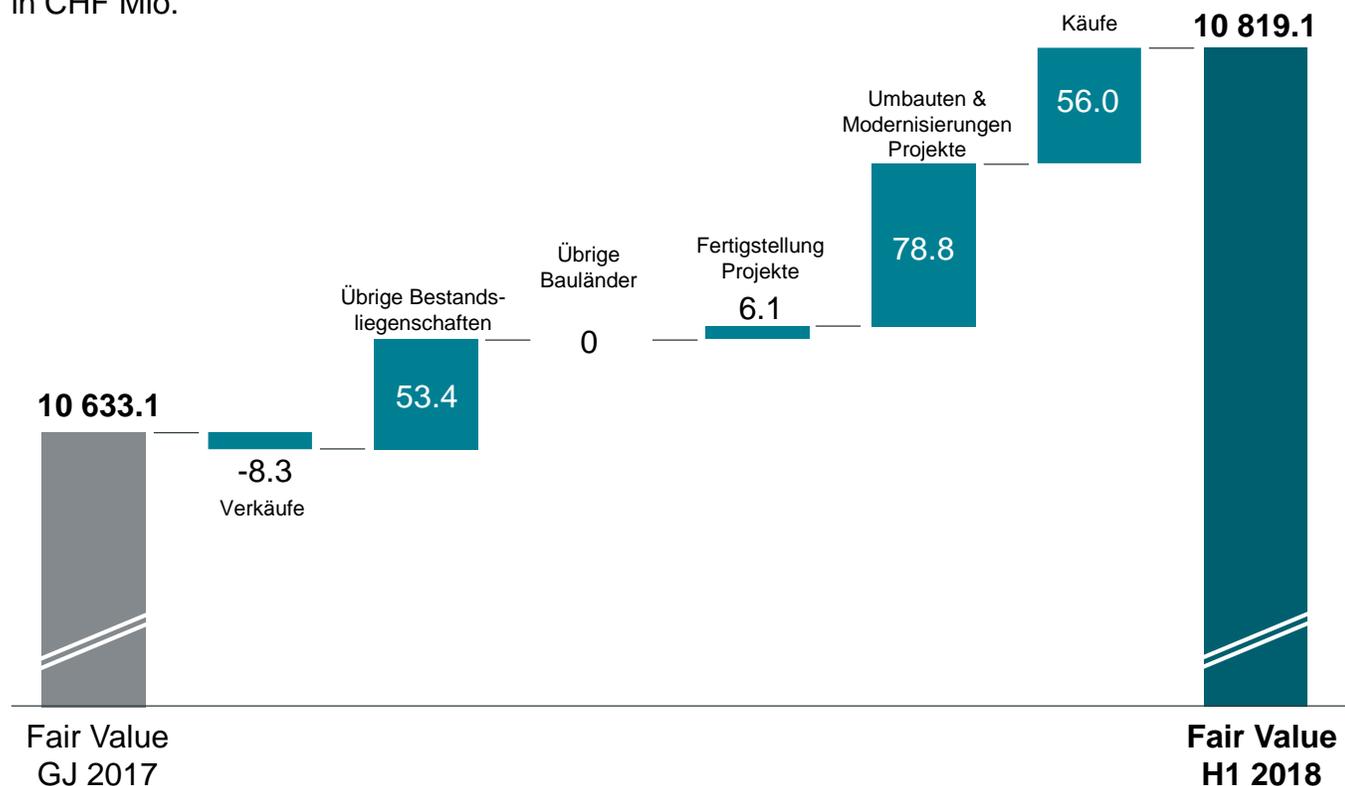
Facts

- Betriebsertragswachstum im Kerngeschäft Immobilien (+16.3%) und im Segment Dienstleistungen (+7.2%)
- Neubewertungsgewinne aufgrund von Vermietungserfolgen und Baufortschritt der Entwicklungsprojekte
- Erfolg aus Immobilienentwicklungen («Espace Tourbillon») und aus Verkauf Renditeliegenschaften («Weltpost Park»)
- Rückgang des Finanzaufwandes nach Refinanzierungen zu attraktiveren Konditionen

Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 10.8 Mrd.

Entwicklung Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



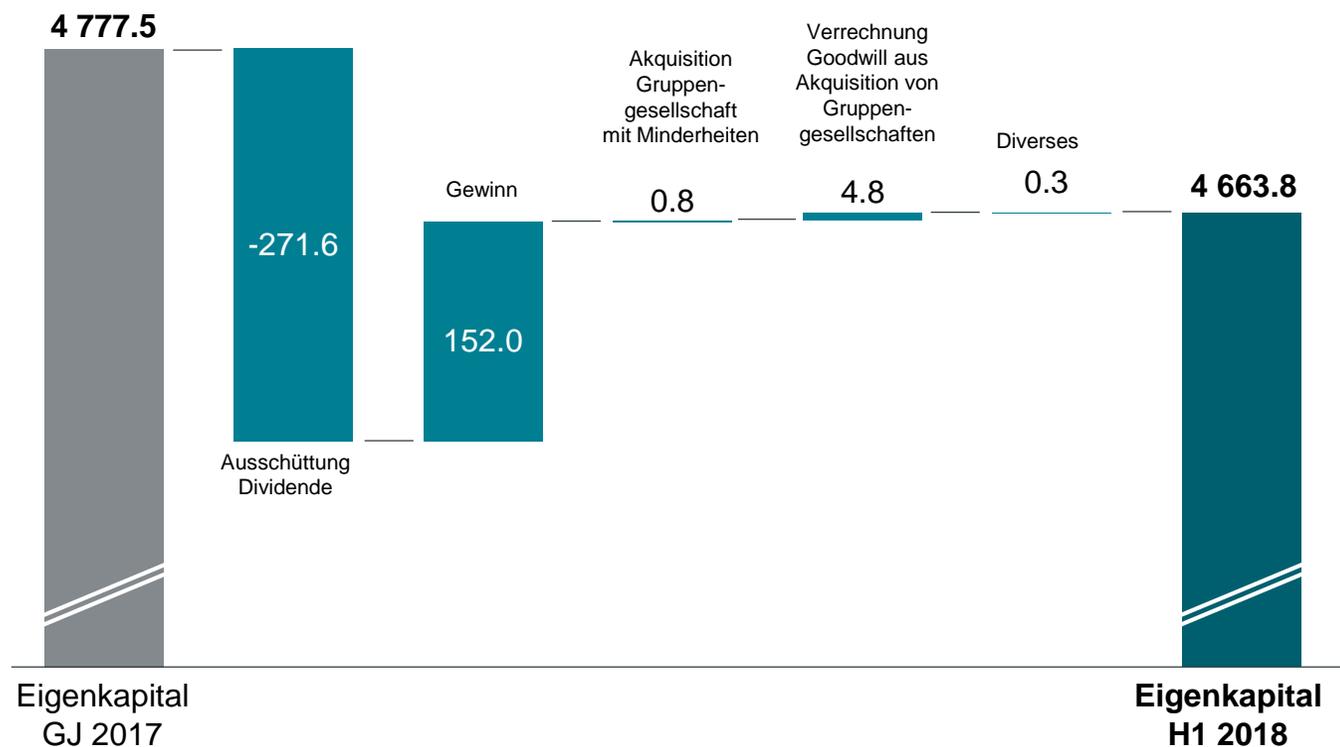
Facts

- Expansion des Immobilienportfolios auf 189 Renditeliegenschaften
- Bestands- und Entwicklungsobjekte mit positiver Wertentwicklung
- Operative Ertragsfortschritte aufgrund erfolgreichem Portfoliomanagement resultieren in weiteren Aufwertungen bei stabiler Nettorendite von 3.7%
- Leerstandsquote von 5.5% auf 4.7% gesenkt

Eigenkapital

Entwicklung Eigenkapital

in CHF Mio.



Facts

- Dividendenausschüttung von CHF 3.80 je Aktie am 5. April 2018 erfolgt
- Annualisierter Return-on-Equity von 6.4% innerhalb der langfristigen Zielbandbreite
- Ziel-Eigenkapitalquote von rund 45%
- Reminder: Einmalige Reduktion des Eigenkapitals um CHF 430.3 Mio. per Ende 2016 aufgrund Umstellung Rechnungslegung auf Swiss GAAP FER (Restatement)

Finanzierungsstruktur

Finanzierungsstruktur

in CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2017	30.06.2018
Ø Zinssatz (in %)	1.7	1.4
Ø Restlaufzeit (in Jahre)	4.7	4.4
Loan-to-Value (in %)	46.0	47.7

in CHF Mio.	31.12.2017	30.06.2018
Kurzfristig	621.6	779.8
Langfristig	4 228.9	4 382.4
Total	4 850.5	5 162.2

Facts

- Reduktion des Fremdkapitalkostensatzes um 30 Basispunkte
- Hoher Zinssatzspread von 2.3% (= Nettorendite ./ Zinssatz)
- Emission 7-jährige Wandelanleihe in Höhe von CHF 300 Mio. zu 0.325% (Januar 2018) und 6-jährige Obligation in Höhe von CHF 115 Mio. zu 1.0% (Juli 2018)
- Ziel-Loan-to-Value von ~45%

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSÄÄUME**

SWISS PRIME SITE

1

Begrüssung

2

Highlights 1. Halbjahr 2018

3

Wichtigste Kennzahlen 1. Halbjahr 2018

4

Ausblick

Wichtigste Indikatoren für den Immobilienmarkt 2018+



WIRTSCHAFT

Breit abgestütztes
Wirtschafts-
wachstum in der
Schweiz



BEVÖLKERUNG

Positive Impulse
aus Zuwanderung
schwächen
sich ab



KAPITALMARKT

SNB bleibt expansiv,
moderate CHF-
Zinsentwicklung
erwartet



POLITIK

Entscheid des
Bundesrats bezüglich
«Lex Koller» im Sinne der
Branche gefallen

Erwartungen 2018 bestätigt

Topline

Anstieg Betriebsertrag

Profitabilität

Steigerung EBIT vor Neubewertungen (beinhaltet Erträge aus Immobilienentwicklungen)

Leerstandsmanagement

Stabilisierung des Leerstands per Ende 2018 bei unter 5% erwartet

Portfolio

Wachstum durch Projektrealisierungen sowie Zukäufe

Dividendenpolitik

Weiterverfolgung der bisherigen Ausschüttungspolitik

SWISS PRIME SITE

Q & A



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 2018	28. Februar 2019
Generalversammlung	26. März 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

