

SWISS PRIME SITE

RESULTATE GESCHÄFTSJAHR 2019

ZÜRICH, 27. FEBRUAR 2020



SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 BEGRÜSSUNG

2 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2019

3 WICHTIGSTE KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2019

4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2020

Geschäftsjahr 2019 mit Rekordergebnis



BETRIEBSERTRAG

Anstieg um 3.7% auf CHF 1 258.8 Millionen



GEWINN

Steigerung um 95.7% auf CHF 608.5 Millionen
(davon CHF 172.5 Mio. aus Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten wegen kantonalen Steuersatzreduktionen)



IMMOBILIENPORTFOLIO

Anstieg um 5.0% auf CHF 11.8 Milliarden



NEUBEWERTUNGEN

Steigerung auf CHF 203.4 Millionen (Vorjahr: CHF 67.6 Millionen)



LEERSTAND

Abnahme um 0.1 Prozentpunkte auf 4.7% gegenüber Vorjahreswert



GENERALVERSAMMLUNG

Ausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie beantragt
Ton BUCHNER als Verwaltungsrat und Präsident vorgeschlagen
Alle Mitglieder des Verwaltungsrates, mit Ausnahme von Hans Peter Wehrli, stellen sich zur Wiederwahl

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**



SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 BEGRÜSSUNG

2 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2019

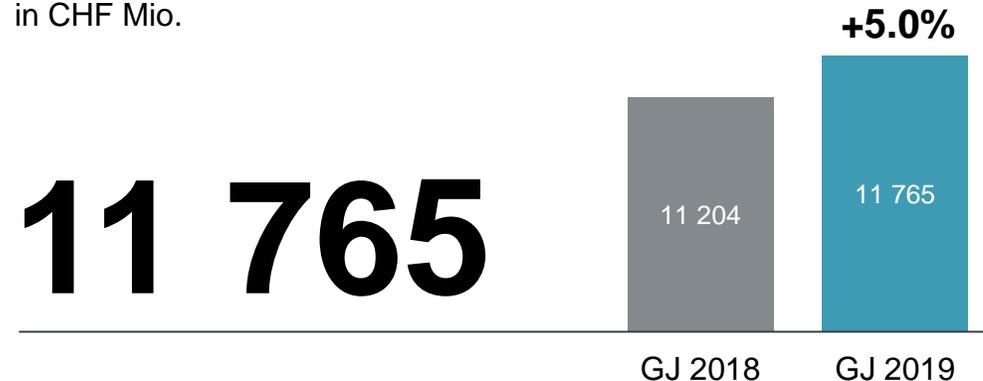
3 WICHTIGSTE KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2019

4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2020

Betriebsertrag gesteigert – EBIT legt überproportional zu

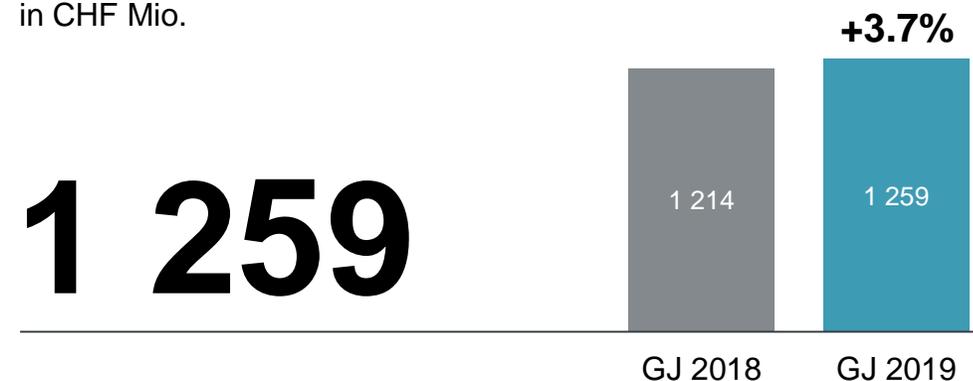
IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.



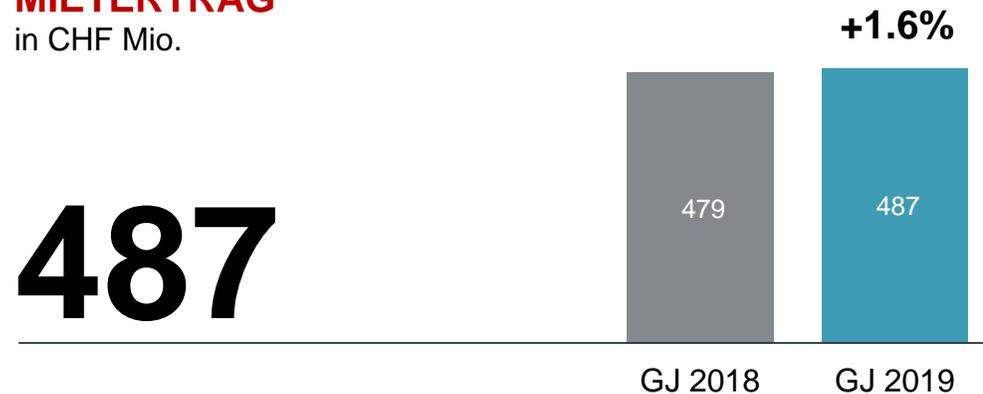
BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.



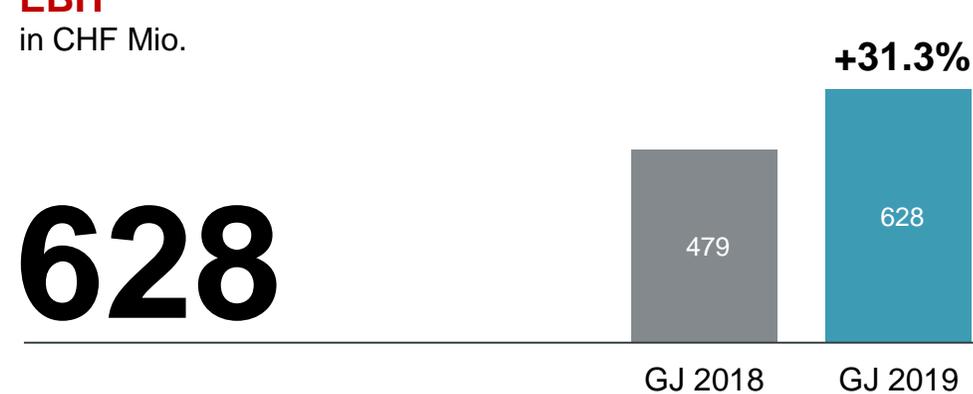
MIETERTRAG

in CHF Mio.



EBIT

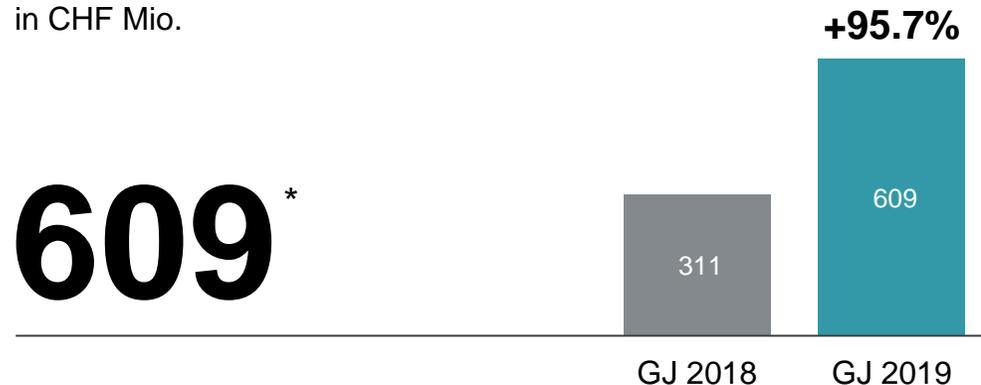
in CHF Mio.



Verdoppelung des Gewinns und NAV-Wachstum um 6.1%

GEWINN

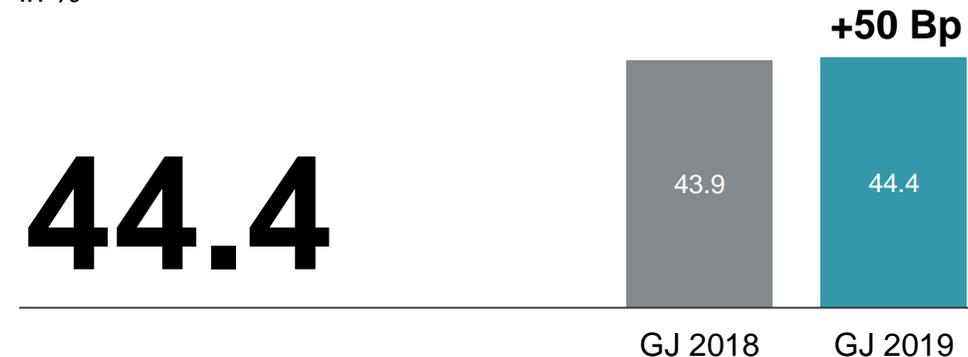
in CHF Mio.



609*

EIGENKAPITALQUOTE

in %



44.4

GEWINN PRO AKTIE (EPS)

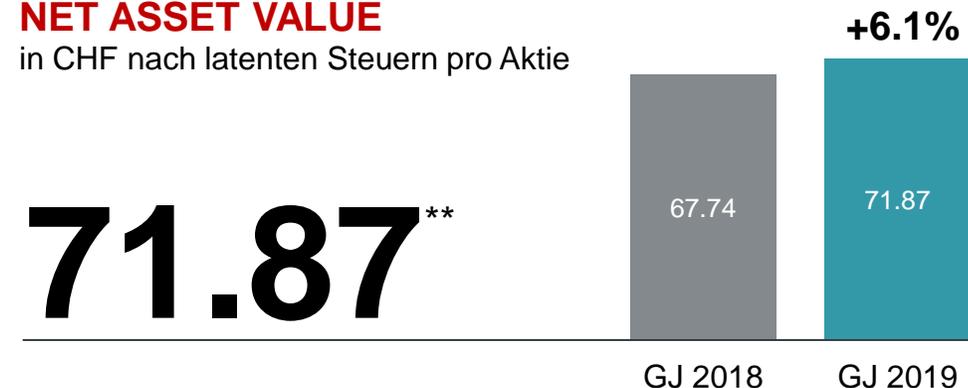
in CHF ohne Neubewertungen und latente Steuern



4.14

NET ASSET VALUE

in CHF nach latenten Steuern pro Aktie



71.87**

* inkl. CHF 172.5 Mio. aus Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten

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

Neubewertungserfolg liegt mit CHF 203.4 Mio. deutlich über Vorjahr

IMMOBILIENPORTFOLIO in CHF Mio.	GJ 2018	GJ 2019
Total	11 204.4	11 765.4
davon Projekte Entwicklungen	576.8	684.5
Liegenschaften (Anzahl)	190	187
Ertrag aus Vermietung	479.4	486.9
Neubewertungserfolg	67.6	203.4
Nettoobjektrendite (in %)	3.6	3.5
Diskontierungssatz real (in %), Ø	3.22	3.06

LEERSTANDSQUOTE in % (Konzern)



KOMMENTARE

- **Wertsteigerung:** Immobilienportfolio wächst auf CHF 11.8 Mrd., attraktive Nettoobjektrendite von 3.5%
- **Aufwertungen:** CHF 175.2 Mio. auf Bestands- und CHF 28.2 Mio. auf Entwicklungsobjekten

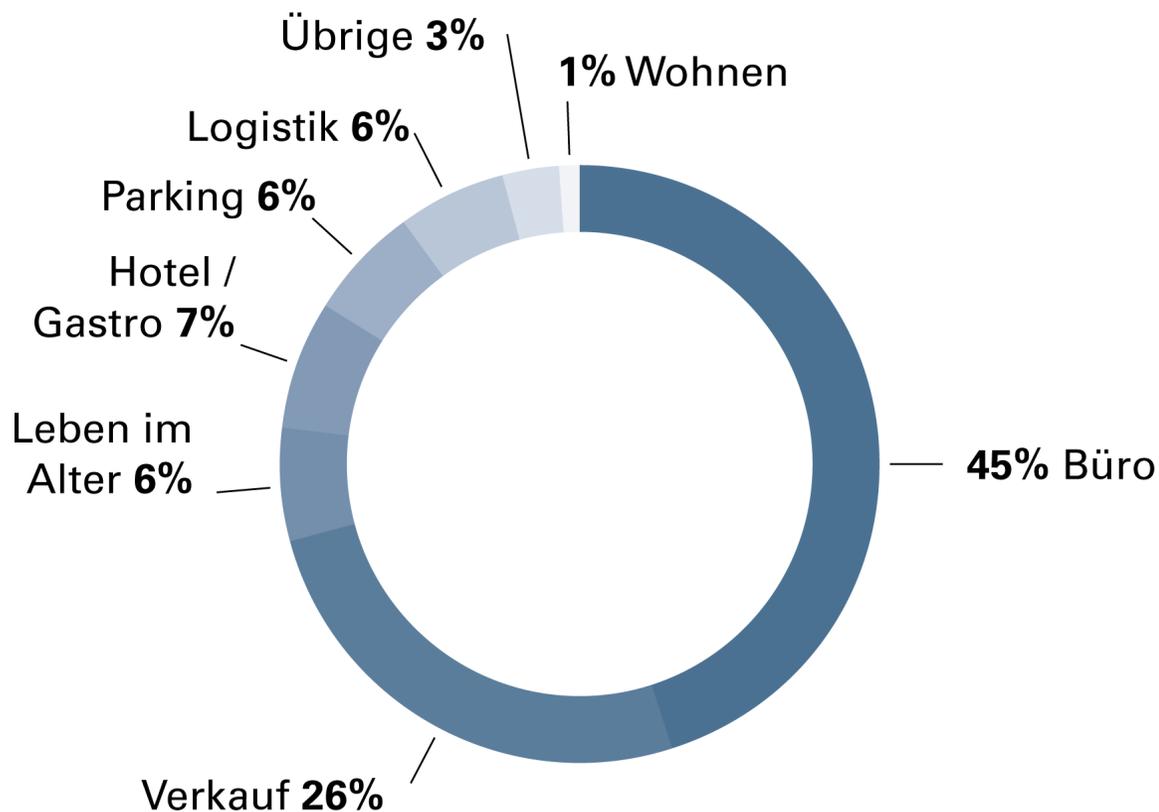
KOMMENTARE

- **Stabilisierung** der Leerstandsquote auf tiefem Niveau von 4.7%
- **Entwicklung** des Leerstands für das Geschäftsjahr 2020, inklusive abgeschlossenen Projektentwicklungen, weiterhin bei < 5% erwartet

Innerhalb Portfolio ist Nutzungsart «Büro» mit 45% am bedeutendsten

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 31. Dezember 2019



KOMMENTARE

- **Qualität:** Portfolio umfasst hauptsächlich Immobilien an erstklassigen Lagen und stabiler Wertentwicklung
- **Mieterstruktur:** Fokus auf kommerzielle und dienstleistungsorientierte Hauptmieter
- **Retail:** Anteil der Verkaufsflächen im Portfolio von 34% (2015) auf 26% per Ende 2019 gesenkt
- **Fälligkeitsprofil:** Das Fälligkeitsprofil der Mietverträge ist mit einem WAULT von >6 Jahren langfristig | rund 22% des Portfolios haben eine Fälligkeit von über 10 Jahren

Erfolgreiche Vermietungs- und Transaktionstätigkeit



Bild: SkyKey, Zürich

KOMMENTARE

- **Vermietungserfolge:** Total rund 128 000 m² bzw. 8% des Gesamtportfolios (inkl. Leerstandsabbau) vermietet, u.a. Stücki Park, Basel: Lonza (8 000 m² im Neubau); YOND, Zürich: ~90% vermietet; Schönburg, Bern: ~95% vermietet
- **Verkäufe:** Retail-Liegenschaft in Genf (Q1 2019); Haus A in Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) im Stockwerkeigentum und weitere kleinere Bestandsimmobilien im 2. Halbjahr 2019
- **Käufe:** Zukauf im Genfer Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV), zwei vollvermietete Liegenschaften in den Regionen Basel (Logistik) und Bern (Büro) sowie Entwicklungsparzellen in Uster (Zürich) und Augst (Basel-Land)
- **Projektentwicklungen:** Auflage Gestaltungsplan für Usego-Areal, Olten; Baubewilligung für Tertianum-Projekte in Richterswil und Monthey sowie JED Neubau in Schlieren und Alto Pont-Rouge in Lancy; Aufrichte im Stücki Park, Basel (Neubau); Start Architekturwettbewerb für maaglive

Aktives und agiles Portfolio Management (Müllerstrasse, Zürich)



Bild: Müllerstrasse 16, 20, Zürich

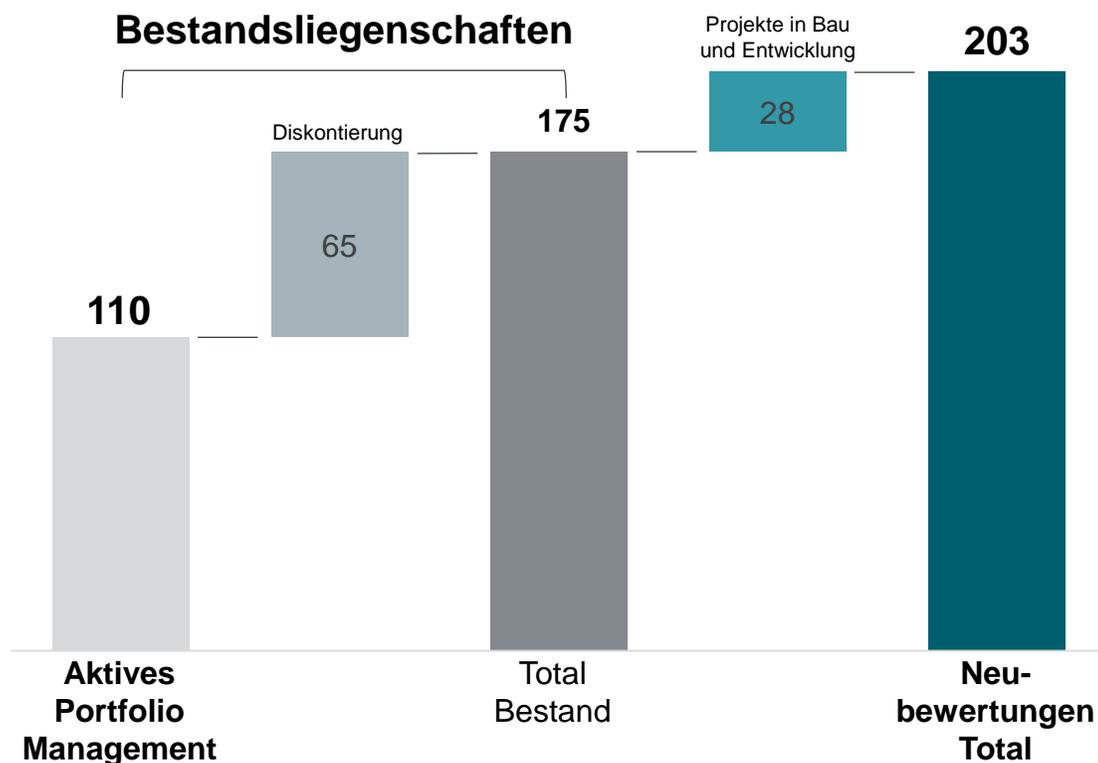
KOMMENTARE

- **Kauf:** Im Oktober 2018 von einem Immobilienfonds der Credit Suisse im Rahmen des Sihlcity Swap-Deals erworben
- **Standort:** Erstklassige Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs Zürich (Mietfläche: 13 692 m²)
- **Aktuelle Mieterin:** Liegenschaft ist bis Mitte 2021 voll vermietet (keine Vertragsverlängerung mit dem aktuellen Mieter)
- **Neuvermietung:** Langfristiger Vertrag mit einem neuen Mieter im Herbst 2019 abgeschlossen
- **Aufwertung:** Erhebliche Steigerung des Marktwerts durch Wiedervermietung und wesentlicher Beitrag am Neubeurteilungserfolg (total CHF 203.4 Mio.) im Geschäftsjahr 2019

Zwei Drittel «Eigenleistungen» beim Neubewertungserfolg

DETAILS NEUBEWERTUNGSERFOLGE

in CHF Mio.



KOMMENTARE

- CHF 110 Mio. respektive zwei Drittel der Neubewertungserfolge stammt aus aktivem Portfolio Management des Kerngeschäfts Immobilien
- Ein Grossteil davon ist auf die Liegenschaft an der Müllerstrasse 16, 20 zurückzuführen
- Dabei konnte durch die Wiedervermietung und Neupositionierung des Gebäudes eine erhebliche Aufwertung erreicht werden
- Neubewertungen aus Veränderungen des Diskontierungssatzes schlugen mit CHF 65 Mio. zu Buche
- Bau- und Entwicklungsprojekte trugen mit CHF 28 Mio. zum Neubewertungserfolg bei

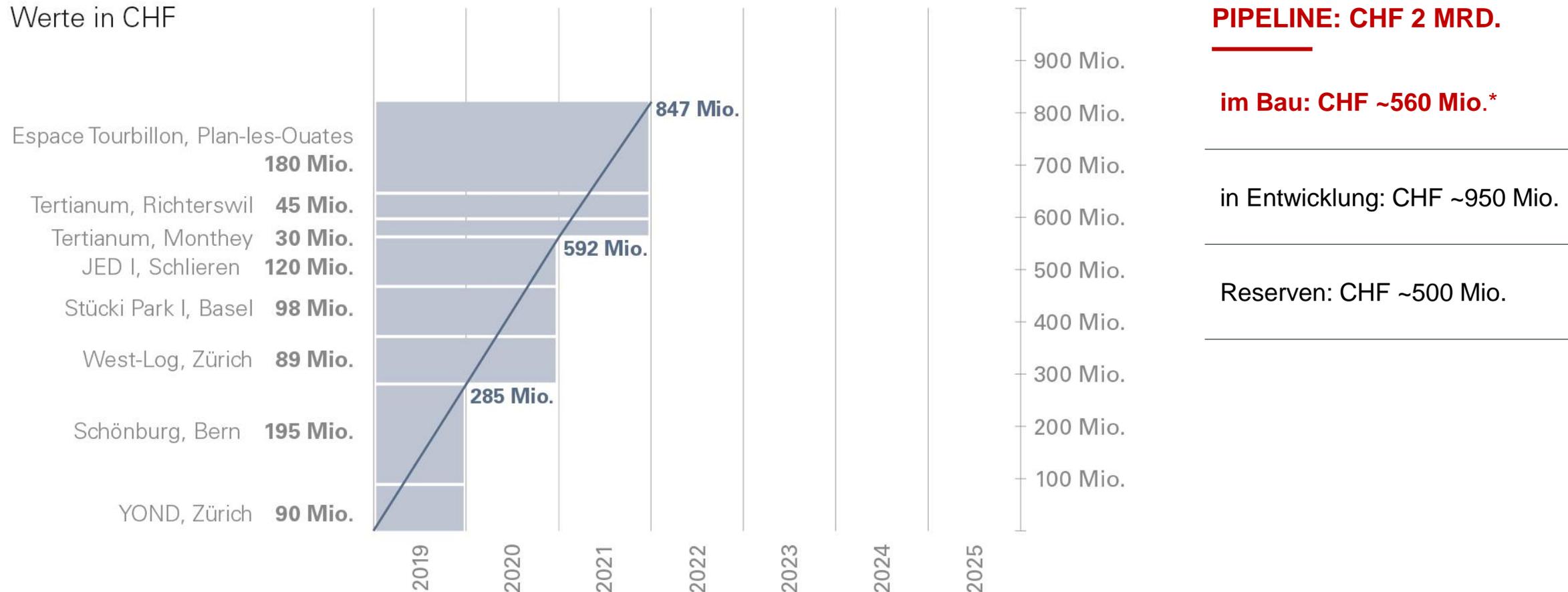
SWISS PRIME SITE



**WIR SCHAFFEN
LEBENS RÄUME**

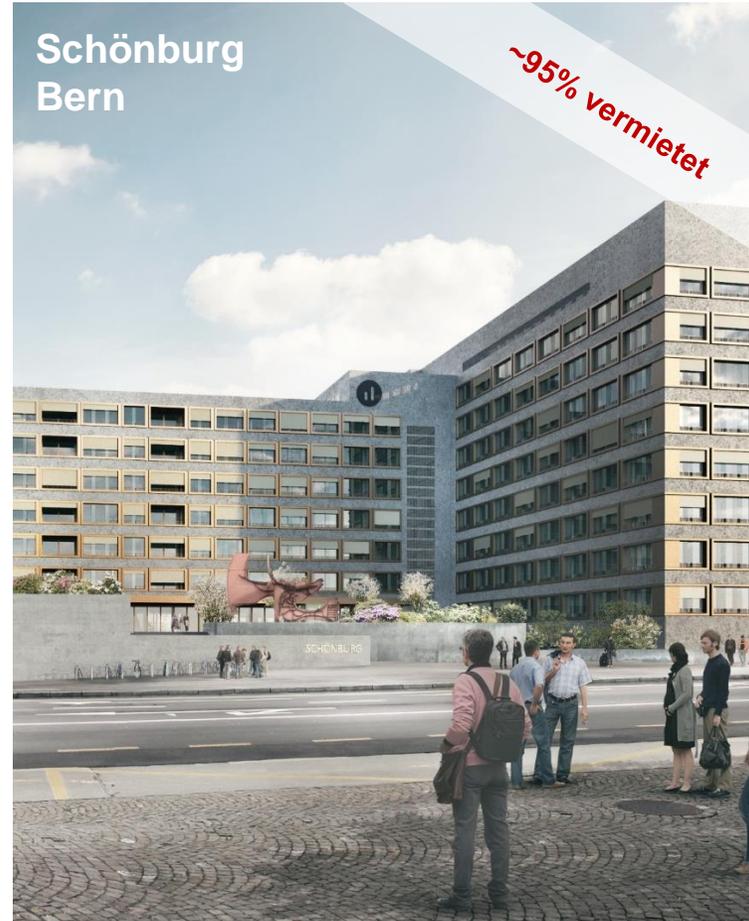
Projekte im Bau (1|4)

Werte in CHF



* exkl. Projekte Schönburg und YOND, die im Q1 2020 abgeschlossen bzw. den Mieter übergeben werden

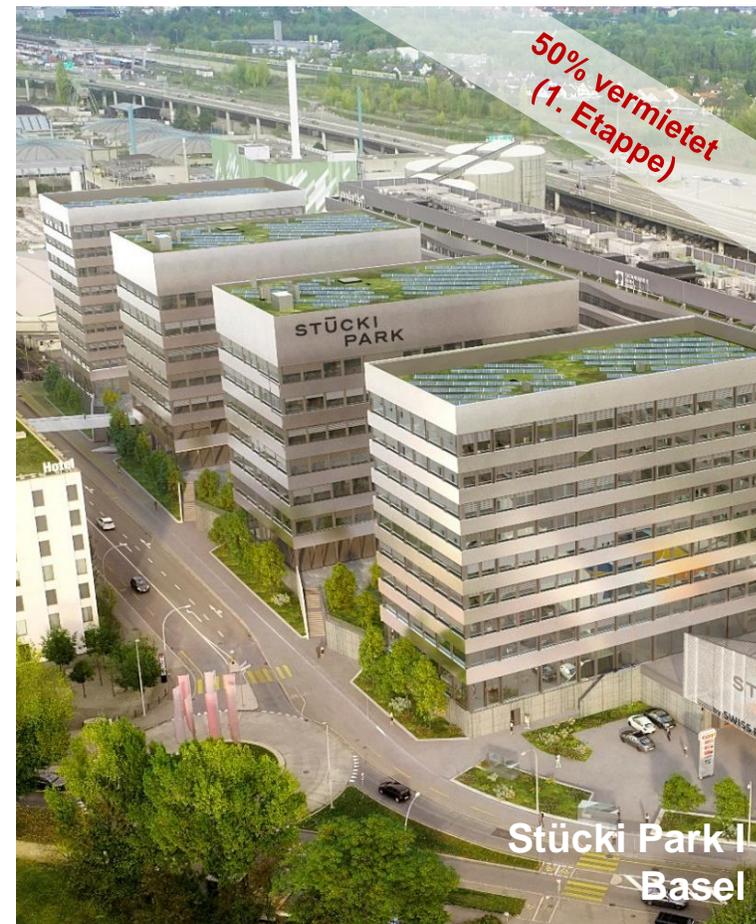
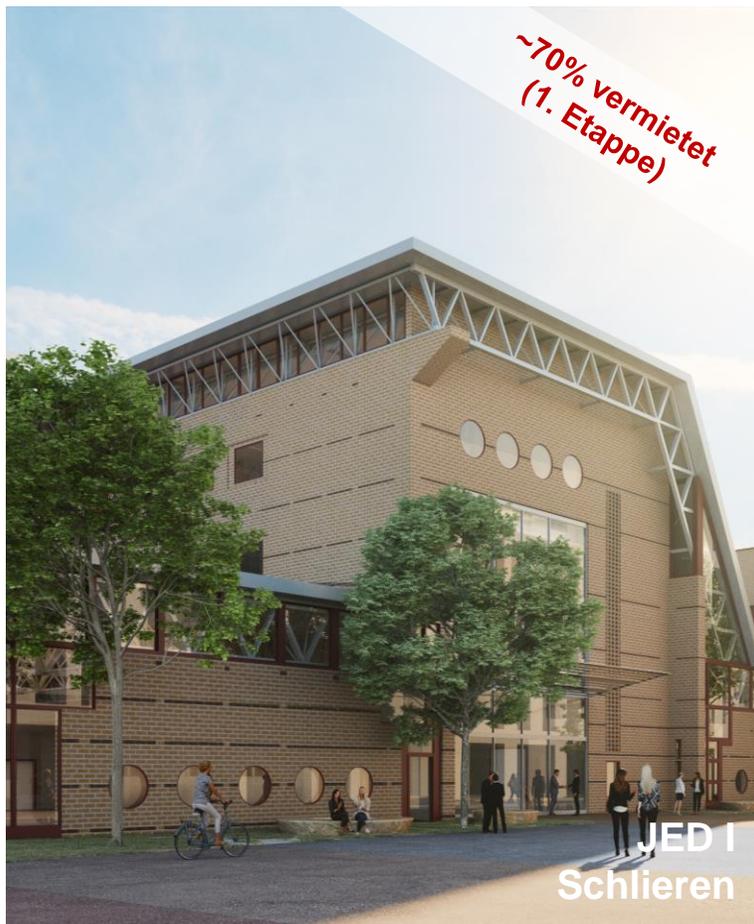
Projekte im Bau (2|4)



Projekte im Bau (3|4)



* C & D: verkauft an Hans Wilsdorf Stiftung; A: Verkauf im Stockwerkeigentum

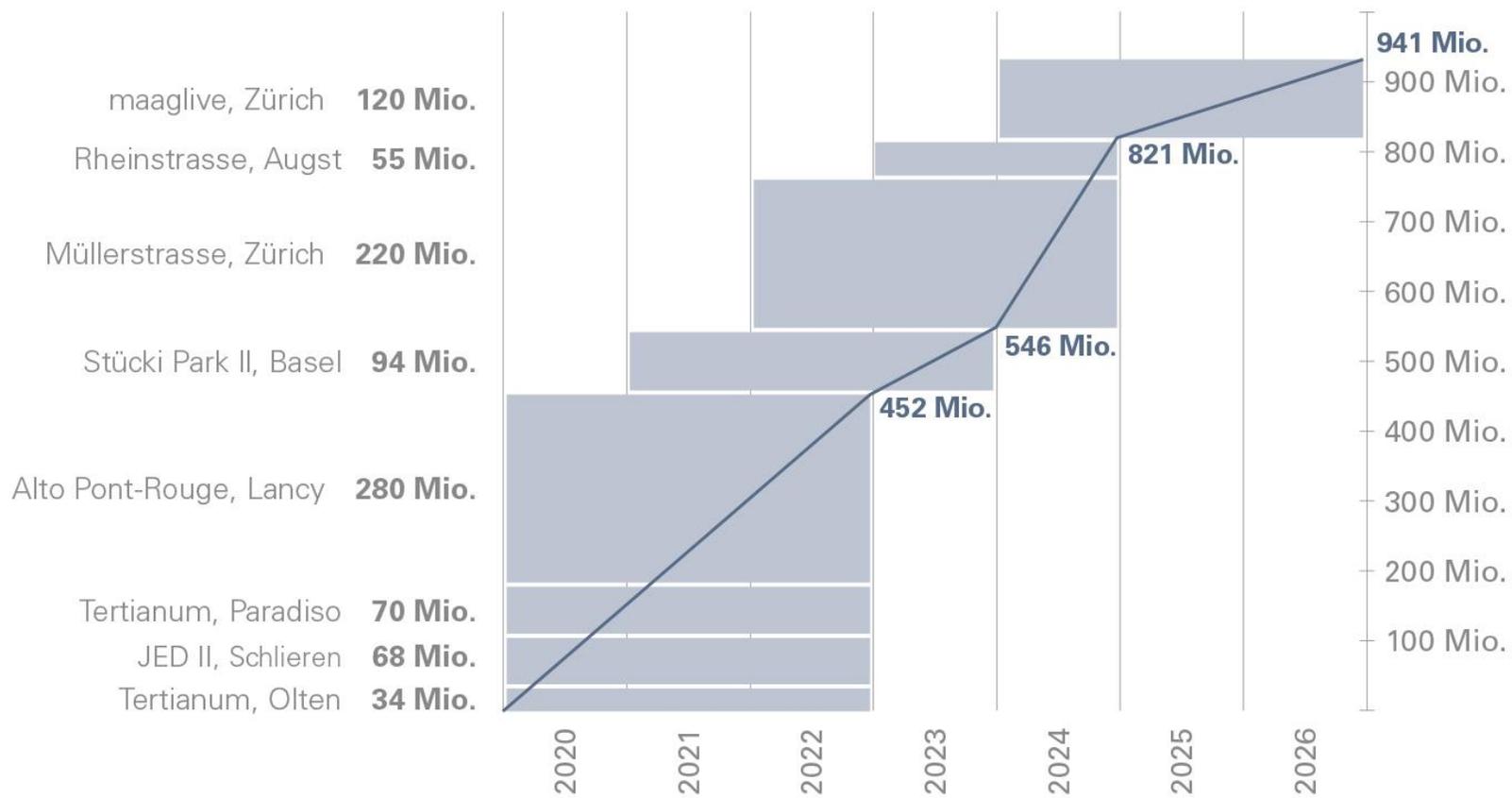


Projekte im Bau (4|4)



Projekte in Planung (1|2)

Werte in CHF



PIPELINE: CHF 2 MRD.

im Bau: CHF ~560 Mio.

in Entwicklung: CHF ~950 Mio.

Reserven: CHF ~500 Mio.

Projekte in Planung (2|2)

PROJEKTE



Tertianum
Paradiso & Olten



Rheinstrasse
Augst



Alto Pont-Rouge
Lancy



JED II
Schlieren



Stücki Park II
Basel



maaglive
Zürich



Müllerstrasse
Zürich

Gestaltungsplan	Auflage erfolgt (Olten)	Zonenplan in Bearbeitung				Architektur- wettbewerb	
Baugesuch	eingereicht (Paradiso)						in Erarbeitung
Baubewilligung			erteilt	erteilt	erteilt		
Vorvermietungsstand	100%	Zwischen- vermietung	in Verhandlung	in Verhandlung	in Verhandlung		100%

Erfreuliche Ergebnisse des Segments Dienstleistungen

GRUPPENGESSELLSCHAFT



KOMMENTARE

- Steigerung Assets under Management auf CHF 71 Mrd. (Zugewinn diverser Mandate)
- Plattform «streamnow» (Mieter-/Vermieter-App) ausgebaut
- Konsequente Umsetzung der Digitalisierung des Geschäftsmodells



- Eröffnung neue «Beauty World» und Pallas Kliniken im 2. Halbjahr 2019
- Expansion (2 500 m²) an den Flughafen Zürich verläuft nach Plan (Eröffnung: März/Sept. 2020)
- Neue CEO Nina Müller startet am 1. April 2020



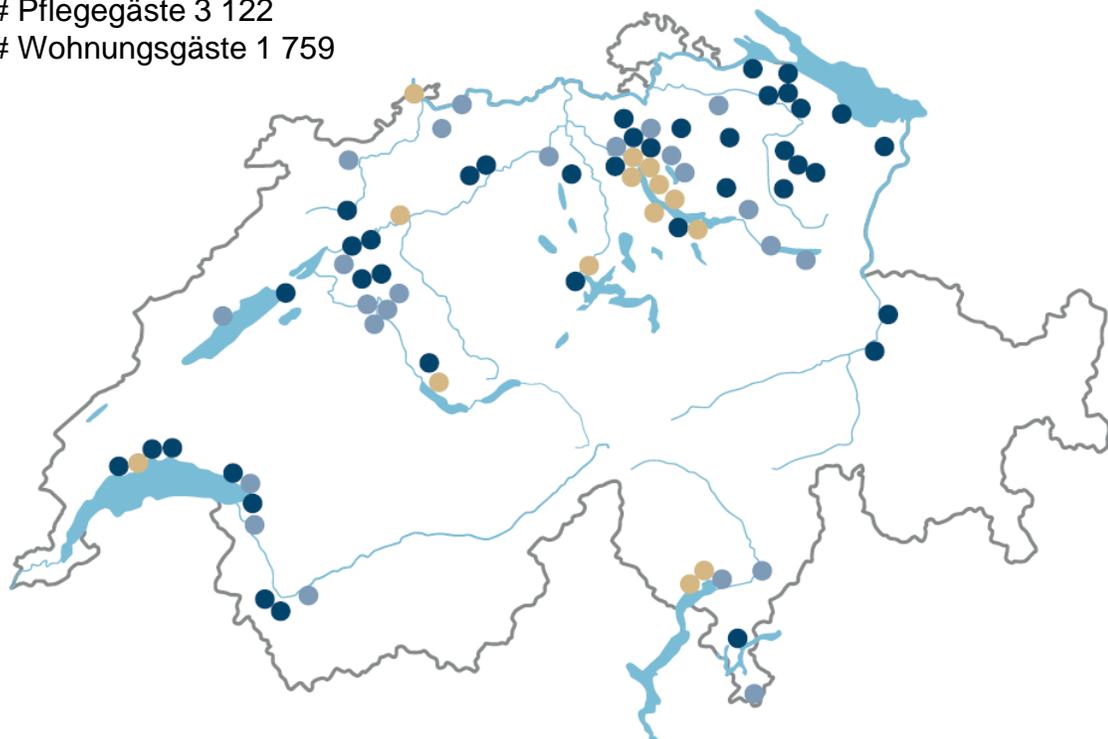
SWISS PRIME SITE
Solutions

- Steigerung Assets under Management um 39% auf CHF 2.3 Mrd.
- Vorzeitige Vertragsverlängerung mit Swiss Prime Anlagestiftung (SPA)
- EBIT-Steigerung von CHF 4.2 Mio. auf CHF 7.8 Mio.

Fokus Tertianum: Erfolgreicher Verkauf an Capvis

GEOGRAPHISCHE ÜBERSICHT TERTIANUM NETZWERK

Mitarbeiter ~4 900
Pflegegäste 3 122
Wohnungsgäste 1 759



● Residenz | Résidences | Residenza
● Wohn- und Pflegezentren (ohne Wohnungen) | Résidences des soins (sans appartements) | Centri abitativi e di cura (senza appartamenti)
● Wohn- und Pflegezentren (mit Wohnungen) | Résidences des soins (avec des appartements) | Centri abitativi e di cura (con appartamenti)

KOMMENTARE

- **Rational:** Tertianum soll mit einem starken und neuen Eigentümer weiteres Potenzial gewinnen sowie Synergien nutzen und die Wertschöpfungskette erweitern
- **Kaufvertrag:** Umfasst den operativen Betrieb von über 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen
- **Käuferin:** Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis aus Baar (Kanton Zug)
- **Partnerschaft:** Je zwei Projekte im Bau und in Entwicklung sowie 16 Liegenschaften verbleiben Eigentum von Swiss Prime Site und werden an Tertianum vermietet (Mieteträge in Höhe von CHF ~34 Mio. p.a. inkl. Projekte)
- **Closing:** Ende Februar 2020 erwartet
- **Implikationen 2020:** Erträge und Resultate von Swiss Prime Site enthalten Tertianum bis und mit Februar 2020

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 BEGRÜSSUNG

2 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2019

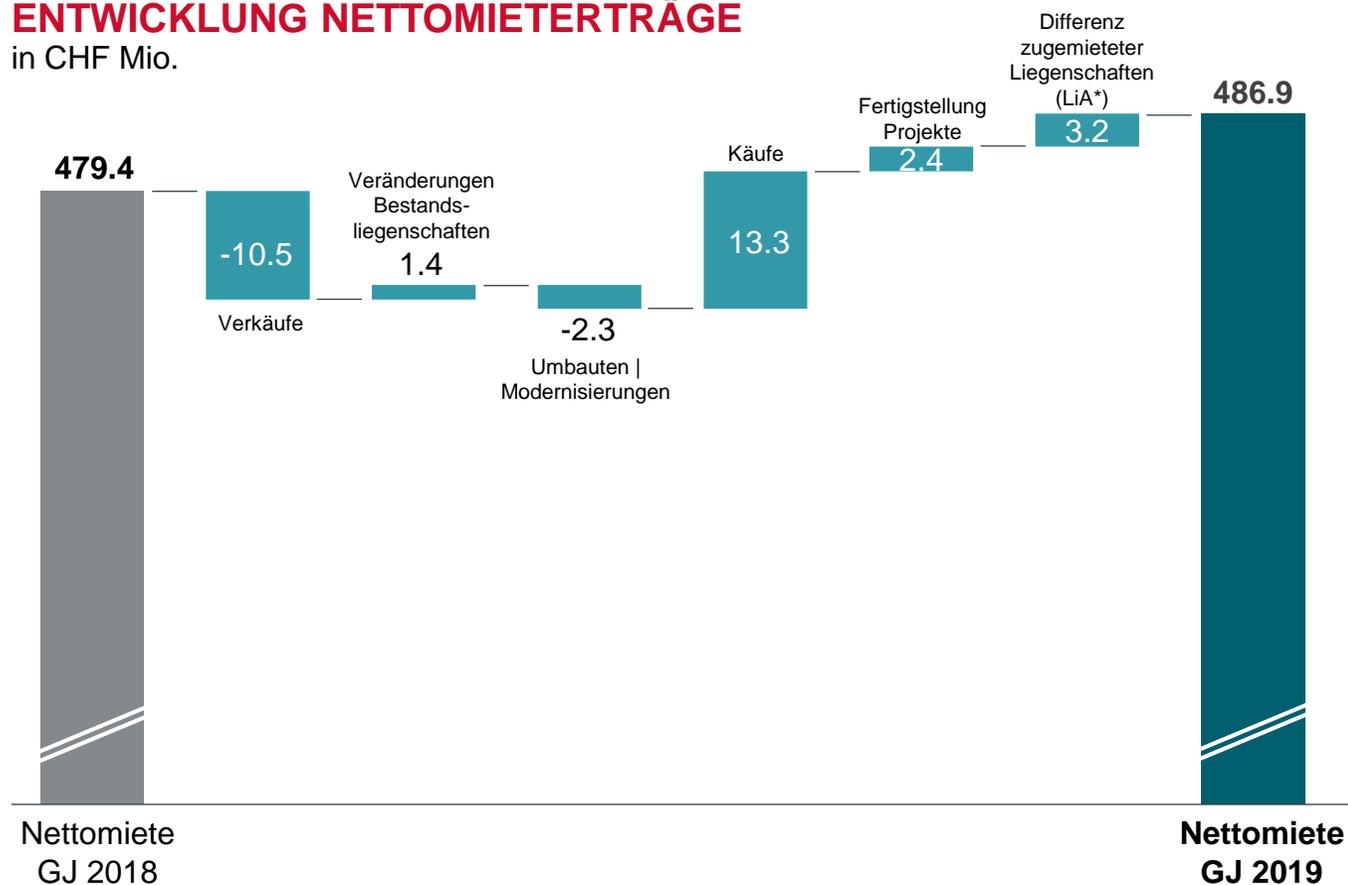
3 WICHTIGSTE KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2019

4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2020

Wachstum der Mieterträge absolut und like-for-like

ENTWICKLUNG NETTOMIETERTRÄGE

in CHF Mio.



* Leben im Alter

KOMMENTARE

- EPRA-like-for-like Wachstum der Mieterträge um 0.8%
- Positiver Einfluss auf Mieterträge aufgrund Umsatzmiete bei Motel One
- Wachstum ebenfalls aus Inbetriebnahme der fertig gestellten Projekte und aus Zukäufen im Vorjahr (u.a. Müllerstrasse 16, 20 und Beethovenstrasse 33, Zürich)
- Wegfall von Mieterträgen aufgrund von Umbauten (Stücki Park, Basel; A1, Oftringen) sowie Verkäufen (Sihlcity, Zürich)
- Einfluss aus Verkauf Tertianum siehe Seite 32

Betriebsertrag und EBIT – Wachstum in beiden Segmenten

BETRIEBSERTRAG NACH SEGMENTEN

in CHF Mio.



EBIT NACH SEGMENTEN

in CHF Mio.

	GJ 2018	GJ 2019
Immobilien	431.1	572.9
Dienstleistungen	47.6	55.5
EBIT	478.6	628.3

Segment Dienstleistungen pro Gruppengesellschaft

	GJ 2018	GJ 2019
Tertianum	27.5	34.0
Wincasa	18.5	17.7
Jelmoli	-2.6	-4.0
Swiss Prime Site Solutions	4.2	7.8
EBIT	47.6	55.5

KOMMENTARE

- Steigerung des EBIT im Kerngeschäft Immobilien aufgrund von operativen Verbesserungen und Neubewertungen
- Steigerung des EBIT von Tertianum als Resultat der Wachstumsstrategie
- Beitrag von Wincasa aufgrund von Investitionen in die Digitalisierung des Geschäftsmodells leicht unter Vorjahr
- Jelmoli mit respektablem Ergebnis in einem anspruchsvollen Marktumfeld und mit Investitionen in neuen Standort am Flughafen Zürich sowie E-Commerce
- Swiss Prime Site Solutions mit starkem Resultat (u.a. Steigerung Assets under Management)

Wachstum auf allen Ebenen

ERFOLGSRECHNUNG SWISS PRIME SITE-GRUPPE

in CHF Mio.

	GJ 2018	GJ 2019
Betriebsertrag	1 214.1	1 258.8
Neubewertung Renditeliegenschaften	67.6	203.4
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	1.1	1.0
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften	18.4	20.8
<i>Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto)*</i>	15.5	16.9
Betriebsaufwand	-822.6	-855.7
EBIT	478.6	628.3
Finanzaufwand	-75.8	-70.7
Finanzertrag	1.2	1.9
Ertragssteuern	-93.1	50.0
Gewinn	310.9	608.5
Gewinn ohne Neubewertungen/latente Steuern	287.8	315.7

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

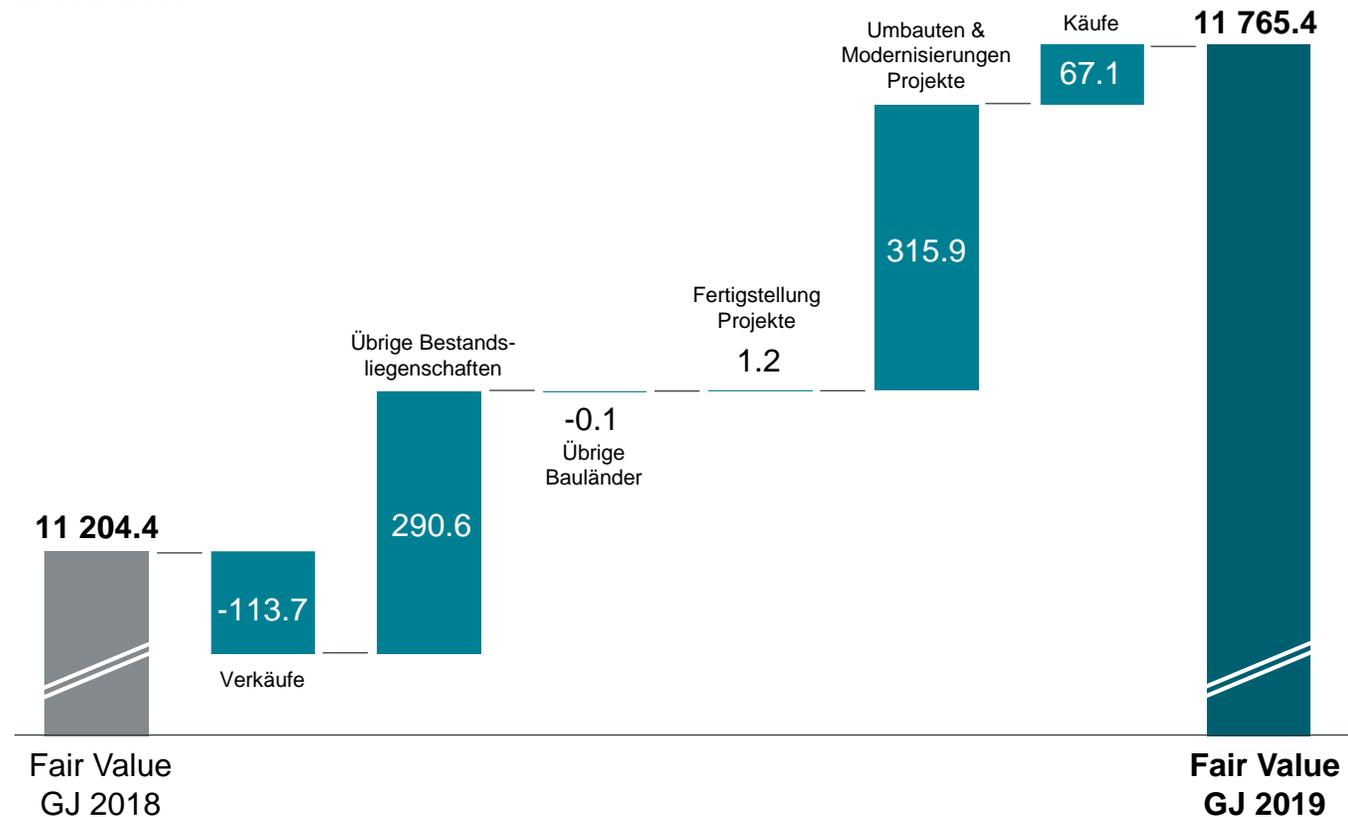
KOMMENTARE

- Erfolge aus Immobilienentwicklungen (wiederkehrend) und Gewinn aus dem Verkauf von Bestandsobjekten von total CHF 37.6 Mio. (pre-tax)
- Zunahme des Betriebsaufwands aufgrund Verkauf von Immobilienentwicklungen und Wachstum Leben im Alter
- Rückläufiger Finanzaufwand unter anderem aufgrund attraktiver Refinanzierungen
- Steuerertrag wegen Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 172.5 Mio. (non-cash)
- Gewinnwachstum vor sowie nach Neubewertungen und latenten Steuern

Immobilienportfolio auf CHF 11.8 Mrd. gesteigert

ENTWICKLUNG IMMOBILIENPORTFOLIO (FAIR VALUE)

in CHF Mio.



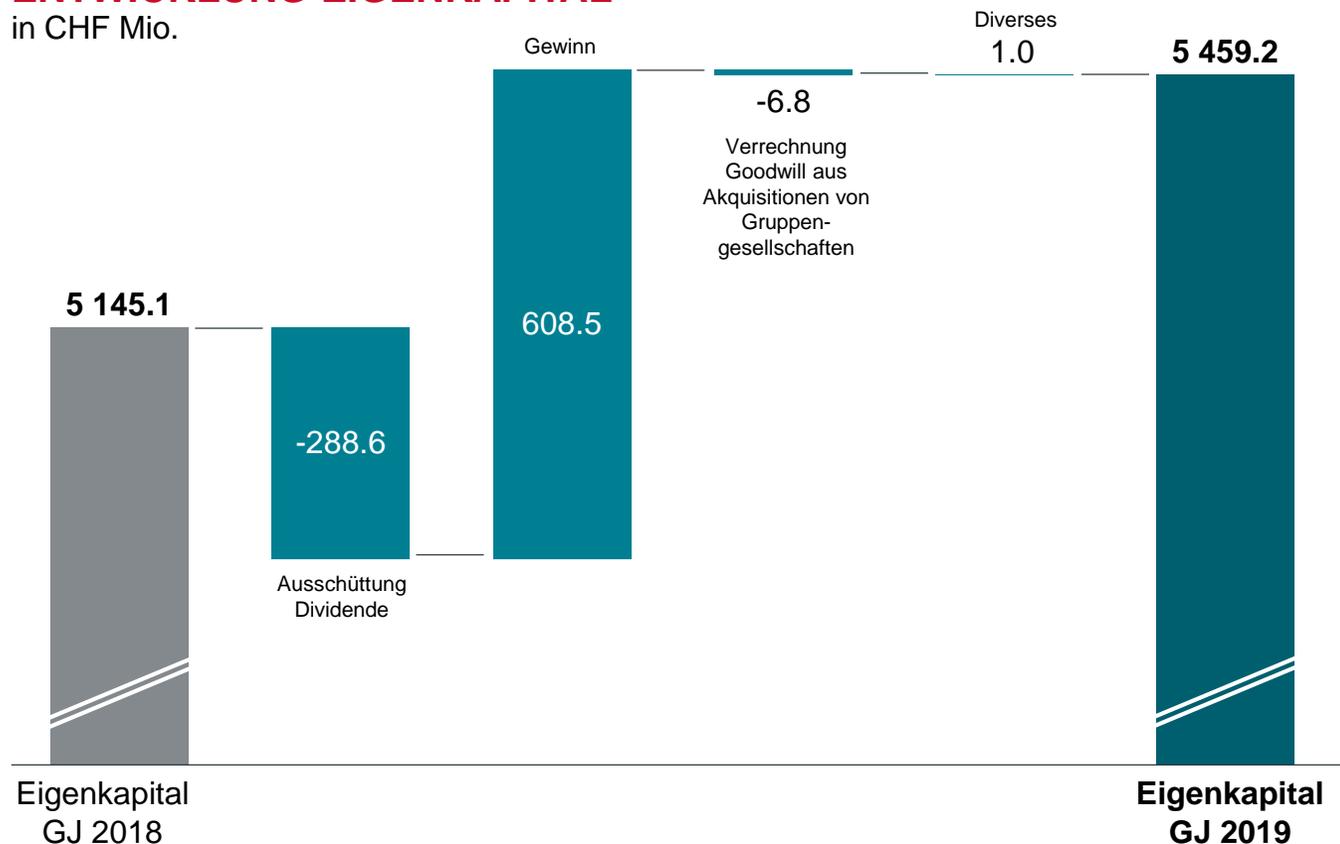
KOMMENTARE

- Expansion des Immobilienportfolios um 5% gegenüber Vorjahr
- Bestands- und Entwicklungsobjekte mit positiver Wertveränderung
- Nettorendite von 3.5% im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften unverändert auf attraktivem Niveau
- Stabile Leerstandsquote von 4.7%

Solide Kapitalisierung

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

in CHF Mio.



KOMMENTARE

- NAV-Steigerung auf CHF 71.87 pro Aktie (+6.1% gegenüber Ende 2018)
- Dividendenausschüttung von CHF 3.80 je Aktie am 4. April 2019 erfolgt
- ROE von 11.5% deutlich über langfristiger Ziel-Bandbreite von 6 – 8%
- Eigenkapitalquote von 44.4% und damit im Zielbereich von ~45%
- 2020E: Goodwill-Recycling von CHF ~310 Mio. und Gewinnbeitrag aus dem Verkauf von Tertianum mit positiven Effekt auf Eigenkapital resp. NAV im 1. Halbjahr 2020

Kapitalmarktfinanzierungen weiter optimiert

FINANZIERUNGSSTUKTUR

in CHF Mio.



FINANZVERBINDLICHKEITEN

	GJ 2018	GJ 2019
Ø Zinssatz (in %)	1.4	1.2
Ø Restlaufzeit (in Jahren)	4.3	4.2
Loan-to-Value (in %)	45.3	45.7

in CHF Mio.	GJ 2018	GJ 2019
Kurzfristig	963.4	1 259.9
Langfristig	4 113.0	4 120.8
Total	5 076.4	5 380.7

KOMMENTARE

- Tiefer Fremdkapitalkostensatz von 1.2% bei einer Restlaufzeit von 4.2 Jahren
- Emission einer 8-jährigen 1.25%-Obligationenanleihe von CHF 350 Mio. und einer 12-jährigen 0.375%-Obligationenanleihe von CHF 170 Mio.
- Total zehn Anleihen mit einer Gesamtsumme von CHF ~2.4 Mrd. sowie Fälligkeiten zwischen 2020 bis 2031 ausstehend
- Ziel-Loan-to-Value von ~45%

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 BEGRÜSSUNG

2 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2019

3 WICHTIGSTE KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2019

4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2020

Wichtigste Indikatoren für den Immobilienmarkt 2020

WIRTSCHAFT



**Globale Konjunktur mit
«Abkühlungsrisiken»**

BEVÖLKERUNG



**Anhaltendes Wachstum mit
+40 000 Haushalten in 2019**

**Beschäftigung mit 5.1 Mio.
Stellen auf Rekordniveau**

KAPITALMARKT



**SNB bestätigt expansiven
Kurs**

**Festhalten an Negativzins-
politik erwartet**

POLITIK



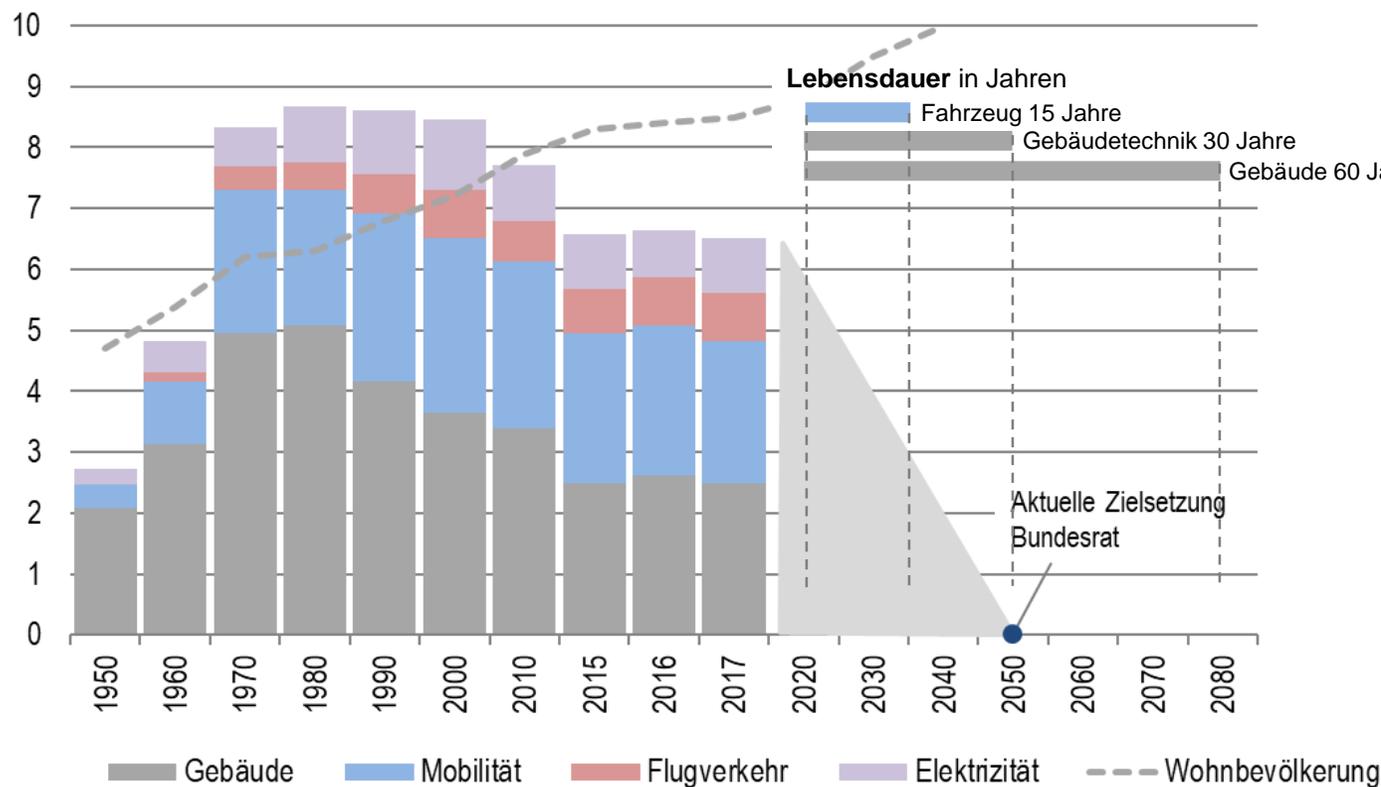
**Zunehmende Regulierung
(u.a. CO₂-Gesetz)**

**Ablehnung Initiative «Mehr
bezahlbare Wohnungen»**

Fokus Nachhaltigkeit

CO₂ ÄQUIVALENT PRO EINWOHNER UND JAHR

in Tonnen



STÄNDIGE WOHNBEVÖLKERUNG

in Millionen

KOMMENTARE

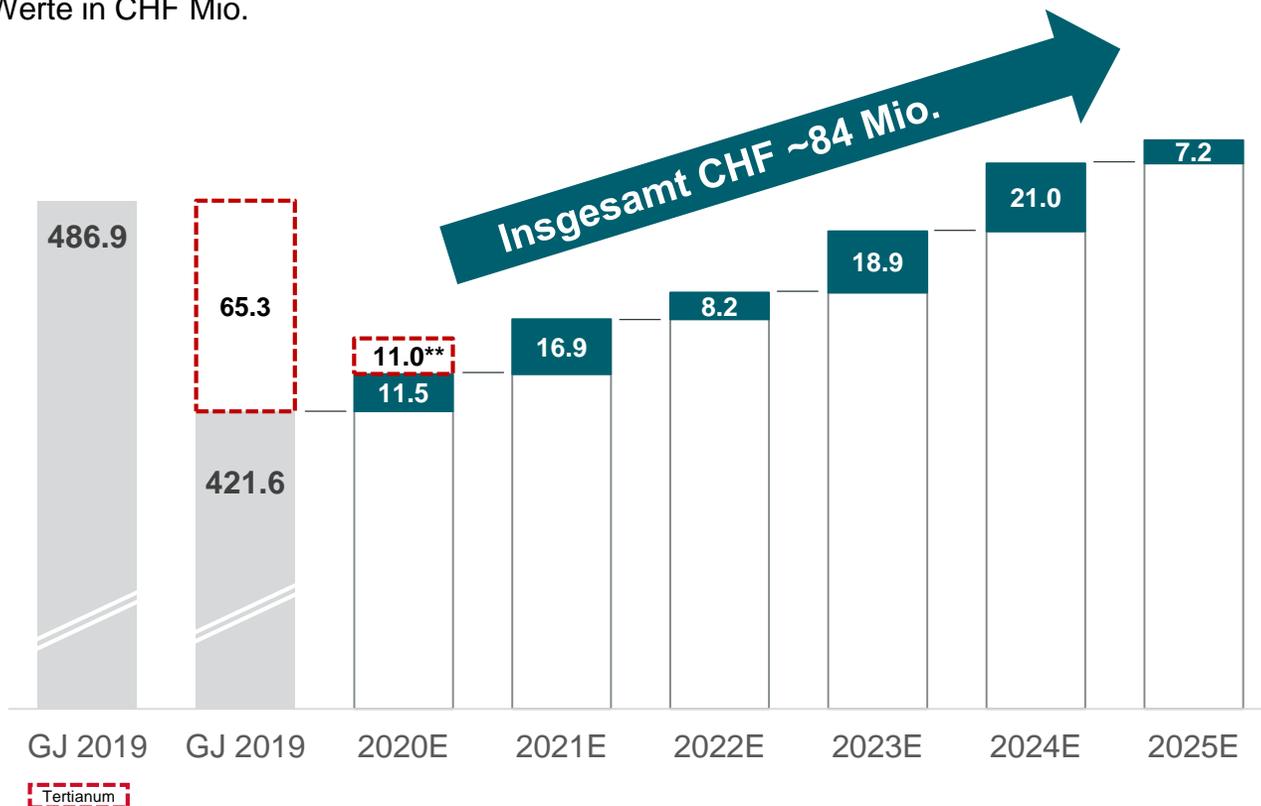
- Um die Klimaziele 2050 des Bundes zu erreichen, muss die Schweiz als Gesellschaft gemeinsam und sofort handeln
- Liegenschaften, welche einen Lebenszyklus von 60+ Jahren aufweisen, müssen bereits heute klimaneutral gebaut werden
- Swiss Prime Site hat einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für das Immobilienportfolio entwickelt, der deutlich über das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens hinausgeht

Quelle: Markus Koschenz, HSLU T&A

Guidance Mieterträge bis 2025

ERWARTETE MIETERTRÄGE AUS DER ENTWICKLUNGSPipeline*

Werte in CHF Mio.



* unter der Annahme einer Vollvermietung und inkl. Umbauten im Bestand
** Beitrag von Tertianum für zwei Monate (Januar & Februar)

LEERSTANDSQUOTE 2020

Aktives Leerstandsmanagement mit einem erwarteten Leerstand von < 5 Prozent



GEWINNERWARTUNG 2020

Zuwachs vor Neubewertung und latenten Steuern aufgrund wesentlichem Gewinn aus dem Verkauf der Tertianum Gruppe



AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Swiss Prime Site hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik fest



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

Generalversammlung	24. März 2020
1. Halbjahr 2020	25. August 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

**NACHHALTIGKEIT IST
ZUKUNFTSFÄHIGKEIT**
