

SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME SITE
UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

ZÜRICH, OKTOBER 2019



SWISS PRIME SITE

1 Erfolgsgeschichte

2 Unsere Stärken

3 Wichtigste Kennzahlen

4 Organisation und Gruppengesellschaften

5 Vision, Mission und Unternehmenswerte

6 Strategie und Geschäftsmodell

7 Unsere Märkte

8 Immobilienportfolio

9 Projektpipeline

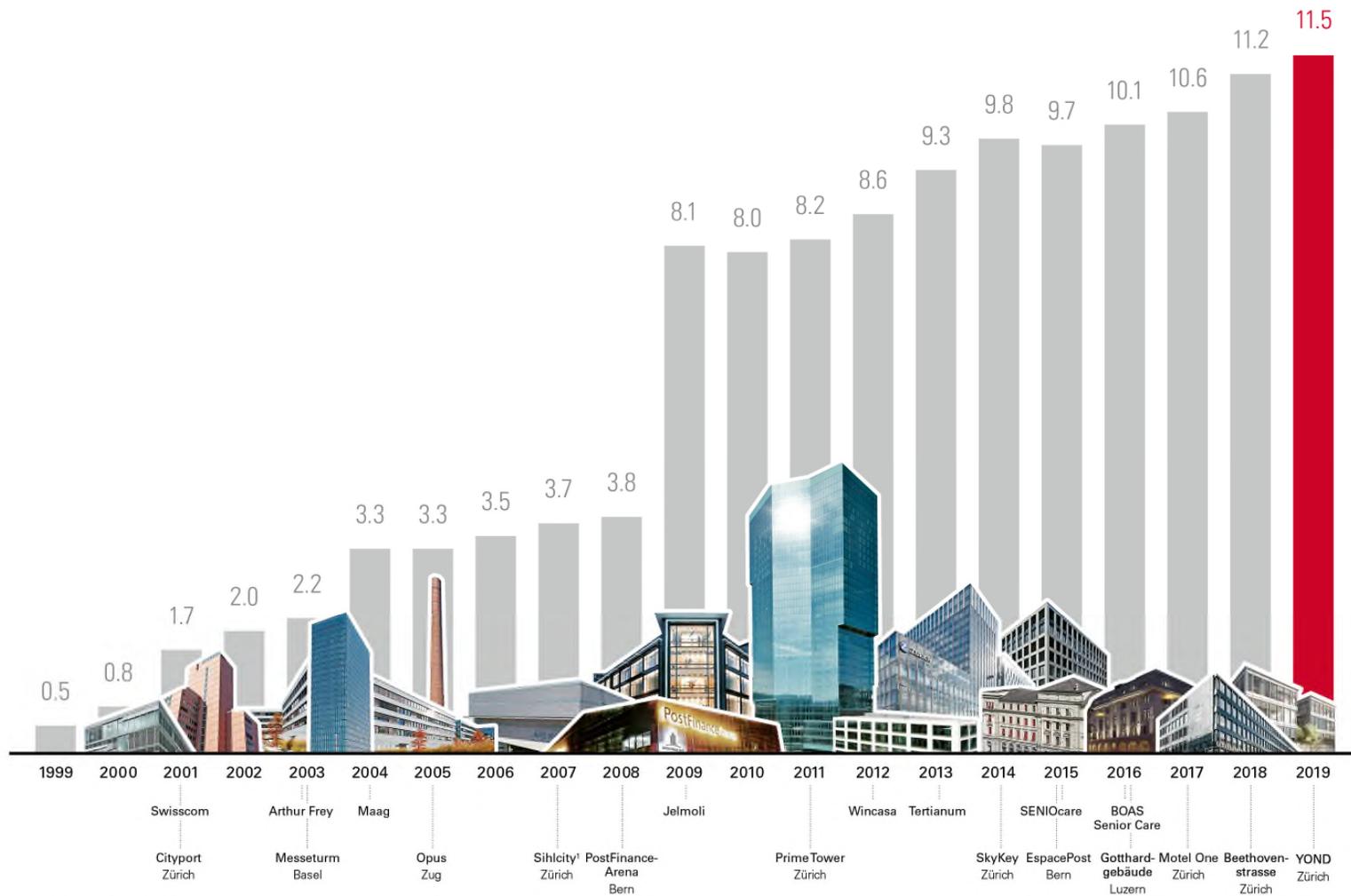
10 Erwartungen und Ausblick Geschäftsjahr

SWISS PRIME SITE

**TON
HALLE
MAAG**

**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**

Eindrückliches Portfoliowachstum seit 1999 (Fair Value)



¹ verkauft per 1. Oktober 2018

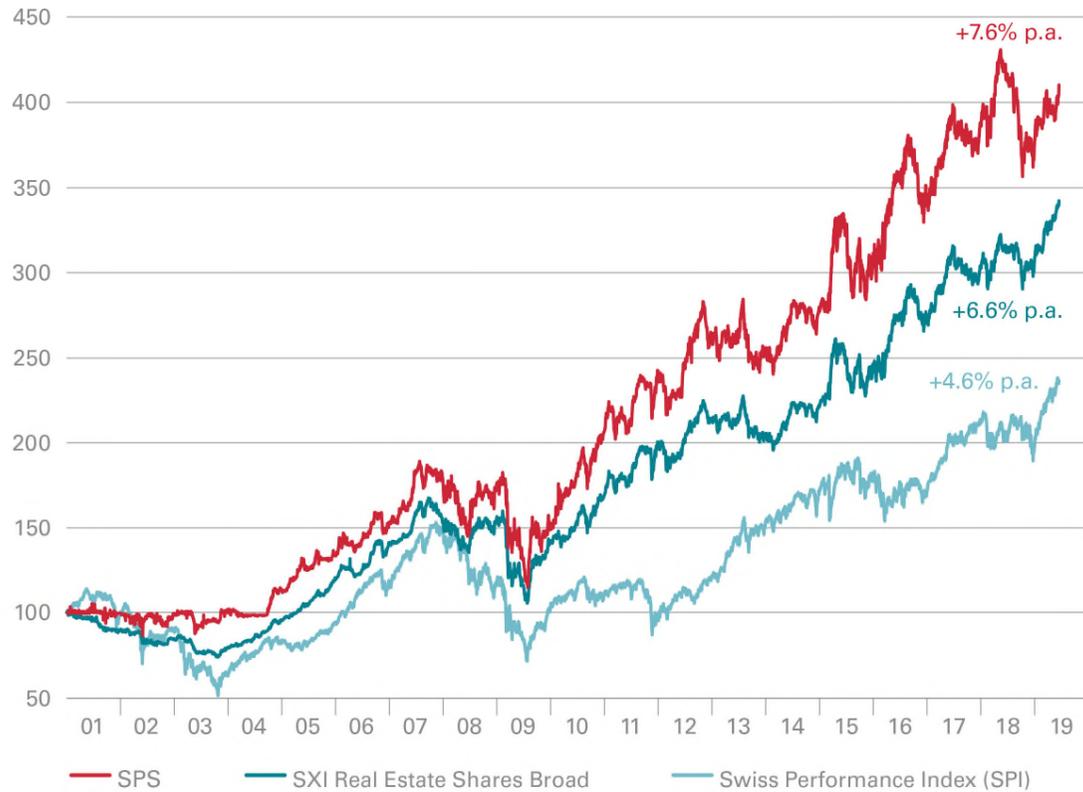
Meilensteine

- Erwerb der Maag Holding mit dem Maag-Areal in Zürich-West im 2004
- Zukauf des Liegenschaftensportfolios Jelmoli verdoppelt 2009 den Wert des Immobilienbestands
- Strategische Akquisitionen von Wincasa (2012) und Tertianum (2013)
- Bedeutende Eigenentwicklungen: Prime Tower und SkyKey Zürich, EspacePost Bern sowie Umnutzungen wie zum Beispiel Motel One Basel und Zürich

Positive Aktienkursentwicklung und attraktive Dividende

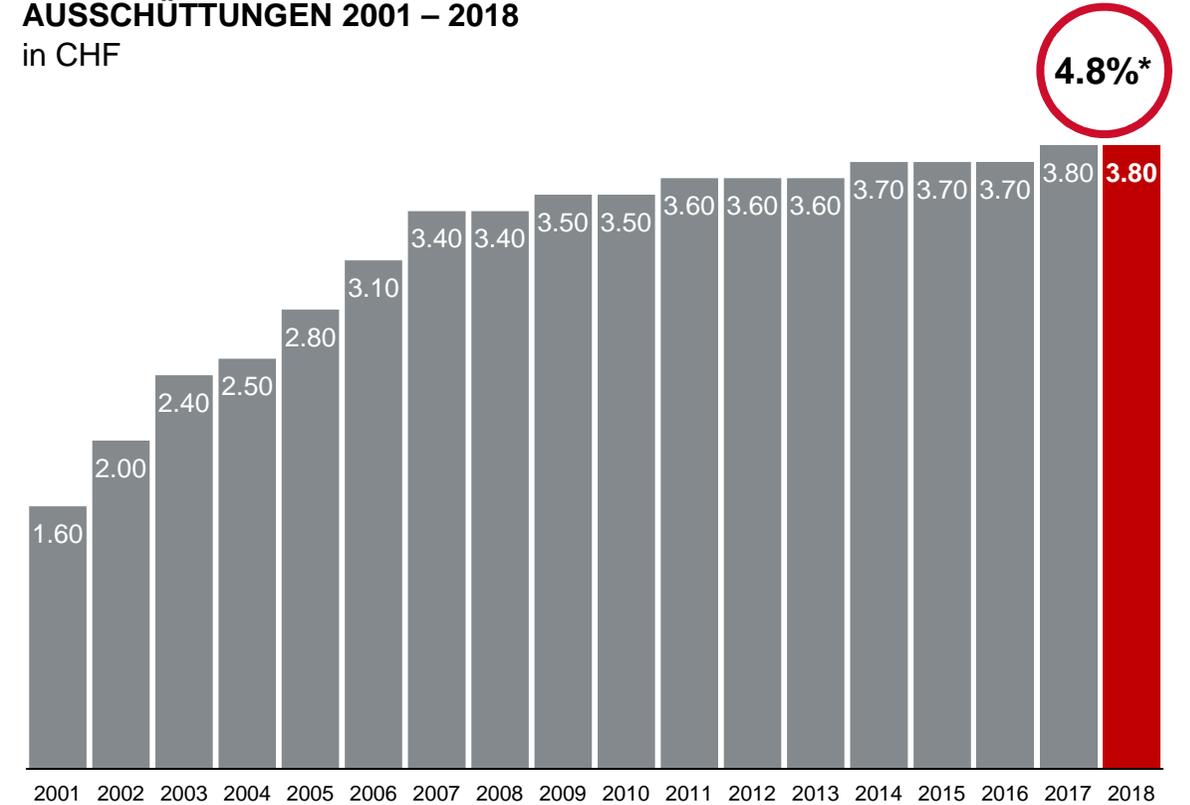
ENTWICKLUNG AKTIENKURS

Indexiert seit Börsengang



AUSSCHÜTTUNGEN 2001 – 2018

in CHF



* Rendite auf Basis Jahresschlusskurs 2018 (Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen)

Basis für Profitabilität und Wachstum



Nachhaltiges Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Vertikal integrierte immobiliennahe Gruppengesellschaften ergänzen das Kerngeschäft.



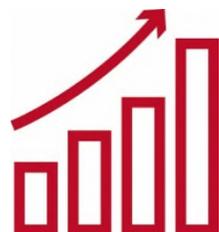
Stabile Finanzierung

Swiss Prime Site ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 43.6%. Die Belehnungsquote liegt bei 46.6%.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 192 Qualitätseigentumsobjekte umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien. Swiss Prime Site fokussiert stark auf Büro- und Verkaufsflächen.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Nettorendite von 3.5%. Die Projektpipeline umfasst rund 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von CHF 2.0 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit rund CHF 7 Mrd. Marktkapitalisierung das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Das Aktienkapital ist im Streubesitz.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine konstante und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 4.5%.

SWISS PRIME SITE

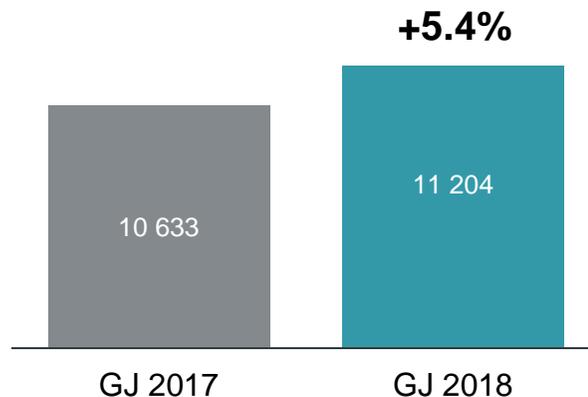
**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2018

IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

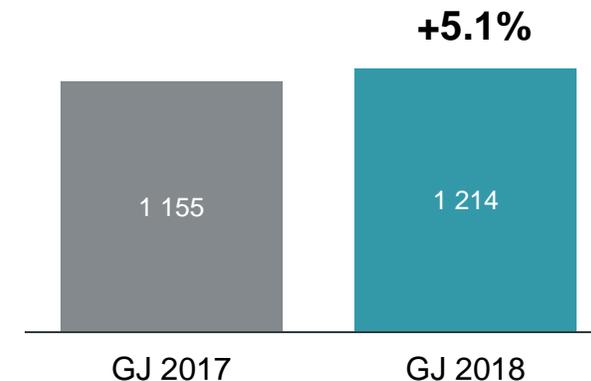
11 204



BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.

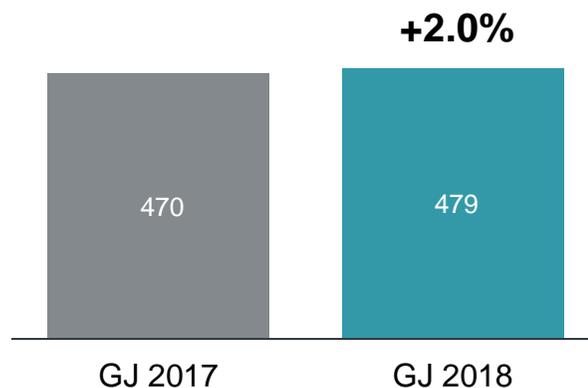
1 214



MIETERTRAG

in CHF Mio.

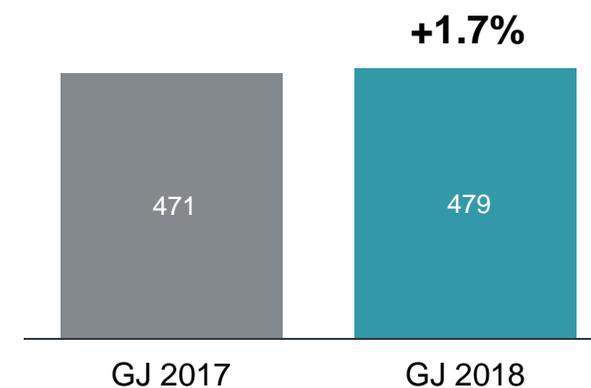
479



EBIT

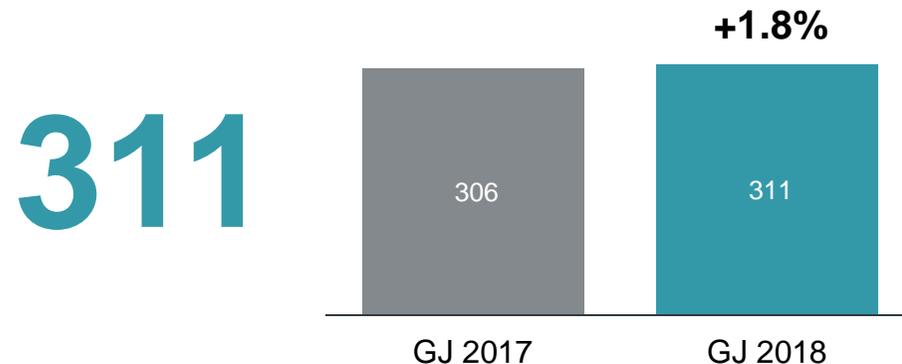
in CHF Mio.

479

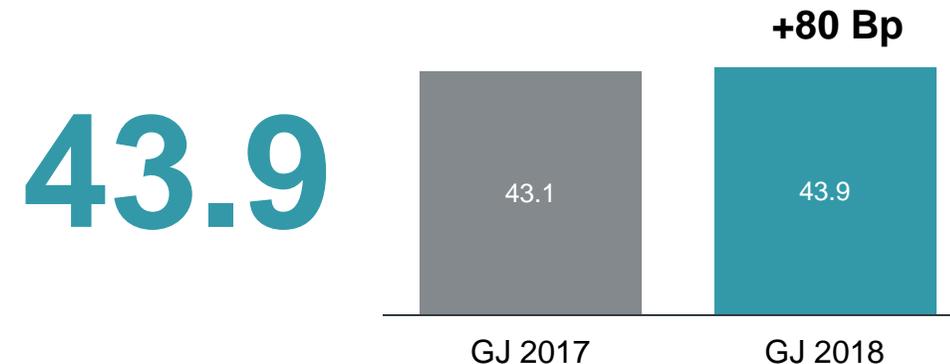


EPS auf Vorjahresniveau nach Kapitalerhöhung

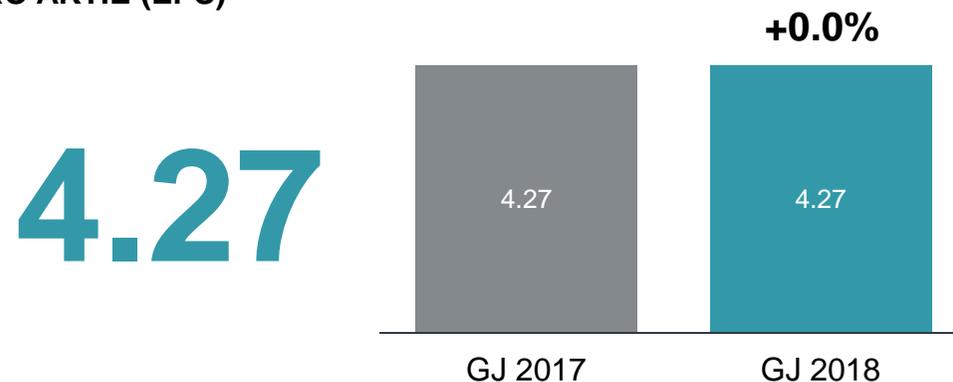
GEWINN
in CHF Mio.



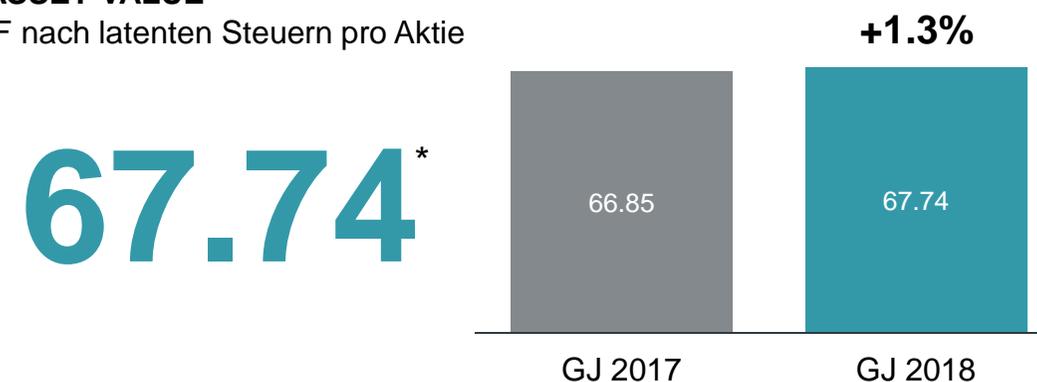
EIGENKAPITALQUOTE
in %



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

Führungsstruktur Swiss Prime Site

Verwaltungsrat

Präsident
Hans Peter Wehrli



Vizepräsident
Mario F. Seris



Christopher M.
Chambers



Barbara
Frei-Spreiter



Rudolf
Huber



Thomas
Studhalter



Gabrielle
Nater-Bass



Konzernleitung

CEO
René Zahnd



CFO
Markus Meier



CEO Immobilien
Peter Lehmann



CEO Wincasa
Oliver Hofmann



CEO Tertianum
Luca Stäger



Beiräte Gruppengesellschaften

Wincasa

Tertianum

Jelmoli

Roger Wütrich-Hasenböhler, Mario F. Seris (Verwaltungsrat Swiss Prime Site)

Heike Bischoff-Ferrari, Daniel Staffelbach, Thomas Studhalter (Verwaltungsrat Swiss Prime Site)

Julia Brucher, Andreas Hilgenstock, Rudolf Huber (Verwaltungsrat Swiss Prime Site)

Einfache Organisation und starke Führung

SWISS PRIME SITE

Gruppenleitung

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

Gruppen- gesellschaften



CEO
Peter Lehmann



CEO
Oliver Hofmann

TERTIANUM

CEO
Luca Stäger

Jelmoli

CEO
vakant



SWISS PRIME SITE
Solutions

CEO
Anastasius Tschopp

Segmente

Immobilien

Dienstleistungen

Vertikale Integration immobiliennaher Geschäftsfelder als Stärke

Kerngeschäft



Immobilien

Der Anlagefokus des Kerngeschäfts Immobilien liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften. Ein weiteres Standbein innerhalb des Kerngeschäfts sind Umnutzungen, Entwicklungen und Modernisierungen ganzer Areale.

479.4*

Ertrag aus Vermietung in CHF Mio.

11.2

Immobilienbestand in CHF Mrd.

Immobiliennahe Geschäftsfelder



Immobilien-dienstleistungen

Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das innovative Dienstleistungsportfolio umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien.

116.7

Ertrag aus Immobiliendienstleistungen in CHF Mio.

68

Assets under Management in CHF Mrd.

TERTIANUM

Leben im Alter

Die Tertianum Gruppe ist die führende Schweizer Dienstleisterin im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter. Qualitätsbewusstes Wohnen mit Autonomie, individuelle Services, Sicherheit sowie Pflege und Betreuung bilden den Kern von Tertianum.

396.9

Ertrag aus Leben im Alter in CHF Mio.

77

Anzahl Betriebe

Jelmoli

Retail

Jelmoli – The House of Brands in Zürich ist der führende Premium Department Store der Schweiz. Ab 2020 entsteht ein neuer Standort am Flughafen Zürich.

131.3

Ertrag aus Retail in CHF Mio.

23 800

Verkaufsfläche in m²



SWISS PRIME SITE Solutions

Asset Management

Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Asset Management Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden.

8.5

Ertrag aus Asset Management in CHF Mio.

1.6

Assets under Management in CHF Mrd.

* allgemeine Zahlenbasis: Geschäftsjahr 2018

An aerial, top-down view of a modern building's roof. The roof is covered in a complex grid of glass panels, likely for solar energy or a green roof system. The building's edge is finished with a teal-colored parapet. Several large, white, rectangular HVAC units are arranged in rows on the roof. A central area contains a small structure with a blue and red crane or lift. The surrounding area includes a multi-lane road with cars, a parking lot with yellow trucks, and other urban buildings.

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**

Schaffung von Mehrwert und Lebensräumen

Vision

**Als führende
Immobilien-gesellschaft
schaffen wir mehr Wert
und gestalten nachhaltig
Lebensräume – innovativ
und leidenschaftlich.**

Mission

- Wir setzen Standards bei Immobilien-investitionen und bei Investitionen in immobilien-nahe Geschäftsfelder, womit wir nachhaltig Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen schaffen.
- Wir investieren in erstklassige Immobilien, Immobilienprojekte, Areale, Produkte und Dienstleistungen und managen diese aktiv.
- Wir sind der Wunschpartner für alle Anspruchsgruppen in unseren Geschäftsfeldern.
- Wir sind der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernehmen Verantwortung für unser Handeln, unsere Umwelt und unsere Gesellschaft.

Unternehmenswerte

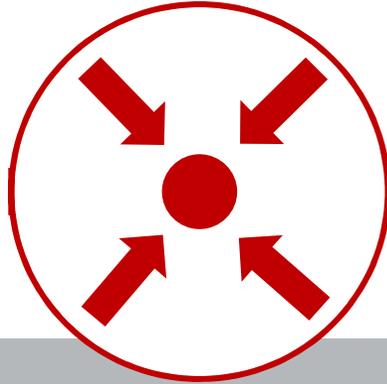
- 1. Respekt**
Wir begegnen allen Menschen mit Respekt.
- 2. Ambition**
Wir setzen uns hohe Ziele.
- 3. Innovation**
Wir leben Innovation und entwickeln uns stetig.
- 4. Verantwortung**
Wir nehmen unsere Verantwortung wahr und stehen für unsere Arbeit ein.
- 5. Integrität**
Wir stellen Integrität ins Zentrum unseres Handelns.

Wichtigste strategische Pfeiler



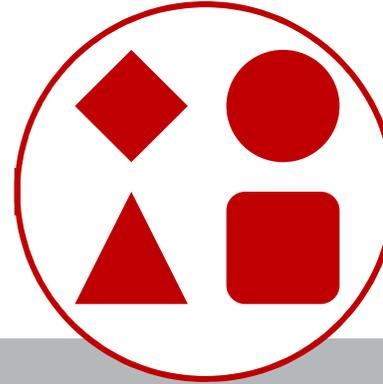
Investitionen

in erstklassige Liegen-
schaften mit attraktiven
Renditen und Wert-
steigerungspotenzial



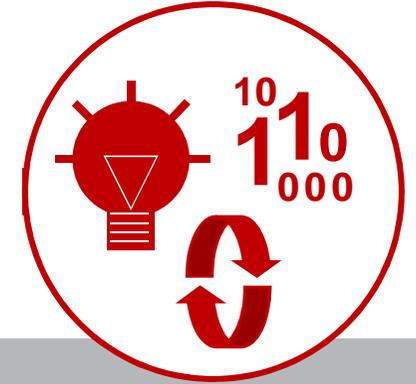
Fokussierung

auf kommerziell genutzte
Flächen und Projekt-
entwicklungen in
verschiedenen Regionen



Ertragsdiversifikation

durch Ausbau bestehender
immobiliennaher Geschäfts-
felder und deren Synergien



Innovationen, Nachhaltig- keit und Digitalisierung

als Schlüsselfaktoren für
weiteres gesundes
Wachstum

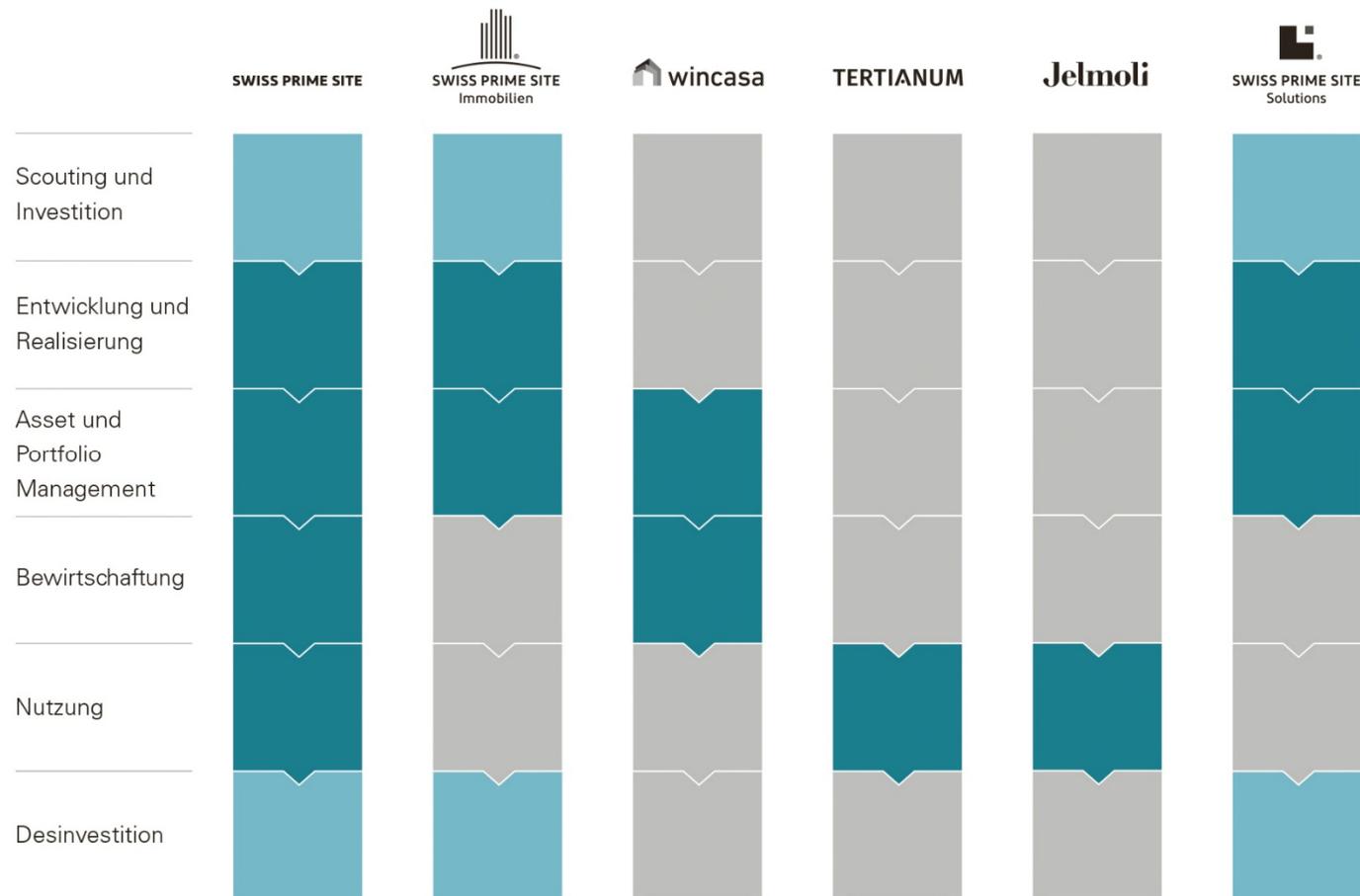
Geschäftsmodell Swiss Prime Site Gruppe



Geschäftsmodell – Von Raum zu Lebensraum

- Den Kern des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site bilden Projektentwicklung, Objektrealisierung, Bewirtschaftung sowie die Eigen- und Fremdnutzung von Immobilien
- Die Ziele dieses Kernprozesses sind die nachhaltige Wertgenerierung und der Ausbau des Immobilienportfolios
- Areale und Liegenschaften werden nach höchsten Massstäben für die aktuellen und künftigen Marktbedürfnisse entwickelt
- Swiss Prime Site finanziert diese Vorhaben und lässt sie durch Partner erstellen
- Nach Vollendung werden die Objekte vermarktet, bewirtschaftet und zur Nutzung an die Mieter übergeben
- Am Ende der Lebensphase der Immobilien werden diese neu entwickelt oder umgenutzt, sodass der Zyklus neu beginnen kann

Wertschöpfung Gruppengesellschaften



Wertschöpfungsprozesse

- Gruppengesellschaften bilden die Bestandteile und Basis des integrierten Geschäftsmodells
- Swiss Prime Site Immobilien managt das Immobilienportfolio (Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung, Veräusserung)
- Wincasa steuert durch Bewirtschaftung, Vermarktung und Verkauf von Immobilien einen Teil zur Wertschöpfung bei
- Tertianum und Jelmoli nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen zur weiteren Stärkung bei
- Swiss Prime Site Solutions ist ein Asset Manager für Dritte (Erwerb, Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf)

SWISS PRIME SITE

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**



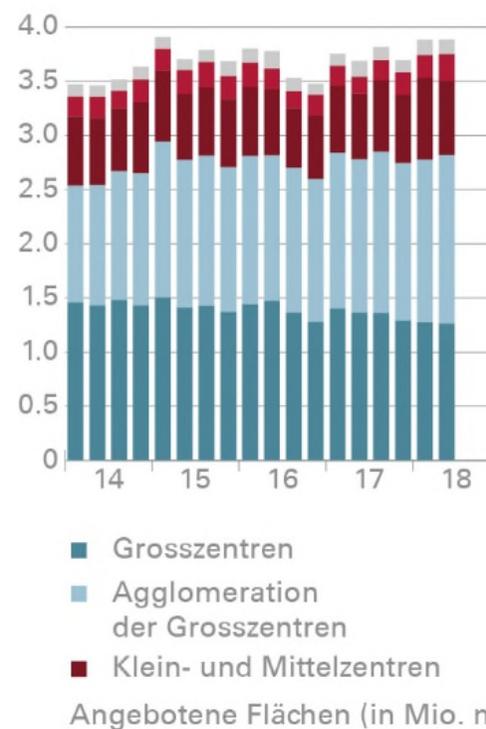
Wichtigste Einflussfaktoren für den Immobilienmarkt (1/2)

Mietmarkt: Entwicklung der Angebotsmieten und -flächen

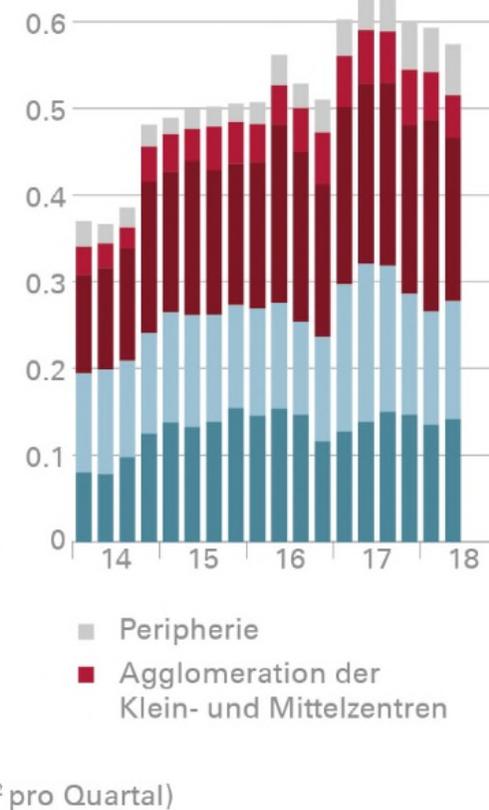


Quellen: Wüest Partner

Büro

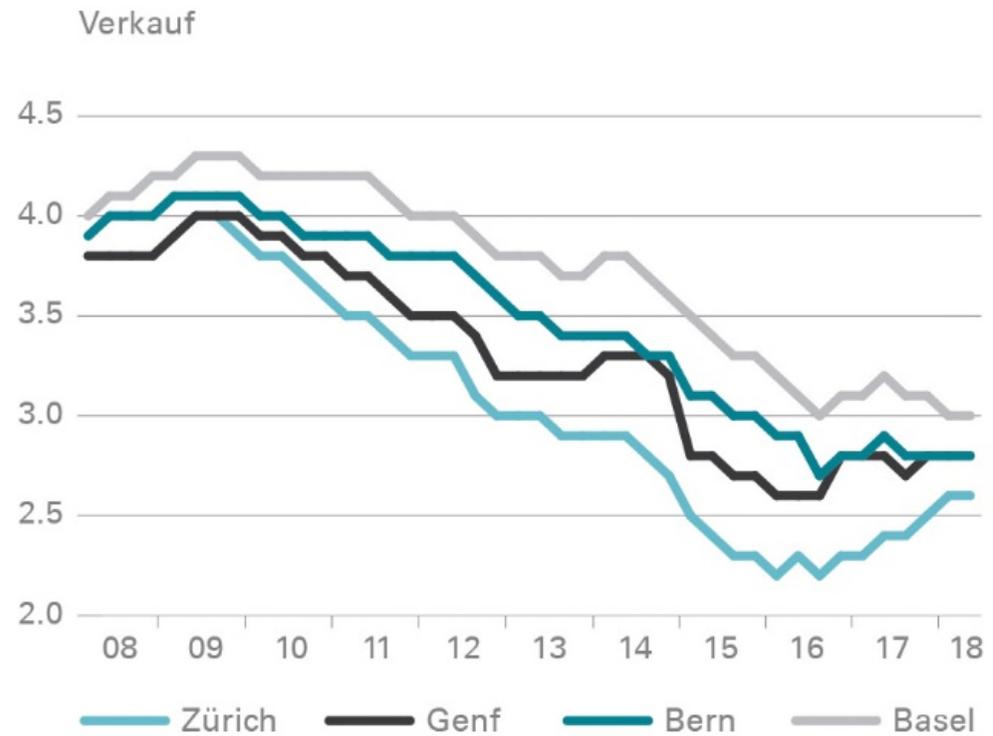


Verkauf



Wichtigste Einflussfaktoren für den Immobilienmarkt (2/2)

Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen

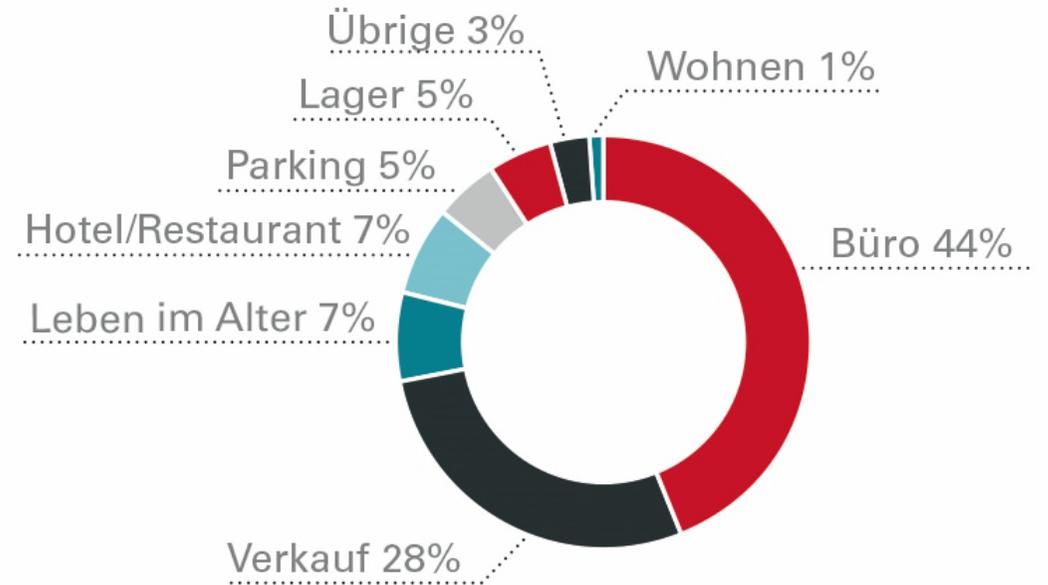


Quellen: Wüest Partner

Konzentration auf Geschäftsimmobilien



Portfolio nach Nutzungsarten
Basis: Nettomiettertrag per 31. Juni 2019

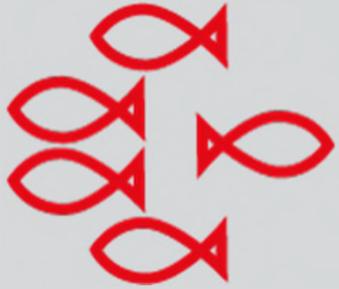


SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME



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 20 Projekte | Investitionsvolumen von CHF ~2.0 Mrd. (inkl. Land/Reserven)

2 Projekte

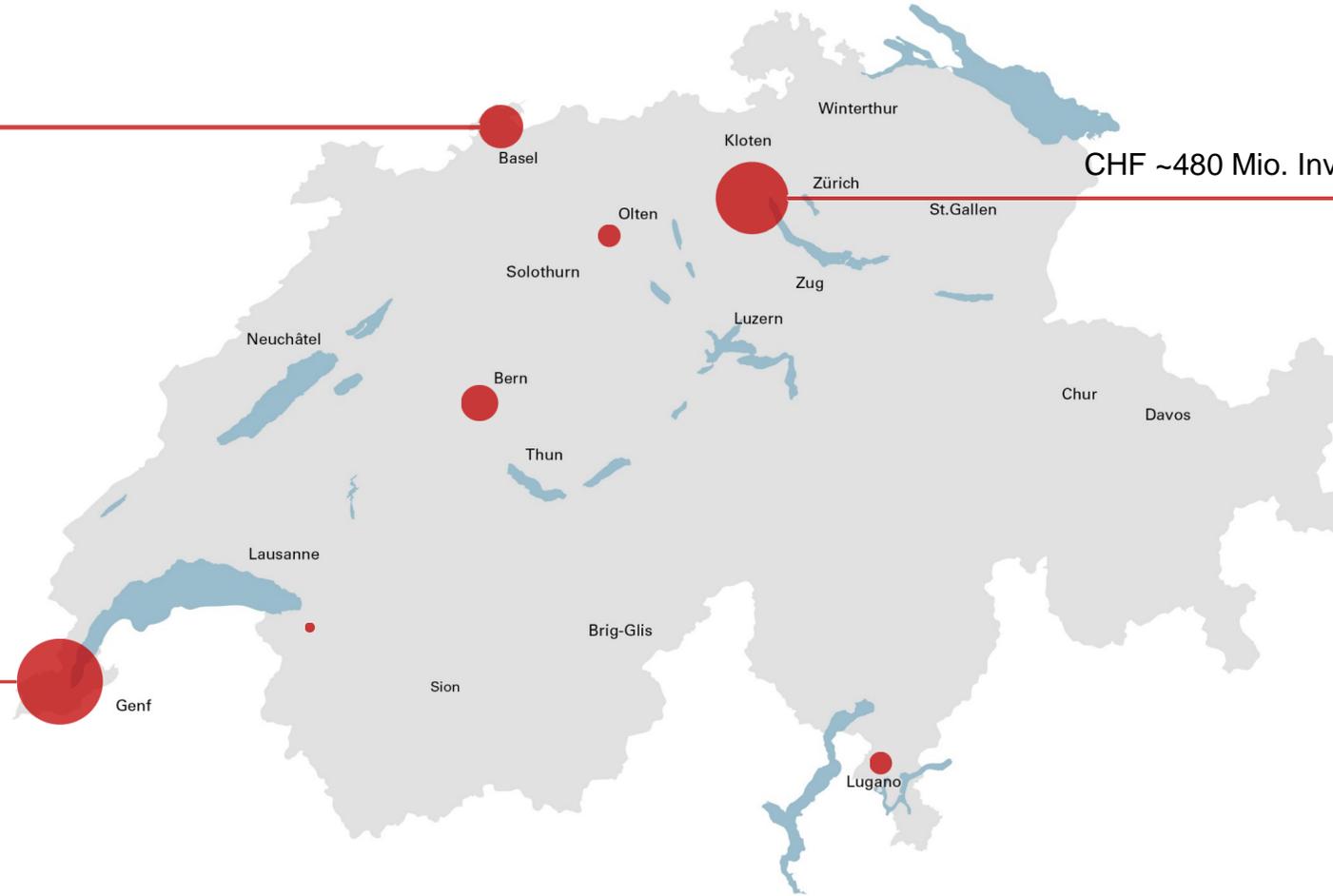
CHF ~190 Mio. Investitionsvolumen

6 Projekte

CHF ~480 Mio. Investitionsvolumen

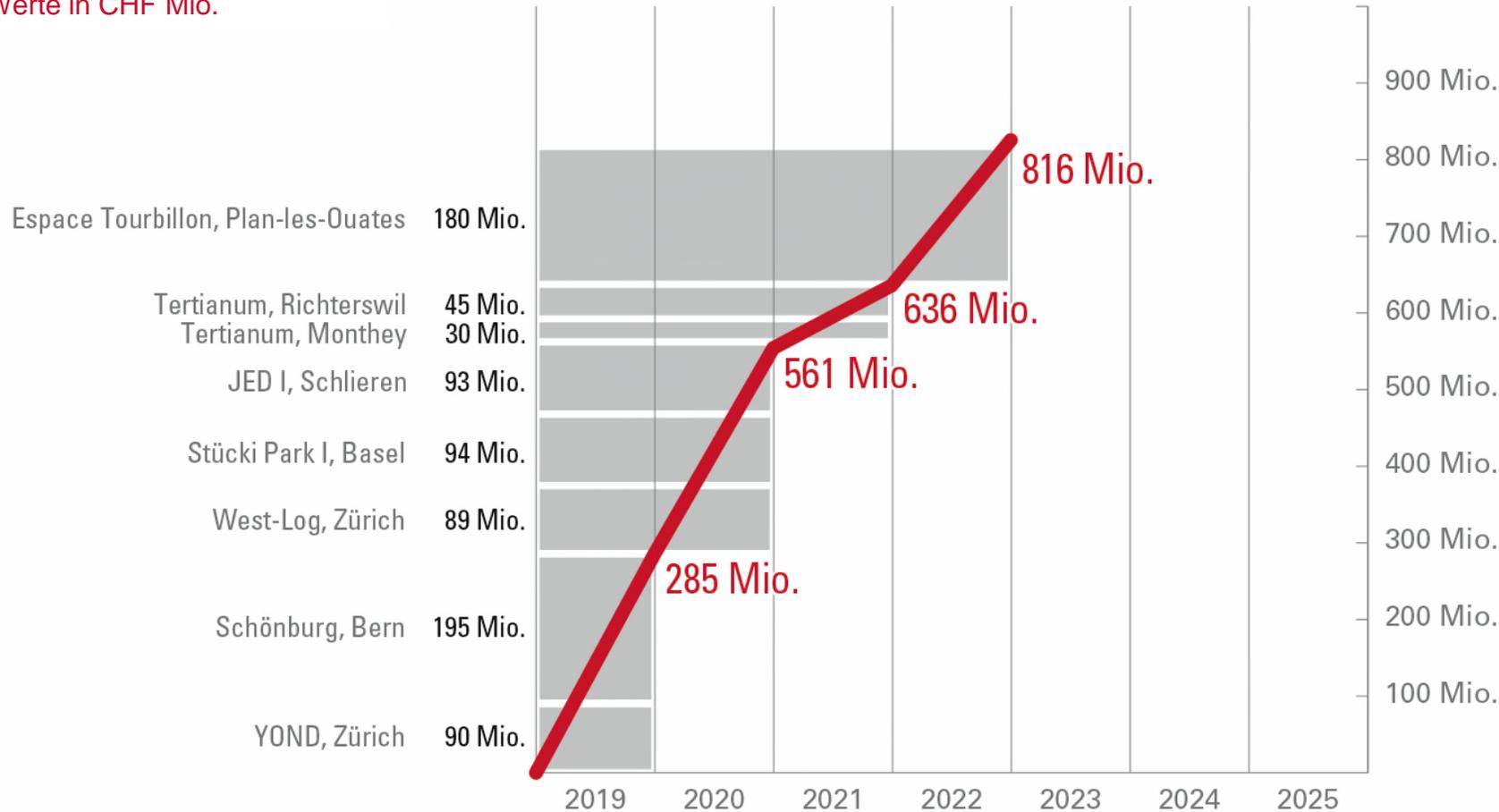
3 Projekte

CHF ~620 Mio. Investitionsvolumen



Objekte im Bau

Werte in CHF Mio.



Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

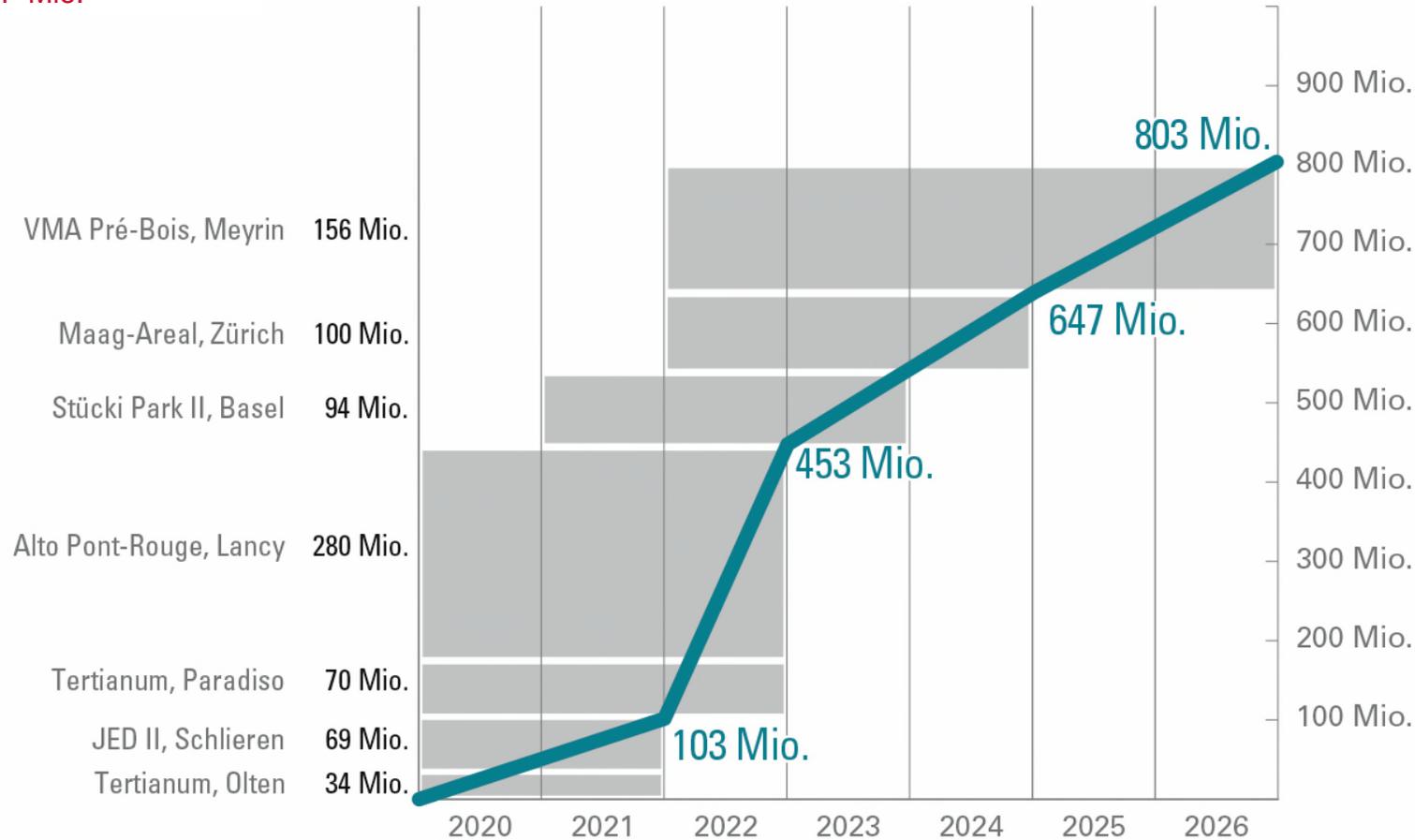
im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~800 Mio.

Reserven: CHF ~400 Mio.

Projekte in Planung

Werte in CHF Mio.



Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~800 Mio.

Reserven: CHF ~400 Mio.

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**



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

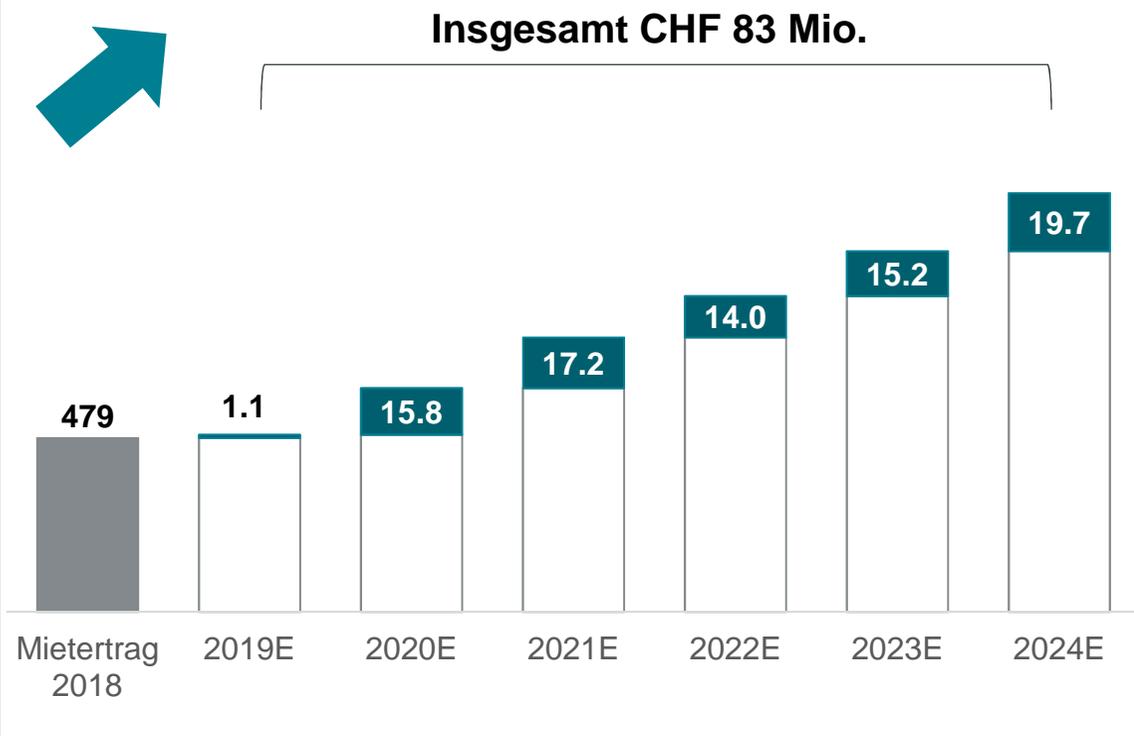
Zunehmende Regulierung* mit möglichen Implikationen für die Immobilienwirtschaft

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

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

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.