



SWISS PRIME SITE

KURZBERICHT

1. Halbjahr

2018

FOOD



Inhalt

-
- 2 Vorwort
-
- 5 Ausgewählte Konzernzahlen
-
- 6 Erfolgsgeschichte
-
- 8 Verwaltungsrat
-
- 9 Gruppenleitung
-
- 11 Strategie
-
- 12 Geschäftsmodell
-
- 14 Gruppengesellschaften
-
- 18 Immobilienportfolio
-
- 30 Unsere Stärken
-
- 31 Unsere Aktie
-
- 32 Informationspolitik

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 zeigten die wichtigsten Indikatoren auf dem Immobilienmarkt ein unterschiedliches Bild. Fundamental wurden eine robuste wirtschaftliche Entwicklung und anhaltendes Bevölkerungswachstum erwartet. Bei den Zinsen ging man von einem langsamen und moderaten Anstieg aus. In Summe kam Swiss Prime Site mit diesen eingetretenen Rahmenbedingungen sehr gut zu recht und kann nach den ersten sechs Monaten positive Ergebnisse ausweisen.

Erfolgreiches 1. Halbjahr 2018

Swiss Prime Site schliesst das erste Halbjahr 2018 mit guten Resultaten ab. Mit CHF 585.3 Mio. (+10.3%) konnte der Betriebsertrag zum Vorjahr erneut gesteigert werden. Dies ist auf die gute Leistung des Kerngeschäfts Immobilien und des Segments Dienstleistungen zurückzuführen. Das Segment Immobilien steigerte den Ertrag um 16.3% gegenüber dem Vorjahr. Auch die Dienstleistungen konnten mit 7.2% zulegen. Das Immobilienportfolio erreichte mit CHF 10.8 Mrd. einen neuen Höchstwert. Gleichzeitig konnte die Nettorendite mit 3.7% stabil gehalten werden. Die Leerstandsquote sank im Vorjahresvergleich deutlich von 5.5% auf 4.7%. Der erzielte Gewinn stieg um 7.8% auf CHF 152.0 Mio. respektive um 15.4% auf CHF 151.1 Mio. ohne Neubewertungen und latente Steuern. Der entsprechende Gewinn pro Aktie beträgt CHF 2.11 (+15.3%). Für das Gesamtjahr 2018 bestätigt Swiss Prime Site die gesteckten Ziele.

Weiteres Wachstum im Kerngeschäft Immobilien

Im Kerngeschäft Immobilien tätigte Swiss Prime Site bedeutende Investitionen. Einerseits konnte das Portfolio in einem kompetitiven Markt mit wichtigen Zukäufen erweitert werden. Andererseits wurden die Entwicklungs- und Neubauprojekte weiter vorangetrieben. Erneut als richtig erwies sich die Strategie, den Fokus des Immobilienportfolios auf exzellente und sehr gut erschlossene Liegenschaften und Areale zu legen. Im ersten Semester 2018 konnten Neu- und Wiedervermietungen im Umfang von 96 407 m² (6.1% der vermietbaren Flächen) abgeschlossen werden. Innerhalb des Immobilienportfolios fanden im ersten Halbjahr 2018 folgende Transaktionen statt:

- In Regensdorf ist es Swiss Prime Site gelungen, ein voll vermietetes und für die Zukunft vielversprechendes Areal zu erwerben.

- In Zürich-Altstetten und in Monthey (Kanton Wallis) konnten attraktive Grundstücke für Projekte in den Bereichen Stadtlogistik respektive Leben im Alter akquiriert werden.
- Zukünftig bereichert eine voll vermietete Büroimmobilie in der Zürcher Innenstadt an der Beethovenstrasse 33 – nahe Paradeplatz und See – das Portfolio. Das Closing fand Anfang Juli 2018 statt.
- Wie bereits in Aussicht gestellt, wurde das Projekt «Weltpost Park» in Bern verkauft. Die aus drei Wohngebäuden bestehende Komposition wird Anfang 2020 schlüsselfertig an die Käuferin Allianz Suisse übergeben.

Segment Dienstleistungen ebenfalls mit guter Entwicklung

Das Segment Dienstleistungen umfasst die immobiliennahen Services von Wincasa,

Tertianum, Jelmoli –The House of Brands und Swiss Prime Site Solutions. Insgesamt überzeugte die Leistung des Segments im ersten Halbjahr 2018 ebenfalls. Wincasa befindet sich derzeit in einer Transformationsphase. Ausgehend von der allgemeinen Digitalisierung werden Dienstleistungen noch optimaler auf Kunden zugeschnitten. Tertianum wuchs durch die neuen Betriebe und führte ein wichtiges neues Ressourcen-Planungssystem ein. Damit werden interne Abläufe, Prozesse und der Kundenservice deutlich aufgewertet und verbessert. Jelmoli behauptete sich im anspruchsvollen Marktumfeld. Die Projekte zur Einführung einer durchgängigen E-Commerce-Strategie und zum Aufbau eines zweiten Standbeins am Flughafen Zürich kommen gut voran. In Summe fanden diese Initiativen sehr guten Anklang und führten zu verbesserten und im Rahmen der Erwartungen liegenden Resultaten.

Key Figures 1. Halbjahr 2018

2.11

Gewinn pro Aktie (CHF) ¹
+15.3% zum Vorjahr

10.8

Portfolio (CHF Mrd.)
+5.4% zum Vorjahr

4.7

Leerstandsquote (%)
-14.6% zum Vorjahr

¹ ohne Neubewertungen und latente Steuern

Positiver Ausblick und Bestätigung der Ziele 2018

Swiss Prime Site geht davon aus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorteilhaft bleiben und sich weitere Wachstumsimpulse positiv in den Resultaten niederschlagen werden. Die Anfang 2018 gesteckten Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2018 werden bestätigt. Dazu zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen sowie eine weiterhin tiefe Leer-

standsquote. Wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen werden ebenfalls einen wesentlichen EBIT-Beitrag leisten. Die Entwicklungspipeline mit einem Volumen von über CHF 2 Mrd. wird weiteren Raum für Wachstumsopportunitäten bieten. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwartet das Unternehmen zusätzliches Wachstum. Swiss Prime Site hält an seiner bisherigen Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.



Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd
Chief Executive Officer

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 263.7	10 633.1	10 819.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	231.1	469.9	240.9
Leerstandsquote	%	5.5	5.2	4.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	51.7	25.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	57.8	120.0	58.9
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.8	136.2	59.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	175.9	359.9	193.8
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.2	9.9	3.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	530.5	1 154.8	585.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	37.4	65.9	35.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	0.3	0.3	6.3
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	215.8	470.6	232.9
Gewinn	CHF Mio.	141.0	305.5	152.0
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.1	41.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.0	6.4	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.5	3.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.97	4.27	2.13
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	79.94	82.87	81.80
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	64.63	66.85	65.25
Angaben ohne Neubewertungen und latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	178.4	404.8	197.8
Gewinn	CHF Mio.	131.0	307.4	151.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.83	4.30	2.11
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.6	6.4	6.4

Weitere Details zu den Finanzzahlen finden Sie im Halbjahresbericht 2018 unter www.sps.swiss

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

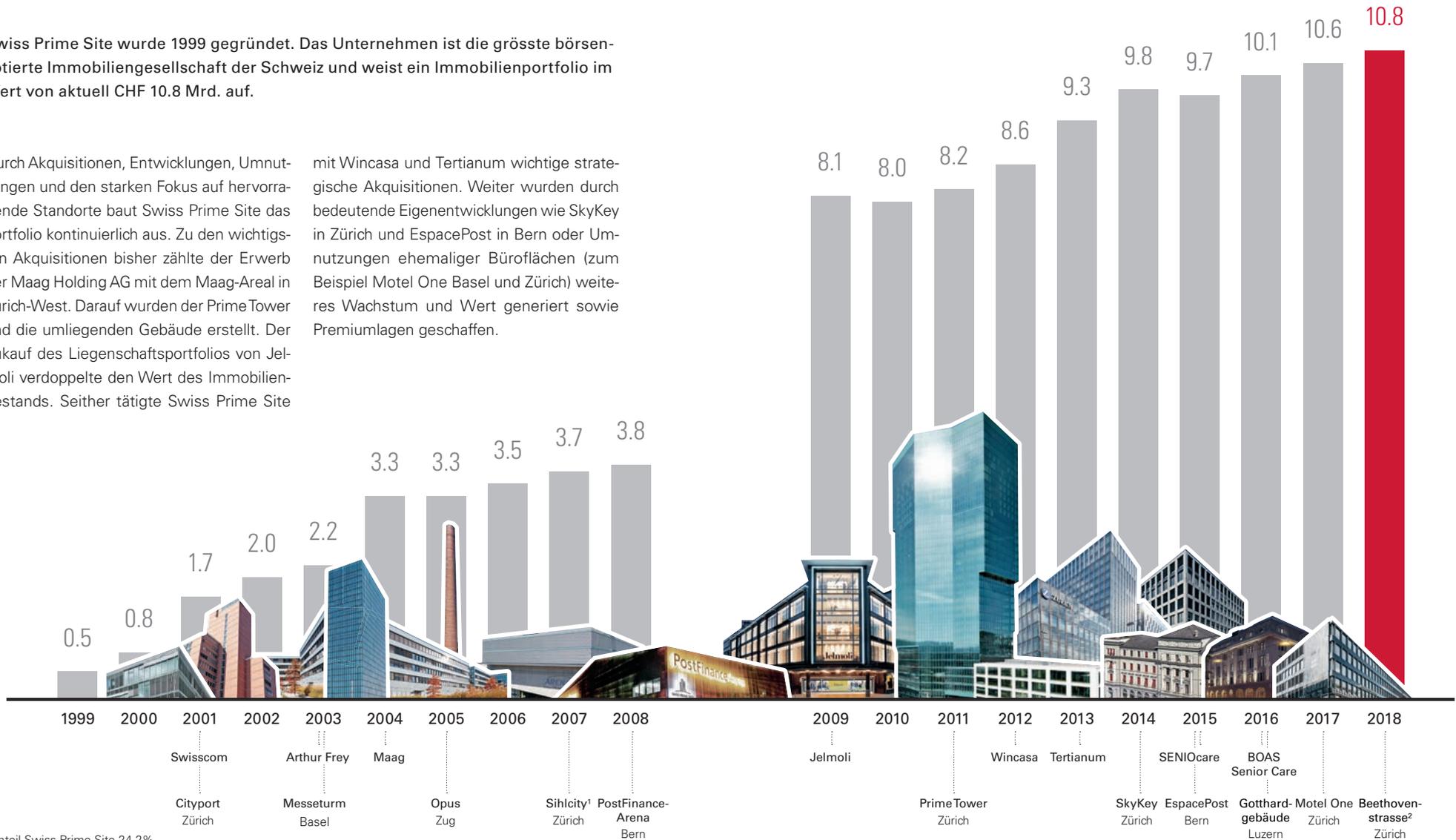
Erfolgsgeschichte

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 10.8 Mrd. auf.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bisher zählte der Erwerb der Maag Holding AG mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf des Liegenschaftsportfolios von Jelmoli verdoppelte den Wert des Immobilienbestands. Seither tätigte Swiss Prime Site

mit Wincasa und Tertianum wichtige strategische Akquisitionen. Weiter wurden durch bedeutende Eigenentwicklungen wie SkyKey in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One Basel und Zürich) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen.

Fair Value
Immobilienportfolio
in Mrd. CHF



¹ Anteil Swiss Prime Site 24.2%

² Juli 2018

Verwaltungsrat



Prof. Dr. Hans Peter Wehrli
Präsident
Mitglied seit 29.04.2002³



Mario F. Seris
Vizepräsident
Mitglied seit 27.04.2005^{2,3}



Christopher M. Chambers
Mitglied seit 22.10.2009^{1,2}



Dr. Rudolf Huber
Mitglied seit 29.04.2002¹



Thomas Studhalter
Mitglied seit 27.03.2018¹



Dr. Barbara Frei-Spreiter
Mitglied seit 27.03.2018²



Klaus R. Wecken
Mitglied seit 22.10.2009

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft und Gesellschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu ei-

ner ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Gruppenleitung



Franco Savastano
CEO Jelmoli

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

Oliver Hofmann
CEO Wincasa

Markus Meier
CFO Swiss Prime Site

Peter Lehmann
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Luca Stäger
CEO Tertianum

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Jelmoli und Tertianum sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen.



Strategie

Investitionen und Fokussierung

Die Ziele der Swiss Prime Site-Gruppe sind konstantes Wachstum und eine nachhaltige Profitabilitätsentwicklung. Dazu werden beträchtliche Investitionen im Kerngeschäft Immobilien getätigt. Das Augenmerk gilt erstklassigen Liegenschaften mit attraktiven Renditen in der Schweiz. Derzeit ist Zürich mit 42% Anteil die wichtigste strategische Region im Portfolio von über CHF 10.8 Mrd. Stark im Wachstum ist zudem das Gebiet um das Genfer Seebecken. Swiss Prime Site fokussiert sich auf kommerziell genutzte Flächen und Räume. Mit eigenem Know-how werden Liegenschaften und Areale nachhaltig entwickelt, neu positioniert oder modernisiert.

Ertragsdiversifikation und Synergien

Um die Diversifikation des Geschäftsmodells weiter zu stärken, werden bestehende immobiliennahe Geschäftsfelder ausgebaut. Aktuell verfügt Swiss Prime Site mit WinCasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions über attraktive Gruppengesell-

schaften. Sie erweisen im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien der Gruppe wie auch Drittkunden am Markt stark nachgefragte Dienste. Die Ziele sind, die Beiträge an Umsatz und Betriebsgewinn deutlich zu steigern sowie die Synergien innerhalb der Gruppe und der einzelnen Gesellschaften zu nutzen und zu erhöhen.

Innovation und Nachhaltigkeit

Als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz will Swiss Prime Site Innovationsführer sein. Dazu hat das Unternehmen auf Gruppenstufe und in den einzelnen Gruppengesellschaften Einheiten geschaffen, die sich mit innovativen Technologien, Verfahren und Prozessen beschäftigen. Ziel ist, die Gruppe gerade in Zeiten disruptiver Veränderungen für künftige Herausforderungen und veränderte Märkte zu rüsten. Zu den Schlüsselfaktoren zählt neben Innovation und Digitalisierung die Nachhaltigkeit. In allen Belangen sorgt die bewusste nachhaltige Geschäftsführung für die Zukunftsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens.

Ziele 2018

<5 %

Leerstandsquote

±45 %

Eigenkapitalquote

6–8 %

Eigenkapitalrendite

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.

Das Portfolio wird innerhalb der Wertschöpfungskette durch Zukäufe ergänzt und durch Verkäufe optimiert. Um den Kern des Geschäftsmodells herum sorgen übergeordnete Geschäftsprozesse dafür, dass Wissen innerhalb des Unternehmens aufgebaut sowie der Markt- und Ressourcenzugang gewährleistet wird. Weiter unterstützen Vermarktung und Branding sowie eine moderne Informatikarchitektur und eine zeitgemässe Mitarbeiterentwicklung die Gestaltung von «Raum zu Lebensraum».

Räume im Einklang mit den Bedürfnissen nachhaltig entwickeln

Auf übergeordneter und damit gesellschaftli-

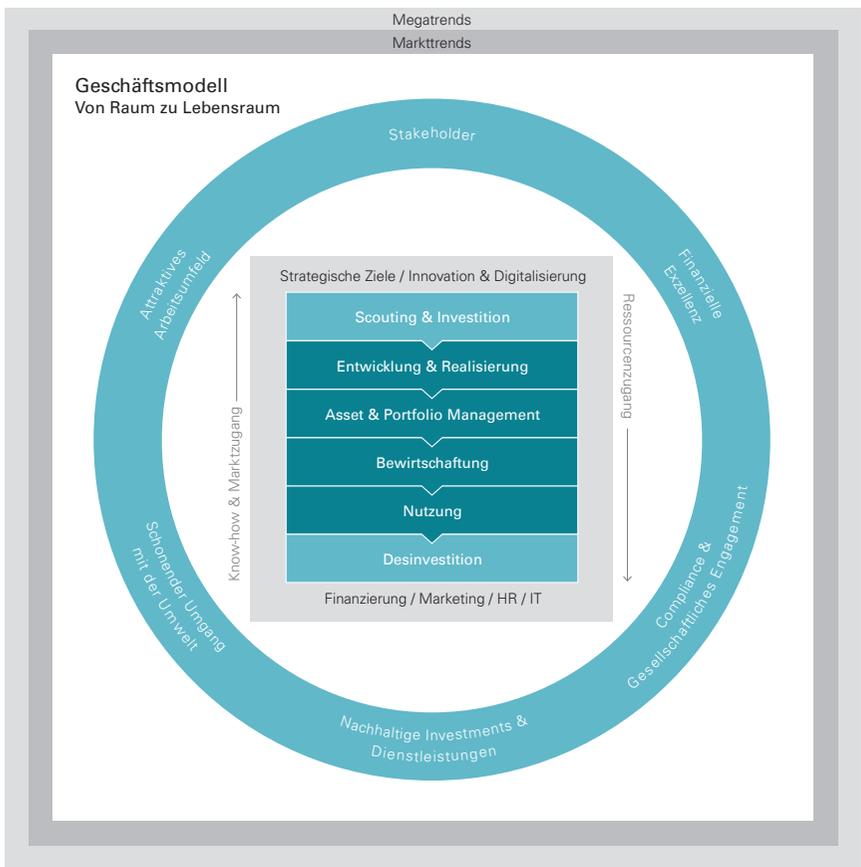
cher Ebene werden die wichtigsten Impulse aufgenommen, die massgeblich Einfluss auf das Geschäftsmodell haben. Relevante Trends wie zum Beispiel Digitalisierung, demografische Veränderungen oder Zuwanderung können zu Erweiterungen und Anpassungen der Wertschöpfungskette führen. Markttrends, wie die Revitalisierung nicht mehr zeitgemässer Industriearale oder die Veränderungen des Zinsumfelds, gehören zu den weiteren Einflussfaktoren.

Vertikal integrierte Gruppengesellschaften

Die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions bilden die Bestandteile sowie die Basis des integrierten Geschäftsmodells der Swiss Prime Site-Gruppe. Das rund CHF 10.8 Mrd. umfassende Liegenschaftsportfolio wird von Swiss Prime Site Immobilien durch Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung und wo nötig Veräusserung aktiv erweitert und optimiert. Wincasa steuert durch Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung und Verkauf von Immobilien über die Wertschöpfungsstufen hinweg einen Teil zur Kette bei. Tertianum als Dienstleister im Bereich Leben im Alter und Jelmoli als Premium Department Store nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen zur weiteren Stärkung des Geschäftsmodells bei.

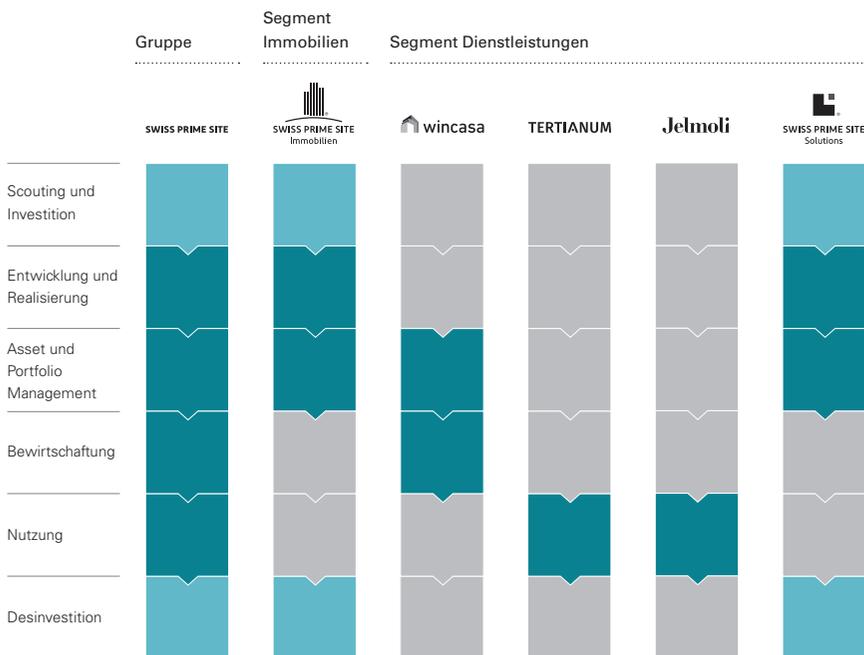
Swiss Prime Site Solutions bietet seit 2017 als Asset Manager mit Erwerb, Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf Dienstleistungen des Kernprozesses für Dritte an.

Die Wertschöpfungsprozesse der Gruppengesellschaften sind bewusst nicht voll zentralisiert und generieren über die genannten integralen Teile des Geschäftsmodells hinaus wichtige Beiträge für den langfristigen Erfolg der Gruppe.



Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site

Gruppengesellschaften



Der Anlagefokus des Kerngeschäfts Immobilien liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften. Diese werden hauptsächlich von kommerziellen Mietern genutzt. Ein weiterer Fokus innerhalb des Kerngeschäfts sind Umnutzungen, Entwicklungen und Modernisierungen ganzer Areale.

240.9

Ertrag aus Vermietung
in CHF Mio.

10.8

Immobilienbestand in CHF Mrd.



Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das innovative Dienstleistungsportfolio umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Die verwalteten Assets unter Management belaufen sich auf rund CHF 67 Mrd. Wincasa gilt als First Mover im Bereich Digitalisierung (Mietportal «MyWincasa») in der Immobilienbranche.

58.9

Ertrag aus Immobiliendienstleistungen in CHF Mio.

67

Assets unter Management in CHF Mrd.

TERTIANUM

Die Tertianum Gruppe ist die führende Schweizer Dienstleisterin im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter. Qualitätsbewusstes Wohnen mit Autonomie, individuellen Services, Sicherheit sowie Pflege und Betreuung bildet den Kern von Tertianum. Die Gruppe betreibt in der ganzen Schweiz 77 Residenzen sowie Wohn- und Pflegezentren.

193.8

Ertrag aus Leben im Alter in CHF Mio.

77

Anzahl Betriebe

Jelmoli

Jelmoli – The House of Brands in Zürich ist der führende Premium Department Store der Schweiz. Auf rund 40% der Verkaufsfläche von insgesamt 23800 m² werden Shop-in-Shop-Umsätze von Dritten erzielt. Die übrigen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie. Ab 2020 entsteht ein neuer Standort am Flughafen Zürich.

59.6

Ertrag aus Retail in CHF Mio.

23 800

Verkaufsfläche in m²



SWISS PRIME SITE Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden. Das Ziel ist es, unabhängig vom Renditeumfeld, solide und attraktive Erträge mit tiefem Risiko zu erwirtschaften.

3.4

Ertrag aus Asset Management
in CHF Mio.

1.5

Assets under Management
in CHF Mrd.

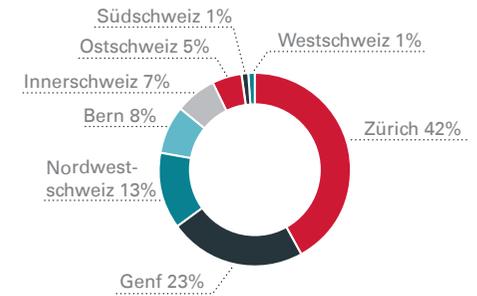


Immobilienportfolio



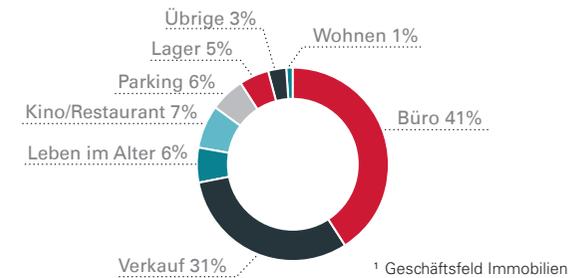
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 30.06.2018



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietertag per 30.06.2018



Aufbau und Wachstum

1999 wurde mit der Gründung von Swiss Prime Site durch die Pensionskasse Credit Suisse, Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Durch Erwerb und bedeutende Eigenentwicklungen wuchs der Wert der Immobilien innerhalb von weniger als zehn Jahren auf rund CHF 3.8 Mrd. (2008). Mit der Akquisition der Jelmoli-Liegenschaften 2009 konnte das Portfolio mehr als verdoppelt werden. Weitere wichtige Projekte erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse

des Immobilienportfolios bedeutend. Ein Wachstumsschub erfolgte mit der Akquisition der drei immobiliennahen Dienstleister Tertianum (2013), SENIOcare (2015) und BOAS Senior Care (2016). Per Mitte 2018 beträgt der Marktwert der Liegenschaften im Besitz von Swiss Prime Site CHF 10.8 Mrd.

Geografische Verteilung

Die Immobilien von Swiss Prime Site weisen ausnahmslos eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität auf. Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund

80% der Liegenschaften der Gruppe im Quartanten mit der höchsten Qualität. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 42% den Hauptanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist Genf (23%).

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio an erstklassig gelegenen und wertbeständigen Qualitätsliegenschaften zur Hauptsache an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und ihren

Bedürfnissen ausgerichtet. Von der insgesamt 1.6 Mio. m² verfügbaren Fläche sind aktuell 41% als Büros und 31% als Verkaufsräume vermietet. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 25% des Nettomietetrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 33% des Portfolios werden nach vier bis neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Projektpipeline

Entwicklung und Projektierung

Eine Stärke von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren.

Die Projektentwicklung basiert auf den strategischen Zielen der Gruppe, das organische Wachstum zu steigern und die Profitabilität des Unternehmens zu erhöhen. Die Erträge aus abgeschlossenen Projekten fallen in Form von Bewertungsgewinnen, als Steigerung der Mieterträge und als Verkaufsgewinne an. Neue, von Swiss Prime Site Immobilien entwickelte Projekte weisen in der Regel eine zum Markt wie auch zum bestehenden Portfolio überdurchschnittliche Nettoendite auf.

Das Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien per Mitte 2018 beträgt rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von rund CHF 800 Mio. Die dabei entstehenden Mietflächen in der Grössenordnung von 157 000 m² werden Erträge von rund CHF 45 Mio. pro Jahr generieren. Insgesamt befinden sich derzeit sechs Projekte im Bau. Die höchsten Investitionen werden mit CHF 233 Mio. in der Genfer Grossüberbauung «Espace Tourbillon» getätigt. Kurz nach Baustart im zweiten Halbjahr 2017 konnten bereits zwei Gebäude von fünf zu erstel-

lenden Liegenschaften veräussert werden. Das Ziel ist ein weiterer Teilverkauf. Die Projekte im Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Nettoendite auf.

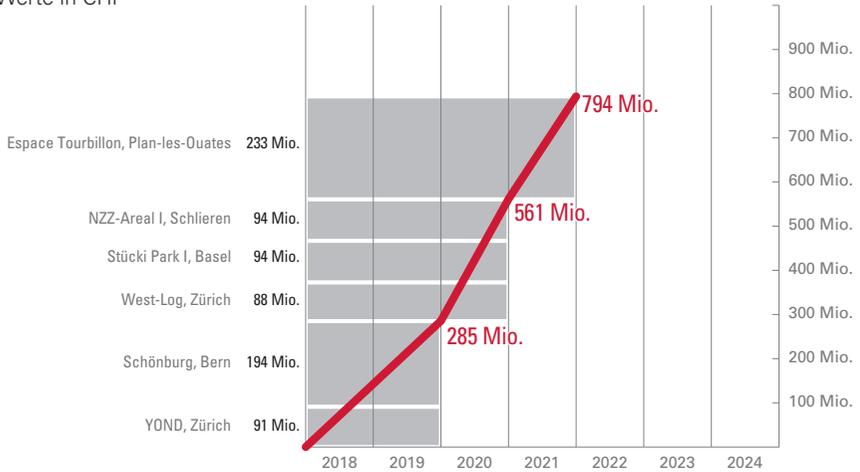
Projekte in Planung

Mitte 2018 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von rund CHF 900 Mio. in Planung. Die dabei entstehenden vermietbaren Flächen werden voraussichtlich 134 000 m² betragen und Mieterträge von rund CHF 47 Mio. pro Jahr erwirtschaften. Das mit einem Volumen von rund CHF 270 Mio. grösste Einzelprojekt wird «Pont-Rouge» in Lancy sein. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. In Planung befinden sich zudem vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren in Paradiso, Monthey, Olten (Usego-Areal) und Richterswil für die Gruppengesellschaft Tertianum.

Swiss Prime Site Immobilien verfügt zudem über Landreserven, die potenzielle Investitionen von über CHF 300 Mio. ermöglichen, sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

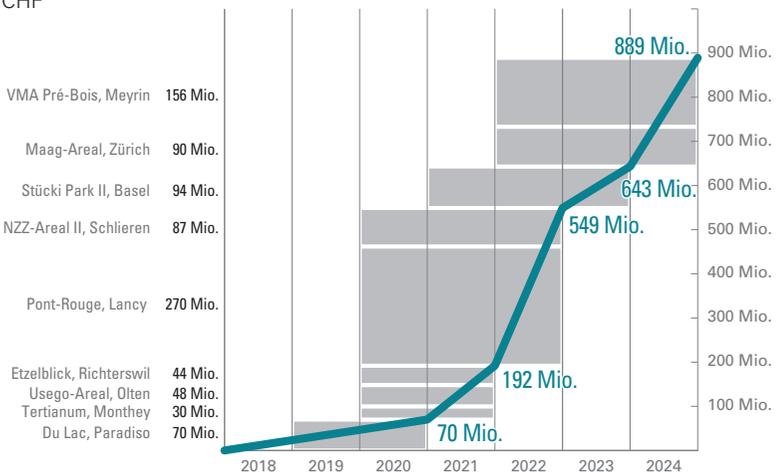
Projekte im Bau

Werte in CHF



Projekte in Planung

Werte in CHF



Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates

Die Überbauung besteht aus einer Komposition von fünf Gebäuden mit jeweils sieben Ober- sowie drei Untergeschossen und einer eigenen integrierten Logistik. Darin werden künftigen Mietern flexible und hochmoderne Flächen zur Verfügung gestellt. Der Projektplan sieht die Erstellung der Immobilien in einer Etappe und bis 2021 vor. Das Grossprojekt «Espace Tourbillon» wird nach Fertigstellung eine Nutzfläche von insgesamt 95 000 m² aufweisen und der rasch wachsenden Region Genf Raum für zusätzliche 4 000 Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Zwei geplante Gebäude wurden Ende 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft und werden 2021 voll ausgebaut und schlüsselfertig übergeben.

Website: www.espacetourbillon.ch

Realisation	2017 – 2021
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 233 Mio.
Nutzfläche	59 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 18 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	7.7%
Nettorendite (on Cost)	6.4%



Schönburg, Bern



Die Schönburg in Bern wird einer umfassenden Umnutzung unterzogen. Das architektonisch interessante Gebäude (Baujahr 1970) wird in eine hochwertige und gemischte Nutzung überführt. An der Premiumlage entstehen unter Beibehaltung der bestehenden Struktur 142 hochstehende und moderne Mietwohnungen, ein innovatives Hotellerie-Konzept, Ladenflächen sowie Sport- und Entspannungsmöglichkeiten. Die neue Schönburg wird zu einem attraktiven und wegweisenden Objekt mit nationaler Ausstrahlung.

Website: www.schoenburg-bern.ch

Realisation	2017 – 2019
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 194 Mio.
Nutzfläche	19 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 6.5 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	3.4%
Nettorendite (on Cost)	3.1%

YOND, Zürich

Das Immobilienprodukt «YOND» auf dem Siemens-Areal richtet sich mit seiner einzigartigen Gebäudestruktur an kleine und mittlere Unternehmen verschiedener Sektoren. Ab 2019 sollen Dienstleistungsanbieter und Produktionsbetriebe unter einem Dach vereint werden und für alle Mieter Zusatznutzen schaffen. Zweigeschossige und flexibel nutzbare Räume entsprechen den verschiedenen Raumkonzepten und den wechselnden Flächenbedürfnissen. Das Bauprojekt vereint das, was den Zeitgeist der Millennials ausmacht: Räume und Flächen, die sich individuell und kreativ an die gegebene Marktlage anpassen lassen.

Website: www.yond-zuerich.ch

Realisation	2017 – 2019
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 91 Mio.
Nutzfläche	21 000 m ²
Mieteinnahmen	CHF 5.7 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	6.2%
Nettorendite (on Cost)	5.6%





Stücki Park, Basel

Das Stücki wird bedeutend ausgebaut und damit attraktiv und zukunftsfähig gemacht. Die wichtige Erweiterung der bereits bestehenden Labor- und Büroflächen wird in zwei Etappen durchgeführt. Zwischen dem bereits voll vermieteten Businesspark und dem Einkaufszentrum werden vier Neubauten die Gesamtfläche deutlich erhöhen. Dabei verdoppelt sich die vermietbare Fläche auf über 60 000 m². Dadurch kann den Bedürfnissen der Region nach Labor- und Büroräumlichkeiten entsprochen und Raum für zusätzliche 1 700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Labor- und Büroflächen sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Areals, wo Innovation, Erlebnis, Wellness, Gesundheit, Forschung und Einkauf zu einem Gesamtkonzept verwoben werden.

Website: www.stueckipark.ch

Realisation	2018 – 2023
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 188 Mio.
Nutzfläche	30 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 12.2 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	6.5%
Nettorendite (on Cost)	5.9%

NZZ-Areal, Schlieren

Gewerbeareale können durch Umnutzungen und Neuentwicklungen in gesellschaftlich wertvolle und interessante Objekte mit mannigfaltigen Nutzungsmöglichkeiten überführt werden. Das ehemalige NZZ-Druckzentrum wird unter dem neuen Namen JED – Join Explore Dare – bis 2020 eine deutliche Aufwertung erfahren. Das optimal erschlossene Areal wird sich langfristig als Zentrum für Innovation, Unternehmertum, Wissenstransfer sowie attraktive Arbeitswelten positionieren. Ende 2016 konnte mit der Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrags ein wichtiger Ankermieter gewonnen werden. Die Partnerschaft mit diesem Innovationsdienstleister ist der erste wichtige Schritt im Entwicklungsprozess des Areals.

Realisation (Etappe 1)	2018 – 2020
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 94 Mio.
Nutzfläche	23 800 m ²
Mieteinnahmen	CHF 5.5 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	5.9%
Nettorendite (on Cost)	5.1%





Pont-Rouge, Lancy

Auf der Parzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet «Esplanade de Pont-Rouge», unmittelbar am Bahnhof Lancy in Genf, entsteht in den Jahren 2020 – 2022 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen von ca. 35 000 m². Der Bahnhof Pont-Rouge ist die erste grosse Bauetappe des Genfer Entwicklungsgebiets Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 260 Hektaren ein neuer Stadtteil gebaut wird. Die Einweihung des neuen Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge im Dezember 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung des PAV gelegt. Mit dem Entwicklungsprojekt soll aus dem ehemaligen Industriegebiet ein urbanes Zentrum entstehen.

Realisation	2020 – 2022
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 270 Mio.
Nutzfläche	34 700 m ²
Mieteinnahmen	CHF 13.7 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	5.1%
Nettorendite (on Cost)	4.3%

Unsere Stärken



Nachhaltiges Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Vertikal integrierte immobiliennahe Gruppengesellschaften ergänzen das Kerngeschäft und bieten einen interessanten Mehrwert.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 41.2%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Anleihen, Hypotheken und Darlehen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 47.7%.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 189 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien mit einem Marktwert von CHF 10.8 Mrd. Swiss Prime Site fokussiert sich stark auf Büro- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote beträgt 4.7% und ist eine der tiefsten der Schweiz.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Nettorendite von 3.7%. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 6.4%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre mehr als 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit rund CHF 6.5 Mrd. Marktkapitalisierung das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 71.5 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine konstante und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Derzeit werden rund 80% des erwirtschafteten Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern an die Aktionäre zurückgeführt. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 4.2%.

Unsere Aktie

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat am 30. Juni 2018 mit einem Börsenkurs von CHF 91.15 geschlossen. Inklusiv der mit Valuta vom 5. April 2018 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.80 je Aktie resultierte im 1. Halbjahr 2018 eine Performance (Total Return) von +5.6%. Damit erzielte die Aktie eine Performance, die über derjenigen des Sektors (SXI Real Estate Shares Broad Index: +2.7%) und des Schweizer Aktienmarktes (SPI: -4.0%) lag.

ruar 2018 schloss die Aktie bei CHF 85.50 auf dem tiefsten Niveau im 1. Halbjahr 2018. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug CHF 14.9 Mio.

Die durchschnittliche jährliche Performance (Total Return) der Swiss Prime Site-Aktie seit dem Börsengang lag bei +8.1% und übertraf damit sowohl diejenige des Sektors (SXI Real Estate Shares Broad Index: +6.5%) als auch des Gesamtmarktes (SPI: +4.0%) deutlich.

Der Höchstkurs der Aktie von CHF 94.30 wurde am 11. Mai 2018 erreicht. Am 6. Feb-



Informationspolitik

28. Februar 2019

Jahresbericht per 31.12.2018
mit Bilanzmedienkonferenz

26. März 2019

Generalversammlung
Geschäftsjahr 2018



Markus Waeber
Head Investor Relations &
Communications

+41 58 317 17 64
markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic
Head Corporate
Communications

+41 58 317 17 42
mladen.tomic@sps.swiss

Impressum

Dieser Kurzbericht erscheint auch in englischer und französischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Markus Waeber, Head Investor
Relations & Communications
Mladen Tomic, Head Corporate Communications
Frohbургstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung und Gesamtprojektleitung

Therefore GmbH, Zürich

Redaktion | Grafik | Realisation | Ausführung

Therefore GmbH, Zürich

Übersetzung

RZG Anderson Language Services, Adliswil;
Robert Palivoda, Genf

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten
Therefore GmbH, Zürich



Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

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

Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss

