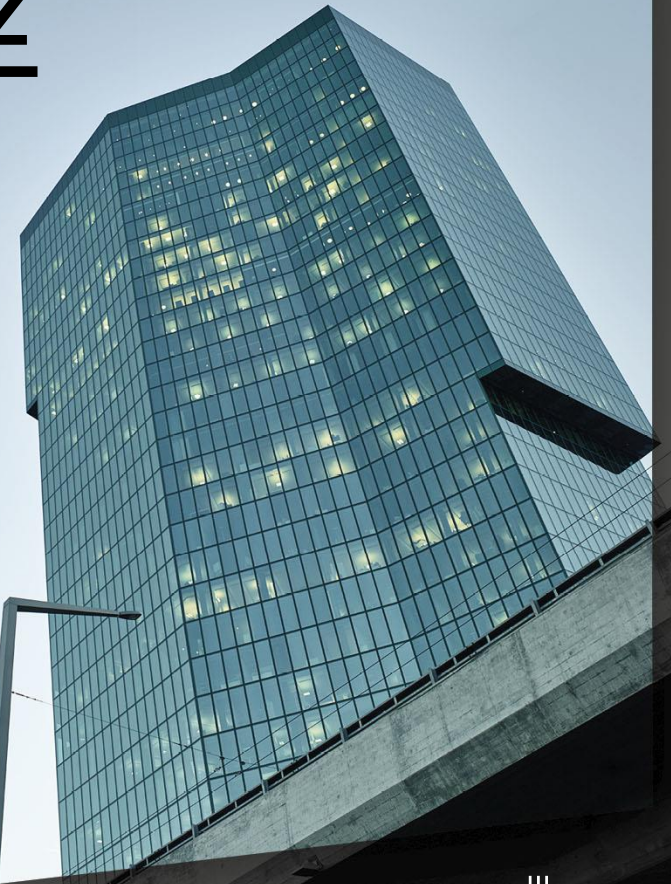


15. März 2016 | Zürich – Prime Tower

SWISS PRIME SITE AG

BILANZMEDIENKONFERENZ

Bericht zum Jahresabschluss 2015



BILANZMEDIENKONFERENZ

Referenten

Hans Peter Wehrli

Präsident des Verwaltungsrats

René Zahnd

Chief Executive Officer

Markus Meier

Chief Financial Officer

Peter Lehmann

Chief Investment Officer

ÜBERSICHT

- > **Begrüssung**
- > Wichtiges in Kürze
- > Jahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe / Käufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > **Wichtiges in Kürze**
- > Jahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe / Käufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > DNA
- > Outlook

KENNZAHLEN

IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

9 686.6

Verminderung von -1.0% gegenüber Vorjahr aufgrund verschiedener Verkäufe über CHF 422.8 Mio.

GEWINN MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKTEN¹

in CHF Mio.

355.1

Steigerung von 23.9% gegenüber Vorjahr; Gewinn ohne Neubewertungseffekte¹ um 19.0% gesteigert auf CHF 280.8 Mio.

¹ Neubewertungen und latenten Steuern

KENNZAHLEN

BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)¹
in CHF Mio.

553.4

Steigerung von 19.6% gegenüber Vorjahr; Betriebsgewinn ohne Neubewertungseffekte¹ um 22.7% gesteigert auf CHF 428.9 Mio.

EIGENKAPITAL
in CHF Mio.

4 956.0

Steigerung von 17.9% gegenüber Vorjahr; Eigenkapitalquote gesteigert auf 46.4%

¹ Angabe mit Neubewertungseffekten

KENNZAHLEN

MIETEINNAHMEN

in CHF Mio.

445.9

Steigerung von 0.6% gegenüber Vorjahr bei
Portfoliominderung von -1.0%

GEWINN PRO AKTIE (EPS)

in CHF

5.30

Steigerung von 12.3% gegenüber Vorjahr
mit CHF 4.72

KENNZAHLEN

Geschäftsfeldberichterstattung

Betriebsertrag

IMMOBILIEN



Ertrag aus Immobilien und Immobiliendienstleistungen

in CHF Mio.

656.8

Steigerung um 23.0% gegenüber Vorjahr

RETAIL

Jelmoli

Ertrag aus Retail

in CHF Mio.

156.4

Verminderung um 9.2% gegenüber Vorjahr

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

tertianum gruppe

Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter

in CHF Mio.

237.6

Steigerung um 17.7% gegenüber Vorjahr

MEILENSTEINE 2015

..... QUARTAL

01



Stärkung der Eigenkapitalbasis: Swiss Prime Site-Wandelanleihe zu über 90% gewandelt

Bekanntmachung zur Bereinigung des Geschäftsfelds Retail: Candrian Catering AG übernimmt den Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower per 1. Juli 2015

Swiss Prime Site präsentiert ein starkes Jahresergebnis 2014 und ein neues Konzept für den Geschäftsbericht sowie einen Relaunch der Webseite

Bewilligung der Oberaufsichtskommission (OAK) für die Swiss Prime Anlagestiftung erhalten

..... QUARTAL

02



René Zahnd wird designierter CEO der Swiss Prime Site AG

Eröffnung des Vitadomo Seniorenzentrums Bubenholtz

Überbauung Maaghof wird abgeschlossen

Umsetzung der Kapitalerhöhung von CHF 413.3 Mio.

Markus Meier wird neuer CFO der Swiss Prime Site AG

MEILENSTEINE 2015

..... QUARTAL

03



SENIOfcare, der umsatzstärkste Anbieter der Schweiz im Pflegeheimbereich, wird akquiriert

Lancierung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» der Swiss Prime Anlagestiftung mit CHF 550 Mio.

Verkauf eines Immobilienpakets über CHF 411.5 Mio. von Swiss Prime Site an die Swiss Prime Anlagestiftung

Verkauf aller 83 Stockwerk-Eigentumswohnungen des Maaghofs mit einem Bruttogewinn von insgesamt CHF 42 Mio.

..... QUARTAL

04



Inbetriebnahme der zurzeit leistungsstärksten auf einem Dach montierten Fotovoltaikanlage der Schweiz

BOAS Senior Care, der führender Anbieter im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter in der Westschweiz, wird akquiriert

Kauf des NZZ-Druckzentrums in Schlieren zur Umnutzung als innovatives Bildungszentrum

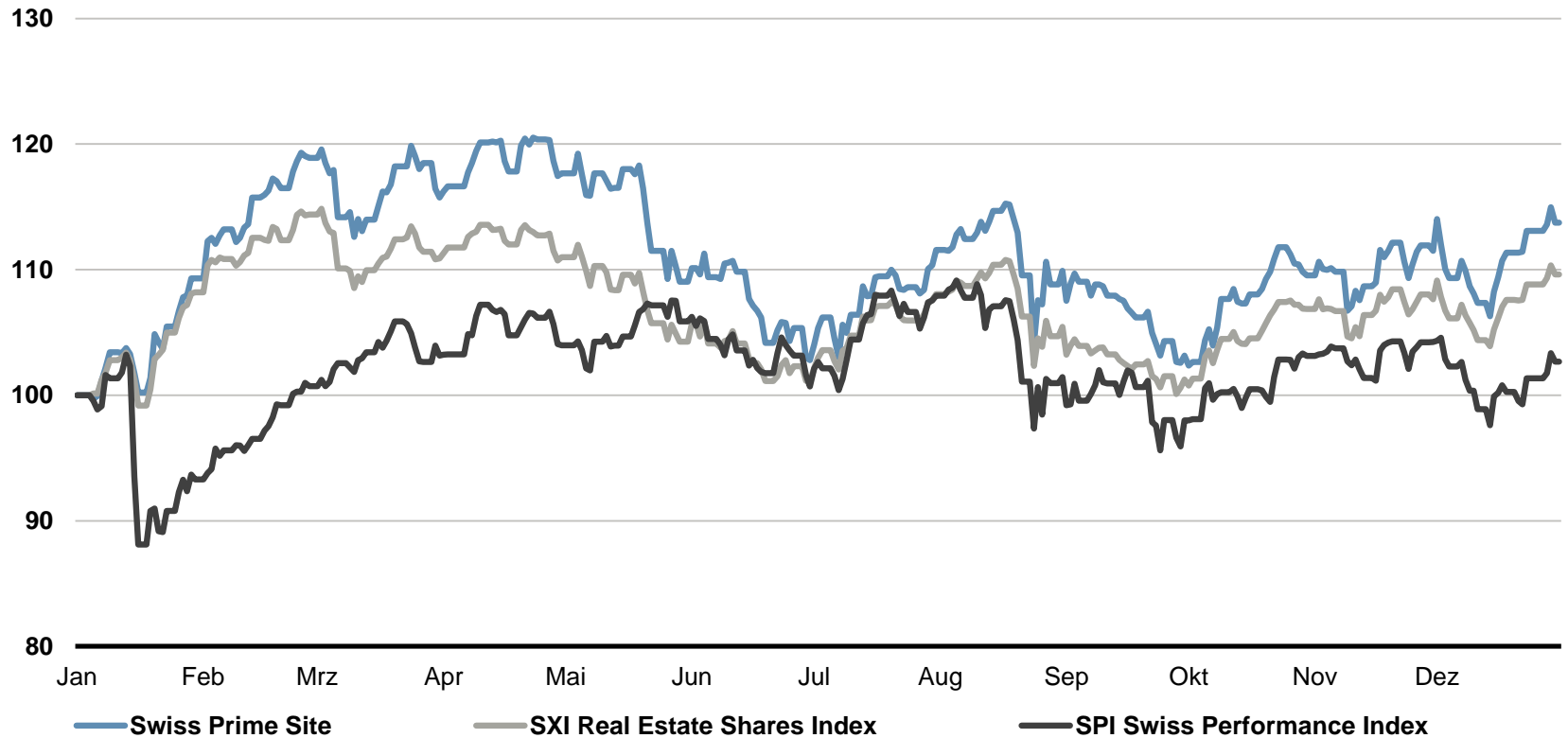
Erfolgreiche Vermietung der Liegenschaft Flurpark/ Medienpark in Zürich-Altstetten an die Ringier Axel Springer Schweiz AG

AKTIENPERFORMANCE 2015

Total Return

Vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (indexiert)

+13.7%

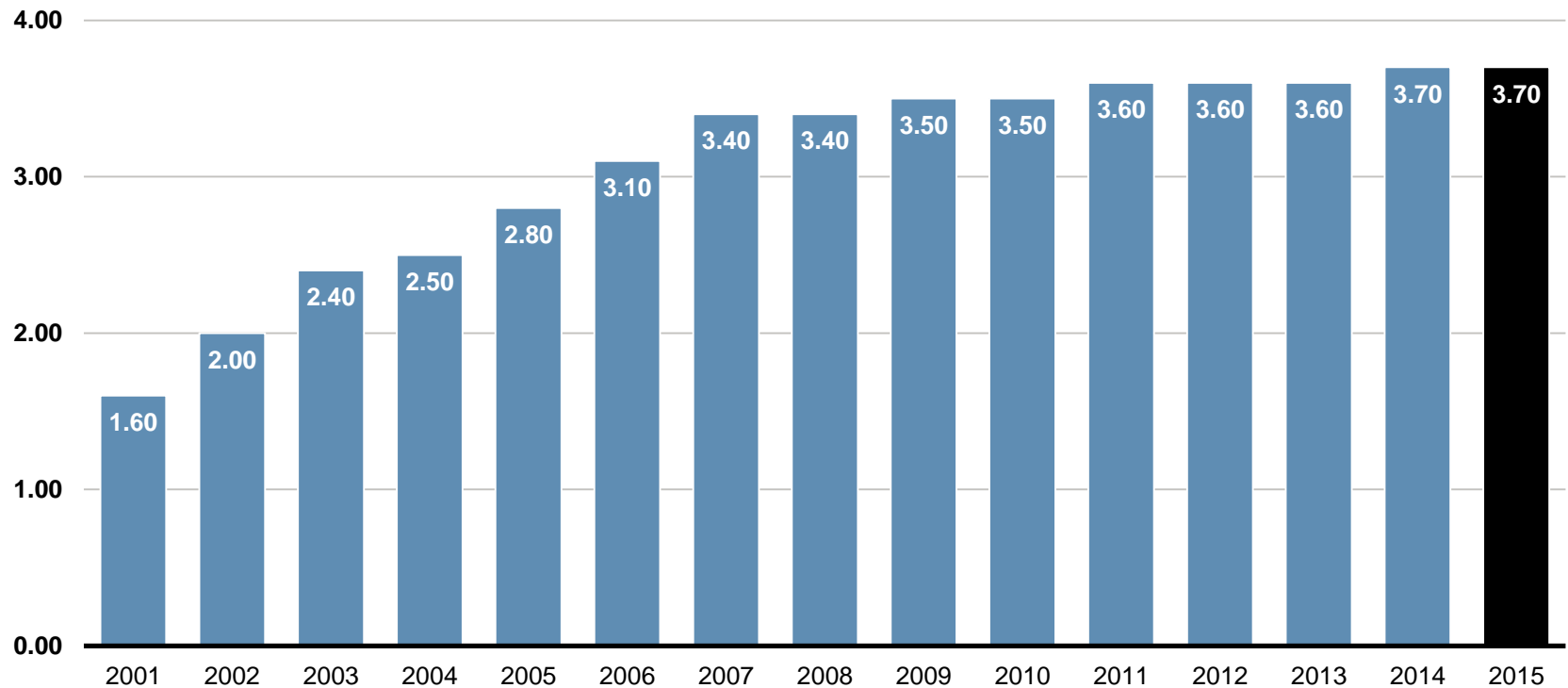


Quelle: Bloomberg / Total Return

AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttung von CHF 3.70 je Aktie
(aus Reserven aus Kapitaleinlagen)¹

4.7%²



¹ Gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 12.04.2016

² Auf Basis Jahresschlusskurs

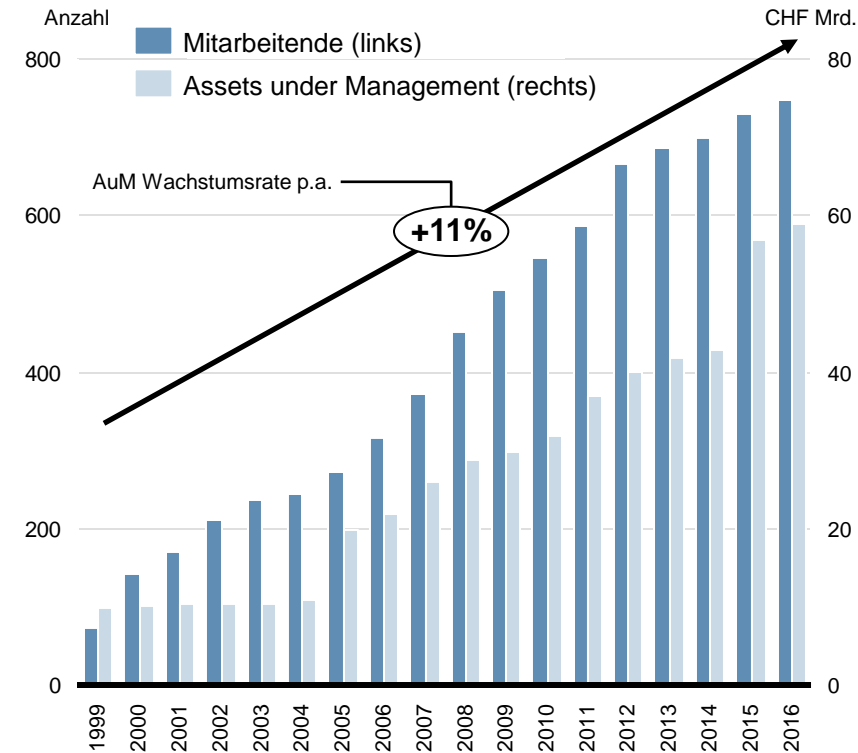
GESCHÄFTSFELDER



Gruppengesellschaft: Wincasa

➔ der führende integrale Immobilien-Dienstleister der Schweiz

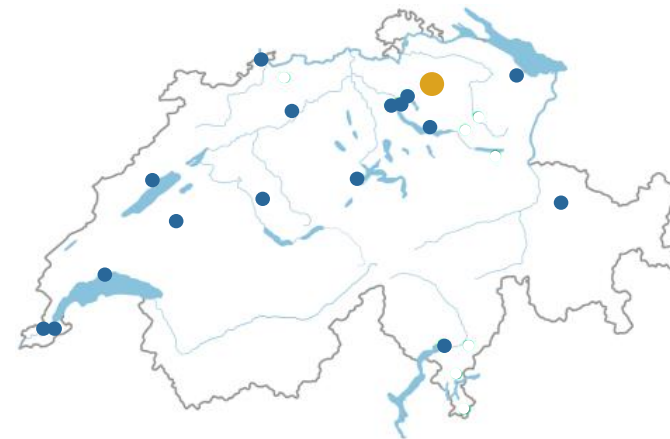
ENTWICKLUNG



Quelle: Wincasa, per 01.01.2016

AUF EINEN BLICK

750 Mitarbeitende	59 Mrd. AuM (CHF)	220 000 bewirt. Objekte
1 Hauptsitz	16 Filialen	7 Center Standorte



GESCHÄFTSFELDER

Jelmoli

Gruppengesellschaft: Jelmoli – The House of Brands

→ der führende Premium Department Store der Schweiz

1833 gegründet ist Jelmoli **das grösste und innovativste Warenhaus der Schweiz**

Auf einer **Gesamtfläche von ca. 33 000 m²** begeistert Jelmoli mit einem Sortiment von rund zwei Millionen **Artikeln** der **über 1 000 bekanntesten Marken der Welt**

Im Jahr besuchen **sechs Millionen Kunden** Jelmoli und **kaufen Waren im Wert von CHF 260 Mio.¹** ein

Jelmoli ist ein Gründungsmitglied der IGDS², welches mit über 40 Mitglieder, die grösste globale Vereinigung von «Leading Department Stores» ist

¹ Umsatz 2015: Eigen- und Dritturnsatz

² Intercontinental Group of Department Stores

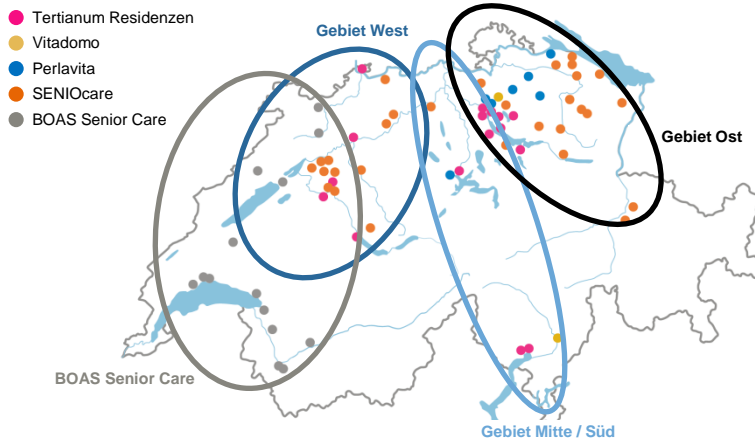
GESCHÄFTSFELDER

tertianum gruppe

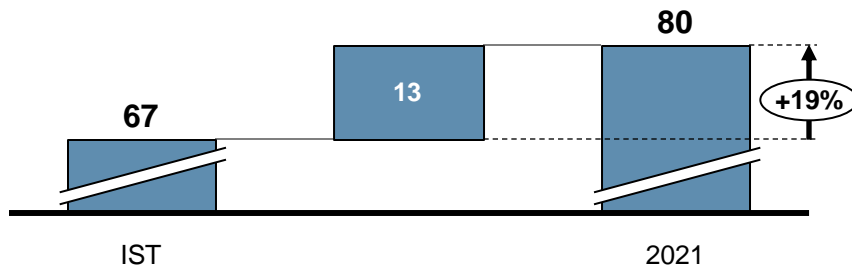
Gruppengesellschaft: Tertianum Gruppe

→ der führende private Anbieter für Leben und Wohnen im Alter

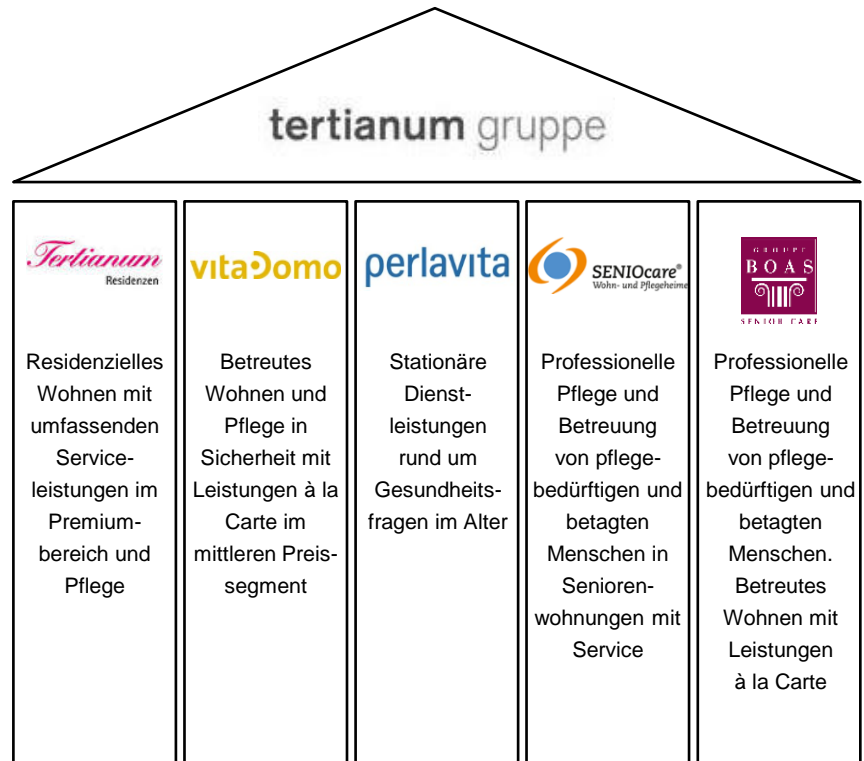
67 BETRIEBE IN 16 KANTONEN



Eröffnung von 13 zusätzlichen Betrieben bis 2021



MARKENPORTFOLIO



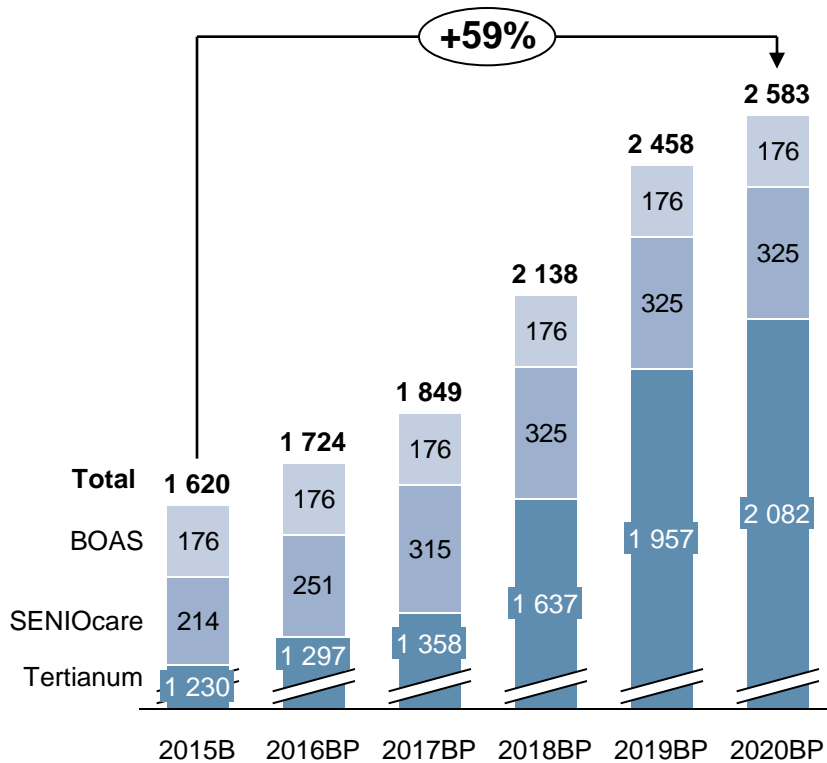
GESCHÄFTSFELDER

tertianum gruppe

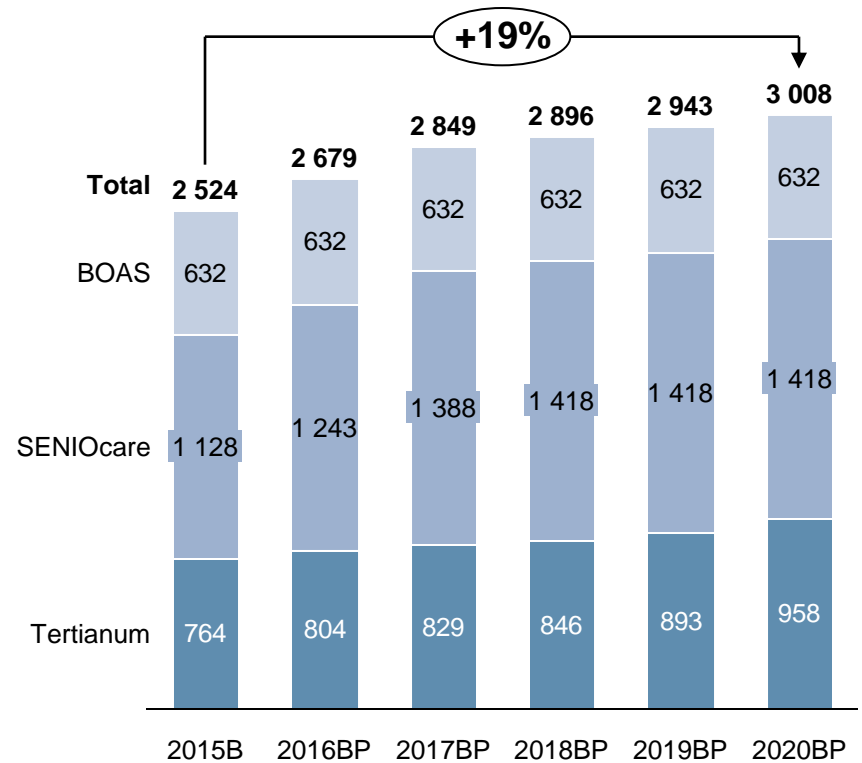
Gruppengesellschaft: Tertianum Gruppe

→ der führende private Anbieter für Leben und Wohnen im Alter

APPARTEMENTS



PFLEGEbetten

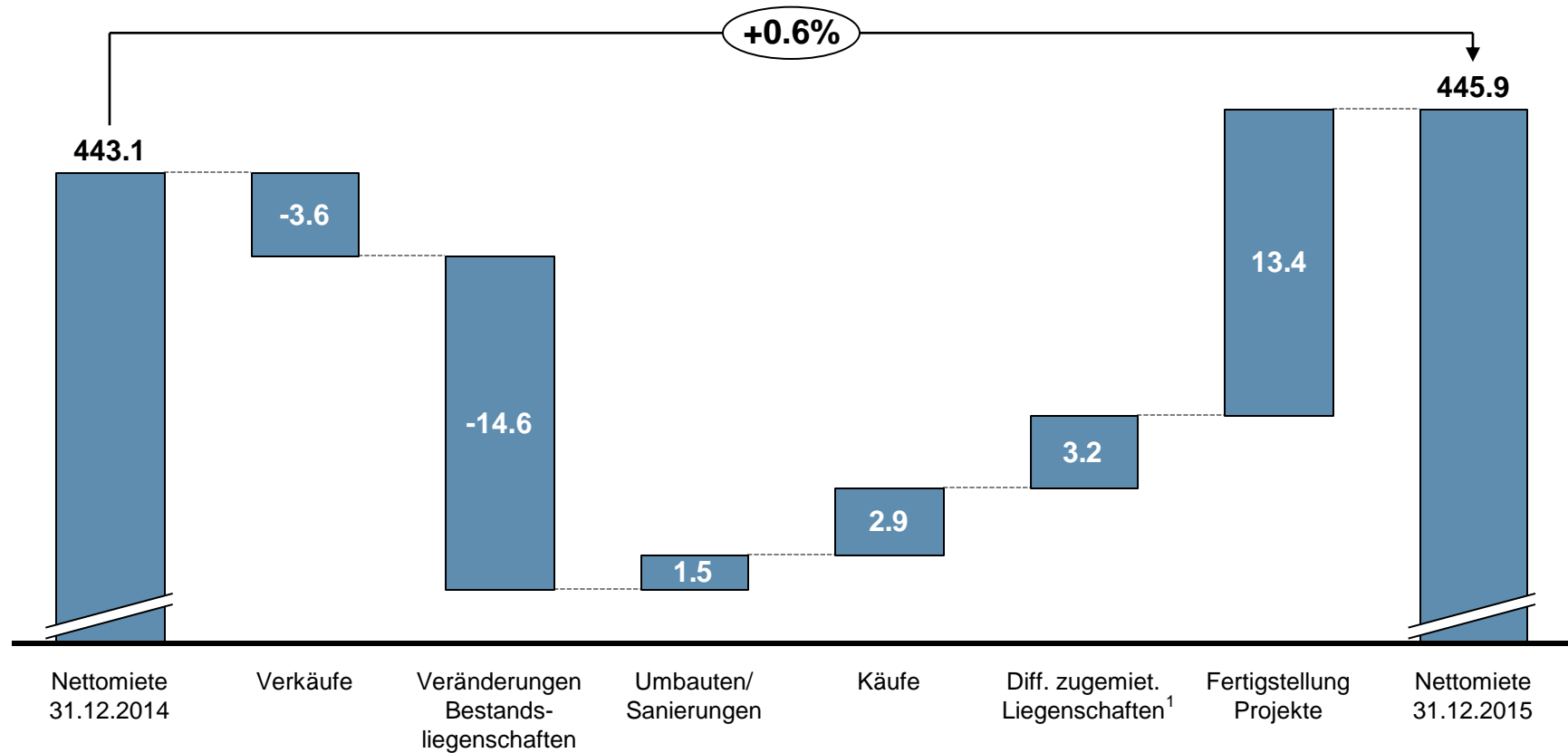


ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > **Jahresabschluss 2015**
- > Portfolio
- > Verkäufe / Käufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

JAHRESABSCHLUSS 2015

Entwicklung der Nettomieteträge in CHF Mio. (Gruppe)

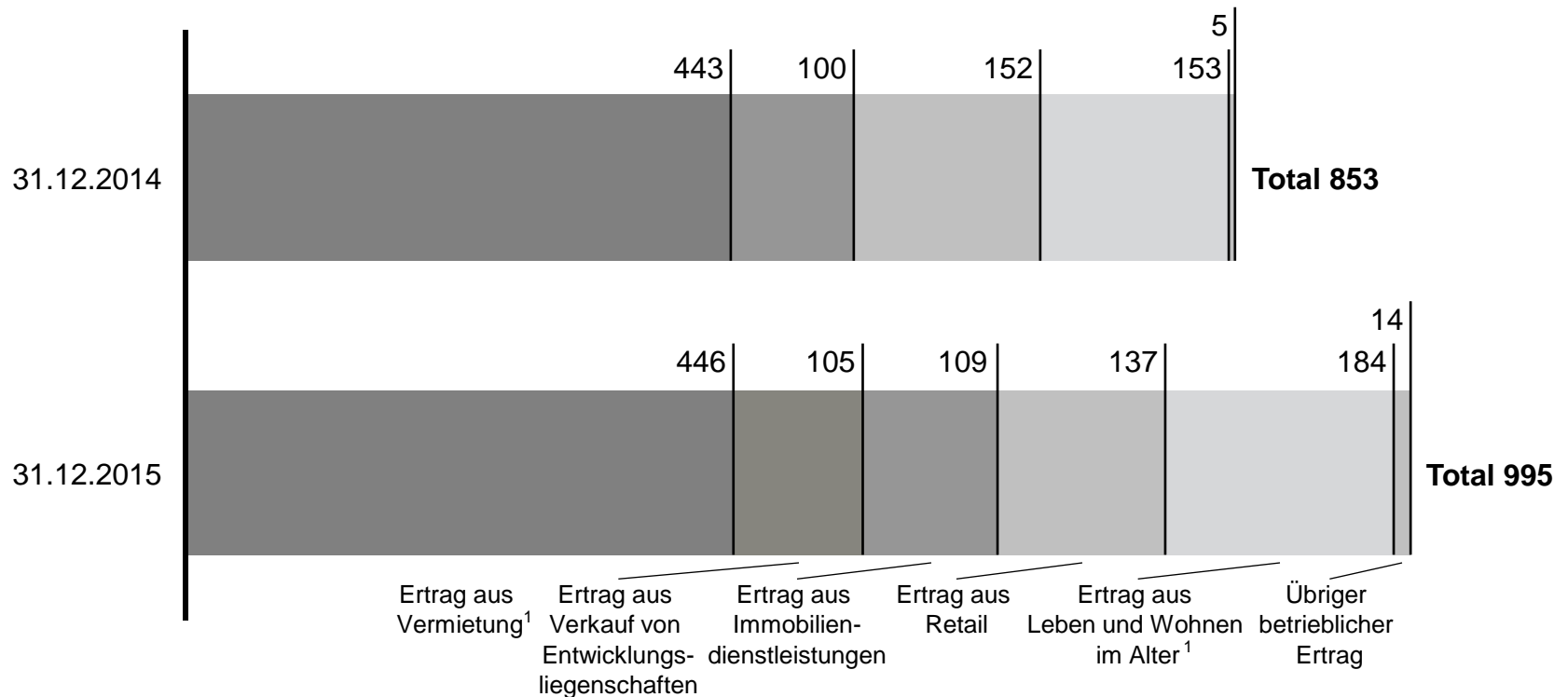


Inklusive zugemietete Liegenschaften

¹ Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter

JAHRESABSCHLUSS 2015

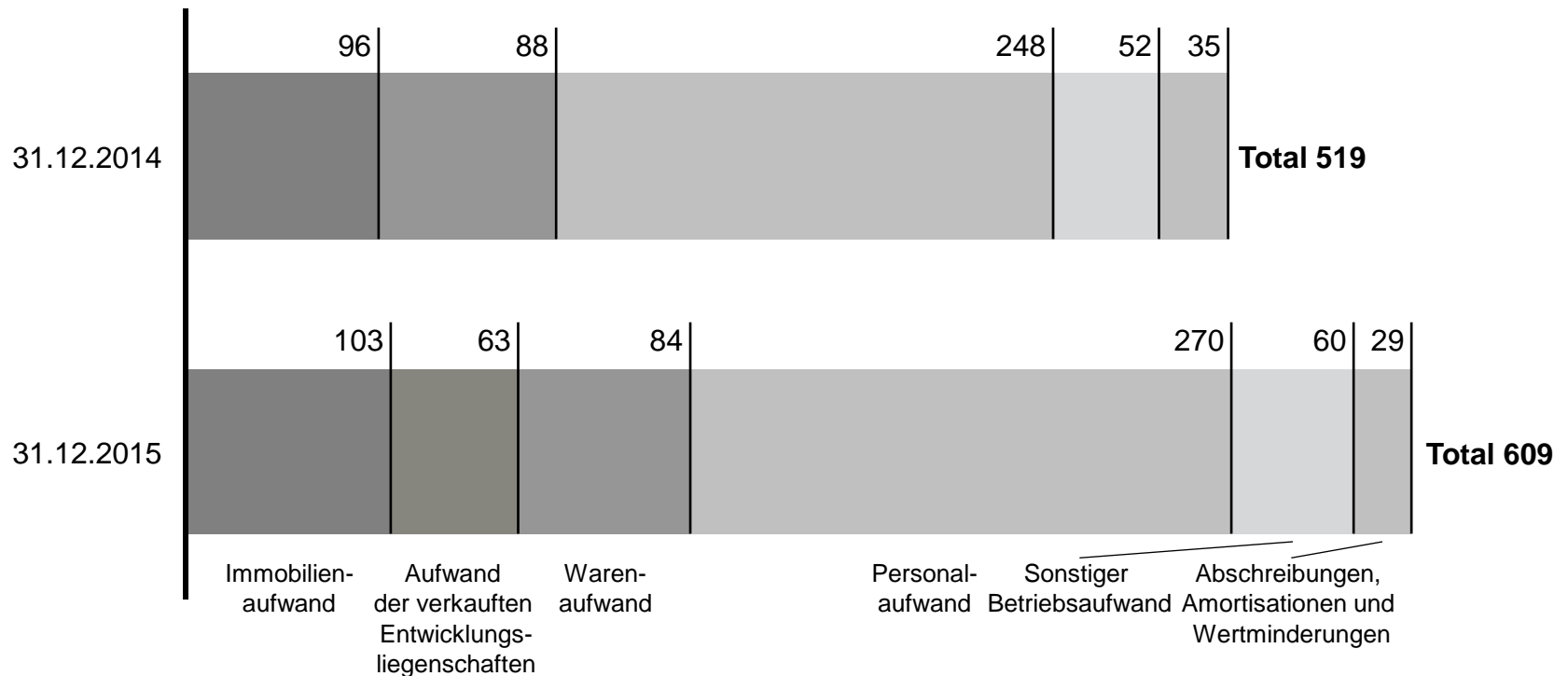
Betriebsertrag in CHF Mio.



¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition SENIOcare per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

JAHRESABSCHLUSS 2015

Betriebsaufwand in CHF Mio.



JAHRESABSCHLUSS 2015

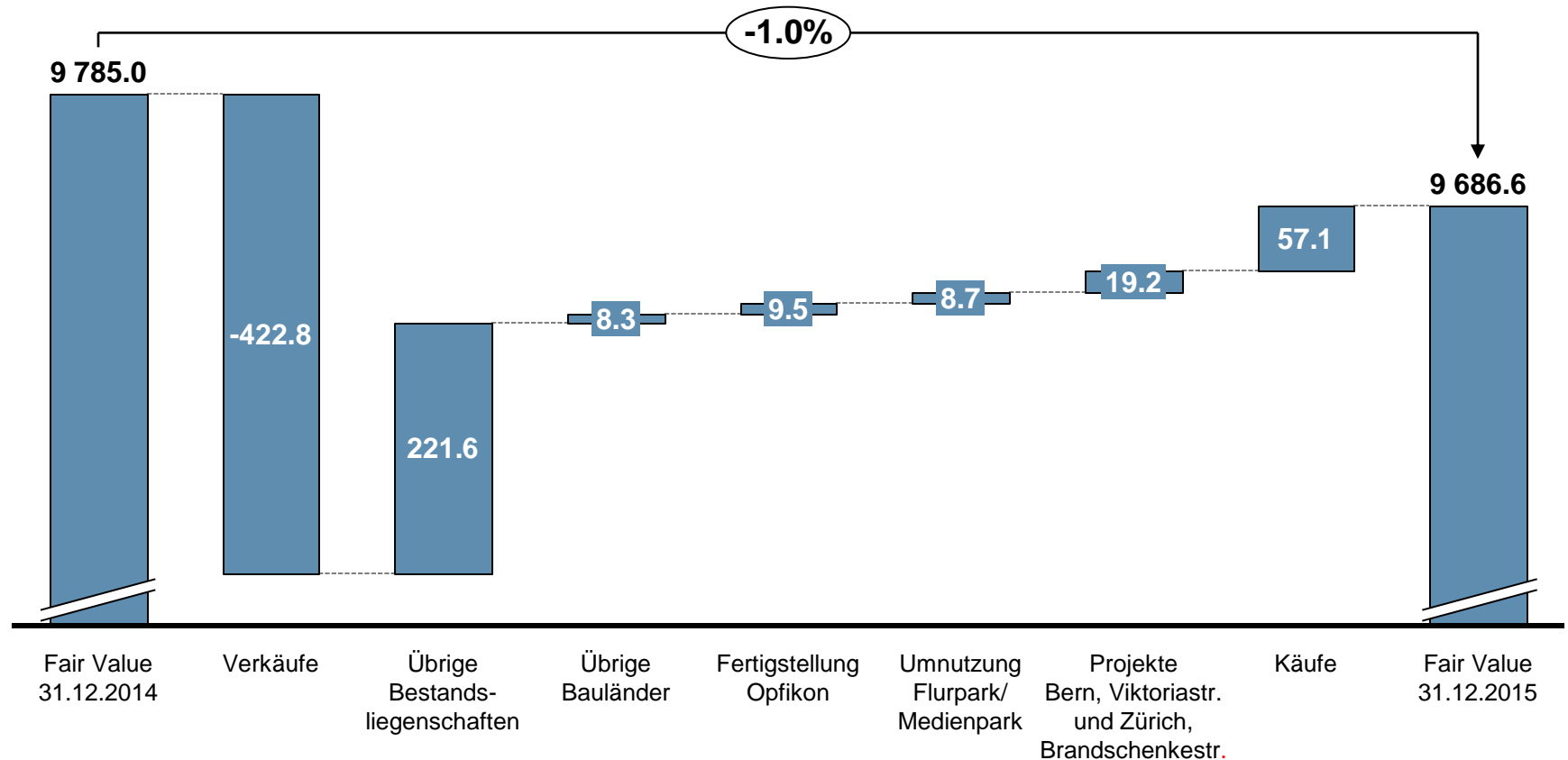
Gruppenerfolgsrechnung Zusammenfassung

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Betriebsertrag	CHF Mio.	852.7	995.2	16.7
Neubewertung ¹	CHF Mio.	113.2	124.6	10.1
Erfolg assoziierte Unternehmen	CHF Mio.	12.9	12.1	-6.2
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	2.1	30.9	1 371.4
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	0.8	-	-100.0
Betriebsaufwand	CHF Mio.	-518.9	-609.4	17.4
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	462.8	553.4	19.6
Finanzaufwand	CHF Mio.	-100.0	-100.8	0.8
Finanzertrag	CHF Mio.	2.8	4.6	64.3
Ertragssteueraufwand	CHF Mio.	-79.0	-102.2	29.4
Gewinn	CHF Mio.	286.7	355.1	23.9

¹ Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto

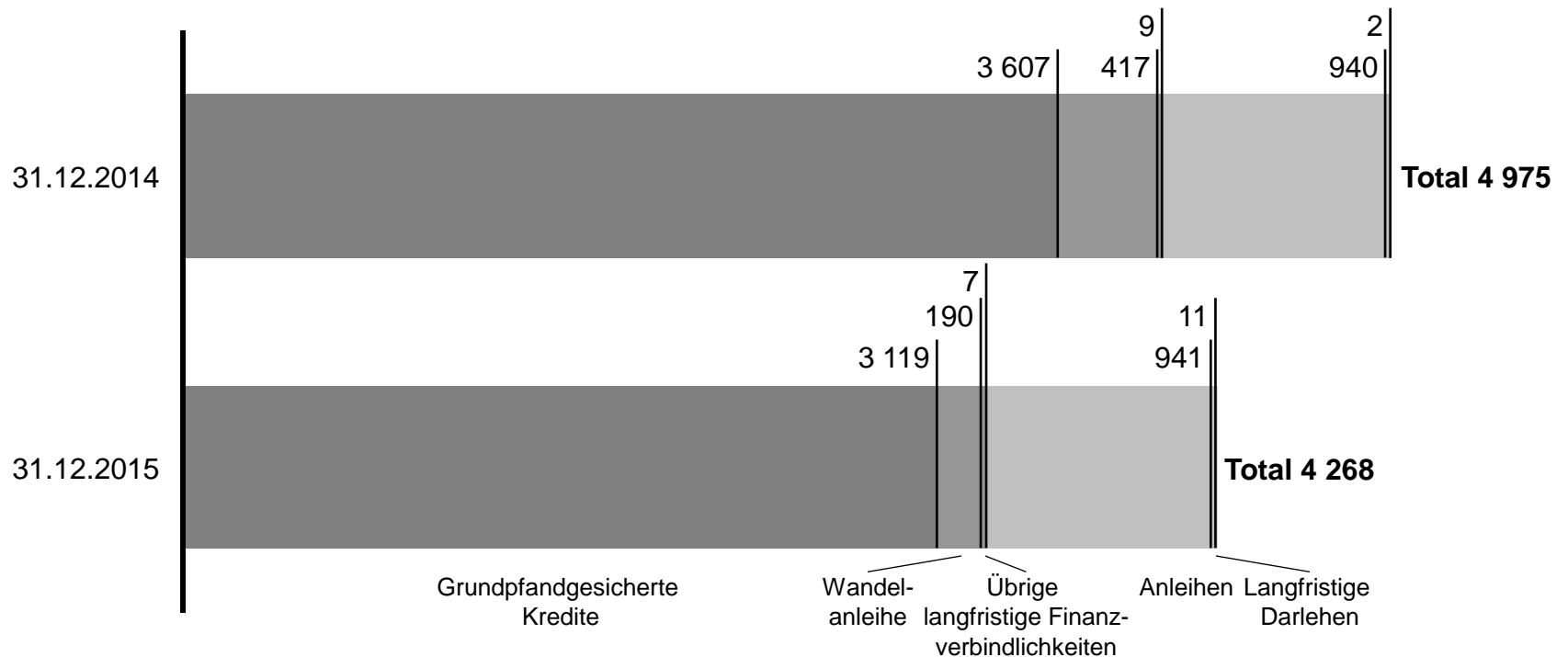
JAHRESABSCHLUSS 2015

Entwicklung des Immobilienportfolios (Fair Value)
in CHF Mio.



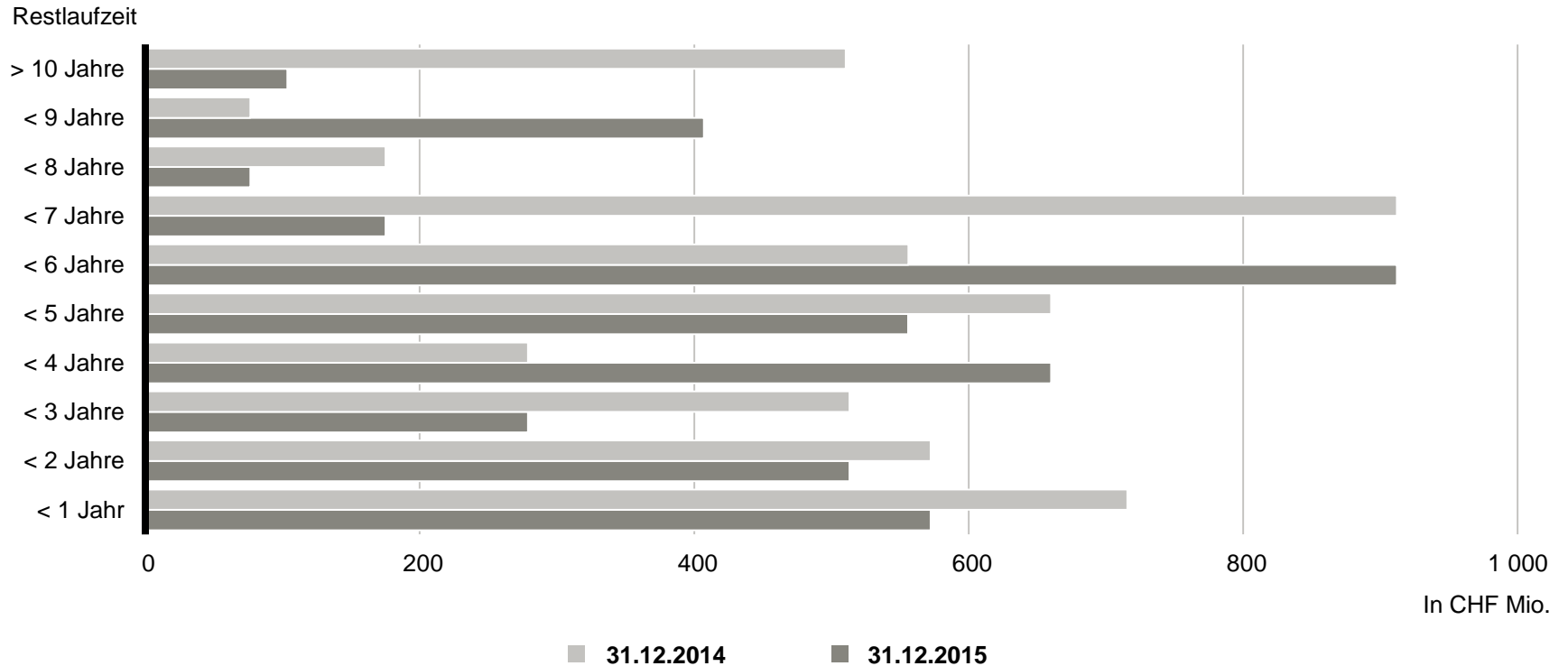
JAHRESABSCHLUSS 2015

Finanzierungsstruktur in CHF Mio.



JAHRESABSCHLUSS 2015

Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten



JAHRESABSCHLUSS 2015

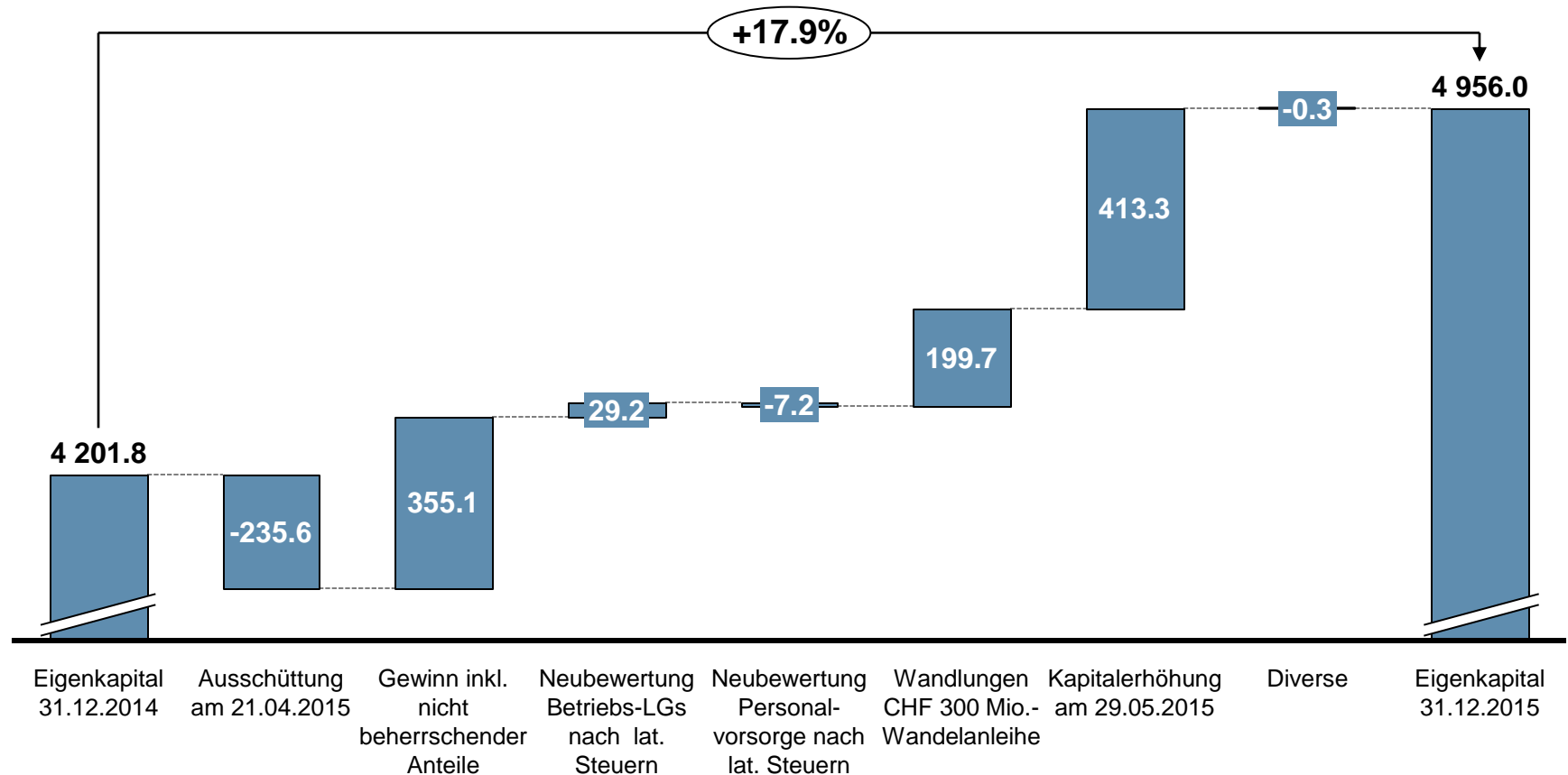
Kennzahlen zu Finanzverbindlichkeiten

Zinsbindung	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Ø Zinssatz	%	2.2	2.1	-4.5
Ø Restlaufzeit	Jahre	4.7	4.4	-6.5
Finanzverbindlichkeiten				
Kurzfristige	CHF Mio.	714.3	572.1	-19.9
Langfristige	CHF Mio.	4 251.5	3 689.5	-13.2
Total¹	CHF Mio.	4 965.8	4 261.6	-14.2

¹ Ohne übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten

JAHRESABSCHLUSS 2015

Entwicklung des Eigenkapitals in CHF Mio.



JAHRESABSCHLUSS 2015

Gruppenkennzahlen

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	39.6	46.4	17.1
Fremdkapitalquote	%	60.4	53.6	-11.3
LTV	%	50.7	44.0	-13.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.0	7.6	8.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	4.3	16.2
Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungseffekte ¹	%	5.9	6.1	3.4

¹ Neubewertungen und latente Steuern

JAHRESABSCHLUSS 2015

Aktienkennzahlen

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.72	5.30	12.3
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte	CHF	3.90	4.20	7.7
NAV pro Aktie nach latenten Steuern	CHF	69.06	71.15	3.0
NAV pro Aktie vor latenten Steuern	CHF	84.77	85.83	1.3
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.70	3.70 ¹	0.0
Ausschüttungsrendite ²	%	5.1	4.7 ¹	-7.8
Prämie	%	5.7	10.3	80.7
Performance (Total Return) p.a.	%	10.9	13.7	25.7
Börsenkurs	CHF	73.00	78.50	7.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	CHF Mio.	8.6	14.5	68.6
Börsenkapitalisierung am Bilanzstichtag	CHF Mio.	4 439.9	5 467.6	23.1
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	60 817 920	69 648 754	14.5

¹ Gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 12.04.2016

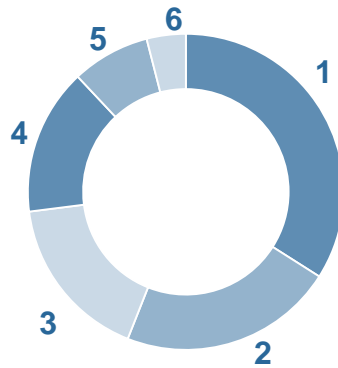
² Auf Basis Jahresschlusskurs

JAHRESABSCHLUSS 2015

Aktionärsstruktur

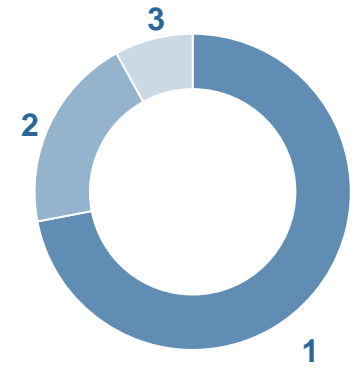
AKTIONÄRSKATEGORIEN

1 Juristische Personen	34%	[34%]
2 Pensionskassen	22%	[22%]
3 Fonds	18%	[17%]
4 Natürliche Personen	17%	[15%]
5 Übrige	5%	[8%]
6 Versicherungen	4%	[4%]



AKTIONARIAT NACH LÄNDERN

1 Schweiz	73%	[72%]
2 Europa (ohne Schweiz)	21%	[20%]
3 Andere Länder	6%	[8%]



BEDEUTENDE AKTIONÄRE¹

	Beteiligungsquote in %	
	31.12.2014	31.12.2015
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.0	4.4
State Street Corporation, Boston	4.9	4.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.5	3.5

¹ Beteiligungsquote > 3.0%

ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Jahresabschluss 2015
- > **Portfolio**
- > Verkäufe / Käufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

PORTFOLIO

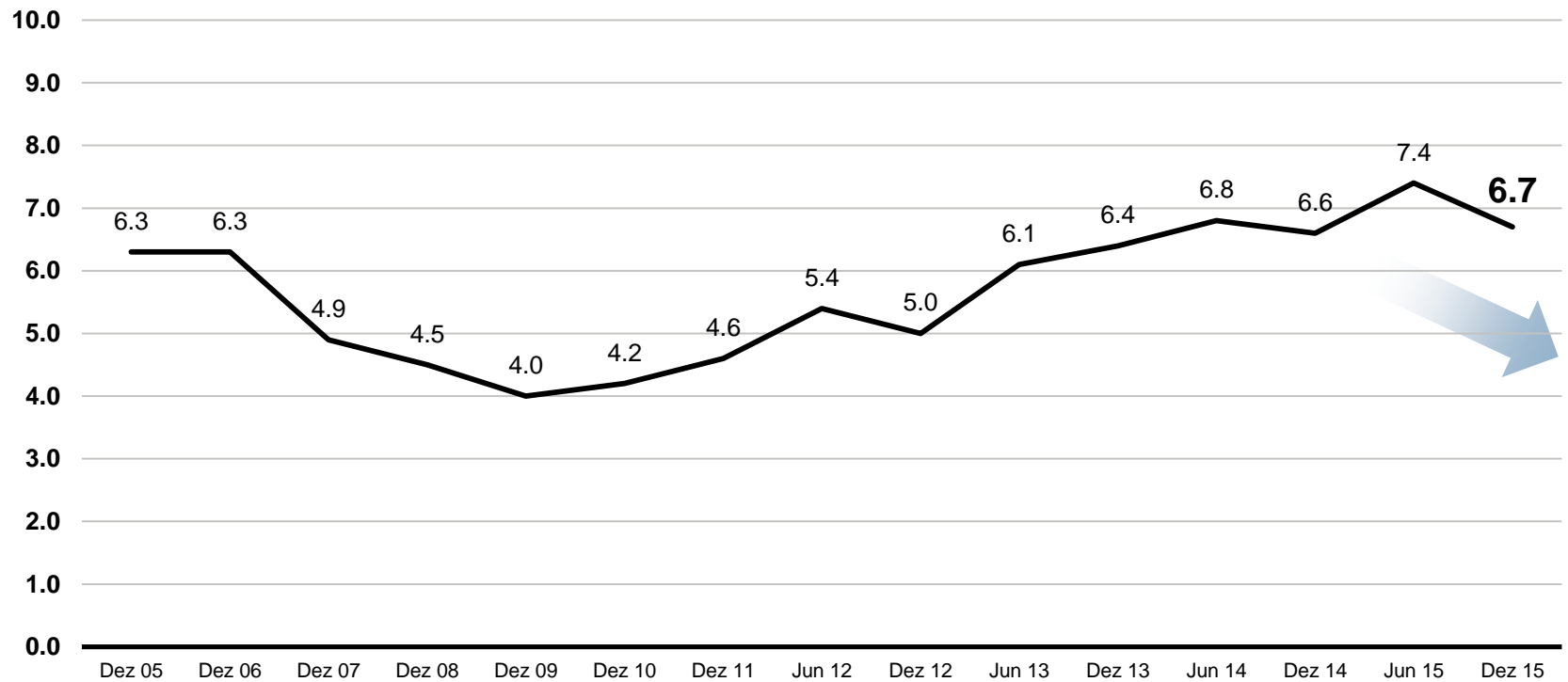
Entwicklung des Immobilienportfolios

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Immobilienportfolio	CHF Mio.	9 785.0	9 686.6	-1.0
davon im Bau	CHF Mio.	327.1	346.7	6.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	190	182	-4.2
davon Neubauprojekte	Anzahl	6	4	-33.3
Vermietbare Fläche ¹	m ²	1 620 131	1 455 126	-10.2
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	443.1	445.9	0.6
Leerstandsquote	%	6.6	6.7	1.5
Nettoobjektrendite	%	4.1	3.9	-4.9

¹ Ohne Parkplätze/Einstellplätze

PORTFOLIO

Entwicklung Leerstandsquote in % (Gruppe)



PORTFOLIO

Namhafte Vermietungen H2 | 2015

	Stadt	Liegenschaft	Mietfläche ca.
Neuvermietungen			
	Basel	Stücki Business Park	900 m ²
	Meyrin	Ch. de Riantbosson, Av. de Mategnin	3 660 m ²
	Petit-Lancy	Route de Chancy 59	1 005 m ²
	Zürich	Etzelstrasse 14	2 135 m ²
	Zürich	Flurstrasse 55 / Medienpark	9 670 m ²
Vertragsverlängerungen			
	Luzern ¹	Weinberglistrasse 4	6 570 m ²
	Oftringen	Einkaufszentrum a1	1 525 m ²
	Olten	Frohburgstrasse 15	1 190 m ²
	Otelfingen	Industriestrasse 19	7 240 m ²
	Otelfingen	Industriestrasse 31	5 760 m ²
	Zürich	Prime Tower	4 350 m ²

¹ Verkauf an Swiss Prime Anlagestiftung per 01.10.2015

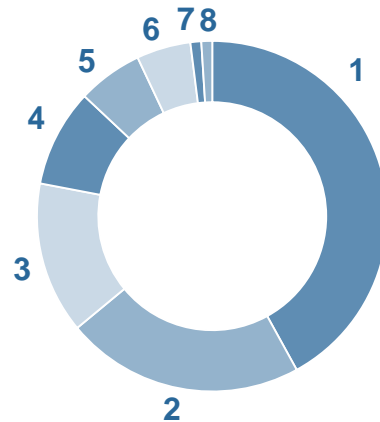
PORTFOLIO

Eckdaten Portfolio

PORTFOLIO NACH REGIONEN

Fair Value per 31.12.2015 [31.12.2014]

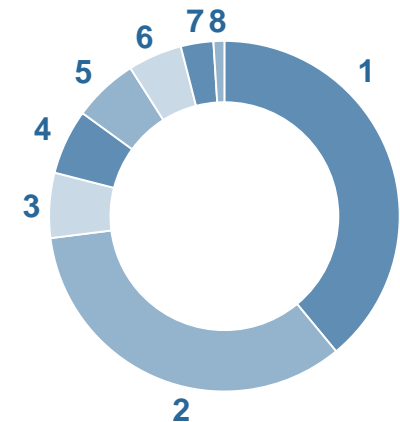
1 Zürich	42%	[42%]
2 Genf	22%	[21%]
3 Nordwestschweiz	14%	[15%]
4 Bern	9%	[9%]
5 Ostschweiz	6%	[6%]
6 Innerschweiz	5%	[5%]
7 Südschweiz	1%	[1%]
8 Westschweiz	1%	[1%]



PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Nettomieterttrag per 31.12.2015 [31.12.2014] | Geschäftsfeld Immobilien

1 Büro	39%	[40%]
2 Verkauf	34%	[32%]
3 Leben und Wohnen im Alter	6%	[5%]
4 Kino/Restaurant	6%	[6%]
5 Parking	6%	[6%]
6 Lager	5%	[6%]
7 Übrige	3%	[4%]
8 Wohnen	1%	[1%]



PORTFOLIO

Grösste externe Mieter

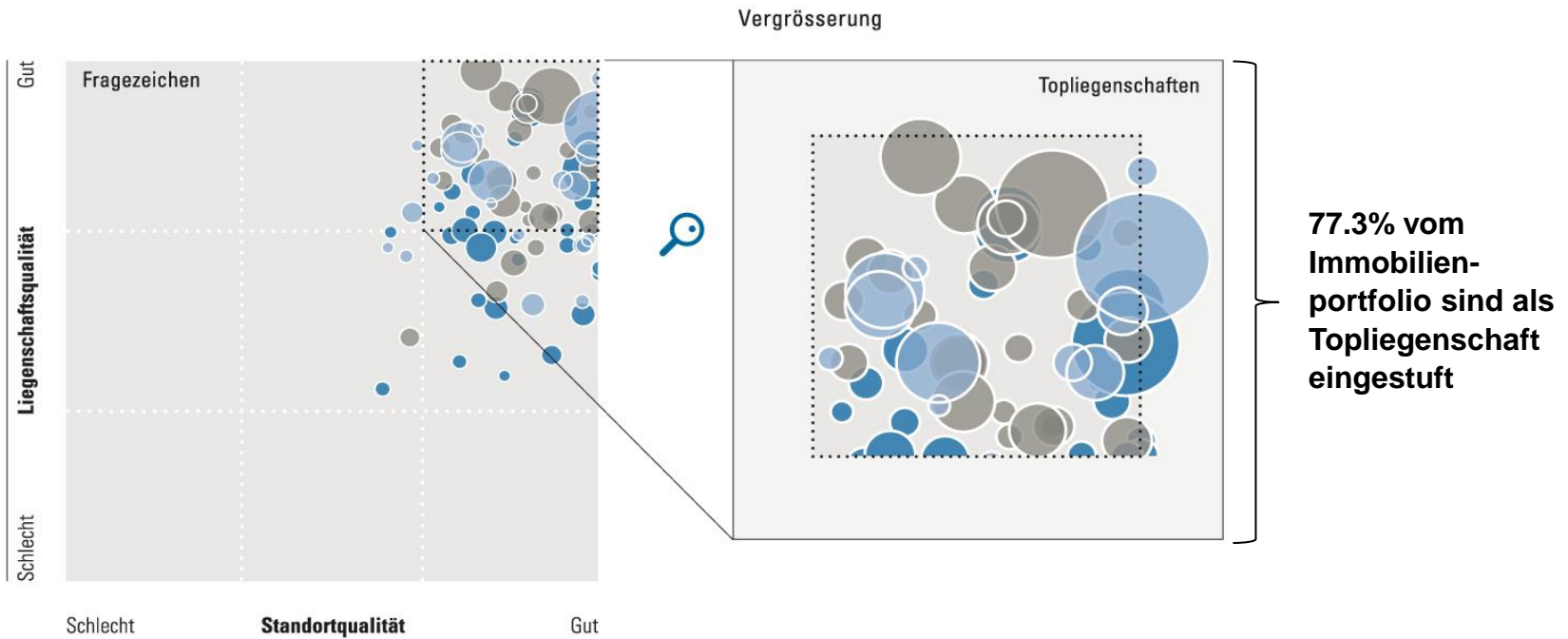
Jahresmiete | Geschäftsfeld Immobilien

31.12.2014	Anteil in %	31.12.2015	Anteil in %
Coop	6.7	Coop	6.6
Migros	4.9	Migros	5.0
Schweizerische Post	4.1	Schweizerische Post	3.5
Swisscom	3.7	Swisscom	2.9
Zürich-Versicherungs-Gesellschaft AG	2.5	Inditex S.A.	2.9
Top 5	21.9	Top 5	20.9

PORTFOLIO

Portfolioqualität 31.12.2015

Marktmatrix¹



- Liegenschaften mit Büronutzung > 60%: Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Verkaufsnutzung > 60%: Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Mischnutzung: Fair Value > CHF 20 Mio.

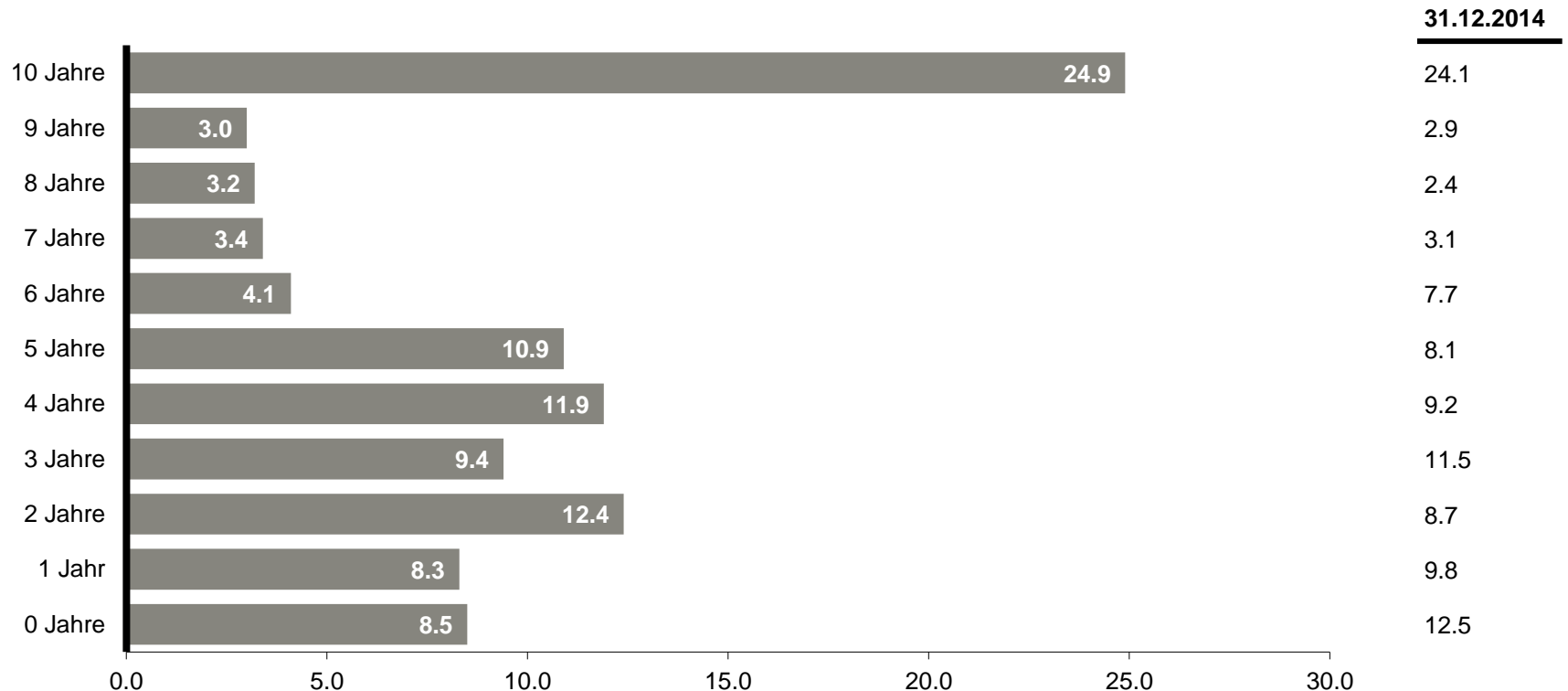
Quelle: Wüest & Partner AG

¹ Basis: Fair Value

PORTFOLIO

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Geschäftsfeld Immobilien | in % des Nettomietetrags per 31.12.2015







▶ **≥ 5 Jahre = 49.5%**

ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Jahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > **Verkäufe / Käufe**
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

VERKÄUFE / KÄUFE

Verkäufe 2015 (1/3)








	Liegenschaft	Marktwert W&P 31.12.2014	Verkaufspreis CHF	Bruttogewinn CHF
	Zürich, Maaghome (STOWE) ¹	62 917 000	105 080 903	42 163 903
	Zürich, Hönggerstrasse 40	29 450 000	29 500 000	50 000
	Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	5 606 000	5 700 000	94 000
	Affoltern am Albis, Obere Bahnhofstrasse 14	8 780 000	9 130 000	350 000
Total		106 753 000	149 410 903	42 657 903

¹ Eigentumsübertragung per 31.12.2015

VERKÄUFE / KÄUFE

Verkäufe 2015 (2/3)

Verkaufspaket an die Swiss Prime Anlagestiftung (1/2)

	Liegenschaft		Marktwert W&P 31.12.2014	Verkaufspreis CHF (o. MWST)	Bruttogewinn CHF / 2015	Bruttogewinn CHF / 2016
	St. Gallen, Bohl 1/ Goliathgasse 6	¹	26 870 000	29 000 000		
	Luzern, Weinberglistr. 4/ Tribschenstr. 62	¹	59 360 000	62 000 000 + 3 100 000 ³		
	Genf, Place Cornavin 10	¹	25 840 000	27 400 000		
	Genf, Quai du Seujet 30	¹	15 120 000	15 700 000		
	Zürich, Maaghof (Anteil Mietwohnungen)	²	96 350 000	148 600 000 + 6 900 000 ³		
	Zuchwil, Riverside	²	90 450 000	97 000 000 + 5 000 000 ⁴		
	Bellinzona, Vitadomo	²	19 250 000	28 987 931		
Total			333 240 000	408 687 931	ca. 30.9 Mio.⁵	ca. 10 Mio.³

¹ Beurkundung, Eigentumsübertragung, Übergang von Nutzen/Schaden, Antritt per 01.10.2015

² Beurkundung, Eigentumsübertragung, Übergang von Nutzen/Schaden, Antritt per 01.12.2015

³ Earn-Out 2016


⁴ Earn-Out 2017-2022

⁵ Bruttogewinn: Differenz MW/VP (Berücksichtigung Investitionen, Transaktionskosten)

VERKÄUFE / KÄUFE

Verkäufe 2015 (3/3)

Verkaufspaket an die Swiss Prime Anlagestiftung (2/2)

	Liegenschaft		Marktwert W&P 30.09.2015	Verkaufspreis CHF (o. MWST)	Bruttogewinn CHF / 2015
	Winterthur, Wülfingerstr. «Papillon»	1	2 800 000	2 780 000	-20 000

Bruttogewinn aus Verkäufen insgesamt:

73.5
CHF Mio.

¹ Beurkundung, Eigentumsübertragung am 12.11.2015; Übergang von Nutzen/Schaden, Antritt per 01.11.2015

VERKÄUFE / KÄUFE

Käufe 2015

SCHLIEREN NZZ DRUCKZENTRUM



- > Verkäuferin: Neue Zürcher Zeitung AG
- > Baujahr: Bestand: 1989; Neu: 2004
- > Grundstückfläche: 26 684 m², davon ca. 5 000 m² Reservebauland
- > Parkplätze: 167
- > Entwicklungsprojekt: Vision Bildungszentrum «Urban Education Center»

Kaufpreis in CHF

32.5 Mio.

MEYRIN CH. DE RIANTBOSSON EACR



- > Verkäuferin: HRS Holding AG
- > Kaufgegenstand: Kauf von 426 Namenaktien; TU-Werkvertrag im Dezember 2015
- > Entwicklungsprojekt: Neubau Retail- und Gewerbezentrum
- > Geplante Realisierung: 2016-2017

Kaufpreis in CHF

1.0 Mio.

SENIOCARE



Stadel b. Niederglatt

- > Financial Lease per 1. Oktober 2015
- > Grundstückfläche: 3 947 m²

Wattwil

- > Kaufgegenstand: 3 STWE (Büros)
- > Kauf per 1. Oktober 2015

Kaufpreis in CHF

17.4 Mio.

ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Jahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe / Käufe
- > **Projekte**
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

PROJEKTE

Auswahl Projektpipeline

Abgeschlossene Projekte 2. Halbjahr 2015

ZÜRICH MAAGHOF NORD UND OST



Wohnüberbauung mit 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen sowie ca. 2 200 m² soziale und kommerzielle Nutzung

- > Vermietungsstand: 100%
- > Verkaufsstand: 100%
- > Fertigstellung: August 2015
- > Verkauf an Swiss Prime Anlagestiftung per 01.12.2015

Investitionsvolumen in CHF

ca. 140.0 Mio.

ZÜRICH FLURPARK/MEDIENPARK



Gesamterneuerung DL-Gebäude

- > Ca. 16 000 m² Büro-, DL-, Lager- & Archivflächen
- > Mietvertrag mit Ringier Axel Springer Schweiz AG für ca. 9 000 m² Bürofläche unterzeichnet; Option für weitere 2 500 m² bis 30.04.2016
- > Übergabe an Mieter per 15.01.2016

Investitionsvolumen in CHF

ca. 69.0 Mio.

Neubauprojekte im Bau

ZÜRICH ETZELGUT



Ersatzneubau für ein Pflegeheim

Perlavita mit 52 Zimmer

- > Nutzfläche: 2 287 m²
- > Mietbeginn: 01.07.2017
- > Rechtskraft Baubewilligung im Dezember 2015
- > Baubeginn 01.02.2016
- > Geplante Übergabe an Betreiber Oktober 2017

Investitionsvolumen in CHF

ca. 13.0 Mio.

PROJEKTE

Auswahl Projektpipeline Entwicklungsprojekte (1/3)

BERN WELTPOSTPARK



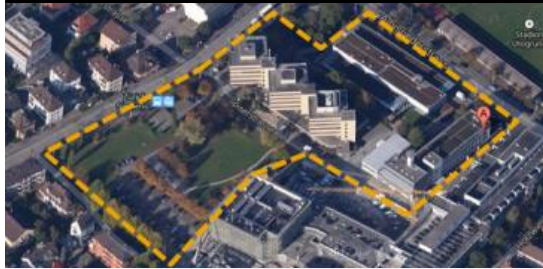
Arealentwicklung auf Baurechtsparzelle, 31 074 m²

- > Wohnüberbauung mit rund 170 Wohnungen (je 1/3 STWE, Mietwohnungen, preisgünstiges Wohnen)
- > Überbauungsordnung im politischen Prozess; Ausarbeitung Bauprojekt
- > Geplante Realisation: 2017-2019

Investitionsvolumen in CHF

ca. 74.0 Mio.

ZÜRICH SIEMENS AREAL



Neubau innovatives Dienstleistungsgebäude (DL, Kreativunternehmen, Betriebe des produzierenden Gewerbes)

- > Nutzfläche: ca. 20 000 m²
- > Arealentwicklungsstrategie definiert
- > Ziel Baueingabe Q3/Q4 2016
- > Geplante Realisation: 2018-2019

Investitionsvolumen in CHF

ca. 90.0 Mio.

BERN, SCHÖNBURG VIKTORIASTRASSE 21



Umnutzungsprojekt

- > Vorprojekt fertiggestellt
- > Baueingabe geplant Ende Mai 2016
- > Geplante Realisation: 2017-2019

Investitionsvolumen in CHF

ca. 130.0 Mio.

PROJEKTE

Auswahl Projektpipeline Entwicklungsprojekte (2/3)

SCHLIEREN NZZ DRUCKZENTRUM



Umnutzung ehemaliges Druckzentrum der NZZ

- > Vision: Bildungszentrum «Urban Education Center»
- > Entwicklungsprozess im Januar 2016 gestartet
- > Geplante Realisation: 2018-2019

Investitionsvolumen in CHF
ca. 28.0 Mio.

PLAN-LES-OUATES «ESPACE TOURBILLON»



Neubau fünf hoch flexible Gewerbegebäude, Nutzfläche ca. 67 200 m²

- > Realisierung genehmigt
- > Vergabe Herbst 2016
- > Geplante Realisation: 2016-2019

Investitionsvolumen in CHF
ca. 330.0 Mio.

BASEL, SCIENCE PARK HOCHBERGERSTR. 60



Erweiterung Science Park vor bestehendem Business Park, Basel

- > Nutzfläche: ca. 35 000 m²
- > Nutzung: Labor/Gewerbe
- > Geplante Realisation: 2017-2021, in Etappen

Investitionsvolumen in CHF
ca. 100.0 Mio.

PROJEKTE

Auswahl Projektpipeline Entwicklungsprojekte (3/3)

MEYRIN CH. DE RIANTBOSSON EACR



- Neubau Retail- und Gewerbezentrum
- > Nutzfläche: 2 287 m²
Gewerbe; Retail: 100% vorvermietet
 - > Werkvertrag abgeschlossen
 - > Eingabe Baugesuch Mitte Feb 2016
 - > Geplante Realisation: 2016-2017

Investitionsvolumen in CHF

ca. 32.0 Mio.

GENÈVE-COINTRIN ROUTE DE PRÉ-BOIS 16 2A

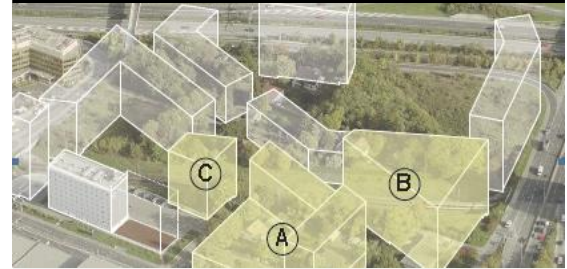


- Neubau DL-Gebäude, 2 630 m² VMF
- > Baubewilligung ist rechtskräftig
 - > Geplante Realisation: 2016-2017

Investitionsvolumen in CHF

ca. 13.0 Mio.

GENÈVE-MEYRIN ROUTE DE PRÉ-BOIS 2B



- Bauland im «Grand Projet VMA» mit öffentlichem Hallenbad
- > Nutzfläche: 40 000 – 60 000 m²
 - > Hallenbad: Vorschlag an Gemeinden in Verhandlung
 - > Planungsrechtl. Voranfrage in Arbeit
 - > Geplante Realisation: 2022 oder später

Investitionsvolumen in CHF

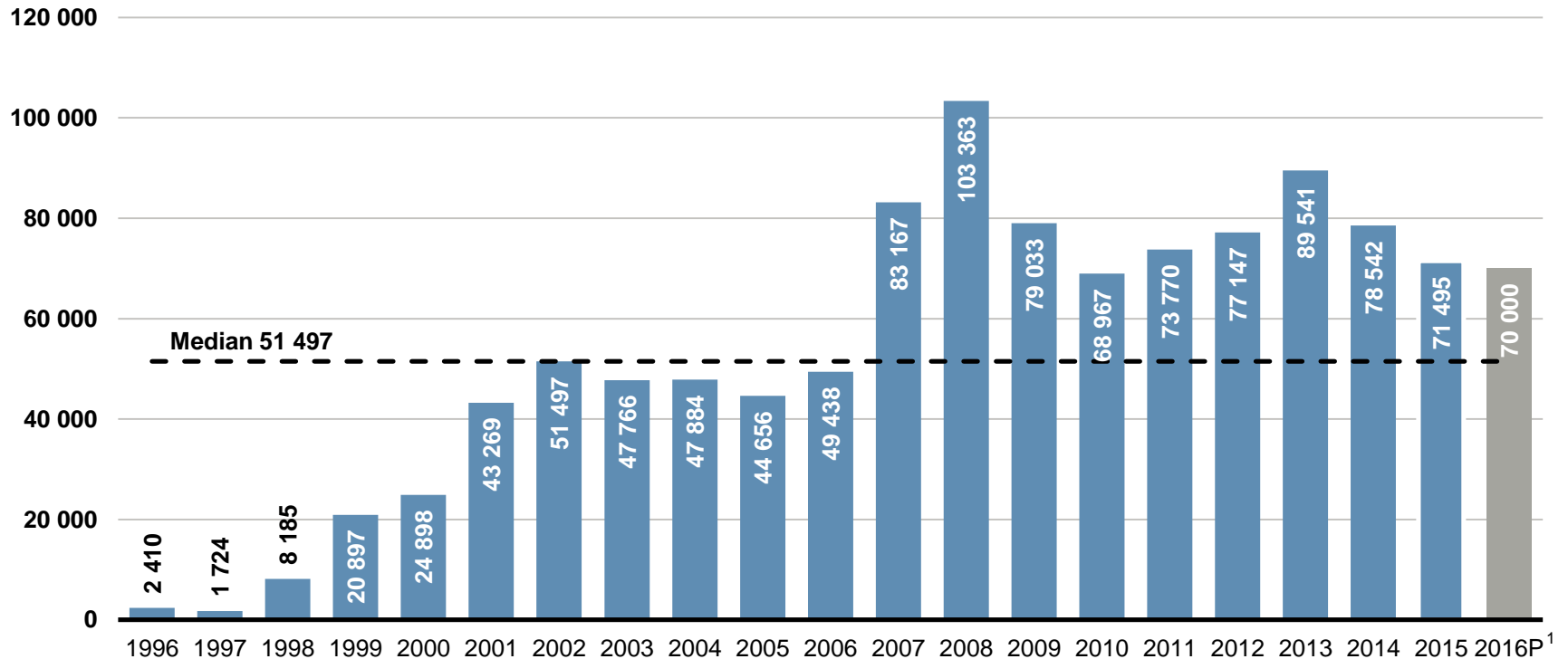
ca. 60.0 Mio.

ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Jahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe / Käufe
- > Projekte
- > **Immobilienmarkt**
- > Outlook

IMMOBILIENMARKT

Nettozuwanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung



Quelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Migration

¹ P: Prognose, Credit Suisse, 01.03.2016

IMMOBILIENMARKT

Konjunkturprognose Schweiz

METAANALYSE KONJUNKTUR

- > **KOF Konjunkturbarometer:** Anstieg im Jan 2016 auf 100.3 (+3.5) deutet darauf hin, dass in der näheren Zukunft die Schweizer Konjunktur mit einer in der Nähe des langfristigen Mittels liegenden Dynamik verlaufen wird
- > **UBS-Konsumindikator:** Anstieg im Dez 2015 von 1.55 auf 1.62 Punkte durch verbesserte Konsumlaune zum Jahresende, sowie positive Entwicklung des Privatkonsums. Detailhandel nach wie vor gedämpft
- > **PMI:** Indikator schloss genau bei Zähler 50.0 im Jan 2016. Diese Stabilisierung deutet darauf hin, dass ein Einbruch nicht mehr zu erwarten ist
- > **BAK BASEL:** Gemäss der neuesten Prognosen bleibt der reale BIP-Wachstum der Schweizer Wirtschaft im 2016 verhalten (2016: +0.8% vs. 2015: +0.9%). 2017 dürften die derzeit ausgeprägten globalen Belastungsfaktoren (China, BREXIT, Ölpreise, Deflationsgefahr) an Bedeutung verlieren und es wird ein kräftigerer BIP-Wachstum (+1.5%) erwartet

Reale Jahresveränderung ggü. VJ., in %	Niveau ¹	2014	2015P ²	2016P ²	2017P ²
Bruttoinlandprodukt (real)	642.3	1.9	1.0	1.4	1.8
<i>Privater Konsum</i>	348.1	1.3	1.2	1.4	1.0
Konsum Staat	70.8	1.3	2.2	1.0	0.7
Investitionen	150.3	2.1	1.0	0.1	1.9
<i>Bau</i>	60.3	3.3	-1.1	0.4	0.3
<i>Ausrüstungen</i>	92.0	1.3	2.3	0.1	2.9
Exporte³	338.1	4.1	1.1	1.8	3.5
Importe³	271.9	2.8	1.3	1.8	2.6
Jahresteuierung (Inflation)		-0.0	-1.1	-0.4	0.3
Arbeitslosigkeit		3.2	3.3	3.5	3.4

Quelle: FPRE, Februar 2016; UBS, 06.01.2016; BAKBASEL, 08.03.2016

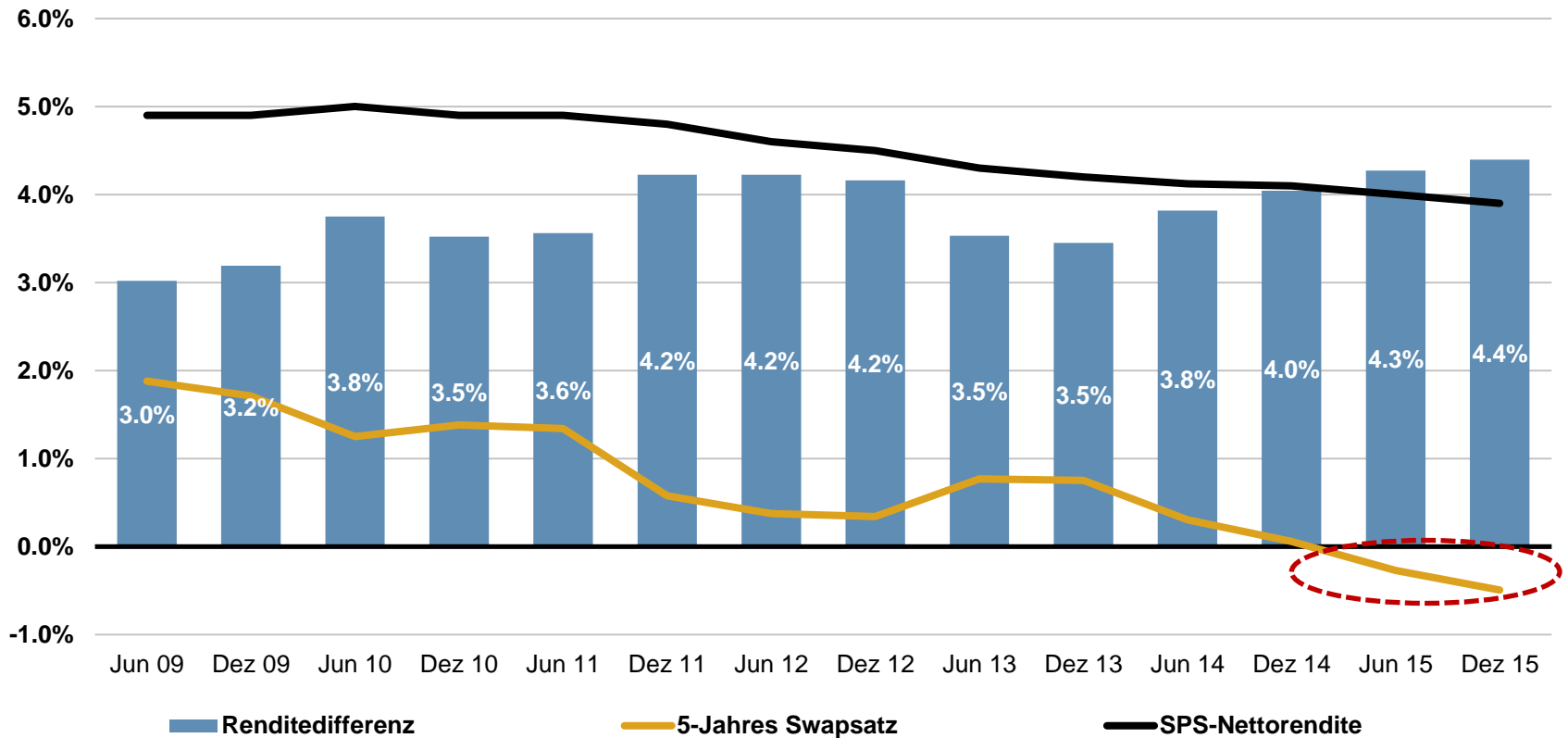
¹ Jahr 2014 (in Mrd. CHF zu laufenden Preisen)

² P: Prognose UBS 06.01.2016

³ ohne Wertsachen und nicht monetäres Gold

IMMOBILIENMARKT

Renditedifferenz SPS-Nettorendite vs. Swapsatz



Quelle: Swiss Prime Site, Bloomberg

IMMOBILIENMARKT

Einflussfaktoren und Auswirkungen auf die Geschäftsfelder

IMMOBILIEN

..... Büroflächen

- > Zurückhaltende wirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen führen zu einer schwächeren Flächennachfrage und Mietpreise bleiben unter Druck
- > Zunahme von Redvelopments, Modernisierungen und Umbauten
- > A-Lagen werden weiterhin gefragt bleiben

..... Verkaufsflächen

- > Einkaufstourismus bleibt auf hohem Niveau bestehen, womit grenznahe Regionen unter Druck bleiben
- > Zunehmende Bedeutung des Onlinehandels
- > A-Lagen an erstklassigen Innenstadtlagen bleiben attraktiv

..... Immobiliendienstleistungen

- > Zunehmende Digitalisierung der Branche
- > Big Data bietet Chancen

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

- > Steigende Nachfrage aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft
- > Steigende Nachfrage nach Wohn- und Pflegeangeboten
- > Regulierungsdichte und restriktive Bewilligungspraxis als wesentliche Herausforderungen
- > Finanzierungsprobleme bei Gemeinden schaffen Potenzial für PPP¹-Modelle

RETAIL

- > Detailhandelsumsätze (Non-Food) stagnieren
- > Bevölkerungswachstum und Konsumentenstimmung sind rückläufig
- > Zunehmende Bedeutung des Onlinehandels und grenznahen Einkaufstourismus

Quelle: Einschätzung Swiss Prime Site

¹ Private Public Partnership

ÜBERSICHT

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Jahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe / Käufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > **Outlook**

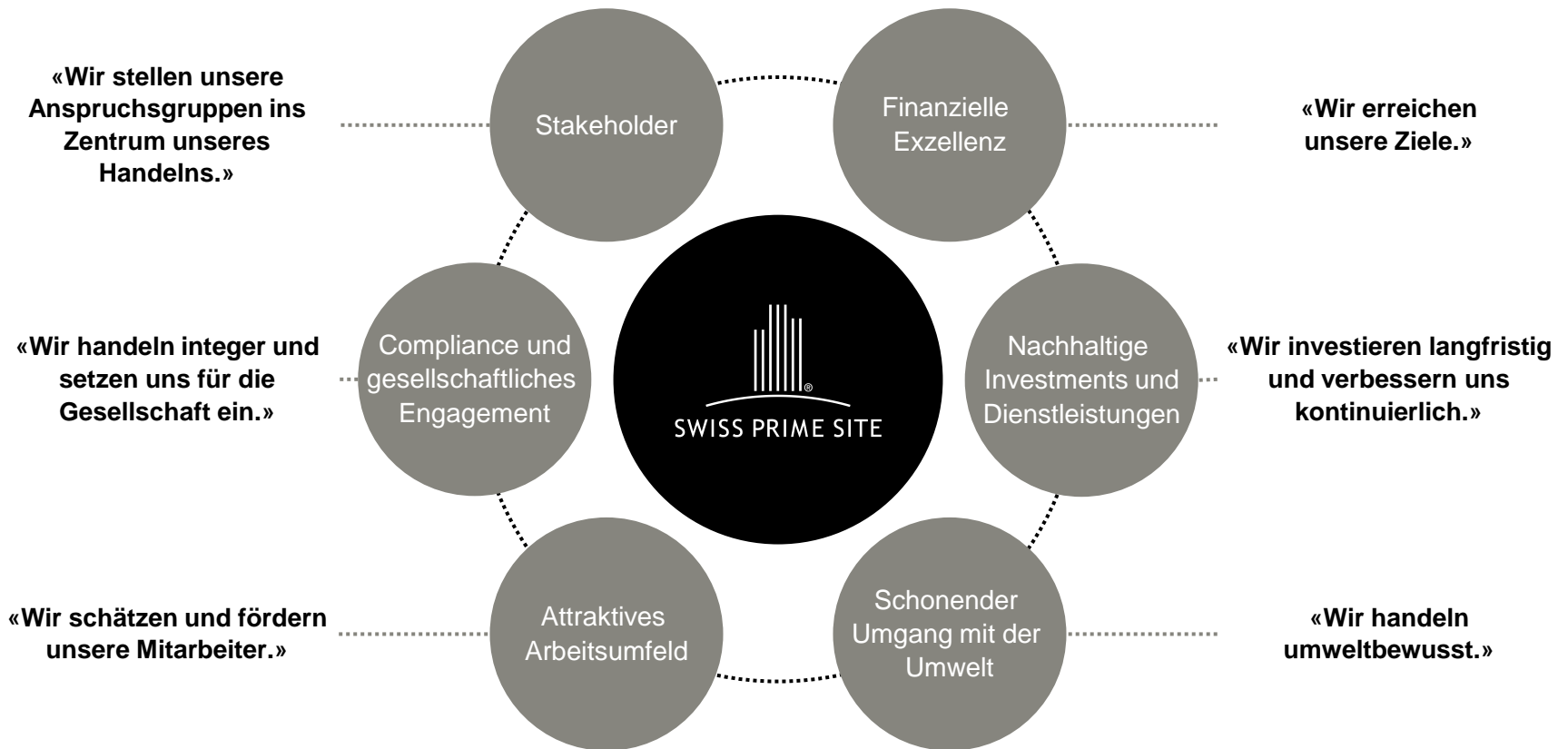
OUTLOOK

Fokus 2016+

STRATEGIE	<ul style="list-style-type: none"> > Fortführung und Stärkung des innovativen Geschäftsmodells > Sicherstellung einer attraktiven Dividendenpolitik
IMMOBILIEN-PORTFOLIO	<ul style="list-style-type: none"> > Kontinuierliche Optimierung des Leerstandsmanagements > Fokussierung auf Modernisierungen und Redevelopments > Fortführung eines aktiven und wertorientierten Portfolio- und Asset Managements
PROJEKT-PIPELINE	<ul style="list-style-type: none"> > Intensivierung der Projektentwicklungen > Zusätzliche Mieterträge durch Projektrealisierungen > Forcierung der Projekte im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter
FINANZEN	<ul style="list-style-type: none"> > Graduelle Senkung der Finanzierungskosten im Tiefzinsumfeld > Aufrechterhaltung einer Eigenkapitalquote von +/- 45% > Sicherstellung eines ausgewogenen Verschuldungsgrads und Fälligkeitsprofils
MANAGEMENT DER GESCHÄFTSFELDER	<ul style="list-style-type: none"> > Ertrags- und Wachstumspotenziale der Geschäftsfelder ausschöpfen > Identifizierung und Realisierung von gruppenweiten Synergiepotenzialen > Nachhaltige Entwicklung

OUTLOOK

Sustainability Unsere Themenfelder



OUTLOOK

Kernkompetenz: Umbau | Modernisierung

Fallbeispiel: Motel One | Zürich und Basel

ZÜRICH, MOTEL ONE BRANDSCHENKESTRASSE 25



Umbau der Büroliegenschaft zu Hotel mit ca. 400 Zimmer

- > Mieter: Motel One Group
- > Bauarbeiten sind seit der Rechtskraft per Oktober 2015 im Gange; Gestaltung Innenhof in Planung
- > Auszug Jade im Sommer 2016
- > Geplante Eröffnung: 01.06.2017

Investitionsvolumen in CHF

ca. 77.5 Mio.

BASEL, MOTEL ONE FREIE STRASSE 68



Umbau der Büroflächen zu Hotel mit 147 Zimmer

- > Mietfläche: ca. 4 200 m²
- > Mieter: Motel One Group
- > Bauarbeiten laufen termingemäss
- > Mieterausbau ab 05.04.2016
- > Geplante Eröffnung: 01.07.2016

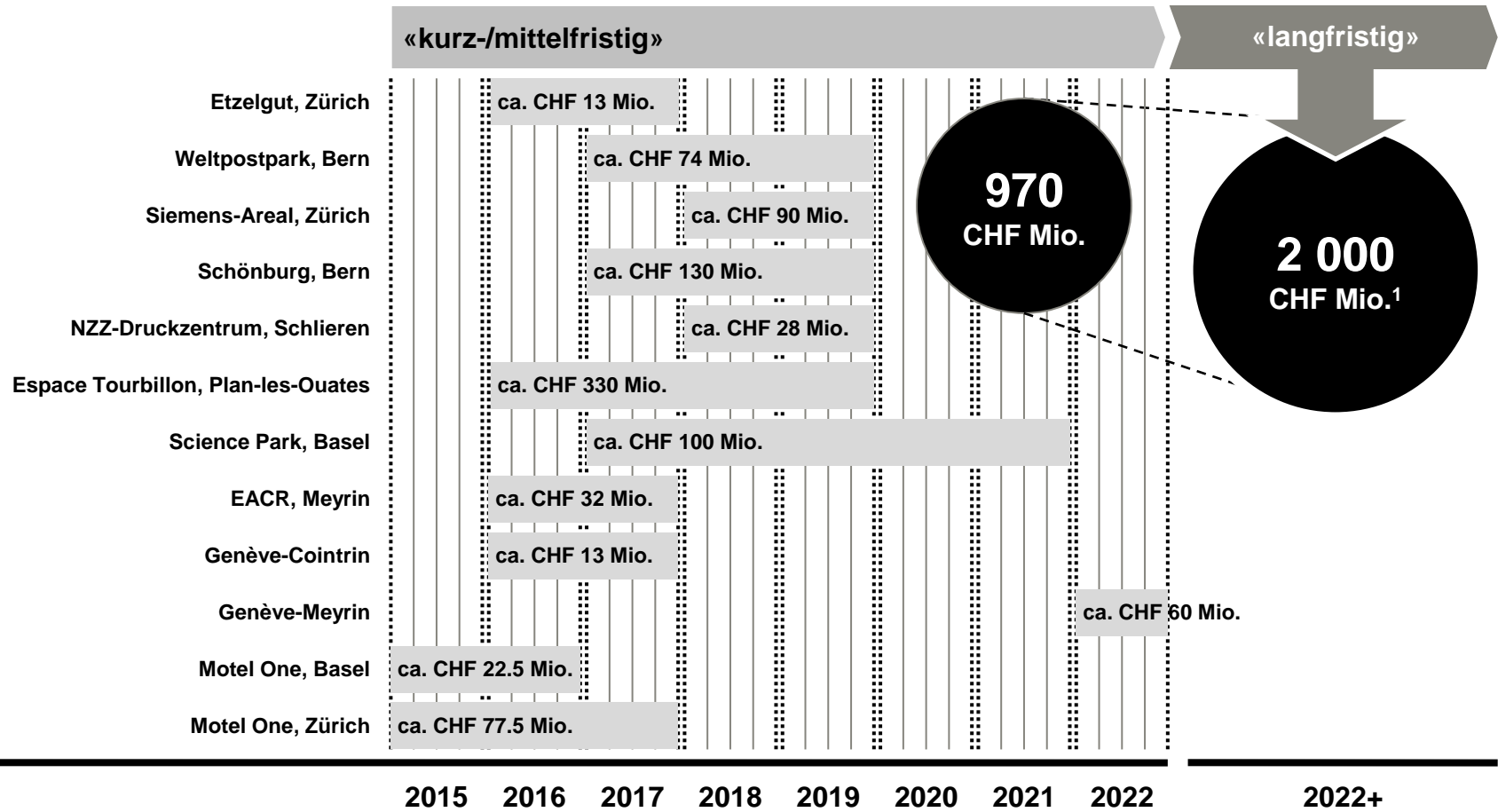
Investitionsvolumen in CHF

ca. 22.5 Mio.

Totales Investitionsvolumen
ca. CHF 100 Mio.
Bruttorendite nach Sanierung
ca. 4.5-5.0%

OUTLOOK

Projekte



Gemäss Schätzungen Swiss Prime Site
¹ Kurz-/mittel- und langfristige Projektpipeline

OUTLOOK

Ausblick 2016

Ertrag aus Vermietung	über Vorjahresniveau
Betriebsertrag	über Vorjahresniveau
Leerstandsquote	6–7%
Ausschüttung	CHF 3.70 je Aktie

OUTLOOK

Finanzkalender

	Datum	Ort
Generalversammlung Geschäftsjahr 2015	12. April 2016	Olten
Medienmitteilung 1. Quartal	Mai 2016	n.a.
Halbjahresbericht per 30.06.2016 Telefonkonferenz	25. August 2016	Zürich
Medienmitteilung 1. bis 3. Quartal	November 2016	n.a.
Jahresbericht per 31.12.2016 Bilanzmedienkonferenz	16. März 2017	Zürich
Generalversammlung Geschäftsjahr 2016	11. April 2017	Olten

GENERALVERSAMMLUNG

Anträge an die Generalversammlung

Genehmigungen, Entlastung

Genehmigung der Berichte und Jahresrechnungen¹ für das Geschäftsjahr 2015, Genehmigung der Vergütungen 2015 (konsultativ) und 2016, Entlastung von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie in Form einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen

Wahlen

Der bisherige Vize-Präsident des Verwaltungsrats Thomas Wetzel steht nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die **Wiederwahl** der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die Zuwahl von zwei neuen Mitgliedern für die Amtsdauer von jeweils einem Jahr.

¹ Lagebericht, Jahresrechnung, Gruppenrechnung, Vergütungsbericht

GENERALVERSAMMLUNG

Neuwahlen in den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG

Angaben zu neu zur Wahl stehenden Personen

DR. ELISABETH BOURQUI



- > Jahrgang: 1975
- > Nationalität: Schweiz, Frankreich, Kanada
- > Ausbildung: Dr. sc. math. ETH Zürich; Dipl. Math. ETH Zürich

MARKUS GRAF



- > Jahrgang: 1949
- > Nationalität: Schweiz
- > Ausbildung: diplomierter Architekt HTL/STV

- > Dr. Elisabeth Bourqui war in verschiedenen Risk-Management-Funktionen unter anderem bei der Credit Suisse Group in der Schweiz, bei der Société Générale in New York (US) und Montréal (Kanada) sowie beim Beratungsunternehmen Mercer in Montréal (Kanada) tätig. 2012 kehrte sie von Kanada in die Schweiz zurück, wo sie bei ABB Group als Head of Pension Management tätig ist.
- > Dr. Elisabeth Bourqui ist seit 2015 Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied im Risk and Audit Committee der Bank Vontobel AG, Zürich.
- > Neuwahl in das Compensation Committee der Swiss Prime Site AG

- > Markus Graf war von 2000 bis Ende 2015 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG und von 1995 bis 30.11.2012 Leiter des Bereichs Real Estate Asset Management bei der Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Vorher hatte er Führungsaufgaben in mehreren Bau- und Immobilienunternehmen inne.
- > Markus Graf ist unter anderem Stiftungsratspräsident der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten; Mitglied des Verwaltungsrats der Bekon-Koralle AG, Dagmersellen.

SWISS PRIME SITE AG

Disclaimer

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.