

27. August 2015 | Zürich – Prime Tower

---

# SWISS PRIME SITE AG

# BILANZMEDIENKONFERENZ

---

Bericht zum ersten Halbjahr 2015



---

# BILANZMEDIENKONFERENZ

---

## Referenten

Thomas Wetzel

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Markus Graf

Chief Executive Officer

Markus Meier

Chief Financial Officer

Peter Lehmann

Chief Investment Officer

---

# ÜBERSICHT

---

- > **Begrüssung**
- > Wichtiges in Kürze
- > Halbjahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

---

# ÜBERSICHT

---

- > Begrüssung
- > **Wichtiges in Kürze**
- > Halbjahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

---

# WICHTIGES IN KÜRZE

---

---

## IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

9 904.9

Steigerung von 3.6% gegenüber Vorjahr

---

## GEWINN MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKTEN<sup>1</sup>

in CHF Mio.

191.0

Steigerung von 39.2% gegenüber Vorjahr

<sup>1</sup> Neubewertungen und latenten Steuern

---

# WICHTIGES IN KÜRZE

---

---

**BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)<sup>1</sup>**  
in CHF Mio.

**300.2**

Steigerung von 35.8% gegenüber Vorjahr

---

**EIGENKAPITAL**  
in CHF Mio.

**4 776.8**

Steigerung von 18.6% gegenüber Vorjahr

<sup>1</sup> Angabe mit Neubewertungseffekten

---

# WICHTIGES IN KÜRZE

---

---

## MIETEINNAHMEN

in CHF Mio.

**225.2**

Steigerung von 3.6% gegenüber Vorjahr

---

## GEWINN PRO AKTIE (EPS)

in CHF

**2.96**

Steigerung von 31.6% gegenüber Vorjahr

# WICHTIGES IN KÜRZE

## Segmentberichtserstattung

### Betriebsertrag

IMMOBILIEN



Ertrag Immobilien und  
Immobiliendienstleistungen

in CHF Mio.

**348.5**

Steigerung um 33.7% gegenüber  
Vorjahr

RETAIL UND GASTRO

**Jelmoli**

Ertrag aus Retail und Gastro

in CHF Mio.

**75.2**

Verminderung um 6.9% gegenüber  
Vorjahr

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

**tertianum** gruppe

Ertrag aus Leben und Wohnen  
im Alter

in CHF Mio.

**102.5**

Verminderung um 0.9% gegenüber  
Vorjahr



# WICHTIGES IN KÜRZE

## Meilensteine 2015

### QUARTAL



Prime Tower, Zürich

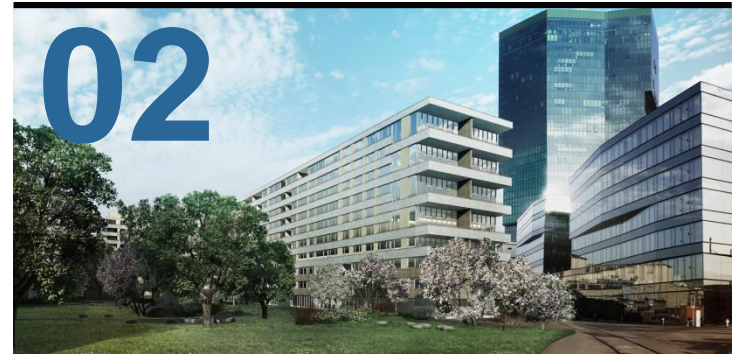
Swiss Prime Site-Wandelanleihe zu über 90% gewandelt/  
Eigenkapitalbasis gestärkt

Candrian Catering AG übernimmt den Gastronomiebetrieb  
Clouds im Prime Tower ab 01.07.2015

Bilanzmedienkonferenz: Swiss Prime Site mit starkem  
Jahresergebnis/neuer Geschäftsbericht/Website

Bewilligung der OAK für die Swiss Prime Anlagestiftung

### QUARTAL



Maaghof Nord und Ost, Zürich

René Zahnd designierter CEO der Swiss Prime Site AG

Generalversammlung genehmigt alle Anträge

Eröffnung erstes Vitadomo Seniorenzentrum Bubenholz

Überbauung Maaghof abgeschlossen

Erfolgreiche Kapitalerhöhung von CHF 413.3 Mio.

Markus Meier wird neuer CFO der Swiss Prime Site AG

# WICHTIGES IN KÜRZE

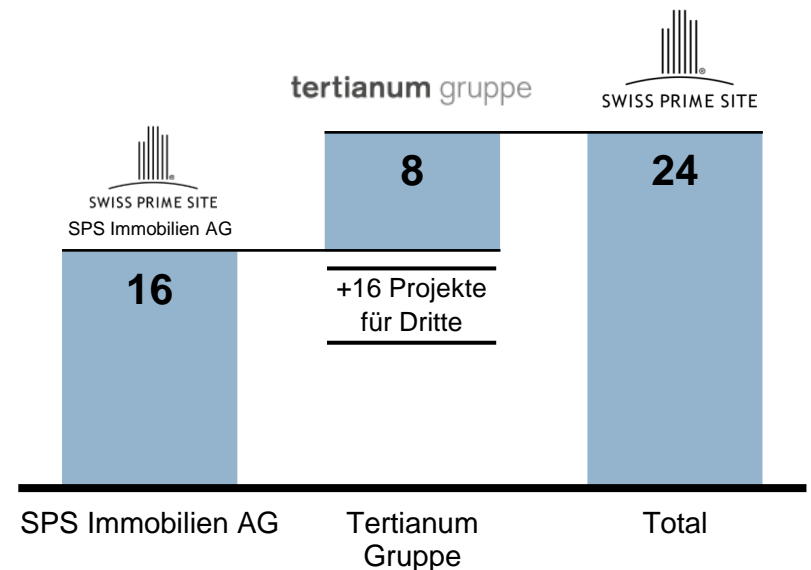
Erfolgreiche Kapitalerhöhung zur Unterstützung der Wachstumsstrategie  
Kapitalaufnahme von CHF 413.3 Mio.

## MITTELVERWENDUNG

- > Finanzierung laufender **Entwicklungs- und Neubauprojekte sowie Umbauten** von Gebäuden
- > Verfolgung weiterer **Wachstumsmöglichkeiten** im Schweizer Immobilienmarkt
- > Erhöhung des **finanziellen Spielraums** und vorübergehende **Reduktion der Ausnutzung von bestehenden Kreditlimiten**
- > Stärkung der **EK-Quote** und **Verbesserung der Eigenkapitalausstattung**
- > Verwendung für **allgemeine Unternehmenszwecke**
- > **Stärkung der Kapitaleinlagenreserven**

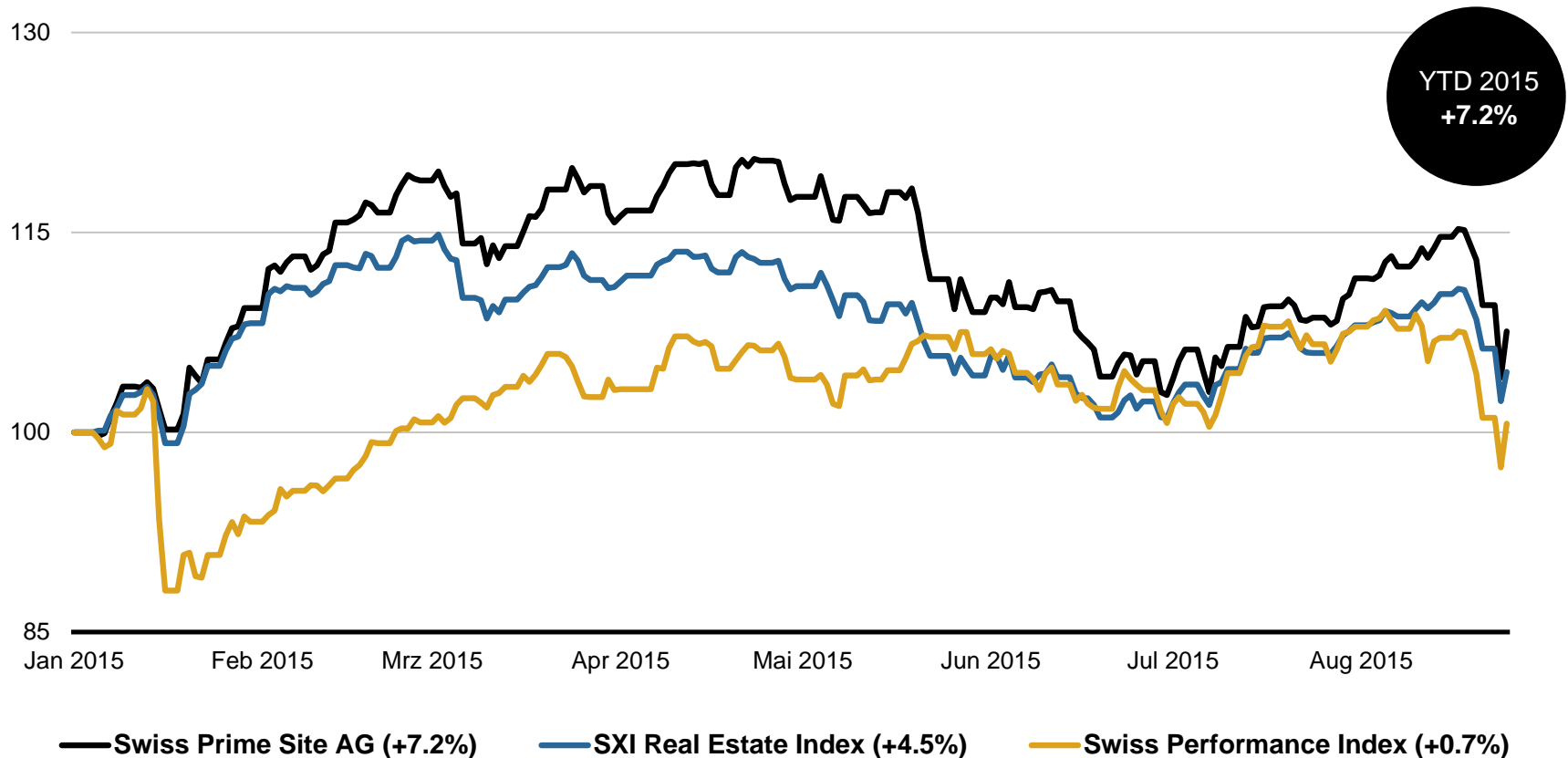
## PROJEKTPipeline

▶ **CHF 2.5 Mrd.**



# WICHTIGES IN KÜRZE

## Performanceentwicklung Swiss Prime Site-Aktie in 2015



Quelle: Bloomberg  
 Index 01.01.2015 = 100; letzter Datenpunkt: 25.08.2015

# WICHTIGES IN KÜRZE

## Markt «Leben und Wohnen im Alter»

### Demografische Entwicklung Schweiz

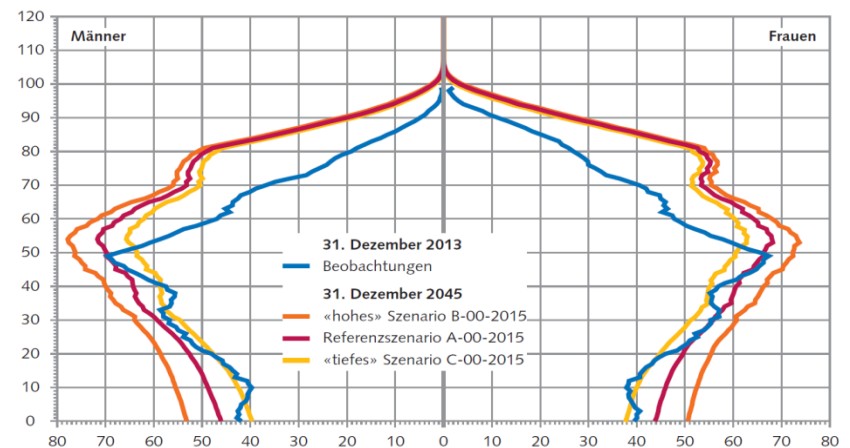
- > Der Anteil der über 65-Jährigen wird von heute bis 2045 um 51% wachsen
- > Der Anteil der über 80-Jährigen wird sich von heute bis 2045 auf 10% verdoppeln
- > Bis 2045 wird die Anzahl pflegebedürftiger Menschen über 65 Jahre von heute 180 pro 1'000 Einwohner auf 260 pro 1'000 Einwohner zunehmen

#### STÄNDIGE WOHNBEVÖLKERUNG NACH ALTER (REFERENZSZENARIO)

Alter (Jahre)	2015	2025	2035	2045
0-19	1'671.80	1'814.60	1'914.70	1'896.80
20-39	2'227.70	2'273.40	2'271.40	2'282.00
40-64	2'938.50	3'170.80	3'259.90	3'306.80
65-79	1'081.20	1'322.20	1'629.80	1'635.10
80+	420.4	578.9	781.2	1'055.40
<b>Total</b>	<b>8'339.50</b>	<b>9'159.90</b>	<b>9'857.00</b>	<b>10'176.10</b>

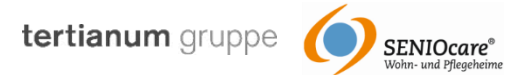
Quelle: BFS; BFS – SCENARIO, Zahlen in Tausend

#### ALTERSPYRAMIDE



# WICHTIGES IN KÜRZE

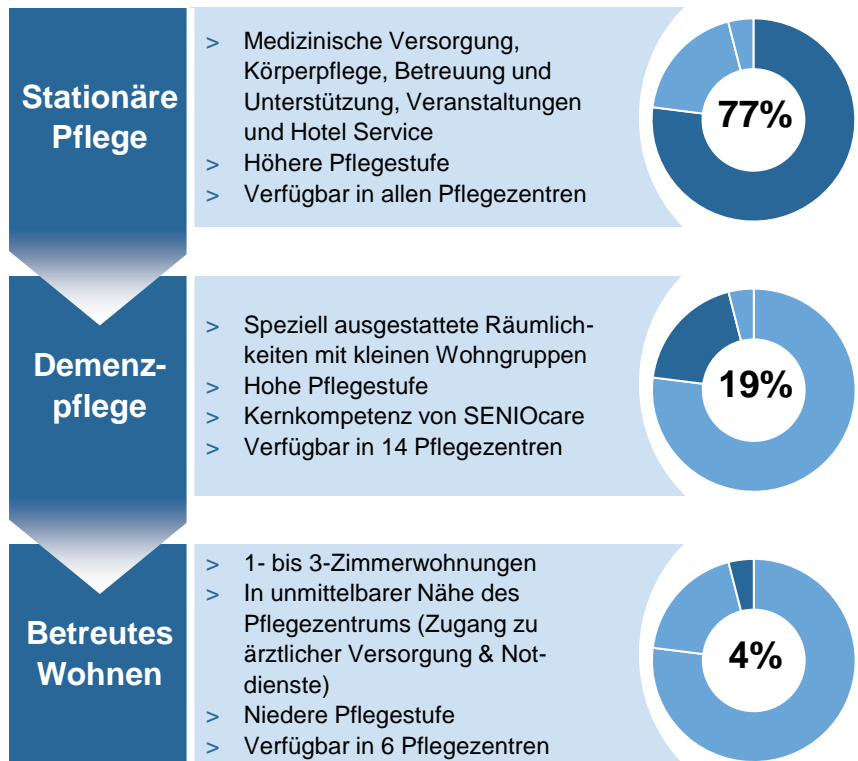
## Akquisition SENIOcare Unternehmensprofil



### ÜBERSICHT

- > SENIOcare ist in der Schweiz der umsatzstärkste Anbieter im Pflegeheimbereich
- > Anerkannter Spezialist im Bereich Demenzpflege
- > Das Unternehmen verfügt über ein attraktives Finanzprofil – Umsatz 2015 CHF 107.1 Mio.
- > Historisch starkes Wachstum und interessante Projektpipeline
- > Sehr guter Track Record bei der erfolgreichen Eröffnung und Auslastung von Heimen
- > Erstes Unternehmen, welches durch die unabhängige Stiftung sanaCERT suisse für Qualitätsmanagement zertifiziert wurde

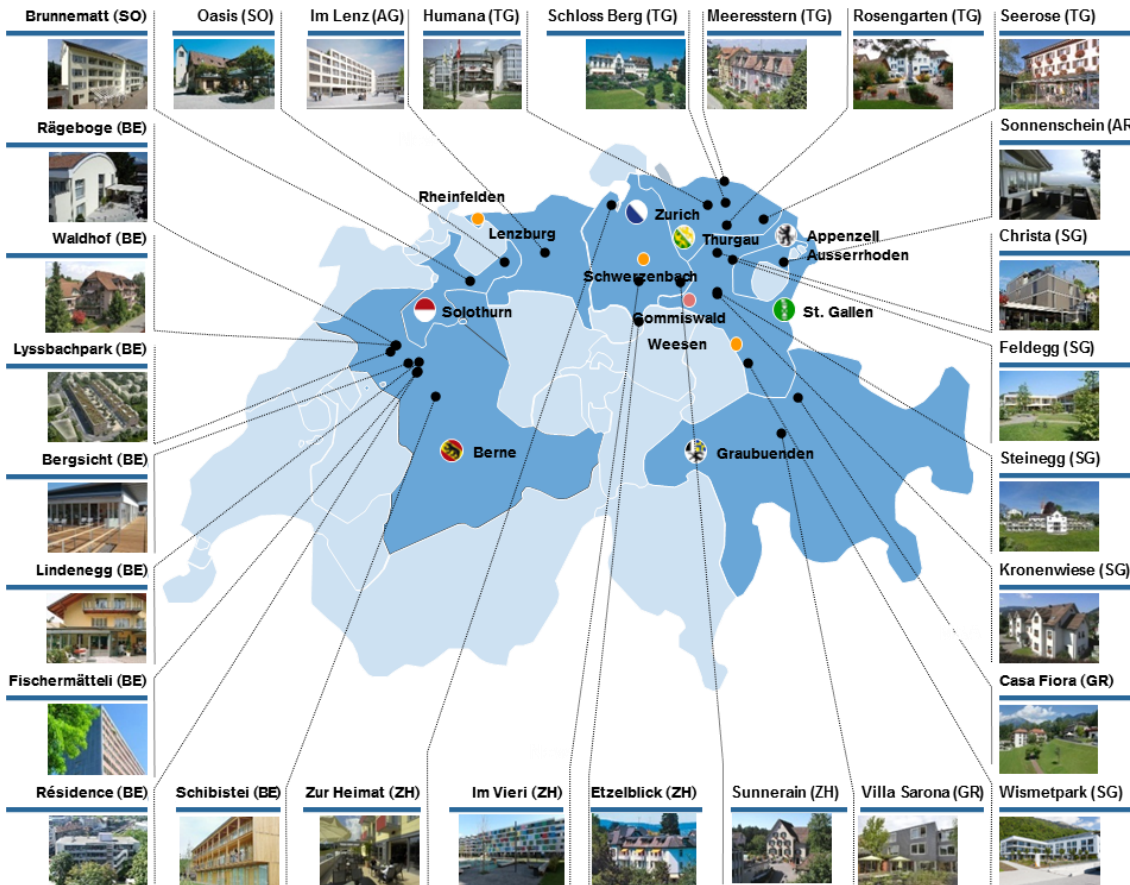
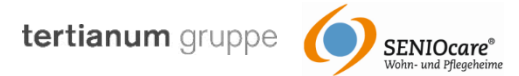
### SERVICE PORTFOLIO



# WICHTIGES IN KÜRZE

## Akquisition SENIOcare

### Geografische Präsenz mit 29 Betriebsstätten

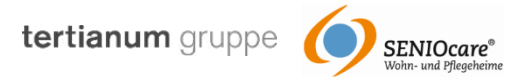


Nr.	Pflegeheim	Eröffnung / Renovierung	Anzahl Betten	Anzahl Appartements
1	Im Lenz	2015	70	43
2	Waldhof	2015	48	-
3,4	Residence	2013/15	35	118
5	Casa Fiora	2013	41	-
6	Humana	2013	57	-
7	Etzelblick	2013	34	-
8	Im Vieri	2013	52	7
9	Sonnenschein	2012	27	-
10	Wismetpark	2012	43	9
11	Oasis	2012	36	-
12	Lindeneegg	2011	24	-
13	Lyssbachpark	2011	39	16
14	Christa	2011	34	-
15	Sunnerain	2011	49	-
16	Fischermätteli	2010	80	21
17	Bergsicht	2009	30	-
18	Brunnematt	2009	44	-
19	Rosengarten	2009	22	-
20	Seerose	2009	54	-
21,22	Feldegg/Steinegg	2008/11	60	-
23	Schibistei	2008	40	-
24	Kronenwiese	2008	21	-
25	Schloss Berg	2008	49	-
26	Rägeboge	2007	34	-
27	Villa Sarona	2007	36	-
28	Meeresstern	2007	19	-
29	Zur Heimat	2007	50	-
<b>TOTAL</b>			<b>1'128</b>	<b>214</b>

# WICHTIGES IN KÜRZE

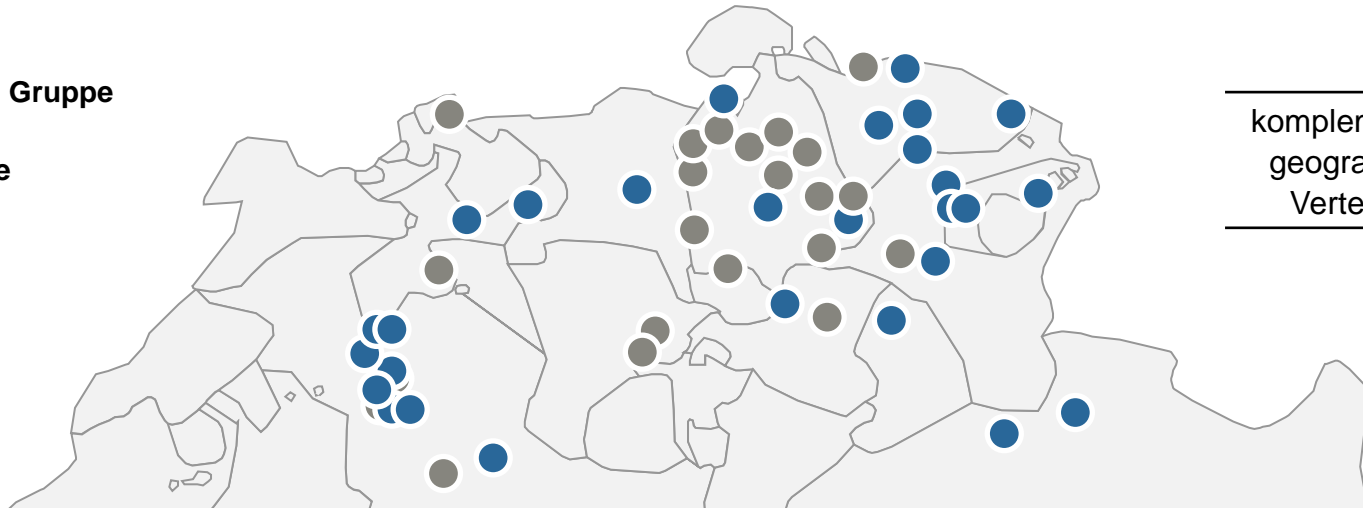
## Akquisition SENIOcare

## Tertianum Gruppe nach dem Zusammenschluss



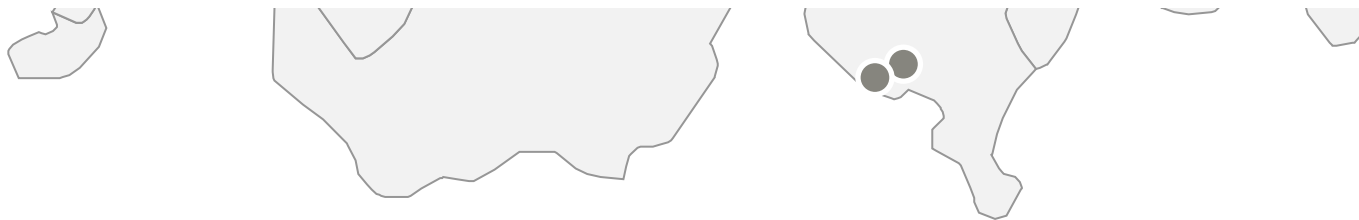
● Tertianum Gruppe

● SENIOcare



komplementäre  
geografische  
Verteilung

- > Die Akquisition macht die Tertianum Gruppe in dem Segment Leben und Wohnen im Alter in der Deutschschweiz und im Tessin zum **umsatzstärksten Anbieter.**



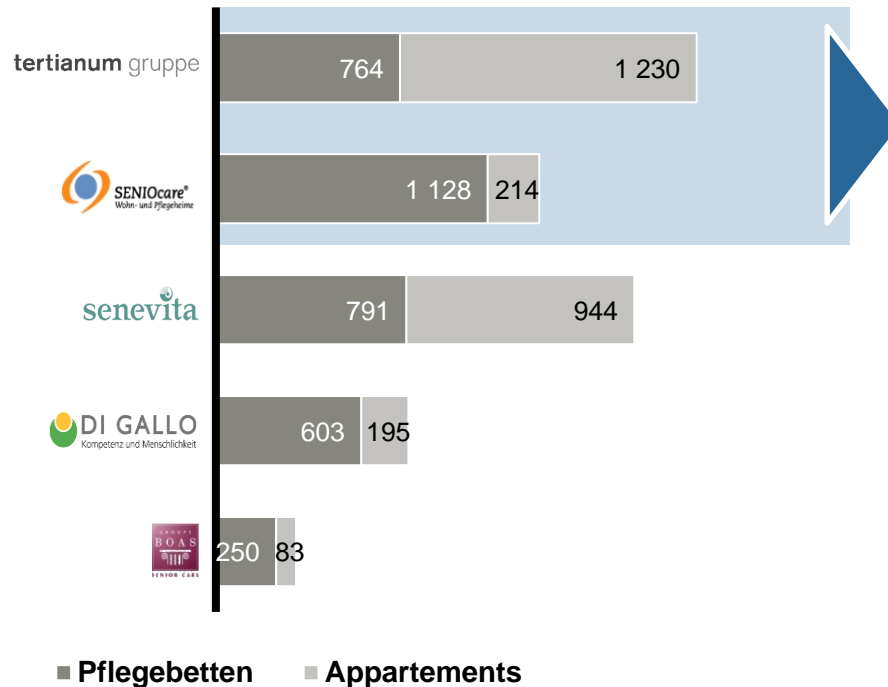
# WICHTIGES IN KÜRZE

## Akquisition SENIOcare

## Marktaufteilung Schweiz: Appartements und Pflegebetten



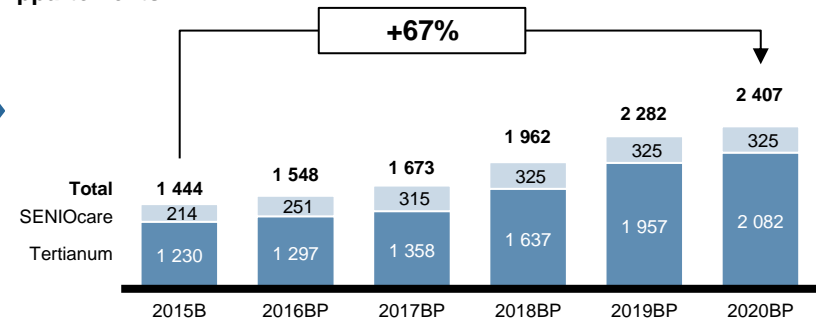
### DIE GRÖSSTEN PRIVATEN BETREIBER



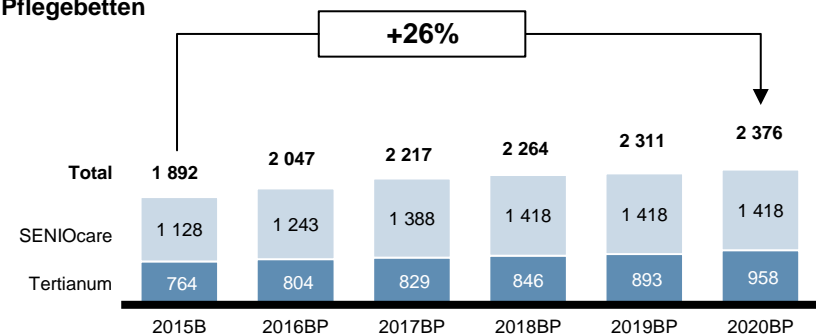
Daten per 2014 (bzw. letzten verfügbaren)

### GEPLANTE ENTWICKLUNG

#### Appartements



#### Pflegebetten





---

# ÜBERSICHT

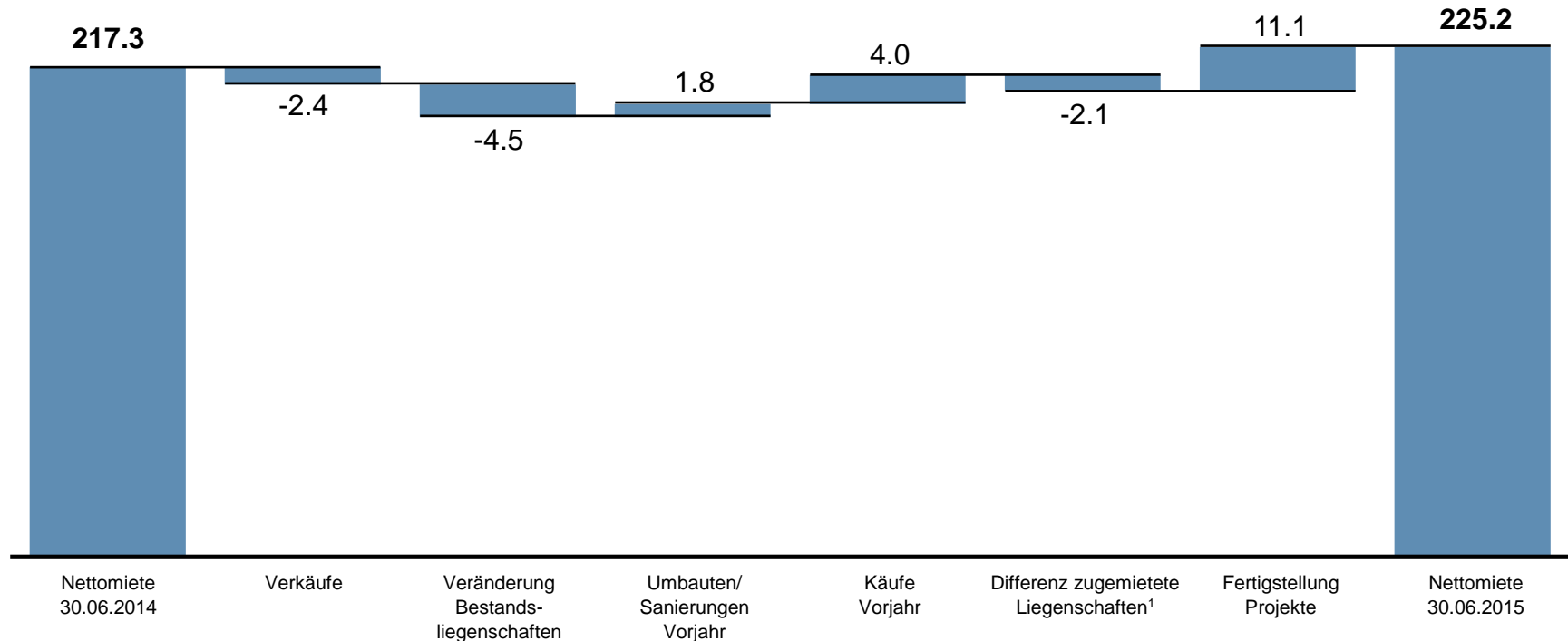
---

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > **Halbjahresabschluss 2015**
- > Portfolio
- > Verkäufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

Entwicklung der Nettomieteträge  
in CHF Mio. (Konzern)

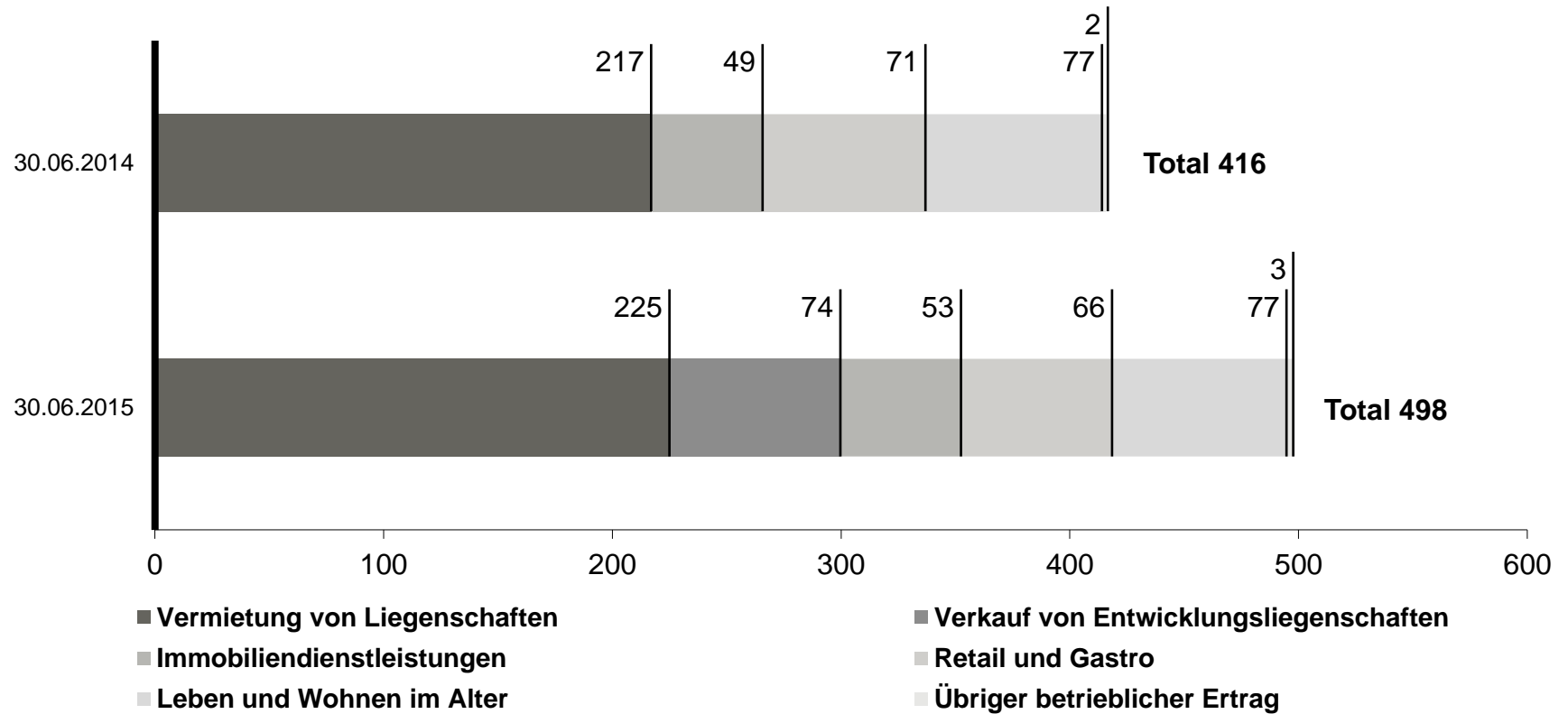
+3.6%



Inklusive zugemietete Liegenschaften  
¹ Segment Leben und Wohnen im Alter

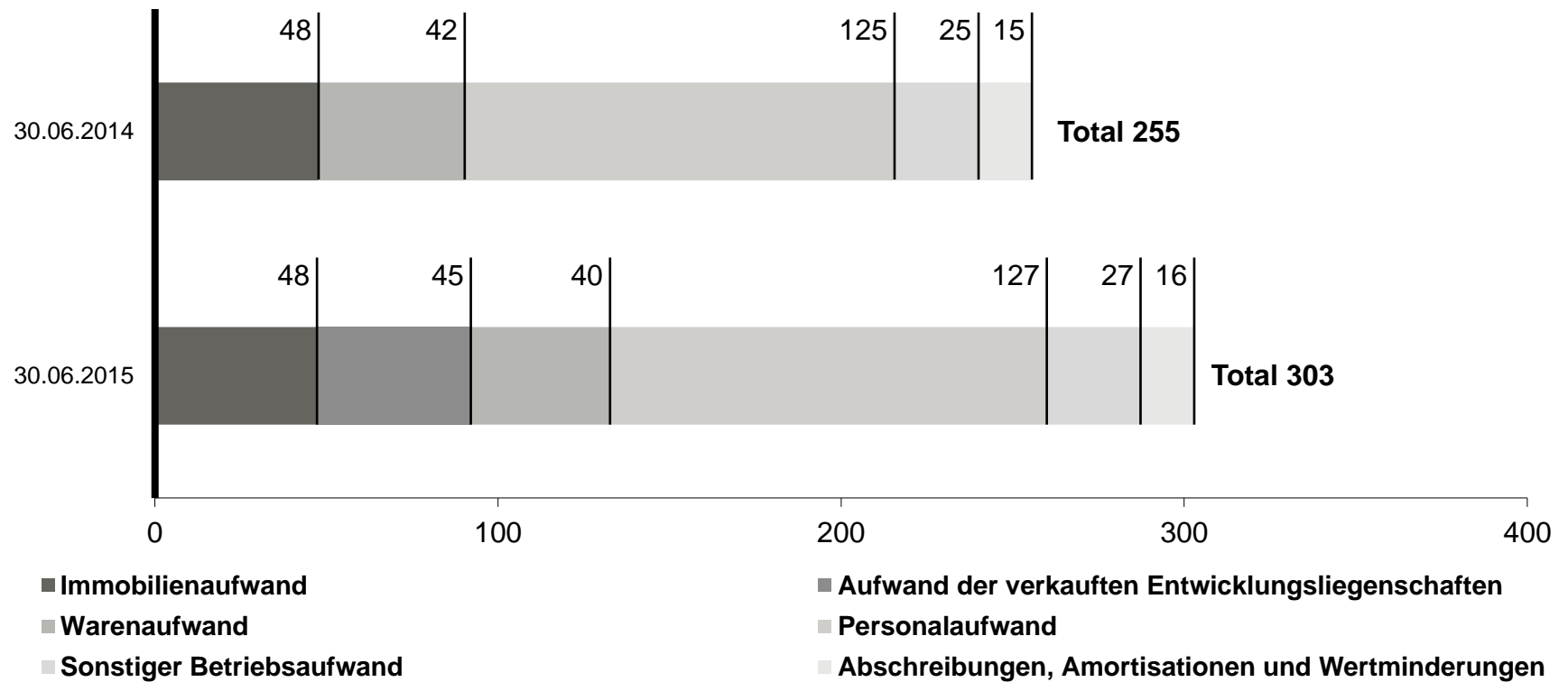
# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

Betriebsertrag  
in CHF Mio.



# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

## Betriebsaufwand in CHF Mio.



# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

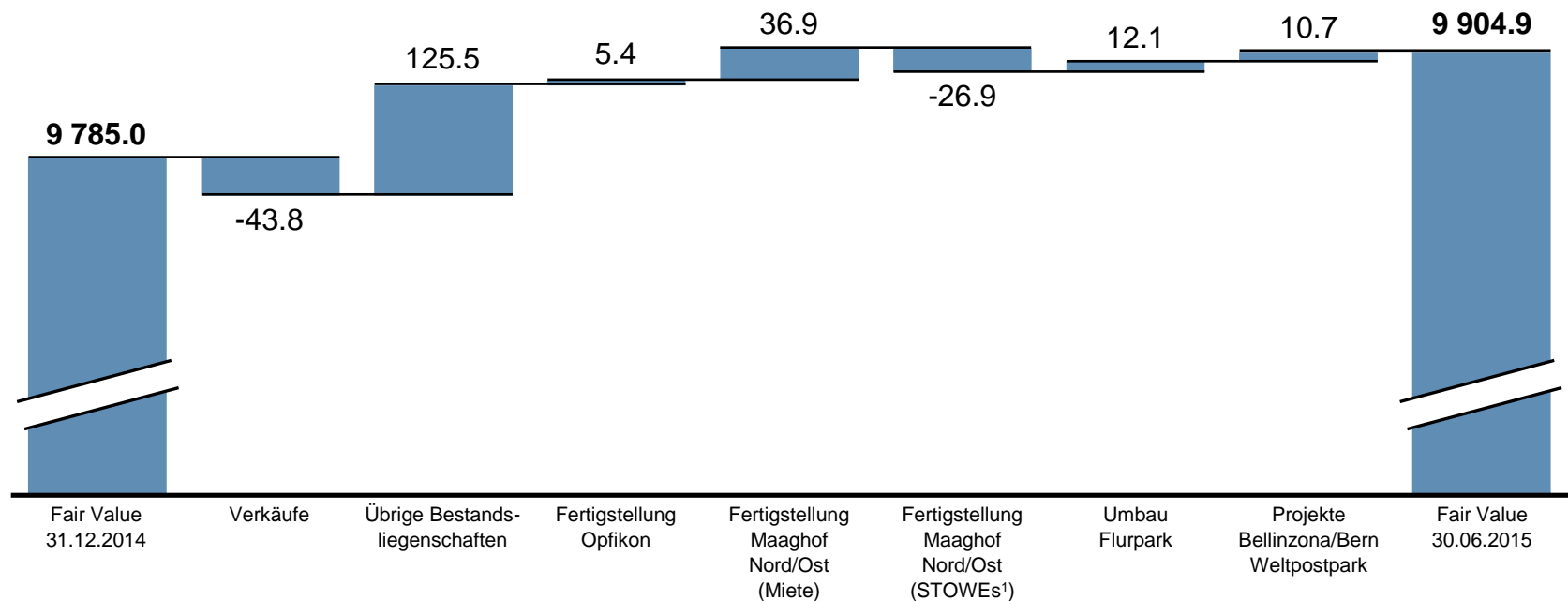
## Konzernerfolgsrechnung Zusammenfassung

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Betriebsertrag	CHF Mio.	415.9	497.9	19.7
Neubewertung	CHF Mio.	53.6	99.7	86.0
Erfolg assoziierte Unternehmen	CHF Mio.	2.2	5.5	150.0
Verkaufserfolg Liegenschaften und Beteiligung	CHF Mio.	4.7	0.0	-100.0
Betriebsaufwand	CHF Mio.	-255.3	-302.9	18.6
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>221.1</b>	<b>300.2</b>	<b>35.8</b>
Finanzaufwand	CHF Mio.	-51.3	-50.1	-2.3
Finanzertrag	CHF Mio.	1.7	1.0	-41.2
Ertragssteueraufwand	CHF Mio.	-34.3	-60.1	75.2
<b>Gewinn</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>137.2</b>	<b>191.0</b>	<b>39.2</b>

# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

Entwicklung des Immobilienportfolios (Fair Value)  
in CHF Mio.

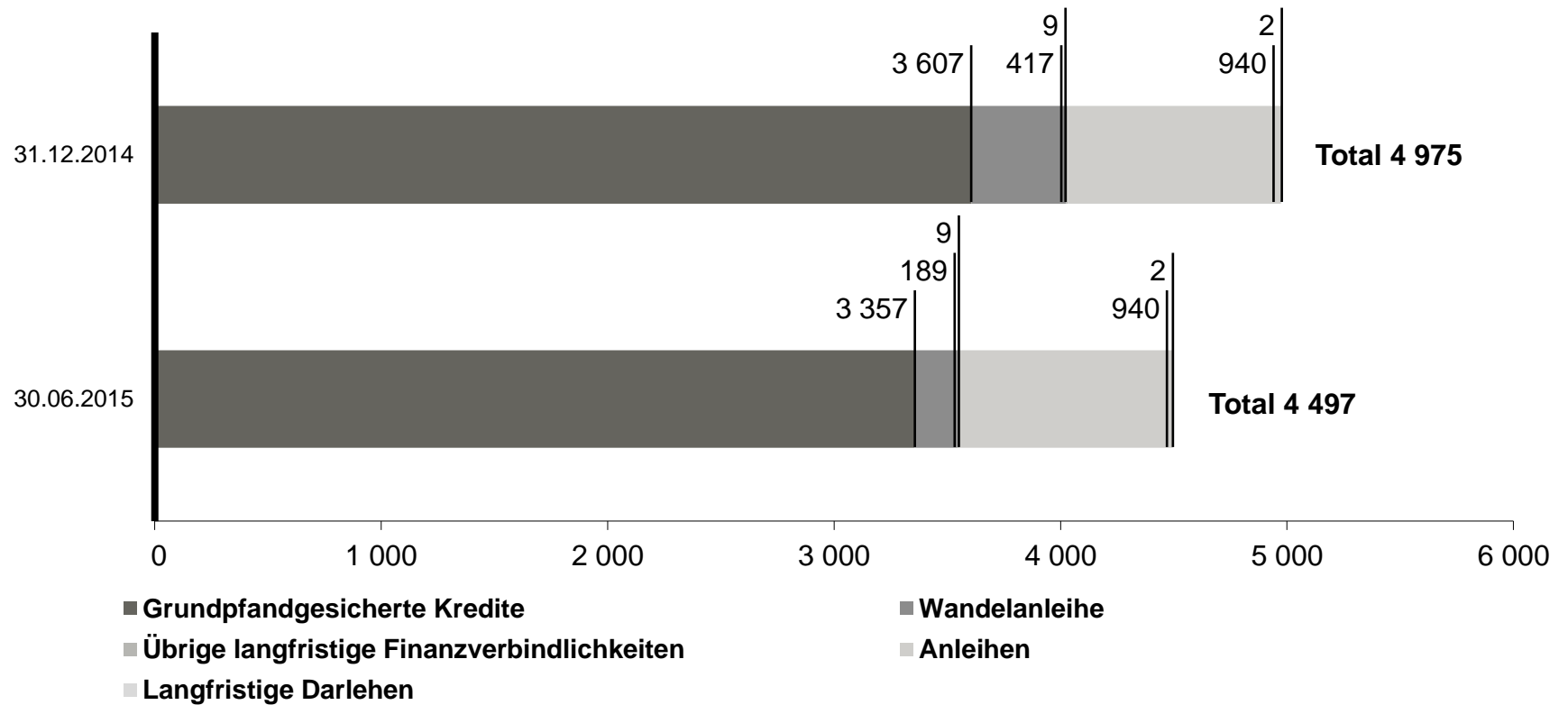
+3.6%



<sup>1</sup> STOWEs zum Verkauf werden zu Anlagekosten resp. tieferem netto realisierbaren Wert bilanziert

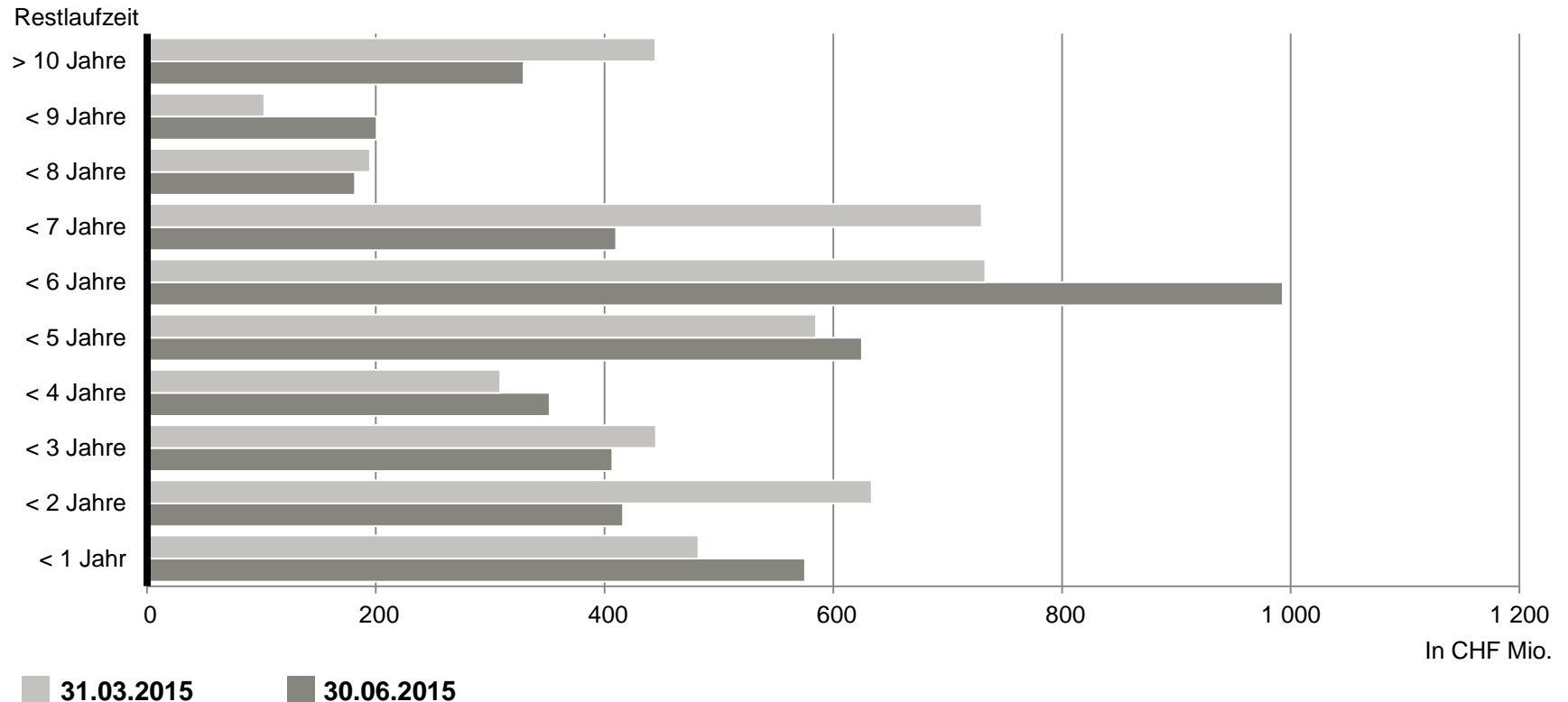
# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

## Finanzierungsstruktur in CHF Mio.



# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

## Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten





# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

## Kennzahlen zu Finanzverbindlichkeiten

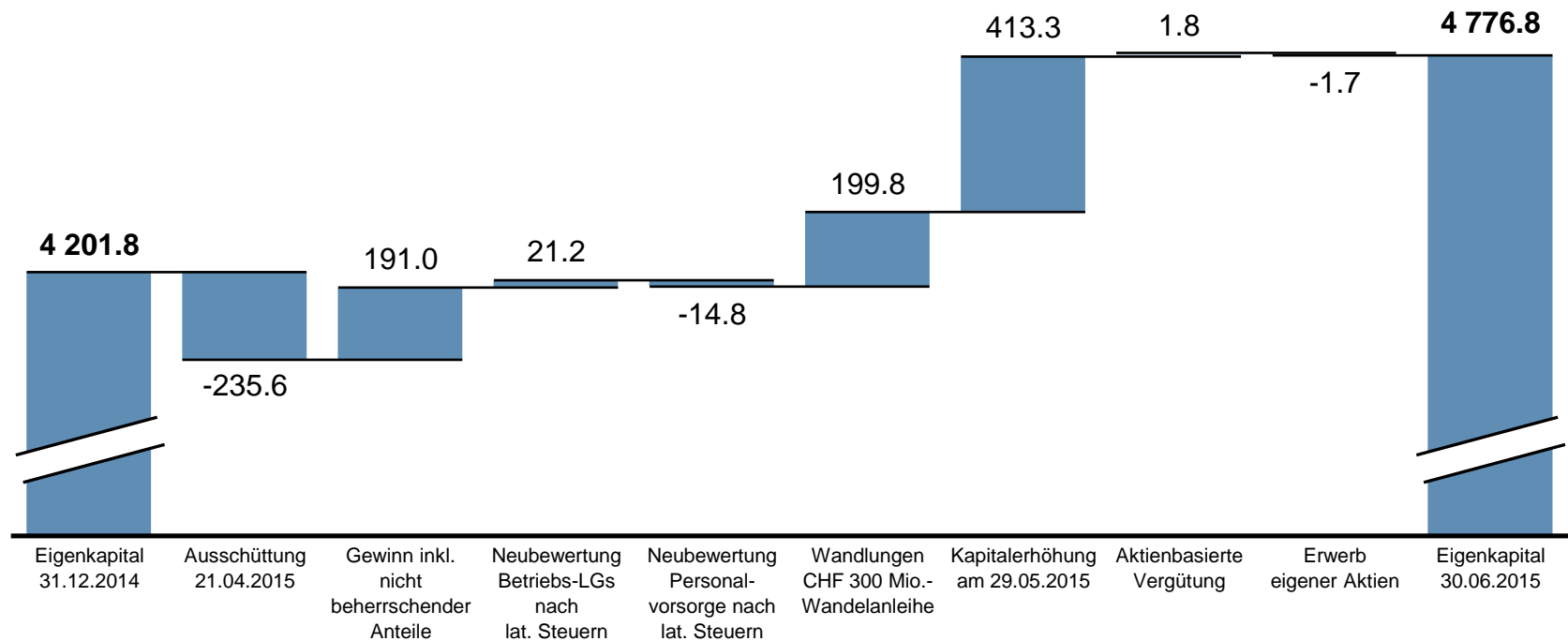
Zinsbindung	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	2.2	2.2	0.0
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	4.6	4.7	2.2
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Kurzfristige	CHF Mio.	873.9	574.2	-34.3
Langfristige	CHF Mio.	4 053.5	3 913.6	-3.5
<b>Total<sup>1</sup></b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>4 927.4</b>	<b>4 487.8</b>	<b>-8.9</b>

<sup>1</sup> Ohne übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten

# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

Entwicklung des Eigenkapitals  
in CHF Mio.

+18.6%



# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

## Konzernkennzahlen

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	<b>39.2</b>	<b>44.4</b>	<b>13.2</b>
Fremdkapitalquote	%	60.8	55.6	-8.6
LTV	%	51.6	45.3	-12.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.8	8.9	30.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	4.5	25.0
Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	5.4	6.3	16.7

<sup>1</sup> Neubewertungen und latenten Steuern

# HALBJAHRESABSCHLUSS 2015

## Aktienkennzahlen

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.25	2.96	31.6
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte	CHF	1.77	2.06	16.4
NAV pro Aktie vor latenten Steuern	CHF	81.65	82.92	1.6
NAV pro Aktie nach latenten Steuern	CHF	66.52	68.56	3.1
Börsenkurs	CHF	73.50	70.95	-3.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	CHF Mio.	8.3	17.7	113.3
Börsenkapitalisierung am Bilanzstichtag	CHF Mio.	4 447.0	4 941.8	11.1
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	60 503 081	69 651 534	15.1

---

# ÜBERSICHT

---

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Halbjahresabschluss 2015
- > **Portfolio**
- > Verkäufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

# PORTFOLIO

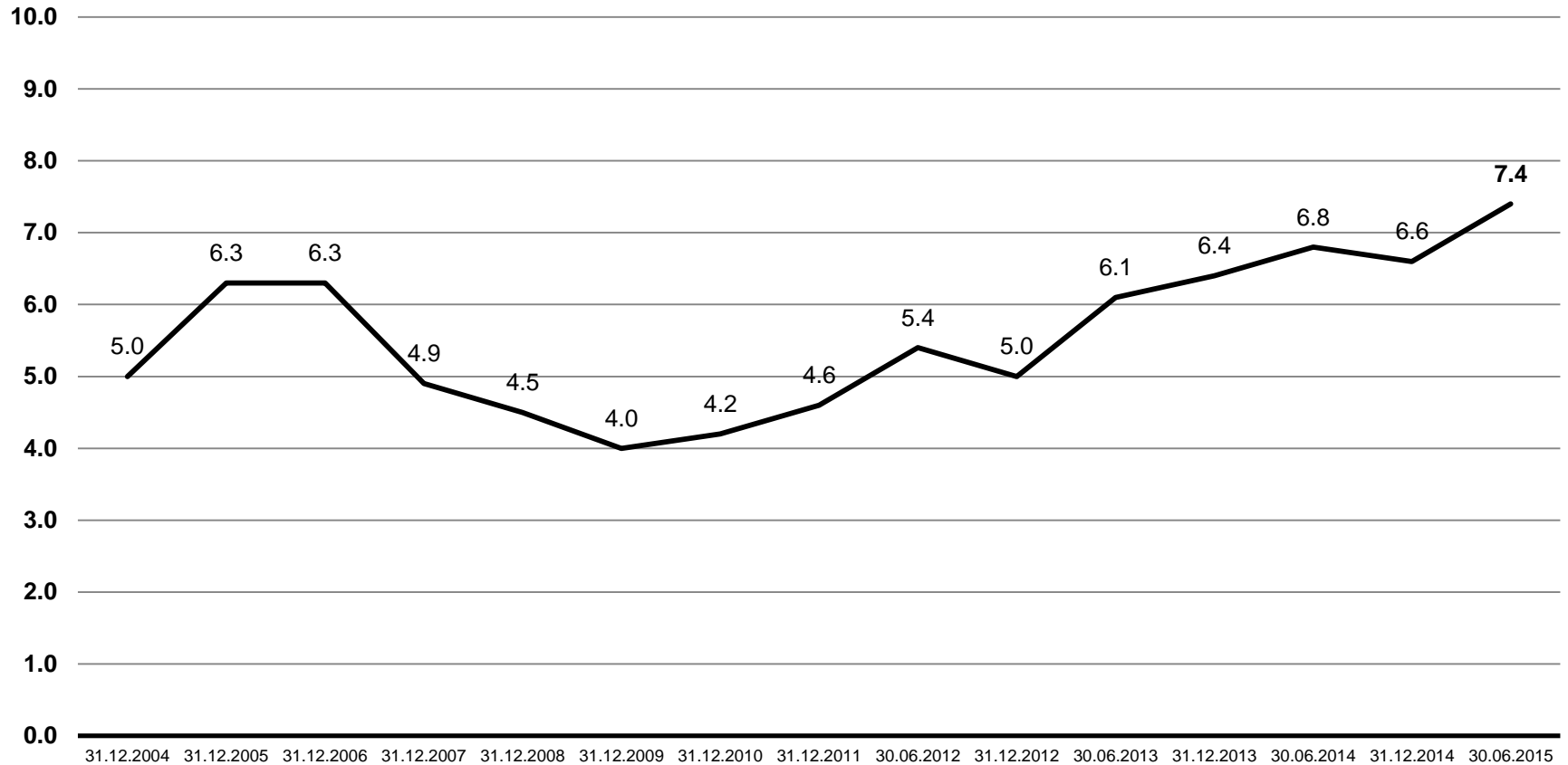
## Angaben zum Immobilienportfolio Eckdaten (Konzern)

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
<b>Immobilien zum Fair Value</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>9 558.0</b>	<b>9 904.9</b>	<b>3.6</b>
davon im Bau	CHF Mio.	602.6	193.0	-68.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	194	188	
davon Neubauprojekte	Anzahl	8	5	
Vermietbare Fläche <sup>1</sup>	m <sup>2</sup>	1 531 876	1 633 323	6.6
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	217.3	225.2	3.6
Leerstandsquote	%	6.8	7.4	8.8
Nettorendite	%	4.1	4.0	

<sup>1</sup> Ohne Parkplätze/Einstellplätze

# PORTFOLIO

## Entwicklung Leerstandsquote in % (Konzern)



# PORTFOLIO

## Namhafte Vermietungen

	Stadt	Liegenschaft	Fläche
<b>Neuvermietungen</b>			
	Basel	Stücki Business Park	800 m <sup>2</sup>
	Basel	Stücki Shoppingcenter	4 200 m <sup>2</sup>
	Petit-Lancy	Route de Chancy	750 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>5 750 m<sup>2</sup></b>

## Vertragsverlängerungen

	Bern	Schwarztorstrasse 48	8 000 m <sup>2</sup>
	Olten	Bahnhofquai	9 000 m <sup>2</sup>
	Zürich	Josefstrasse 53/59	2 800 m <sup>2</sup>
	Zürich	Cityport	12 400 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>32 200 m<sup>2</sup></b>



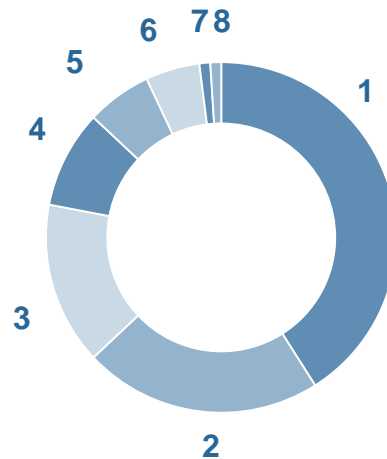
# PORTFOLIO

## Eckdaten Portfolio

### PORTFOLIO NACH REGIONEN

Fair Value per 30.06.2015 [30.06.2014]

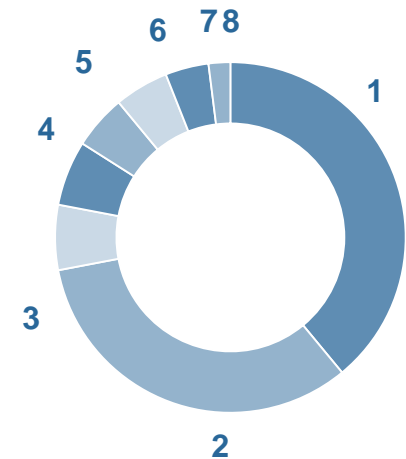
1 Zürich	41%	[41%]
2 Genf	22%	[22%]
3 Nordwestschweiz	15%	[16%]
4 Bern	9%	[8%]
5 Innerschweiz	6%	[5%]
6 Ostschweiz	5%	[6%]
7 Südschweiz	1%	[1%]
8 Westschweiz	1%	[1%]



### PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Nettomieterttrag per 30.06.2015 [30.06.2014] | Segment Immobilien

1 Büro	39%	[37%]
2 Verkauf	33%	[35%]
3 Kino/Restaurant	6%	[6%]
4 Lager	6%	[6%]
5 Parking	5%	[6%]
6 Leben und Wohnen im Alter	5%	[5%]
7 Übrige	4%	[4%]
8 Wohnen	2%	[1%]



# PORTFOLIO

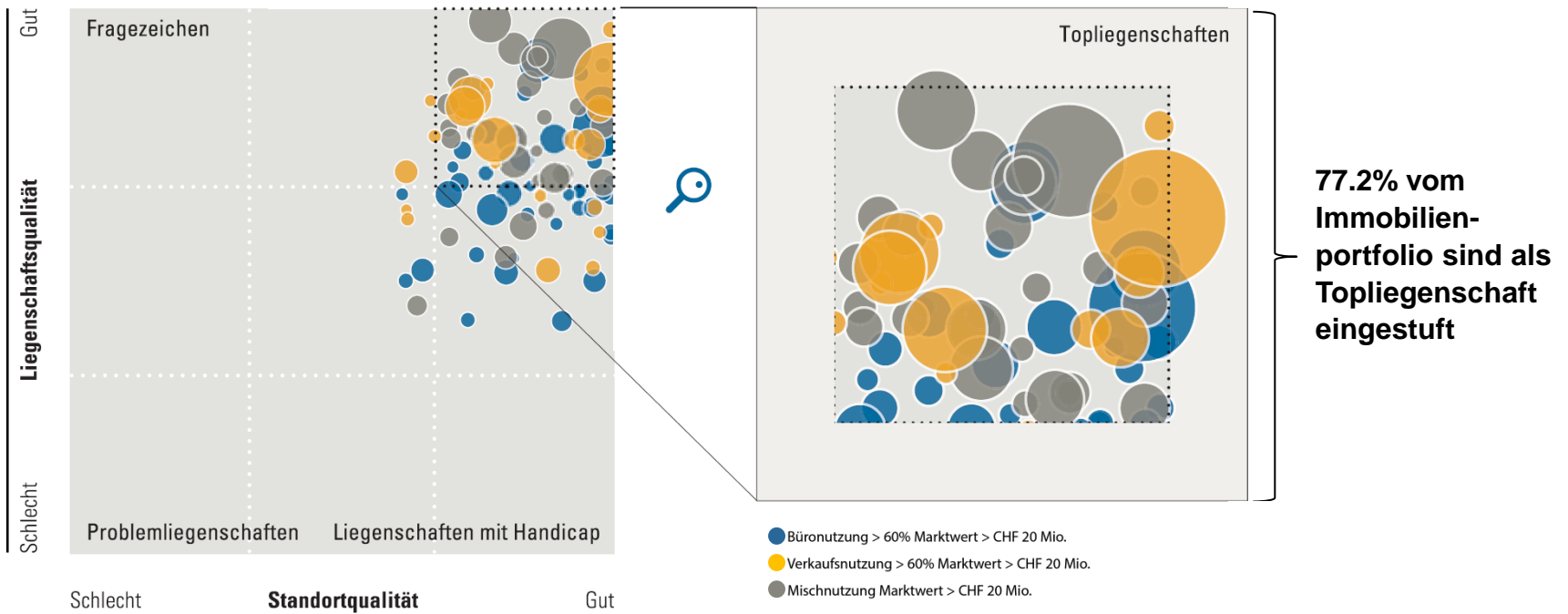
## Grösste externe Mieter Jahresmiete | Segment Immobilien

30.06.2014	Anteil in %	30.06.2015	Anteil in %
Coop	7.0	Coop	6.6
Migros	5.2	Migros	5.0
Swisscom	3.8	Schweizerische Post	4.1
Inditex S.A.	2.4	Swisscom	3.7
Dosenbach-Ochsner AG	2.1	Inditex S.A.	2.8
<b>TOP 5</b>	<b>20.5</b>	<b>TOP 5</b>	<b>22.2</b>

# PORTFOLIO

Portfolioqualität 30.06.2015

Marktmatrix<sup>1</sup>



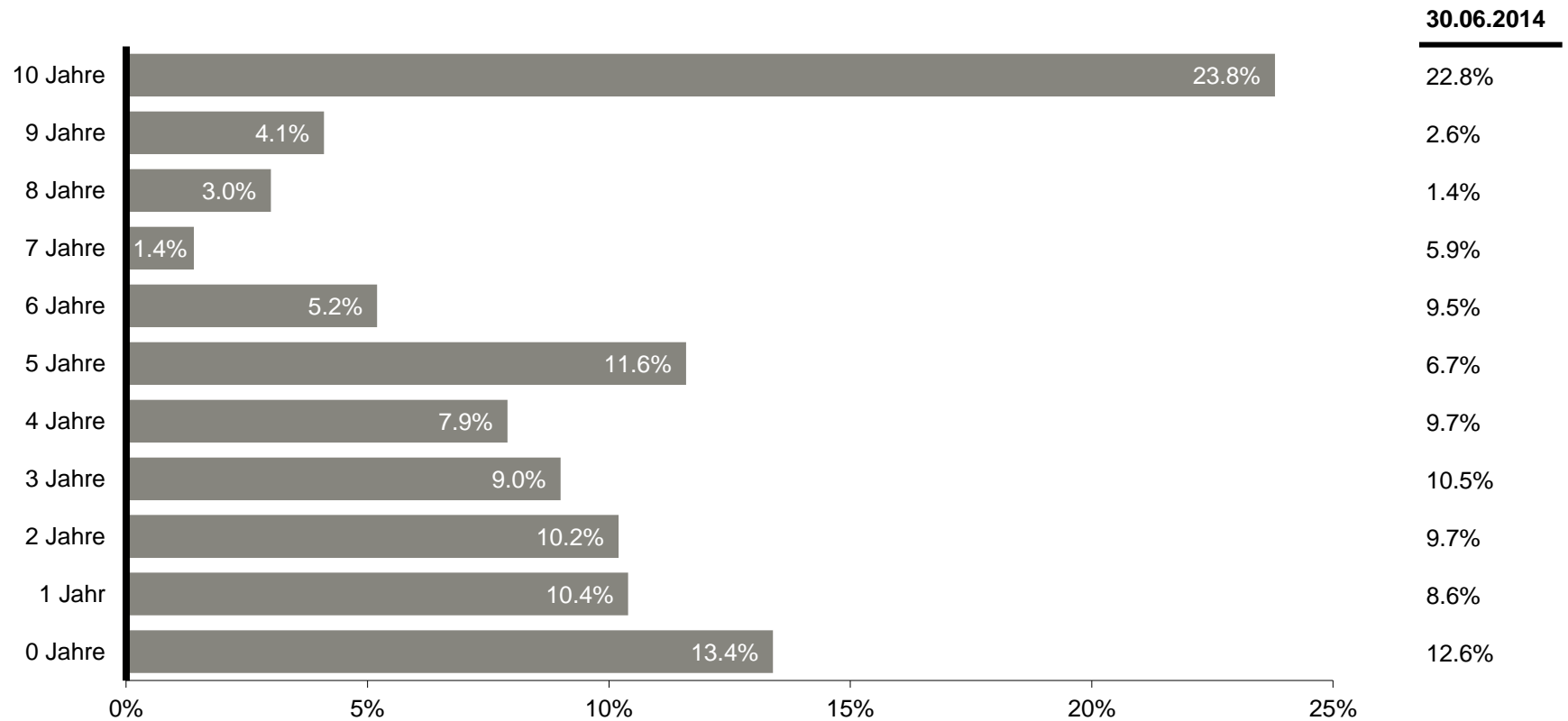
Quelle: Wüest & Partner AG

<sup>1</sup> Basis: Fair Value

# PORTFOLIO

## Fälligkeit der Mietverhältnisse

Segment Immobilien | in % des Nettomietetrags per 30.06.2015



---

# ÜBERSICHT

---

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Halbjahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > **Verkäufe**
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

# VERKÄUFE

## Verkäufe 2015 (1/3)

**ZÜRICH  
HÖNGGERSTRASSE 40**



Fair Value	CHF 29 450 000
Verkaufspreis	CHF 29 500 000

**GLATTBRUGG  
SCHAFFHAUSERSTRASSE 59**



Fair Value	CHF 5 606 000
Verkaufspreis	CHF 5 700 000

**AFFOLTERN AM ALBIS  
OBERE BAHNHOFSTRASSE 14**



Fair Value	CHF 8 780 000
Verkaufspreis	CHF 9 130 000

Fair Value per 31.12.2014

# VERKÄUFE

## Verkäufe 2015 (2/3)

### Maaghof / Verkauf Stockwerkeinheiten per 30.06.2015

	Wohnungen	Total 83	VP/CHF	Ø Preis pro Whg.	Gewerbe	VP/CHF	PP	VP/CHF	VP/CHF Total
<b>Verkaufte Objekte (beurkundet)</b>									
Haus A, Naphtastr.	2.5 Zi-WG	13	11 916 000	916 615					
<b>Haus A Total</b>	3.5 Zi-WG	23	26 030 000	1 131 739					
	4.5 Zi-WG	2	2 530 000	1 265 000					
	5.5 Zi-WG	4	6 820 000	1 705 000					
		<b>42</b>	<b>47 296 000</b>	<b>1 126 095</b>					
Haus G, Turbinenstr.	3.5 Zi-WG	25	29 661 000	1 186 440					
<b>Haus G Total</b>	4.5 Zi-WG	11	14 170 000	1 288 182					
		<b>36</b>	<b>43 831 000</b>	<b>1 217 528</b>					
<b>Haus A und G Total</b>		<b>78</b>	<b>91 127 000</b>	<b>1 168 295</b>	<b>7</b>	<b>3 594 000</b>	<b>67</b>	<b>4 315 000</b>	<b>99 036 000</b>
<b>Eigentumsübertragung erfolgt per 30.06.2015</b>									
Haus A, Naphtastr.	2.5 Zi-WG	9	7 256 000	806 222					
<b>Haus A Total</b>	3.5 Zi-WG	13	15 000 000	1 153 846					
	4.5 Zi-WG	2	2 530 000	1 265 000					
	5.5 Zi-WG	4	6 820 000	1 705 000					
		<b>28</b>	<b>31 606 000</b>	<b>1 128 786</b>					
Haus G, Turbinenstr.	3.5 Zi-WG	18	21 731 000	1 207 278					
<b>Haus G Total</b>	4.5 Zi-WG	11	14 170 000	1 288 182					
		<b>29</b>	<b>35 901 000</b>	<b>1 237 966</b>					
<b>Haus A und G Total</b>		<b>57</b>	<b>67 507 000</b>	<b>1 184 333</b>	<b>7</b>	<b>3 594 000</b>	<b>49</b>	<b>3 265 000</b>	<b>74 366 000</b>
Noch nicht verkauft Haus A	2.5 Zi-WG	3	2 900 000	966 667			1		
Reserviert Haus A	3.5 Zi-WG	2	3 020 000	1 510 000			1		

# VERKÄUFE

## Verkäufe 2015 (3/3)

Angaben in

Verkäufe Maaghof	CHF Mio.	74.3
Liegenschaftsverkäufe	CHF Mio.	44.3
<b>Verkaufspreise Total</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>118.6</b>
<b>Bruttogewinn aus Verkäufen</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>30.0</b>



---

# ÜBERSICHT

---

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Halbjahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe
- > **Projekte**
- > Immobilienmarkt
- > Outlook

# PROJEKTE

## Abgeschlossene Projekte

### BERN HAUPTSITZ POST/MAJOWA



Neubau Dienstleistungsgebäude

- > Mietfläche: ca. 33 650 m<sup>2</sup>
- > Mieter: Schweizerische Post
- > Übergabe an Mieter für Mieterausbau per 01.11.2014
- > Bezug: Mitte 2015
- > Eröffnungsanlass: 26.06.2015
- > Bauabrechnung: Herbst 2015

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 148 Mio.**

### OPFIKON VITADOMO BUBENHOLZ



Neubau Vitadomo Seniorenzentrum

- > Geschossfläche: ca. 10 800 m<sup>2</sup>
- > Mieter: Vitadomo AG
- > Baubeginn: April 2013
- > Eröffnung: April 2015
- > Tag der offenen Tür: 09.05.2015
- > Bauabrechnung: bis Ende 2015

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 39 Mio.**

### ZÜRICH MAAGHOF NORD UND OST



Wohnüberbauung mit 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen, ca. 2 200 m<sup>2</sup> soziale und kommerzielle Nutzung

- > Vermietungsstand: noch drei Wohnungen und drei DL Flächen (von zehn) zu vermieten
- > Verkaufsstand: 92% (beurkundet)
- > Fertigstellung: August 2015

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 140 Mio.**

# PROJEKTE

## Laufende Projekte (1/2)

### **BASEL, MOTEL ONE FREIE STRASSE 68**



Umbau der Büroflächen zu Hotel mit 143 Zimmern

- > Mietfläche: ca. 4 200 m<sup>2</sup>
- > Mieter: Motel One Group
- > Baubeginn: April 2015
- > Fertigstellung: 01.06.2016
- > Eröffnung: 01.07.2016

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 22 Mio.**

### **BELLINZONA VITADOMO TURRITA**



Neubau Vitadomo Seniorenzentrum

- > Mietfläche: ca. 6 000 m<sup>2</sup>
- > Mieter: Vitadomo AG
- > Baubeginn: Juni 2014
- > Aufrichte: 15.07.2015
- > Fertigstellung/Bezug: Frühling 2016

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 38 Mio.**

### **ZÜRICH FLURPARK**



Gesamterneuerung Dienstleistungsgebäude

- > Ca. 16 000 m<sup>2</sup> flexibel gestaltete Büro- und Dienstleistungsflächen, zahlreiche Lager-/Archivflächen
- > Schlussabnahme TU am 30.09.2015 (Zusatzinvestitionen)
- > Div. Mietinteressenten

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 69 Mio.**

# PROJEKTE

## Laufende Projekte (2/2)

### ZÜRICH, MOTEL ONE BRANDSCHENKESTRASSE



Umbau zu Hotel mit 394 Zimmern

- > Mieter: Motel One Group
- > Baubewilligung erteilt, Baubeginn (Rückbauten) erfolgt
- > Investitionsnachtrag (Auskauf Jade, zusätzliche Zimmer, Auflagen Denkmalpflege/Brandschutz)
- > Eröffnung: 01.06.2017

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 77 Mio.**

### BERN WELTPOSTPARK



Arealentwicklung auf Baurechtsparzelle,  
31 074 m<sup>2</sup>

- > Wohnbauprojekt, ca. 19 000 m<sup>2</sup> GF
- > Überbauungsordnung im politischen Prozess
- > Baueingabe
- > Realisierung: 2017 - 2019

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 66 Mio.**

# PROJEKTE

## Auswahl Entwicklungsprojekte (1/3)

### ZÜRICH ALBISRIEDERSTRASSE (SIEMENS-AREAL)



- Entwicklungspotenzial (Dienstleistungen, Handel, Industrie) auf freiem Grundstück
- > Ziele 2015: Arealentwicklungsstrategie bis Herbst 2015; Textänderung Richtplan, Masterplan
  - > Evaluationsprozess Standort
  - > Realisierung: 2017 - 2019

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 85 Mio.**

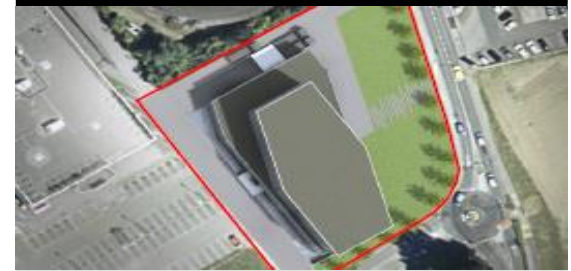
### BERN, VIKTORIASTRASSE (SCHÖNBURG)



- Variantenvorentscheid gefällt:
- > Umbau zu Wohngebäude mit flexiblem Büroflügel
  - > Optimum für Rendite und Vermarktung
  - > Vorprojektplanung, Kostenermittlung bis Ende 2015

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 130 Mio.**

### GENÈVE MEYRIN CH. DE RIANTBOSSON



- Neubau für Dienstleistungen und Retail (multi-tenant)
- > BGF 3 600 m<sup>2</sup> (Gewerbe) – 4 300 m<sup>2</sup> (Retail)
  - > Retail 100% vorvermietet (LOIs, mündliche Zusagen)
  - > Eingabe Baugesuch am 27.07.2015
  - > Realisierung: frühestens Q1 2016

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 41 Mio.**

# PROJEKTE

## Auswahl Entwicklungsprojekte (2/3)

### GENF MEYRIN ROUTE DE PRÉ BOIS (2A)

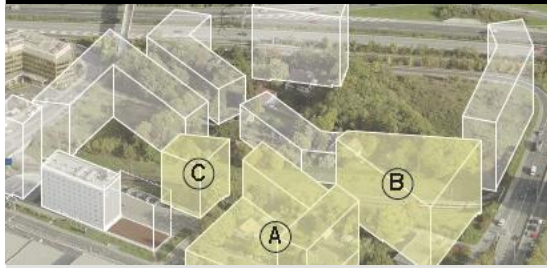


Neubau Dienstleistungsgebäude,  
2 600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche

- > Baubewilligung ist rechtskräftig
- > Projektoptimierung (Kern) und Durchführung TU-Submission Herbst/Winter 2015
- > Realisierung: frühestens 2016

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 13 Mio.**

### GENF MEYRIN ROUTE DE PRÉ BOIS (2B)



Bauland im «Grand Project VMA» mit  
öffentlichem Hallenbad

- > Grundeigentümer: Vereinbarung für Voranfrage bereinigt
- > Abwicklung Erwerb Radio-Matériel
- > Zusicherung des Kantons Genf für Baurechtserwerb
- > Realisierung: ab ca. 2021

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 60 Mio.**

### GENF PLAN-LES-OUATES CHEMIN DES AULX



Modulares Konzept für fünf hochflexible  
Gewerbegebäude

- > Nutzfläche ca. 78 000 m<sup>2</sup>
- > Baueingabe Januar 2015, pendent
- > Vorvermarktung läuft
- > TU-Submission ausgelöst
- > Realisierung 1. Etappe: 2017 - 2022

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 200 Mio.**

# PROJEKTE

## Auswahl Entwicklungsprojekte (3/3)

### LUGANO PARADISO DU LAC



(Ersatz-)Neubauten Tertianum Residenz  
auf zwei Parzellen

- > Klärung Baurecht, Rechtskraft  
Gestaltungsplan frühestens Q4 2015
- > Realisierung geplant: 2016 - 2019

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 60 Mio.**

### ZÜRICH ETZELGUT



Ersatzneubau Pflegeheim Perlavita

- > Ca. 1 880 m<sup>2</sup> GF
- > Optimierung Baueingabepläne
- > Baueingabe Herbst 2015
- > Baubeginn Sommer 2016

Investitionsvolumen in CHF  
**ca. 13 Mio.**

---

# ÜBERSICHT

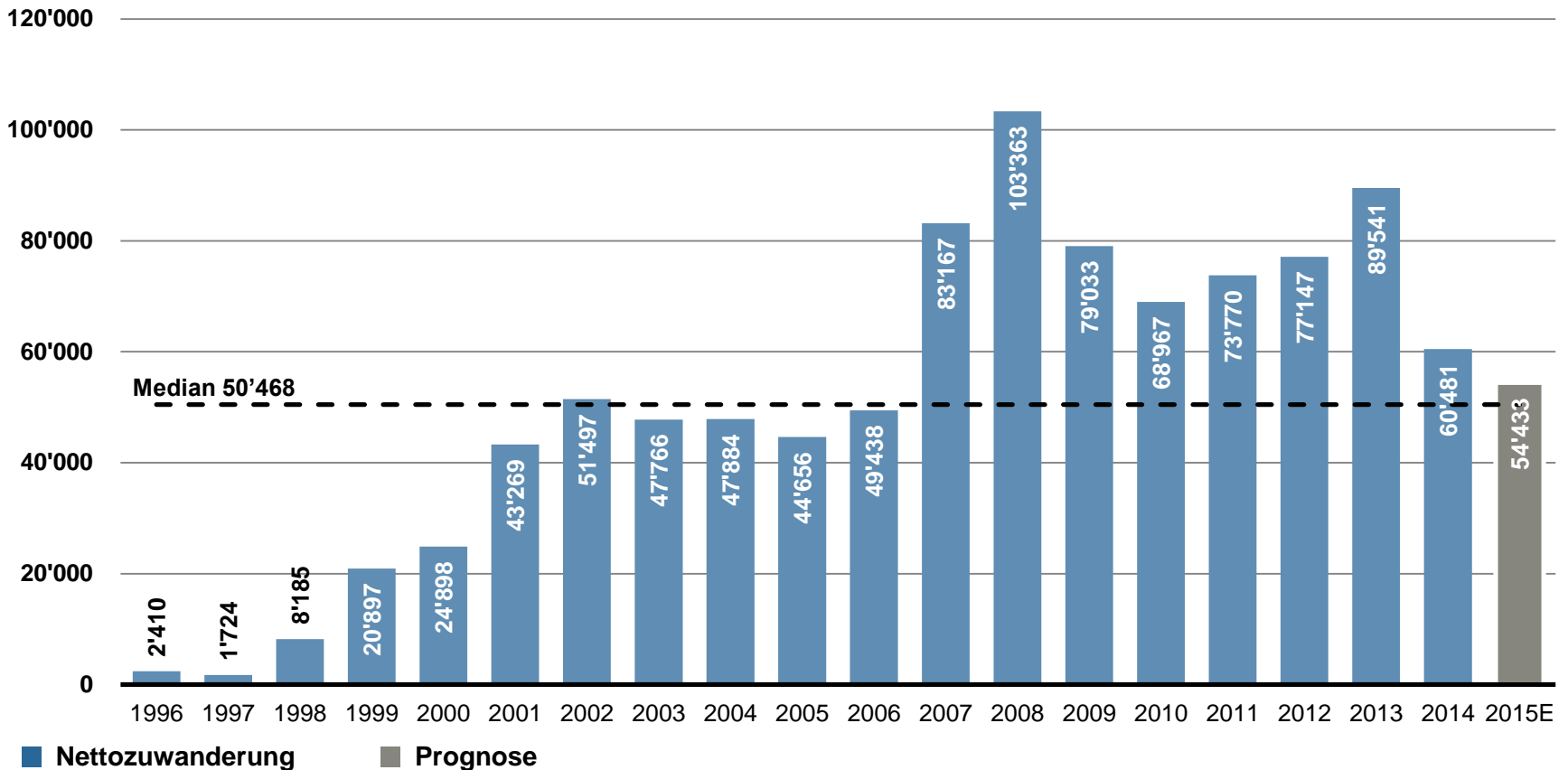
---

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Halbjahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe
- > Projekte
- > **Immobilienmarkt**
- > Outlook



# IMMOBILIENMARKT

## Nettozuwanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung



Quelle: UBS, Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Migration

# IMMOBILIENMARKT

## Konjunkturprognose Schweiz

### Metaanalyse Konjunktur

- > **KOF:** Leichter Rückgang im Juni 2015 gegenüber Vormonat. Der zwischenzeitliche Anstieg im Mai hat sich verflüchtigt und die Aussichten für die kommenden Monaten sind negativer geworden.
- > **UBS-Konsumindikator:** Anstieg im Mai 2015 aufgrund höherer Neuwagen-Immatrikulationen und verbesserter Detailhändlerstimmung (Indikation auf robustes Wachstum des Privatkonsums).
- > **PMI:** Anstieg im Juni 2015 gegenüber Vormonat; 6 Monate nach dem EUR/CHF-Entscheid der SNB konnte der Rückgang der Industriedynamik gestoppt werden.
- > **SECO:** Die Arbeitslosenrate sank von 3.2%/Mai 2015 auf 3.1%/Juni 2015.

Quelle: FPRE (Juli 2015)

Reale Jahresveränderung ggü. VJ., in %	Niveau <sup>1</sup>	2011	2012	2013	2014	2015P <sup>2</sup>	2016P <sup>2</sup>
<b>Bruttoinlandprodukt (real)</b>	648.0	1.8	1.1	1.9	2.0	0.5	1.1
<b>Privater Konsum</b>	349.5	0.8	2.8	2.2	1.3	1.5	1.6
<b>Konsum Staat</b>	70.7	2.1	2.9	1.4	1.4	1.8	1.0
<b>Investitionen</b>	151.1	4.3	2.4	1.7	1.5	-0.5	0.5
<i>Bau</i>	58.0	2.5	2.9	1.2	0.9	-0.8	0.4
<i>Ausrüstungen</i>	93.1	5.3	2.1	2.0	2.0	-0.3	0.5
<b>Exporte<sup>3</sup></b>	313.4	3.5	2.6	0.0	3.8	-1.0	0.5
<b>Importe<sup>3</sup></b>	268.3	4.7	4.0	1.4	1.5	0.0	0.5
<b>Jahreststeuerung (Inflation)</b>		0.2	-0.7	-0.2	0.0	-1.0	0.2
<b>Arbeitslosigkeit</b>		2.8	2.9	3.2	3.2	3.6	3.5

Quelle: UBS WMR

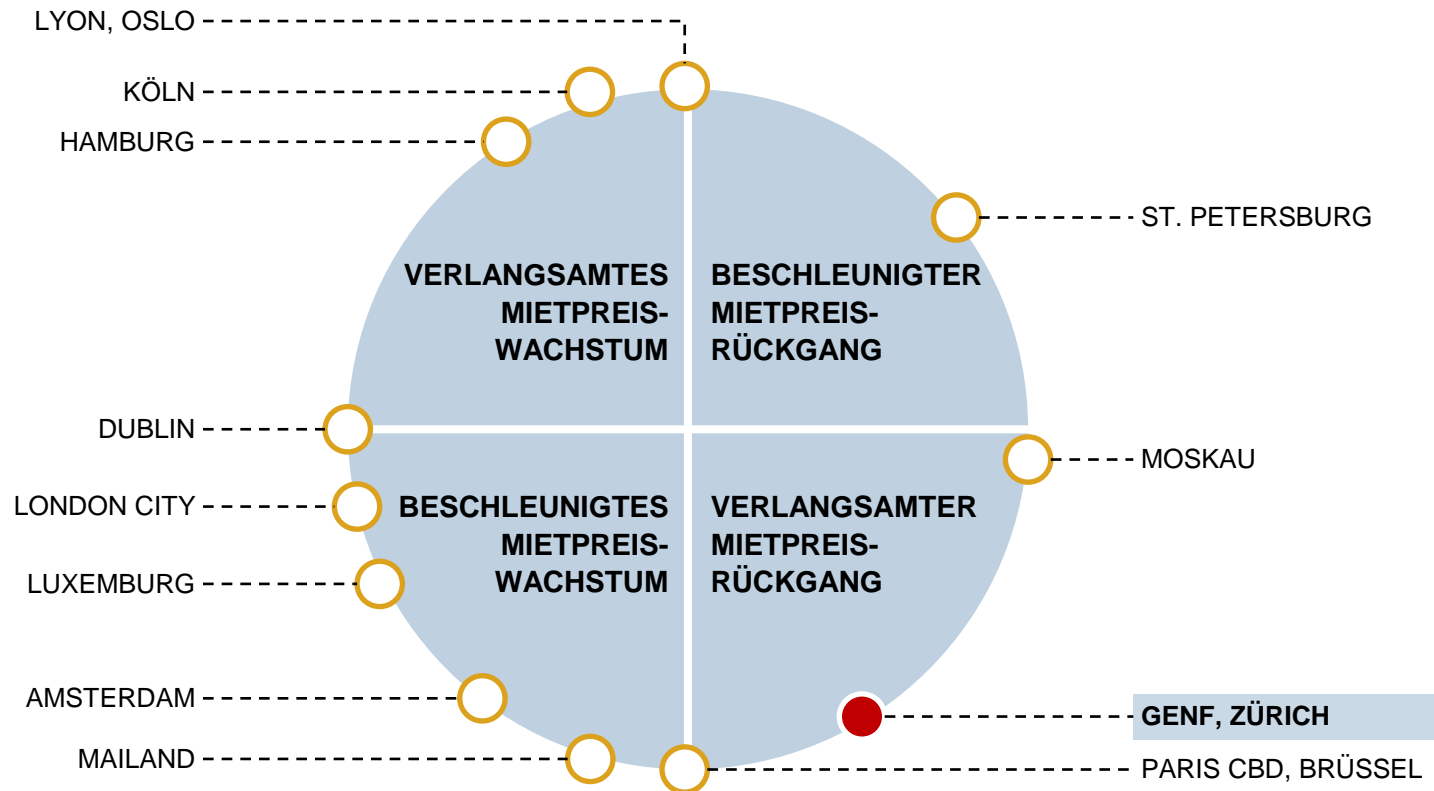
<sup>1</sup> Jahr 2014 (in Mrd. CHF zu laufenden Preisen)

<sup>2</sup> P: Prognose UBS per Juli 2015

<sup>3</sup> ohne Wertsachen und nicht monetäres Gold

# IMMOBILIENMARKT

## Europäische Büro-Immobilienuhr



Quelle: JLL, Juli 2015

# IMMOBILIENMARKT

## Einflussfaktoren auf die Segmente

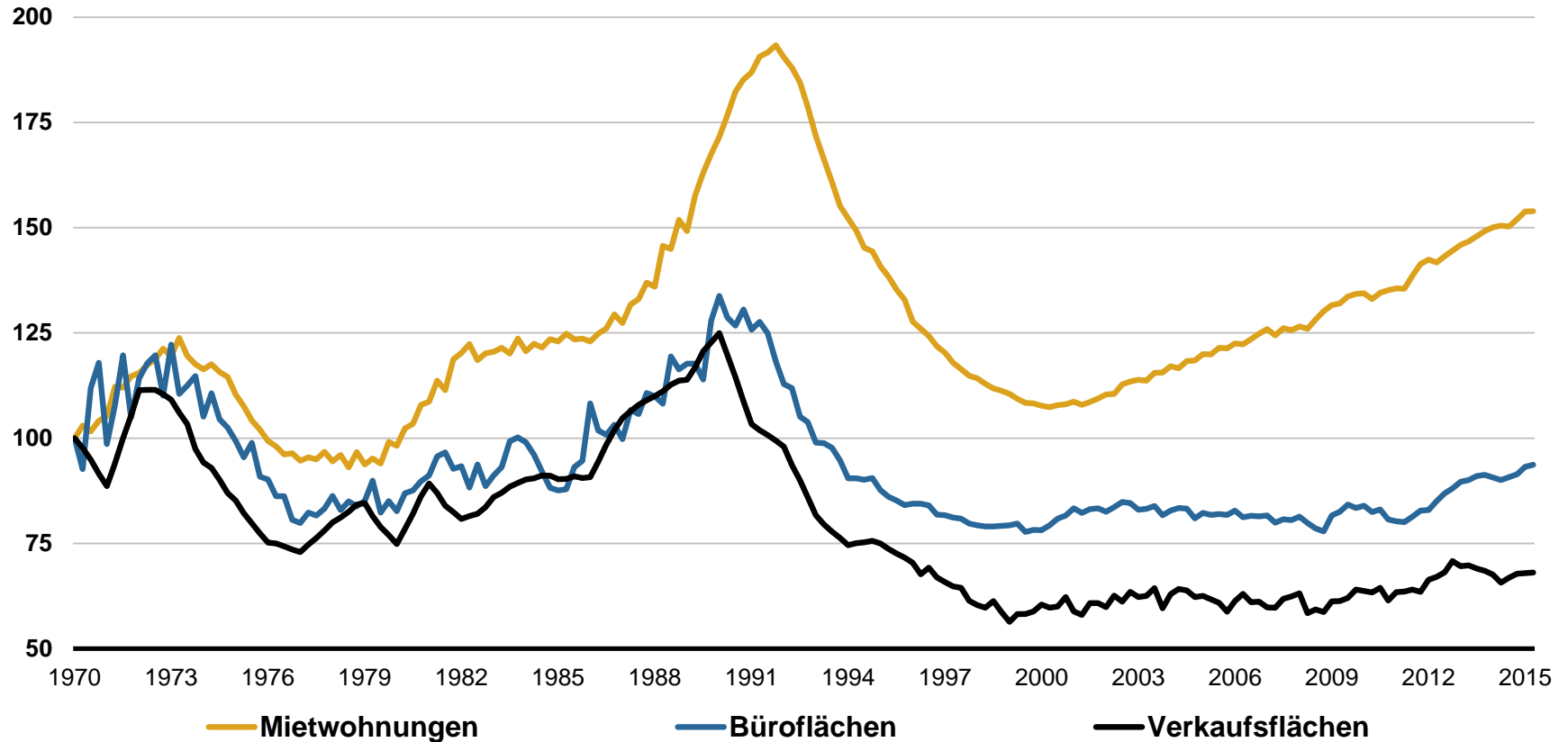
<b>BÜROFLÄCHEN</b>		<b>VERKAUFSFLÄCHEN</b>		<b>WOHNFLÄCHEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Flächenexpansionsdynamik hat sich über die vergangenen Monate etwas abgeschwächt.</li> <li>&gt; Leerstände sind weiter im Anstieg.</li> <li>&gt; Die zurückhaltende wirtschaftliche Entwicklung führt zu einer schwächeren Flächennachfrage.</li> <li>&gt; Mietpreise bleiben weiter unter Druck.</li> <li>&gt; Wesentliche Herausforderung besteht in der Vermietung von Leerständen.</li> <li>&gt; A-Lagen werden weiterhin gefragt bleiben.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Detailhandel bleibt aufgrund des schwachen Euro, des Einkaufstourismus und des Onlinehandels unter Druck.</li> <li>&gt; Nachfrage nach Flächen in modernen, gut gelegenen Einkaufszentren und an erstklassigen Innenstadtlagen bleibt robust.</li> <li>&gt; B- und C-Lagen haben einen zunehmend schwereren Stand.</li> <li>&gt; Lagen in grenznahen Regionen (Nordwestschweiz und Ostschweiz) stehen unter starkem Druck.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Wohneigentum bleibt im Tiefzinsumfeld attraktiv.</li> <li>&gt; Zuwanderung stützt noch immer die Nachfrage.</li> <li>&gt; Bestandsmieten sind wegen des Referenzzinssatzes rückläufig.</li> <li>&gt; Wohnangebote in Wirtschaftszentren bleiben favorisiert.</li> <li>&gt; Erhöhte Leerstandsrisiken für Wohnflächen an peripheren Standorten und im Luxusbereich.</li> </ul>	
<b>IMMO.-DIENSTLEISTUNGEN</b>		<b>LEBEN UND WOHNEN IM ALTER</b>		<b>RETAIL UND GASTRO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fortschreitender Trend zum Outsourcing des Gebäudemanagements.</li> <li>&gt; Steigende Nachfrage nach Immobilienbewirtschaftung, Facility Management und weiteren Beratungsdienstleistungen aus einer Hand.</li> <li>&gt; Zunehmende Digitalisierung der Branche.</li> <li>&gt; Ausgetrockneter Arbeitsmarkt trotz breiteren Bildungsangebots und weiterer Initiativen zur Professionalisierung der Branche.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nachfrage steigt durch Alterung der Gesellschaft</li> <li>&gt; Fokus auf zentrale, gut erschlossene Lagen.</li> <li>&gt; Steigende Nachfrage nach Wohnangeboten mit bezahlbaren Zusatzdienstleistungen (Vitadomo).</li> <li>&gt; Trend zu geräumigen, altersgerechten 2½-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende bzw. 3½-Zimmer-Wohnungen für Paare.</li> <li>&gt; Regulierungsdichte und restriktive Bewilligungspraxis sind wesentliche Herausforderungen.</li> <li>&gt; Konsolidierungsprozess schreitet voran.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Detailhandelsumsätze (Non-Food) stagnieren.</li> <li>&gt; Verfügbares Einkommen, Bevölkerungswachstum und Konsumentenstimmung sind rückläufig.</li> <li>&gt; Fehlendes Wachstum im Markt verstärkt die Wettbewerbsintensität.</li> <li>&gt; Zunehmende Bedeutung des Onlinehandels, Einkaufstourismus.</li> <li>&gt; Frequenzrückgänge in Städten.</li> </ul>	

Quellen: Einschätzung SPS

 Preisentwicklung

# IMMOBILIENMARKT

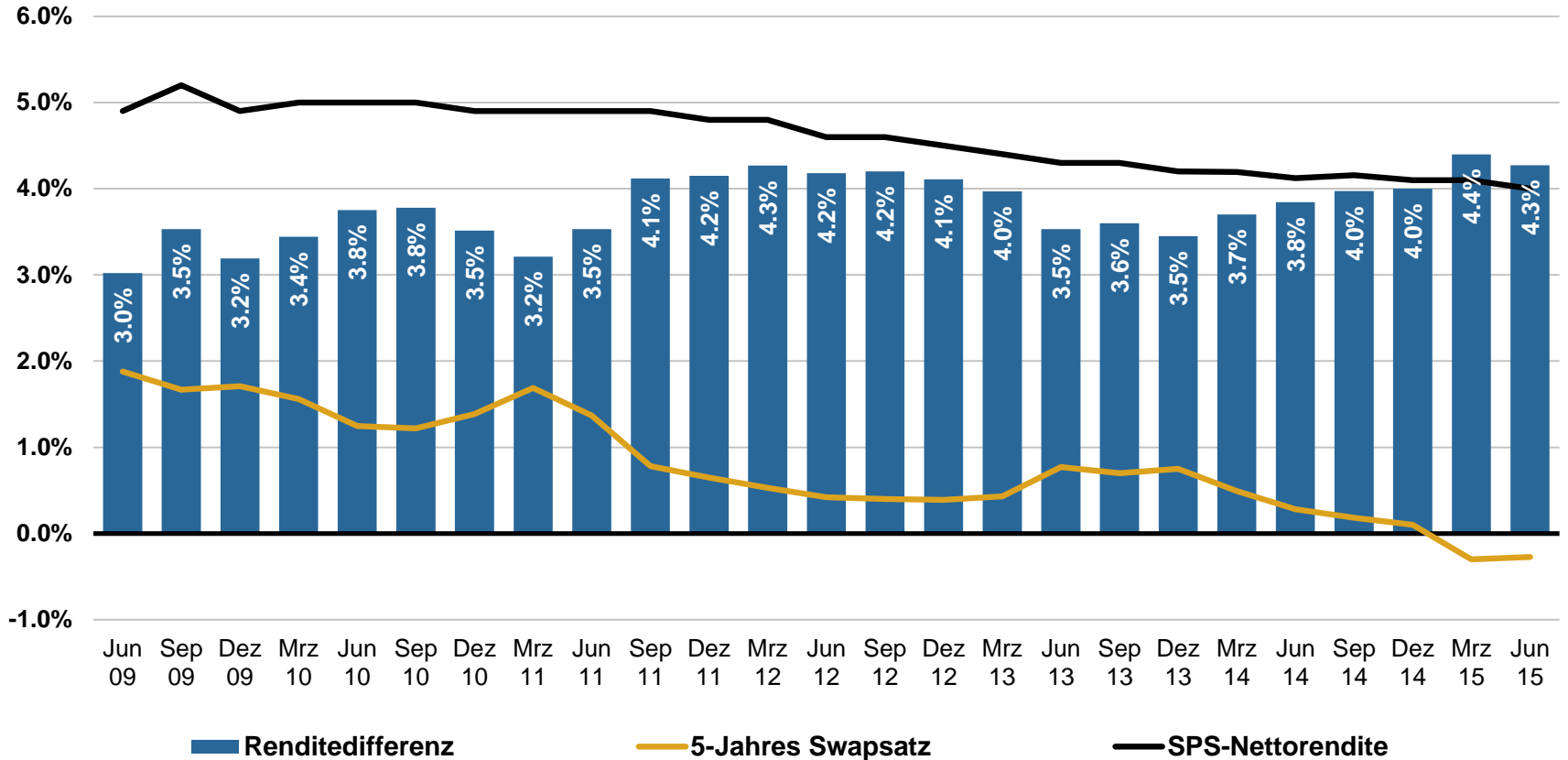
## Preisentwicklung in den unterschiedlichen Marktsegmenten



Quelle: Credit Suisse  
Index Q1 1970 = 100, inflationsbereinigt

# IMMOBILIENMARKT

## Renditedifferenz SPS-Nettorendite vs. Swapsätze



---

# ÜBERSICHT

---

- > Begrüssung
- > Wichtiges in Kürze
- > Halbjahresabschluss 2015
- > Portfolio
- > Verkäufe
- > Projekte
- > Immobilienmarkt
- > **Outlook**

# OUTLOOK

## Swiss Prime Anlagestiftung (SPA)

### Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

#### PRODUKTIDEE/AUSGANGSLAGE

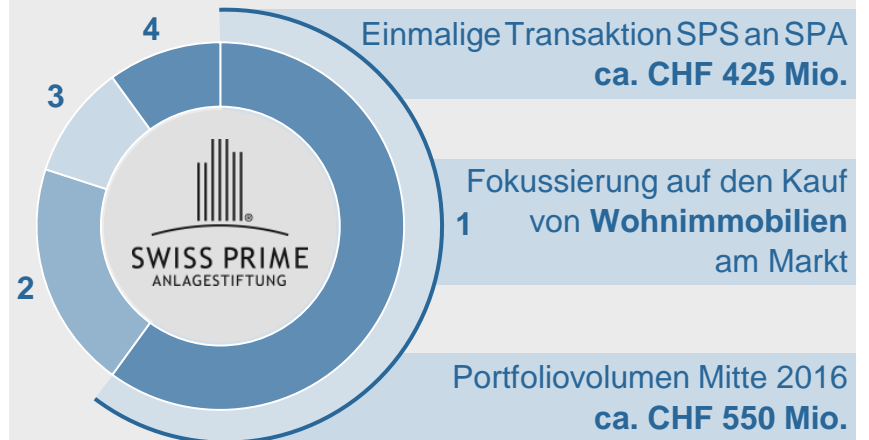
- > Aufbau eines hochwertigen und sehr breit diversifizierten Portfolios mit der **Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» für Schweizer Pensionskassen**
- > **Überzeugender Leistungsausweis der Swiss Prime Site** lässt sich auf das Produkt «Anlagestiftung» transferieren und bietet das Potenzial, das **Investorenvertrauen zu kapitalisieren.**

#### MEHRWERT FÜR DIE SWISS PRIME SITE

- > **Ertragsdiversifikation**
- > **Investorenzugang/-diversifizierung**
- > **Erweiterung der Wertschöpfungskette**
- > **Portfoliobereinigung (Reduktion Wohnanteil)**
- > **Synergie- und Skaleneffekte**

#### STRATEGISCHE ALLOKATION

<b>1</b>	<b>Wohnimmobilien</b>	<b>max. 60%</b>
<b>2</b>	Gewerbeimmobilien	<b>max. 20%</b>
<b>3</b>	Immobilienprojekte	<b>max. 10%</b>
<b>4</b>	Leben und Wohnen im Alter	<b>max. 10%</b>





# OUTLOOK

## Fokus 2015

<b>STRATEGIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fortführung und Umsetzung des innovativen Geschäftsmodells</li> <li>&gt; Auf- und Ausbau des neuen Geschäftsfelds «Swiss Prime Anlagestiftung»</li> <li>&gt; Sicherstellung einer attraktiven Dividendenpolitik</li> </ul>
<b>IMMOBILIEN-PORTFOLIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fortführung eines aktiven und wertorientierten Portfolio- und Asset Managements</li> <li>&gt; Ertragsoptimierungen entlang des Portfoliowachstums</li> <li>&gt; Kontinuierliche Optimierung des Leerstandsmanagements</li> </ul>
<b>PROJEKT-PIPELINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sicherung zusätzlicher Mieterträge durch Projektrealisierungen</li> <li>&gt; Intensivierung der Projektentwicklungen im Segment Leben und Wohnen im Alter</li> <li>&gt; Intensivierung der laufenden Scouting-Aktivitäten</li> </ul>
<b>FINANZEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Senkung der Finanzierungskosten im Tiefzinsumfeld</li> <li>&gt; Aufrechterhaltung einer Eigenkapitalquote von +/- 40%</li> <li>&gt; Sicherstellung eines ausgewogenen Verschuldungsgrads und Fälligkeitsprofils</li> </ul>
<b>SEGMENT-MANAGEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ertrags-, Diversifizierungs- und Wachstumspotenziale der Segmente ausschöpfen</li> <li>&gt; Identifizierung und Realisierung von Synergiepotenzialen und Wachstumsoportunitäten</li> <li>&gt; Minimierung der Risiken</li> </ul>

# OUTLOOK

## Prognose 2015

	Angaben in	Prognose 2015
<b>Optimierung des Immobilienportfolios</b>		
Käufe/Investitionen in Neubauten	CHF Mio.	50 – 100
Verkäufe	CHF Mio.	550 – 600
<b>Startportfolio Swiss Prime Anlagestiftung (SPA)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>425.0</b>
<b>Nettomiettertrag Konzern</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>450.0</b>
<b>Erfolg aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>25.0 – 30.0</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Liegenschaften</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>20.0 – 25.0</b>

Die Leerstandsquote wird leicht über der angestrebten Bandbreite von 6.5% bis 7.0% erwartet.

EBIT und Reingewinn deutlich über Vorjahresniveau.

# OUTLOOK

## Finanzkalender

	Datum	Ort
Medienmitteilung 1. bis 3. Quartal	November 2015	
Jahresbericht per 31.12.2015 mit Bilanzmedienkonferenz	15. März 2016	Zürich
Generalversammlung Geschäftsjahr 2015	12. April 2016	Olten

# 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.