

**SWISS PRIME SITE**

---

**RESULTATE  
GESCHÄFTSJAHR 2016  
ZÜRICH, 2. MÄRZ 2017**

---



# SWISS PRIME SITE

---

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2016
- 3** Kennzahlen Geschäftsjahr 2016
- 4** Immobilienportfolio und Projektpipeline
- 5** Neuerungen, Strategie und Erwartungen
- 6** Ausblick Generalversammlung

# Geschäftsjahr 2016 in Kürze

---

## Strategie

- Erfolgreiche Umsetzung der strategischen Stossrichtung

## Resultate 2016

- Gesundes Ertragswachstum in einem herausfordernden Umfeld

## Generalversammlung 2017

- Vorschlag einer gleichbleibend hohen Dividende an die Generalversammlung

# SWISS PRIME SITE

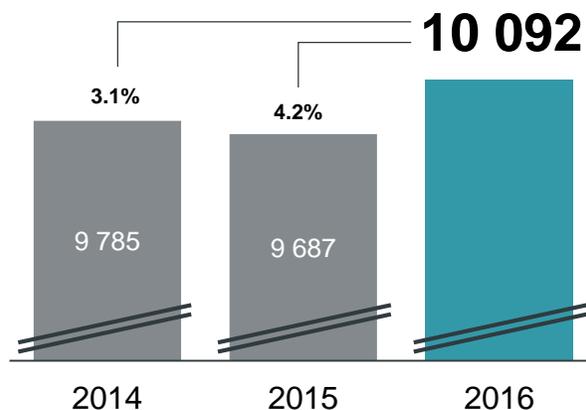
---

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2016
- 3** Kennzahlen Geschäftsjahr 2016
- 4** Immobilienportfolio und Projektpipeline
- 5** Neuerungen, Strategie und Erwartungen
- 6** Ausblick Generalversammlung

# Portfolio erstmals über CHF 10 Mrd.

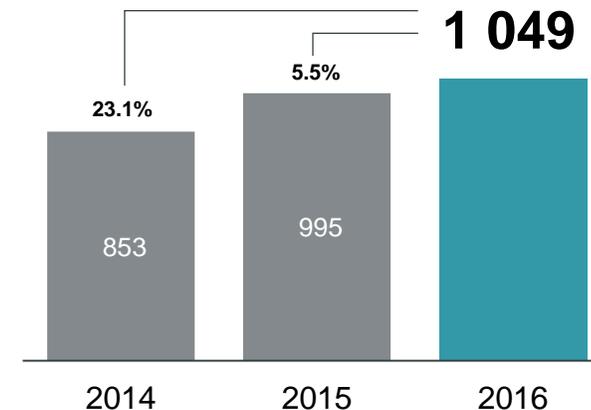
**IMMOBILIENPORTFOLIO**  
in CHF Mio.

10 092



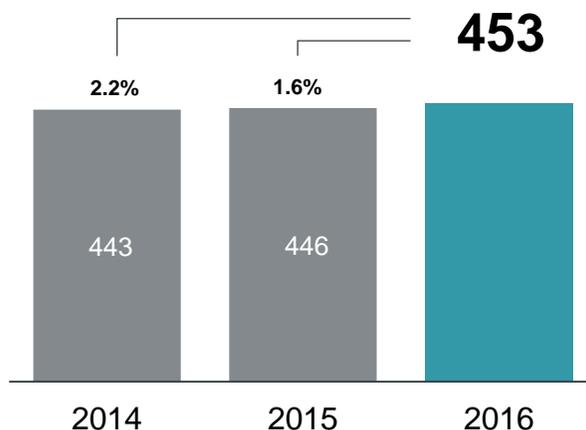
**BETRIEBSERTRAG**  
in CHF Mio.

1 049



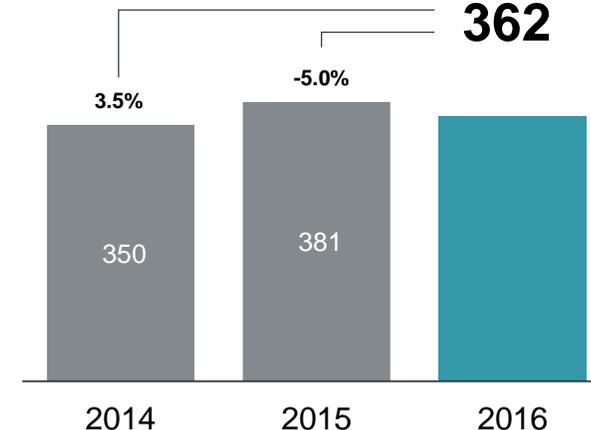
**MIETERTRAG**  
in CHF Mio.

453



**EBIT (OPERATIV\*)**  
in CHF Mio.

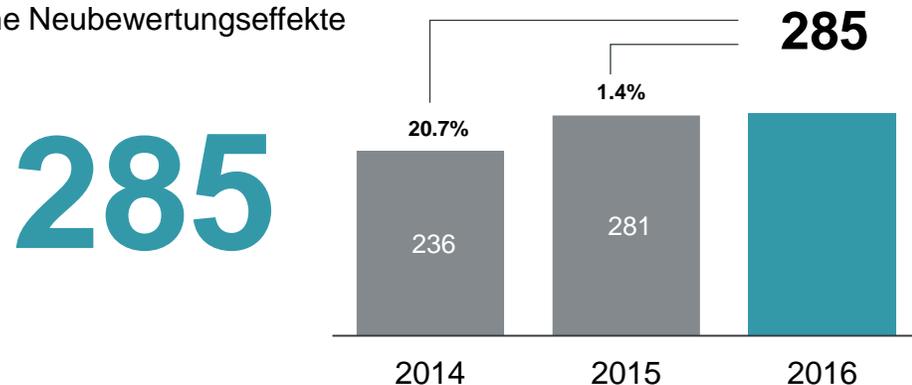
362



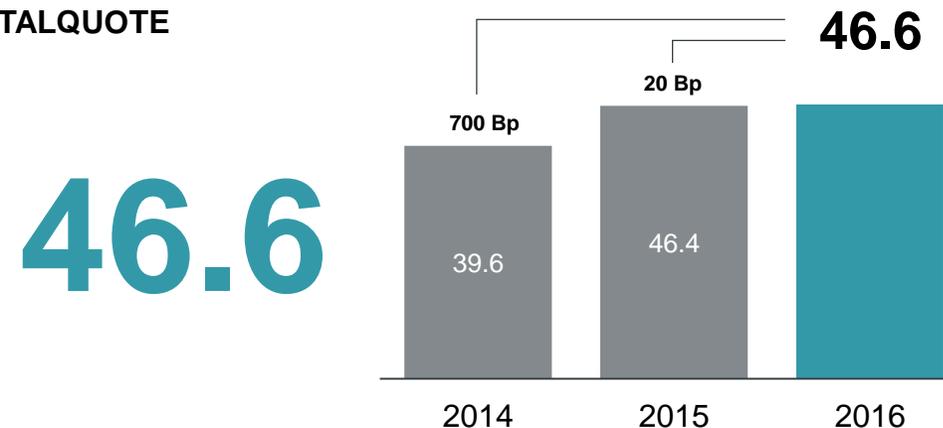
\* exkl. Effekte aus IAS 19, Neubewertungsgewinne und Verkauf Stockwerkeigentum

# Steigerung Gewinn und Net Asset Value

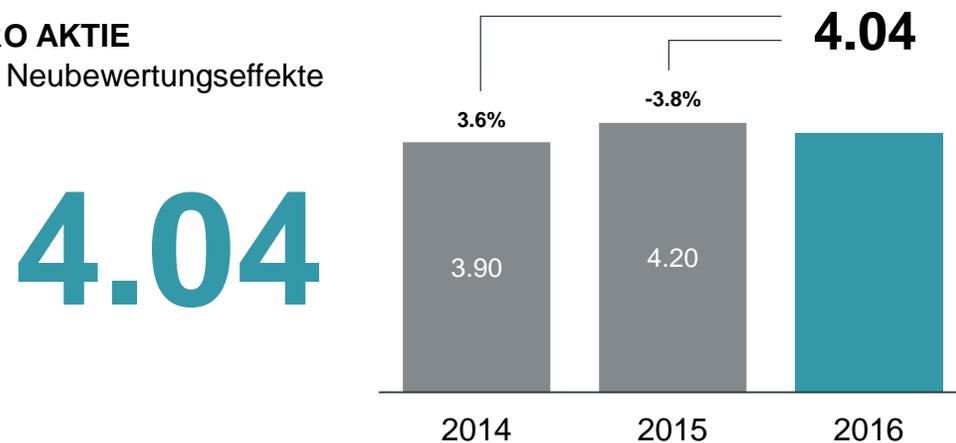
**GEWINN**  
in CHF Mio. ohne Neubewertungseffekte



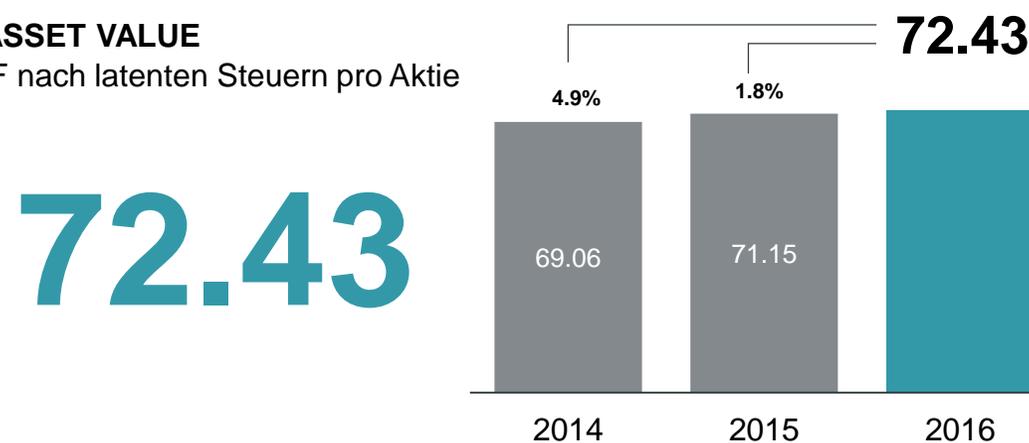
**EIGENKAPITALQUOTE**  
in %



**GEWINN PRO AKTIE**  
in CHF ohne Neubewertungseffekte



**NET ASSET VALUE**  
in CHF nach latenten Steuern pro Aktie



# Alle Geschäftsfelder mit dynamischer Entwicklung

## Immobilien

- **Profitable Erweiterung** durch attraktive Zukäufe
- **Ausbau** Know-how im Bereich Arealentwicklung und Umnutzungen
- **Professionelles Management** der Leerstände
- **«Time to market»** innerhalb der Projekt-pipeline verkürzt
- **Stärkung** Markt- und Kundennähe

## Retail

- **Steigerung** Umsatz trotz herausforderndem Markt
- **Stabile Frequenzen** trotz Umbauten
- **Dynamisierung** des Geschäftsmodells mit der erfolgreichen Einführung eines Online-Shops
- **Ausarbeitung** weiterer digitaler Opportunitäten
- **Nationale Expansion** an internationalen Standort Flughafen Zürich

## Leben und Wohnen im Alter

- **Integration** akquirierter Geschäftseinheiten «on track»
- **Bewilligung** zur ersten echten «PPP» Zusammenarbeit in Richterswil erhalten
- **Vergrößerung** Netzwerk von 67 auf 71 Betriebe in 2016
- **Steigerung** der Profitabilität

# Immobilien: Projekte und Umnutzungen auf Kurs



## Immobilien

- **Erhalt** von drei Baubewilligungen für Projekte in Genf
- **Baueingabe** Siemens-Areal in Zürich
- **Positive** Volksabstimmung zur Überbauung Weltpoststrasse in Bern
- **«PPP»** als Modell in Richterswil
- **Eröffnung** Motel One in Basel
- **Neu-/Wiedervermietung** von insgesamt ~70 000 m<sup>2</sup>
- **Neupositionierung** Schönburg Bern und Brandschenkestrasse Zürich
- **Turnaround** von «Stücki» und «A1-Center»
- **Zukäufe** im Wert von rund CHF 250 Millionen

# Wincasa: Wachstum durch Innovation und Kundennähe



## Wincasa

- **Verlängerung** der Bewirtschaftungsverträge mit den grössten Kunden
- **Akquisition** von Neukundenmandaten wie Swisscanto und Swisscom; damit Erweiterung Kundenstamm
- **Übernahme** des regional (Bern und Fribourg) starken Immobiliendienstleisters «immoveris»
- **Steigerung** der Assets Under Management
- **Lancierung** des digitalen Mieterportals «My Wincasa»
- **Start** der neuen Dienstleistung «Mixed-Use Site Management für Areale»

# Jelmoli: Robuste Geschäftsentwicklung und Expansion



## Retail

- **Lancierung** des Online-Shopping-Portals «jelmoli.ch»
- **Vergrößerung** der Kompetenz im Bereich Schuhe durch Eröffnung der grössten «Schuhwelt» der Schweiz für Damen und Herren
- **Eröffnung** der neuen und luxuriösen Bucherer Boutique
- **Umsatzwachstum** in einem Retailmarkt, der 2016 grossen Herausforderungen gegenüberstand
- **Frequenzstabilität** trotz geringeren Touristenzahlen aus dem asiatischen Raum und diversen Umbauten
- **Expansion** an Standort mit internationaler Bedeutung am Flughafen Zürich

# Tertianum: Erfolgreiche Integration und Netzwerkwachstum



## Leben und Wohnen im Alter

- **Integration** der akquirierten SENIOcare-Zentren
- **Übernahme** BOAS Senior Care und damit Etablierung in der Westschweiz
- **Ausweitung** des «Netzwerks» um vier Standorte auf 71 per Ende 2016
- **Wachstum** auf 1 800 Wohnungen und 2 700 Betten
- **Deutliche** Steigerung der Profitabilität
- **Vereinheitlichung** des Marktauftritts unter der Marke «Tertianum» ab Anfang 2017

# Nachhaltigkeit als Teil unserer DNA

## Kernthemen

- Integration Roadmaps zu allen sechs Kerninitiativen in den Businessplan-Prozess

Stakeholder

Finanzielle  
Exzellenz

Compliance und  
gesellschaftliches  
Engagement

Nachhaltige  
Investments und  
Dienstleistungen

Schonender  
Umgang mit der  
Umwelt

Attraktives  
Arbeitsumfeld

## Management

- Aufbau eines eigenen Bereichs «Nachhaltigkeit und Innovation»
- Anstellung Leiter Nachhaltigkeit und Innovation

## Reporting

- Erstmaliges Reporting nach GRI im Geschäftsbericht 2016
- Erhalt GRI-Zertifikat (Februar 2017)



Materiality  
Disclosures  
Swiss Prime Site AG



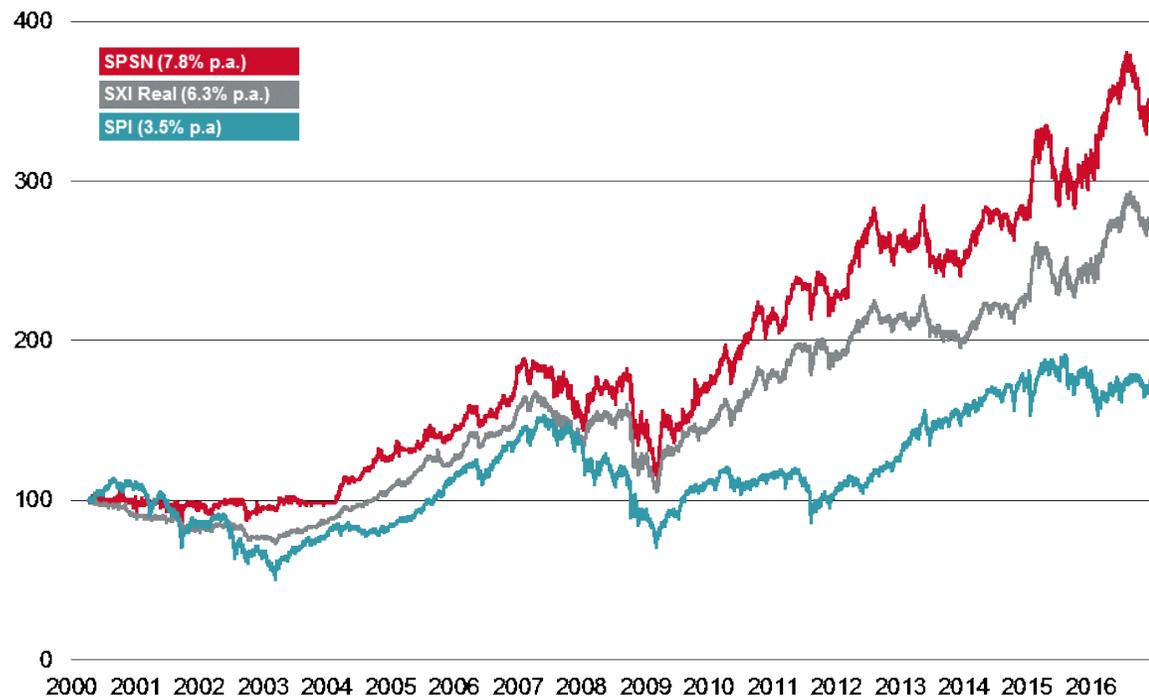
# Zielsetzungen 2016

<b>Strategieumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fortführung und Stärkung des innovativen Geschäftsmodells</li></ul>	
<b>Immobilienportfolio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erfolgreiche Optimierung des Leerstands-Managements</li><li>▪ Fokussierung auf Modernisierungen und Umnutzungen</li><li>▪ Fortführung eines aktiven und wertorientierten Portfolio- und Asset Managements</li></ul>	
<b>Projektpipeline</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Intensivierung der Projektentwicklungen</li><li>▪ Zusätzliche Mieterträge durch Projektrealisierungen</li><li>▪ Forcierung der Projekte im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter</li></ul>	
<b>Finanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Graduelle Senkung der Finanzierungskosten im Tiefzinsumfeld</li><li>▪ Aufrechterhaltung einer EK-Quote von ~45% und ausgewogene Fälligkeiten</li><li>▪ Sicherstellung einer attraktiven Dividendenpolitik</li></ul>	
<b>Management der Geschäftsfelder</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ertrags- und Wachstumspotenziale der Geschäftsfelder weiterentwickeln</li><li>▪ Identifizierung und Realisierung von gruppenweiten Synergiepotenzialen</li><li>▪ Nachhaltige Entwicklung sicherstellen</li></ul>	

# Attraktive Dividende

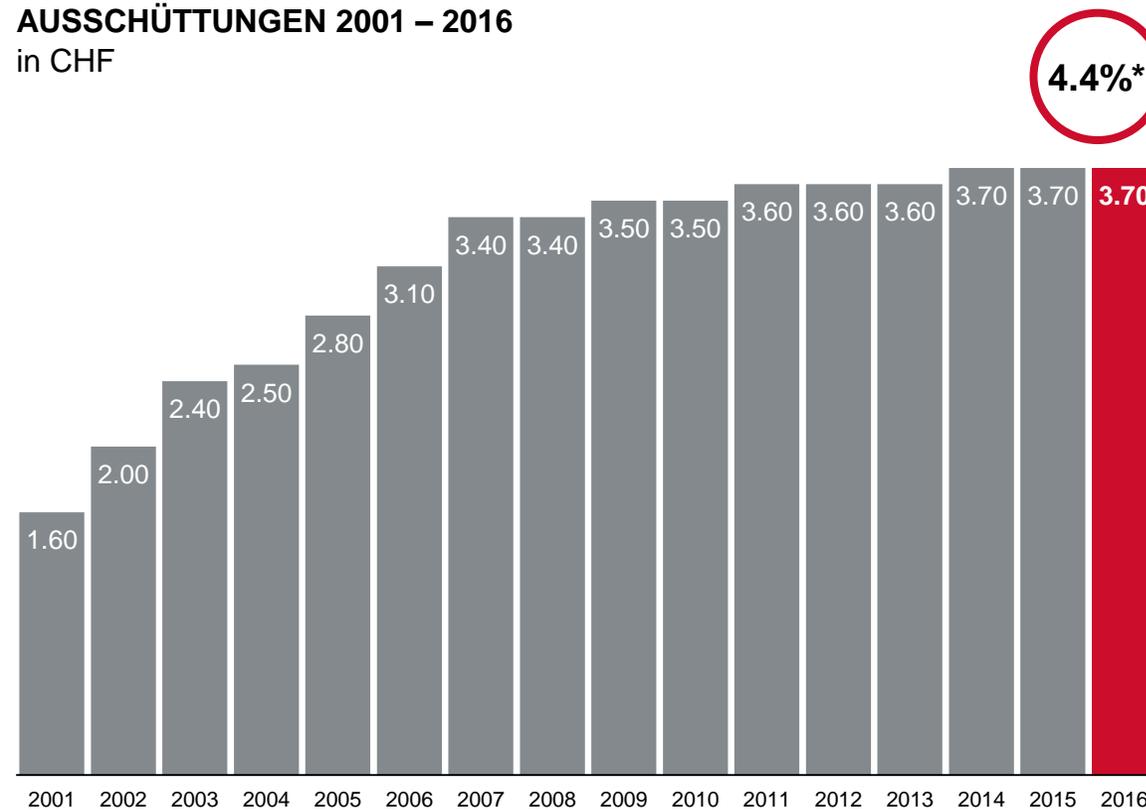
## ENTWICKLUNG AKTIENKURS

Indexiert seit Börsengang



## AUSSCHÜTTUNGEN 2001 – 2016

in CHF



\* Rendite auf Basis Jahresschlusskurs 2016 und CHF 3.70 Dividendenantrag an Generalversammlung 2017

SWISS PRIME SITE

---

# WIR GESTALTEN ZUKUNFT

---



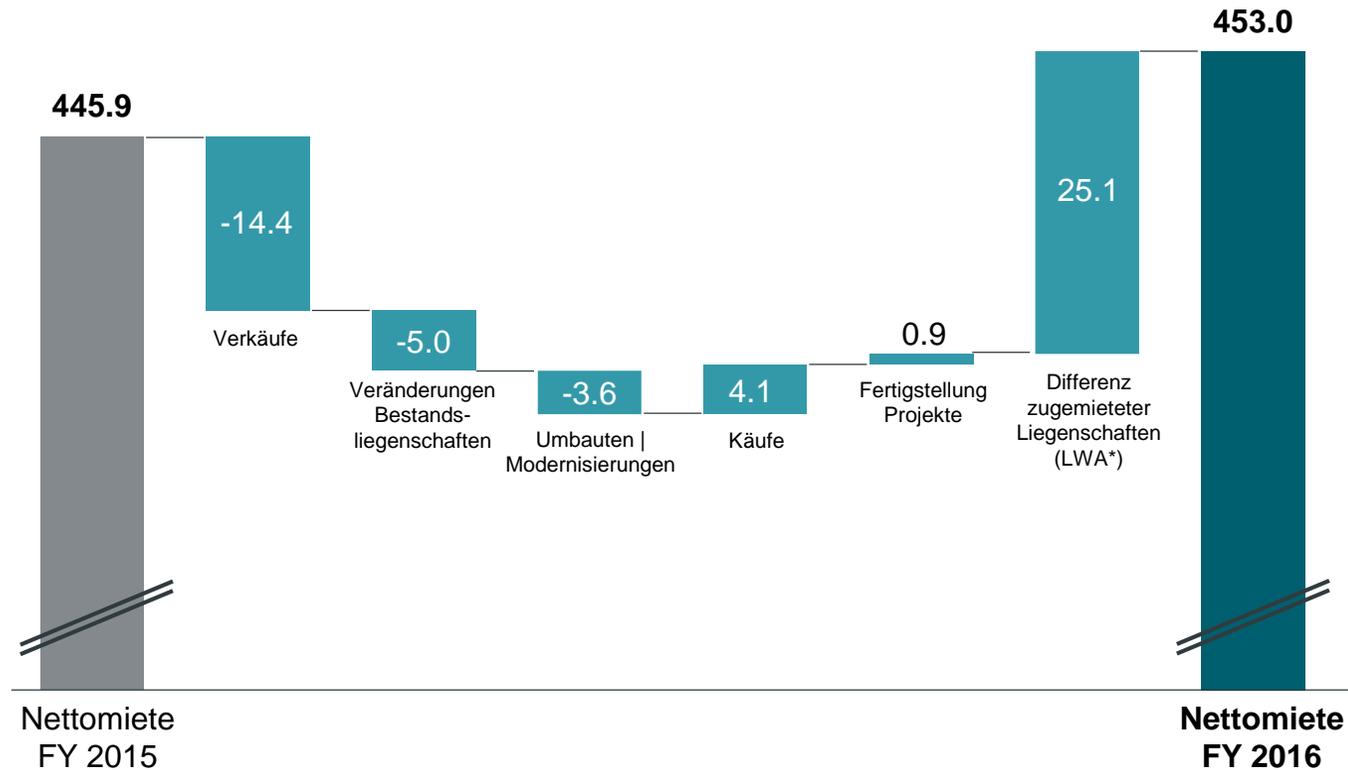
# SWISS PRIME SITE

---

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2016
- 3** Kennzahlen Geschäftsjahr 2016
- 4** Immobilienportfolio und Projektpipeline
- 5** Neuerungen, Strategie und Erwartungen
- 6** Ausblick Generalversammlung

# Anstieg der Mieterträge um 1.6 Prozent

Entwicklung Nettomietenerträge  
in CHF Mio.

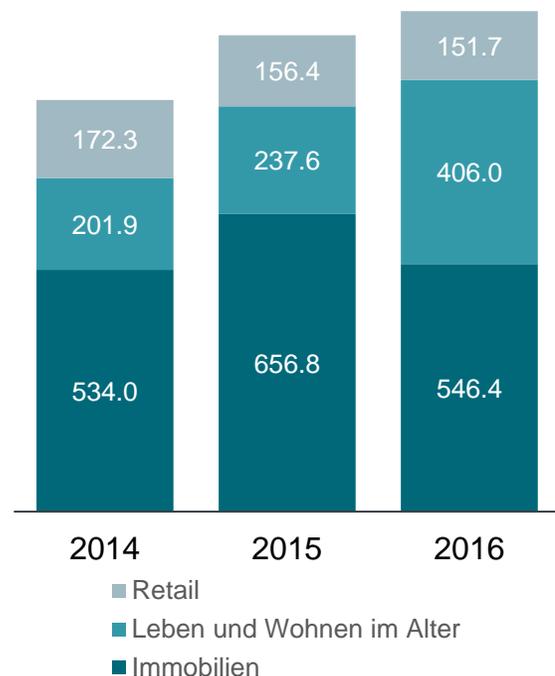


## Facts

- «Paketverkauf» eines Teils des Portfolios in 2015 an die Swiss Prime Anlagestiftung mit Effekt in 2016
- Einfluss aus Veränderungen in den Bestandsliegenschaften von lediglich rund -1% zeigen hohe Qualität des gesamten Immobilienportfolios
- Akquisition SENIOcare im Geschäftsbereich Leben und Wohnen im Alter führt zu deutlichem Sprung der Nettomietenerträge von CHF 25.1 Mio.

# Betriebsertrag gesteigert

Betriebsertrag nach Segment  
in CHF Mio.



Betriebsgewinn (EBIT) nach Segment  
in CHF Mio.

	2014	2015	2016
Immobilien	491.9	586.2	469.9
Retail	0.9	-2.9	-2.4
Leben und Wohnen im Alter	9.0	8.2	15.2
Konsolidierung	-39.0	-38.0	-22.9
<b>Betriebsgewinn (reported)</b>	<b>462.8</b>	<b>553.4</b>	<b>459.8</b>

## Effekte

	2014	2015	2016
IAS 19*	-	-5.6	-37.5
Neubewertungsgewinne	-113.2	-124.6	-60.5
Verkauf Stockwerkeigentum	-	-42.2	-
<b>Betriebsgewinn (operativ)</b>	<b>349.5</b>	<b>381.1</b>	<b>361.8</b>

## Facts

- Anstieg Betriebsertrag hauptsächlich aufgrund Akquisitionseffekte
- Stabile Entwicklung Umsätze bei Immobilien und Retail
- Reduktion Umwandlungssatz führt zu Minderaufwand von CHF 37.5 Mio.
- Hohe Neubewertungs- und Verkaufsgewinne in 2015
- Akquisitions-/Integrationskosten Tertianum in 2016

\* Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand (insb. aus Reduktion der Umwandlungssätze)

# Gewinn ohne Neubewertungseffekte gesteigert

Erfolgsrechnung Swiss Prime Site Gruppe  
in CHF Mio.

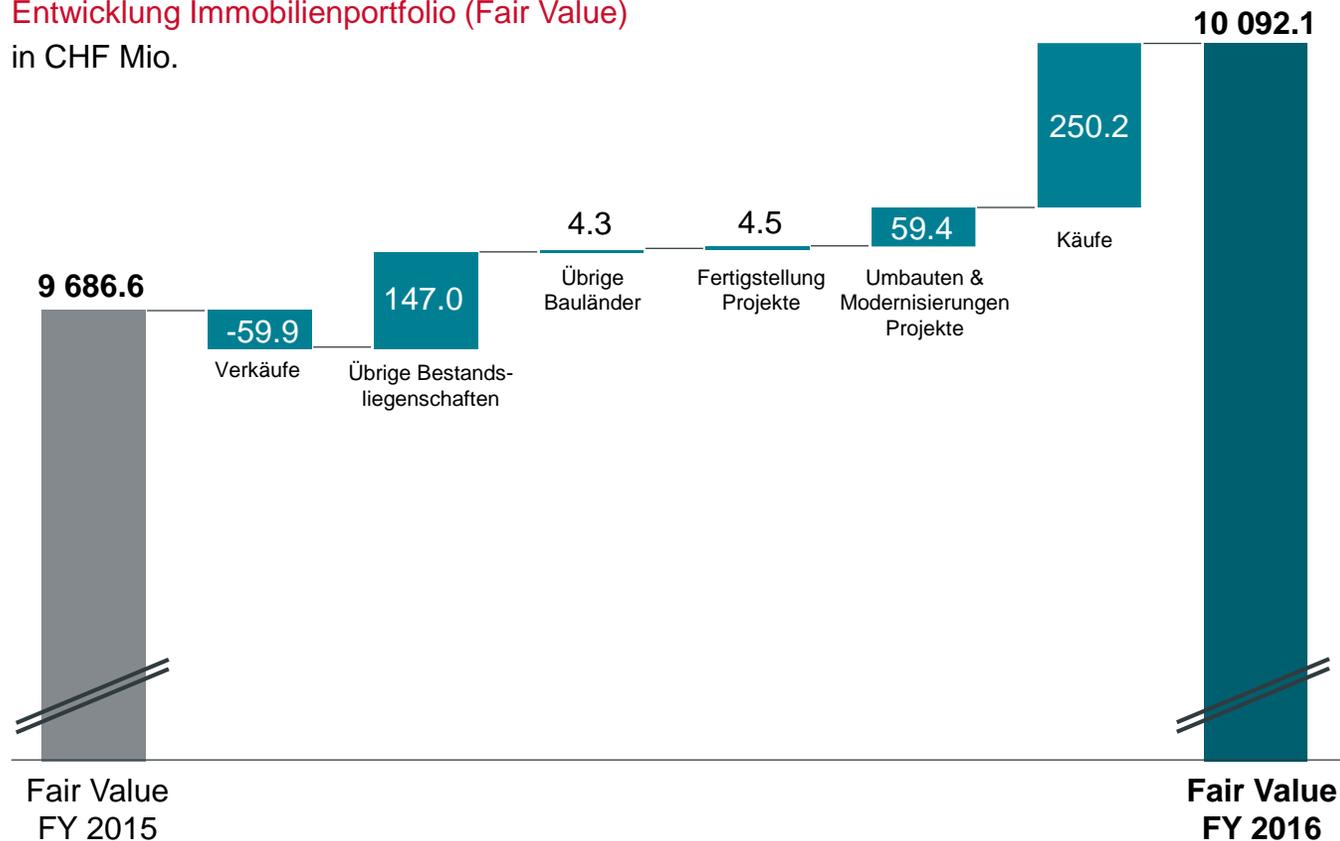
	2014	2015	2016
Betriebsertrag	852.7	995.2	1 049.5
Neubewertungen	113.2	124.6	60.5
Erfolg aus Anteilen aus assoz. Unternehmen	12.9	12.1	8.6
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	2.1	30.9	24.9
Betriebsaufwand	-518.9	-609.4	-683.7
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>462.8</b>	<b>553.4</b>	<b>459.8</b>
Finanzaufwand	-100.0	-100.8	-86.0
Finanzertrag	2.8	4.6	4.9
Ertragssteueraufwand	-79.0	-102.2	-67.5
Gewinn	286.7	355.1	311.2
<b>Gewinn ohne Neubewertungseffekte</b>	<b>236.0</b>	<b>280.8</b>	<b>284.8</b>

## Facts

- Steigerung Betriebsertrag um 5.5%
- Neubewertungsergebnis zeigt hohe Qualität des Portfolios
- Erhöhung Betriebsaufwand durch Akquisitionseffekt
- Optimierung der Finanzierungsstruktur mit positiven Effekten auf Finanzaufwand
- Steueraufwand im erwarteten Rahmen
- Gewinnsteigerung ohne Neubewertungseffekte um 1.4%

# Erfolgreiche Expansion des Immobilienportfolios

Entwicklung Immobilienportfolio (Fair Value)  
in CHF Mio.

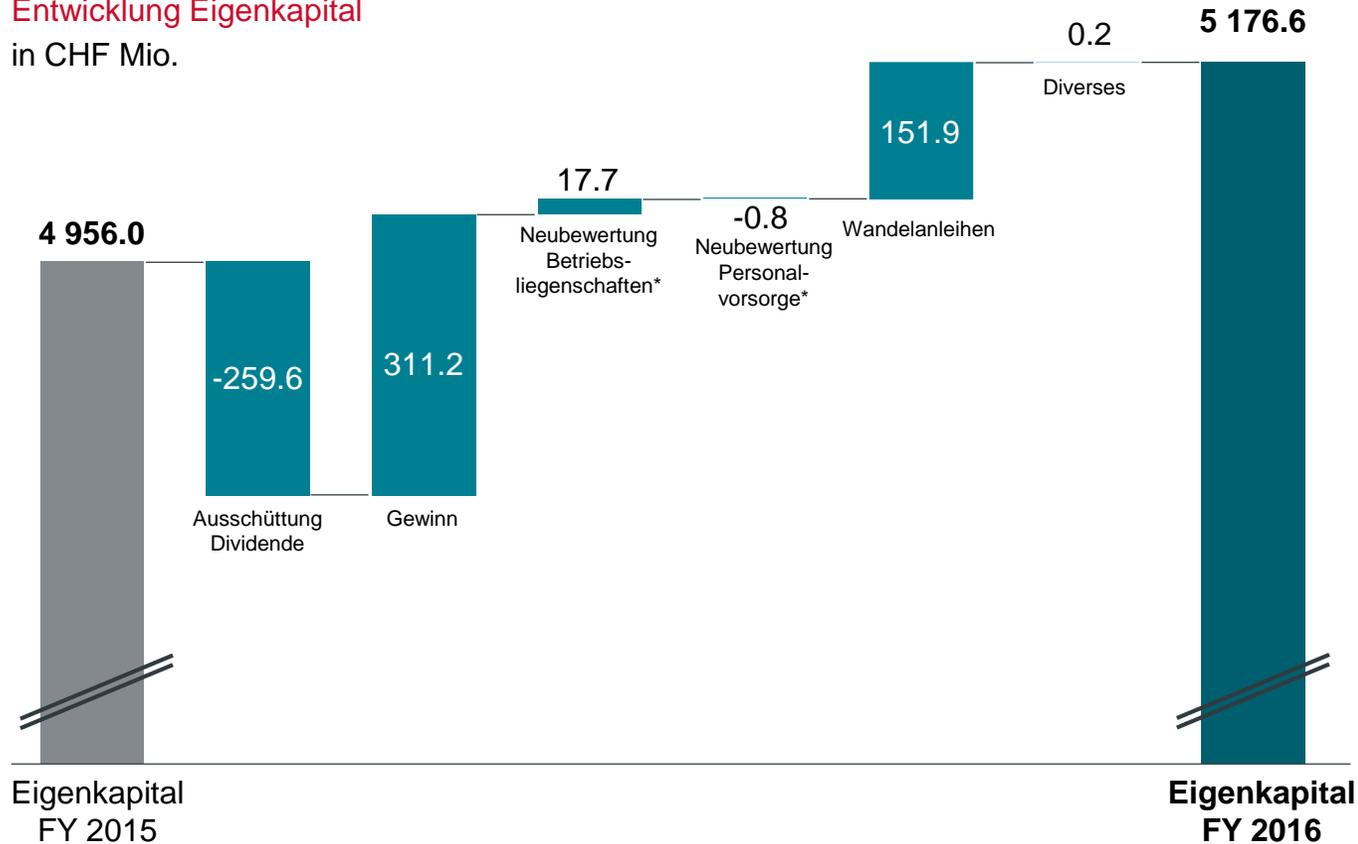


## Facts

- Erweiterung Portfolio um zwei auf neu 184 Liegenschaften
- Zukauf von fünf Immobilien (Fair Value CHF 250.2 Mio. per Ende 2016)
- Verkauf von drei Liegenschaften (Fair Value CHF 59.9 Mio. per Ende 2015)
- Positive Wertentwicklung Bestandsliegenschaften aufgrund Marktumfeld, optimiertem Ertragsniveau, Investitionen und hoher Qualität der Standorte
- Weitere Senkung der Leerstandsquote erwartet

# Solide Eigenkapitalquote von 46.6 Prozent

Entwicklung Eigenkapital  
in CHF Mio.



\* nach latenten Steuern

## Facts

- Ausschüttung Dividende von CHF 3.70 pro Aktie (April 2016)
- Positive Neubewertungsgewinne auf Betriebsliegenschaften
- Erhöhung der Anzahl Aktien um 1.8 Mio. nach Wandlung Anleihe
- ROE innerhalb der langfristigen Zielbandbreite

# Langfristig ausgelegte Finanzierungsstruktur

Finanzierungsstruktur  
in CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

	2015	2016
Ø Zinssatz (in %)	2.1	1.8
Ø Restlaufzeit (in Jahren)	4.4	4.5
Loan-to-Value (in %)	44.0	44.4

in CHF Mio.	2015	2016
Kurzfristig	572.1	678.1
Langfristig	3 689.5	3 802.0
Übrige	6.9	3.5
<b>Total</b>	<b>4 268.5</b>	<b>4 483.6</b>

## Facts

- Optimierungen Finanzierungsstruktur mit positiven Effekten auf Durchschnittszinssatz (-35 Basispunkte)
- Verlängerung der Restlaufzeiten aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (0.1Y)
- Belehnungsquote (LTV) mit 44.4% optimal und im definierten Zielband

**SWISS PRIME SITE**

---

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME**

---



# SWISS PRIME SITE

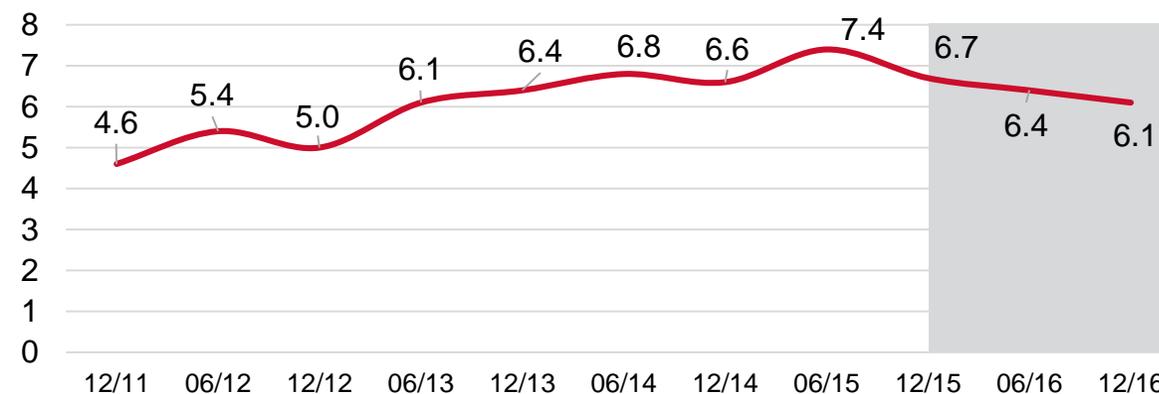
---

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2016
- 3** Kennzahlen Geschäftsjahr 2016
- 4** Immobilienportfolio und Projektpipeline
- 5** Neuerungen, Strategie und Erwartungen
- 6** Ausblick Generalversammlung

# Deutliche Mietertragszunahme | Senkung der Leerstandsquote

Immobilienportfolio in CHF Mio.	2015	2016
Total	9 686.6	10 092.1
davon im Bau	346.7	307.3
Liegenschaften (Anzahl)	182	184
davon Neubauprojekte	4	7
Ertrag aus Vermietung	445.9	453.0
Nettoobjektrendite (in %)	3.9	3.7
Verkaufserfolge (netto)	30.9	24.9

Leerstandsquote in % (Konzern)



## Kommentar

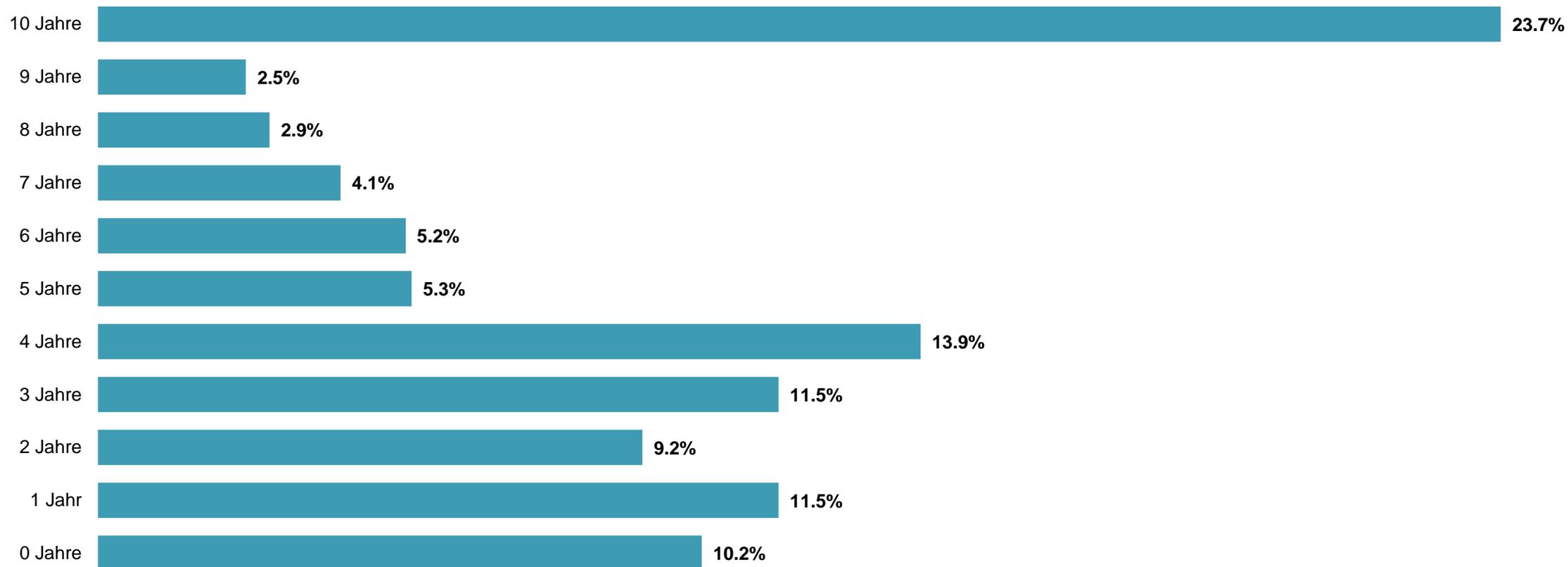
- Zunahme des Ertrags aus Vermietung trotz herausforderndem Markt
- Verkäufe im Durchschnitt rund 25% über dem Marktwert realisiert

## Kommentar

- Hohe Qualität des Immobilienportfolios und professionelles Portfoliomanagement führt zu deutlicher Reduktion der Leerstandsquote
- Ziel: Weitere Reduktion in 2017

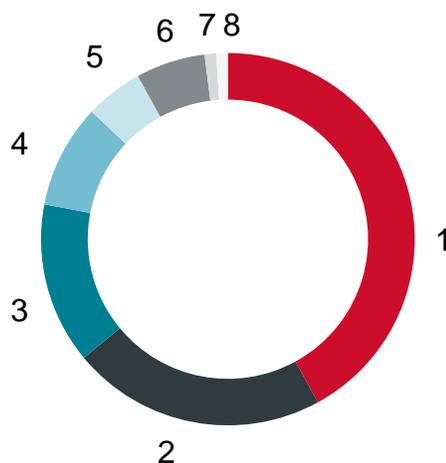
# Ausgewogenes Fälligkeitsprofil

Fälligkeit der Mietverhältnisse in % des Nettomietetrags (Geschäftsfeld Immobilien) per 31. Dezember 2016



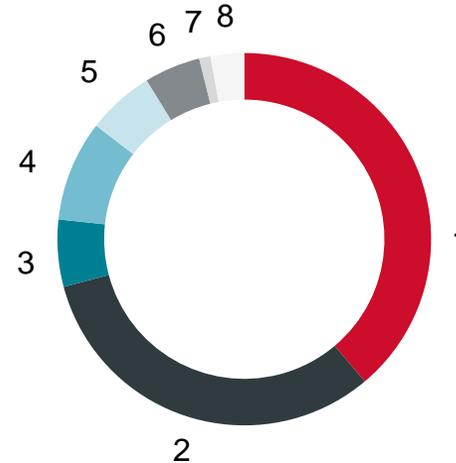
# Attraktives und ausgewogenes Portfolio

Portfolio nach Region



	Δ 2015	2016
1 Zürich	0%P	42%
2 Genf	-1%P	21%
3 Nordwestschweiz	0%P	14%
4 Bern	0%P	9%
5 Innerschweiz	2%P	7%
6 Ostschweiz	-1%P	5%
7 Südschweiz	0%P	1%
8 Westschweiz	0%P	1%

Portfolio nach Nutzungsart



	Δ 2015	2016
1 Büro	1%P	40%
2 Verkauf	-1%P	33%
3 Leben im Alter	0%P	6%
4 Kino/Restaurant	0%P	6%
5 Parking	0%P	6%
6 Lager	0%P	5%
7 Wohnen	0%P	1%
8 Übrige	0%P	3%

## Kommentar

- Deutschschweiz weiterhin als wichtigste strategische Region des Portfolios
- Ausbau Niederlassung in Genf im Einklang mit erwartetem Wachstum

## Kommentar

- Büro- und Retailflächen mit über 2/3 des Portfolios wichtigste und stabile Nutzungsart
- Nahezu 80% des Portfolios befinden sich im attraktivsten Quadranten der Marktmatrix von Wüest Partner

# Mit «Motel One» neue Hotelkette in der Schweiz eingeführt



## Highlights

- Innovative Hotelkette aus Deutschland als Partner
- Fokus auf Design und Budget
- Schaffung neues und attraktives Angebotssegment
- Exzellenter erster Standort in Basel im Juli 2016 eröffnet
- Weiterer Standort in Zürich in Realisierung (Mitte 2017 Eröffnung)

# Weiterentwicklung der «Schönburg Bern»



## Highlights

- Generierung von deutlichem Mehrwert für Stadt, Quartier und Bewohner der Schönburg durch ganzheitliches Projekt
- Trendige Budget-Design-Hotelkette «Prizeotel» als starker Projektpartner
- Retailflächen (Coop) und Fitnesscenter als Ergänzung
- Baubewilligung erhalten (02/17), Baubeginn im Sommer 2017

# «NZZ-Print-Areal» mit vielversprechender Zukunft



## Highlights

- Schaffung eines Zentrums für Wissensvermittlung, Forschung und Unternehmertum
- Zühlke als starker Ankermieter und perfekter Partner für das Areal
- Optimaler Mix zwischen etablierten Firmen, Jungunternehmertum und Events
- Urbane Lage und Flexibilität des Gebäudes als wichtiges Asset

# Zukunftsweisende Arealentwicklung im «Stücki Basel»



## Highlights

- Überzeugendes Gesamtkonzept
- Starker Partner mit «Arena Cinemas» für die Sparte Erlebnis
- Reduktion Abhängigkeiten von reinem «Retail»
- Verbindung zum Science Park schafft zusätzliche Frequenzen und Synergien
- Projektumsetzung in der Zeitspanne 2017 – 2021

# Aus Bankgebäude wird «Medienpark»



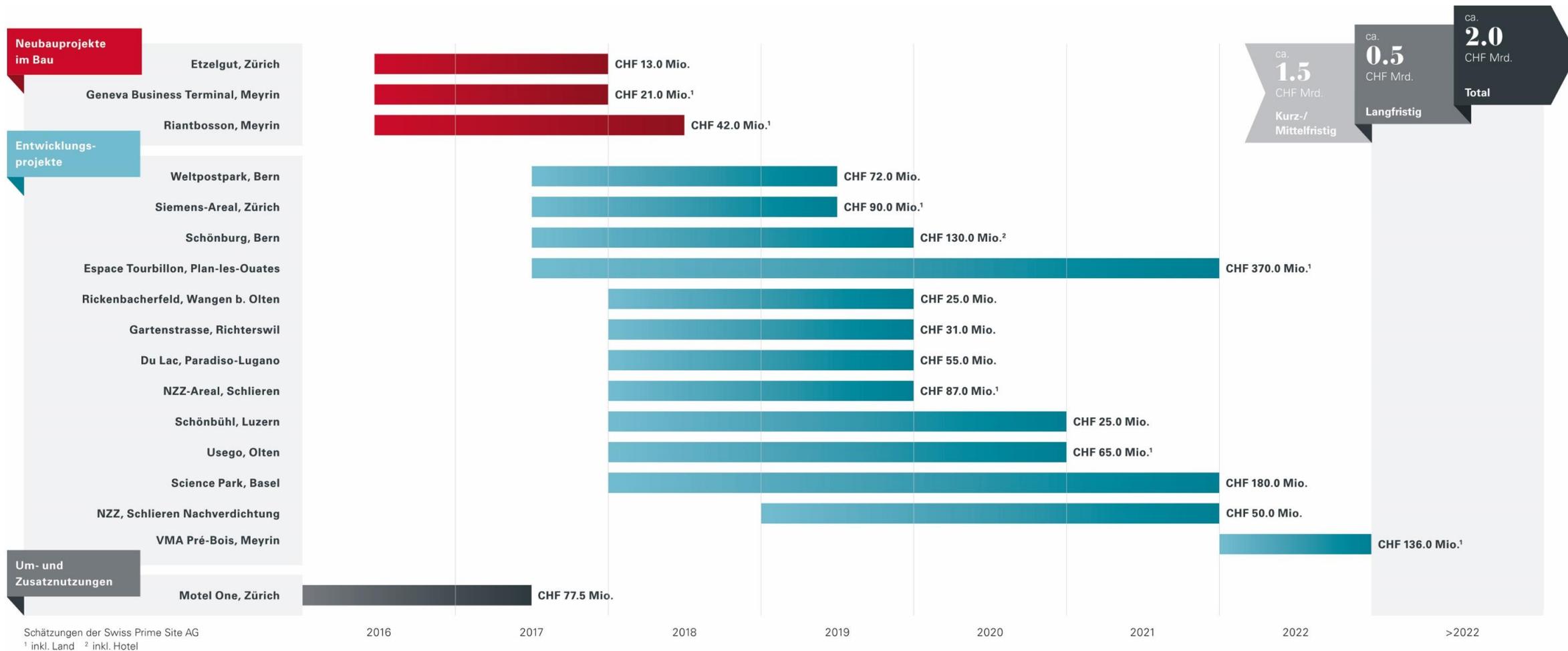
## Highlights

- Redevelopment bzw. umfassende Erneuerung eines Gebäudes aus den 1970er Jahren
- Minergie-Standard
- Ausgezeichnete Lage in der Stadt Zürich
- Ankermieter Ringier Axel Springer Schweiz AG
- Vermietungsquote > 90% Büro

# Attraktive Zukäufe mit Potenzial

BAAR ZUGERSTRASSE 57, 63	LUZERN LANGENSANDSTRASSE 23	GENÈVE RUE DES ALPES 5	BAAR GRABENSTRASSE 17, 19	LUZERN SCHWEIZERHOFQUAI 6
				
Fair Value in CHF <b>62.1 Mio.</b>	Fair Value in CHF <b>51.8 Mio.</b>	Fair Value in CHF <b>27.0 Mio.</b>	Fair Value in CHF <b>31.2 Mio.</b>	Fair Value in CHF <b>78.1 Mio.</b>

# Realisierungsphasen der wichtigsten Projekte



Schätzungen der Swiss Prime Site AG  
<sup>1</sup> inkl. Land <sup>2</sup> inkl. Hotel

SWISS PRIME SITE

**WIR BIETEN NEUE  
PERSPEKTIVEN**

# SWISS PRIME SITE

---

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2016
- 3** Kennzahlen Geschäftsjahr 2016
- 4** Immobilienportfolio und Projektpipeline
- 5** Neuerungen, Strategie und Erwartungen
- 6** Ausblick Generalversammlung

# Neue Organisation – Nahe am Markt und Kunden

## SWISS PRIME SITE

**Gruppenleitung** CEO René Zahnd | CFO Markus Meier | Peter Lehmann | Oliver Hofmann | Franco Savastano | Luca Stäger

### Geschäftsfelder



CEO  
Peter Lehmann



CEO  
Oliver Hofmann

Jelmoli

CEO  
Franco Savastano

TERTIANUM

CEO  
Luca Stäger



CEO  
Martin Gut

### Segmente

Immobilien

Dienstleistungen

Leben im Alter

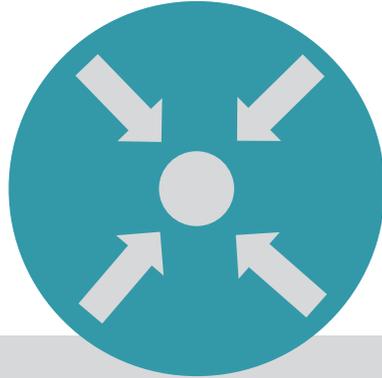
Immobilien

# Swiss Prime Site Gruppe: Vier strategische Stossrichtungen



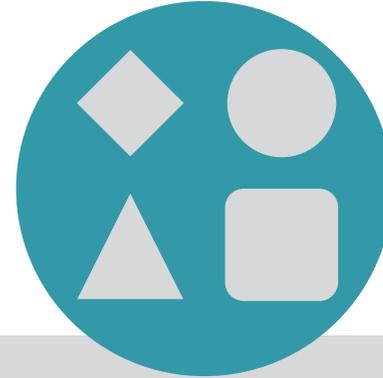
## Investitionen

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



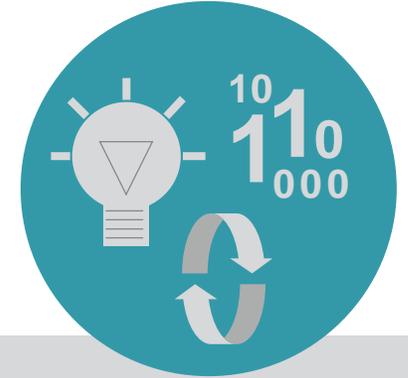
## Fokussierung

auf kommerziell genutzte  
Flächen und Projekt-  
entwicklungen in  
verschiedenen Regionen



## Ertragsdiversifikation

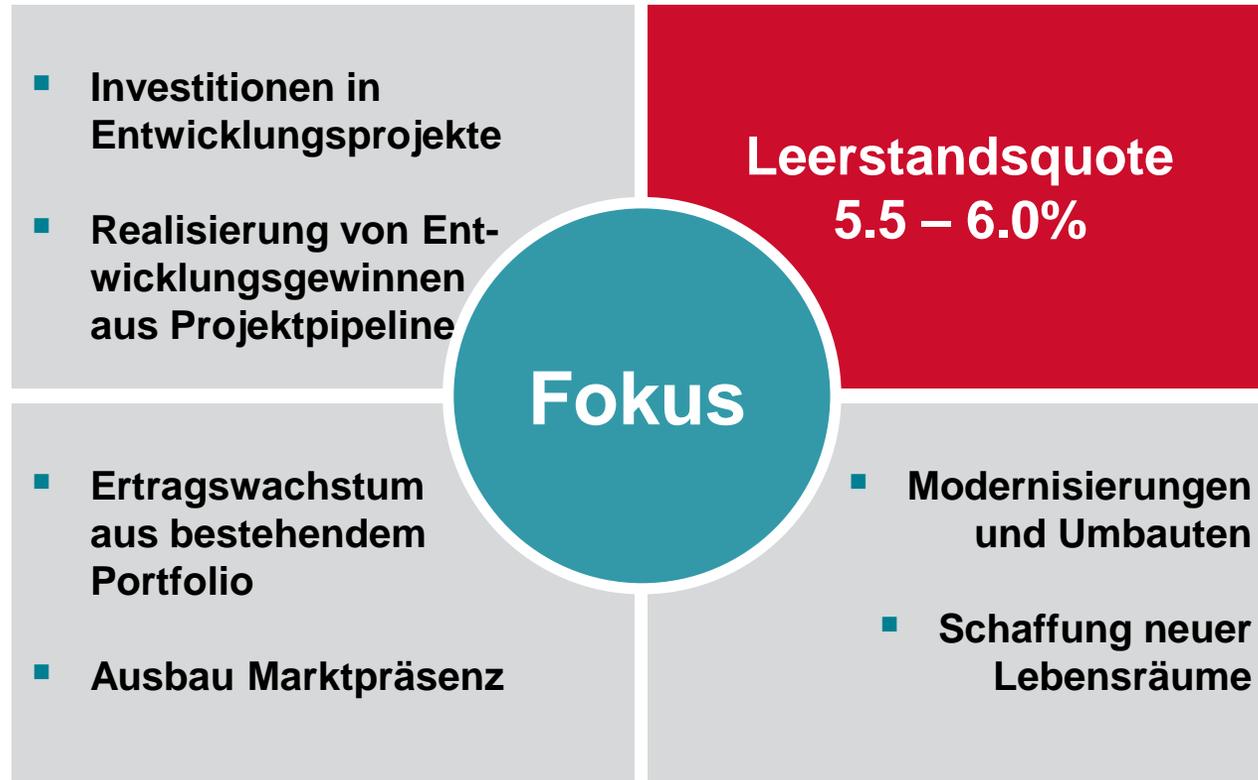
durch Ausbau bestehender  
immobiliennaher  
Geschäftsfelder und deren  
Synergien



## Innovationen, Nachhaltig- keit und Digitalisierung

als Schlüsselfaktoren für  
weiteres gesundes  
Wachstum

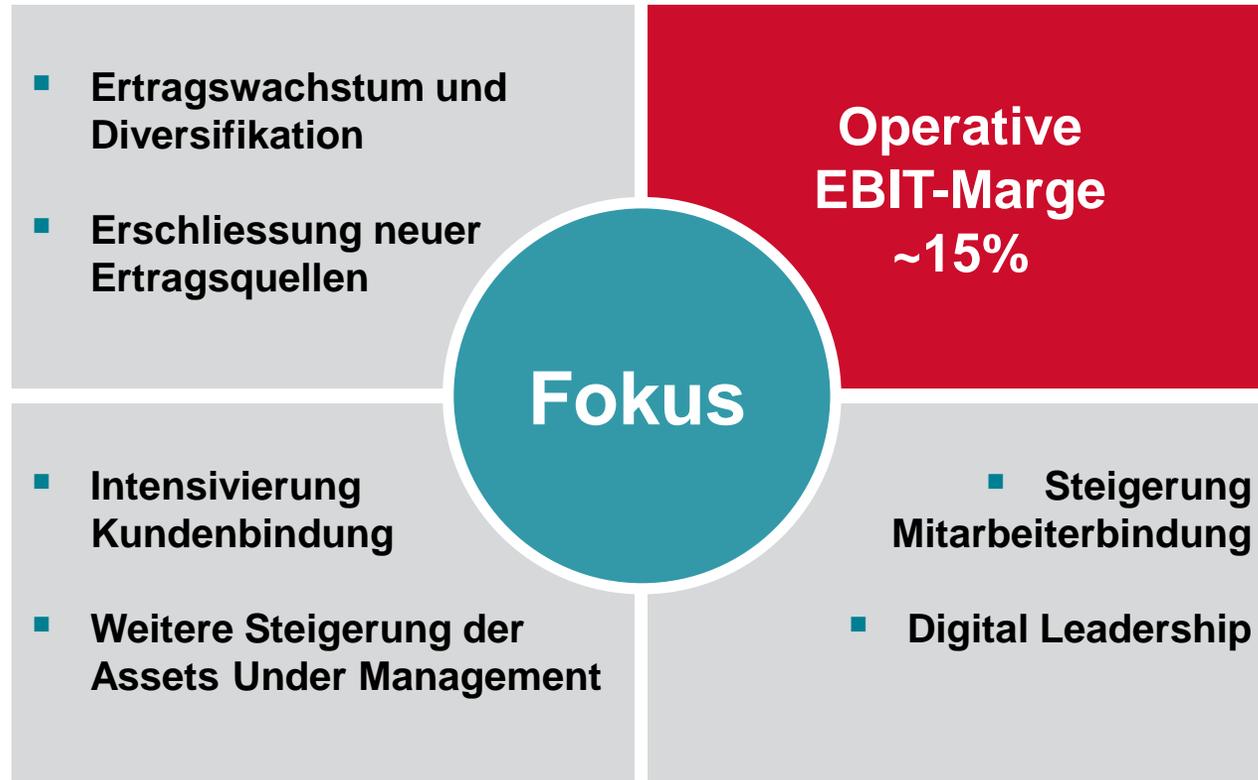
# Immobilien: Weiterentwicklung «Prime» Portfolio



## Effekte Gruppe

- Ausbau nachhaltiges Ertragswachstum aus einmaligem Qualitätsportfolio
- Durch «Prime»-Anspruch an Liegenschaftsqualität, Lage, Ausbaustandard und Gebäudeflexibilität graduelle Unabhängigkeit von Marktzyklen
- Know-how im Bereich Arealentwicklung als wichtiges Asset bei weiterer Marktfokussierung

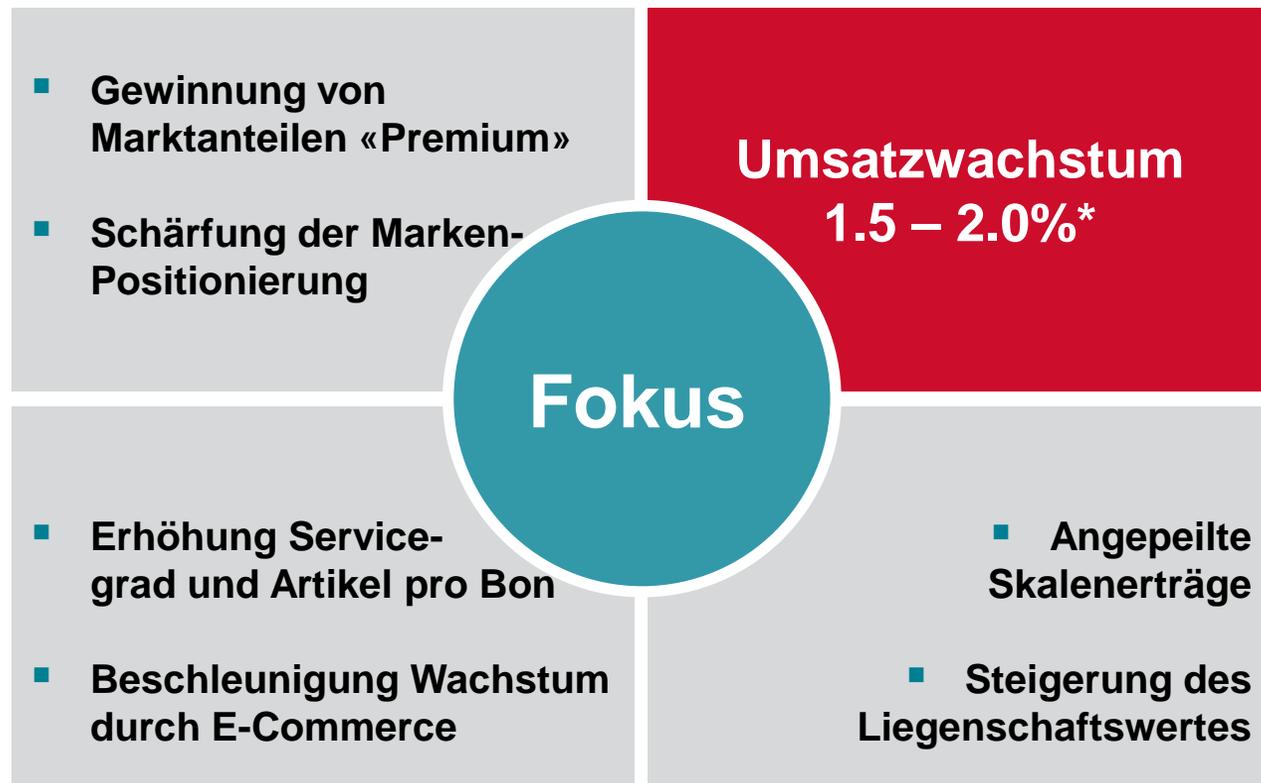
# Wincasa: Unsere Fühler im Immobilienmarkt



## Effekte Gruppe

- Breites Know-how und hohe Kompetenz im Bereich Immobiliendienstleistungen als Opportunität in gesättigten Märkten
- Nationale bzw. geografische Ausdehnung schafft Marktvisibilität
- Hohe nachhaltige Profitabilität und effiziente Prozesse
- Nutzung «Smart Data» für Innovationen auf Gruppenebene
- «Front Runner» im Bereich Digitalisierung

# Jelmoli: Grösstes Asset im Portfolio und Retail Know-how

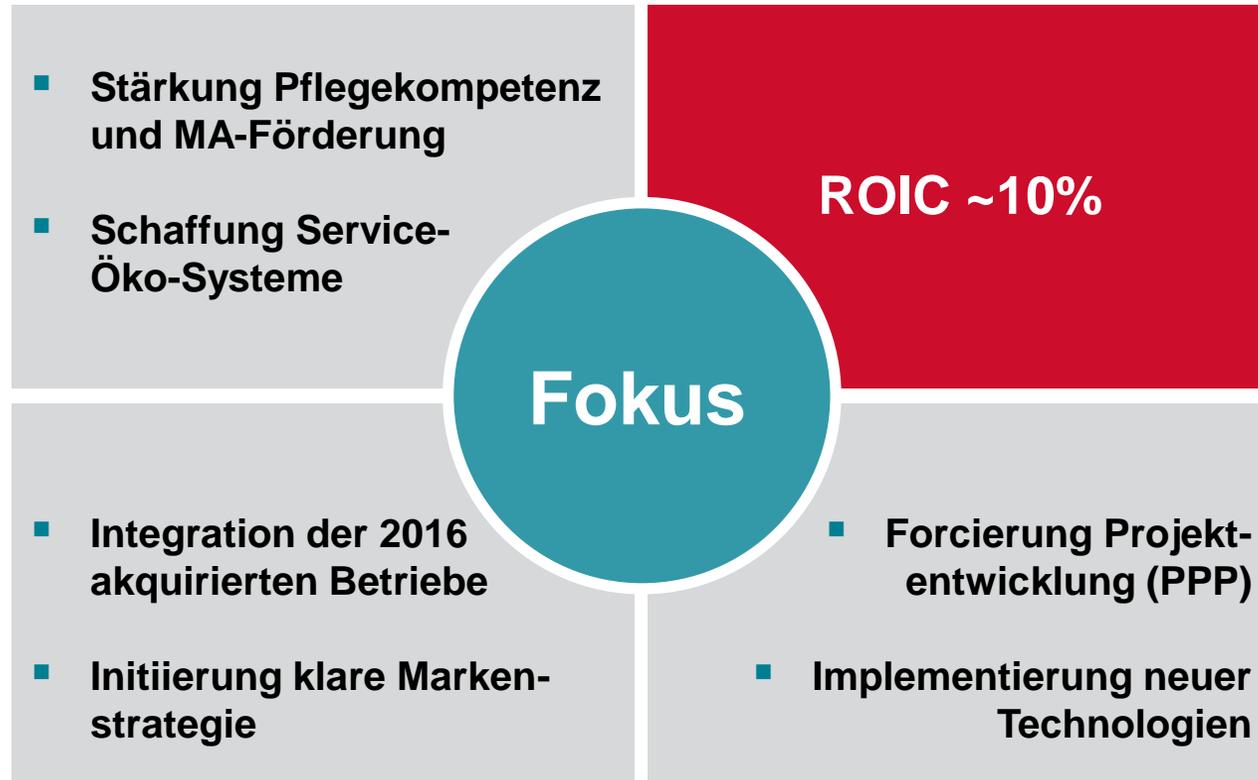


\* Auf eigenbewirtschafteten und stationären Flächen

## Effekte Gruppe

- Starkes eigenes Standbein in einem der grössten und wichtigsten Immobiliensegmente (Retail)
- Ausbau und Transfer Retail Know-how innerhalb Swiss Prime Site
- Aktive strategische Steuerung der wichtigsten Immobilie im Portfolio der Swiss Prime Site
- Attraktive und stabile Mietzinseinnahmen

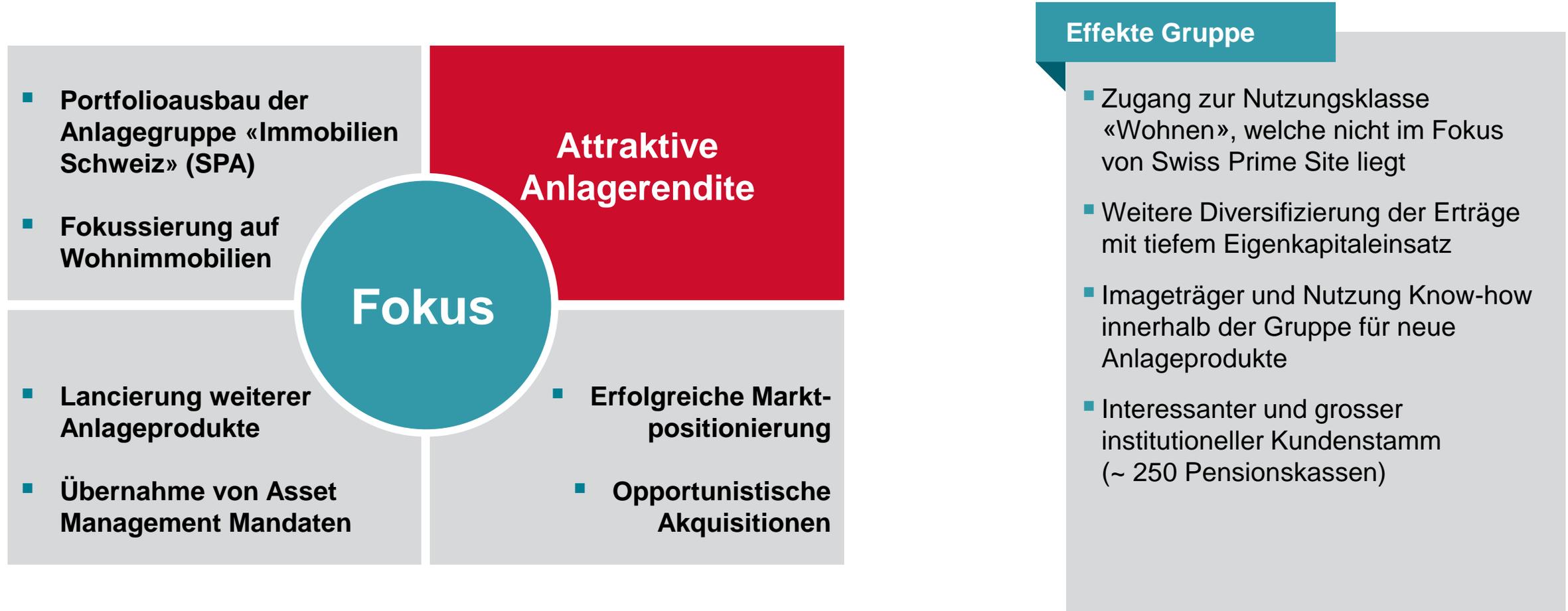
# Leben im Alter: Demografische und politische Opportunität



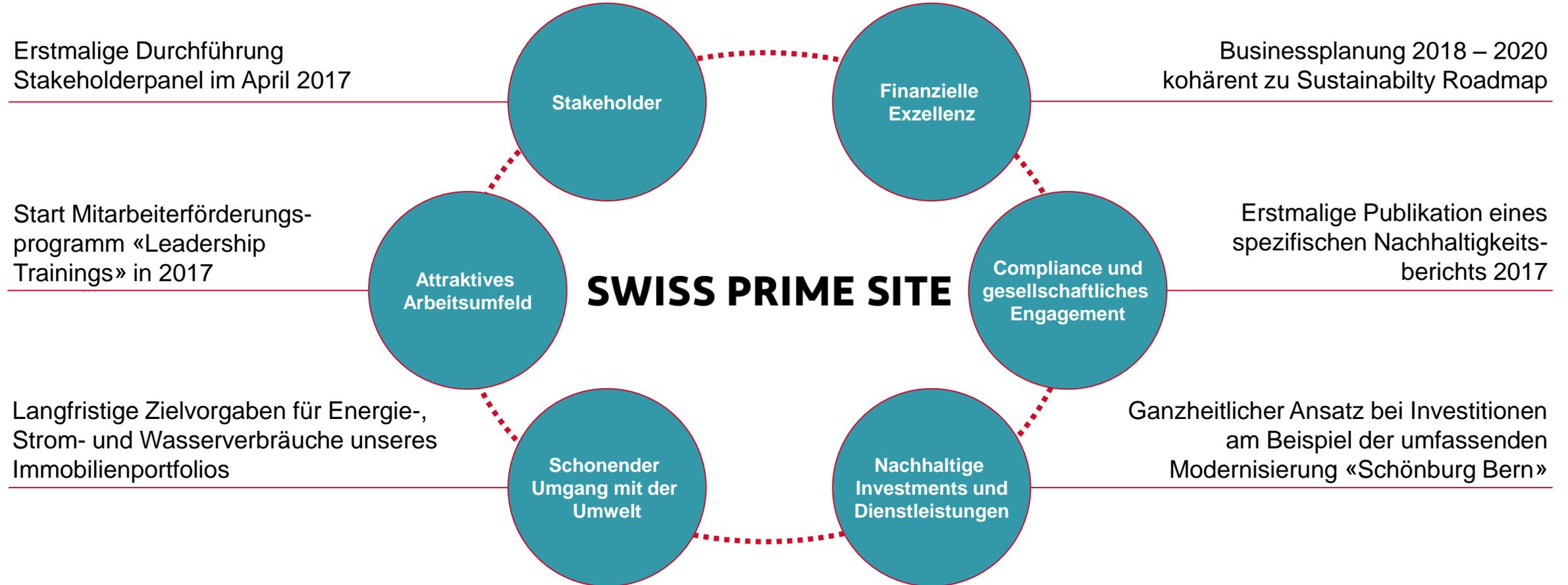
## Effekte Gruppe

- Demografische Entwicklung der Gesellschaft als eine der wichtigsten Umwälzungen unserer Zeit
- Alters- und Pflegesektor mit äusserst starkem Bezug zum Kerngeschäft Immobilien
- «PPP Private Public Partnership» als Zukunftsmodell, um Kosten für die Allgemeinheit optimal zu verteilen
- Grosse Chance für Swiss Prime Site und Tertianum als Marktführer weitere wichtige Anteile zu gewinnen (privater Anteil am Alters- und Pflegesektor ~ 5%)

# Solutions: Erstklassiges Immobilien-Asset Management für Dritte



# Fortschritte im Kernthema «Nachhaltigkeit»



# Wechsel von IFRS zu Swiss GAAP FER ab 2017

---

## Wichtigste Auswirkungen auf Bilanz und Erfolgsrechnung

- Bilanz: Re-Klassifizierung Betriebs- zu Renditeliegenschaften
- Bilanz: Wegfall Goodwill/immaterielle Vermögen und Vorsorgeverbindlichkeiten
- ER: Anpassungen Pensionsverpflichtungen nicht notwendig (Wegfall IAS 19)
- ER: Keine Abschreibungen auf Betriebsliegenschaften und Kundenstamm

## Reporting

- Neuer Reporting-Rhythmus: Halbjährlich
- Weiterhin hohe Transparenz

SWISS PRIME SITE

---

# GUIDANCE

---



# Erwartungen 2017

---

## Topline

- Anstieg Betriebsertrag

## Profitabilität

- Steigerung Betriebsgewinn (EBIT) vor Neubewertungen

## Leerstandsmanagement

- Senkung Leerstandsquote

## Portfolio

- Weiteres Wachstum durch Projektrealisierungen (Etzelgut und Meyrin) sowie Zukäufe

## Dividendenpolitik

- Anhaltend attraktive Ausschüttung

# SWISS PRIME SITE

---

- 1** Begrüssung
- 2** Highlights Geschäftsjahr 2016
- 3** Kennzahlen Geschäftsjahr 2016
- 4** Immobilienportfolio und Projektpipeline
- 5** Neuerungen, Strategie und Erwartungen
- 6** Ausblick Generalversammlung

# Ausblick Generalversammlung 2017

---

## Verwaltungsrat

- Wiederwahl aller Mitglieder für ein weiteres Jahr, ausser Dr. Bernhard Hammer

## Vergütungsmodell

- Neues Vergütungsmodell für die Konzernleitung eingeführt (neu mit LTI)

## Dividende

- Antrag einer gleichbleibenden Dividende von CHF 3.70 je Aktie an die Generalversammlung

# SWISS PRIME SITE

---

## Analysten- und Investorenkontakt

---



**Markus Waeber**  
Investor Relations

**Head Investor Relations**  
Business: +41 58 317 17 64  
Mobile: +41 79 566 63 34  
markus.waeber@sps.swiss

## Presse- und Medienkontakt

---



**Mladen Tomic**  
Media Relations

**Head Corporate Communications**  
Business: +41 58 317 17 42  
Mobile: +41 79 571 10 56  
mladen.tomic@sps.swiss

## Unternehmenskalender

---

<b>Generalversammlung 2017</b>	11. April 2017
<b>Ergebnis 1. Halbjahr 2017</b>	24. August 2017

### Headquarters

---

Swiss Prime Site AG  
Frohburgstrasse 1  
CH-4601 Olten  
Tel.: +41 58 317 17 17  
[www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)

### Zurich Office

---

Swiss Prime Site AG  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
CH-8005 Zurich

### Geneva Office

---

Swiss Prime Site AG  
54, Rue du Rhône  
CH-1204 Geneva

Alle in dieser Präsentation veröffentlichten Angaben dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Grundlage für einen Anlageentscheid bzw. keine Empfehlung zum Kauf von Wertpapieren der Swiss Prime Site AG dar. Der Inhalt dieser Präsentation wurde sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl übernimmt die Swiss Prime Site AG keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der gemachten Angaben und ist in keiner Art und Weise für allfällige unmittelbare oder mittelbare Verluste, Haftungsansprüche, Kosten, Forderungen, Ausgaben oder Schäden jeglicher Art haftbar, die sich aus der Verwendung von allen oder einem Teil der Informationen in dieser Präsentation ergeben oder damit zusammenhängen.

Diese Präsentation kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten wie z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «glaubt», «beabsichtigt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «prognostiziert», «plant», «können», «könnten», «sollten» oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Situation, die Entwicklungen oder Leistungen der Swiss Prime Site AG wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen.

Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Swiss Prime Site AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Swiss Prime Site AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Swiss Prime Site AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.