



SWISS PRIME SITE
Immobilien

**SWISS PRIME SITE
IMMOBILIEN
UNTERNEHMENSPRÄSENTATION
ZÜRICH, MÄRZ 2019**



1 Organisation: Gruppe und Immobilien

2 Erfolgsgeschichte

3 Vision, Mission, Unternehmenswerte und Stärken

4 Wichtigste Kennzahlen

5 Strategie und Wachstum

6 Geschäftsmodell

7 Immobilienportfolio und Highlights 2018

8 Kernkompetenz Entwicklungen, Umnutzungen und Modernisierungen

9 Projektpipeline

10 Ansprechpartner

Einfache Organisation und starke Führung

SWISS PRIME SITE

Gruppenleitung

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

Gruppen- gesellschaften



CEO
Peter Lehmann



CEO
Oliver Hofmann

TERTIANUM

CEO
Luca Stäger

Jelmoli

CEO
Franco Savastano



CEO
Anastasius Tschopp

Segmente

Immobilien

Dienstleistungen

Erfahrung und Spezialwissen in der Geschäftsleitung



Peter Lehmann ^{1,2}

CEO Swiss Prime Site Immobilien AG

Mitglieder der Geschäftsleitung Swiss Prime Site Immobilien AG



CFO

Markus Meier ^{1,2}



**Head Portfolio
Management**

Karin Voigt ²



**Head
Acquisitions & Sales**

Marcel Schaad ²



**Head
Development**

Urs Baumann ²



**Head
Construction**

Gianni Basso ²



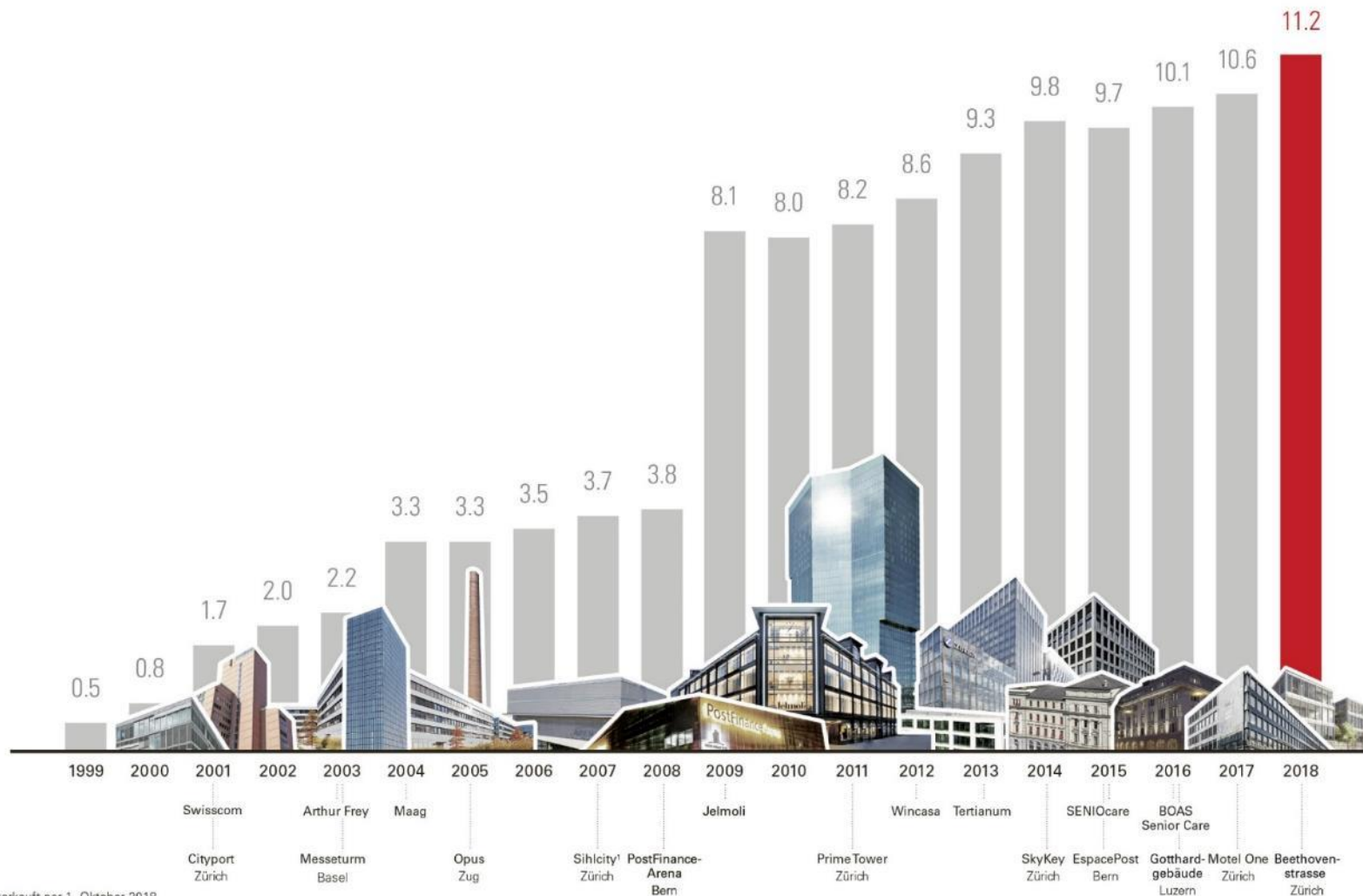
**Head
Region West**

Jean Megow ²

¹ Mitglied der Gruppenleitung Swiss Prime Site AG

² Mitglied der Geschäftsleitung Swiss Prime Site Immobilien AG

Eindrückliche Entwicklungsgeschichte seit 1999



¹ verkauft per 1. Oktober 2018

Meilensteine

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



**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**

Schaffung von Mehrwert und Lebensräumen

Vision

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

Mission

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

Unternehmenswerte

- 1. Respekt**
Wir begegnen allen Menschen mit Respekt. Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.
- 2. Ambition**
Wir setzen uns hohe Ziele. Unsere Ambition ist es, uns kontinuierlich zu verbessern.
- 3. Innovation**
Wir leben Innovation. Unsere Zukunft baut auf der Fähigkeit, uns weiterzuentwickeln, auf.
- 4. Verantwortung**
Wir nehmen unsere Verantwortung aktiv wahr und stehen zu ihr. Wir sind Vorbild.
- 5. Integrität**
Wir stellen Integrität ins Zentrum unseres Handelns.

Als Prime Investor und Entwickler schaffen wir mehr Wert!



Know-how

Swiss Prime Site Immobilien hat das notwendige Know-how, um aus Grundstücken und Standorten wertvolle Lagen und Lebensräume zu machen.



Weitsicht

Wir richten unseren Blick auf die grossen Zusammenhänge und lassen uns von einem langen und nachhaltigen Investitionshorizont lenken.



Marktnähe

Die aktuell rund 190 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien. Wir verfügen über einen starken Marktzugang.



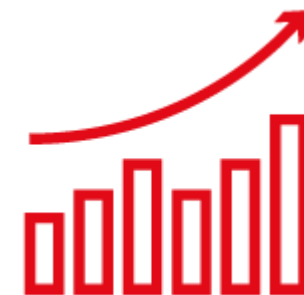
Kundenfokussierung

Unseren Erfolg macht die Nähe zu unseren Kunden aus. Wir entwickeln zusammen mit ihnen Räume und Konzepte, welche ihren Bedürfnissen entsprechen.



Innovationskraft

Unser Anspruch ist es, führend in unserer Branche zu sein. Dies erreichen wir indem wir neuen Technologien und Prozessen Raum zur Entwicklung geben.



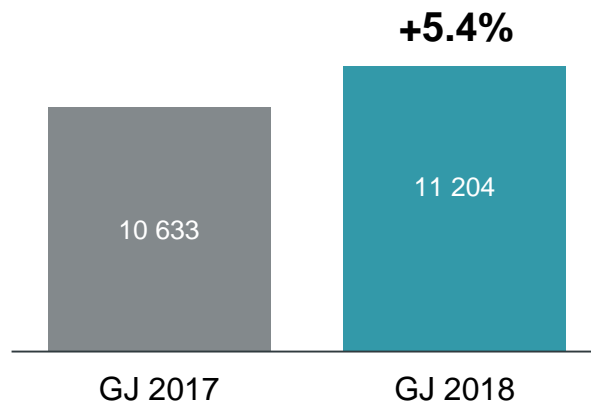
Potenzial

Innerhalb unseres Portfolios wie auch des Immobilienmarktes sehen wir derzeit viel Potenzial, welches wir realisieren wollen.

Überzeugendes Geschäftsjahr 2018

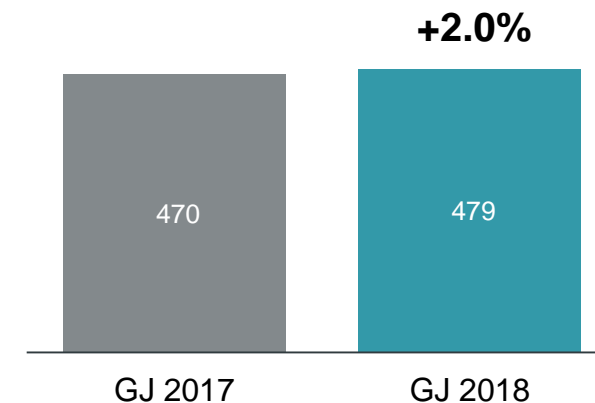
IMMOBILIENPORTFOLIO in CHF Mio.

11 204



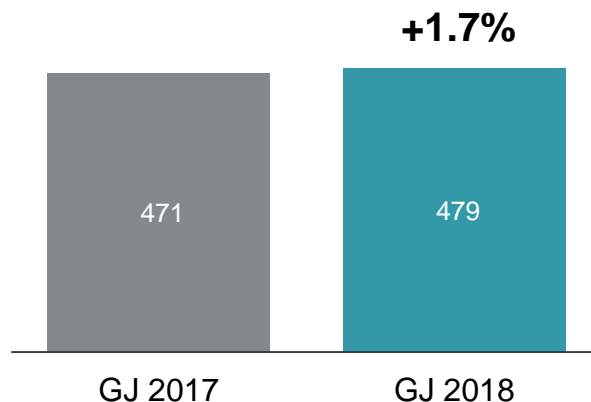
MIETERTRAG in CHF Mio.

479



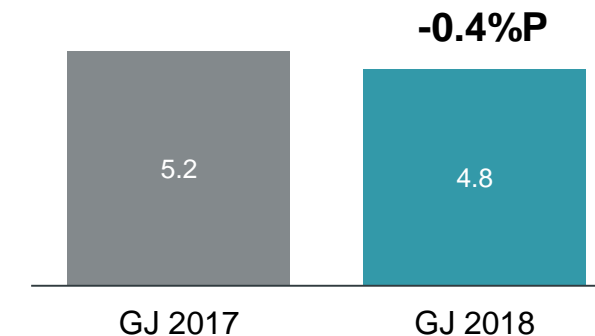
EBIT in CHF Mio

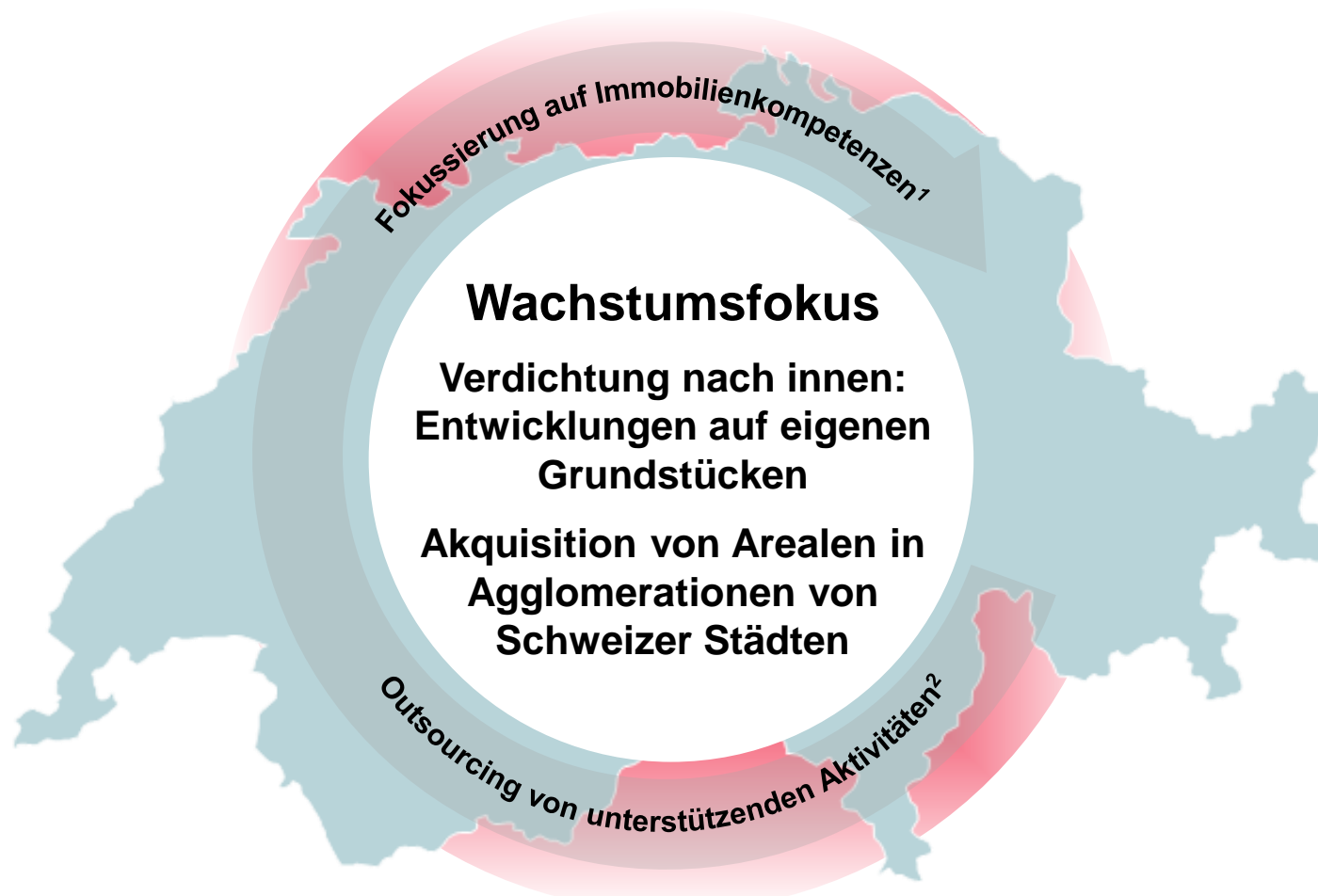
479



LEERSTANDSQUOTE in %

4.8





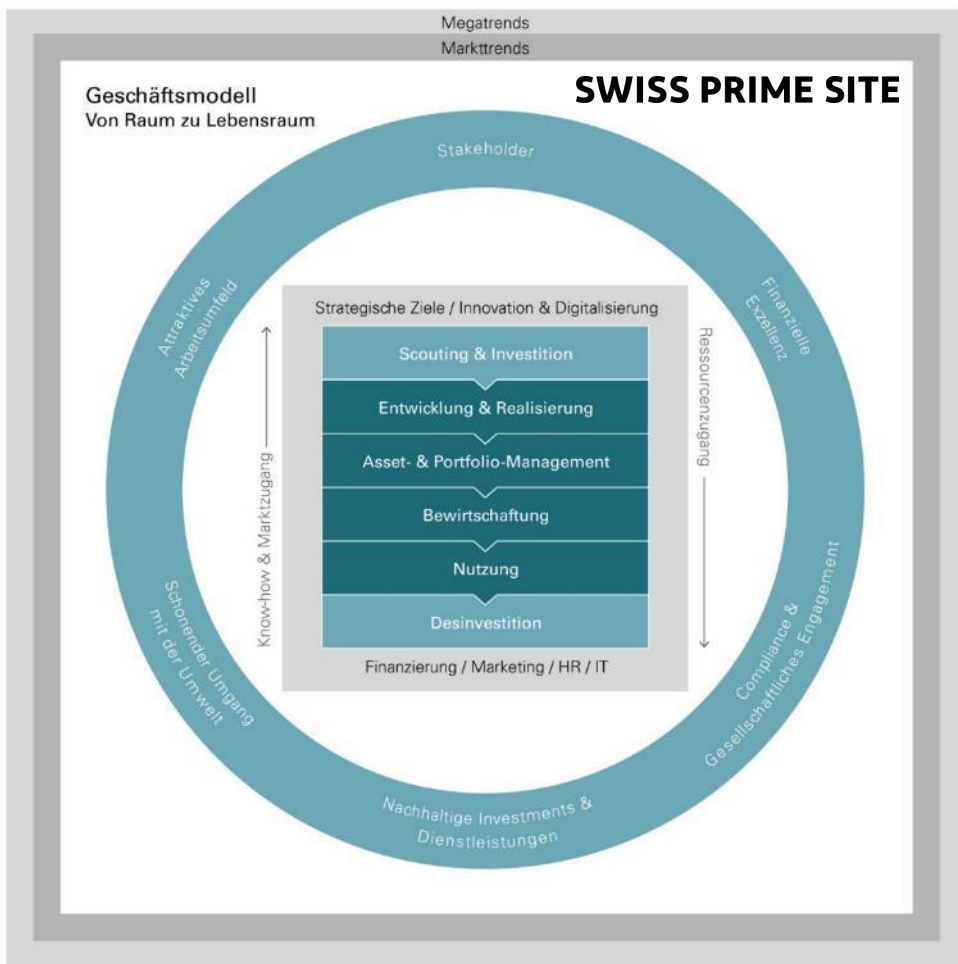
Strategiepfeiler

- Investitionen in innovative Entwicklungs- und Neubauprojekte / Lebensräume
- Kauf und Verkauf von Einzelimmobilien oder Immobilienportfolios
- Realisierung von Entwicklungsgewinn durch Verkauf von Projekten
- Umbauten, Umnutzungen und Repositionierung von Bestandsimmobilien
- Fortführung eines aktiven und wertorientierten Portfolio- und Asset Managements

¹ Portfoliomanagement, Asset Management, Immobilienkäufe und -verkäufe, Immobilienentwicklung / Entwicklung von Lebensräumen, Baurealisierung (Steuerung), Transaktionsmanagement, Marktkenntnis

² Baurealisierung, Anlagen-/Facility Management, Immobilienbewirtschaftung, Bautreuhand, Immobilienbewertungen

Wertschöpfung entlang des Geschäftsmodells



- 1
 - Research (Trends, Marktentwicklungen, etc.)
 - Scouting von Liegenschaften, Grundstücken oder Arealen
- 2
 - Areale/Projekte/Objekte
 - Strategische Parzellen
 - Machbarkeits-/Renditeberechnungen
 - Transaktionen
- 3
 - Evaluation Projekte (mit A&S)
 - Markt- und Bedürfnisanalyse/Immobilienmarketing
 - Projektkonzeption und nachhaltige Projekt-entwicklung
 - Sourcing Nutzer (Mieter)
 - Baurechtliche Verfahren / Produktinnovation
 - Redvelopments / Nachverdichtung
- 4
 - Strategische Steuerung
 - Projektorganisation
 - Führung Baumanagement
 - Sicherstellung von Qualitäts-, Kosten-/Terminmanagement
- 5
 - Strategie Ausrichtung Portfolio und Einzelliegenschaften
 - Immobilienmarketing
 - Leerstandsmanagement
 - Sicherstellen Mieterträge
 - Modernisierungen | Bedürfnisgerechte Umgestaltung
- 6
 - Verkauf entwickelter Projekte
 - Verkauf ausgewählter Liegenschaften
 - Verkauf schlüsselfertiger Überbauungen



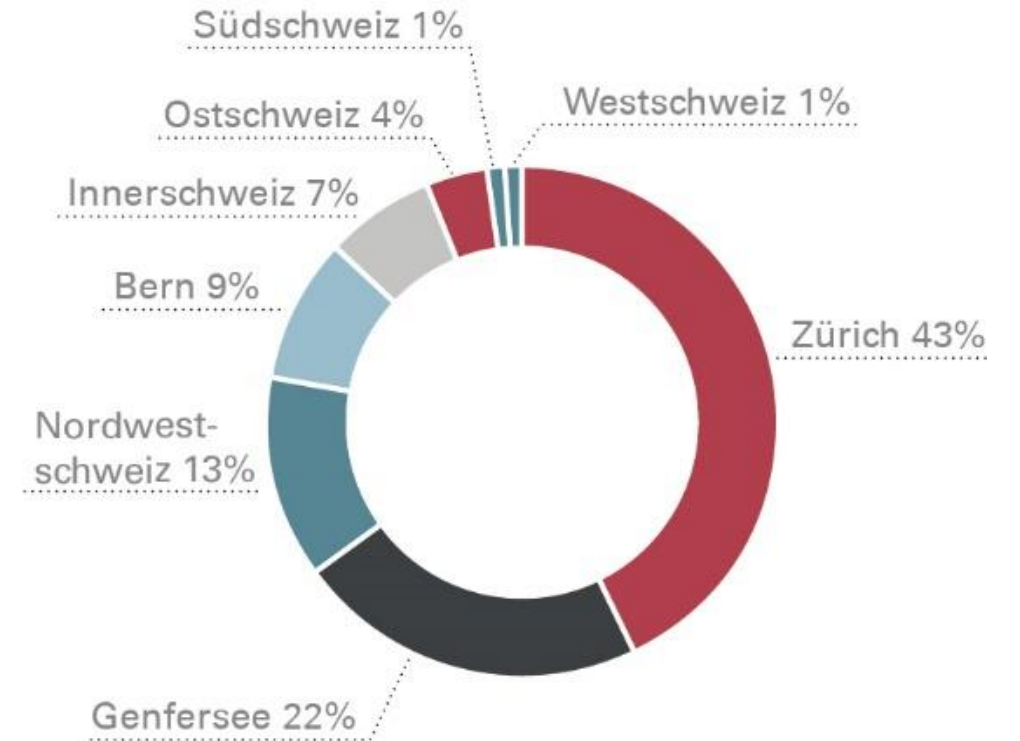
SWISS PRIME SITE
Immobilien

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

Ausgewogenes Portfolio nach Regionen



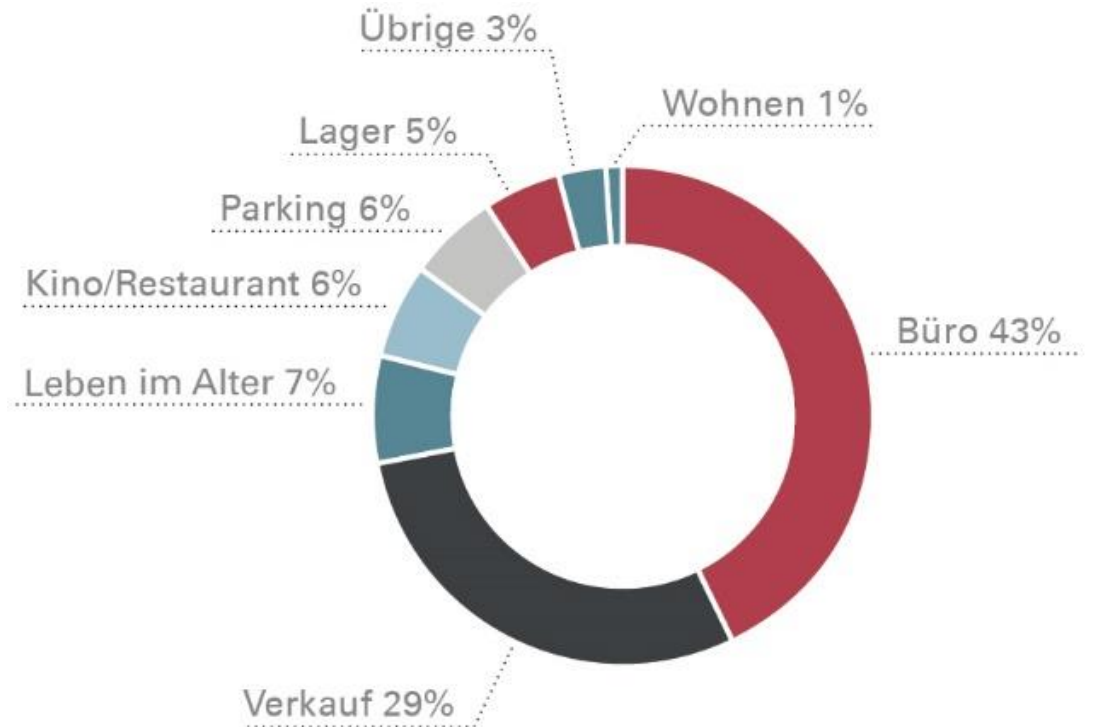
Portfolio nach Regionen
Basis: Fair Value per 31.12.2019



Konzentration auf Geschäftsimmobilien



Portfolio nach Nutzungsarten
Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2018



Kerngeschäft Immobilien mit gutem Wachstum



Bild: Projekt Maag-Areal, Zürich

Schwerpunkte Swiss Prime Site Immobilien

- **Neu-/Wiedervermietungen:** Total 190 000 m² oder 12% des Gesamtportfolios (inkl. Leerstandsabbau)
- **Akquisitionen (Bestand):** Iseli-Areal in Regensdorf (Januar 2018) und Bürohaus an der Beethovenstrasse 33 in Zürich mit Mieterträgen von CHF 5.2 Mio. p.a.
- **Akquisitionen (Projektentwicklung):** Grundstück in Monthey für Tertianum-Projekt (Fertigstellung 2021) sowie Projekt «West-Log» in Zürich-Altstetten (Fertigstellung 2020) mit erwarteten jährlichen Mieterträgen von CHF 4.6 Mio.
- **Asset Swap:** Tausch 24%-Anteil an «Sihlcity» gegen drei vollvermietete Büroliegenschaften in Zürich (Giesshübelstrasse, Müllerstrasse) und Worblaufen
- **Devestitionen:** Veräusserung Wohnprojekt «Weltpost Park» in Bern und weitere Bereinigungsverkäufe

Attraktive Akquisitionen (1|2 – Bestand)

Beethovenstrasse 33
Zürich-City



Iseli-Areal
Regensdorf



Attraktive Akquisitionen (2|2 – Projekte)



Asset Swap (1|2)

Sihlcity
Zürich



Eckpunkte Immobilientausch

- **Rational:** Erhöhung des Anteils an Liegenschaften im Alleinbesitz und Senkung der Retailquote innerhalb des Portfolios auf unter 30%
- **Devestition:** 24.2% Miteigentum am Zürcher Urban Entertainment Center Sihlcity
- **Akquisition:** Drei voll vermietete Liegenschaften mit ausgezeichneter Standortqualität per 1. Oktober 2018:
 - 1) Zürich Giesshübelstr. 15 (2 800 m²)
 - 2) Zürich Müllerstr. 16/20 (13 700 m²)
 - 3) Worblaufen (37 200 m²), neu im Alleinbesitz (vor dem Asset Swap 49% Miteigentum)

Asset Swap (2|2)

Müllerstrasse 16/20
Zürich



Giesshübelstrasse 15
Zürich

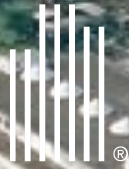


Swisscom Hauptsitz
Worblaufen



Attraktive Projekt- und Anlageverkäufe





SWISS PRIME SITE
Immobilien

**WIR MACHEN
LAGEN**

Beispiel: Das «MFO Gebäude» Zürich-Oerlikon geht auf Reisen



Highlights

Emotional: Drohender Abbruch des historischen Gebäudes wegen des Gleisbaus bewegt

Erfolgsfaktoren: Engagement, Wille und visionärer Spirit (ABB – SBB – Stadt Zürich – Swiss Prime Site)

Resultat: Spektakuläre Verschiebung des MFO Gebäudes am 22.05. und 23.05.2012 unter grossem Publikums- und Medieninteresse

Beispiel: Maag-Areal, Zürich



Highlights

- Überzeugendes Gesamtkonzept zieht renommierte Mieter an
- Wert: CHF >850 Mio.
- Grundstück: 24 360 m²
- Nutzfläche: 75 631 m²
- Erstklassige, innovative Architektur macht den Prime Tower zum Wahrzeichen
- Realisierung des Potenzials führt zu deutlicher Wertsteigerung

Beispiel: Tonhalle Maag als Konzert- und Eventsaal



Quelle: Tonhalle Maag (Foto: Hannes Henz)

Highlights

- Interimsspielstätte für das Tonhalle-Orchester Zürich von 2017-2020 sowie Eventhalle für weitere Veranstaltungen
- Einbauten: Holzbau aus nordischem Fichtenholz, Zuluft via 2.5 Mio. Löcher im Parkettboden
- Investitionen Tonhalle: ca. CHF 10 Mio.
- Fläche: 946 m²
- Anzahl Sitzplätze: 1 224
- Eröffnung: 27. September 2017 nach einer Umbauzeit von 7 Monaten

Beispiel: Medienpark, Zürich | IT-Center wird Mediocampus



Flurpark, Zürich | vor Gesamterneuerung

Erwerb Liegenschaft im 2005 (Baujahr: 1979), Nutzung durch UBS (bis 2012)

Herausforderungen

Marktfähigkeit / Abbruch, Neubau vs. Sanierung / Nutzungsreserven / statische Struktur / Grundrissflexibilität / Restlebensdauer



Medienpark, Zürich | Fertigstellung 2015

Re-Development im Minergiestandard; Ankermieter Ringier Axel Springer Schweiz AG

Realisation	2013 – 2015
Wert	CHF >140 Mio.
Nutzfläche	24 139 m ²

Beispiel: Umnutzung von Bürogebäuden in Design Hotels



Motel One, Basel | Eröffnung Sommer 2016

Tiefgreifende Umnutzung der ehemaligen Büroliegenschaft in der Basler Innenstadt zu Design-Hotel

Realisation	2015 – 2016
Wert	CHF 71 Mio.
Nutzfläche	8 200 m ²



Motel One, Zürich | Eröffnung Sommer 2017

Tiefgreifende Umnutzung des teilweise denkmalgeschützten Bürokomplexes zu grösstem Hotel der Stadt Zürich

Realisation	2015 – 2017
Wert	CHF 180 Mio.
Nutzfläche	17 164 m ²



SWISS PRIME SITE
Immobilien

**WIR GESTALTEN
ZUKUNFT**

Anforderungen der «Industrie 4.0» an Entwicklungen (1/2)

Parametric Design

- IT-gestützte Projektentwicklung: Definierte Parameter, verlinkte Flächen/Volumen mit Kosten und Erträgen

Integrated Project Delivery

- IPD: Ganzheitlicher Entwicklungsansatz, fokussiert auf Eigentümerinteressen. Alle Beteiligten fokussieren auf definiertes Ziel

BIM

- Definieren der eigentümer- und betriebsseitigen Anforderungen an BIM

Augmented und Virtual Reality

- Projektentwicklungs-Support mittels 3D-Visualisierung von verschiedenen Varianten; Einbindung in Wettbewerbsprozesse

3D-Kommerzialisierung

- Frühe Vermarktung von Entwicklungen mittels erlebbaren Raum- und Materialkonzepten. Testen der Marktakzeptanz



Nachhaltige Investitionen und Dienstleistungen

- Auf Nummer sicher gehen
- Nachhaltigkeit entlang der Lieferkette
- Schonender Umgang mit der Umwelt
- Ressourcenschonender Betrieb
- Energie sparen mit System
- Bauen auf sicherem Grund

Positive Effekte aus Projektentwicklungen



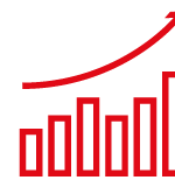
UNABHÄNGIGKEIT

Unabhängigkeit vom
Transaktionsmarkt



MIETERTRAG

Nutzung zusätzliches
Potenzial für Mieterträge



NEUBEWERTUNGS- GEWINNE

Projekte mit überdurch-
schnittlicher Rendite



INNOVATION

Einsatz modernster
Technologien (z.B. BIM)



KAPITALGEWINNE

Zusätzliche Gewinne
aus Veräusserungen



SYNERGIEN

Nutzung von Synergien
innerhalb der Gruppe



NACHHALTIGKEIT

Aktiver Einfluss auf
Themen der Nachhaltigkeit

Total 15 Projekte | Investitionen von CHF ~1.7 Mrd. (inkl. Land)

2 Projekte

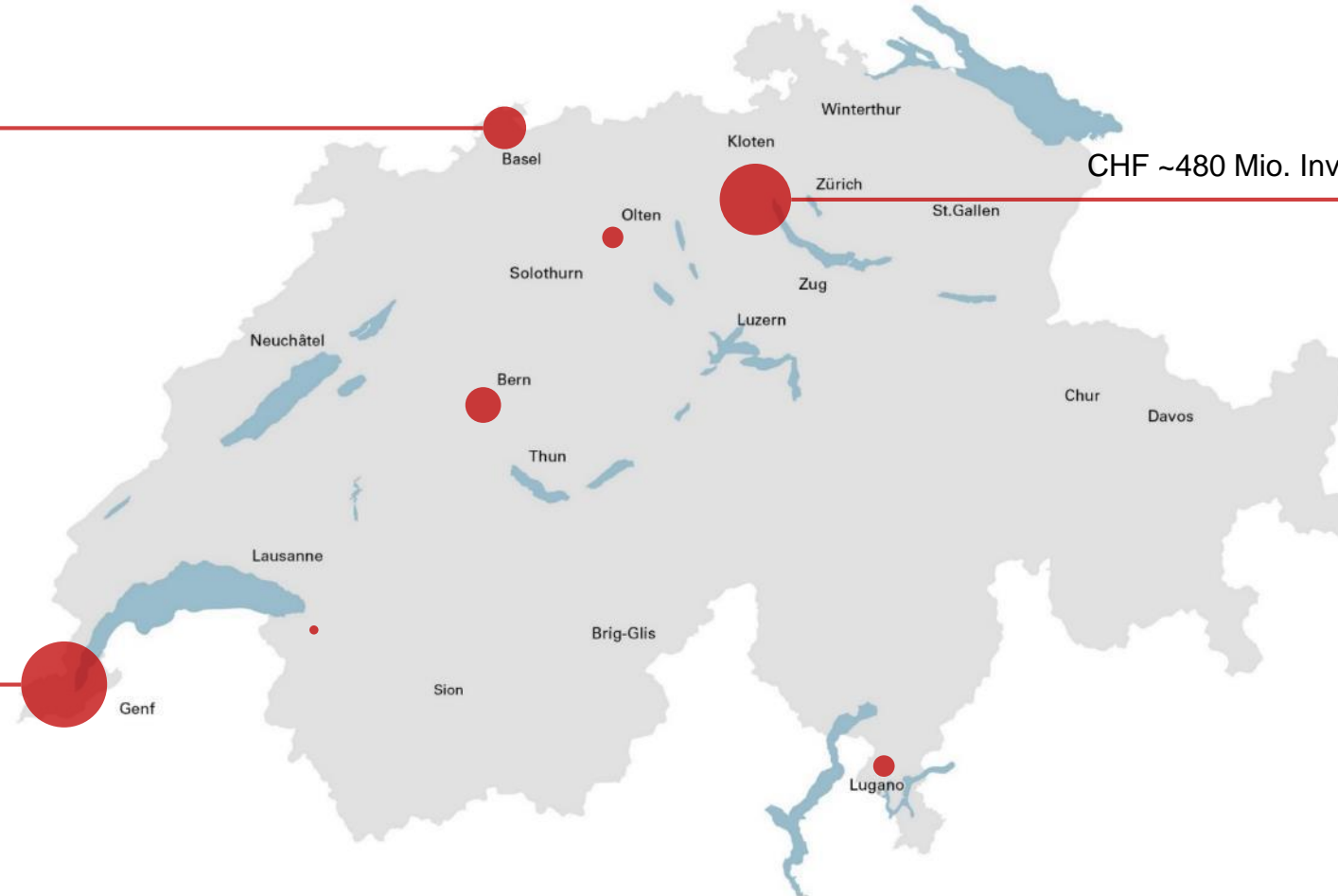
CHF ~200 Mio. Investitionsvolumen

6 Projekte

CHF ~480 Mio. Investitionsvolumen

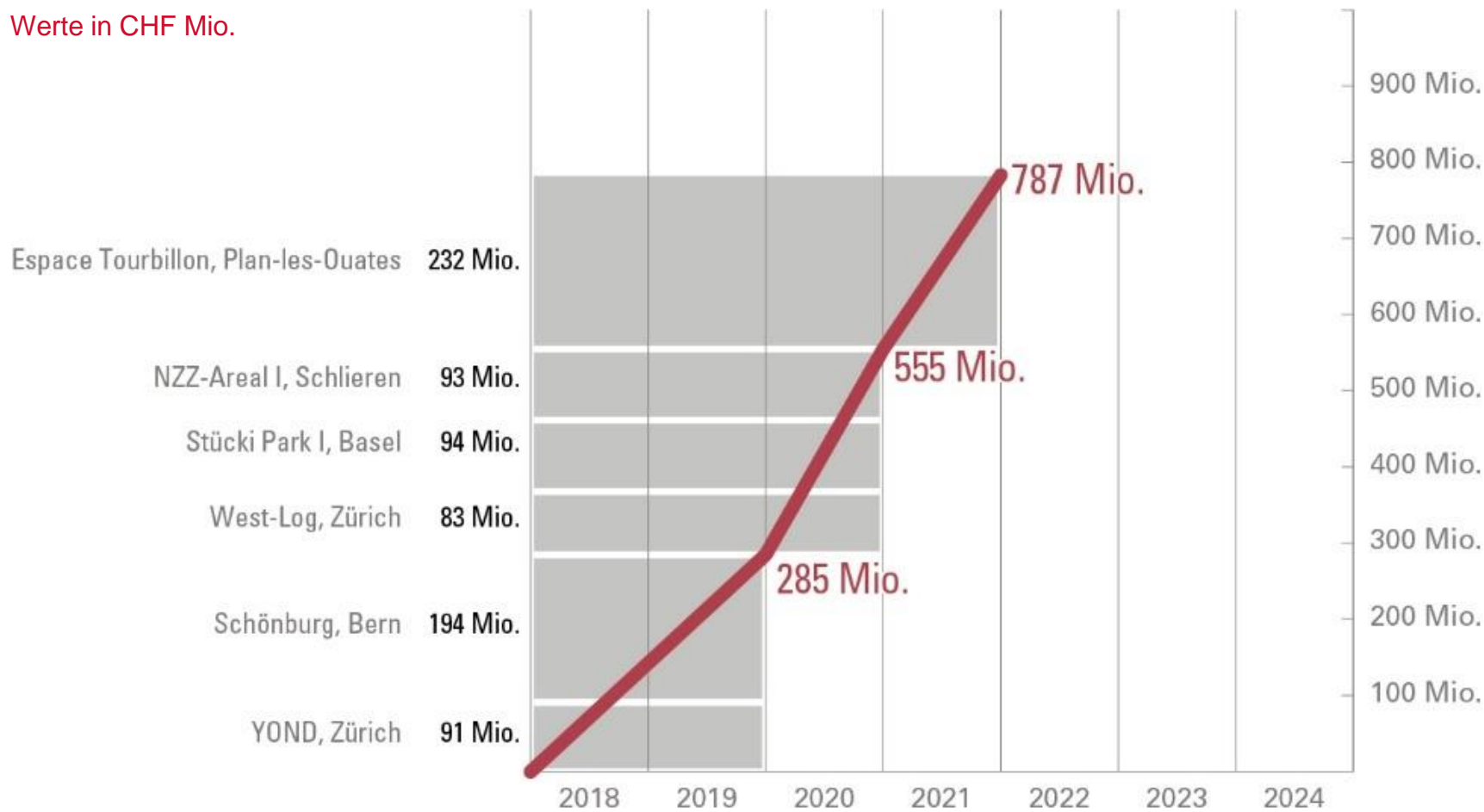
3 Projekte

CHF ~670 Mio. Investitionsvolumen



Objekte im Bau (1|3)

Werte in CHF Mio.



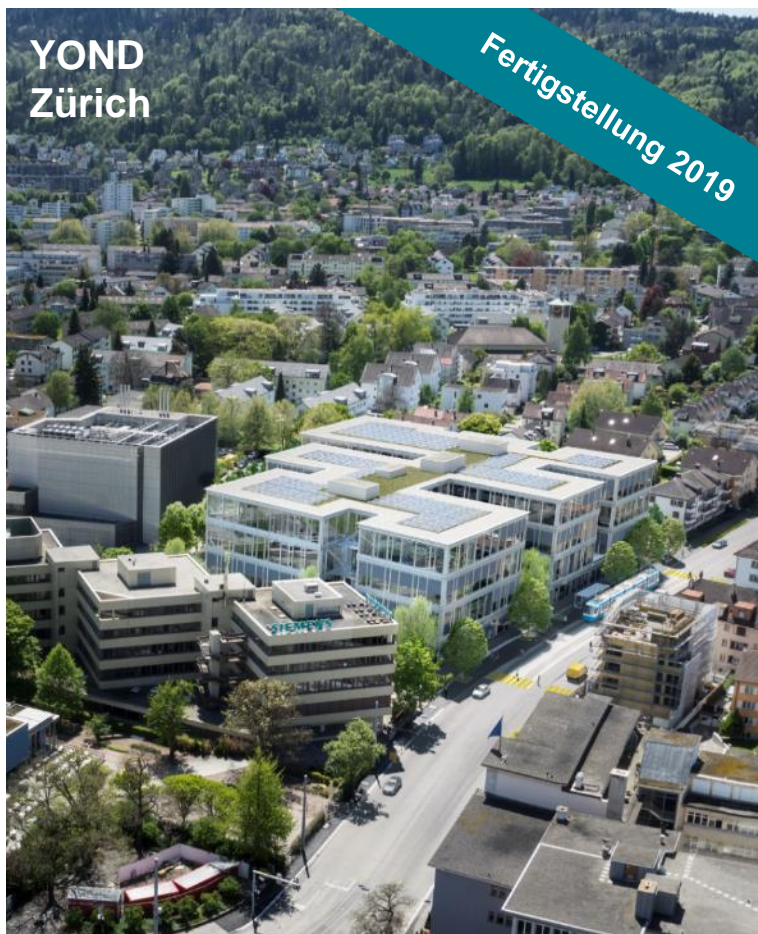
Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

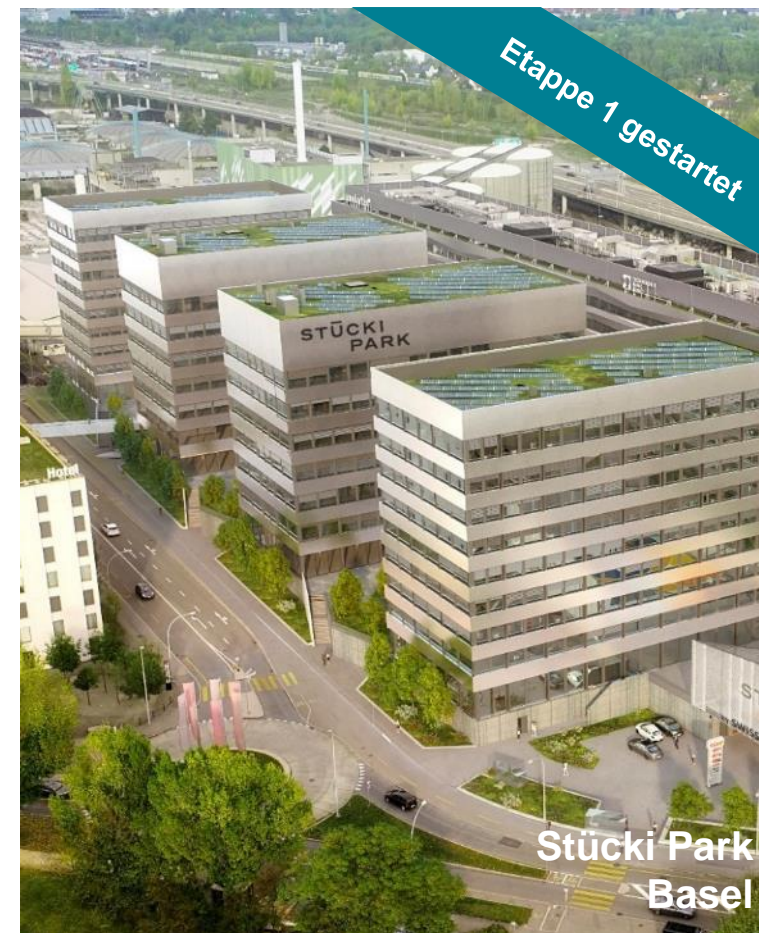
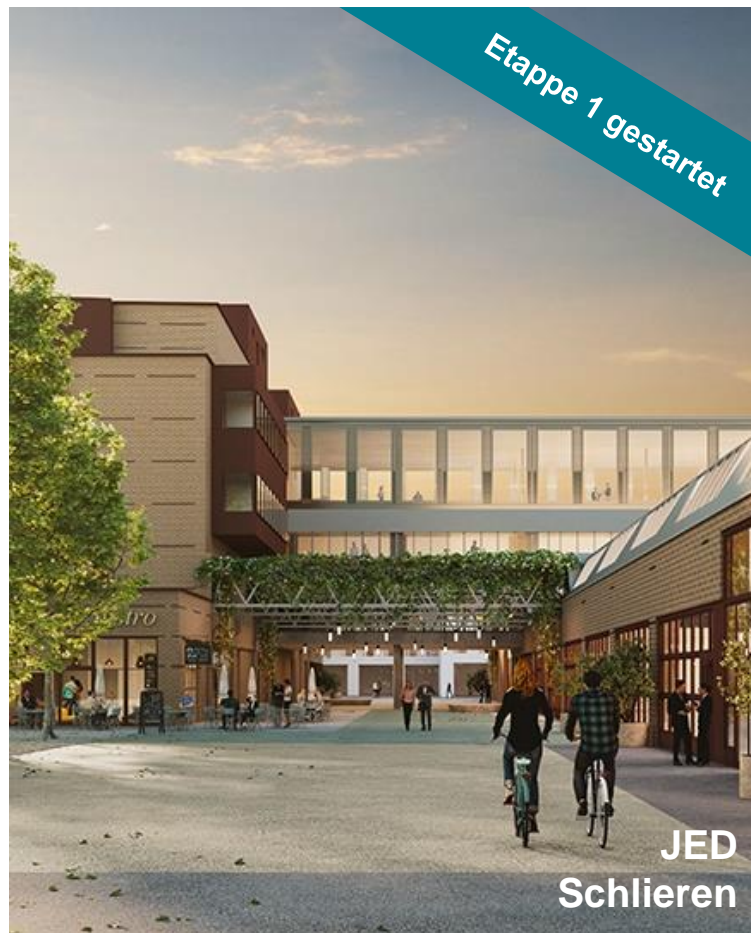
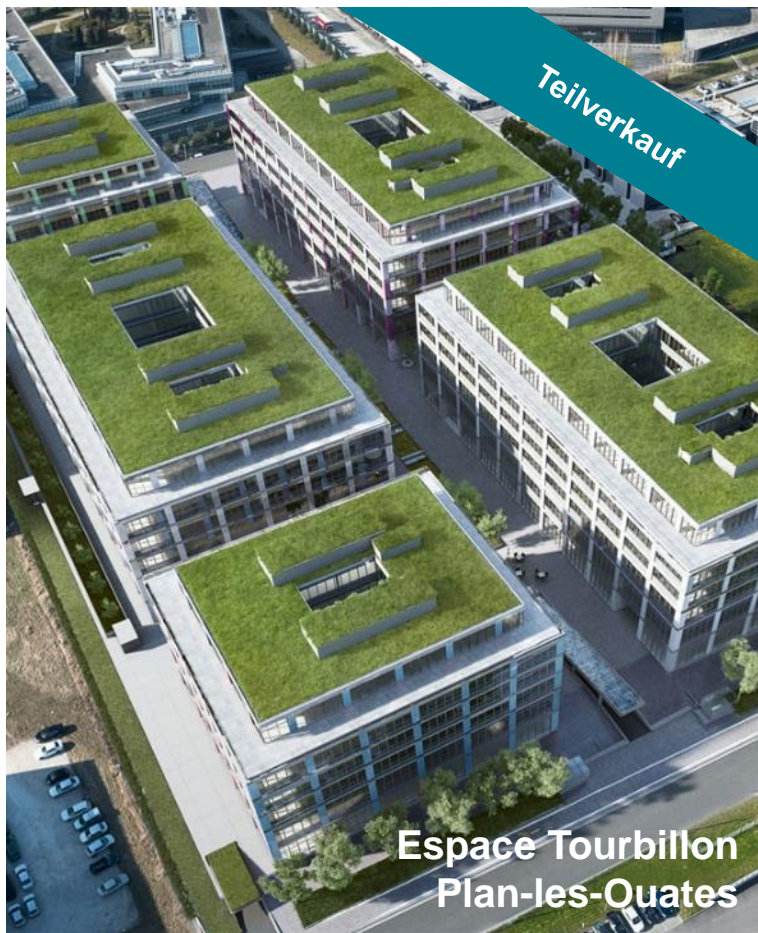
in Entwicklung: CHF ~900 Mio.

Reserven: CHF >300 Mio.

Objekte im Bau (2|3)

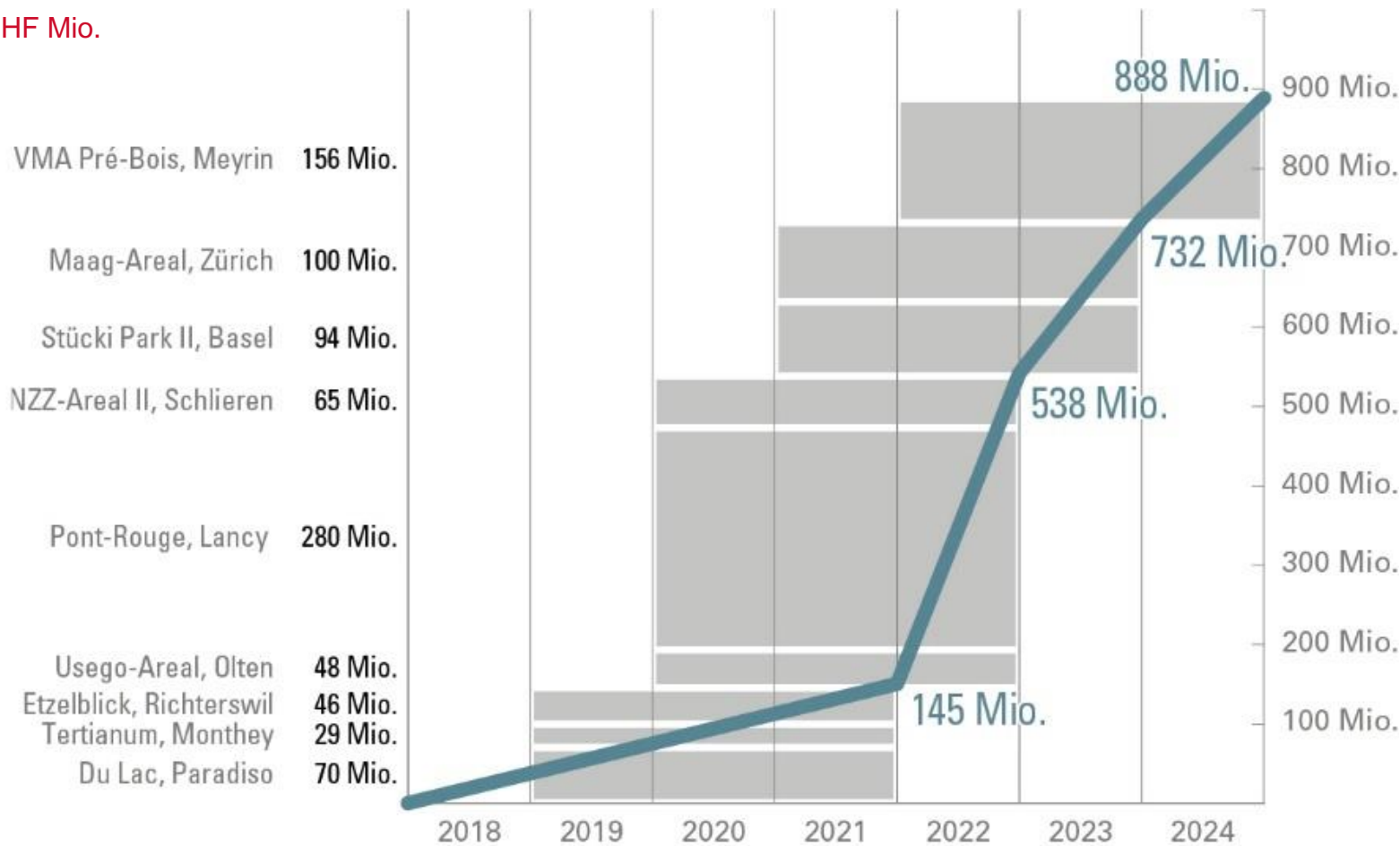


Objekte im Bau (3|3)



Projekte in Planung (1|5)

Werte in CHF Mio.



Pipeline: CHF 2.0 Mrd.

im Bau: CHF ~800 Mio.

in Entwicklung: CHF ~900 Mio.

Reserven: CHF >300 Mio.

Projekte in Planung (2|5) – Tertianum Olten



* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** Alterswohnungen und moderne Arbeitsräume für Life-Science-Unternehmen; Phase 1: Wohn- und Pflegezentrum für Tertianum
- **Erfolgsfaktoren:** Aufstrebendes ehemaliges Industriegelände der Stadt Olten wächst dynamisch (z.B. Medtech-Unternehmen Sensile Medical als Mieter)
- **Investitionsvolumen:** CHF 48 Mio. *, Fertigstellung 2022
- **Rendite:** >4% (on cost)



* inkl. Land

Highlights

- **Projekt:** Exklusive Residenz mit Wohnungen sowie Pflegebetten für Senioren
- **Erfolgsfaktoren:** Erstklassige Lage am See nahe Lugano; Ausbau des bestehenden Tertianum-Netzwerks im Kanton Tessin (italienischsprachige Schweiz)
- **Investitionsvolumen:** CHF 70 Mio. *, Fertigstellung 2021
- **Rendite:** >4% (on cost)

Projekte in Planung (4|5) – Alto Pont-Rouge, Lancy



Highlights

- **Projekt:** Modernes Bürogebäude mit ca. 35 000 m² Bruttofläche im Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV) in Genf
- **Erfolgsfaktoren:** Attraktives Preisangebot; direkte Anbindung an den CEVA-Bahnhof Lancy-Pont-Rouge
- **Investitionsvolumen:** CHF 280 Mio. *, Fertigstellung 2022
- **Rendite:** >4% (on cost)

* inkl. Land



Highlights

- **Projekt:** Weitere Verdichtung des Maag-Areals
- **Erfolgsfaktoren:** Populäre Innenstadtlage mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr
- **Investitionsvolumen:** CHF 100 Mio.*, Fertigstellung 2023
- **Rendite:** >5% (on cost)

* inkl. Land



**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**

Leben im Alter (1/2): Wachstum durch Projektrealisierung



Etzelgut, Zürich | Eröffnung November 2017

Ersatzneubau eines Pflegeheimes mit total 47 Zimmer, davon eine Demenzabteilung mit 6 Zimmer

Mieter:	Tertianum
Fertigstellung:	November 2017
Wert:	CHF 31 Mio.



Seniorenresidenz Du Lac, Paradiso-Lugano | in Planung

Neubau der exklusiven Tertianum Seniorenresidenz «Du Lac» mit umfassendem Dienstleistungsangebot

Mieter:	Tertianum
Fertigstellung:	2021
Investitionsvolumen ¹	CHF 70 Mio.

¹ inkl. Land



Etzelblick, Richterswil | in Planung

Neubau Wohn- und Pflegezentrum mit rund 60 Plätzen, ergänzend werden betreutes Wohnen und weitere Wohnformen angeboten

Mieter:	Tertianum
Fertigstellung:	2021
Investitionsvolumen ¹ :	CHF 50 Mio.



Tertianum Wohn- und Pflegezentrum, Monthey | in Planung

Neubau Wohn- und Pflegezentrum mit rund 50 Pflegebetten und 30 bis 40 Wohnungen.

Mieter:	Tertianum
Fertigstellung:	2021
Investitionsvolumen ¹ :	CHF 30 Mio.

¹ inkl. Land

Ihr Ansprechpartner



Peter Lehmann

CEO

Business: +41 58 317 17 31

peter.lehmann@sps.swiss

Hauptsitz

Swiss Prime Site Immobilien AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
Phone: +41 58 317 17 17
www.sps.immobilien

Büro Zurich

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

Geneva Office

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

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

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

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



SWISS PRIME SITE
Immobilien

**WIR BIETEN
PERSPEKTIVEN**

