



Einweihung Prime Tower

Markus Graf, CEO
„Von der Vision zur Investition“

6. Dezember 2011
Medienorientierung

Programm vom 6. Dezember 2011

Medienorientierung Einweihung Prime Tower

- 10.00 Uhr Markus Graf, CEO Swiss Prime Site AG
 „Von der Vision zur Investition“
- Corine Mauch, Stadtpräsidentin Zürich
 „Grusswort“
- Peter Lehmann, CIO Swiss Prime Site AG
 „Herausforderung Prime Tower“
- Magnasch Joos, Geschäftsführer CLOUDS
 „Vollkommen neue Perspektiven“
- Annette Gigon und Mike Guyer, Architekten
 „Die Architektur des Prime Tower“
- Film: Der Prime Tower
- Ca. 11.00 Uhr Geführter Rundgang
- Ca. 12.00 Uhr Stehlunch im CLOUDS

Swiss Prime Site AG in Kürze

- Gründung 1999 durch die Pensionskassen der Credit Suisse, Winterthur Leben und der Siemens-Gesellschaften
- Börsengang an die SWX Swiss Exchange mittels IPO im April 2000
- Übernahme der Swisscom-Immobilien im 2001 für CHF 0.7 Mrd.
- Übernahme der Maag Gruppe im 2004 für CHF 0.9 Mrd.
- Übernahme der Jelmoli Holding AG im 2009 für CHF 4.3 Mrd.



Swiss Prime Site AG in Kürze

- Fokus auf qualitativ hochstehende Liegenschaften an bevorzugten Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren
- Primär Investitionen in kommerziell genutzte Liegenschaften
- Marktwert Immobilien CHF 8.0 Mrd.
- Börsenkapitalisierung CHF 3.8 Mrd.



Ausgewählte Liegenschaften



Messeturm, Basel
Marktwert: CHF 183 Mio.



Genfergasse, Bern
Marktwert: CHF 99 Mio.



Rue du Rhône, Genf
Marktwert: CHF 385 Mio.



La Praille, Grand Lancy
Marktwert: CHF 258 Mio.



Fraumünster, Zürich
Marktwert: CHF 141 Mio.



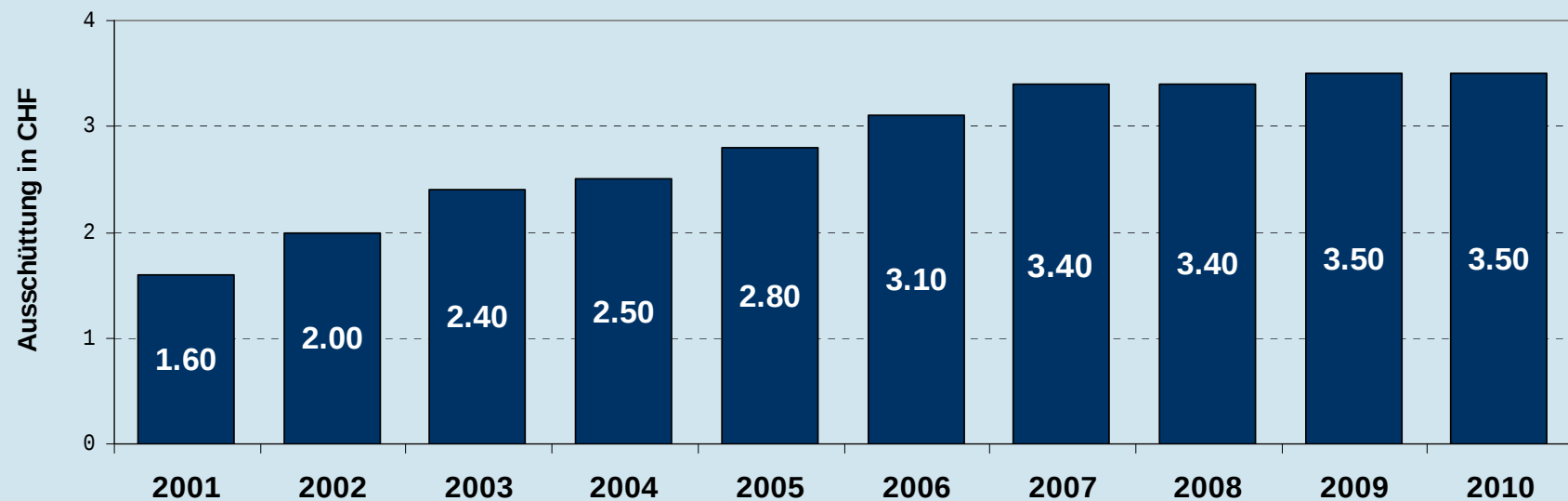
Jelmoli – The House of Brands, Zürich
Marktwert: CHF 680 Mio.

Performance der Swiss Prime Site AG im Vergleich mit anderen Anlageklassen 2001 – 2011



Attraktive steuerfreie Ausschüttung

Nennwertreduktion oder Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen



Barrendite*

3.2% 4.3% 5.2% 4.4% 4.6% 4.2% 5.9% 6.7% 6.0% 5.0%

* auf dem jeweiligen Jahresendkurs gerechnet.

Auszug aus Finanz und Wirtschaft vom 3.12.2011

„Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site prognostiziert, dass das ausgezeichnete Vorjahresergebnis im laufenden Jahr übertroffen wird. Die bisherige Ausschüttung von 3.50 Fr. je Namenaktie darf als gesichert gelten. SPS sind ein ertragsstabiles Engagement in kommerzielle Schweizer Immobilien.“

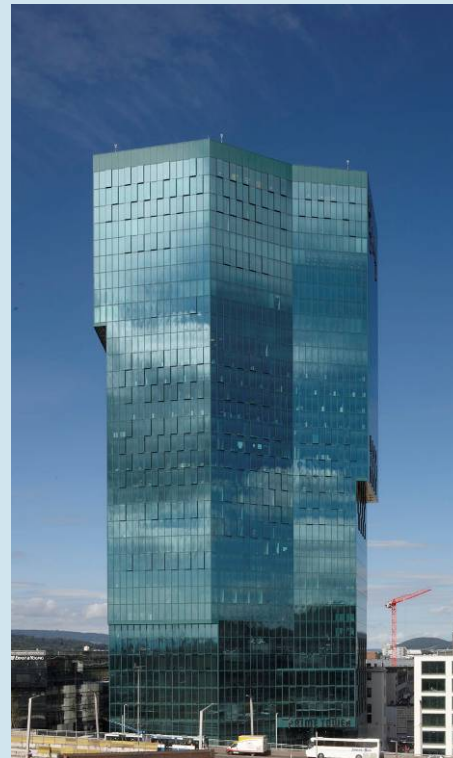
Hochhaus-Kompetenz



Theaterstrasse
Winterthur, 89 m



Messeturm
Basel, 105 m



Prime Tower
Zürich, 126 m



„SkyKey“, Hagenholzstrasse
Zürich, 63 m, im Bau

Faszination Hochhaus



Investor

- Einmaligkeit / Landmark
- Rendite / Risiko
- Grundstücksnutzung
- Nutzerorientiertes Gestaltungskonzept
- Identifikation der Nutzer mit **ihrem** Hochhaus
- Lage machen

Unternehmungen

- Qualität Standort
- Infrastruktur
- Attraktivität für Mitarbeitende
- Verfügbarkeit grosser Flächen
- Image

Öffentlichkeit

- Signalwirkung
- Neues Wahrzeichen
- Wird auch von anderen Promotoren / Nutzern wahrgenommen

Der Prime Tower als Beitrag zur Stadtentwicklung

Herausforderungen

- Bevölkerungswachstum / Zuwanderung
- Urbanisierung
- Infrastruktur
- Knappheit der Ressourcen (Bauland)
- Stadt- und Quartierentwicklung
- Wirtschaftliches Wachstum
- Moderne Arbeitsplätze
- Lebensqualität

Konstruktive Lösungen

- Umnutzung von Industriebrachen
- Vertikale Dichte (Hochhäuser)
- Umfassende Nachhaltigkeit
- Hochwertige Architektur
- Nutzungsflexible Flächen
- Intelligenter Mietermix

Was braucht es für ein Projekt wie den Prime Tower



Prime Tower, Cubus, Diagonal, Platform



Investitionskosten / Mietzinseinnahmen

CHF 380 Mio. / CHF 29 Mio. p.a.

Mehrwert bis 30.09.2011

CHF 110 Mio.

Architekten

Gigon/Guyer, Zürich

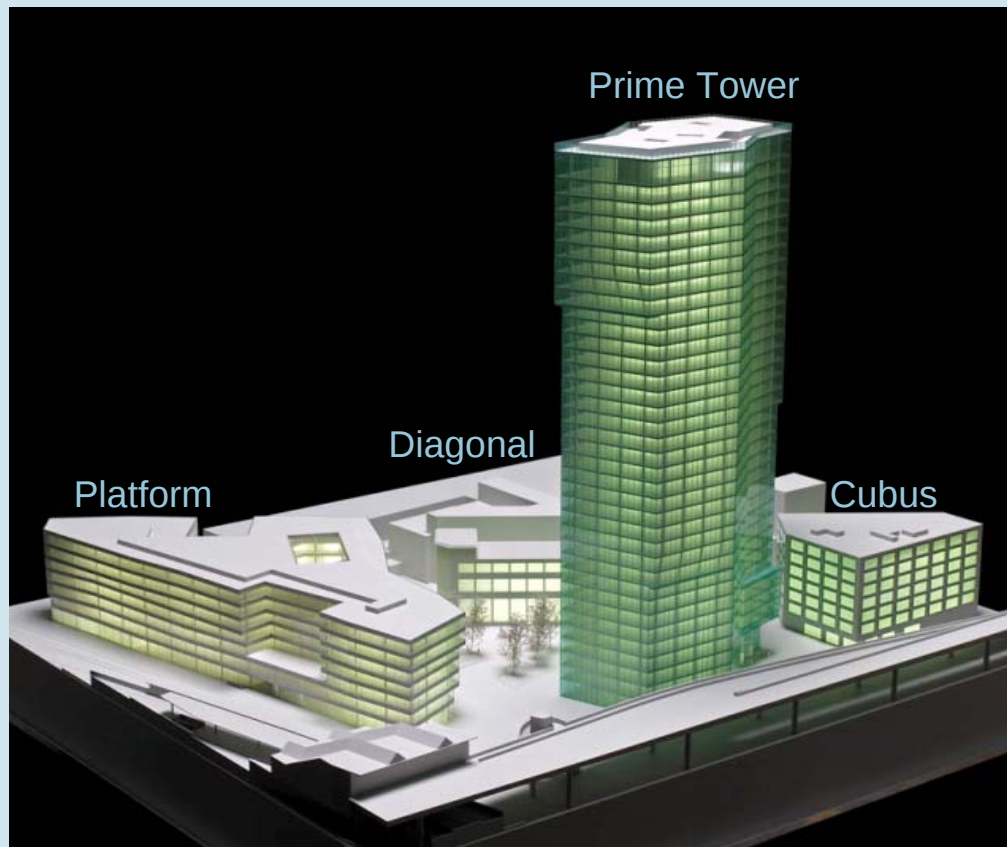
Ausführung Prime Tower, Cubus, Diagonal

ARGE Losinger Marazzi AG / Steiner AG

Ausführung Platform

HRS Real Estate AG

Prime Tower, Cubus, Diagonal, Platform



Prime Tower

Höhe 126 m
Mietfläche total 40 000 m²

Cubus

Höhe 25 m
Mietfläche total 5 400 m²

Diagonal

Höhe 21 m
Mietfläche total 2 400 m²

Platform

Höhe 25 m
Mietfläche total 20 900 m²

Total Mietfläche 68 700 m²

Total Arbeitsplätze 3 500

Maag-Areal und Prime Tower – Entwicklungsgeschichte



1995	Aufteilung der Maag Holding als Industriefirma
1996–1999	Entwicklungsüberlegungen Zürich-West zwischen Stadt und Grundeigentümern
1999–2001	Städtebaulicher Wettbewerb Maag Areal-Plus
2002–2005	Entwicklung Sonderbauvorschriften Maag Areal-Plus
2002–2004	Entwicklungsstudien für Prime Tower
2004	Wettbewerb Prime Tower
2005	Baugesuch Prime Tower
2008	Baubeginn Prime Tower
2011	Bezug Prime Tower

Zürich-West – 2005



Zürich-West – 2011



Attraktiver Standort

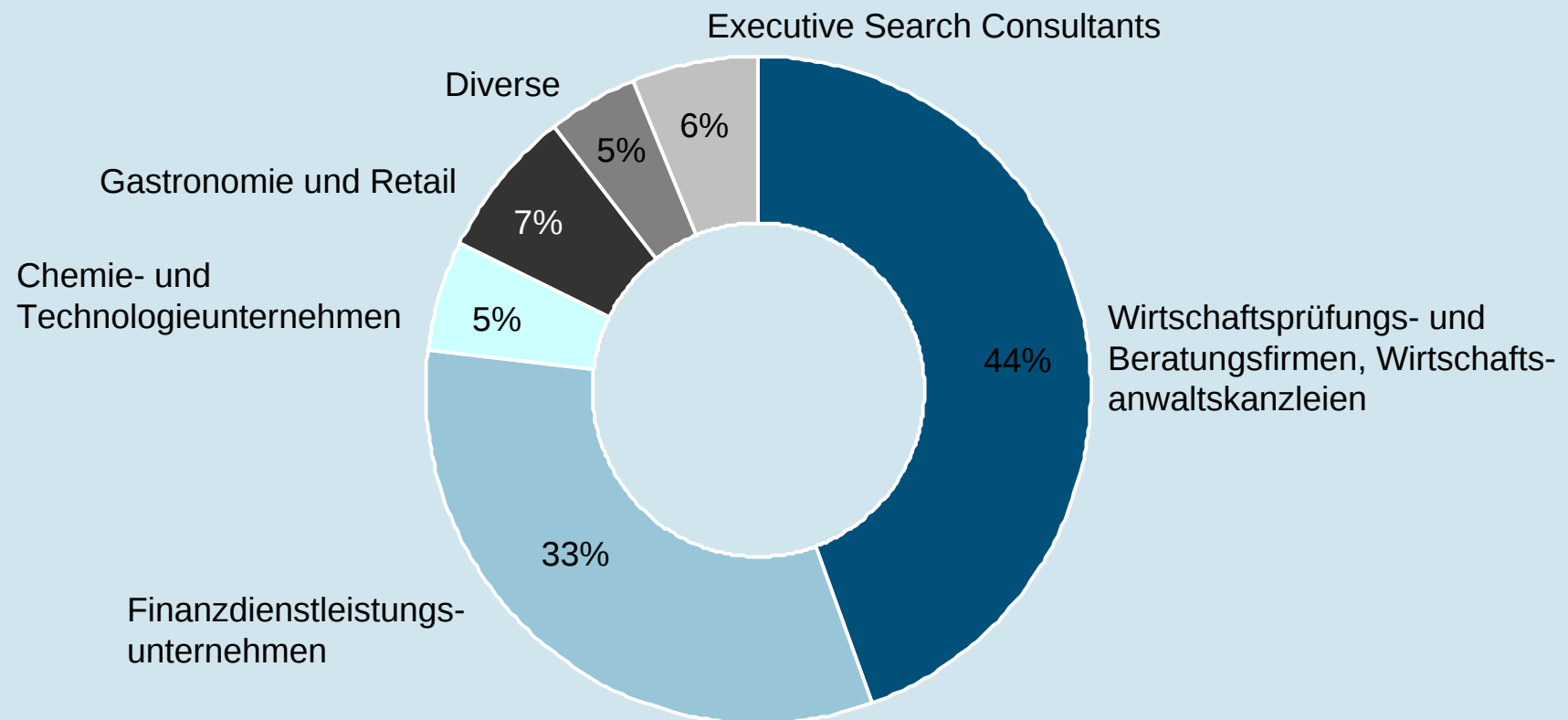


Hauptbahnhof	2 min
Autobahn A1	2 min
Flughafen	9 min

Öffentlicher Verkehr

7 S-Bahnlinien
3 Tramlinien
4 Buslinien

Mietermix Maag-Areal



Gastronomie



Hotel Rivington & Sons, Prime Tower



LY'S ASIA, Diagonal



Da Giovanni, Platform



Personalrestaurant Ernst & Young, Platform

Gastronomie



Restaurant, Bistro-Bar, Lounge im 35. Stock



Zu geniessen ab 12. Dezember 2011
Reservation: www.clouds.ch



Conference Center



Conference Center im 34. Stock



Ab 2. Januar 2012
Reservation: www.clouds.ch



Maag-Areal, Zürich





Einweihung Prime Tower

**Peter Lehmann, CIO
„Herausforderung Prime Tower“**

**6. Dezember 2011
Medienorientierung**



Was muss das Hochhaus können?

Areal	Quartier, Infrastruktur, Verkehr, Altbauten
Vermietbarkeit	Mietermarkt, Erfahrung, Markterfolg, Qualität
Wirtschaftlichkeit	Flächeneffizienz, Anlage- und Betriebskosten, Rendite
Stadtbild	Silhouette, Architektur, Image, Baubewilligung
Innovation	Neuste Technologien

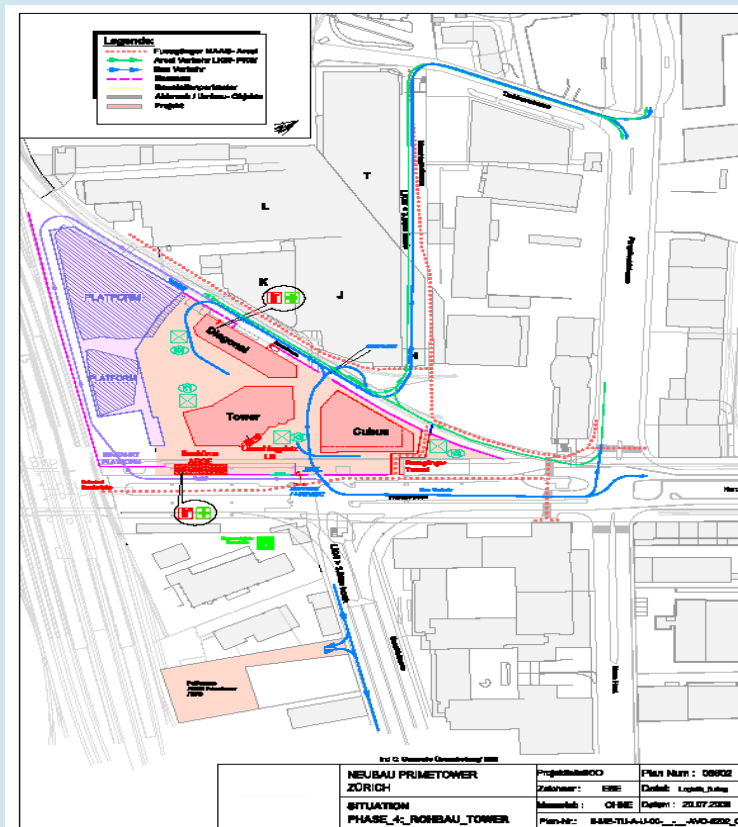


Prime Tower – Dienstleistungsflächen



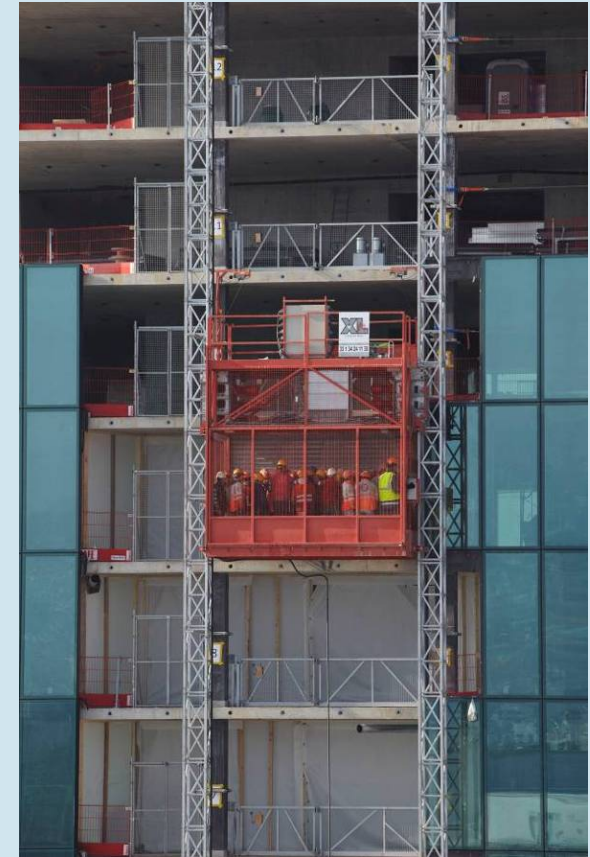
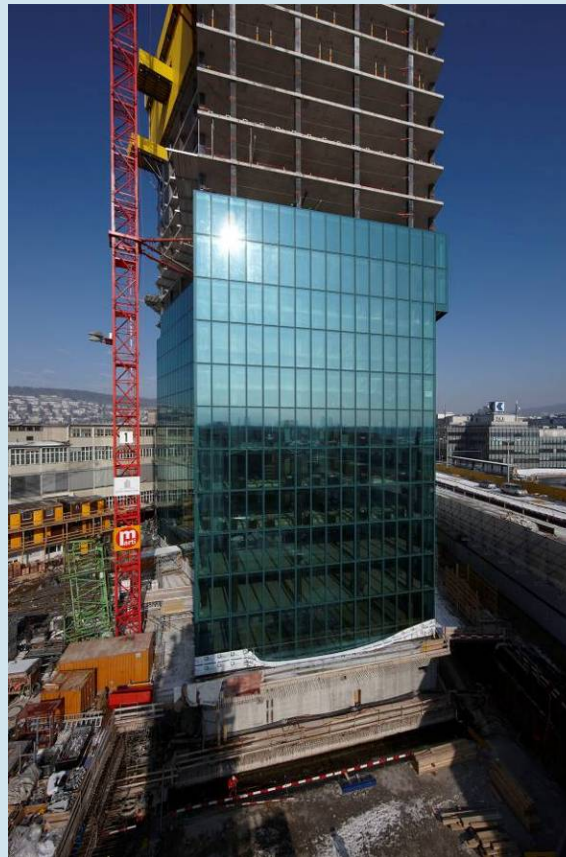
- Ca. 60 – 100 Arbeitsplätze pro Etage
- 77% vermietbare Fläche von Bruttogeschossfläche
- Bis 4 Mieter pro Stock möglich

Baustellenlogistik – Tägliche Herausforderungen

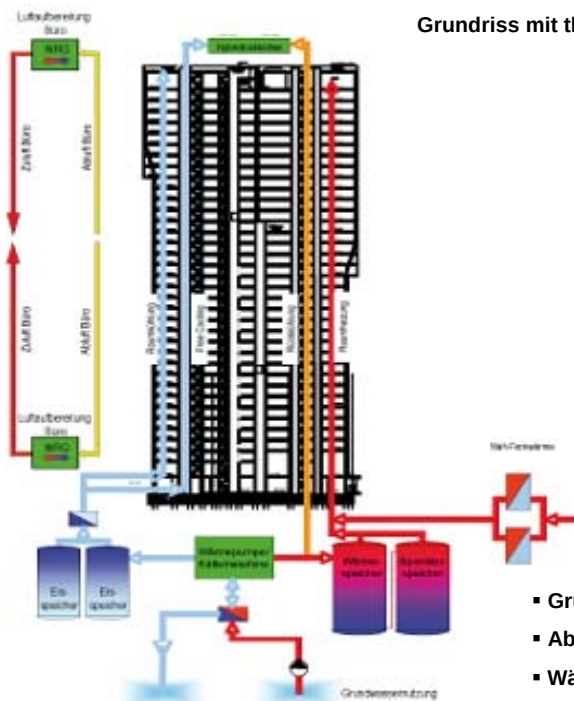


- Liefervolumen 800 t – 1000 t
- Anzahl LKWs 30 – 50 Stk.
- Anzahl Handwerker 300 Personen
- Anzahl Unternehmer 60
- Warenliftreservation 7 – 9 Std.
- Auslastung Warenlift 8 – 11 Std.

Prime Tower – Baufortschritt



Prime Tower – Energiesysteme



Grundriss mit thermoaktiven Deckenpaneelen und Anschlussleitungen

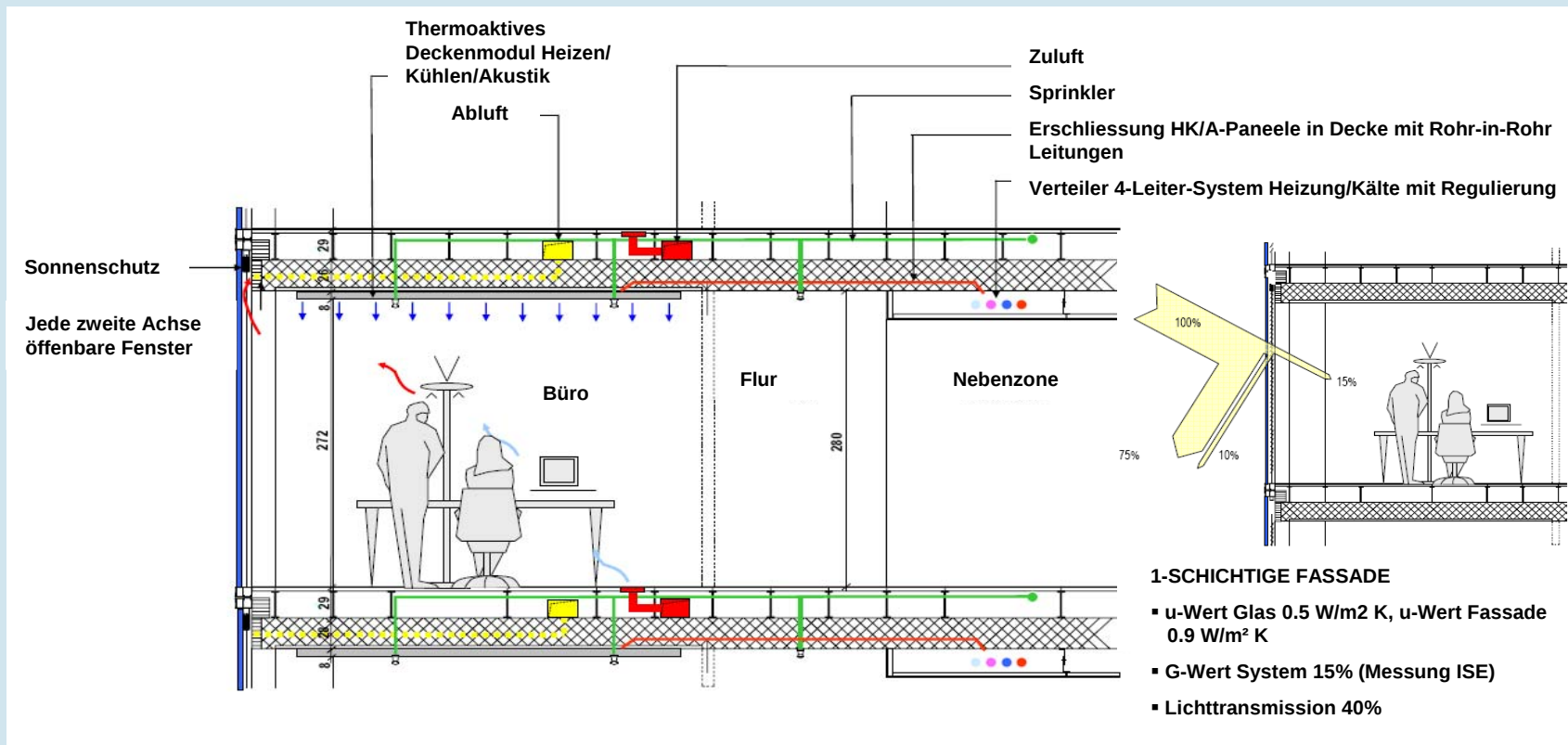


Grundriss mit Bodenkonvektoren



- Grundwassernutzung mittels Wärmepumpen
- Abwärme-Nutzung von Gebäude und Kältemaschinen
- Wärme-Kälte-Koppelung mit Wärme- und Eisspeichern
- Restwärmebedarf aus Fernwärme
- Natürliche Lüftung (Fenster)

Prime Tower – Schemaschnitt Raumklimatisierung

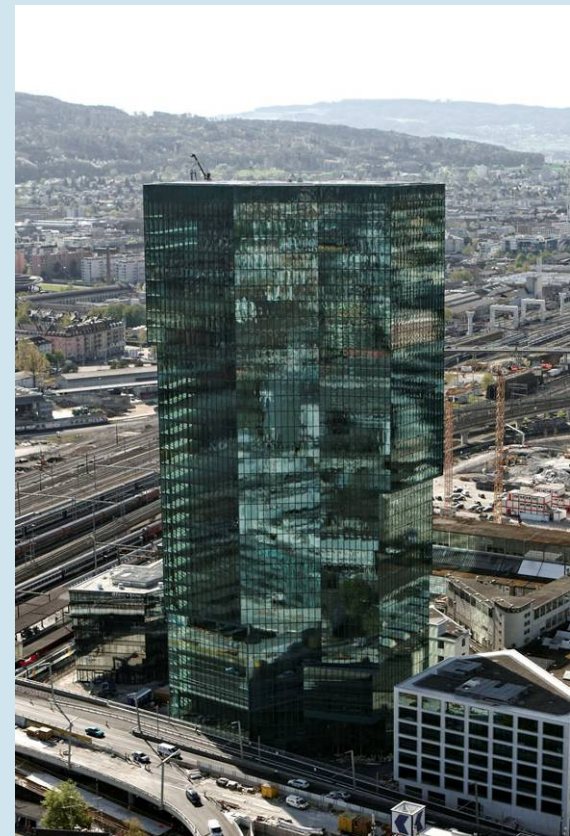
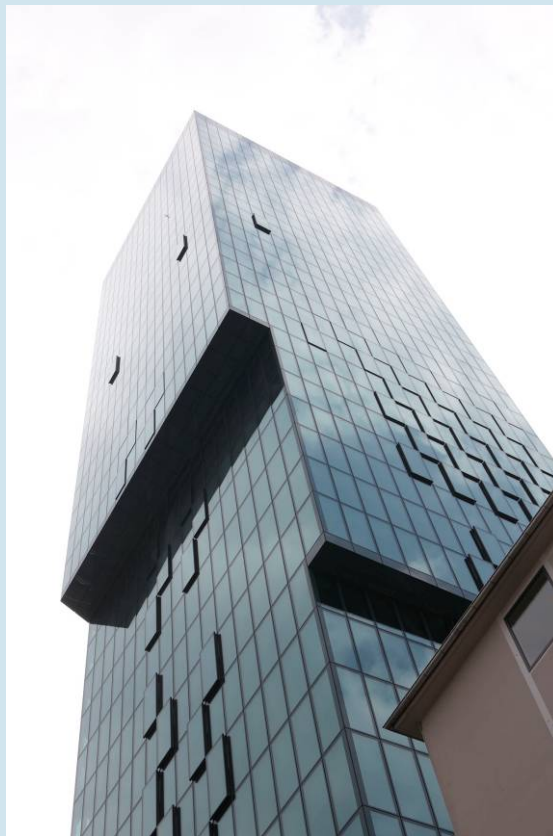


Prime Tower – Innovative Technologien



© Gigon/Guyer

Fassadengestaltung – Kristalline Transparenz



Umwelt-Zertifikate



LEED-Goldzertifizierung Core & Shell (70 Punkte)

- Internationale Vergleichbarkeit
- Schliesst ökonomische und soziale Dimension ein
- Betrachtung über ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes
- Zertifizierungsklassen: Platin - Gold - Silber - Basis
- 70 % der LEED zertifizierten Gebäude sind grössere Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung

Minergie-Zertifizierung

Das Gütesiegel „greenproperty“

- Deckt ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte ab
- Bewertet werden über 80 Indikatoren, zusammengefasst in fünf Dimensionen: Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien, Lebenszyklus
- Unabhängige Schätzungsexperten, jährliche Überprüfung

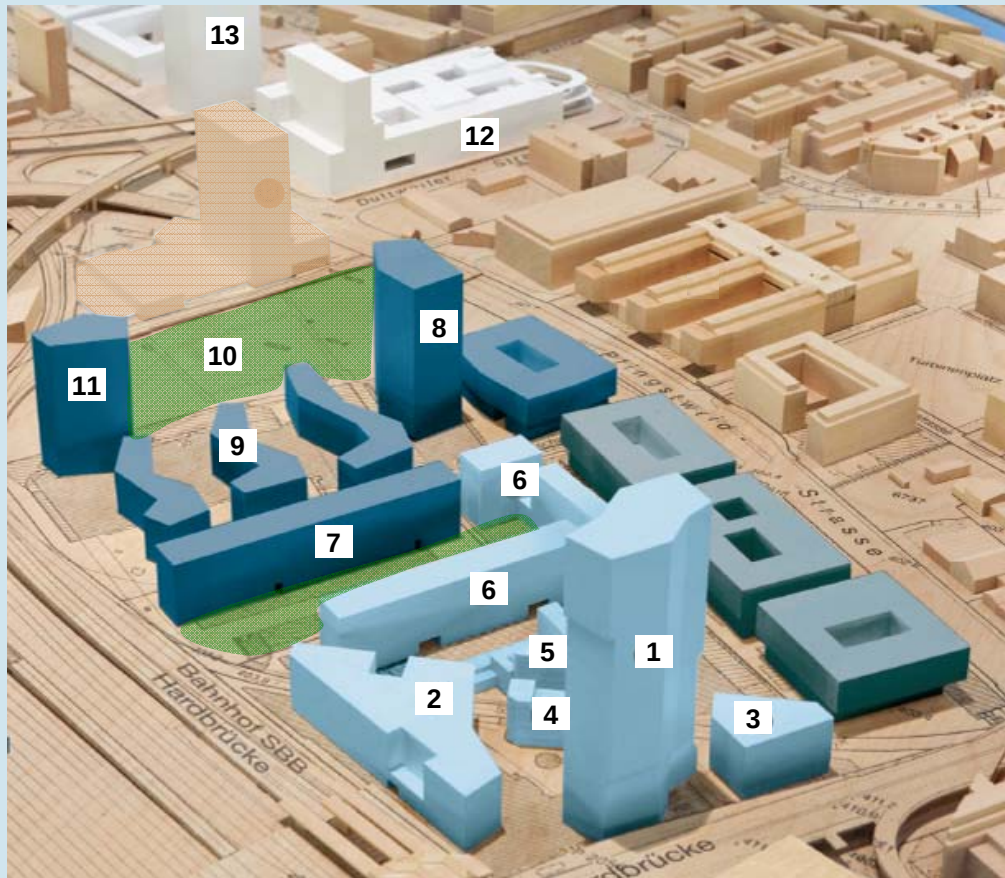
Der Nachhaltigkeit verpflichtet

- Zukünftig Standard in der Bauindustrie
- Zentral bei Erwerb und Erstellung von Liegenschaften
- Nachfrage von in- und ausländischen Mietinteressenten

Nachhaltigkeit wird zunehmend zum Mehrwert-Faktor



Zürich-West – Projekte in Planung/im Bau



Swiss Prime Site, Maag-Areal

1. Prime Tower, gebaut
2. Platform, gebaut
3. Cubus, gebaut
4. Diagonal, gebaut
5. MaagEventHall, bestehend
6. Maaghof, in Planung
7. City West E, im Bau
8. Mobimo Tower, gebaut
9. City West A – C, im Bau
10. Pfingstweidpark, in Planung
11. City West Zölly, in Planung
12. Toni-Areal: Zürcher Hochschule der Künste, im Bau
13. Sheraton Zürich Hotel im Hard Turm Park, im Bau

Zürich-West

- Fertigstellung der Sanierung Hardbrücke im Herbst 2011
- Eröffnung neue Tramlinie Zürich-West am 11. Dezember 2011
- Ab 2015 soll die neue Tramlinie über die Hardbrücke realisiert werden
- Bahnhof Hardbrücke: Projekt von Gigon/Guyer zur langfristigen Aufwertung



Quelle: Stadt Zürich



Wolkentraum





Restaurant • Bistro-Bar • Lounge • Event • Conference

CLOUDS

Eröffnung Montag, 12.12.2011



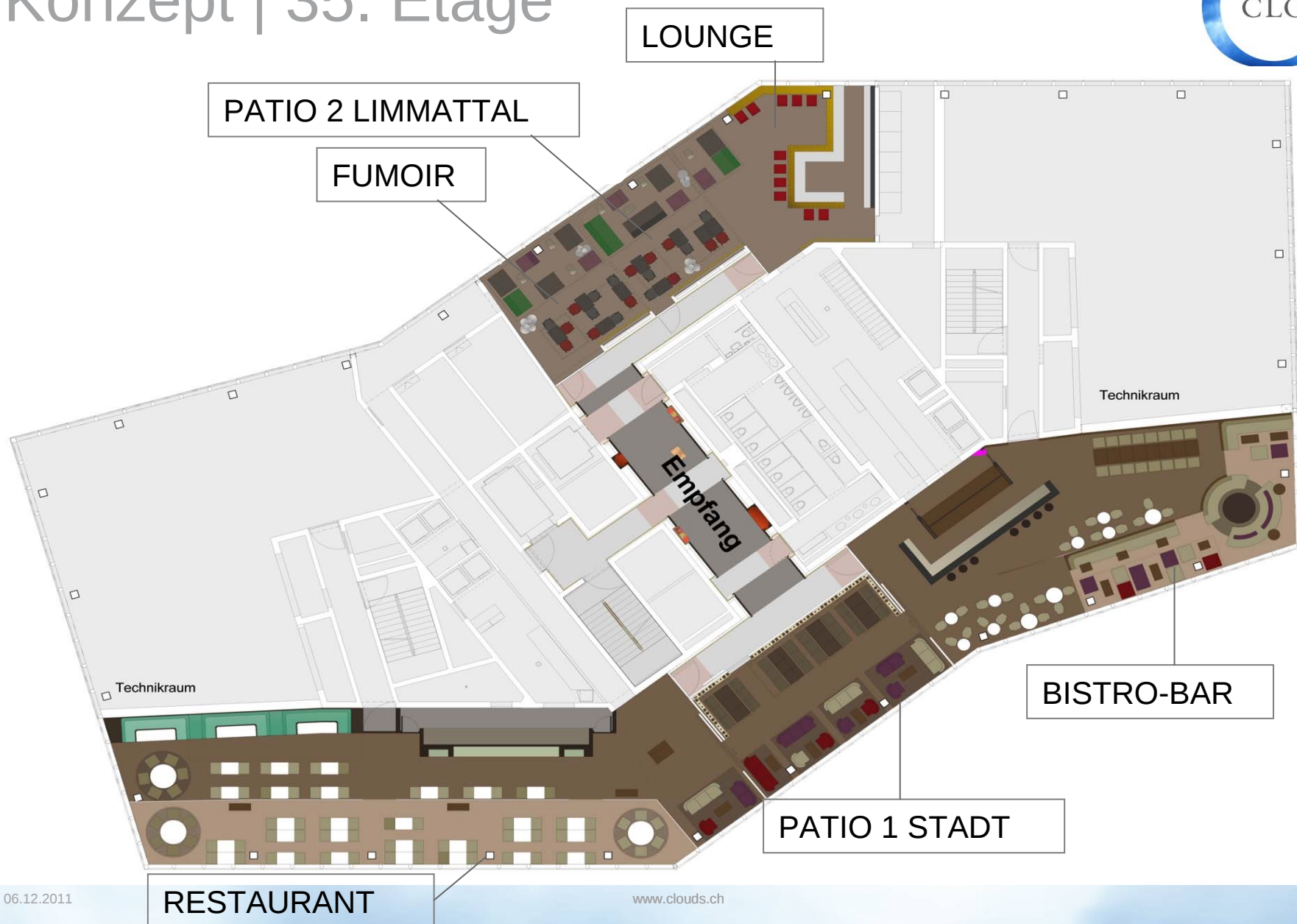
Vision



The place to be: to eat,
enjoy, meet, connect and
do business.

Stylish	Bei Lifestyle-Themen immer vorne dabei: sehen und gesehen werden
Zugänglich	Für die Zürcher sowie das international urbane Publikum Jedermann soll sich willkommen fühlen
Spannend	Nicht vorhersehbar, überraschend, facettenreich, immer wieder interessant, aber nie aufgesetzt
Urban	Bunt gemischt, vielseitig, bereichert durch kulturelle Vielfalt

Konzept | 35. Etage



Konzept | 34. Etage



Angebot | Probeküche



Angebot

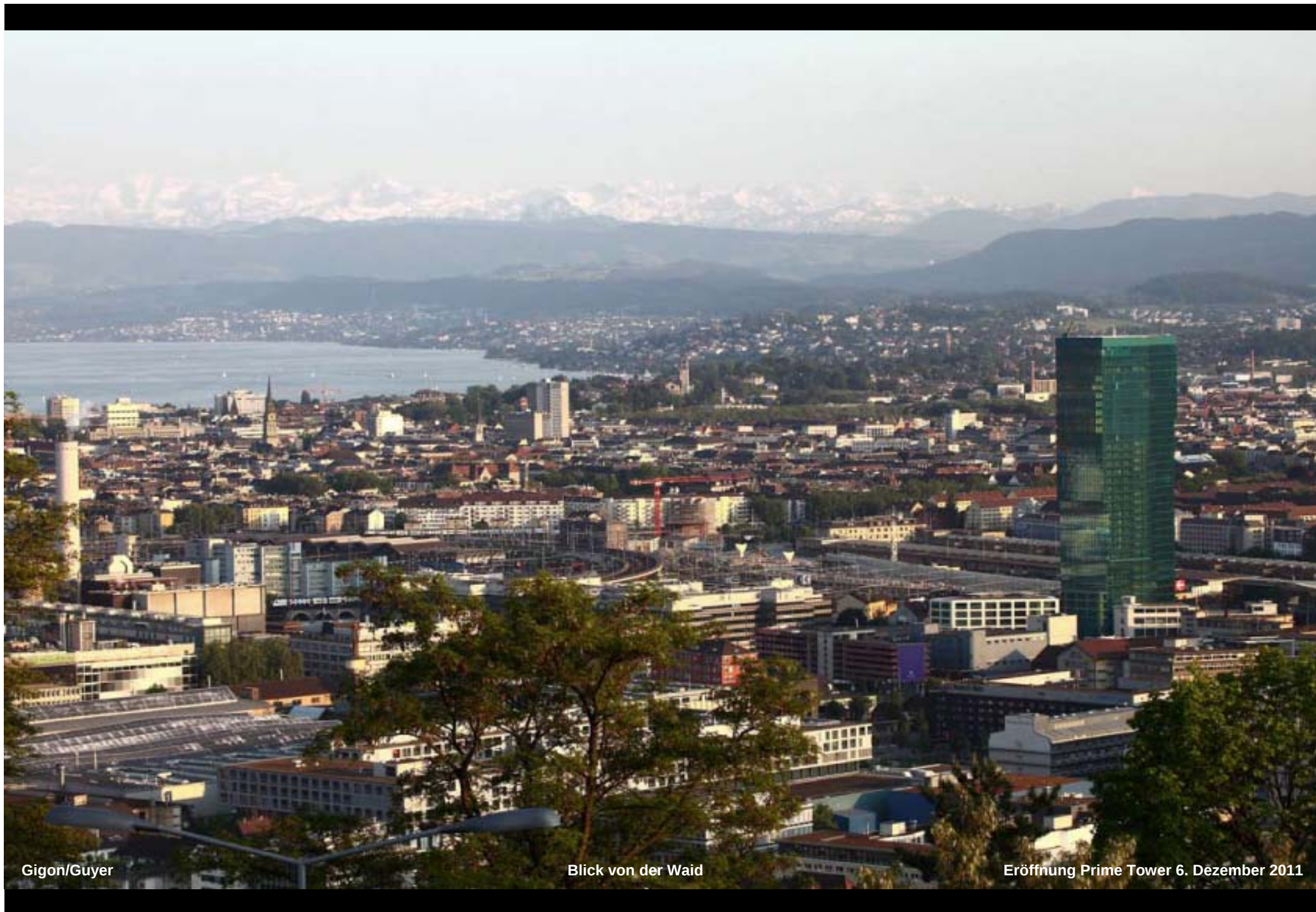


- Moderne, geradlinige und mediterrane Küche
- 365 Tage im Jahr und 18 Stunden pro Tag
- Vielseitiges, sich den Gästebedürfnissen anpassendes Angebot:
 - Business Breakfast und Sonntagsbrunch
 - Fine Dining Restaurant auf Top Niveau; aber ohne Gault Millau Ambitionen
 - Unkompliziertes aus der Bistro-Küche, kombiniert mit regionalen Spezialitäten
 - Tapas, Pinchos und kreative Drinks
 - Private Dining, Conference & Event

Team



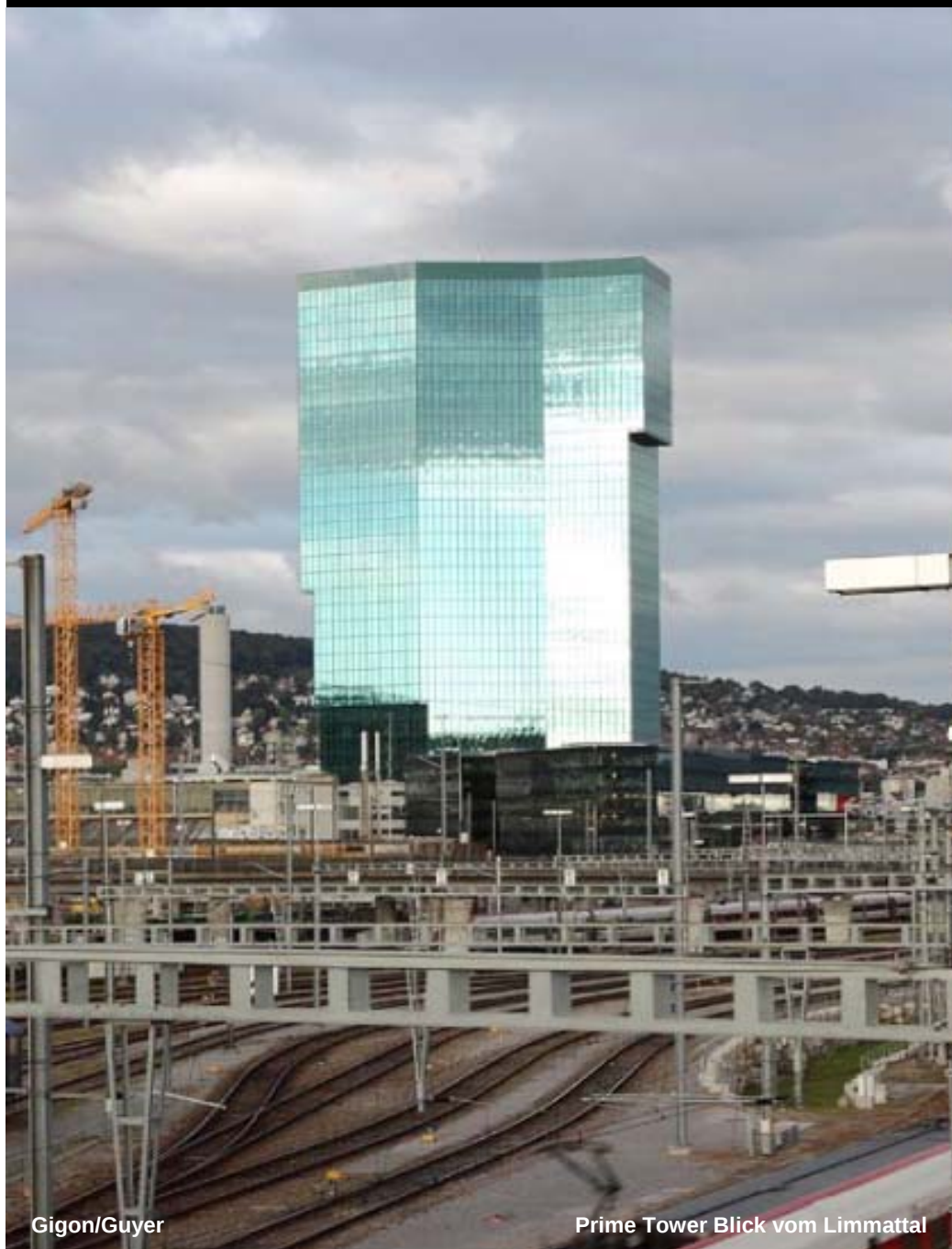
Annette Gigon / Mike Guyer
Die Architektur des Prime Tower



Gigon/Guyer

Blick von der Waid

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



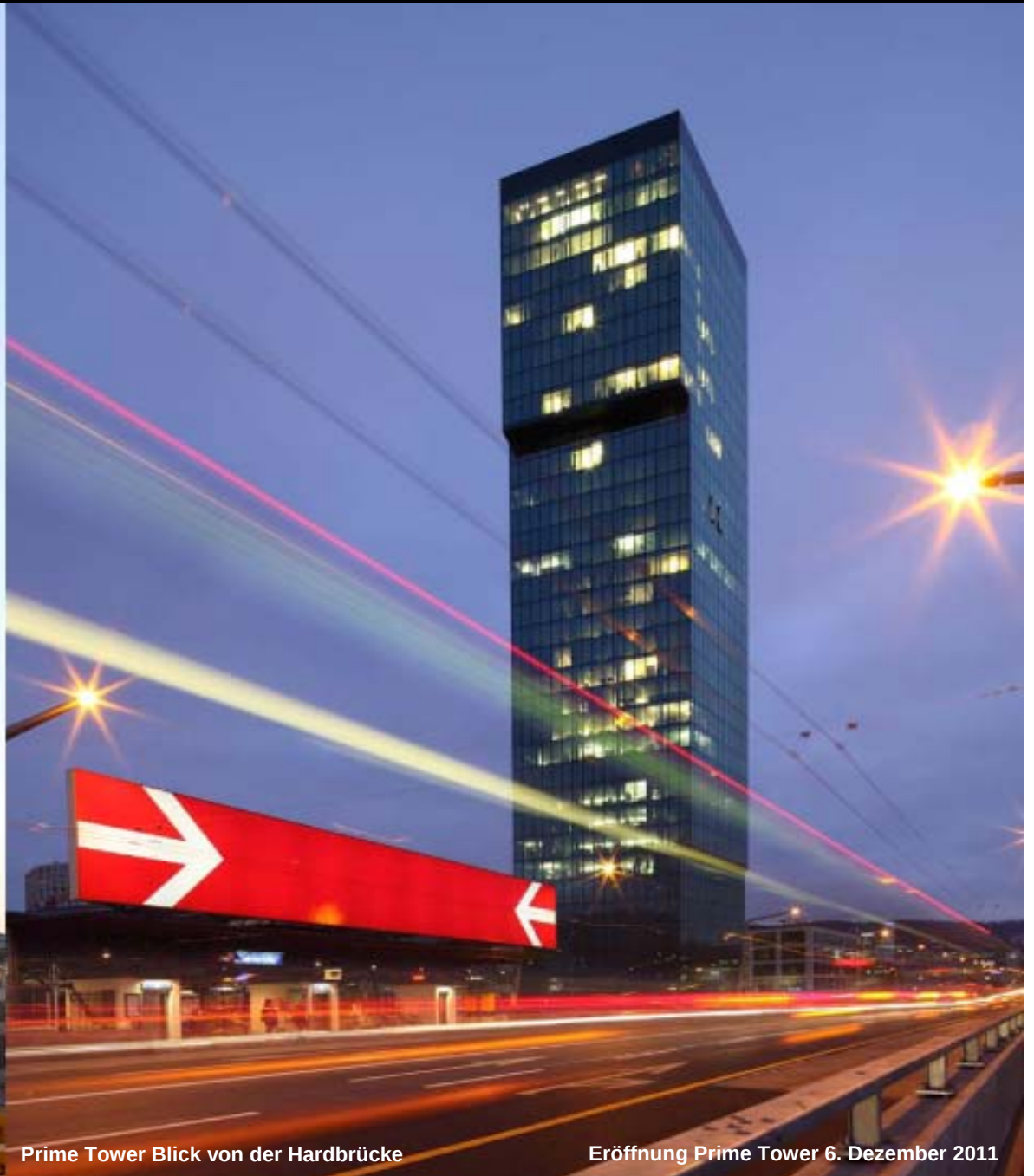
Gigon/Guyer

Prime Tower Blick vom Limmattal



Prime Tower Blick von der Stadt

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

Cubus, Prime Tower

Prime Tower Blick von der Hardbrücke

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

Platform, Maagplatz, Diagonal, Prime Tower

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

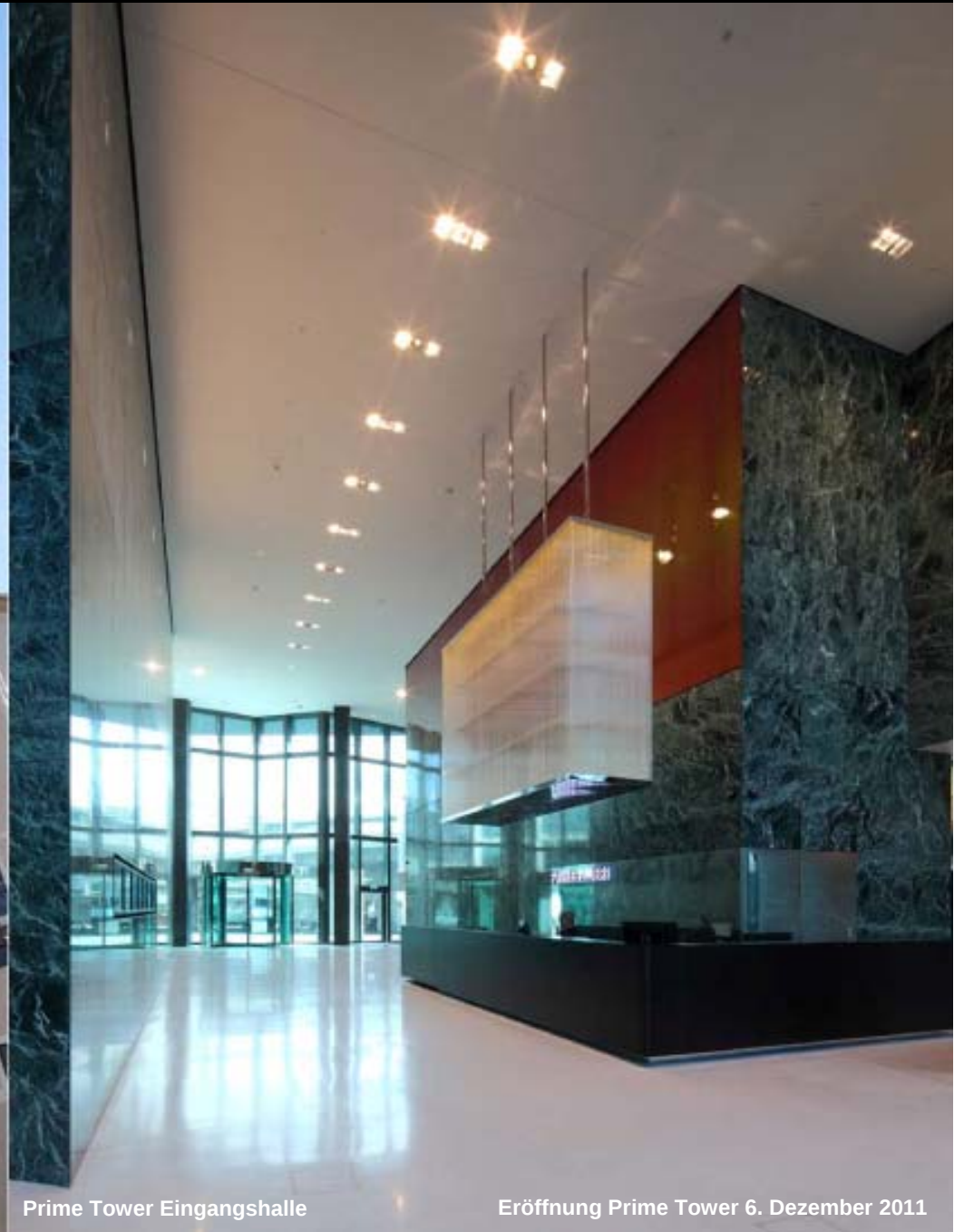
Maagplatz

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



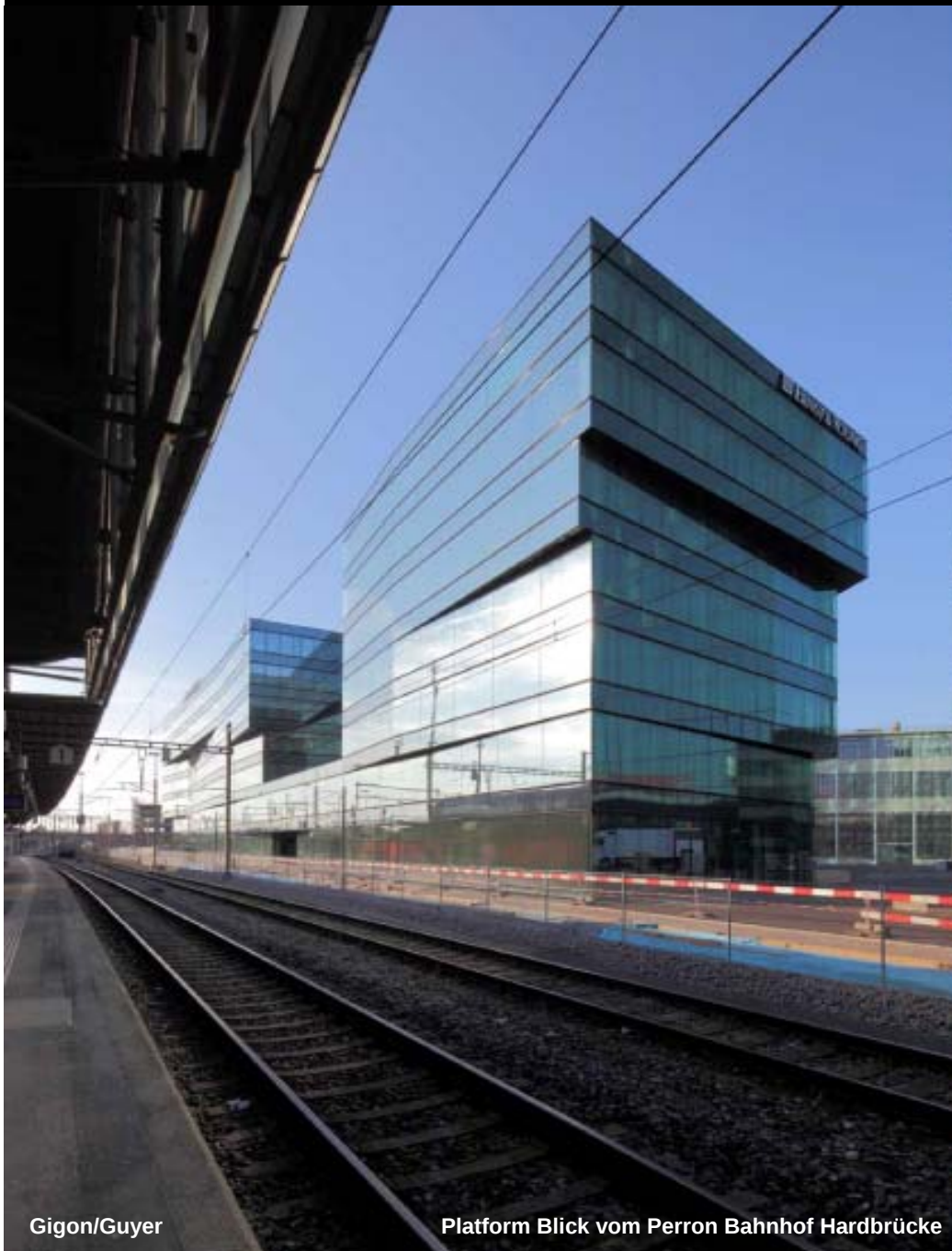
Gigon/Guyer

Prime Tower zwischen Cubus und Diagonal



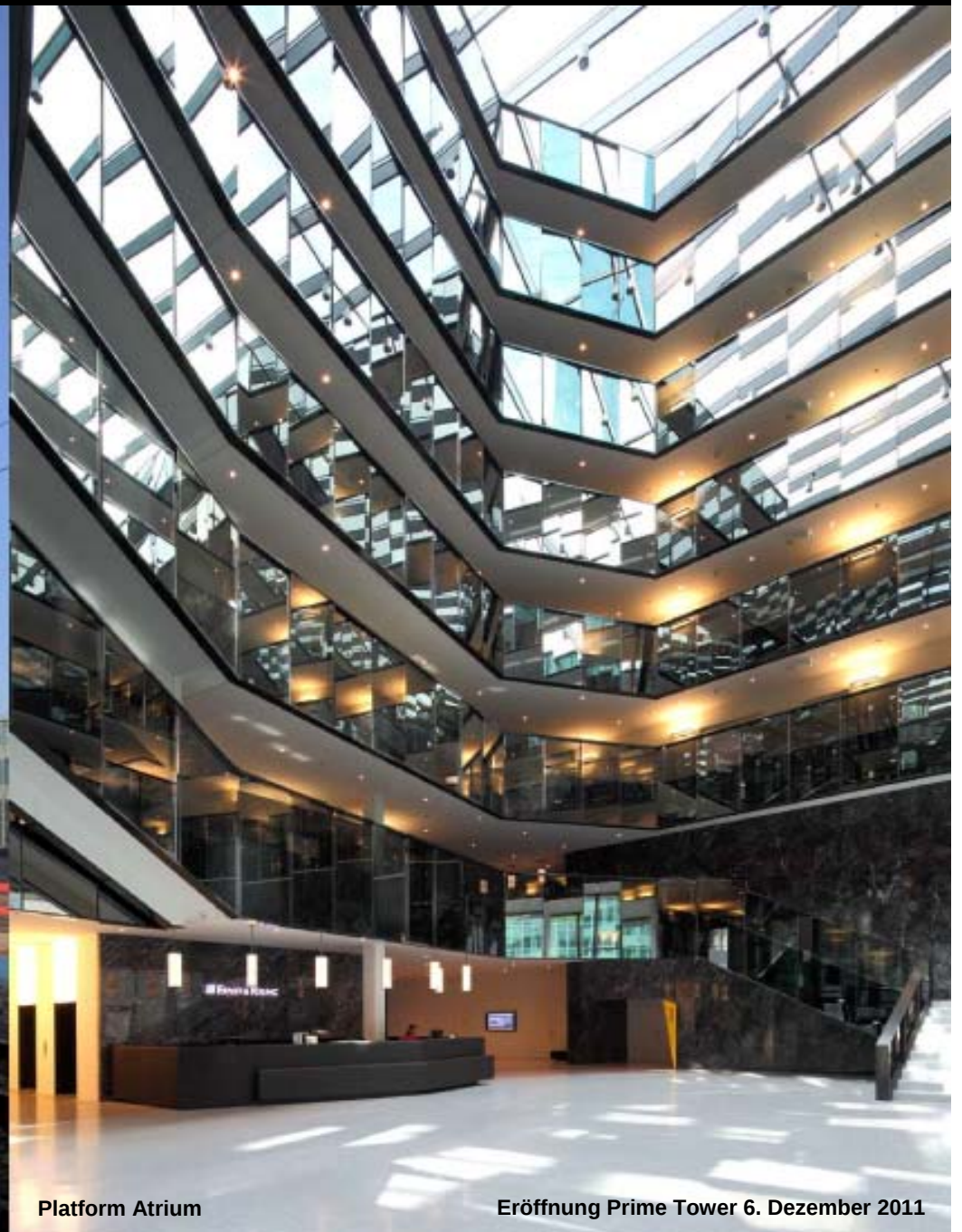
Prime Tower Eingangshalle

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

Plattform Blick vom Perron Bahnhof Hardbrücke



Plattform Atrium

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

Diagonal



Cubus

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

Mieterausbau Homburger

Mieterausbau Deutsche Bank

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011



Gigon/Guyer

Restaurant, Bar-Bistro

Lounge, Fumoir

Eröffnung Prime Tower 6. Dezember 2011