

**SWISS PRIME SITE**

# **RESULTATE 1. HALBJAHR 2022**

**ZÜRICH, 25. AUGUST 2022**



# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

- 1 MARKTEINSCHÄTZUNG**
- 2 HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2022**
- 3 WICHTIGSTE ERGEBNISSE**
- 4 FINANZEN**
- 5 ERWARTUNGEN UND AUSBLICK**

# Gute Lagen und Objekte bleiben gefragt!



## WIRTSCHAFT

- **BIP:** SECO rechnet für 2022 mit einem Wachstum von 2.6% und einer weiterhin rückläufigen Arbeitslosenquote
- **PMI:** Industrie und DL-Sektor lagen im Juli 2022 über den Wachstumsschwellen, wobei die Dynamik etwas nachgelassen hat
- **Risiken:** Handels- und geopolitische Konflikte, Lieferengpässe, Energieversorgung und Pandemie



## ZINSEN / INFLATION

- **Leitzins:** Schweizerische Nationalbank (SNB) hat die Geldpolitik gestrafft und den Leitzins per 17. Juni 2022 auf -0.25% erhöht
- **Inflation:** SNB erwartet Inflationsraten von 2.8% (2022), 1.9% (2023) und 1.6% (2024)
- **Ausblick:** Weitere SNB-Leitzins-erhöhungen erwartet; nach Abzug der Inflation bleibt die Schweiz in einem negativen Realzinsumfeld



## IMMOBILIEN

- **Transaktionsmarkt:** Anhaltende Dynamik mit stabilen Yields
- **Büroflächen:** Profitieren an guten Lagen vom anhaltenden Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum (Q1 2022: +2.6%)
- **Kommerzielle Immobilienanlagen:** Weisen durch die Anbindung der Mietzinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise einen hohen Inflationsschutz auf

# SWISS PRIME SITE

---

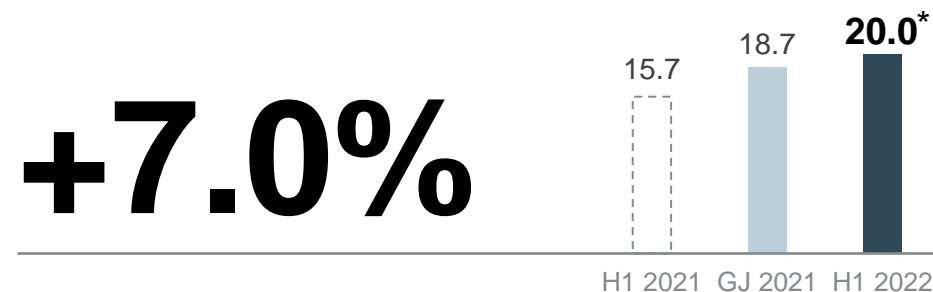
## AGENDA

- 1 MARKTEINSCHÄTZUNG**
- 2 HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2022**
- 3 WICHTIGSTE ERGEBNISSE**
- 4 FINANZEN**
- 5 ERWARTUNGEN UND AUSBLICK**

# Swiss Prime Site mit starkem Zahlenset im 1. Halbjahr 2022 (1/2)

## ASSETS UNDER MANAGEMENT

in CHF Mrd.



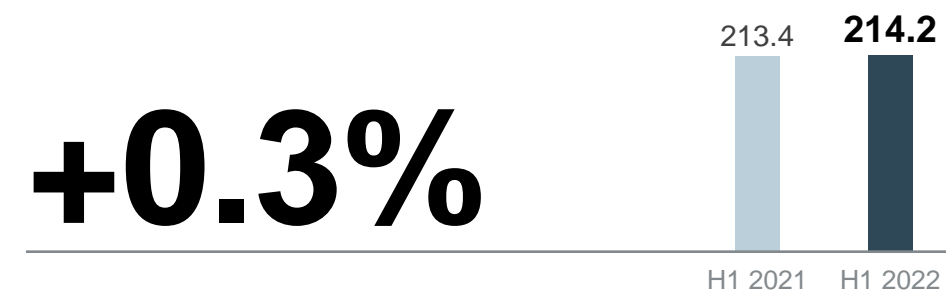
## BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.



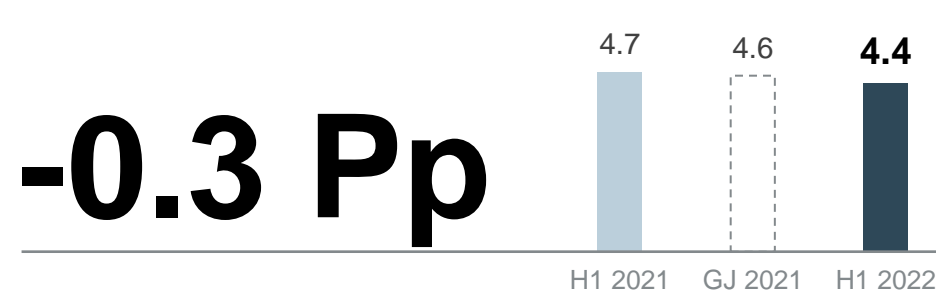
## MIETERTRAG

in CHF Mio.



## LEERSTAND

in %



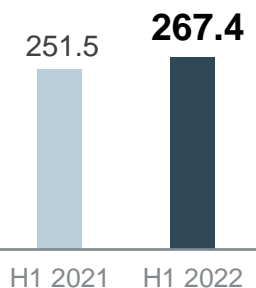
\* davon CHF 13.1 Mrd. eigenes Immobilienportfolio und CHF 6.9 Mrd. verwaltete Vermögen Dritter

# Swiss Prime Site mit starkem Zahlenset im 1. Halbjahr 2022 (2/2)

## GEWINN

in CHF Mio.

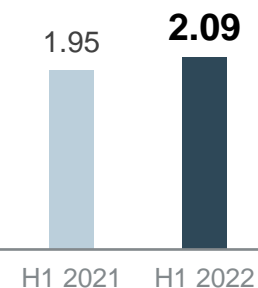
**+6.3%**



## FFO I

in CHF pro Aktie

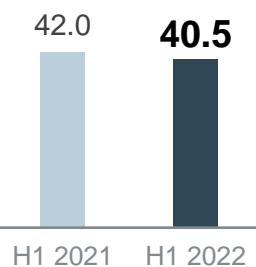
**+7.2%**



## LOAN-TO-VALUE (LTV)

in %

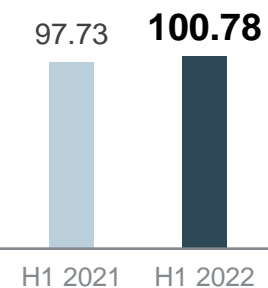
**-1.5 Pp**



## EPRA NTA

in CHF pro Aktie

**+3.1%**



# SWISS PRIME SITE

---

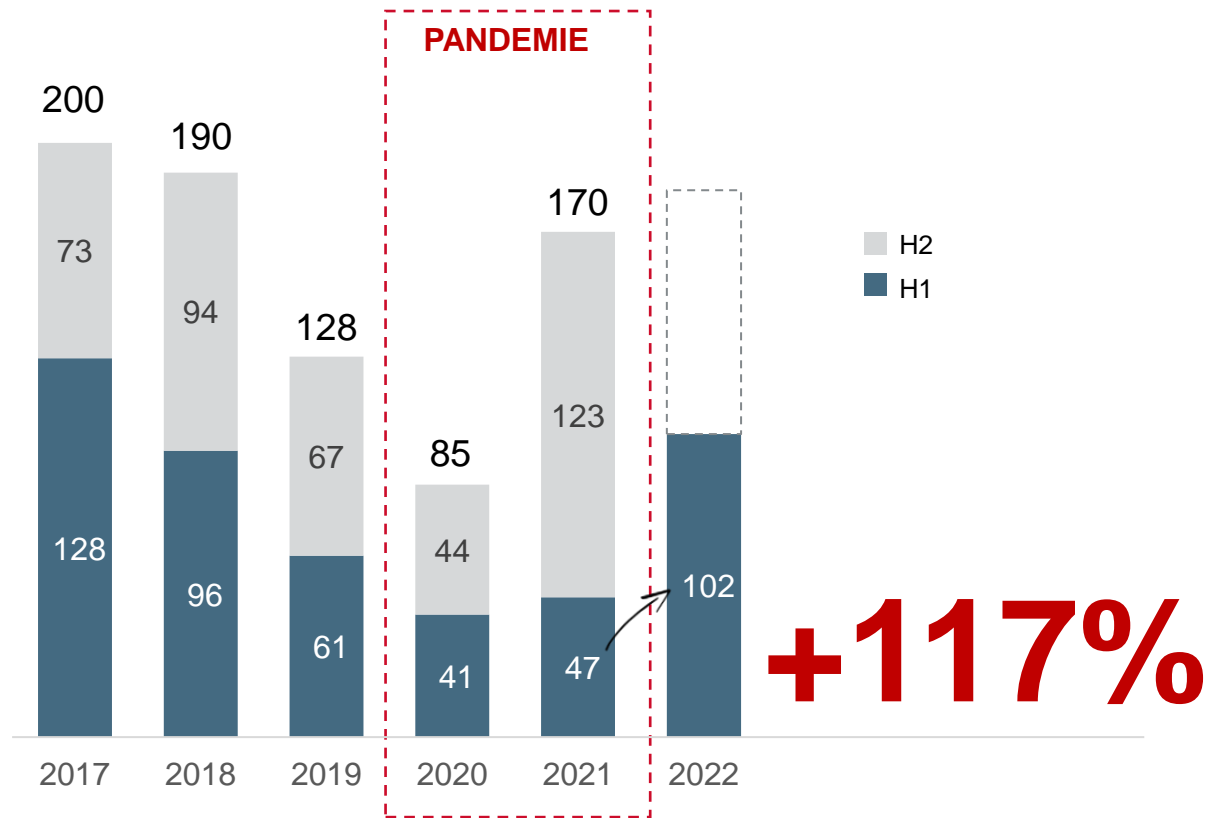
## AGENDA

- 1 MARKTEINSCHÄTZUNG**
- 2 HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2022**
- 3 WICHTIGSTE ERGEBNISSE**
- 4 FINANZEN**
- 5 ERWARTUNGEN UND AUSBLICK**

# Dynamische Vermietungssituation im 1. Halbjahr 2022

## NEU- UND WIEDERVERMIETETE FLÄCHEN

in 1 000 m<sup>2</sup>



- **Flächen:** Total 102 000m<sup>2</sup> [H1 2021: 47 000 m<sup>2</sup>] kommerzielle Flächen neu- beziehungsweise wiedervermietet
- **Bedeutendste neue Mieter:** Adobe, Arxada, NBE Therapeutics und Schweizerische Post
- **Projekte:** Hoher Vorvermietungsstand bei den Projekten JED Schlieren und Stücki Park Basel
- **Dynamische Mietzinsentwicklung:** L4L Mietwachstum um 1.9%



# Hohe operative Neubewertungen und tieferer Leerstand

## IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

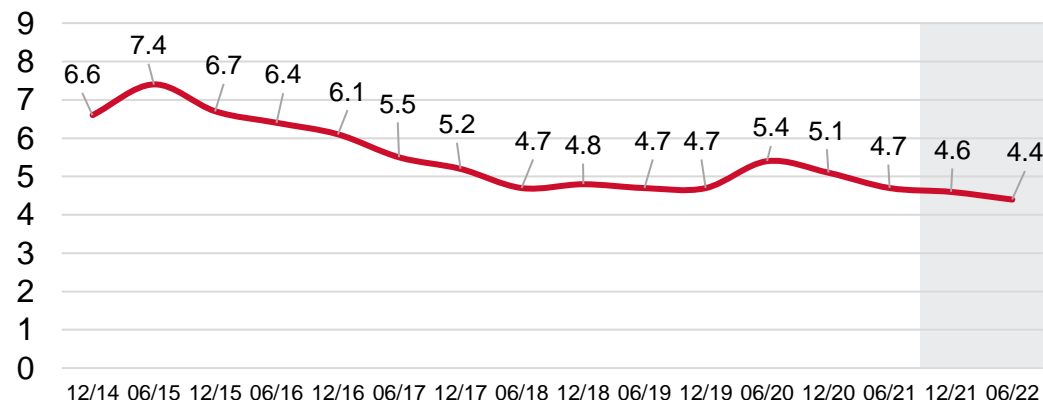
	GJ/H1 2021 restated	H1 2022
Total	12 793.5	13 066.4
davon Projekte   Entwicklungen	1 006.9	997.7
Liegenschaften (Anzahl)	184	179
Ertrag aus Vermietung	213.4*	214.2
Neubewertungserfolg	134.3*	166.6
Nettoobjektrendite (in %)	3.2	3.1
Diskontierungssatz real (in %), Ø	2.75	2.71

- Neubewertungserfolg:**  
 → CHF 166.6 Mio. netto (davon CHF 31.6 Mio. aus Projekten)  
 → Haupttreiber: Tieferer Leerstand und bessere Neuvermietungen
- Diskontsatz:** Reduktion um 4 Basispunkte (H1 2021: 8 bp)
- Nettoobjektrendite:** Auf attraktivem Niveau von 3.1% trotz hohen Neubewertungen

\* Werte H1 2021

## LEERSTANDSQUOTE

in % (Konzern)



- Leerstandquote:** Rückgang von 4.7% (H1 2021) auf 4.4% (H1 2022)
- Weitere Entwicklung:** Leerstandsabbau im Gesamtjahr 2022 auf unter 4.4% erwartet

# Mieterumfrage zeigt stabile Flächennachfrage

## GESAMTZUFRIEDENHEIT



■ (Sehr) zufrieden ■ Neutral ■ (Überhaupt) nicht zufrieden ■ Weiss nicht/keine Angabe

- 85% der Mietenden weisen eine hohe Gesamtzufriedenheit in den Immobilien von Swiss Prime Site auf (2021: 75%)
- Stark objektabhängig, massgebend sind Ausbaustandard, Lage und allgemeine Erreichbarkeit

## FLÄCHEN



■ Keine Veränderung ■ Vergrößerung ■ Verkleinerung

- 82% der Mietenden wollen die gemieteten Flächen so beibehalten (2021: unverändert)
- 14% möchten die gemieteten Flächen vergrössern
- Lediglich 4% wollen die gemieteten Flächen verkleinern

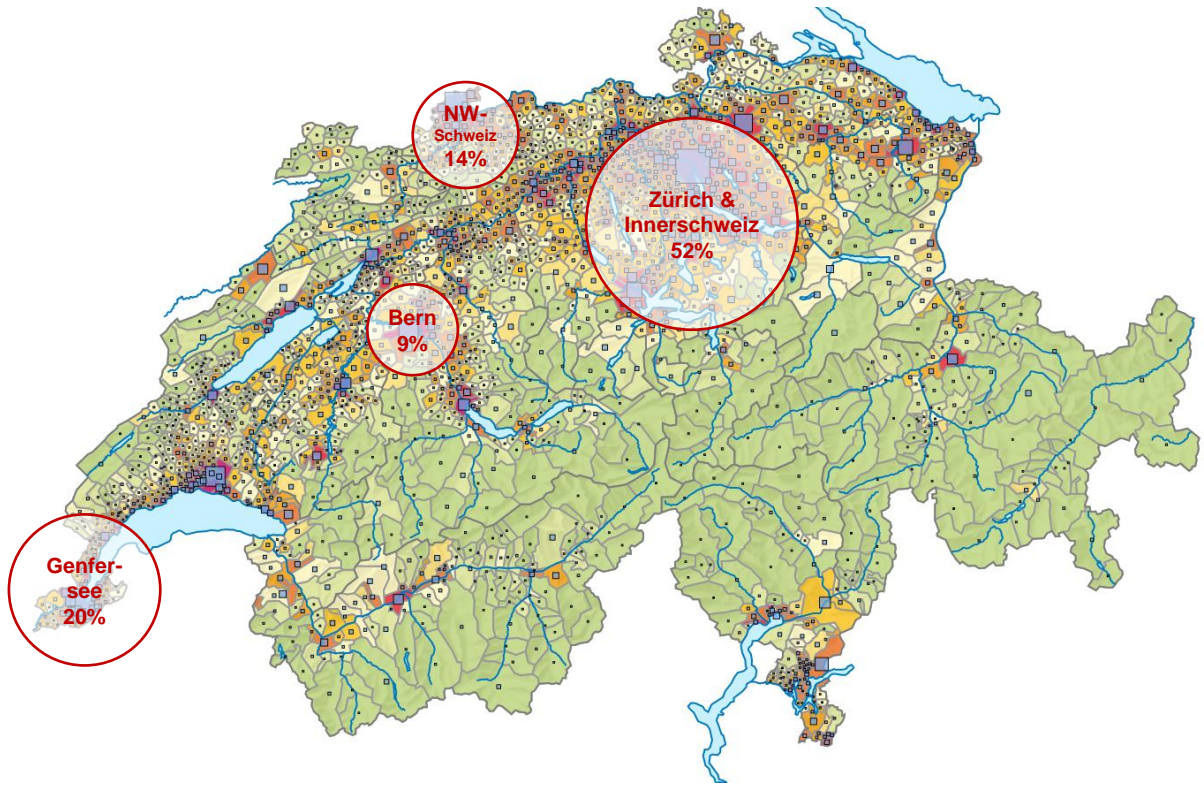
**SWISS PRIME SITE**

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSRAÜME**

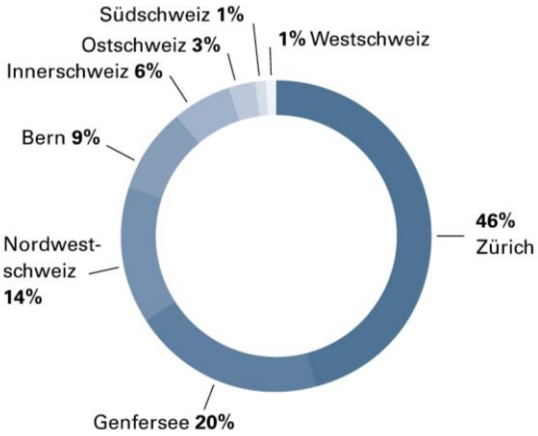


# Portfolio: Fokus auf Zentren sowie kommerzielle Flächen

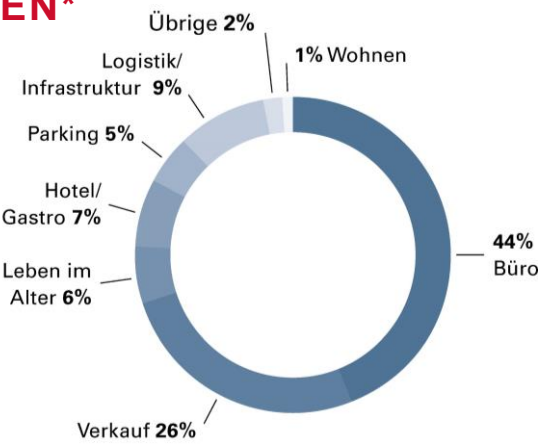
<b>CHF 13.1 Mrd.</b> Immobilienportfolio	<b>179</b> Anzahl Immobilien	<b>1.7 Mio. m<sup>2</sup></b> Vermietbare Fläche
---	---------------------------------	---



## REGIONEN\* per 30. Juni 2022



## NUTZUNGSARTEN\* per 30. Juni 2022

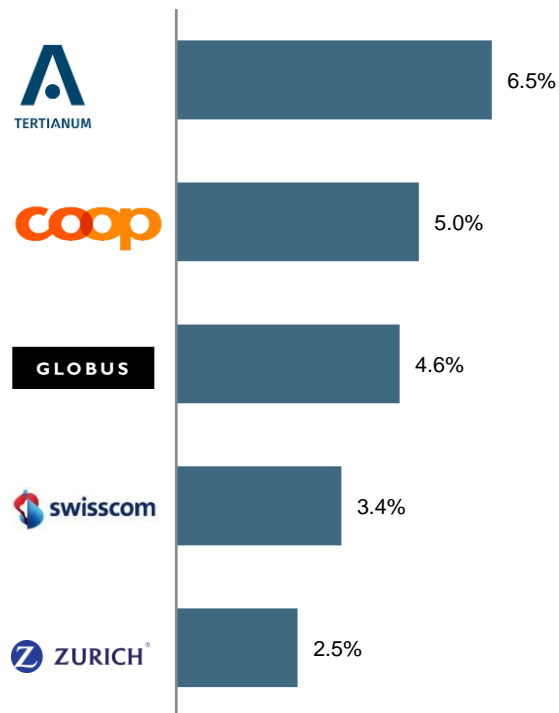


Quelle der Karte: admin.ch | \* Regionen in % des Marktwerts und Nutzungsarten in % der Mieteinnahmen

# Stabile Mieter- und ausgewogene Fälligkeitsstruktur

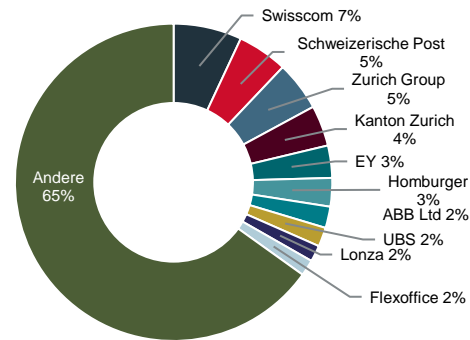
## BEDEUTENDSTE MIETER

in % der Mieterträge per 30.06.2022



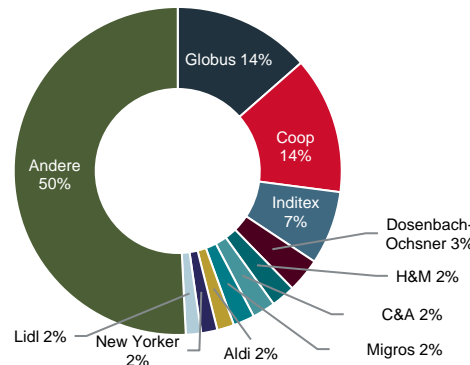
## GRÖSSTE BÜROMIETER

in % der Nettomiete per 30.06.2022



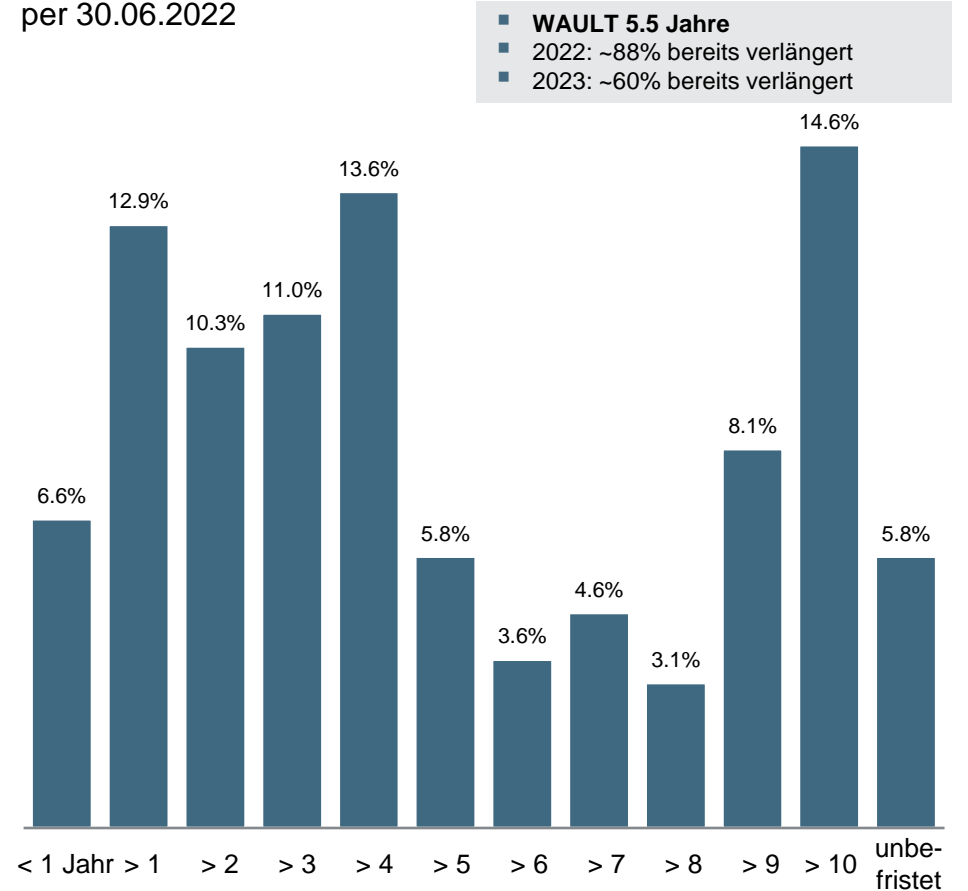
## GRÖSSTE RETAILMIETER

in % der Nettomiete per 30.06.2022



## FÄLLIGKEIT DER MIETVERTRÄGE

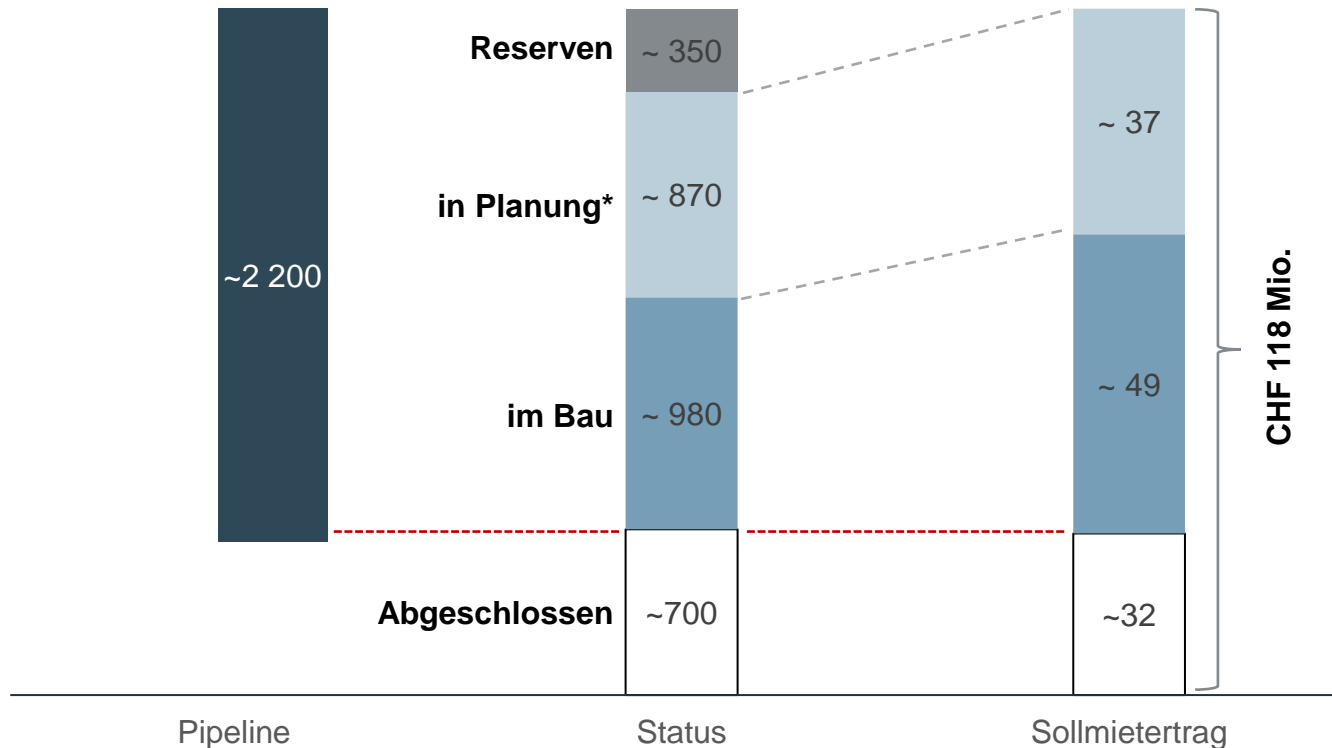
per 30.06.2022



# Grosses Potenzial durch Verdichtung, Ausnutzung und Landbank

## PROJEKTPipeline

in CHF Mio.



- **Projekte abgeschlossen:** Projekte im Umfang von CHF ~ 700 Mio. beendet; Sollmietertrag pro Jahr von CHF ~ 32 Mio.
- **Projekte im Bau:** Projekte im Umfang von rund CHF ~ 980 Mio. mit Sollmietertrag von total CHF ~ 49 Mio.
- **Projekte in Planung:** Attraktive Projekte in Planung im Umfang von rund CHF ~ 870 Mio. und Sollmietertrag von total CHF ~ 37 Mio. (inkl. zwei akquirierte Projekte)
- **Pipeline:** Hohes Verdichtungspotenzial und Ausnutzungsreserven innerhalb des Bestandsportfolios sowie stetige akquisitorische «Auffrischung» der Landbank

\* total in Planung per Juni 2022: Route de Meyrin in Genf, Poststrasse Uster, Maaglive in Zürich, Rheinstrasse Augst, BEYOND in Zürich und Dreispitz Mitte in Münchenstein

# Projekte im Bau im Zeitplan und mit hohem Vorvermietungsstand

						
	<b>Stücki Park I+II</b> Basel	<b>Alto Pont-Rouge</b> Lancy	<b>Tertianum</b> Paradiso	<b>Müllerstrasse</b> Zürich	<b>Tertianum</b> Olten	<b>JED Neubau</b> Schlieren
<b>Baustatus</b>	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	Baustart erfolgt	Baufreigabe erfolgt
<b>Vermietungsstand</b>	90%	50%	100%	100%	100%	90%
<b>Investitionen*</b>	CHF 250 Mio.	CHF 306 Mio.	CHF 74 Mio.	CHF 222 Mio.	CHF 34 Mio.	CHF 98 Mio.
<b>Sollmiete p.a.</b>	CHF 14.3 Mio.	CHF 15.6 Mio.	CHF 3.3 Mio.	CHF 10.7 Mio.**	CHF 1.3 Mio.	CHF 4.3 Mio.
<b>Realisierung***</b>	2020 – 2024	2020 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2022 – 2024

\* inkl. Landanteil | \*\* davon CHF 4 Mio. Zusatzmiete p.a. | \*\*\* Grundausbau

# Auswahl der Projekte in Planung mit attraktiven Nutzungen

	 <b>BERN 131</b> Bern	 <b>Steinenvorstadt</b> Basel	 <b>Route de Meyrin 49</b> Genf	 <b>Maaglive</b> Zürich	 <b>BEYOND</b> Zürich	 <b>Dreispitz Mitte</b> Münchenstein
<b>Gestaltungsplan / BZO</b>	BZO	BZO	QP rechtskräftig	GP rechtskräftig	BZO	Quartierplanverfahren
<b>Wettbewerbsverfahren &amp; Baugesuch/-bewilligung</b>	Baubewilligung in Rechtskraft	Studienwettbewerb in Bearbeitung	in Entwicklung	Studienwettbewerb abgeschlossen	in Entwicklung	Städtebaulicher Studienauftrag abgeschlossen
<b>Vorvermietungsstand</b>	60 %	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
<b>Investitionen*</b>	CHF 78 Mio.	CHF 55 Mio.	CHF 112 Mio.	CHF 166 Mio.	CHF 180 Mio.	CHF 170 Mio.
<b>Sollmiete p.a.</b>	CHF 3.5 Mio.	CHF 2.1 Mio.	CHF 4.6 Mio.	CHF 6.5 Mio.	CHF 8.0 Mio.	CHF 8.4 Mio.
<b>Realisierung**</b>	2022 – 2024	2024 – 2025	2024 – 2026	2024 – 2027	2025 – 2027	2028 – 2030

\* inkl. Landanteil | \*\* Grundausbau



# Zugekaufte Projekte in Bern und Basel



## BERN 131, Bern

- **Nutzung:** Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie, Energieerzeugung durch Photovoltaik-Module auf dem Dach und an der Fassade, Holz-Hybrid-Neubau
- **Eckwerte:** Investitionen CHF 78 Mio., Sollmiete CHF 3.5 Mio. (Vorvermietungsstand: 60%)
- **Realisierung:** 2022 – 2024



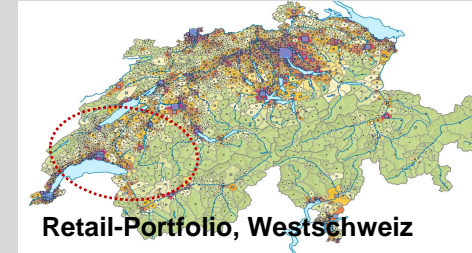
## Steinenvorstadt, Basel

- **Nutzung:** Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Immobilie zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retail im Erd- und Untergeschoss
- **Eckwerte:** Investitionen CHF 55 Mio., Sollmiete nach Sanierung CHF 2.1 Mio.
- **Realisierung:** 2024 – 2025

# Funktionierendes und attraktives Capital Recycling

**VERKÄUFE**  
CHF  
> 290 Mio.

## Portfoliobereinigungen



- Verkauf von neun kleineren Bestandsobjekten und Haus B von «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates sowie eines Retail-Portfolios (nach Bilanzstichtag) in der Westschweiz

## Akquisitionen



- Kauf attraktiver Entwicklungsprojekte am Bahnhof in Zürich-Oerlikon, Basel Steinenvorstadt und «BERN 131» in Bern (nach Bilanzstichtag)

**KÄUFE &  
CAPEX**  
CHF  
~ 290 Mio.

**SWISS PRIME SITE**

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME**

---

# Diversifizierte Dienstleistungspalette von Swiss Prime Site Solutions

## IMMOBILIENFONDS

H1 2022:  
+ CHF  
400 Mio.



AKARA

- SPSS IF Commercial: CHF 0.3 Mrd.
- Akara Swiss Diversity Property Fund PK: CHF 2.4 Mrd.
- Akara Property Development I KmGK (closed-end Fund)

## VERMÖGENSVERWALTUNG & GESCHÄFTSFÜHRUNG

H1 2022:  
+ CHF  
300 Mio.




- SPA Immobilien Schweiz: CHF 3.3 Mrd.
- SPA Living+ Europe (Senior Living Investments in Europa): EUR 50 Mio.

## ADVISORY

H1 2022:  
+ CHF  
500 Mio.



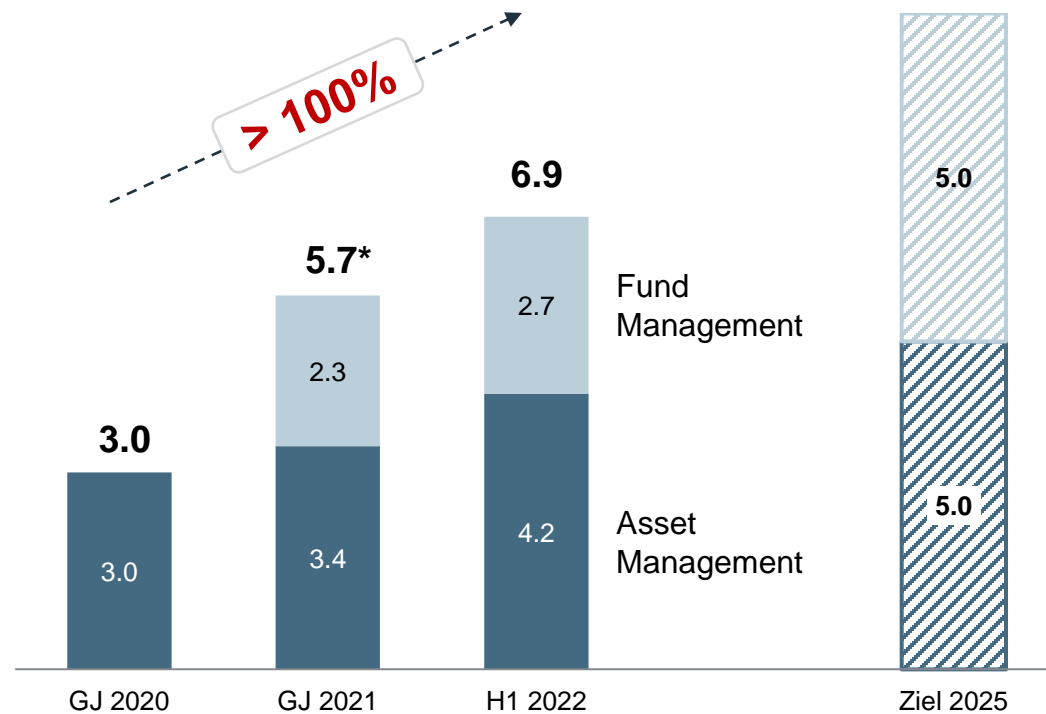
- Kunden: PK Asga, BASF und edifondo
- Asset Management von Immobilienportfolios (total CHF 0.9 Mrd.)

 **Umfassende Dienstleistungspalette und ausgewogenes Wachstum in allen Produktgruppen**

# Wachstum der Assets under Management

## ASSETS UNDER MANAGEMENT

in CHF Mrd.



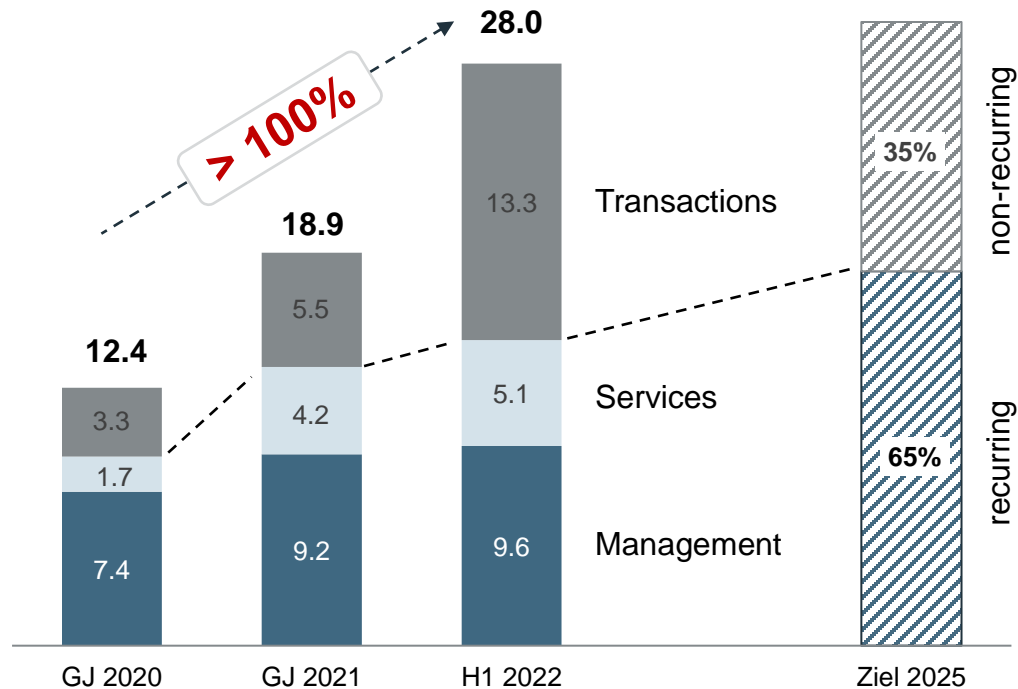
- **Fund Management:** Starkes Wachstum aufgrund Akquisition der Akara-Gruppe (AuM: CHF 2.4 Mrd.) sowie durch Lancierung des ersten Immobilienfonds (AuM: CHF 0.3 Mrd.)
- **Asset Management:** Zunahme der Assets under Management aufgrund Wachstum der Kunden Asga und Swiss Prime Anlagestiftung

\* Zukäufe IFC Januar 2022

# Steigerung der wiederkehrenden Erträge bei Swiss Prime Site Solutions

## STRUKTURELLE VERTEILUNG ERTRÄGE

in CHF Mio. und %



- **Wiederkehrende Erträge:** Anteil der wiederkehrenden Erträge bei 53% aus Management und Services/Development Fees; Zunahme auf 65% angestrebt
- **Nicht-wiederkehrende Erträge:** Wachstum der verschiedenen Kunden und Produkte führt zu Fee-Erträgen aus Käufen, Verkäufen und Emissionen (Transaction Fees)

# Überzeugende Stärken des Asset Managements



**Asset Light Geschäftsmodell – Real Estate Asset Management für Dritte**



**Starke sowie gleichmässig wachsende Produkte bzw. Dienstleistungen**



**Total CHF 6.9 Mrd. Assets under Management (+ CHF 1.2 Mrd. ggü. 2021)**



**2/3 der Erträge stammen aus dem Fondsgeschäft**



**Anteil wiederkehrender Erträge deutlich über > 50% (wachsend)**

Zweit-  
grösster  
unabhängiger  
Real Estate  
Manager im  
CH-Markt

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME**



# SWISS PRIME SITE

---

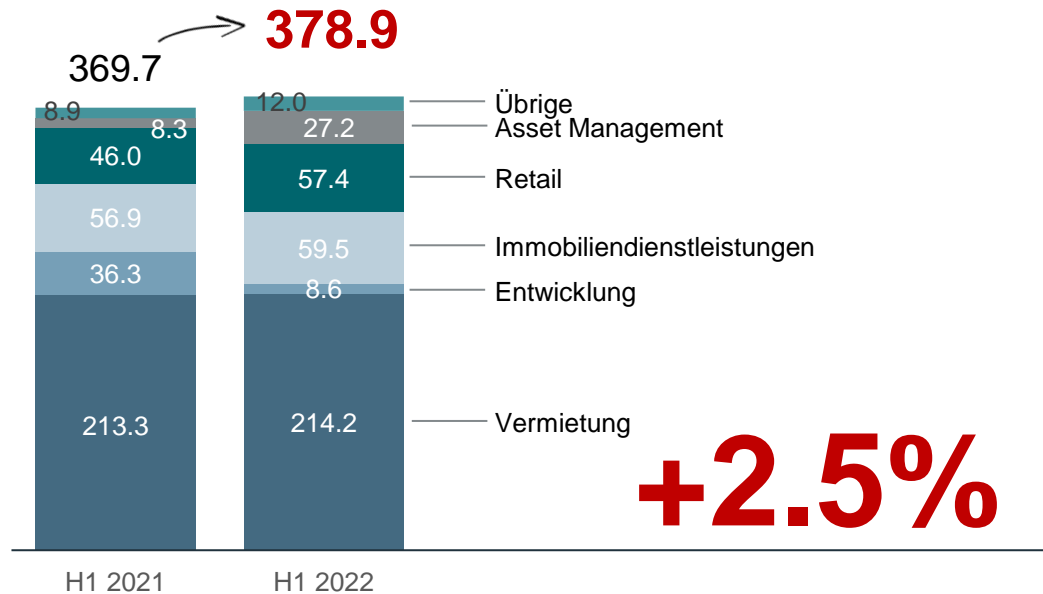
## AGENDA

- 1 MARKTEINSCHÄTZUNG**
- 2 HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2022**
- 3 WICHTIGSTE ERGEBNISSE**
- 4 FINANZEN**
- 5 ERWARTUNGEN UND AUSBLICK**

# Resultate 1. Halbjahr 2022 (1/2)

## BETRIEBSERTRAG

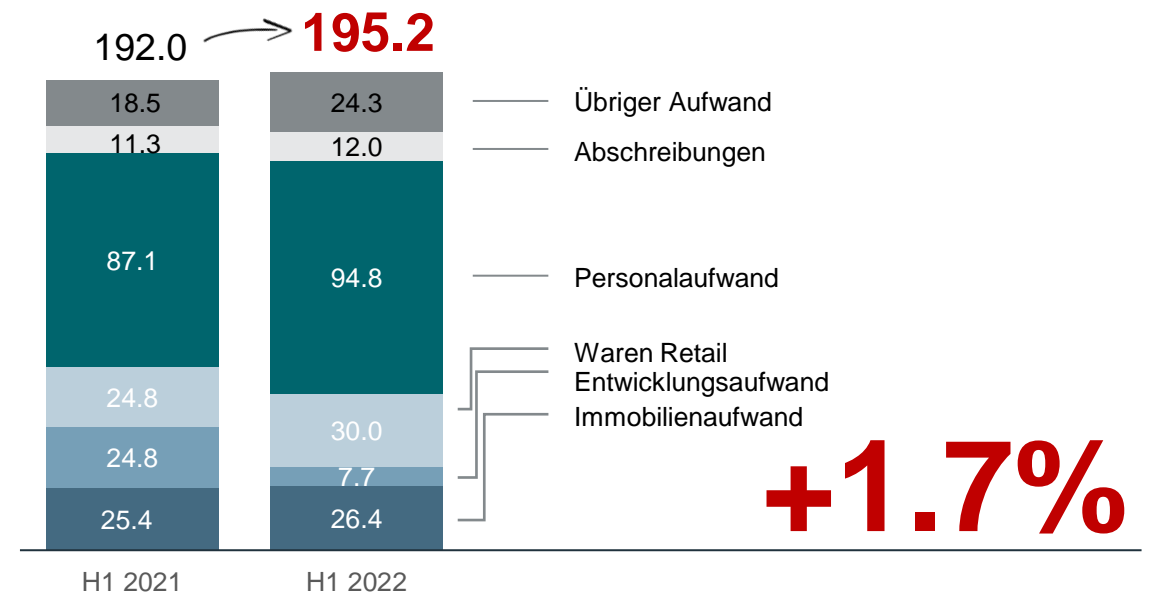
in CHF Mio.



- Steigerung der Betriebserträge aus Vermietung, Immobiliendienstleistungen, Retail und Asset Management kompensiert Minderertrag aus Entwicklung (Abschluss Projekt «Espace Tourbillon» in 2021)
- Starkes Wachstum im Bereich Asset Management

## BETRIEBSAUFWAND

in CHF Mio.

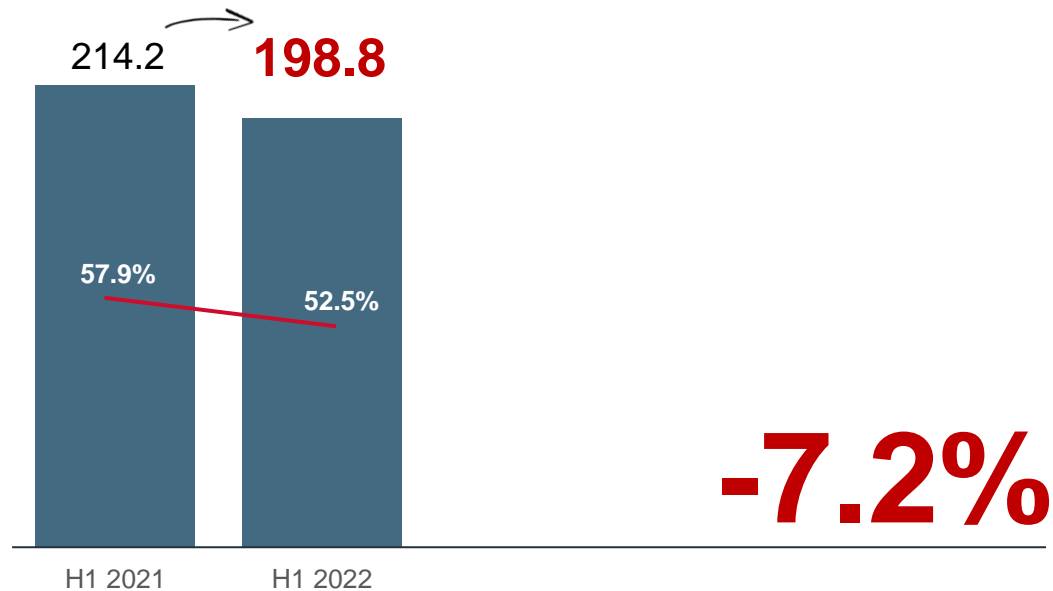


- Unterproportionaler Anstieg des Betriebsaufwands um 1.7%
- Abnahme des Entwicklungsaufwands aufgrund abgeschlossenem Projekt «Espace Tourbillon»
- Anstieg Personalaufwand aufgrund Akquisition Akara und Wegfall Kurzarbeit

# Resultate 1. Halbjahr 2022 (2/2)

## EBIT UND EBIT-MARGE (OHNE NEUBEWERTUNGEN)

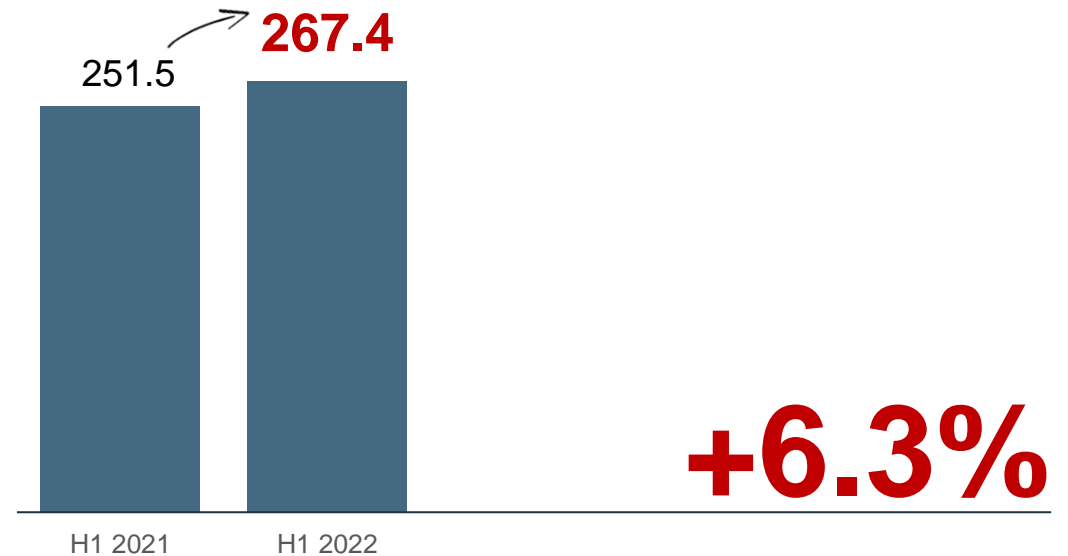
in CHF Mio. und %



- Temporärer Einfluss der im Vergleich etwas tieferen Verkaufserfolge sowie fehlende Erträge aus dem per Ende 2021 abgeschlossenen Projekt «Espace Tourbillon»
- Überkompensation aufgrund höherer Verkaufserfolge im H2 2022

## GEWINN

in CHF Mio.

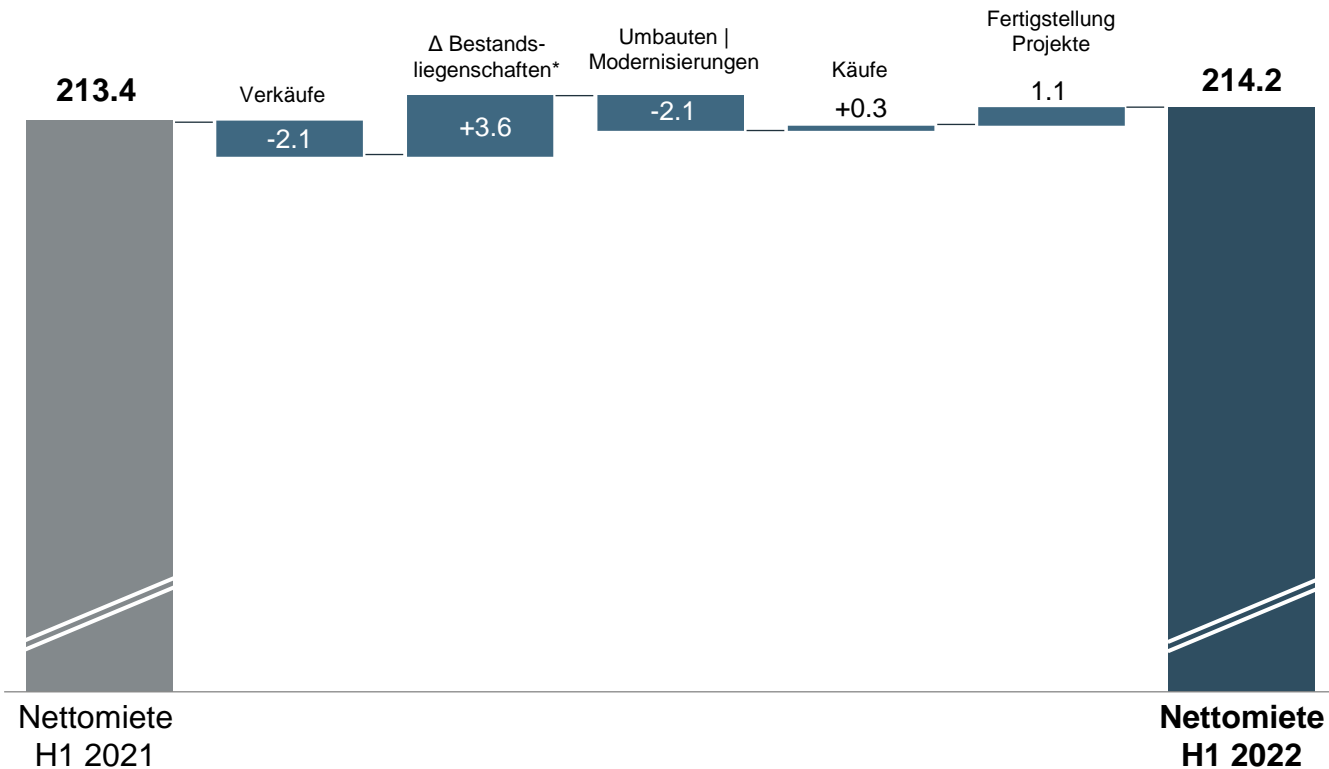


- Strenge Kostenkontrolle
- Positiver Einfluss aus Refinanzierung per Ende 2021

# Wachstum der Mieterträge um 1.9% auf vergleichbarer Basis

## ENTWICKLUNG NETTOMIETERTRÄGE KONZERN

in CHF Mio.



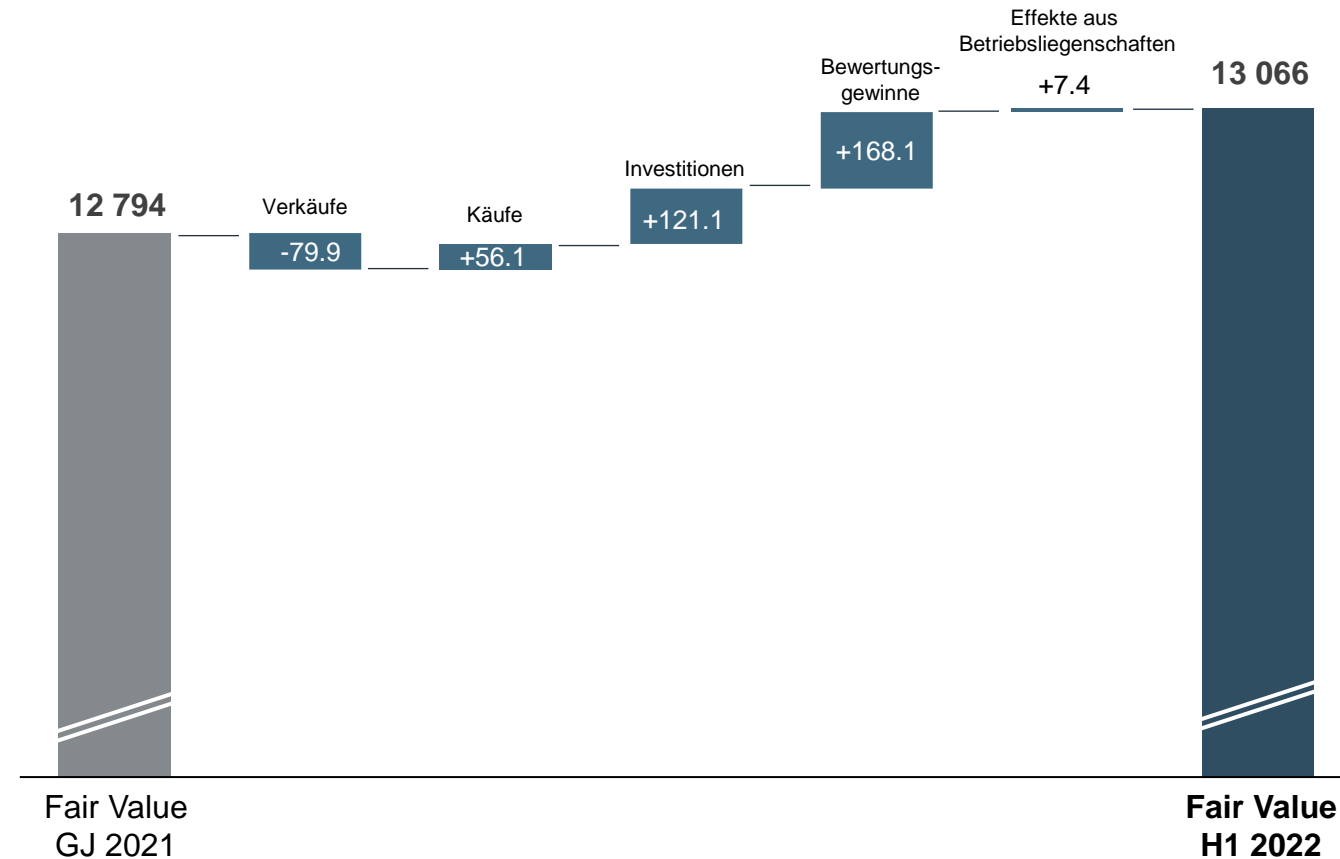
- Mieterträge: Steigerung um 0.3% auf CHF 214.2 Mio.
- EPRA L4L-Wachstum: +1.9%
- Wichtigste Einflussgrößen:
  - Abbau des Leerstands um 0.3 Prozentpunkte
  - bessere Vermietungskonditionen
  - Zunahme Umsatz- und Parkingmieterträge

\* Basis: Segment Immobilien

# Starke Entwicklung des Portfolios aufgrund attraktiver Standorte

## ENTWICKLUNG IMMOBILIENPORTFOLIO (FAIR VALUE)

in CHF Mio.

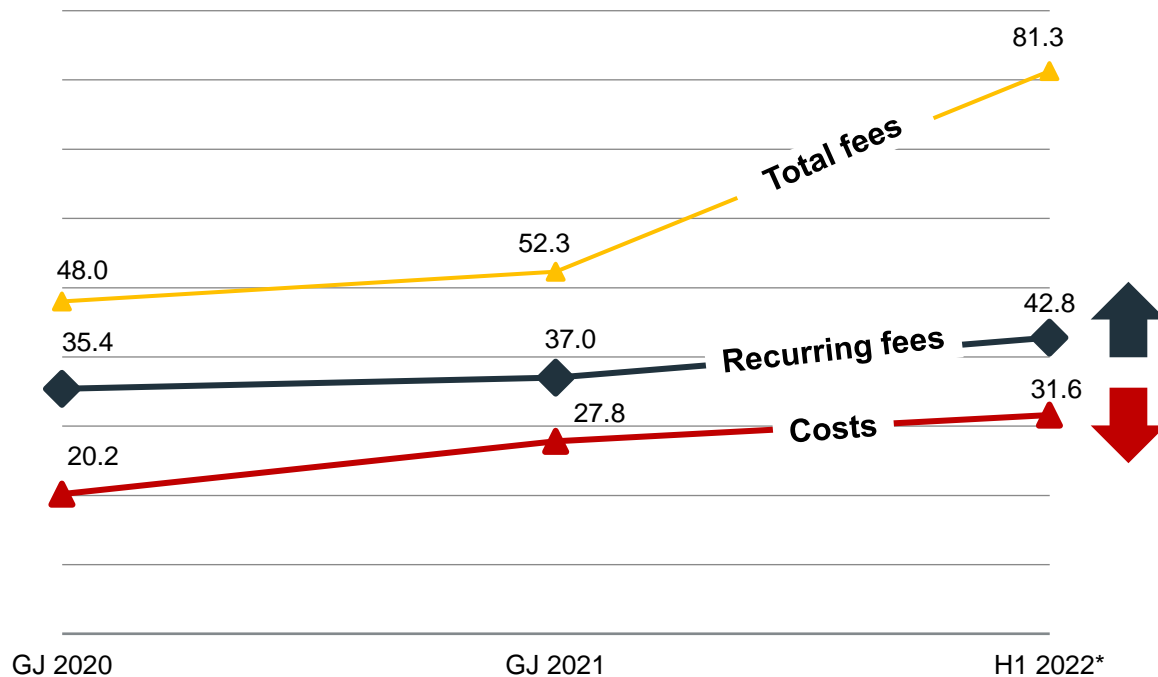


- Total 179 Liegenschaften (2021: 184): Weitere Fokussierung beabsichtigt
- Neubewertungsgewinne in Höhe von 1.3% des Portfoliowerts
- Reduktion des Diskontsatzes um 4 Basispunkte (H1 2021: 8 bp)
- L4L Mietertragswachstum um 1.9%
- Verbesserung der Leerstandsquote auf 4.4% gegenüber 4.7% im H1 2021

# Wiederkehrende Erträge deutlich über den Kosten

## RECURRING FEES UND KOSTEN IM VERGLEICH

in Basispunkten AuM



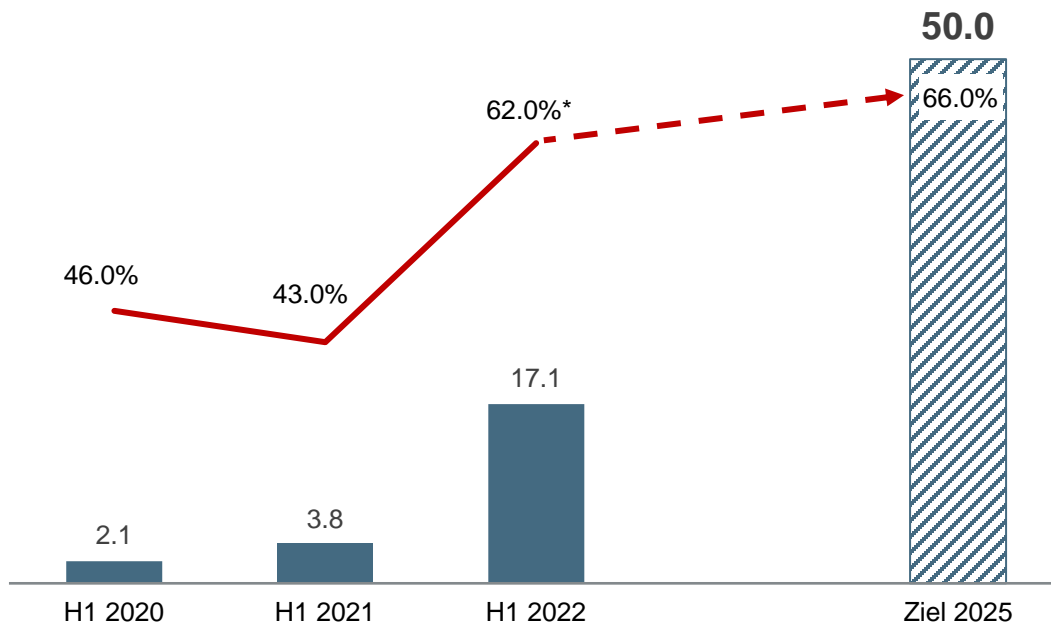
\* annualisiert

- **Total Fees:** Erhöhte Erträge aufgrund zahlreicher Transaktion im 1. Halbjahr 2022
- **Recurring Fees:** Erhöhung des Spread zu den Kosten von 9.2 im Geschäftsjahr 2021 auf 11.2 Basispunkte im 1. Halbjahr 2022 (Kosten inkl. Anteil der nicht-wiederkehrenden Aufwände)
- **Ausblick:** Reduktion der Kosten durch Skaleneffekte und Effizienzgewinne nach Integration von Akara sowie höhere Erträge aus profitablerer Zusammensetzung der Produkte und Dienstleistungen

# Starker Anstieg des EBIT und der EBIT-Marge im Asset Management

## EBIT UND EBIT-MARGE

in CHF Mio. und %



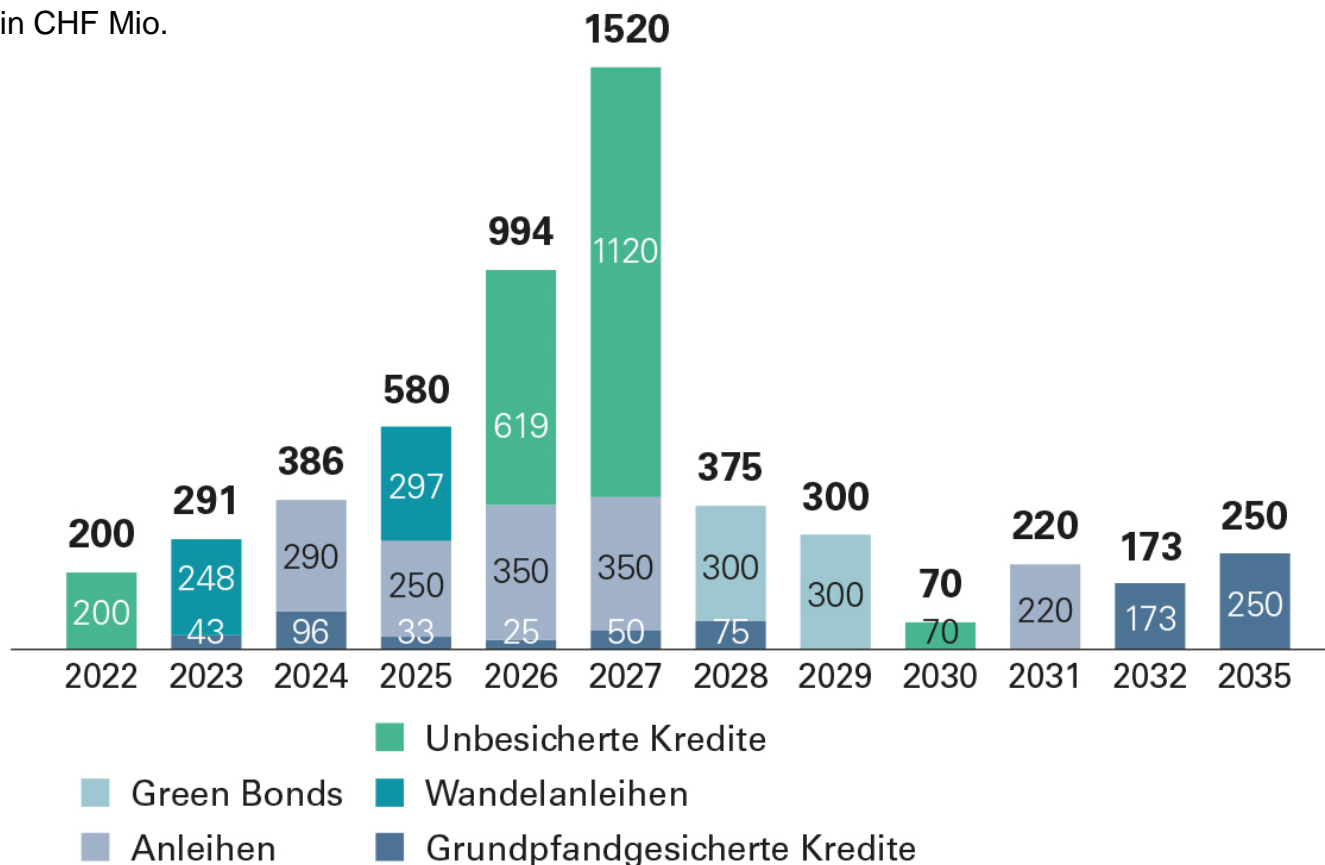
- **EBIT:** Starker Anstieg des EBIT auf CHF 17.1 Mio. durch Kombination von organischem und akquisitorischem Wachstum
- **EBIT-Anteil Akara:** CHF 5.7 Mio.
- **EBIT-Marge:** Operative Steigerung der EBIT-Marge

\* netto (exkl. Durchlaufposten aus TU-Projekten Akara von CHF 7.7 Mio. – brutto 48%)

# Tiefere Zinskosten und LTV bei ausgewogenem Fälligkeitsprofil

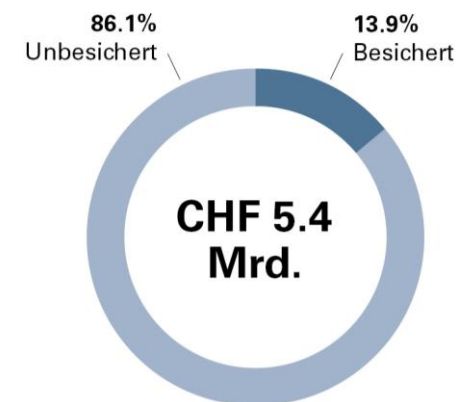
## FÄLLIGKEITSPROFIL

in CHF Mio.



## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

in CHF Mrd. und % (ohne Leasing)



## WICHTIGE KENNZAHLEN

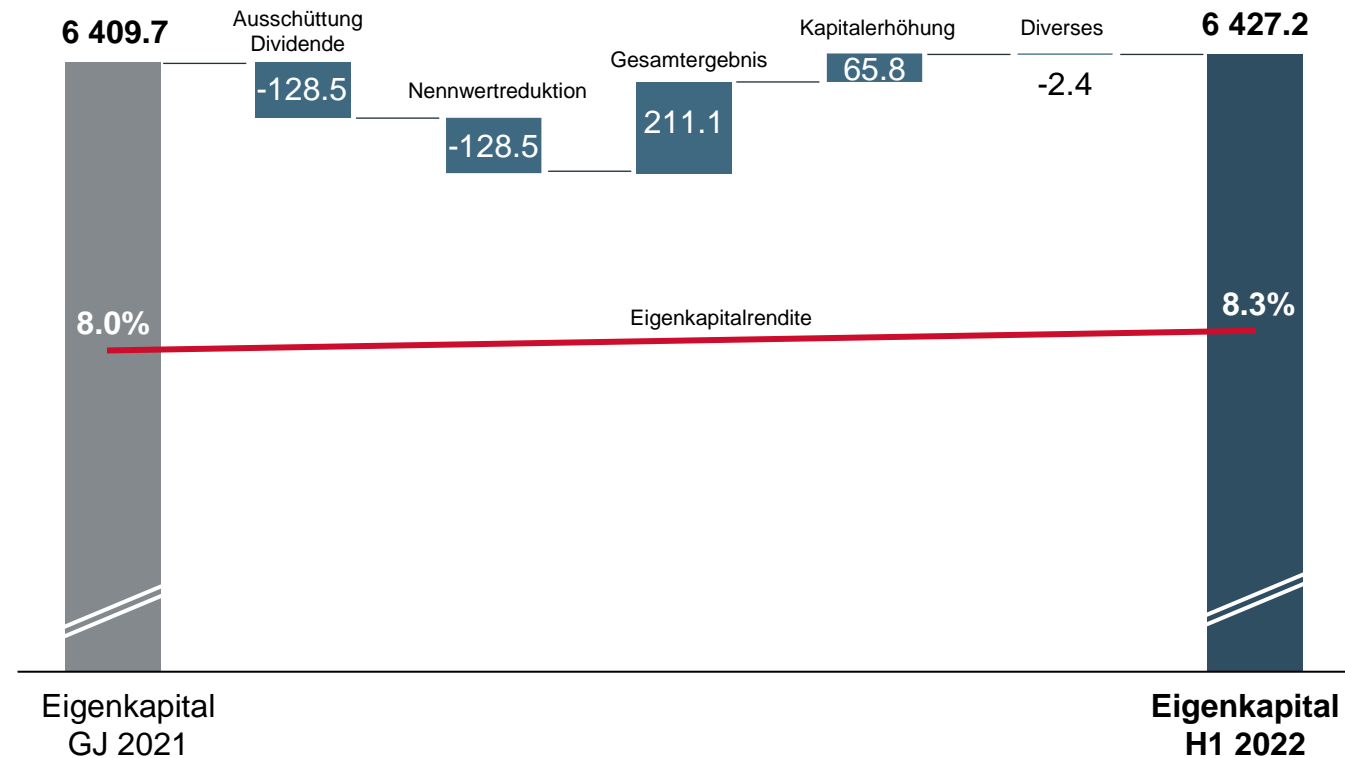
Geschäftsjahr	H1 2021	H1 2022
Ø Zinssatz	0.94%	0.70%
Ø Vertragslaufzeit	5.8 Jahre	5.0 Jahre
LTV Immobilienportfolio	42.0%	40.5%



# Erhöhung der Eigenkapitalrendite

## ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL UND EK-RENDITE

in CHF Mio. und %

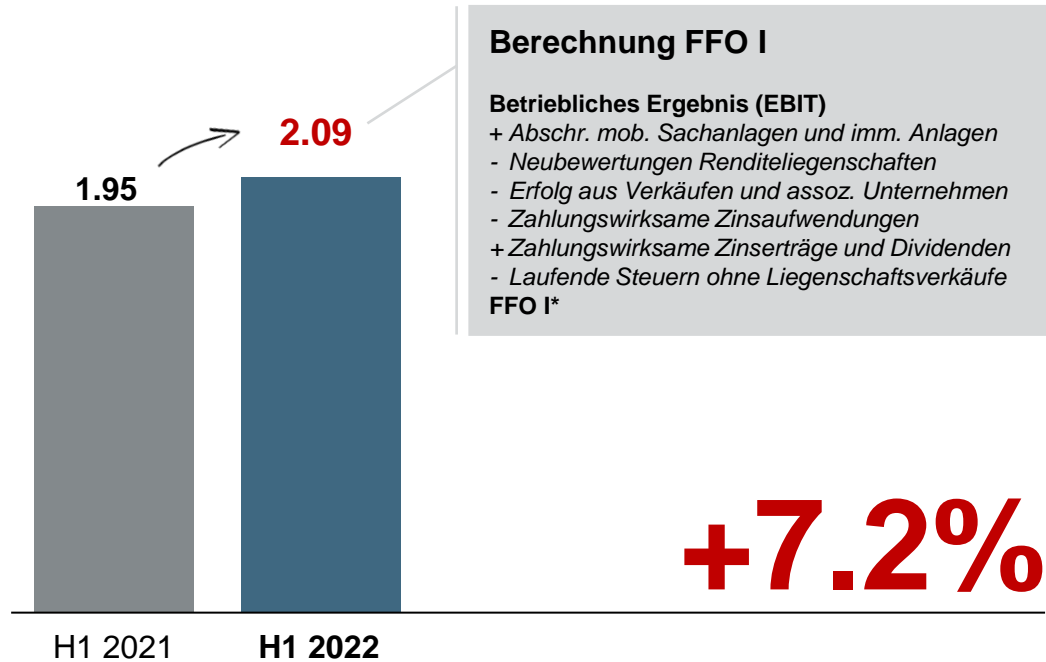


- Anstieg des Eigenkapitals trotz Ausschüttung an Aktionäre von CHF 3.35 pro Aktie per März und Juni 2022 (total CHF 257.0 Mio.)
- Stabile Eigenkapitalquote von 46.6% [47.5%]
- ROE von 8.3% (Ziel: 6-8%) liegt über langfristigen Zielen von Swiss Prime Site

# Steigerung FFO I pro Aktie und EPRA NTA pro Aktie

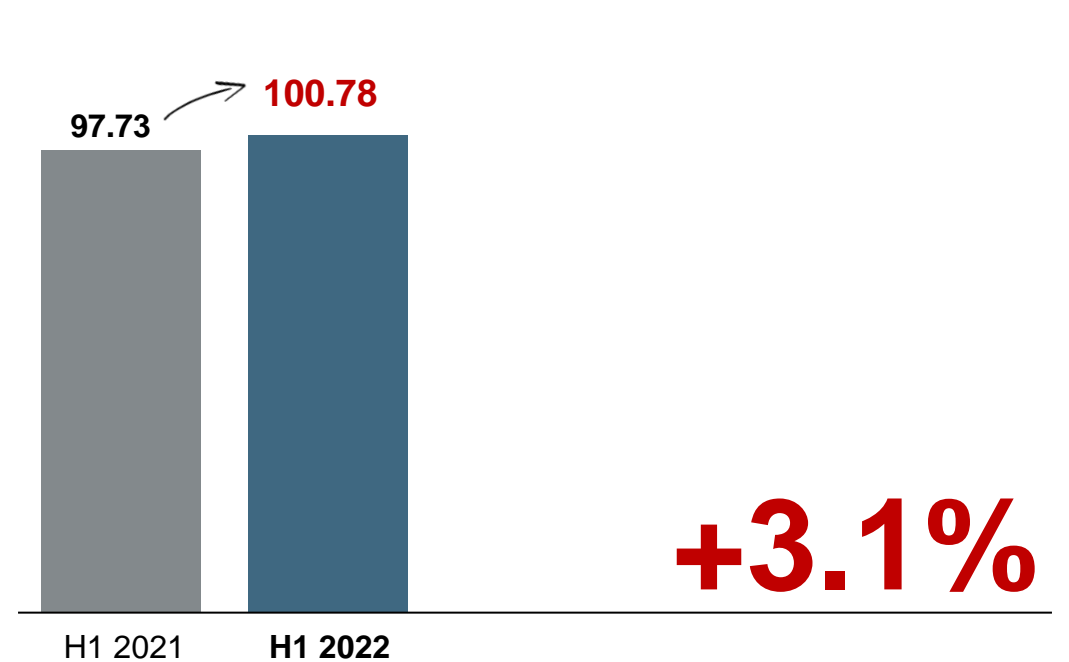
## FUNDS FROM OPERATIONS I (FFO I)

in CHF pro Aktie



## EPRA NTA (NET TANGIBLE ASSETS)

in CHF pro Aktie



\* FFO II = FFO I + Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften (netto) – laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSRAÜME**

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

- 1 MARKTEINSCHÄTZUNG**
- 2 HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2022**
- 3 WICHTIGSTE ERGEBNISSE**
- 4 FINANZEN**
- 5 ERWARTUNGEN UND AUSBLICK**

# Erhöhung der Guidance 2022

## ERWARTUNGEN GESCHÄFTSJAHR 2022

**AuM: CHF > 20 Mrd.**

**Leerstand: < 4.4%**

**Wachstum FFO I:  $\geq 5\%^*$**

**LTV: < 40%**

## MITTELFRISTIGE ZIELE

### IMMOBILIEN



#### Portfolio



**Volumen** von CHF 12-13 Mrd.  
**Leerstand 2022+** mittelfristig um 4%  
**Nutzungsarten 2025**  
 Abbau Retail auf < 20% und Stärkung  
 Büro- und Infrastruktur-/Logistiknutzung



#### Pipeline



**Aktives Volumen** CHF ~ 1.5 Mrd.  
**Reserven im Portfolio und der Projektpipeline**  
 Aktivierung der Reserven von CHF ~ 350 Mio.



#### Capital Recycling



**Verkäufe von non-core Immobilien**  
 zur Refinanzierung der Projektpipeline

### DIENSTLEISTUNGEN



Swiss Prime Site  
Solutions



Assets under Management CHF > 10 Mrd.  
 EBIT-Beitrag zur Gruppe CHF > 50 Mio. bis 2025  
 EBIT-Beitrag 2022: CHF ~ 30 Mio.



wincasa



Assets under Management von CHF > 70 Mrd.  
 Sicherstellung der EBIT-Marge von 12-15% ab 2022

Jelmoli



EBIT operativ «ausgeglichen» bis 2023

\* adjustiert um Vorfälligkeitsprämien in Höhe von CHF 24.9 Mio. in 2021

# SWISS PRIME SITE

---

## Analysten- und Investorenkontakt

---



**MARKUS WAEBER**  
Investor Relations

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

## Medienkontakt

---



**MLADEN TOMIC**  
Media Relations

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

## Unternehmenskalender

---

<b>Capital Markets Day</b>	26. Oktober 2022
<b>Geschäftsjahr 2022</b>	9. Februar 2023

## Headquarters

---

Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug  
Phone: +41 58 317 17 17  
www.sps.swiss

## Zurich Office

---

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

## Geneva Office

---

Swiss Prime Site 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**



**APPENDIX**



# Attraktiver Investment Case Swiss Prime Site

---

## Schweizer Marktführer

- Resiliente CH-Wirtschaft als stabile Basis für Immobilieninvestitionen («safe haven»)
- Klarer CH-Marktführer mit AuM von CHF > 20 Mrd. (davon CHF > 13 Mrd. eigene Assets)

## Stabile Cashflows

- Sehr stabile Cashflows mit 99.5% Collection Rate
- Attraktive FFO-Rendite von ~ 5%

## Attraktives Portfolio

- Grösstes kotiertes Immobilienportfolio der Schweiz mit attraktiver sowie stabiler Mieterschaft
- Fokus auf «prime locations» in bevölkerungsreichen Ballungszentren

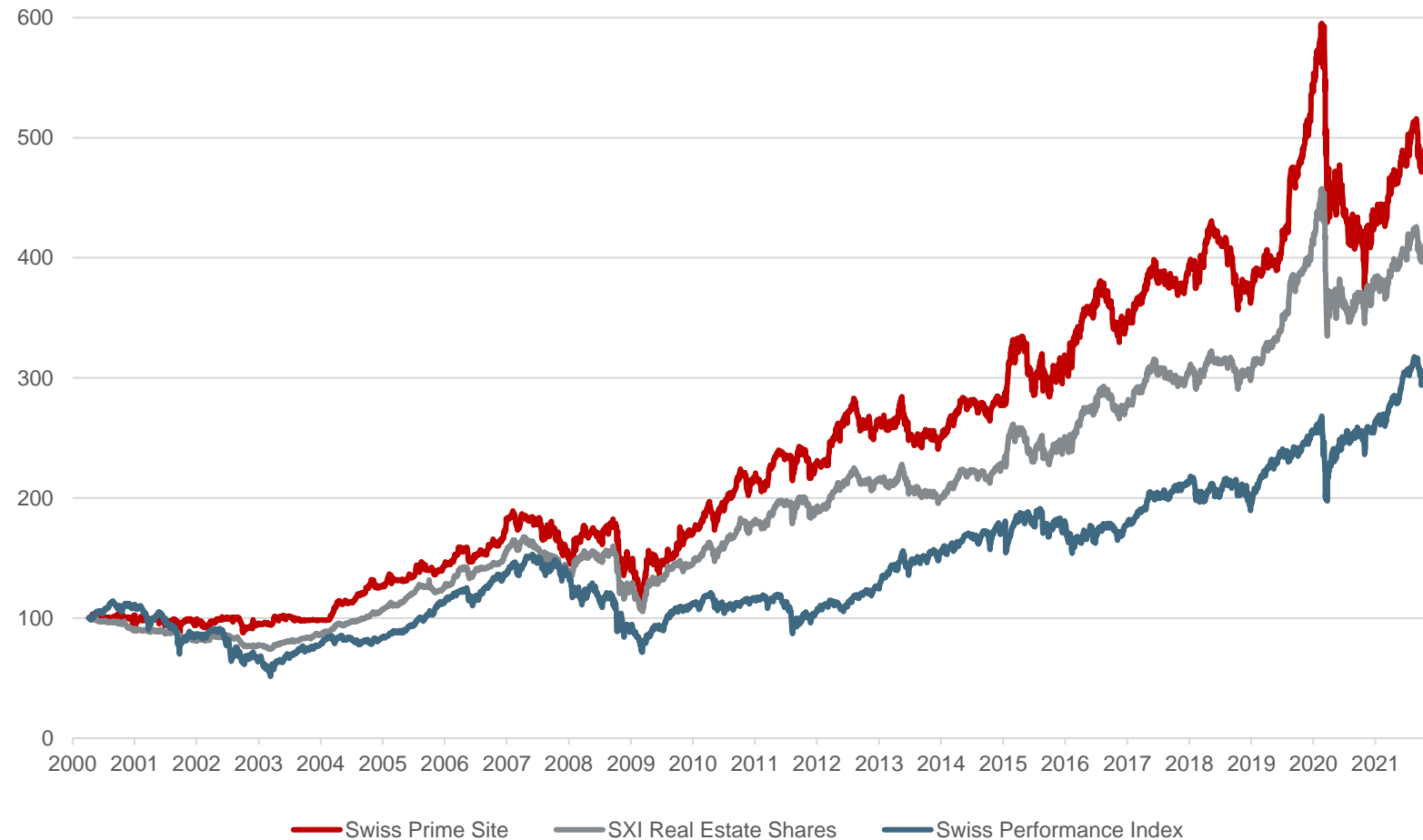
## Nachhaltiges Fundament

- Branchenführer in ESG-Themen (Kreislaufwirtschaft, ESG-linked Finanzierung und Vergütung)
- Klimaneutralität bis 2040 (im Betrieb)

## Attraktive Dividendenpolitik

- Nachhaltige und stabile Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von 80-90% der Funds from Operations (FFO I)

# Outperformance der Aktie von Swiss Prime Site



- Outperformance von SPSN**  
 Swiss Prime Site-Aktie im laufenden Jahr (YTD) und seit IPO mit einer Outperformance (+2.5% YTD) im Vergleich zum Immobiliensektor (REAL: -0.1% YTD) und zum Aktienmarkt (SPI: -12.1% YTD)
- Guter Inflationsschutz**  
 Kommerzielle Immobilienanlagen weisen durch die Anbindung der Mietzinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise einen hohen Inflationsschutz auf
- Schweiz als sicherer Hafen**  
 Starke Schweizer Wirtschaft und Wahrung bieten ein stabiles Umfeld fur Immobilieninvestitionen

# Verbesserte ESG Ratings von Sustainalytics und Inrate

**RATING AGENCY  
& BENCHMARK**



**RATING**

13.3 Low Risk  
(0-10: Negligible  
10-20: Low  
20-30: Medium  
30-40: High)

A  
(AAA to CCC)

C-  
(A+ to D-)

A-  
(A+ to D-)

«Green Star»  
Investment: 74  
Development: 78

**DATE**

27 July 2022  
(Report 2021)

31 May 2022

5 October 2021

2 June 2022  
(Report 2021)

15 October 2021

SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENSRAÜME

---