



SWISS PRIME SITE



# RESULTATE GESCHÄFTSJAHR 2023

ZÜRICH, 8. FEBRUAR 2024



Preisgekrönte neue Entwicklung «Alto» in Genf mit grosszügigen grünen Aussenflächen. Verschiedene Perspektiven des Gebäudes werden in der Präsentation gezeigt.

# Agenda

---

1. KEY MESSAGES
2. PORTFOLIO
3. FINANZEN
4. PIPELINE & NACHHALTIGKEIT
5. AUSBLICK

# Wir haben uns strategisch fokussiert und unsere Ziele erreicht

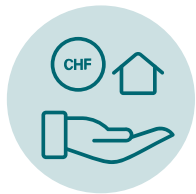
		Ziele	
Strategisch	Portfolio Fokussierung		
Operativ	Leerstand	< 4.1%	
	AuMs	~ CHF 8.2 Mrd.	
Finanziell	FFOI <sup>1</sup>	stabil	
	LTV	< 40%	

<sup>1</sup>Exkl. Wincasa

*... in einem anspruchsvollen Umfeld*

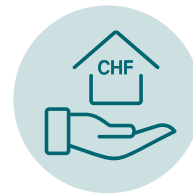
# Ungebrochen starke Vermietung, mehr Dynamik am Transaktionsmarkt

## Transaktionen



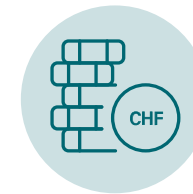
- **Aktiver Transaktionsmarkt** mit grösseren Transaktionen im Jahresverlauf
- **Aktivität gestreut** über Nutzungsarten, Lage und Entwicklungsstadien – Motivation vor allem Portfoliooptimierung
- Vermehrt **Ausschreibungen** von Portfolios zur **Sacheinlage**
- **Ausgewogene Anzahl** von Akteuren am Markt – Institutionelle (Fonds und Unternehmen), Private Equity und Family Offices
- Kaufpreise **bei oder über Fair Values**

## Vermietung



- Ungebrochen **starke Nachfrage nach zentralen Lagen** und hochwertigem Standard; schwächere Entwicklung für Peripherien und alte Gebäude
- Hauptinteresse weiter für **langfristige Mietverhältnisse** (ca. 10 Jahre)
- **Neuvermietungen** auf höheren Marktniveaus
- Weiterhin **Rückgang der Bauaktivität** und **weniger erteilte Baubewilligungen**; potenzielle Angebotsknappheit besonders für zentrale Lagen

## Bewertung



- **Diskontsatzeffekte** führen zu überschaubaren Abwertungen
- **Abwertungen** typischerweise über die **Hauptnutzungsarten und Lagen hinweg**
- **Aufwertungen** bei erfolgreichen **Entwicklungsliegenschaften** und einzelnen Objekten
- **Indexierungen und Mietsteigerungen** **federn** Diskontsatzeffekte ab; weitere positive Effekte aus Leerstands senkung und Entwicklungen

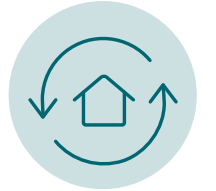
# Überblick Geschäftsjahr 2023 (1/2)

## Strategische Fokussierung



- Fokus auf **Kerngeschäft Immobilien-Anlagen**, **Ausschöpfung des Synergiepotenzials** zwischen Immobilien und Asset Management in Zentral- und Fachbereichen
- **Jelmoli-Transformation** nach Plan
  - Baugesuch eingereicht
  - erste Vorgespräche mit Mietinteressenten
- **Verkauf von Wincasa** mit einem Gewinn von **CHF 146 Mio.**

## Portfolio & Nachhaltigkeit



- **Stabiler Wert** des Immobilienportfolios bei **CHF 13.1 Mrd.**; **Neubewertungen von CHF -250 Mio. (-1.9%)** kompensiert durch wertschaffende Investitionen
- **Zukauf** von modernem **Bürogebäude** neben **Prime Tower Areal** «Fifty-One» mit LEED Gold Label
- **Übergabe** von signifikanten Entwicklungsprojekten **Müllerstrasse, Zürich** und **Alto Pont-Rouge, Genf** in Q4 2023 nach Plan (total Mietpotenzial von CHF 26.5 Mio. p.a. für 2024)
- **Verkäufe über CHF 280 Mio.** (rund +7% über FV) von «non-core» Objekten zur Finanzierung der Pipeline und Optimierung Portfolio
- **Reduktion Emissionsintensität** um **10%**; deutlich besser als linearer Absenkpfad

# Überblick Geschäftsjahr 2023 (2/2)

## Operative Performance



- Signifikante Steigerung der Mieterträge um **+4.3% LfL auf Rekordhöhe von CHF 438 Mio.**
- Weitere Senkung **Leerstand** auf **4.0%**
- Wachstum im **Asset Management** um 9% auf **CHF 8.4 Mrd.** AuMs in zurückhaltendem Umfeld; Gewinne von Mandaten mit Sacheinlagen
- **Leichter Rückgang** der Asset Management Erträge um **4%** auf CHF50 Mio. aufgrund tieferer Emissionen
- **Optimierung operativer Kosten** durch effizientere Struktur auf Kurs

## Finanzierung

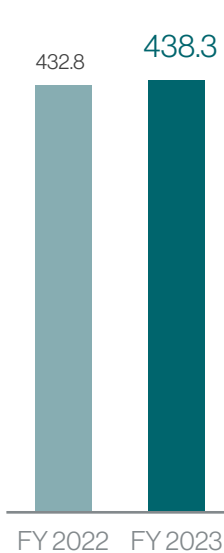


- **LTV bei 39.8%**, leicht höher gegenüber 2022 [38.8%] aufgrund von Abwertungen und gezieltem Zukauf im Dezember 2023
- **CHF 425 Mio. Anleihen** erfolgreich refinanziert innerhalb unseres **Green Finance Frameworks** und **CHF 2.5 Mrd. Kreditlinien** mit Nachhaltigkeitsbezug um ein Jahr **verlängert**
- **Liquidität deckt Fälligkeiten** über die **nächsten 18 Monate** hinaus
- Vorschlag von stabiler **Dividende** i.H.v. **CHF 3.40** an die Generalversammlung

# Wesentliche Kennzahlen Geschäftsjahr 2023

## Absolut

MIETERTRAG  
IMMOBILIEN  
in CHF Mio.



+1.3%  
+4.3% (LfL)

AUM  
ASSET MANAGEMENT  
in CHF Mrd.



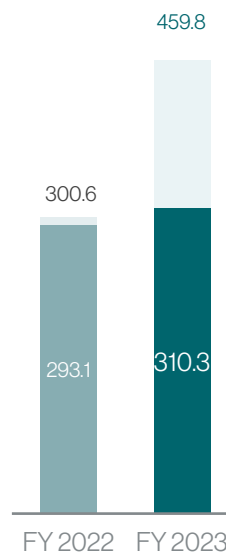
+9%

EBIT<sup>1</sup>  
in CHF Mio.



+6.1%

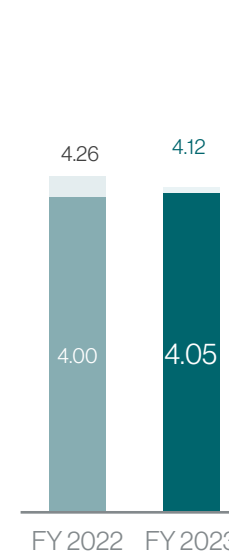
GEWINN<sup>1</sup>  
in CHF Mio.



+5.9%  
+53%  
(inkl. Wincasa)

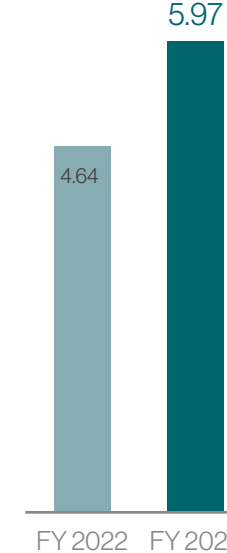
## Pro Aktie

FFO I  
in CHF



+1.3%  
-3.3%  
(inkl. Wincasa)

FFO II <sup>2</sup>  
in CHF



+29%

EPRA NTA  
in CHF



-1.1%

<sup>1</sup> vor Neubewertungen. EBIT ohne Wincasa Effekte, Gewinn vor und nach Wincasa Effekte (IFRS5)

<sup>2</sup> inkl. Veräußerungsgewinne.

A photograph of a modern architectural space. On the left, a multi-story building with a grid of windows and a grey facade. A person is riding a bicycle across a paved plaza in the foreground. To the right, a series of large, grey, textured concrete columns form a covered walkway. The ground is paved with light-colored bricks. In the background, there are more buildings and greenery under a clear blue sky. The overall atmosphere is bright and sunny.

SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME



# Agenda

---

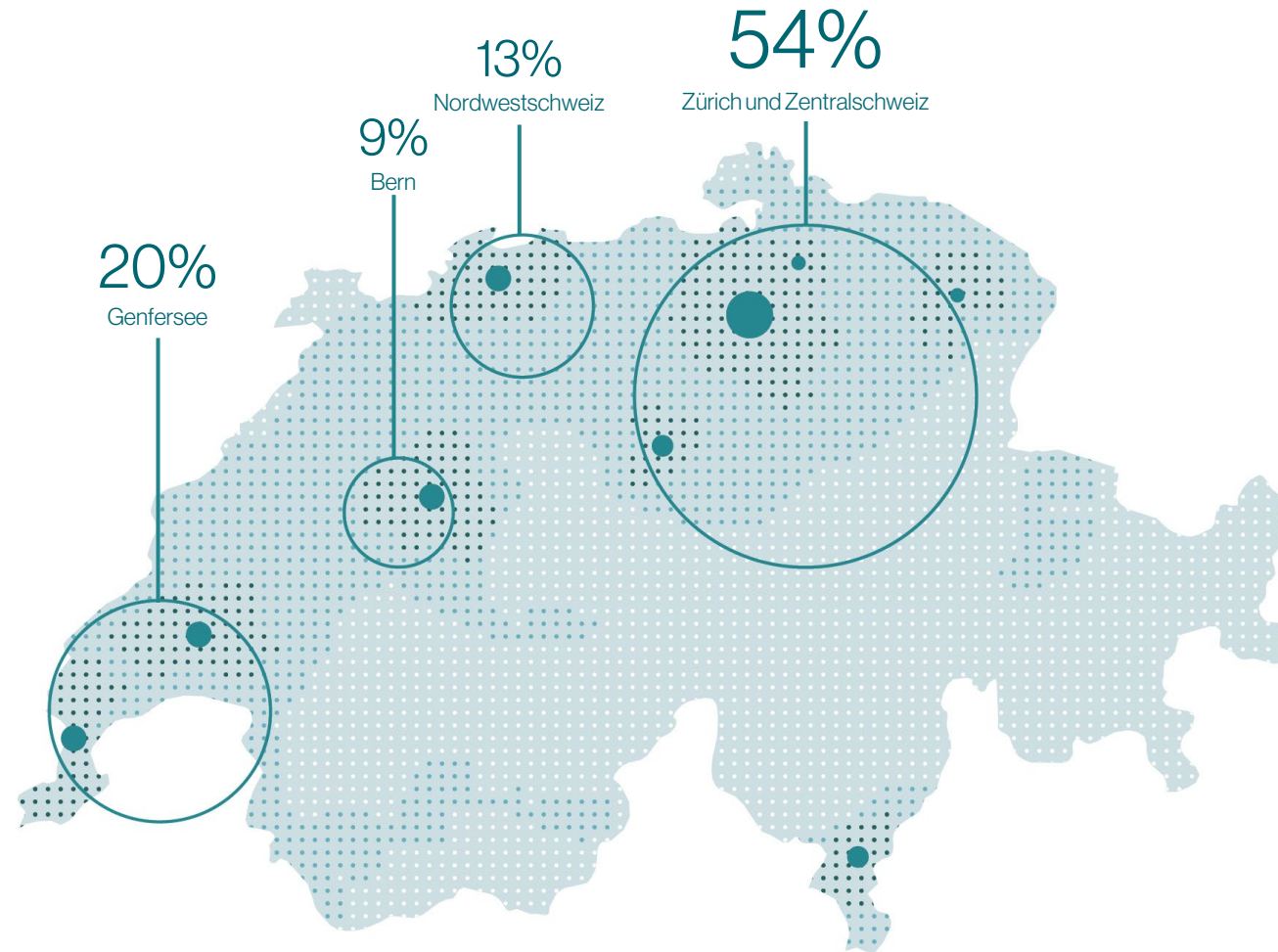
1. KEY MESSAGES
2. PORTFOLIO
3. FINANZEN
4. PIPELINE & NACHHALTIGKEIT
5. AUSBLICK

# Portfolio Fokus auf Wirtschaftszentren und grössere Objekte

**CHF 13.1 Mrd.**  
 Immobilienportfolio  
 (GJ 2022: CHF 13.1 Mrd.)

**159**  
 Anzahl Immobilien  
 (GJ 2022: 176)

**1.7 Mio. m<sup>2</sup>**  
 Vermietungsfläche  
 (stabil)

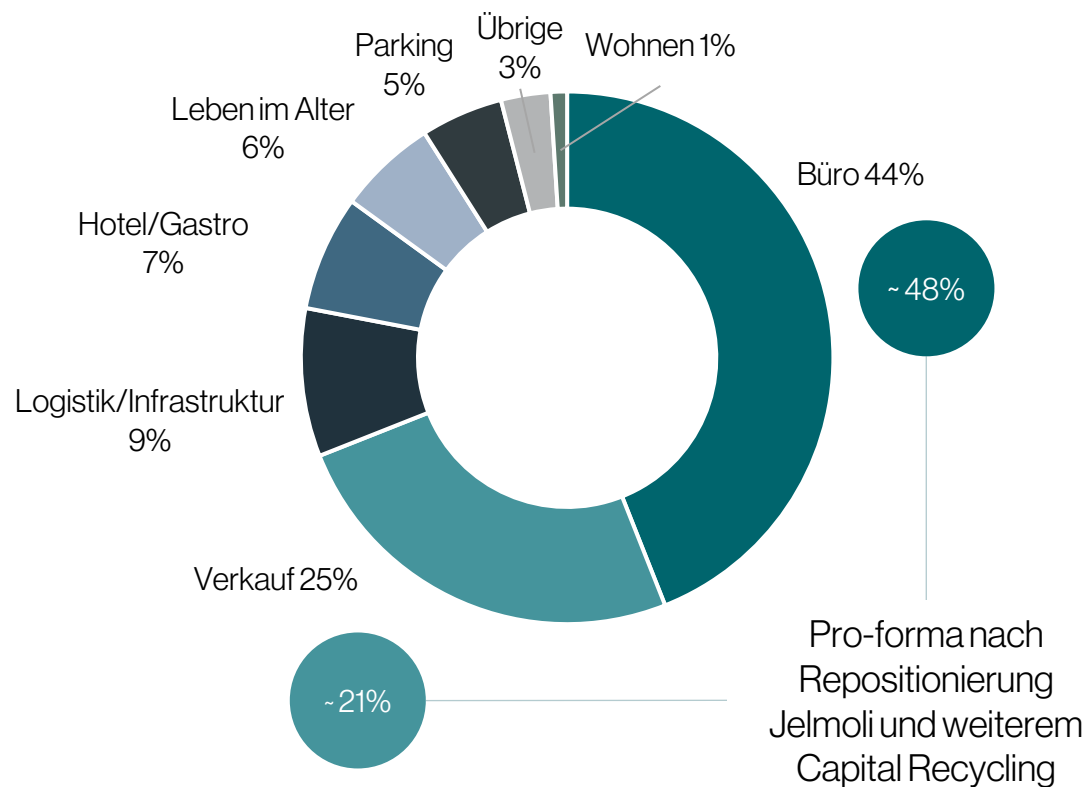


Anmerkung: Punktfarbtintensität indiziert die Bevölkerungsdichte

# Bedeutendste Nutzungsart Büro und starke Mieterdiversifikation

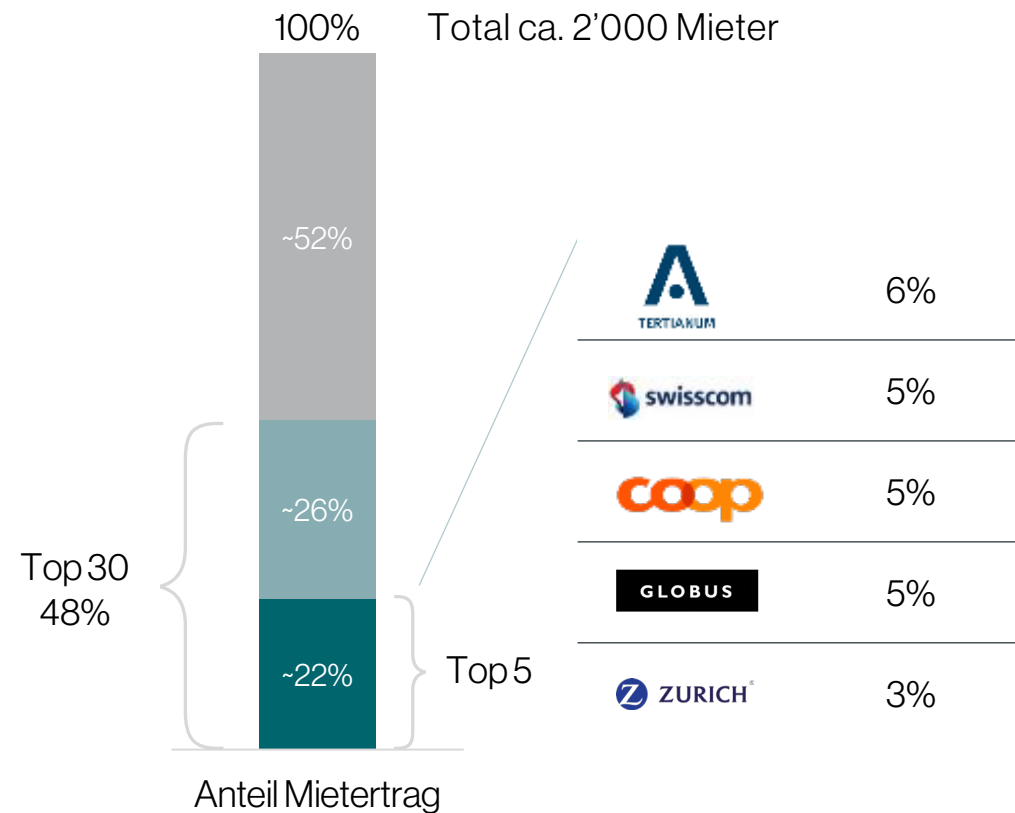
## Portfolio nach Nutzungsart<sup>1</sup>

per 31.12.2023



## Diversifikation Mieter

per 31.12.2023

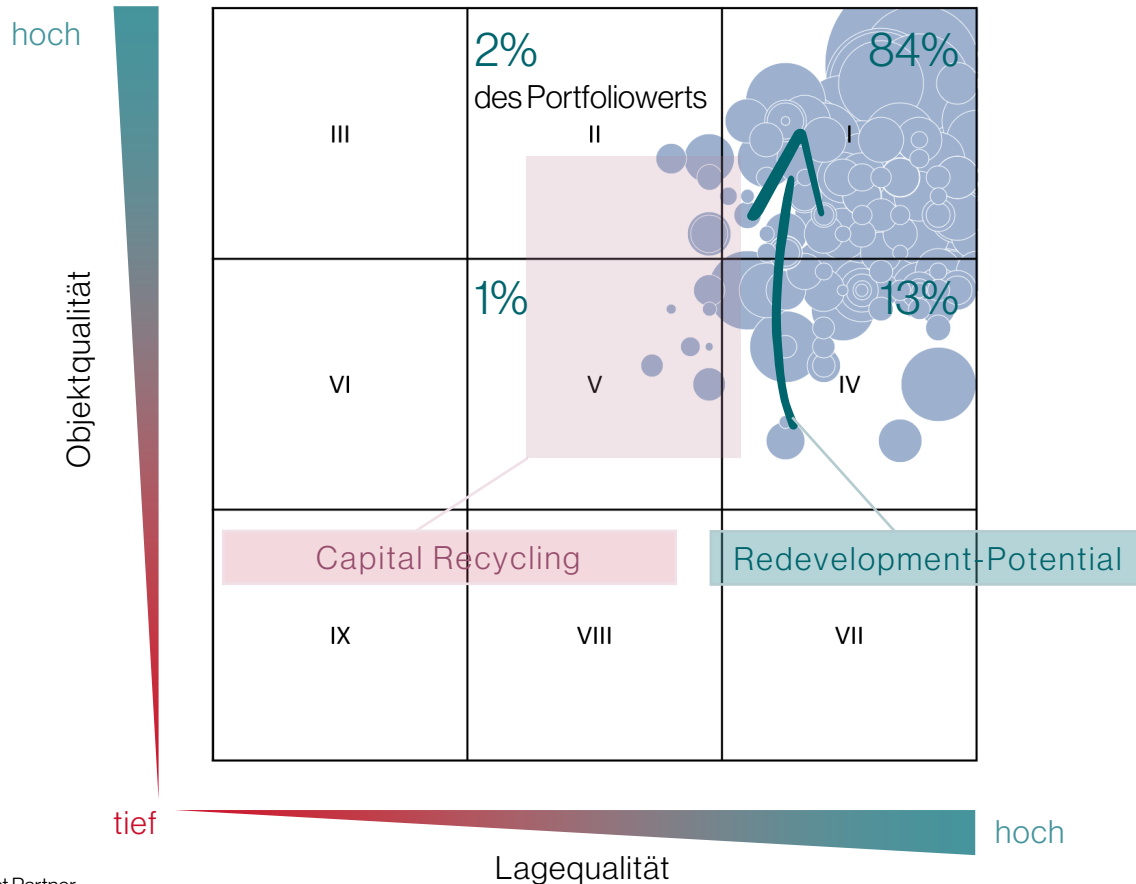


<sup>1</sup>Segment Immobilien.  
Anmerkung: Werte basieren auf Mietertrag

# Aktives Portfoliomanagement steigert Qualität weiter

## Portfolio Marktmatrix

Wüest Partner per 01.01.2024



### Neue / Neupositionierte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant I

- › Zürich, Fifty-One, Office (Akquisition)
- › Zürich, Müllerstrasse 16/20, Office (Redevelopment)
- › Schlieren ZH, JED Umbau, Office (Redevelopment)

### Verkaufte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant II & V

- › Gossau, Center Moos, Retail
- › Berlingen, Tertianum, Leben im Alter
- › Olten, Tertianum, Leben im Alter

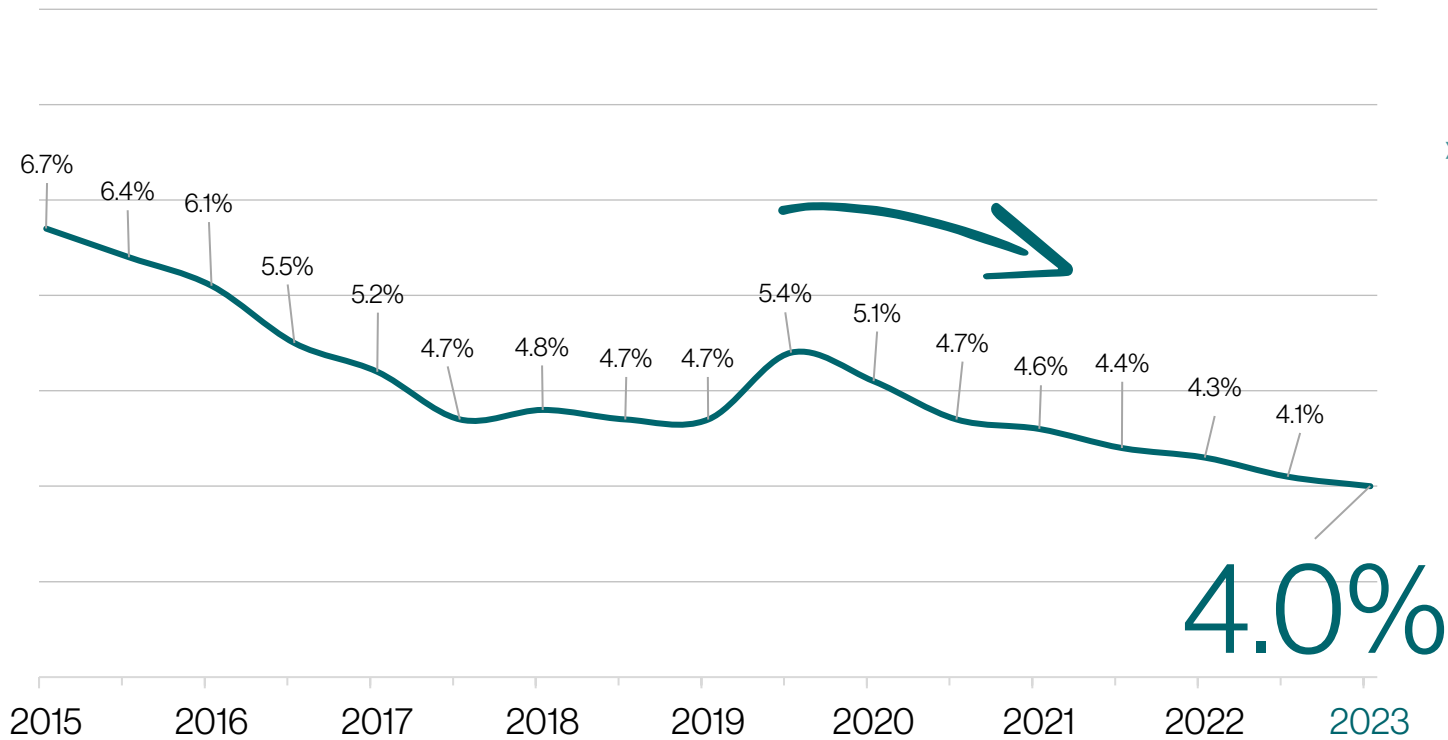
Aufzählung beinhaltet die grössten Liegenschaften

Beste Nutzung am richtigen Ort!

# Rekordtiefer Leerstand durch erfolgreiches Immobilienmanagement

## Leerstandsquote

in %



› Bedeutende Neumieter



**Burkhalter**  
Group



› Bedeutende Vertragsverlängerungen



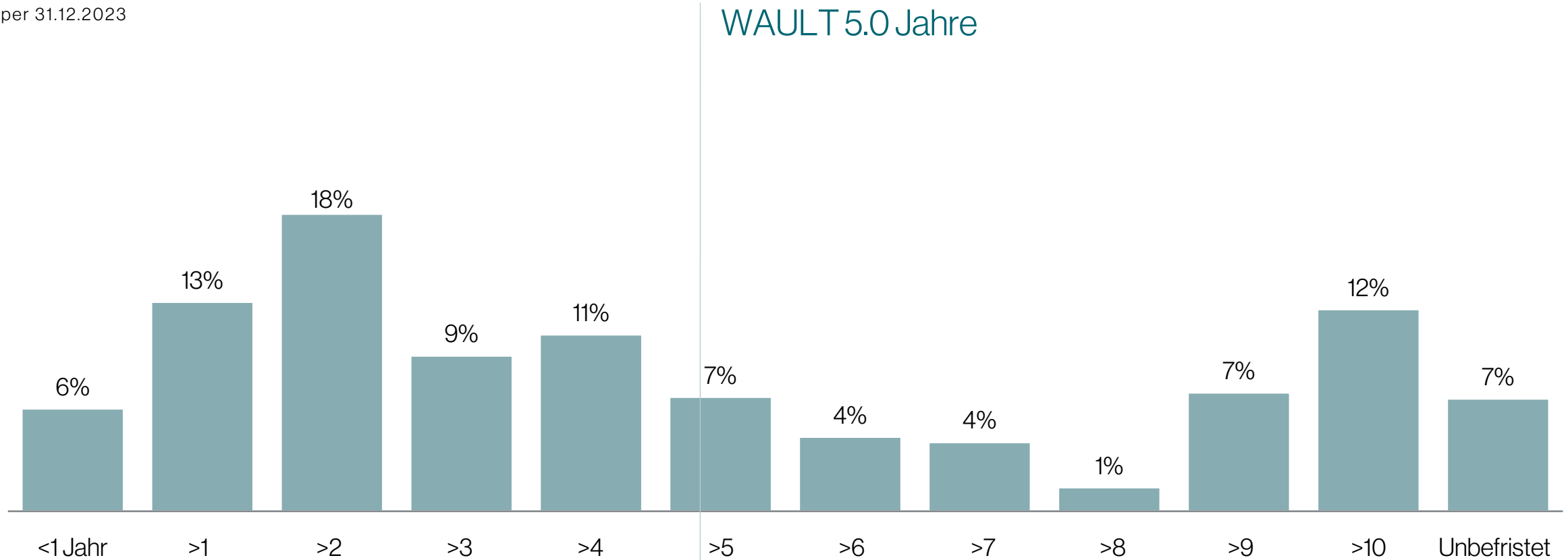
**LOMBARD ODIER**  
LOMBARD ODIER DARIER HENTSCH



# Ausgewogenes Laufzeitprofil der Mietverträge und stabiler WAULT

## Fälligkeit der Mietverträge

per 31.12.2023



Anmerkung: Darstellung ohne konzerninternem Mietvertrag Jelmoli, welcher im Jahr 2023 endet  
 Aufgezeigte Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten

# Asset Management: Wachstum in allen Produktlinien



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

## Fund Management – Discretionary –

+0.3  
vs. GJ 2022

CHF 3.2 Mrd. AuM



AKARA  
DIVERSITY PK

- Offene und geschlossene Anlagefonds für qualifizierte Investoren
- Reguliert von Finanzmarktaufsicht (FINMA)

## Asset Management – Fiduciary –

+0.3  
vs. GJ 2022

CHF 4.0 Mrd. AuM



SWISS PRIME  
ANLAGESTIFTUNG

- Vollumfängliche Vermögensverwaltung für Schweizer Anlagestiftungen
- Steuerbefreites Anlageinstrument für Pensionskassen
- Reguliert von Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

## Real Estate Advisory

+0.1  
vs. GJ 2022

CHF 1.2 Mrd. AuM

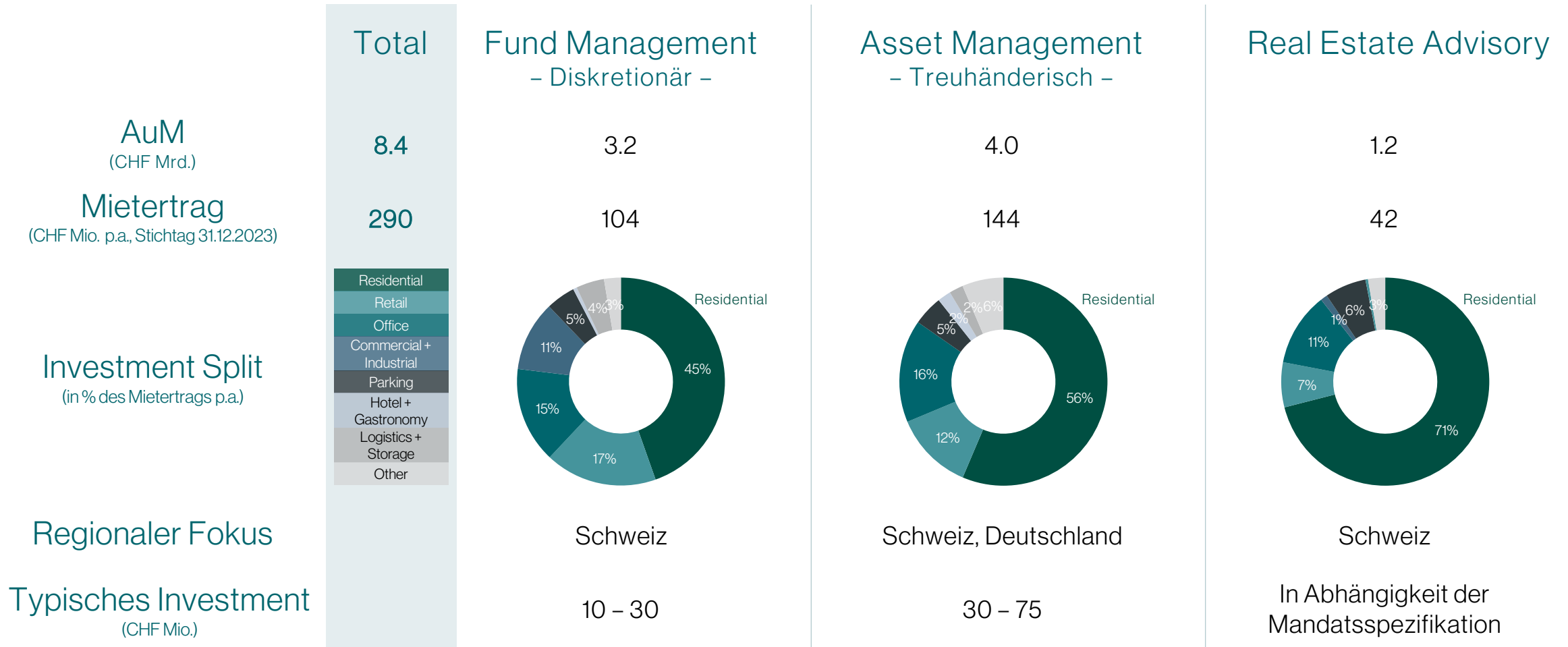
â asga  
pensionskasse

■ BASF  
We create chemistry

edifondo

- Breite Leistungspalette von anlagespezifischen Mandaten bis hin zu vollumfänglichen Vermögensverwaltungsmandaten
- Für regulierte und nicht-regulierte Kunden

# Asset Management: Komplementäres Anlageprofil







®

SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄRÄUME

# Agenda

---

1. KEY MESSAGES
2. PORTFOLIO
3. FINANZEN
4. PIPELINE & NACHHALTIGKEIT
5. AUSBLICK

# Erträge: Rekordmietertrag trotz Capital Recycling

## Betriebsertrag Konzern

in CHF Mio.

	GJ 2022	GJ 2023	Δ Vorjahr
Mietertrag	432.8	438.3	+1.3%
Entwicklung	24.8	39.5	+58.9%
Asset Management	52.0	49.7	-4.4%
Retail	132.1	126.5	-4.2%
Andere	4.8	4.6	-4.4%
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>646.6</b>	<b>658.6</b>	<b>1.9%</b>

- **Anstieg Mietertrag um CHF 5.5 Mio. auf Rekordhöhe** trotz Verkäufen im Rahmen Capital Recycling (Effekt CHF 9.9 Mio. Miete); Treiber vor allem **Neuvermietungen, Indexierungen und gute Umsatzmieten** (EPRA LfL +4.3%)
- Anstieg **Entwicklungserträge** vor allem aufgrund von **Verkauf** von nicht strategischer Entwicklungliegenschaft (Tertianum Olten)
- **Rückgang Asset Management Ertrag** aufgrund niedriger Transaktionsvolumina (Neugelder und Zukäufe); jedoch **deutliche Steigerung der «Recurring» Fees**
- **Umsatzrückgang im Retail** (Jelmoli) vor allem durch Kundenzurückhaltung im zweiten Halbjahr

# Besseres Kostenmanagement und mehr Potenzial durch Vereinfachung



## Betriebsaufwand Konzern

in CHF Mio.

	GJ 2022	GJ 2023	Δ Vorjahr
Immobilienaufwand	-68.8	-64.6	-6.2%
Entwicklungsaufwand	-21.7	-33.6	+55.1%
Warenaufwand	-75.2 <sup>1</sup>	-60.5	-19.6%
Personalaufwand	-82.1	-79.7	-3.0%
Abschreibungen und Wertminderungen	-41.6 <sup>2</sup>	-5.7	-86.4%
Andere	-30.6	-25.4	-17.0%
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-320.1</b>	<b>-269.4</b>	<b>-15.8%</b>
- davon Einmaleffekte Jelmoli	+34.3		
<b>Betriebsaufwand adjustiert</b>	<b>-285.8</b>	<b>-269.4</b>	<b>-5.7%</b>

- **Rückgang Immobilienaufwand trotz Inflation und Wachstum Mieterträge**; besseres Kostenmanagement für Unterhalt und Insourcing von Vermietungsaktivitäten
- Entwicklungsaufwand für die Verkäufe korrespondierend zur Ertragsentwicklung
- Geringerer Warenaufwand reflektiert Umsatzrückgang und Wertberichtigung im Vorjahr im Bereich Retail
- **Rückgang Personalaufwand** vor allem aufgrund von **tieferem Aufwand für Vorsorge** nach Vereinfachung Pensionspläne; übrige Effekte (Sozialplan Jelmoli und Einsparungen) gleichen sich in 2023 aus
- **Kosteneinsparungen nach Vereinfachung** Konzernstruktur auf Kurs (Bereiche Personal, Beratungsaufwand/ IT und sonstige Aufwendungen)

<sup>1</sup>Inklusive CHF7.1 Mio. Wertberichtigungen im Warenlager.

<sup>2</sup>Inklusive CHF27.2 Mio. Sonderabschreibungen bei Jelmoli.

# Steigerung des operativen Gewinns

## Profitabilität Konzern

in CHF Mio.

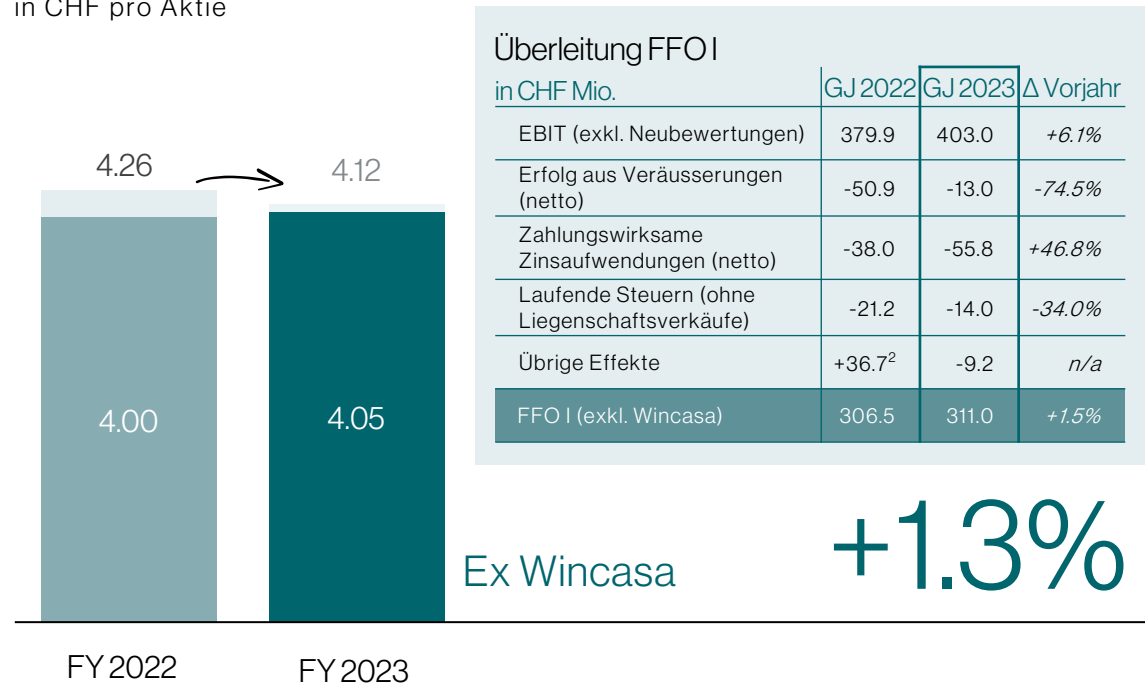
	GJ 2022	GJ 2023	Δ Vorjahr
Total Betriebsertrag	646.6	658.6	
Neubewertungen (netto)	169.7	-250.5	
Erfolg aus Veräusserungen (netto)	50.9	13.0	
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	2.5	0.8	
Total Betriebsaufwand	-320.1	-269.4	
EBIT	549.7	152.5	
EBIT (exkl. Neubewertungen)	379.9	403.0	+6.1%
- davon Einmaleffekte Jelmoli	+34.3		
- davon Veräusserungserfolg	-50.9	-13.0	
Adjustiertes EBIT (exkl. Neubewertungen)	363.3	389.9	+7.3%

- Negative Neubewertungen von CHF -250.5 Mio. (-1.9% des Portfolios von CHF 13.1 Mrd.)
  - Abwertungen typischerweise über die Hauptnutzungsarten und Lagen hinweg
  - Aufwertungen auf einzelnen Liegenschaften, insbesondere Entwicklungs-Liegenschaften (CHF +19 Mio.)
- Erfolge aus Immobilienverkäufen (18 Verkäufe) zeigen weiterhin die Werthaltigkeit des Portfolios auf (durchschnittlich **7% über letztem Fair Value**)
- Operatives EBIT deutlich über Vorjahr

# FFO-Wachstum trotz steigender Zinsen

## Funds from Operations I (FFO I)<sup>1</sup>

in CHF pro Aktie



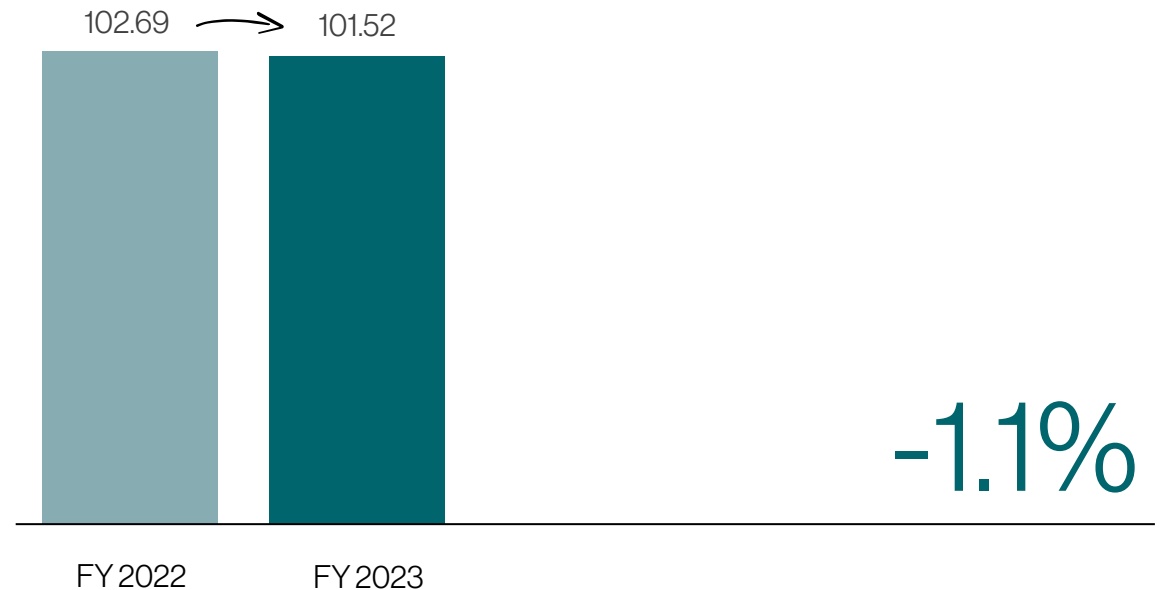
- **Besseres operatives Ergebnis** und **niedrigere zahlungswirksame Steuerquote** kompensieren höheren **Zinsaufwand**

<sup>1</sup>Niedriger Betrag jeweils exklusive dem operativen Cash Flow von Wincasa. Wachstum auf Basis exklusive Wincasa.

<sup>2</sup>Davon Abschreibungen und Wertminderung von CHF 48.7 Mio. insbesondere aus Jelmoli Repositionierung.

## EPRA NTA (Net Tangible Assets)

in CHF pro Aktie

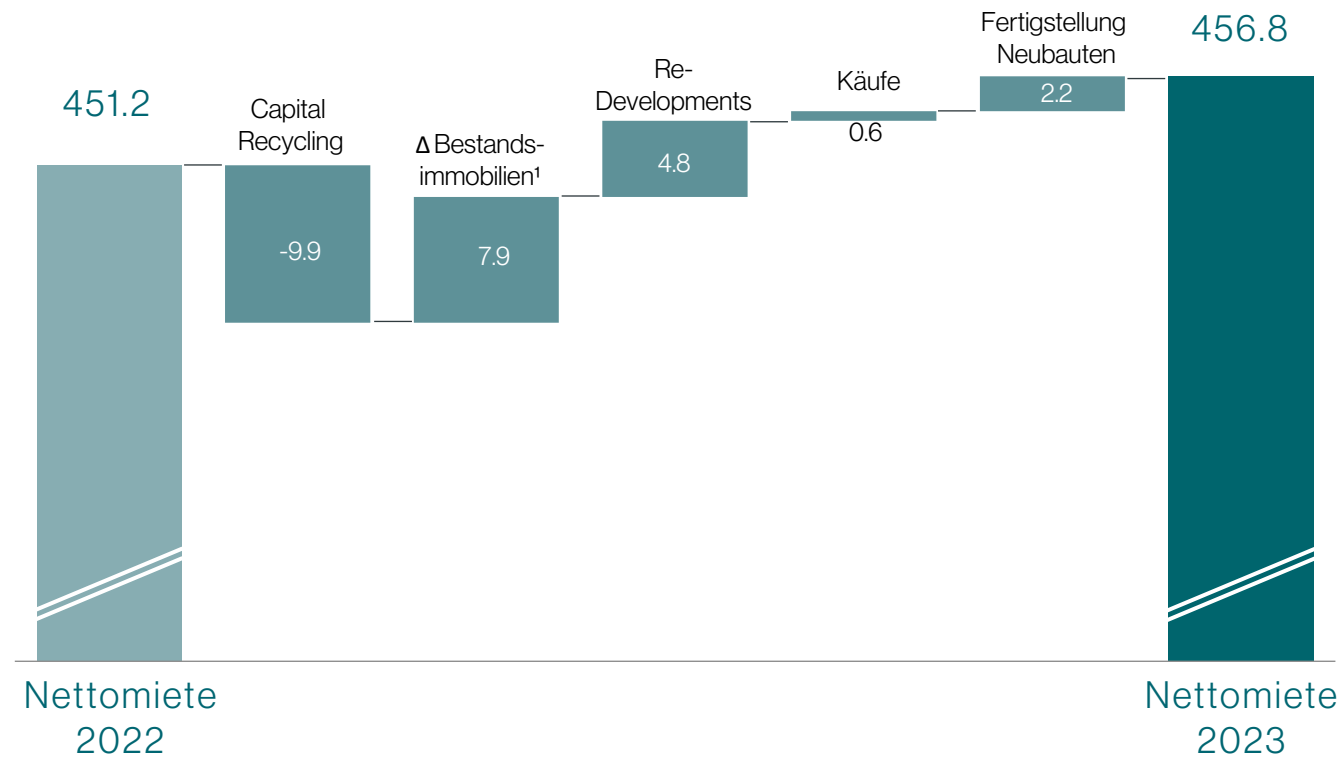


- **Abwertungen** bedingen **leichten Rückgang** das Buchwertes, Investitionen finanziert durch Verkäufe
- Net Tangible Assets ohne Wertbeimessung des Asset Management Geschäfts

# Immobilien: Wachstum der Mieten um 4.3% auf EPRA LfL Basis

## Entwicklung Mieterträge<sup>1</sup>

in CHF Mio.



- Erhöhung Mieterträge um rund CHF 5.6 Mio. (+1.2%) auf CHF 457 Mio.; historischer Höchststand
- Trotz Verkäufen mit Mieten im Umfang von CHF 9.9 Mio., wenigen Ankäufen sowie grösseren Projektfertigstellungen erst am Jahresende
- Wichtigste Einflussgrössen
  - Indexanpassungen
  - Umsatzmieten
  - Reduktion Leerstand
  - Kontinuierliche Verbesserung der Flächen
- ~ 90% der Mietverträge an Inflation<sup>2</sup> gekoppelt, mit einer Steigerung von rund 2% über das Portfolio
- EPRA LfL-Wachstum von +4.3%

<sup>1</sup> Basis: Segment Immobilien.

<sup>2</sup> Zusammensetzung aus Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Referenzzinssatz, sowie Umsatzmieten.

# Asset Management: Wachstum in herausforderndem Markt

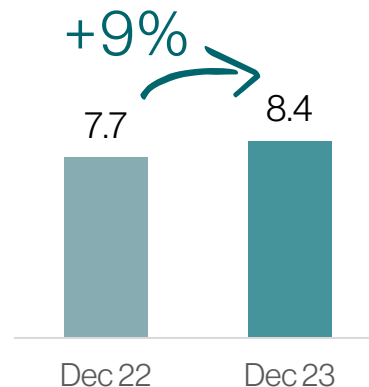
## Übersicht Kennzahlen

in CHF Mio.

	GJ 2022	GJ 2023	Δ Vorjahr
Fees	52.0	49.7	-4.4%
<i>davon wiederkehrend</i>	<i>63%</i>	<i>77%</i>	
EBIT	30.0	27.4	-8.5%
<i>%-Marge</i>	<i>58%</i>	<i>55%</i>	

## Assets under Management

in CHF Mrd.



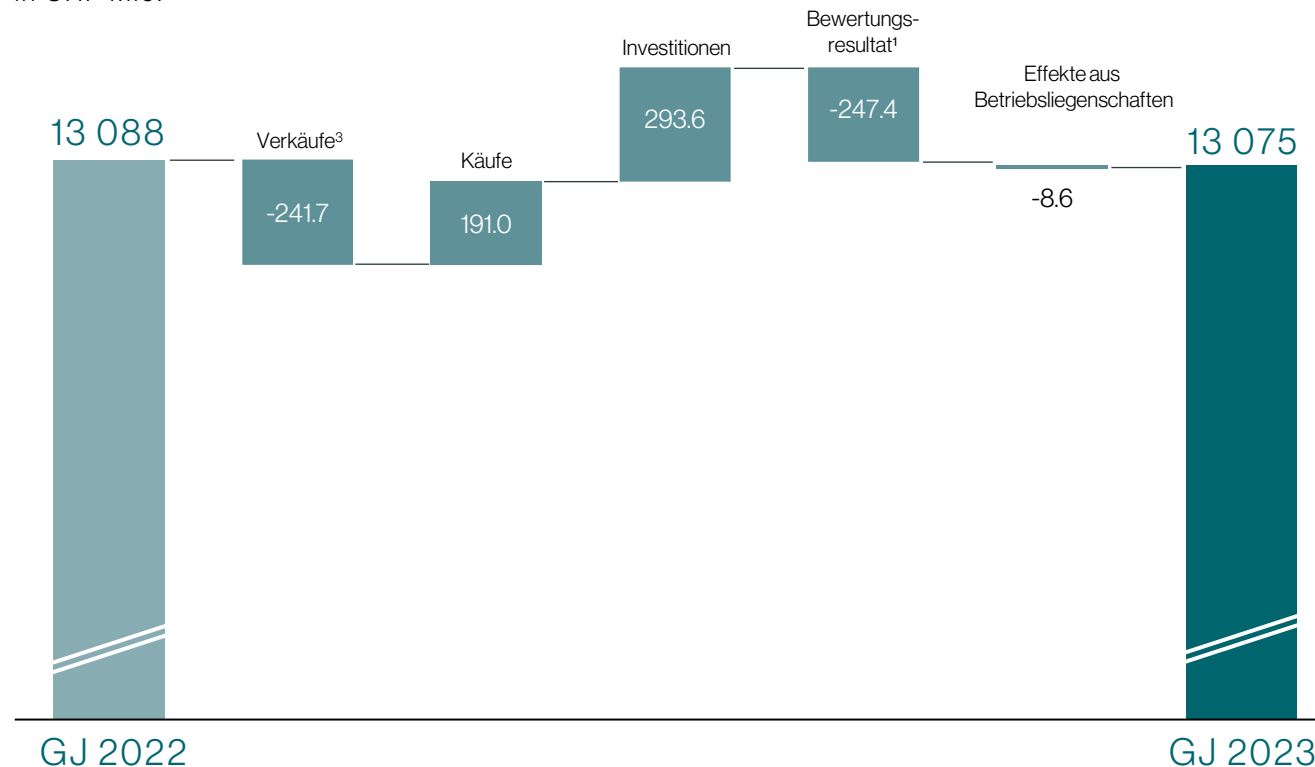
- 2023 insgesamt **herausforderndes Umfeld**, mit verhaltenem Anlageappetit insbesondere der Pensionskassen
- **AuM-Wachstum von 9% gegenüber Vorjahr** überproportional zum Markt
- **Sacheinlagen von Immobilien** in mehreren Transaktionen bei denen wir uns **kompetitiv durchgesetzt** haben
- **Weniger Kapitalerhöhungen** reduzieren transaktionsbasierte Erträge gegenüber Vorjahr
- Deutlich höhere **wiederkehrende Erträge** unterstreichen **Stabilität der Einnahmen**
- Weitgehend **stabile EBIT-Marge** dank stringentem Kostenmanagement
- Attraktive Pipeline betreffend Assets und Mandaten erlaubt **zuversichtliche Prognose**



# Stabile Vermögenswerte mit wertsteigernden Investitionen

## Wachstum Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



<sup>1</sup> Differenz zur Erfolgsrechnung aus Neubewertung der Nutzungsrechte aus Baurechten nach IFRS.

<sup>2</sup> Gemäss Wüest Partner.

<sup>3</sup> Verkäufe berücksichtigt nach Vollzug und angesetzt zu letztem Buchwert.

### ■ Total 159 Immobilien (2022: 176)

- Effizienzsteigerung durch Portfoliokonsolidierung (Portfolio-Cluster, grössere Einzelgebäude)
- Verjüngung und Standortoptimierung im Rahmen der Capital Recycling Strategie
- Verkäufe zur Finanzierung der Entwicklungspipeline
- Investitionen und Zukäufe mit Fokus auf erstklassige Lagen und Immobilien

### ■ Portfoliowert stabil bei CHF 13.1 Mrd. (-0.1%):

- Abwertungen getrieben durch Diskontsatzserhöhungen; nominaler Diskontierungssatz für Renditeliegenschaften bei 4.04% (2022: 3.72%)<sup>2</sup>
- Kompensation in der Bewertung durch höheres Mietzinspotenzial (Indexierung, höhere Neuvermietungen) sowie wertsteigernde Investitionen
- Aufwertungen der Entwicklungliegenschaften um CHF19 Mio. (+2%)

# Breite Finanzierungsbasis mit stetigem Zugang

## Finanzierungsparameter

in CHF Mio.

	2022	2023
Renditeimmobilien	13'088	13'075
<i>davon unbelastet</i>	86%	86%
Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'095	5'304
<i>davon fix</i>	78%	87%
Netto-Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup> (Segment Immobilien)	5'074	5'210
<b>LTV (Netto)</b>	<b>38.8%</b>	<b>39.8%</b>
Ø Zinssatz	0.9%	1.2%
Ø Fälligkeit	5.0 Jahre	4.6 Jahre

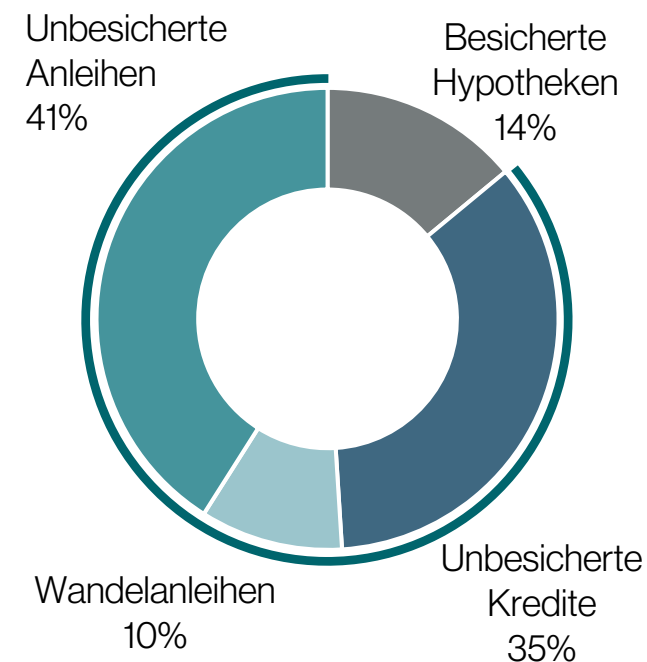
<sup>1</sup>Netto der liquiden Mittel inklusive kurzfristiger Forderungen gesichert durch Bankgarantien.

Rating – Moody's

**A3** stabil

Finanzierungsstruktur konsolidiert

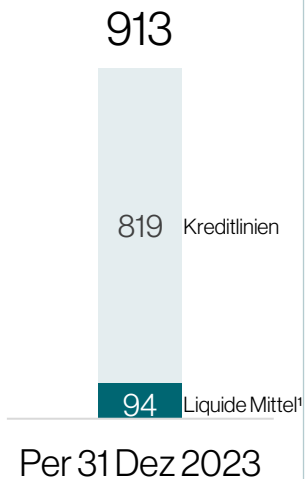
86% unbesichert



# Kontinuierliche Rollierung der Fälligkeiten, hohe Liquiditätsreserve

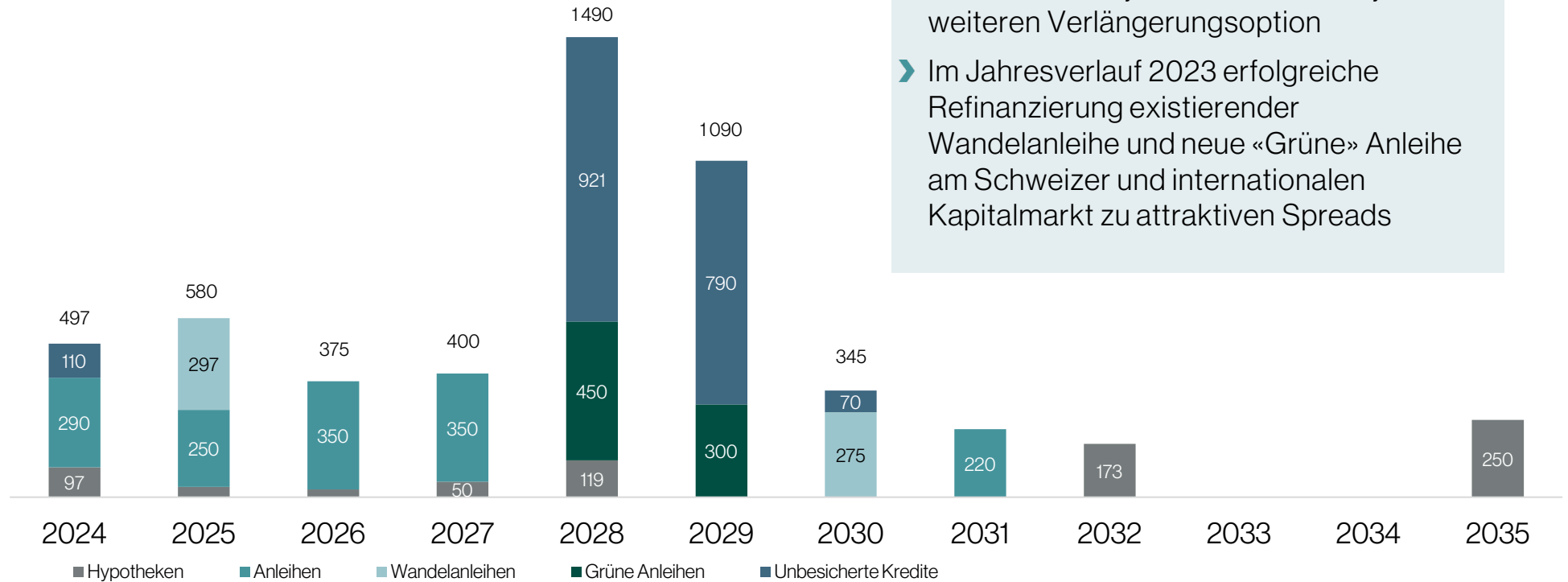
## Liquidität

Liquide Mittel und verbindliche Kreditlinien in CHF Mio.



## Fälligkeitsprofil Schulden

zu Nominalwerten in CHF Mio.



- Erfolgreiche Verlängerungen der Kreditlinien um jeweils ein Jahr mit je einer weiteren Verlängerungsoption
- Im Jahresverlauf 2023 erfolgreiche Refinanzierung existierender Wandelanleihe und neue «Grüne» Anleihe am Schweizer und internationalen Kapitalmarkt zu attraktiven Spreads

<sup>1</sup>Inklusive kurzfristiger Forderungen gesichert durch Bankgarantien.



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENS RÄUME

SUD ↑

# Agenda

---

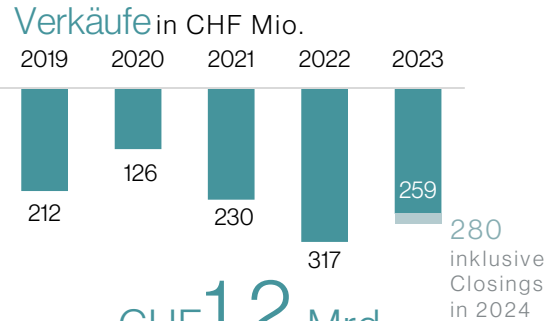
1. KEY MESSAGES
2. PORTFOLIO
3. FINANZEN
4. PIPELINE & NACHHALTIGKEIT
5. AUSBLICK

# Erfolgreiche Fortführung unserer Capital Recycling Strategie



1

## Finanzierung Pipeline



CHF 1.2 Mrd.

CHF 0.8 Mrd.  
2020-2025

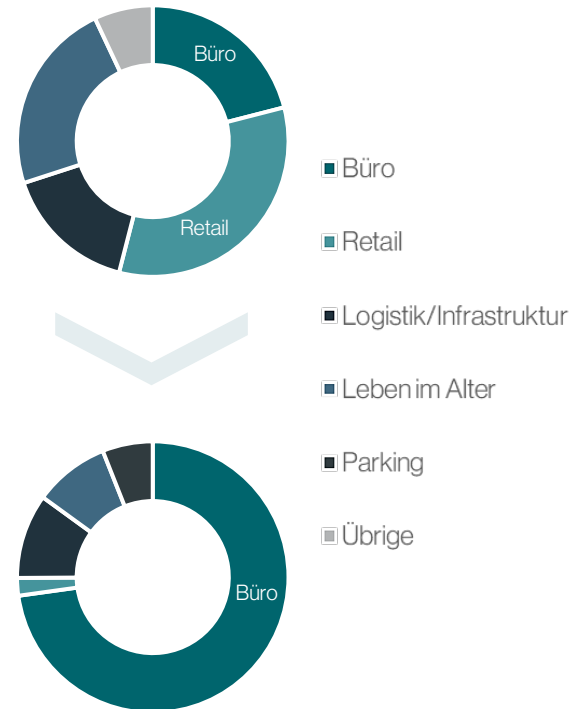
2023 Abschluss Grundausbau

- Müllerstrasse
- Alto Pont-Rouge
- Stücki Park

2024 Fertigstellung: Tertianum Paradiso

2

## Optimierung Mix<sup>1</sup>



3

## Verbesserung Lage & Nachhaltigkeit

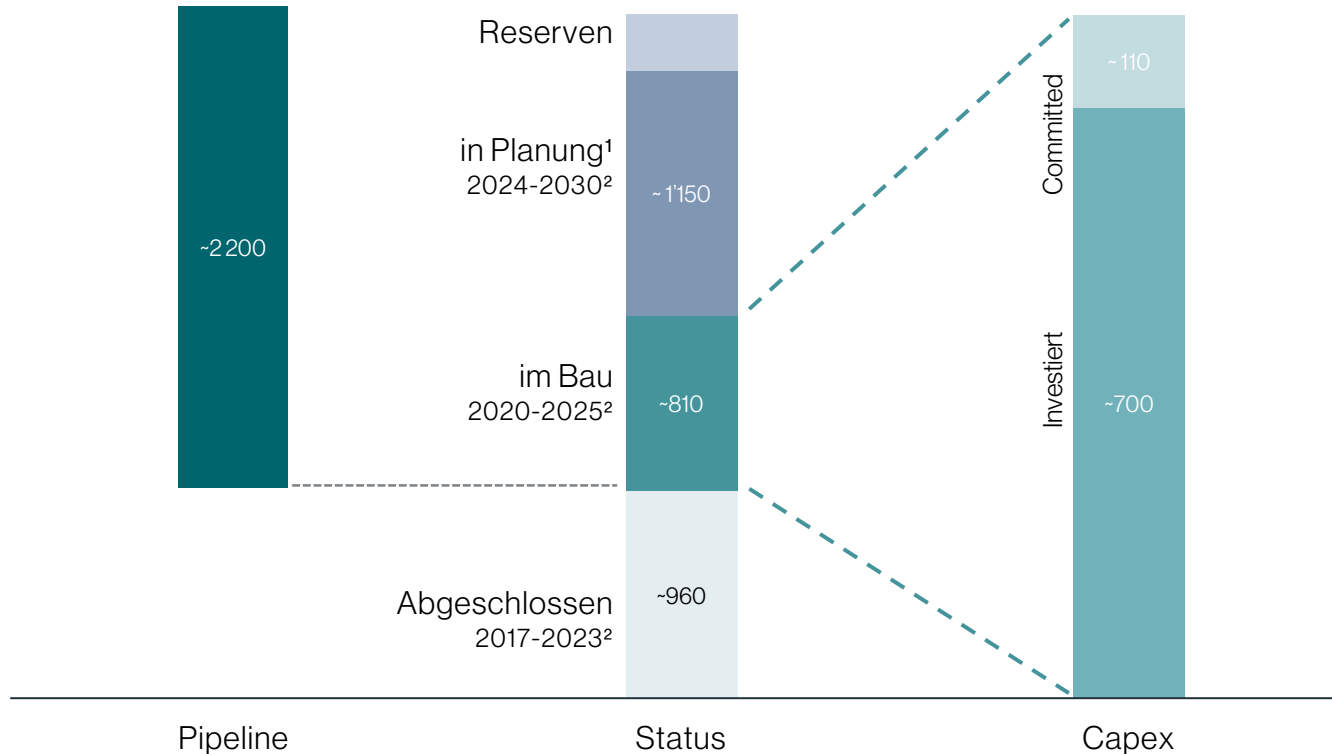
- Non-core
- Niedriges BREEAM Rating
- Top-Lagen
- SNBS Label

<sup>1</sup> Verkäufe im Jahr 2023; Pipeline bezieht sich auf Projekte im Bau. Verteilung nach Mietertrag.

# Entwicklungen im Bau weitestgehend abgeschlossen, Planungen bis 2030

## Projektpipeline per 31.12.2023

in CHF Mio.



### › Pipeline:

- Hohes Verdichtungspotenzial und Ausnutzungsreserven innerhalb des Bestandsportfolios sowie stetige akquisitorische «Auffrischung» der Landbank

### › Projekte im Bau:

- CHF ~810 Mio. Projektvolumen mit Sollmietertrag von total CHF ~41 Mio.
- Bisher CHF ~700 Mio. investiert inkl. Land und aufgelaufene Entwicklungskosten

### › Projekte in Planung:

- CHF ~1'150 Mio. geplante Investitionen mit einer Zielrendite von 4 – 5%; davon CHF 230 Mio. bereits investiert oder verpflichtet («committed»)

<sup>1</sup> Bei Destination Jelmoli & Grand Passage exklusive Bestandwert.

<sup>2</sup> Projektdurchführung.

# Projekte im Bau mit hohem Vorvermietungsgrad

Erste Mieter eingezogen



Alto Pont-Rouge  
Lancy

Grundausbau  
abgeschlossen



Stücki Park I+II  
Basel

Grundausbau  
abgeschlossen



Tertianum Paradiso  
Lugano

im Zeitplan



JED Neubau  
Schlieren

im Zeitplan



BERN 131  
Bern

im Zeitplan

Baustatus

Vermietungsgrad

Investitionen<sup>1</sup> (Mio.)

Zielmiete (Mio.)

Realisierung<sup>2</sup>

Investitionsrendite

	Alto Pont-Rouge Lancy	Stücki Park I+II Basel	Tertianum Paradiso Lugano	JED Neubau Schlieren	BERN 131 Bern
Baustatus	Grundausbau abgeschlossen	Grundausbau abgeschlossen	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan
Vermietungsgrad	78%	90%	100%	100%	60%
Investitionen <sup>1</sup> (Mio.)	CHF 305	CHF 250	CHF 75	CHF 105	CHF 80
Zielmiete (Mio.)	CHF 15.5	CHF 14	CHF 3.3	CHF 5	CHF 3.5
Realisierung <sup>2</sup>	2020 – 2023 <sup>2</sup>	2020 – 2023 <sup>2</sup>	2021 – 2024	2022 – 2024	2022 – 2025
Investitionsrendite	5.1%	5.7 %	4.5%	4.9%	4.4%

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

<sup>1</sup> inklusive Land und Akquisitionskosten. | <sup>2</sup> Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.



# Selektion geplanter Projekte – zentrale Lagen mit attraktiver Nutzung



Steinenvorstadt  
Basel

Standard

Studienwettbewerb  
abgeschlossen

Zwischenvermietung

CHF ~55

Zielmiete (Mio.)

CHF ~2

Realisierung<sup>2</sup>

2025 – 2026



Destination Jelmoli  
Zürich

Standard

Baueingabe  
eingereicht

Neueröffnung  
ab 2027

CHF ~130

CHF ~33 (+6)<sup>3</sup>

2025 – 2027



Route de Meyrin 49  
Genf

Rechtskräftiger  
Quartierplan

Vorprojekt  
abgeschlossen

Zwischenvermietung

CHF ~110

CHF ~5

2025 – 2027



maaglive  
Zürich

Rechtskräftiger  
Quartierplan

Baubewilligung erh.  
(noch nicht  
rechtskräftig)

Zwischenvermietung

CHF ~170

CHF ~7

2025 – 2028



Grand Passage  
Genf

Standard

Baubewilligung erh.  
(noch nicht  
rechtskräftig)

Vermietet

CHF ~150

CHF ~34 (+9)<sup>3</sup>

ab 2024 (etappiert)



YOND Campus  
Zürich

Standard

Vorprojekt  
abgeschlossen

Zwischenvermietung

CHF ~180

CHF ~8

2025 – 2029

Zielrendite 4 – 5%

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

<sup>1</sup> inklusive Bestandwert (Land- und Akquisitionskosten); Destination Jelmoli & Grand Passage exklusive Bestandwert

<sup>2</sup> Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

<sup>3</sup> davon Zusatzmiete p.a

# Signifikante Fortschritte in unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1

Zertifizierungsstrategie

**94%**  
zertifizierbare Fläche  
2022: 75%

100%

2

Klimaneutralität 2040

**-10%** Emissionen  
ggü. Vorjahr  
Aktuell 15.2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

0 kg

3

Zirkulärwirtschaft

Milestone Projekt  
**Müllerstrasse**  
90% Zement recycelt

50%  
Materialien aus  
erneuerbaren  
Rohstoffen

4

Green Finance Framework

**CHF 425 Mio.**  
Finanziert unter 2% durchschnittlich

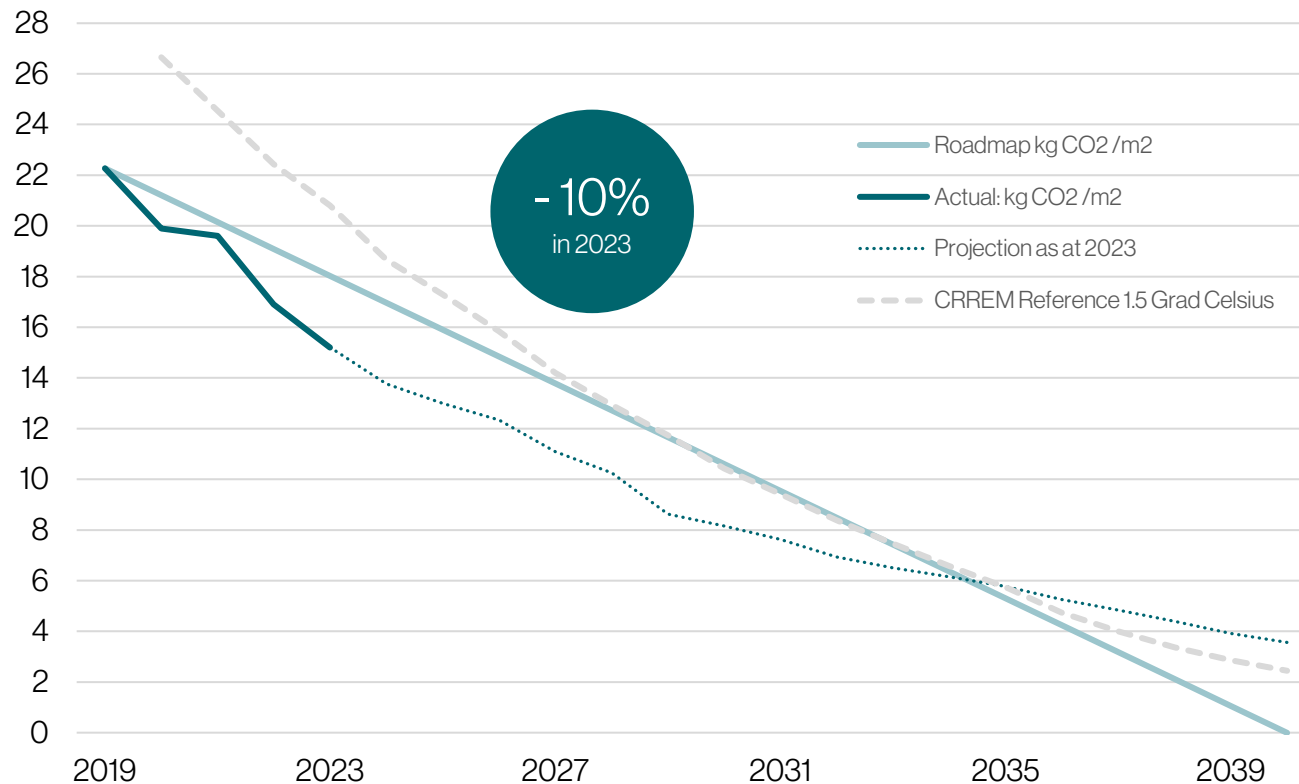
Alle  
langfristigen  
Finanzierungen

Ziele

# Starke Reduktion der Emissionsintensität – 2040 Netto-Null Ziel

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

in kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>



## Meilensteine in 2023

- Heizungsersatz mit erneuerbarer Energie in Genf, Rue du Rhône und Route de Malagnou
- Portfolioabgänge mit Gas-/Ölheizungen
- Portfoliozugänge aus Entwicklung (Richterswil, Gartenstrasse 7)
- Verbesserung Energie-Mix (z.B. höherer Biogasanteil und besserer Fernwärmemix)
- Rollout Green Leases und Betriebsoptimierung

## Meilensteine in 2024

- Inbetriebnahme Heizungsersatz
  - St. Gallen, Shopping Arena                    neu Fernwärme
  - Zollikofen, Industriestr. 21                    neu Wärmepumpe
- Portfoliozugänge aus Erwerb/Entwicklungen
  - Basel, Steinenvorstadt 11                    Fernwärme
  - Zürich, Müllerstrasse                    SNBS
  - Zürich, Pfingstweidstr. 51, Fifty-One    LEED
- Portfolioabgänge mit Gas-/Ölheizungen
- Modernisierungen von Gebäudehüllen und Umsetzung technischer Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz



SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN  
LEBENSRAÜME

# Agenda

---

1. KEY MESSAGES
2. PORTFOLIO
3. FINANZEN
4. PIPELINE & NACHHALTIGKEIT
5. AUSBLICK

# Guidance 2024: Weiteres ertragsreiches Wachstum

## Finanzielle Ziele

**FFOI** CHF 4.10-4.15  
pro Aktie

**LTV** < 40%  
Immobilien

## Operative Ziele

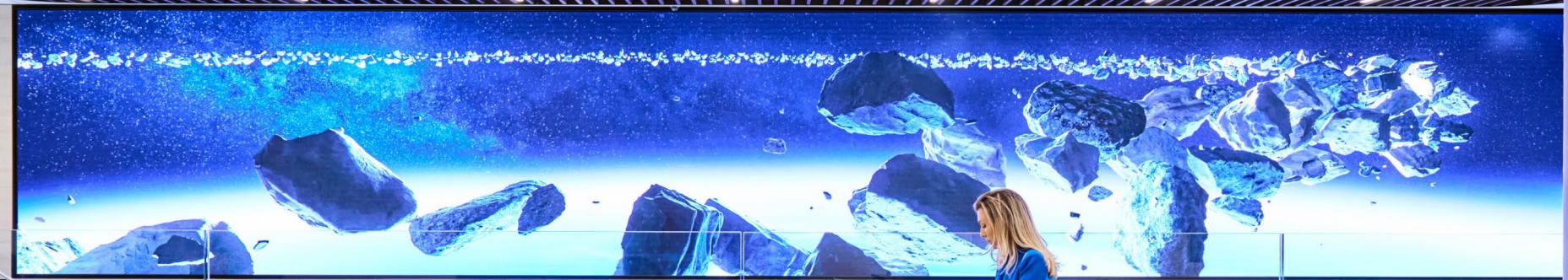
**Leerstand** < 4.0%

**AuM** > 9 Mrd.  
Asset Management



®

SWISS PRIME SITE



Q & A

## Analysten- und Investorenkontakt



Florian Hauber

Head Treasury and Investor Relations  
 Business: +41 58 317 17 64  
 Mobile: +41 78 600 81 40  
 florian.hauber@sps.swiss

## Medienkontakt



Patrick Djizmedjian

Head Corporate Communications  
 Business: +41 58 317 17 42  
 Mobile: +41 79 642 88 60  
 patrick.djizmedjian@sps.swiss

## Unternehmenskalender

➤ Generalversammlung	19. März 2024
➤ Resultate 1. Halbjahr 2024	22. August 2024

## Headquarters

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

## 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

[www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)



# Disclaimer

---

Details published in this presentation are for information purposes only and should not form the basis for any investment decisions or recommendations to purchase Swiss Prime Site AG securities. The content of this presentation was diligently researched and compiled. However, Swiss Prime Site AG accepts no liability for the accuracy, completeness or up-to-date nature of the details provided and is in no respect liable for any indirect or direct losses, liability claims, costs, receivables, expenses or damages of any kind that may arise from, or be connected to, the use of any or all of the information contained in this presentation.

This presentation may contain certain forward-looking statements, which can in some cases be identified by the use of words such as «believe», «intend», «estimate», «assume», «expect», «forecast», «plan», «can», «may», «should» or similar expressions. These forward-looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and other factors that could result in the actual results, financial situation, developments or services of Swiss Prime Site AG deviating significantly from those directly or indirectly referred to in the forward-looking statements.

Due to these uncertainties, investors should not rely on these forward-looking statements. Swiss Prime Site AG cannot guarantee that opinions contained in this presentation and any forward-looking statements will turn out to be accurate. For this reason, Swiss Prime Site AG accepts no responsibility or obligation to release any public updates to these forward-looking statements or to adjust them to future events, developments or expectations of Swiss Prime Site AG on which these forward-looking statements were based.



SWISS PRIME SITE

APPENDIX  
AUF ENGLISCH

R T H L S

# 2022 figures restated for IFRS5 «Discontinued operations»

## Consolidated income statement

in CHF m	01.01.– 31.12.2022 Total group	Deconso- lidation Wincasa	01.01.– 31.12.2022 continuing operations
Rental income from properties	431.3	1.5	432.8
Income from asset management	52.0	-	52.0
Income from sale of trading properties	15.7	-	15.7
Income from real estate developments	9.1	-	9.1
Income from real estate services	125.6	-125.6	-
Income from retail	132.1	-	132.1
Other operating income	8.6	-3.8	4.8
Operating income	774.4	-127.8	646.6
Revaluation of investment properties, net	169.7	-	169.7
Result from investment property sales, net	2.5	-	2.5
Result from sale of participations, net	50.9	-	50.9
Real estate costs	-55.8	-13.1	-68.8
Cost of trading properties sold	-13.6	-	-13.6
Cost of real estate developments	-8.1	-	-8.1
Cost of goods sold	-75.2	-	-75.2
Personnel costs	-189.4	107.3	-82.1
Other operating expenses	-51.3	17.6	-33.7
Depreciation, amortisation and impairment	-59.0	17.4	-41.6
Capitalised own services	14.2	-11.0	3.1
Operating expenses	-438.2	118.1	-320.1
Operating result (EBIT)	559.4	-9.7	549.7
Financial expenses	-45.2	0.4	-44.8
Financial income	0.5	-0.1	0.4
Profit before income taxes	514.6	-9.4	505.2
Income taxes	-110.2	2.1	-108.1
Profit from continuing operations	404.4	-7.4	397.1

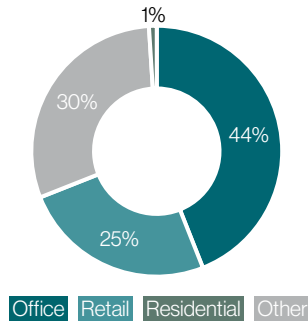
## Funds from operations (FFO)

in CHF m	01.01.– 31.12.2022 Total group	Deconso- lidation Wincasa	01.01.– 31.12.2022 continuing operations
Operating result (EBIT)	559.4	-9.7	549.7
Depreciation and amortisation	66.1	-17.4	48.7
Revaluation from investment properties, net	-169.7	-	-169.7
Result from investment property sales, net	-50.9	-	-50.9
Result from investments in associates	-2.5	-	-2.5
Revaluation of net defined benefit assets (IAS 19)	-0.8	0.7	-0.1
Payments from leasing contracts	-14.0	4.7	-9.4
Cash effective interest expenses	-39.9	-	-39.9
Cash effective interest income and dividends	2.0	-0.1	1.9
Current taxes without investment property sales	-23.1	1.9	-21.2
FFO I	326.5	-20.0	306.5
Result from investment property sales, net	50.9	-	50.9
Current taxes from investment property sales	-21.2	-	-21.2
FFO II	356.1	-20.0	336.2
FFO I per share in CHF	4.26	-	4.00
FFO II per share in CHF	4.64	-	4.38

# Two strong pillars with resilient business models

## Property Portfolio

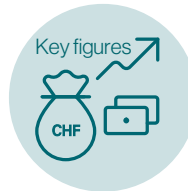
- › High-quality properties in the best locations in Switzerland
- › Development pipeline with buildings and entire sites



~CHF 13.1 bn Investment Properties    ~CHF 438 m Rental income    5%+ Return on Equity

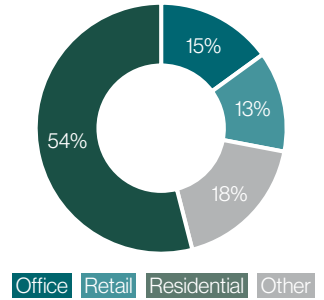
- 1 L4L growth
- 2 CPI-indexed rents
- 3 Vacancy reduction
- 4 Development via capital recycling

## SWISS PRIME SITE



## Asset Management (External Capital)

- › Discretionary and fiduciary fund management as well as advisory services
- › Open and closed-ended funds approved by regulators



~CHF 8.4 bn AuM    ~CHF 50 m Fee related earnings    25%+ Return on Equity

- 1 Fee growth
- 2 AuM growth

Note: Figures per December 2023, split figures based on rental income; Return figures represent medium term targets

# Our investment proposition

---

## Leading

- › Largest listed Swiss real estate company; high quality property portfolio of more than CHF 13 billion fair value; 100% free float and high share liquidity
  - › Complementary Asset Management franchise with CHF 8 billion Assets under Management
  - › Long-standing sustainability strategy (building certification, climate neutrality until 2040, ESG-linked financing and remuneration)
- 

## Growing

- › Inflation linked rental income with track record to deliver; rent growth through active property management
  - › High organic growth in Asset Management with external capital
  - › Attractive development pipeline of some CHF 2 billion delivering additional rental income and value uplift
- 

## Yielding

- › Stable cash flows; FFO yield of around 5%
  - › Fee Related Earnings with high margins and economies of scale
  - › Attractive dividend distribution since inception
- 

## Defensive

- › Diversified tenant base in a resilient economy
- › Prudent growth financing through capital recycling
- › Conservative capital structure with broad access to financing

# Continuous improvement in ESG ratings

## Corporate



**C «PRIME»**

+ 1 level  
May 2023



**AA**

+ 1 level  
June 2023



**13.1 Low Risk**

-0.2 points  
May 2023



**A-**

+ 1 level  
May 2023



## Property Portfolio



G R E S B

**Standing Invest.  
89 Points**

★★★★★ 2023

+ 4 points  
October 2023

**Development  
97 Points**

★★★★★ 2023

+ 9 points  
October 2023

## Asset Management



«Investment Manager»

**Policy Governance & Strategy**



**Real Estate**



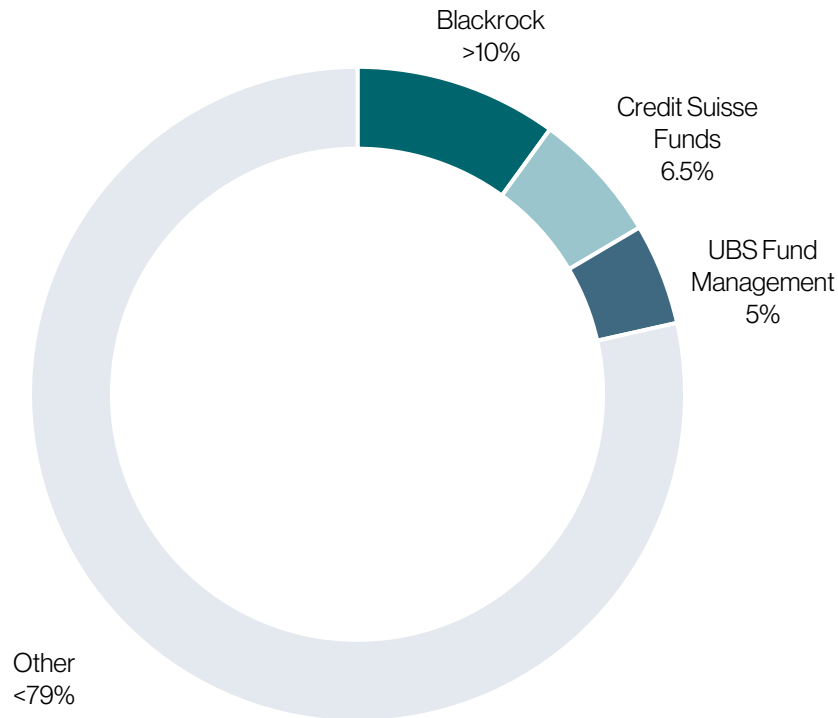
**Building measures**



December 2023

# 100% free float and high liquidity of the shares

## Major Shareholders



Sources: Shareholders based on latest stock exchange filings or investor disclosure

## Registered Share Data

First day of trading	April 5, 2000
# of shares outstanding	76.7 million
Free float	100%
ISIN	CH0008038389
Ticker symbol	SPSN
Share class	Registered shares
Main listing	SIX Swiss Exchange Zurich
Market segment	SPI, SMIM, SXI (Real Estate, Swiss Sustainability 25)
Major indices	FTSE EPRA Nareit (Europe, World), Stoxx Europe 600 (Broad, Real Estate, ESG), S&P Europe 350, MSCI ASCIIMI

# Swiss economic environment

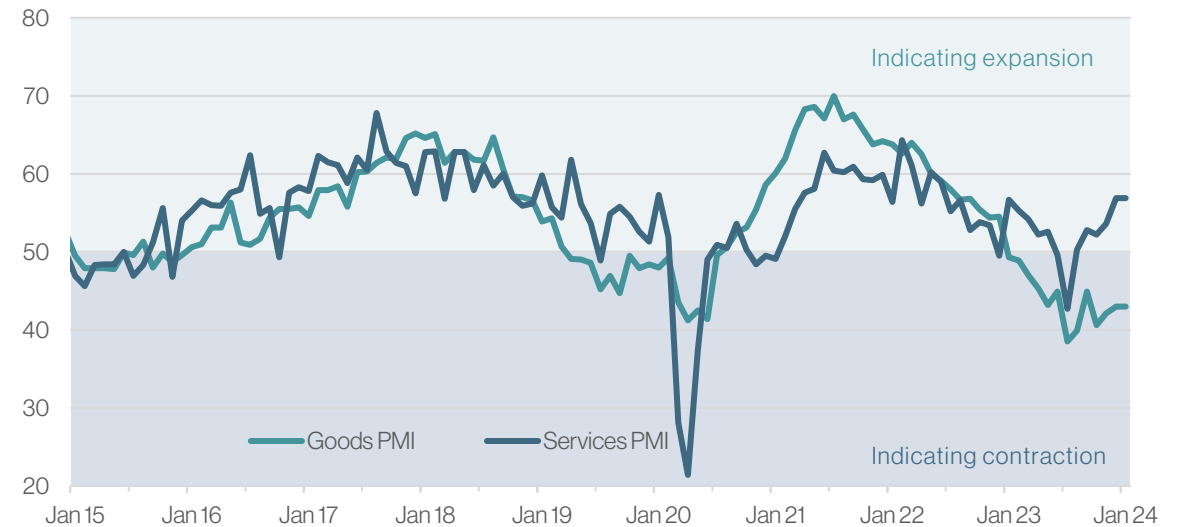
## Economic Indicators

	2023	2024	2025
	Forecast	Forecast	Forecast
Real GDP	1.3%	1.1%	1.7%
Selected components			
Private consumption	2.2	1.1	1.3
Construction industry (Over- and underground)	-2.0	0.9	1.9
Exports	4.2	2.6	3.8
Employment growth	1.9%	0.6%	1.0%
Unemployment rate	2.0	2.3	2.5
Inflation	2.1	1.9	1.1

% Growth figures except for unemployment rate and inflation

Source: SECO Dec 12th, 2023

## Swiss Purchasing Managers' Index (PMI)



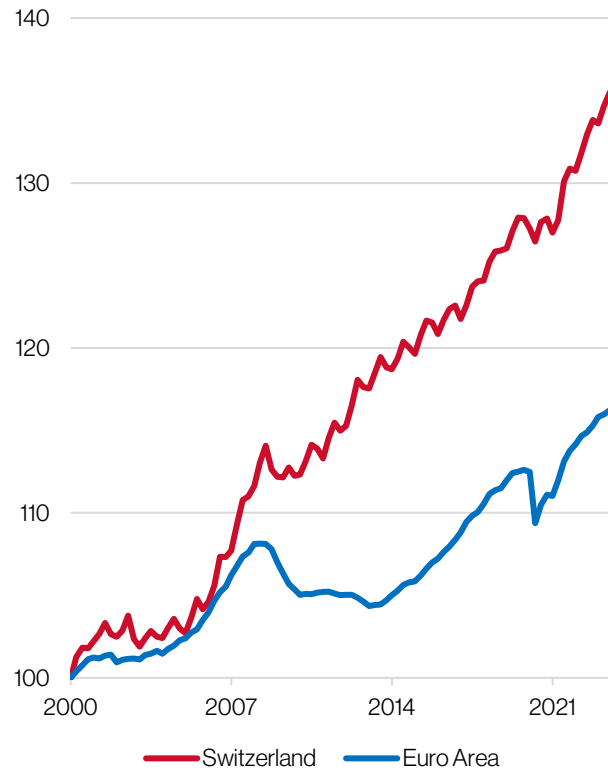
Source: Bloomberg



# Resilient Swiss economy with persistently lower Inflation

## Employment Growth

Indexed to 2000



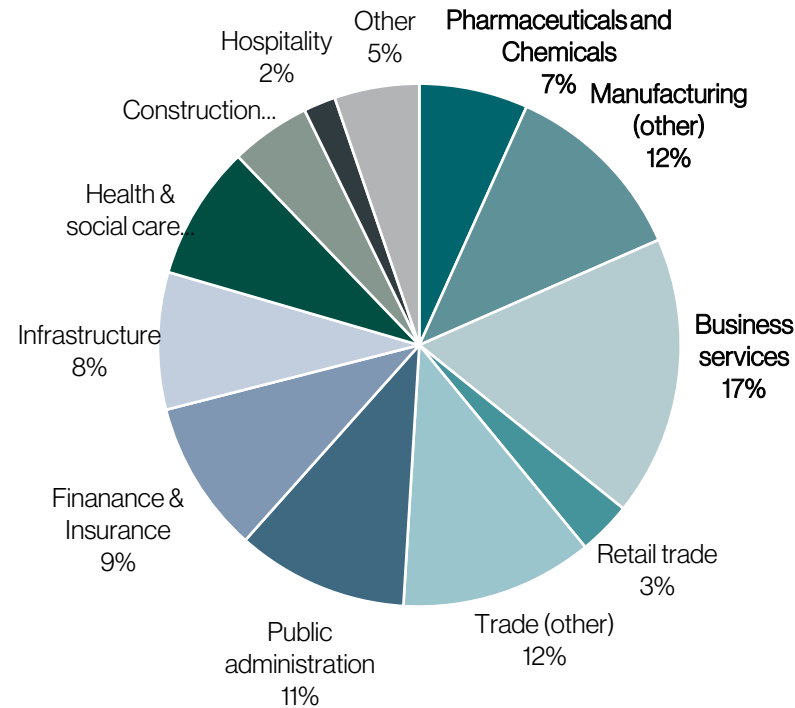
Sources: Bloomberg, Federal Statistical Office

## GDP Split Switzerland

Nominal, Q3 2023 - Production Perspective

~USD **91'000** GDP per Head

Top 5 per OECD



## Inflation

Headline inflation y-o-y

