

SWISS PRIME SITE

# RESULTATE GESCHÄFTSJAHR 2022

ZÜRICH, 9. FEBRUAR 2023

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

**1**      **KEY MESSAGES**      **SEITE 3**

**2**      **FINANZEN**      **SEITE 10**

**3**      **PORTFOLIO UND NACHHALTIGKEIT**      **SEITE 22**

**4**      **AUSBLICK UND GENERALVERSAMMLUNG**      **SEITE 41**

# Solide Resultate auf allen Ebenen | Ziele erreicht (1/2)



## WACHSTUM BETRIEBSERTRAG

- Anstieg um +3.3% auf CHF 774.4 Mio.
- Solides Wachstum aller Segmente; besonders stark im Bereich Asset Management



## ANSTIEG MIETERTRAG

- Wachstum des Mietertrags um 1.1% auf CHF 431.3 Mio. (LfL: 1.9%)
- Senkung Leerstandsquote auf 4.3% (2021: 4.6%)



## ATTRAKTIVES IMMOBILIENPORTFOLIO

- Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 13.1 Mrd. (+2.3%) und Neubewertungen von CHF 172.8 Mio.; hauptsächlich aus Mieterhöhungen und tieferer Leerstandsquote



## STARKES ASSET MANAGEMENT

- Organisches Wachstum der AuM, welche durch Swiss Prime Site Solutions verwaltet werden, um CHF 1.8 Mrd. auf total CHF 7.7 Mrd.
- Ziel-EBIT von CHF 30 Mio. erreicht



## KOSTEN UNTER KONTROLLE

- Anstieg der bereinigten Kosten parallel zur Entwicklung des Betriebsertrags
- Ausserordentliche Kosten durch Abschreibungen in Zusammenhang mit der Repositionierung des Jelmoli-Hauses und IT



## WACHSTUM EBIT

- Zunahme des bereinigten EBIT um 6% auf CHF 430.7 Mio. (vor Neubewertungen und Sondereffekten)

# Solide Resultate auf allen Ebenen | Ziele erreicht (2/2)

---



## NEUE FINANZIERUNG ZAHLT SICH AUS

- Signifikante Verbesserung der finanziellen Performance und Flexibilität
- Verlängerung der Kreditfazilitäten um ein Jahr
- Durchschnittlicher Zinssatz bei 0.90%



## STARKE BILANZ UND FFO

- Stabile Eigenkapitalquote von 47.7%; Fremdfinanzierungsgrad (LTV) des Immobilienportfolios von 40.2% auf 38.9% gesenkt
- Anstieg EPRA NTA auf CHF 102.69 pro Aktie (+1.7%)
- Wachstum FFO I pro Aktie von CHF 4.01 auf CHF 4.26 (+6.2%)



## FOKUS NACHHALTIGKEIT

- Verbesserung der GRESB-Scores 2022 (88 von 100 | +10 Punkte)
- Zertifizierung von 75% der vermietbaren Flächen des Immobilienportfolios



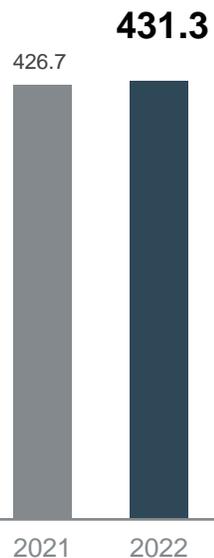
## GENERALVERSAMMLUNG

- Antrag auf Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.40 pro Aktie [2021: CHF 3.35 pro Aktie]
- Wahl von Reto Conrad in den Verwaltungsrat vorgeschlagen
- Statutenänderungen in Zusammenhang mit der Revision des Schweizer Aktienrechts

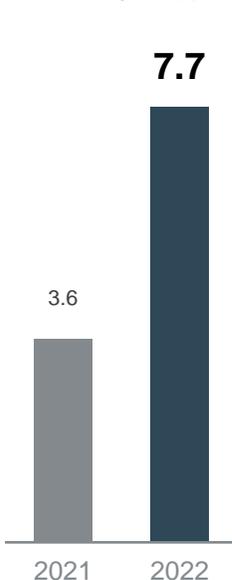
# Wichtigste Kennzahlen 2022

## ABSOLUT

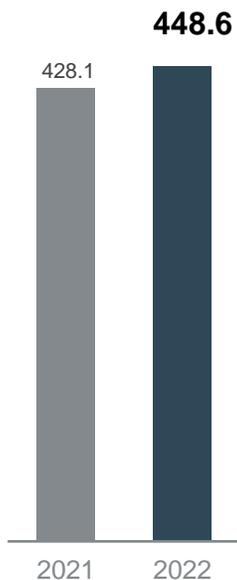
**MIETERTRAG  
IMMOBILIEN**  
in CHF Mio.



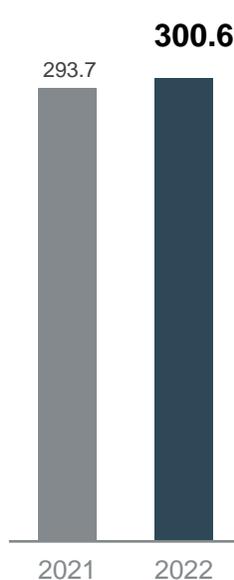
**AUM  
ASSET MANAGEMENT**  
in CHF Mrd.



**EBITDA<sup>1</sup>**  
in CHF Mio.

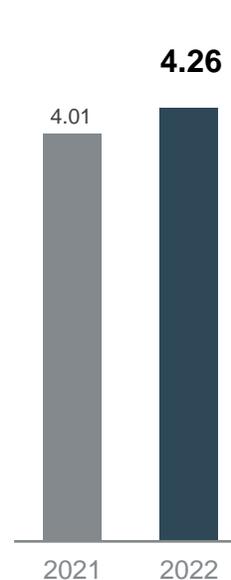


**GEWINN<sup>1</sup>**  
in CHF Mio.

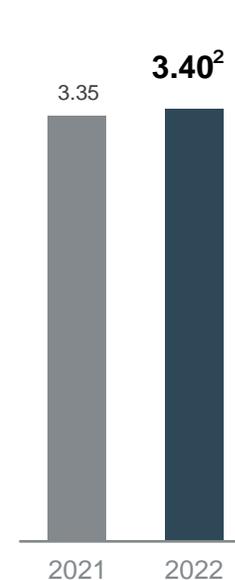


## PRO AKTIE

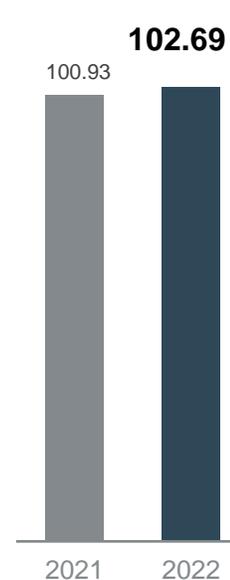
**FFO I**  
in CHF



**DIVIDENDE**  
in CHF



**EPRA NTA**  
in CHF



<sup>1</sup> vor Neubewertungen.

<sup>2</sup> Vorschlag an die Generalversammlung.

# Immobilienmarkt: Starke Positionierung durch erstklassiges Portfolio

## TRANSAKTIONEN



- **Geringere Marktaktivität in H2 2022** im Vergleich zum ersten Halbjahr und 2021, aber immer noch erhebliche Volumina abgewickelt
- Marktaktivität konzentriert sich auf **Portfoliakonzentration und Mietsteigerungspotenzial** (Marktmiete, Indexierung, Wertsteigerung)

## VERMIETUNG



- Anhaltend starke Nachfrage nach Immobilien
  - **an zentralen Lagen**
  - **mit hohem Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandard**
- Mehrheit der Mieter signalisiert, dass sie ihre Flächen **halten** (82% gemäss Mieterbefragung von 2022) oder **vergrössern** wollen (14%)
- **Erwartetes Unterangebot** aufgrund geringerer Bautätigkeit und weniger erteilter Baugenehmigungen, insbesondere in Zentren

## BEWERTUNG



- **Keine weiteren Aufwertungen** durch Diskontsatzeffekte zu erwarten
- Anstieg der aktuellen Mieten, Leerstandssenkung und Entwicklungsprojekte wirken gegenläufig zu potenziellen negativen Auswirkungen von höheren Diskontsätzen
- **Indexierung als wichtiger Werttreiber**, wobei die aktuelle Teuerung deutlich über den langfristigen Annahmen der Bewerter liegen

# Repositionierung des Jelmoli-Hauses



## Repositionierung des Jelmoli-Hauses

- Historisches Gebäude an bester Lage und mit grossem Potenzial
- Reduktion der Verkaufsfläche von derzeit ~24 000 m<sup>2</sup> auf ~10 000 m<sup>2</sup> und Umbau der Obergeschosse zu Büros und weiteren öffentlichen Nutzungen (Restaurant, Fitnessstudio etc.)
- Investitionsvolumen von mehr als CHF 100 Mio.; Bauphase: 2025 – 2026; Wiedereröffnung: 2027

## Nichtweiterführung des operativen Betriebs

- Signifikante Änderung des Verbraucherverhaltens – Verkaufsfläche zu gross für die Nachfrage und eigener Betrieb zu klein, um konkurrenzfähig zu sein
- Schliessung per Ende 2024

## Finanzielle Implikationen

- Transformationsprojekt mit einmaligen Effekten von CHF 34 Mio. auf das Ergebnis 2022 (Ausstattung, IT, Lager etc.)
- Miteinnahmen künftig 100% «externe Erträge»

**SWISS PRIME SITE**

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME**

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

**1**      **KEY MESSAGES**      **SEITE 3**

**2**      **FINANZEN**      **SEITE 10**

**3**      **PORTFOLIO UND NACHHALTIGKEIT**      **SEITE 22**

**4**      **AUSBLICK UND GENERALVERSAMMLUNG**      **SEITE 41**

# Wachstum geprägt durch starke Zunahme im Asset Management

## BETRIEBSERTRAG GRUPPE

in CHF Mio.

	2021	2022	Δ
Mietertrag	426.7	431.3	+1%
Ertrag aus Entwicklung	52.0	24.8	-52%
Ertrag aus Asset Management	18.2	52.0	+186%
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	119.4	125.6	+5%
Ertrag aus Retail	119.5	132.1	+11%
Andere	13.7	8.6	-37%
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>749.5</b>	<b>774.4</b>	<b>+3%</b>

- Anstieg der Mieteinnahmen durch Leerstandsabbau und LfL-Wachstum (EPRA LfL +1.9)%
- Geringere Erträge aus Entwicklungsgeschäft nach Abschluss des Projekts Espace Tourbillon im Jahr 2021
- Bereich Asset Management mit vollständig integrierter Akara-Gruppe und hohem organischen Wachstum
- Signifikanter Anstieg der AuM im Bereich Immobiliendienstleistungen auf CHF 81 Mrd. bei konstanter Preisgestaltung

# Aufwand mit Abschreibungen (non-cash) aus Jelmoli Repositionierung

## BETRIEBSAUFWAND GRUPPE

in CHF Mio.

	2021	2022	Δ
Immobilienaufwand	-52.7	-55.8	+6%
Entwicklungsaufwand	-33.4	-21.7	-35%
Warenaufwand	-63.7	-75.2	+18%
Personalaufwand	-176.9	-189.4	+7%
Abschreibungen und Wertmind.	-23.2	-59.0	+154%
Andere	-35.6	-37.2	+4%
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-385.5</b>	<b>-438.2</b>	<b>+14%</b>
davon Einmaleffekte	-	+41.1	
<b>Betriebsaufwand adjustiert</b>	<b>-385.5</b>	<b>-397.1</b>	<b>+3%</b>

- Höhere Immobilienaufwände, vor allem aufgrund höherer Energiekosten (z.B. bei Jelmoli, für Leerstände)
- Geringerer Entwicklungsaufwand aufgrund der Fertigstellung von «Espace Tourbillon» im Jahr 2021
- Warenaufwand durch einmalige Wertberichtigung der Jelmoli-Lagerbestände beeinflusst (CHF ~ 7 Mio.)
- Höhere Personalkosten, vor allem aufgrund der Integration von Akara
- Einmalige Wertberichtigungen hauptsächlich durch Transformationsprojekt Jelmoli (Ausstattung, IT; insgesamt CHF ~ 27 Mio.) sowie auf Software (CHF ~ 6 Mio.)

➤ Anstieg des adjustierten Betriebsaufwands im Einklang mit dem Wachstum der Erträge

# Deutliches EBIT-Wachstum auf vergleichbarer Basis

## PROFITABILITÄT GRUPPE

in CHF Mio.

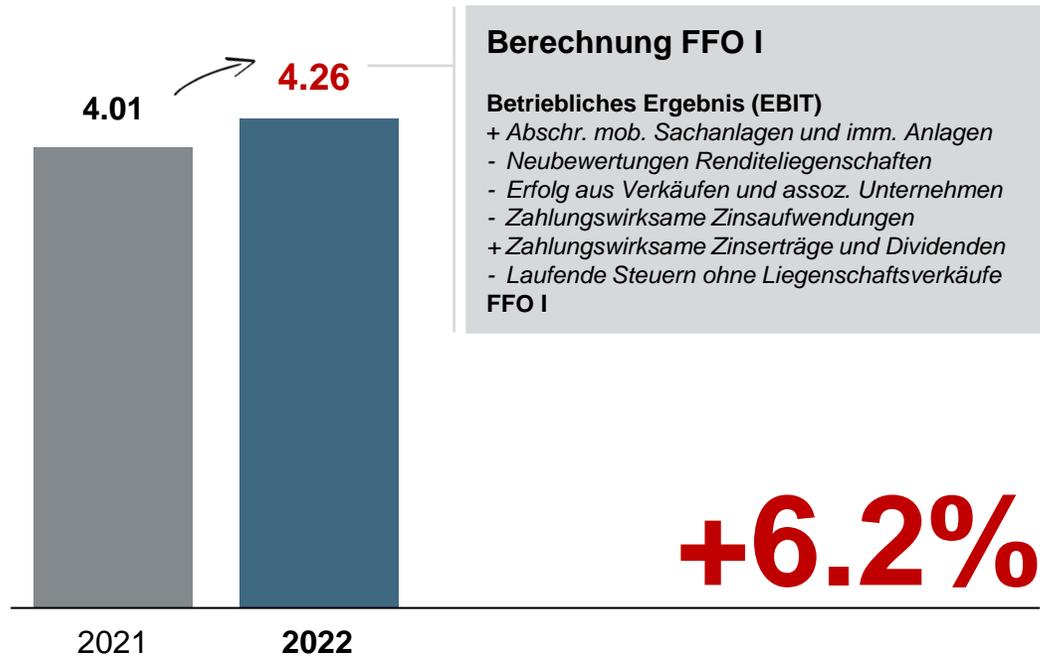
	2021	2022	Δ
Total Betriebsertrag	749.5	774.4	
Neubewertungen Renditeliegenschaften (netto)	301.9	169.7	
Erfolg aus Veräusserungen Renditeliegenschaften (netto)	39.9	50.9	
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	0.9	2.5	
Total Betriebsaufwand	-385.5	-438.2	
<b>EBIT</b>	706.7	559.4	-21%
<b>EBIT (exkl. Neubewertungen)</b>	<b>404.8</b>	<b>389.6</b>	<b>-4%</b>
Einmaleffekte	-	+41.1	
<b>Adjustiertes EBIT (exkl. Neubewertungen)</b>	<b>404.8</b>	<b>430.7</b>	<b>+6%</b>

- Neubewertungseffekte überwiegend in H1 2022 realisiert (CHF 166.6 Mio.); stabil in H2 2022
- Höhere Erfolge aus Immobilienverkäufen (non-core) zur Optimierung des Portfolios (insgesamt ~20% über Buchwert)
- Like-for-Like Vergleich: EBIT-Anstieg um 6%

# Steigerung des FFO I und des EPRA NTA pro Aktie

## FUNDS FROM OPERATIONS I (FFO I)

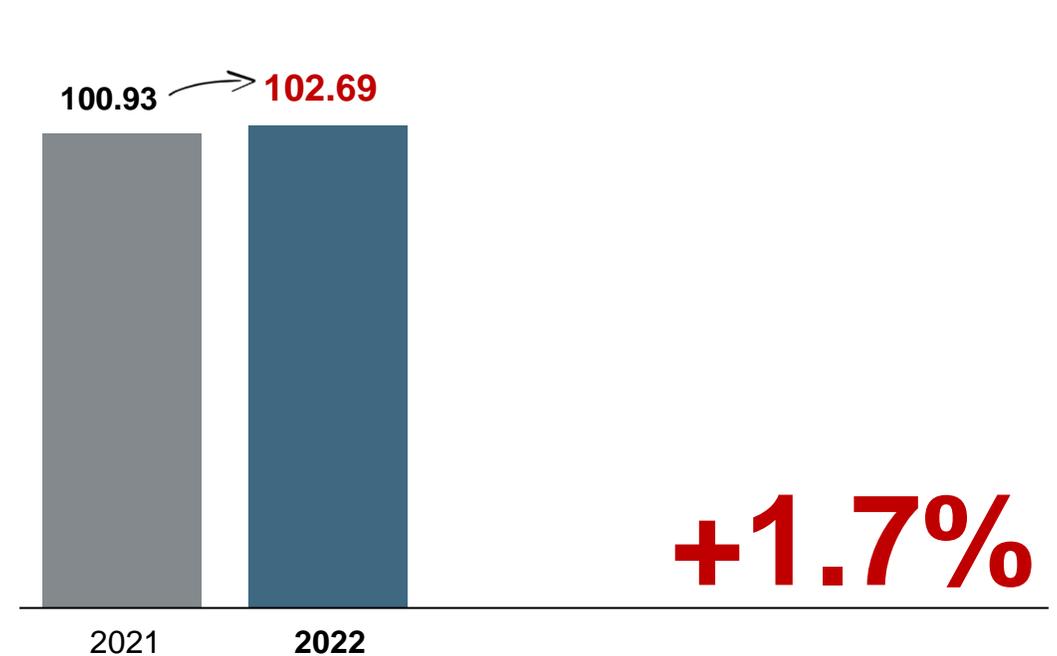
in CHF pro Aktie



- Wachstum des operativen Gewinns
- Einmaleffekte sind nicht cash-relevant und beeinflussen dadurch nicht den FFO

## EPRA NTA (NET TANGIBLE ASSETS)

in CHF pro Aktie

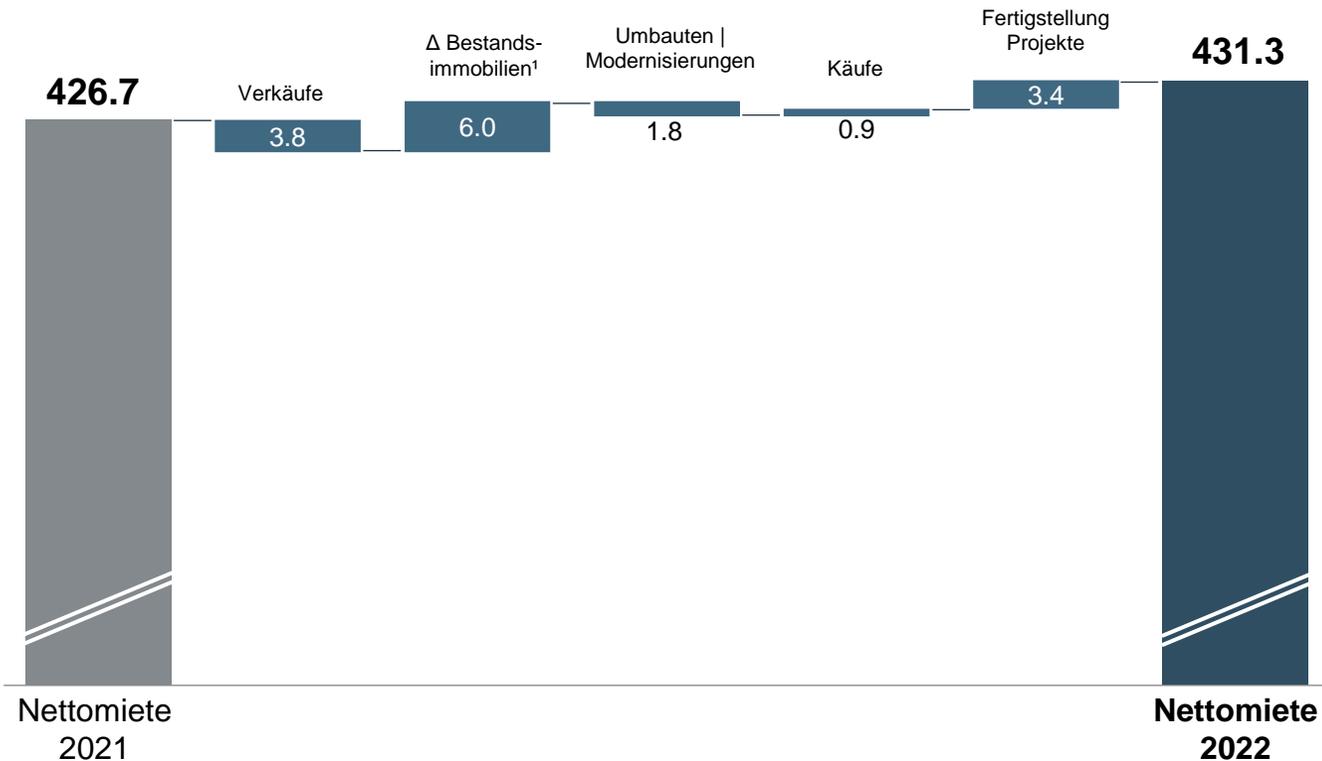


- Erfolgreiches Capital Recycling
- Ausgewogene Ausschüttung basierend auf FFO

# Wachstum der Mieteinnahmen um 1.9% auf EPRA like-for-like Basis

## ENTWICKLUNG MIETERTRÄGE

in CHF Mio.



- Zunahme der Mieterträge um 1.1% auf CHF 431.3 Mio.
- EPRA LfL-Wachstum um +1.9%
- Wichtigste Einflussgrößen
  - Reduktion der Leerstände, insb. langfristige
  - Effektives Management der Immobilien
- ~ 90% der Mietverträge sind an die Inflation<sup>2</sup> gekoppelt (Erhöhung 2023 im hohen einstelligen Millionen-Bereich)
- Verkäufe im Jahr 2022 mindern 2023 die Mieteinnahmen um CHF ~ 4 Mio.

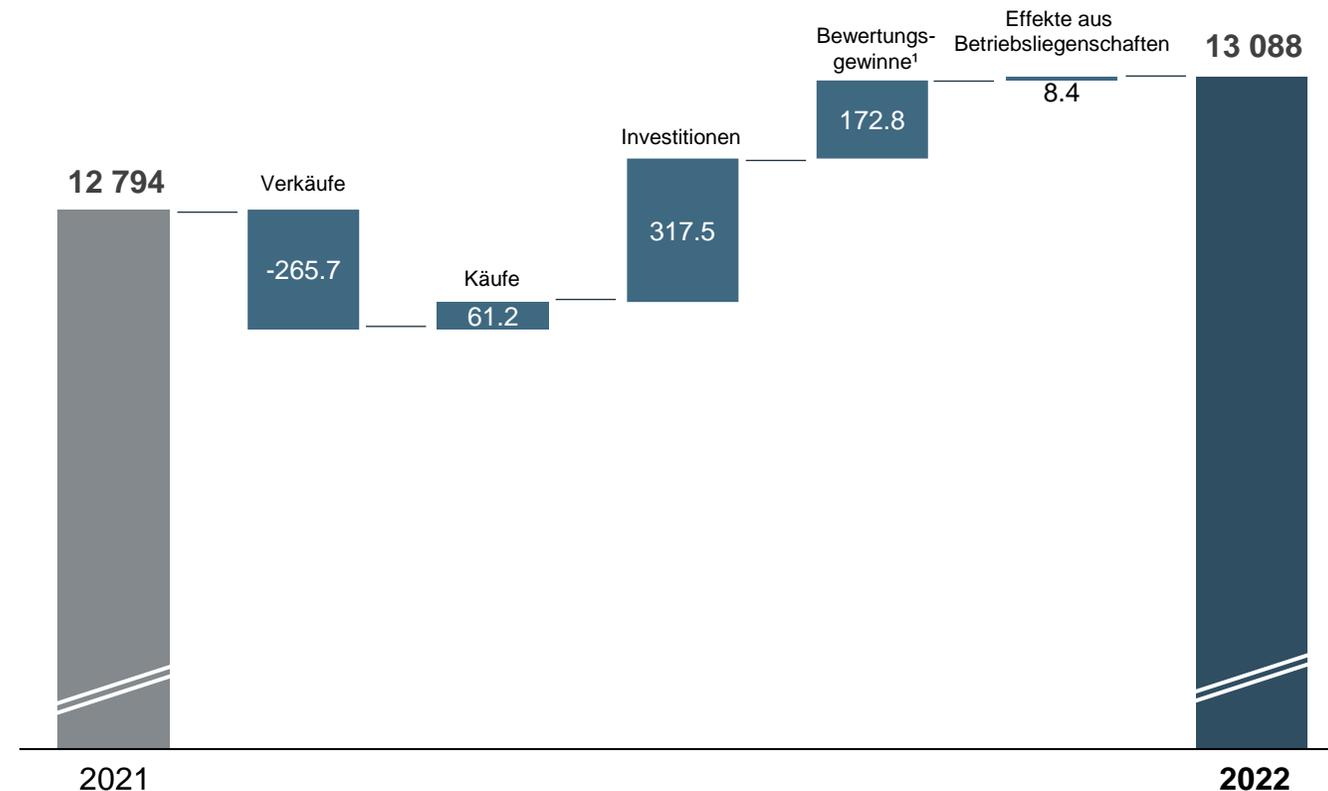
<sup>1</sup> Basis: Segment Immobilien.

<sup>2</sup> Landesindex der Konsumentenpreise (LIK).

# Stetiger Ausbau des Portfolios mit Immobilien ohne Investitionsstau

## WACHSTUM IMMOBILIENPORTFOLIO (FAIR VALUE)

in CHF Mio.



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

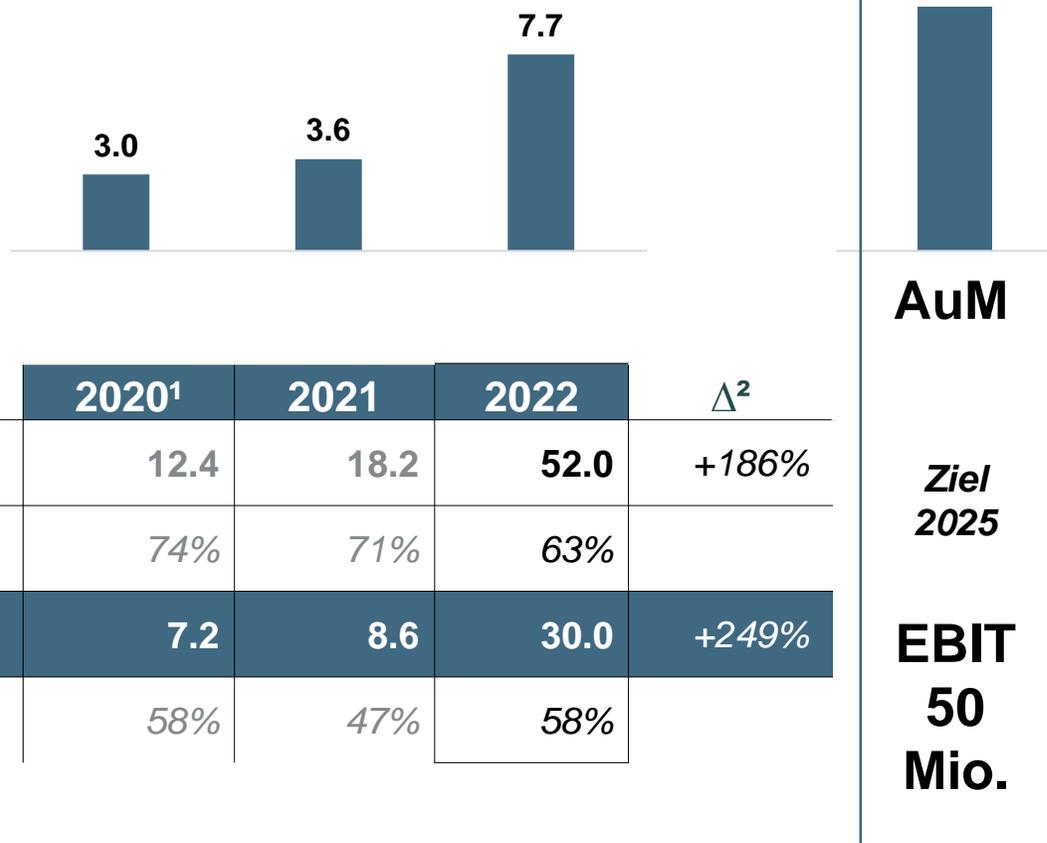
<sup>2</sup> Gemäss Wüest Partner.

- Total 176 Immobilien (2021: 184)
  - Stetige Optimierung im Rahmen unserer Capital Recycling Strategie → Fokus auf erstklassige Lagen und Immobilien
  - Verkäufe zur Finanzierung der Entwicklungspipeline
- Neubewertungsgewinne von 1.4% oder CHF 172.8<sup>1</sup> Mio. über das gesamte Portfolio
  - ~50% der Wertsteigerung durch höhere Mieten sowie Reduktion des Leerstands
  - Diskontierungssatz Renditeliegenschaften: 2.69% real / 3.72% nominal (2021: 2.75% real / 3.27% nominal)<sup>2</sup>

# Asset Management: Hohes Wachstum und Profitabilität

## ASSETS UNDER MANAGEMENT

in CHF Mrd.



## ÜBERSICHT KENNZAHLEN

in CHF Mio.	2020 <sup>1</sup>	2021	2022	Δ <sup>2</sup>
<b>Fees</b>	12.4	18.2	52.0	+186%
<i>davon wiederkehrend</i>	74%	71%	63%	
<b>EBIT</b>	7.2	8.6	30.0	+249%
<i>%-Marge</i>	58%	47%	58%	

**AuM**

**Ziel  
2025**

**EBIT  
50  
Mio.**

- Wachstum AuM von CHF 4.1 Mrd.
  - CHF 2.3 Mrd. aus Akara Akquisition
  - CHF 1.8 Mrd. organisches Wachstum (+30%)
- Defensives Ertragsprofil mit gebührenbasierten Erträgen, 63% wiederkehrend
- Erhebliche Skaleneffekte mit derzeitiger Personalbasis möglich

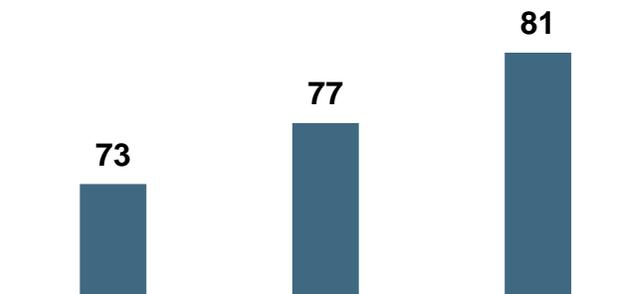
<sup>1</sup> 2020 Zahlen auf Basis von Schweizer FER.

<sup>2</sup> 2022 vs. 2021.

# Immobiliendienstleistungen: Stetiges Wachstum der Serviced Assets

## SERVICED ASSETS

in CHF Mrd.



## ÜBERSICHT KENNZAHLEN

in CHF Mio.	2020 <sup>1</sup>	2021	2022	Δ <sup>2</sup>
<b>Betriebsertrag</b> (inkl. konzernintern)	143.4	147.9	155.1	+5%
Personalaufwandquote	73%	72%	68%	
<b>Operative EBIT-Marge</b>	8.4%	8.4%	11.3%	

- Wachstum von CHF 4.6 Mrd. (+6%) führt zu neuem Höchststand an Serviced Assets
- Hinzugewinn wichtiger Neukunden und Wachstum existierender Kunden (z. B. IFAM, CS, AXA)
- Insgesamt hohe Kundenzufriedenheiten auf Basis Kundenumfrage
- Vertrag mit Swiss Prime Site um 5 Jahre verlängert
- Effizienzgewinne aus IT-Investitionen

<sup>1</sup> 2020 Zahlen auf Basis von Swiss GAAP FER.

<sup>2</sup> 2022 vs. 2021.

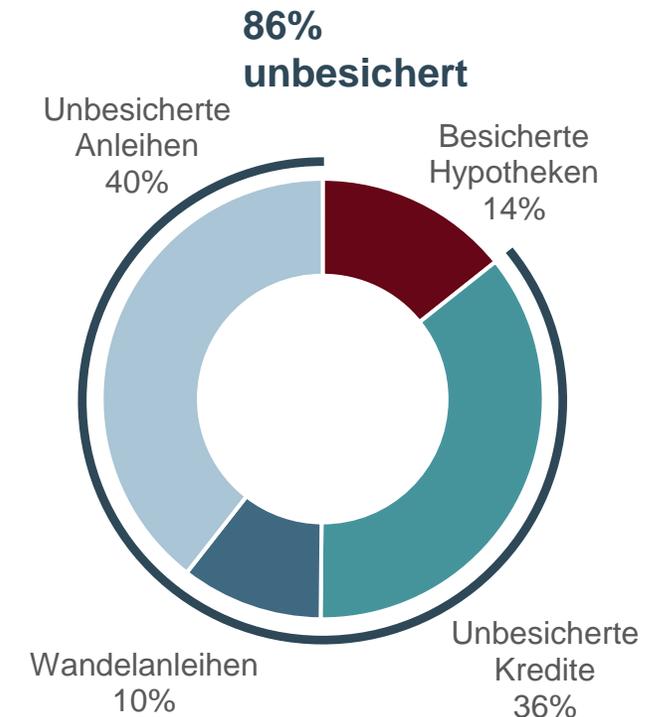
# Kontinuierliche LTV-Reduktion und ausgewogener Finanzierungsmix

## FINANZIERUNGSPARAMETER

in CHF Mio.

	2020	2021	2022
Renditeimmobilien	12 323	12 794	<b>13 088</b>
<i>davon unbelastet</i>	28%	84%	<b>86%</b>
Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5 164	5 148	<b>5 095</b>
<i>davon fix</i>	92%	81%	<b>78%</b>
<b>LTV (brutto)</b>	<b>41.9%</b>	<b>40.2%</b>	<b>38.9%</b>
Ø Zinssatz	1.1%	0.8%	<b>0.9%</b>
Ø Fälligkeit	4.8 Jahre	5.8 Jahre	<b>5.0 Jahre</b>

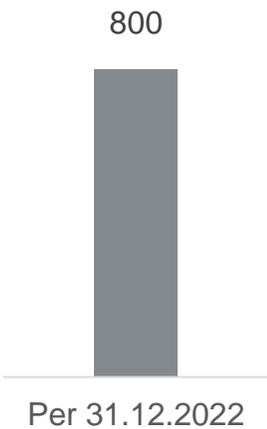
## FINANZIERUNGSSTRUKTUR GRUPPE



# Ausgewogenes Fälligkeitsprofil mit Liquiditätsreserven

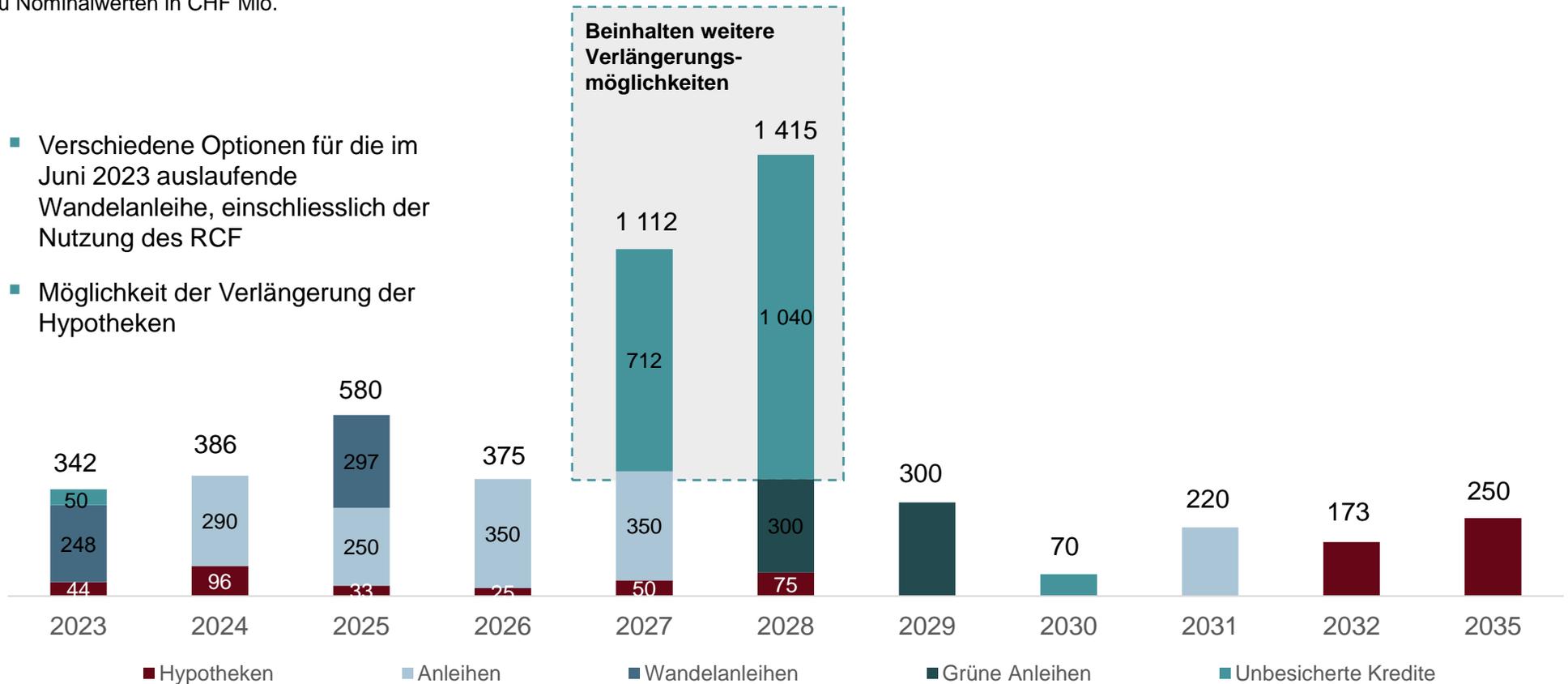
## LIQUIDITÄT

Liquide Mittel und verbindliche Kreditlinien in CHF Mio.



## FÄLLIGKEITSPROFIL SCHULDEN

zu Nominalwerten in CHF Mio.



SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME**

---

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

**1**      **KEY MESSAGES**      **SEITE 3**

**2**      **FINANZEN**      **SEITE 10**

**3**      **PORTFOLIO UND NACHHALTIGKEIT**      **SEITE 22**

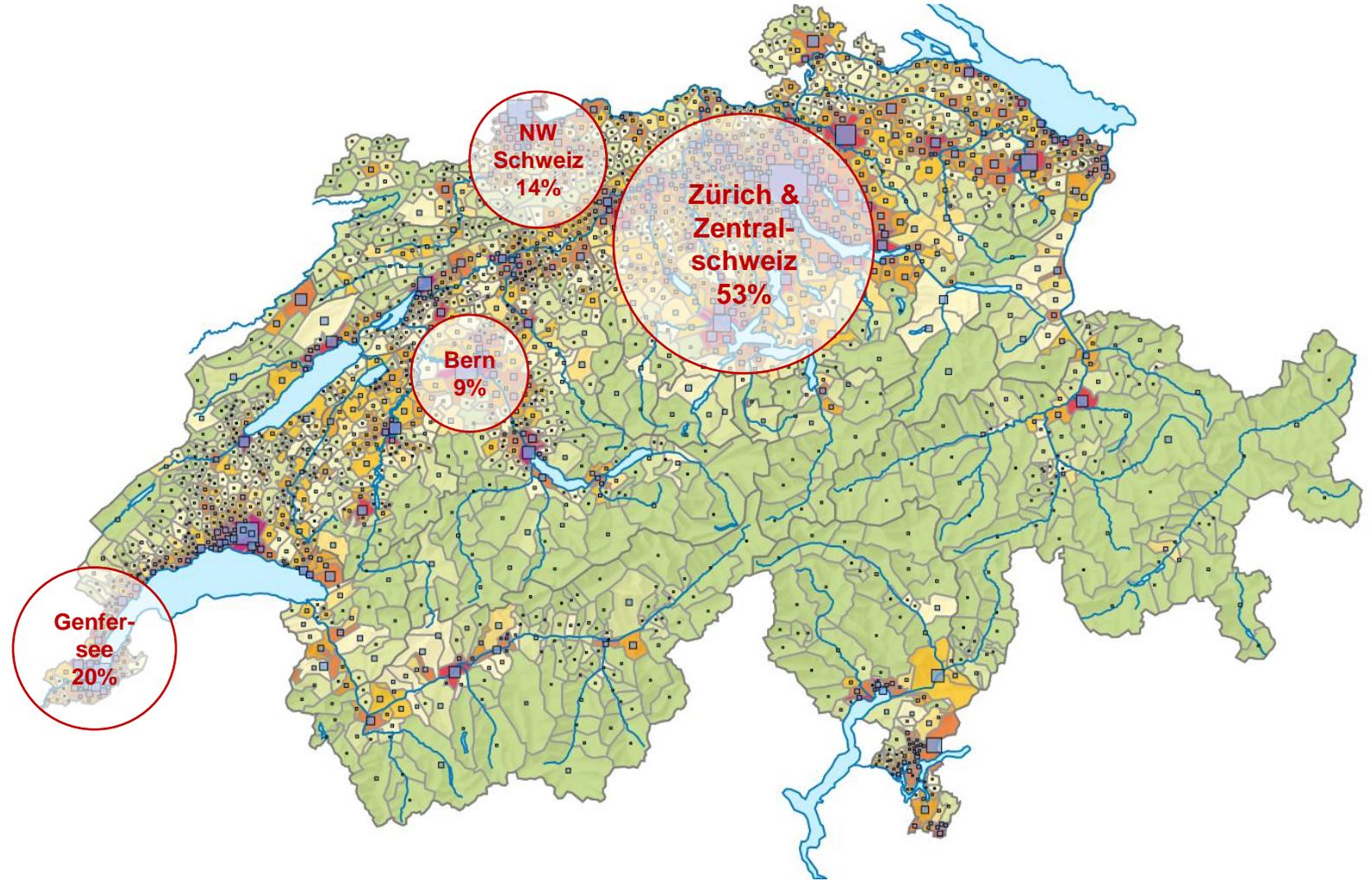
**4**      **AUSBLICK UND GENERALVERSAMMLUNG**      **SEITE 41**

# Erstklassiges Portfolio mit Fokus auf Zentren und Gewerbeflächen

**CHF 13.1 Mrd.**  
**Immobilienportfolio**  
(2021: CHF 12.8 Mrd.)

**176**  
**Anzahl Immobilien**  
(2021: 184)

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

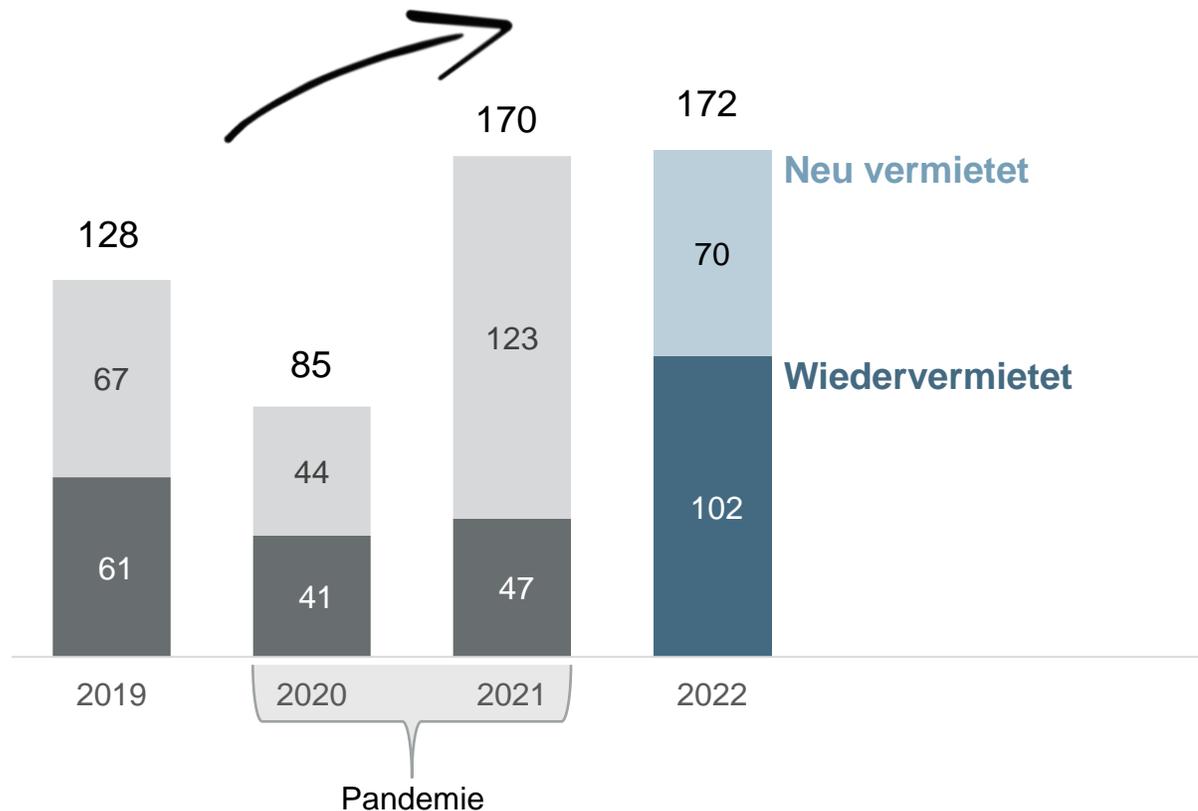


Quelle der Karte: admin.ch

# Weiterer Anstieg der Vermietungsleistung im Jahr 2022

## NEU- UND WIEDERVERMIETETE FLÄCHEN

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

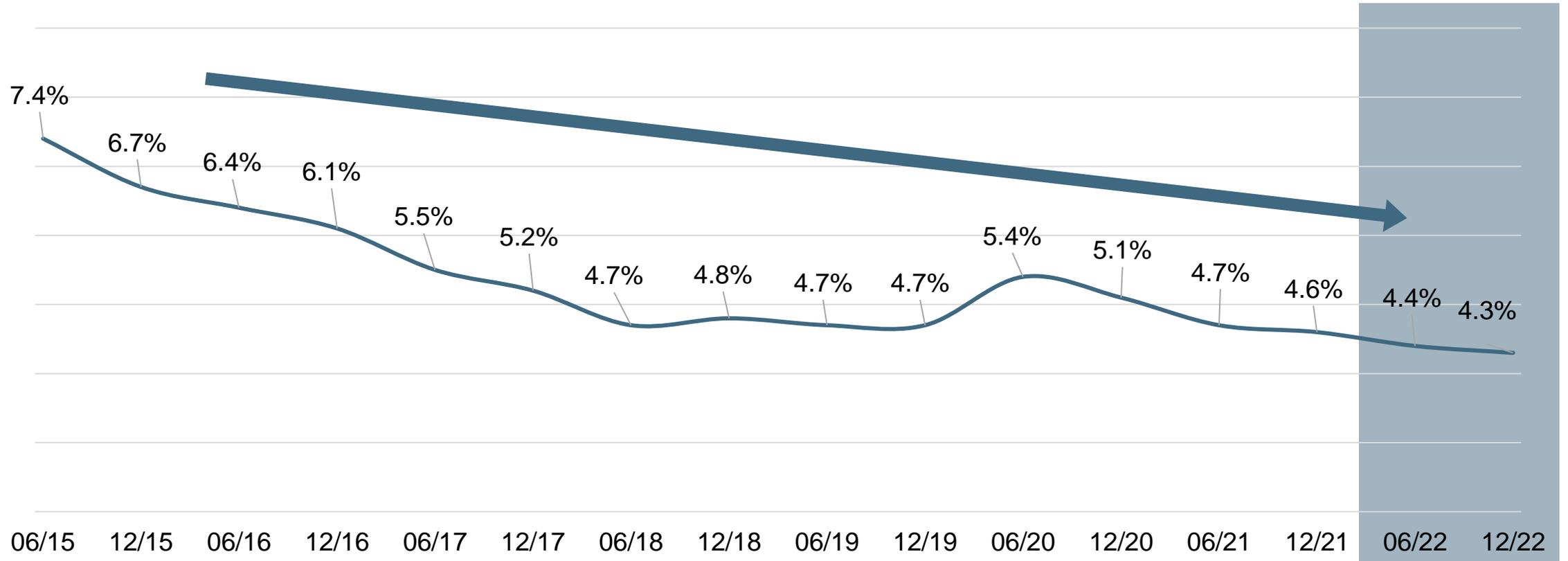


- **Fläche:** Insgesamt 172 000 m<sup>2</sup> [2021: 170 000 m<sup>2</sup>] neu- oder wiedervermietete Gewerbeflächen, davon 102 000 m<sup>2</sup> Vertragsverlängerungen
- **Bedeutende Neumieter:** Adobe, Universal Music BSE Ecole, Eat.ch, NBE Therapeutics, Arxada
- **Bedeutende Vertragsverlängerungen:** Swiss Life Select, Group M Services, F+F Schule für Kunst und Design, Ochsner Sport
- **Vorvermietungen Projekte:** JED Schlieren und Stücki Park II neu voll vermietet

# Rekordtiefer Leerstand durch erfolgreiches Immobilienmanagement

## LEERSTANDSQUOTE

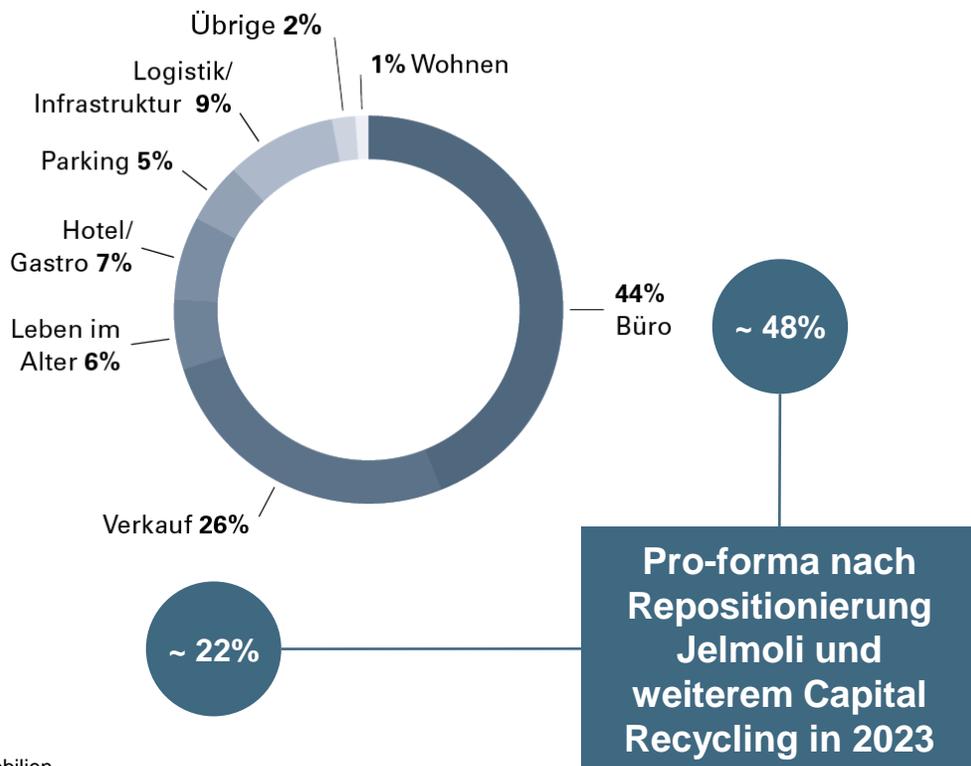
in % (Gruppe)



# Bedeutendste Nutzungsart Büro und starke Mieterdiversifikation

## PORTFOLIO NACH NUTZUNGSART<sup>1</sup>

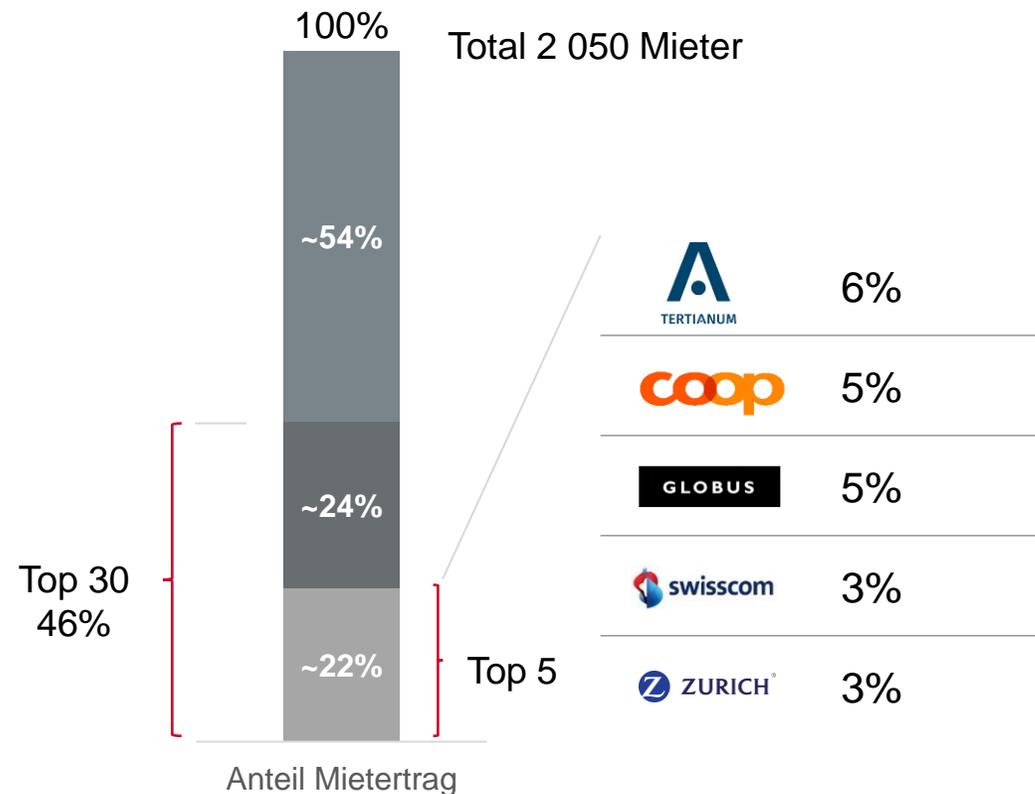
per 31.12.2022



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

## DIVERSIFIKATION MIETER

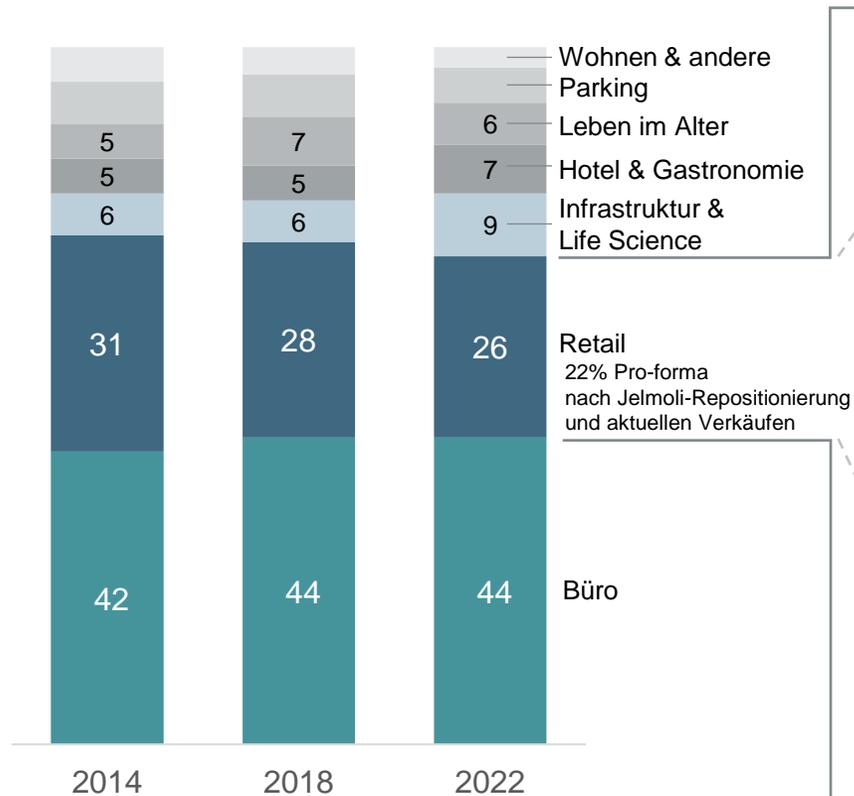
per 31.12.2022



# Rückläufiger Anteil Retail und defensiver Charakter durch Lage/Nutzung

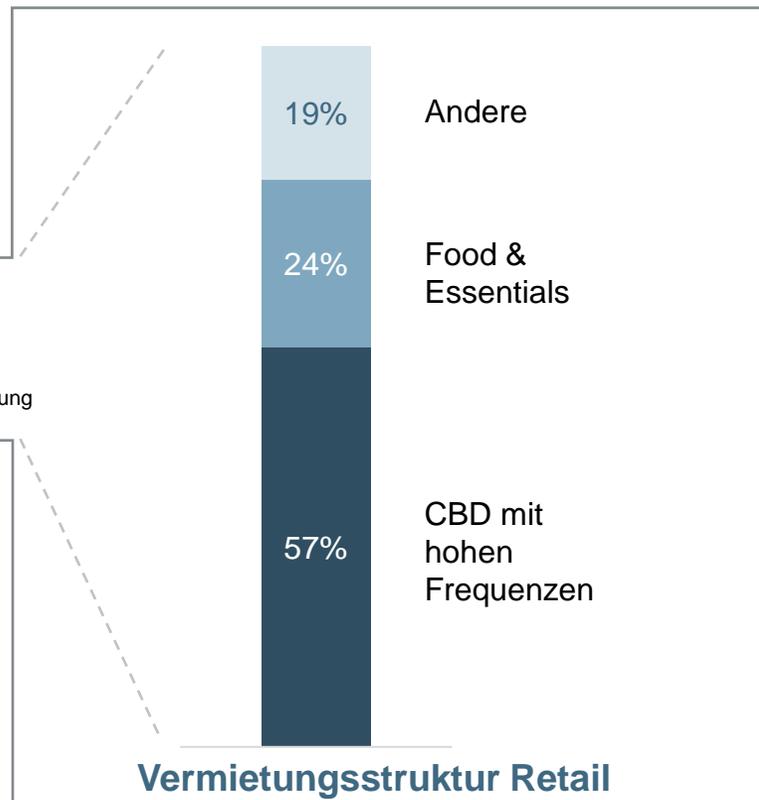
## NUTZUNGSARTEN

in %, Entwicklung 2014 – 2022



## CHARAKTERISTIK RETAIL

in %, 2022



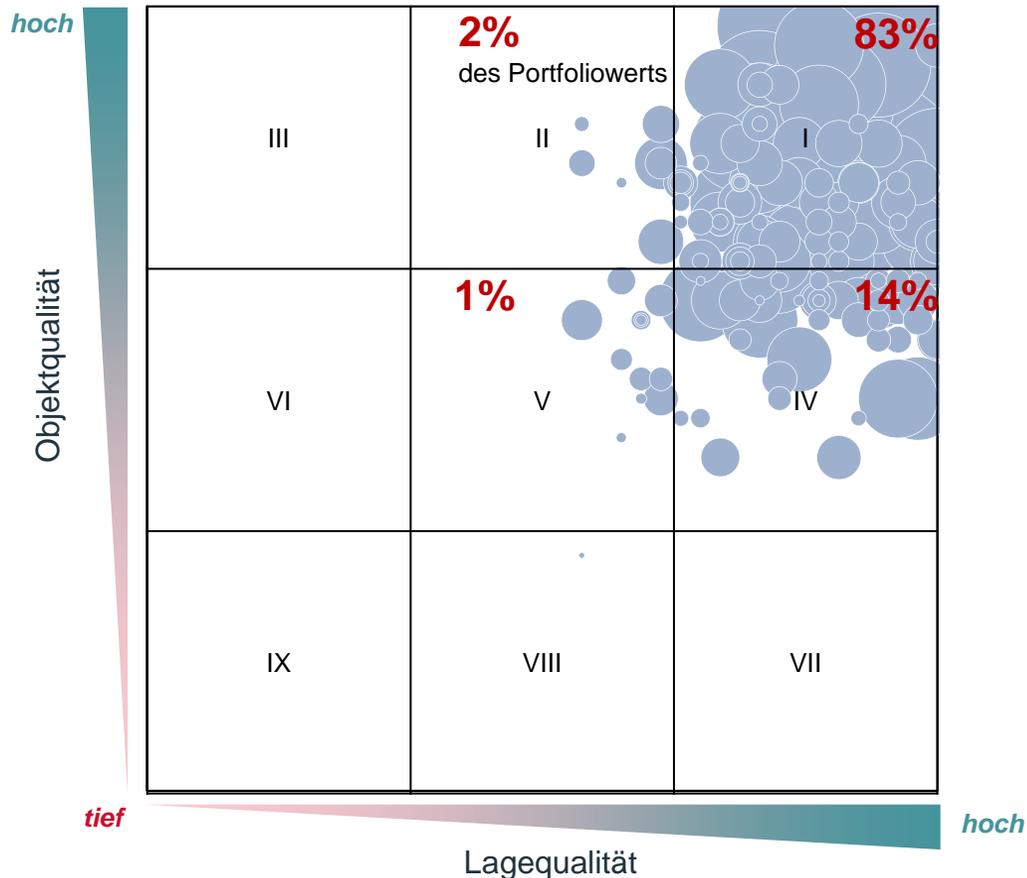
- 57% der Mieteinnahmen in absoluten «Hochfrequenzlagen» im CBD und mit attraktivem Potenzial für alternative Nutzungen (Beispiel: Jelmoli)
- 24% der Mieteinnahmen stammen aus den Kategorien Food & Essentials

Anmerkung: Werte basieren auf Mietertrag

# Höchste Dichte an Top-Lagen und Qualität im Schweizer Markt

## PORTFOLIO MARKTMATRIX

Wüest Partner per 31.12.2022



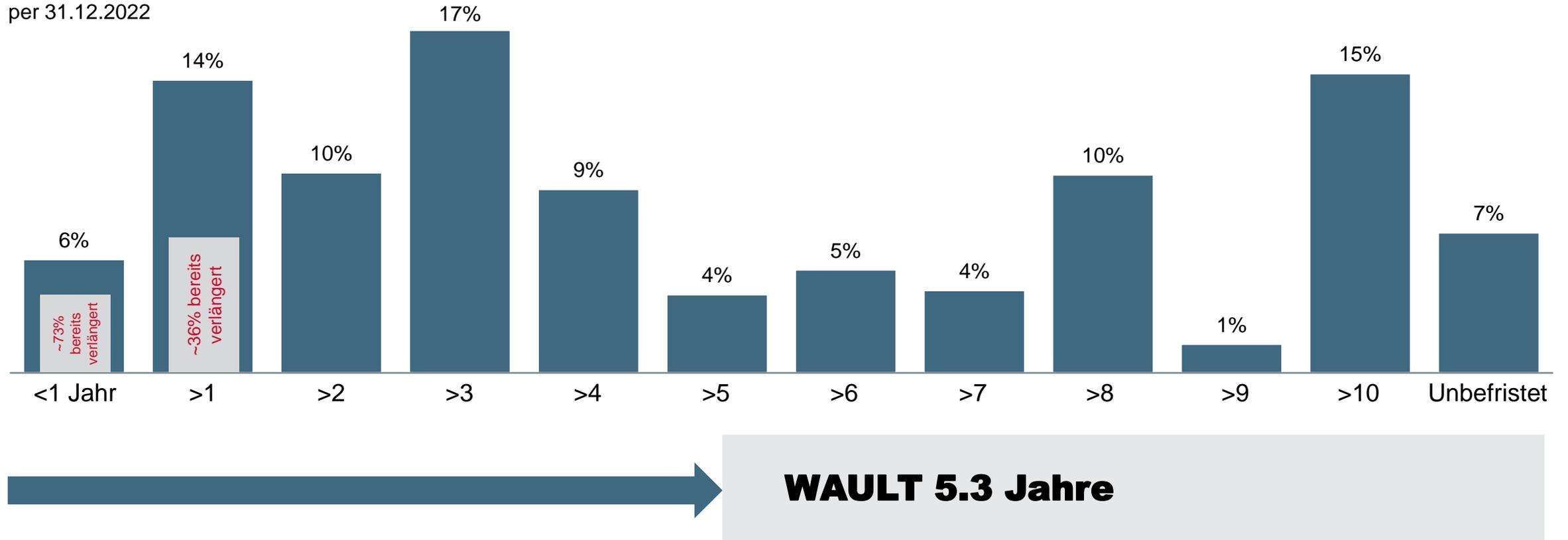
- **Quadrant I: 83%** des Portfoliowerts  
→ von Wüest Partner als «Top Immobilien» klassifiziert
- **Quadrant IV: 14%** des Portfoliowerts  
→ Exzellente Standortqualität, kontinuierliche Verbesserung der Objektqualität durch aktives Immobilienmanagement
- **Quadrant II & V: 3%** des Portfoliowerts  
→ Fokus Capital Recycling

**Beste Nutzung am richtigen Ort!**

# Ausgewogenes Fälligkeitsprofil der Mietverträge und stabiler WAULT

## FÄLLIGKEIT DER MIETVERTRÄGE

per 31.12.2022



# Asset Management: Drei starke Säulen, Akara integriert



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

## FUND MANAGEMENT – DISKRETIONÄR –

CHF **2.9** Mrd. AuM



AKARA  
DIVERSITY PK

### VON SPSS AUFGELEGTE ANLAGEFONDS

- Offene und geschlossene Anlagefonds für qualifizierte Schweizer Investoren
- FINMA-reguliert <sup>1</sup>

## ASSET MANAGEMENT – TREUHÄNDERISCH –

CHF **3.7** Mrd. AuM



### FÜR ANLAGESTIFTUNGEN

- Beratung bei Vermögensverwaltung für Schweizer Anlagestiftungen; steuerbefreites Anlageinstrument für Pensionskassen
- OAK-reguliert <sup>2</sup>

## REAL ESTATE ADVISORY

CHF **1.1** Mrd. AuM



### FÜR DRITTKUNDEN

- Projekte reichen von anlagespezifischen Anfragen bis hin zu ganzheitlichen Asset Management Mandaten
- Für regulierte und nicht-regulierte Kunden

<sup>1</sup> Eidgenössische Finanzmarktaufsicht.

<sup>2</sup> Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

# Asset Management: Komplementäres Anlageprofil

	TOTAL	FUND MANAGEMENT – DISKRETIONÄR –	ASSET MANAGEMENT – TREUHÄNDERISCH –	REAL ESTATE ADVISORY
<b>AuM</b> (CHF Mrd.)	7.7	2.9	3.7	1.1
<b>Mietertrag</b> (CHF Mio. p.a.)	268	100	126	42
<b>Investment Verteilung</b> (in % des Mietertrags p.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residential</li> <li>Retail</li> <li>Office</li> <li>Commercial + Industrial</li> <li>Parking</li> <li>Hotel + Gastronomy</li> <li>Logistics + Storage</li> <li>Other</li> </ul>			
<b>Regionaler Fokus</b>		Schweiz	Schweiz, Deutschland	Schweiz
<b>Typisches Investment</b> (CHF Mio.)		10 – 30	30 – 75	In Abhängigkeit der Mandatsspezifikation

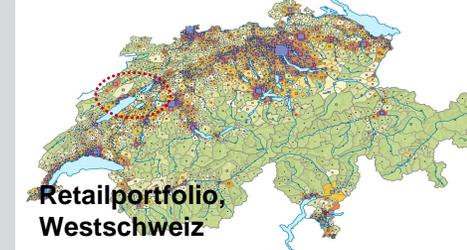
**SWISS PRIME SITE**

**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄRÄUME**

# Wertschöpfendes Capital Recycling

**VERKÄUFE**  
CHF 317 Mio.

## Portfoliobereinigungen



- Verkauf von hauptsächlich in der Deutschschweiz liegenden neun kleineren Bestandsobjekten; Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates B in Genf und eines Retailportfolios in Neuchatel

## Wertsteigernde Entwicklungsprojekte



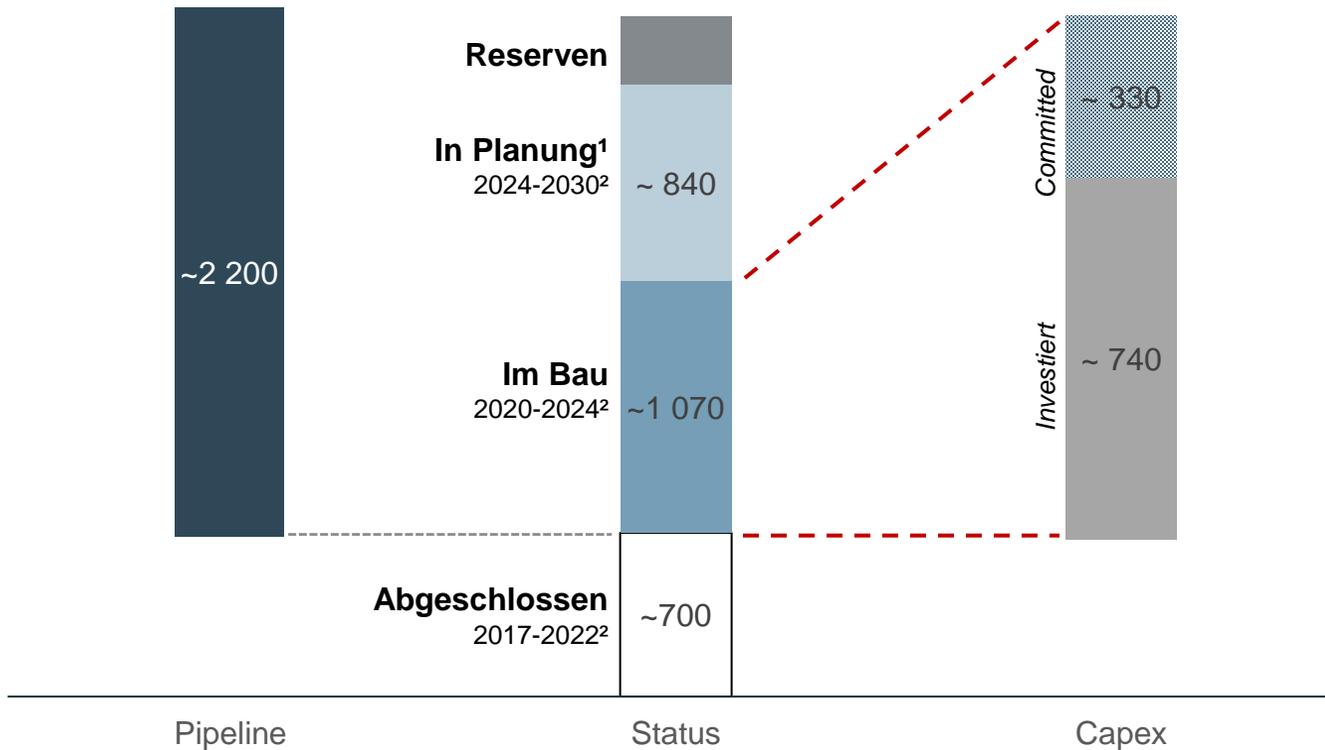
- Kauf attraktiver Entwicklungsprojekte in Basel (Steinenvorstadt, CBD), Bern (Projekt BERN 131), Zurich-Oerlikon (neben Bahnhof)

**KÄUFE  
&  
ENTWICK-  
LUNGEN**  
CHF 274 Mio.

# Wertsteigernde Investitionen in erstklassige Entwicklungsprojekte

## PROJEKTPipeline PER 31.12.2022

in CHF Mio.



- **Pipeline:** Hohes Verdichtungspotenzial und Ausnutzungsreserven innerhalb des Bestandsportfolios sowie stetige akquisitorische «Auffrischung» der Landbank
- **Projekte im Bau**
  - CHF ~1 070 Mio. Projektvolumen mit Sollmietertrag von total CHF ~54 Mio.
  - Bisher CHF ~740 Mio. investiert inkl. Land und aufgelaufene Entwicklungskosten
- **Projekte in Planung**
  - CHF ~840 Mio. geplante Investitionen mit einer Zielrendite von 4 – 5%
  - Baubewilligungen haben eine Gültigkeit von 4 Jahren, was hohe Ausführungsflexibilität impliziert

<sup>1</sup> CHF 200 Mio. bereits investiert, mehrheitlich «Landbank» (CHF ~640 Mio. bisher noch nicht «committed»).

<sup>2</sup> Projektdurchführung.

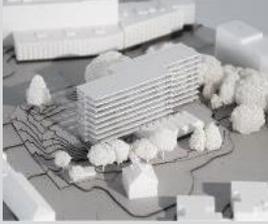
# Geplante Projekte im Bau mit hohem Vorvermietungsgrad

						
	<b>Müllerstrasse</b> Zürich	<b>Alto Pont-Rouge</b> Lancy	<b>Stücki Park I+II</b> Basel	<b>JED new build</b> Schlieren	<b>Tertianum</b> Paradiso & Olten	<b>BERN 131</b> Bern
<b>Baustatus</b>	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan
<b>Vermietungsgrad</b>	100%	60%	90% <sup>3</sup>	100% <sup>4</sup>	100%	60%
<b>Investitionen<sup>1</sup> (Mio.)</b>	CHF 220	CHF 305	CHF 250	CHF 105	CHF 75   35	CHF 80
<b>Zielmiete (Mio.)</b>	CHF 11	CHF 15.5	CHF 14	CHF 5	CHF 3.3   1.3	CHF 3.5
<b>Realisierung<sup>2</sup></b>	2021 – 2023	2020 – 2023	2020 – 2024	2022 – 2024	2021 – Q1 2024	2022 – Q1 2025
<b>Investitionsrendite</b>	4.8%	5.1%	5.7%	4.9%	~4%	4.4%

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

<sup>1</sup> inklusive Land und Akquisitionskosten. | <sup>2</sup> Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau. | <sup>3</sup> Nur noch ein Gebäude mit verfügbarer Fläche. | <sup>4</sup> Davon 5% reserviert.

# Selektion geplanter Projekte – zentrale Lagen mit attraktiver Nutzung

	 <b>Steinenvorstadt</b> Basel	 <b>Route de Meyrin 49</b> Geneva	 <b>maaglive</b> Zürich	 <b>Albis Areal</b> Zürich	 <b>Hauptstrasse 2</b> Brugg	 <b>Dreispietz Mitte</b> Münchenstein
<b>Bauvorschriften</b>	Standard	Rechtskräftiger Quartierplan	Rechtskräftiger Quartierplan	Standard	Standard	Quartierplan in Ausarbeitung
<b>Aktueller Meilenstein</b>	Projektdefinition	Projektdefinition	Baugesuch eingereicht	Projektdefinition	Studienwettbewerb abgeschlossen	Studienwettbewerb abgeschlossen
<b>Vermietungsstatus</b>	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
<b>Investitionen<sup>1</sup> (Mio.)</b>	CHF ~55	CHF ~110	CHF ~170	CHF ~180	CHF ~45	CHF ~170
<b>Zielmiete (Mio.)</b>	CHF ~2	CHF ~5	CHF ~7	CHF ~8	CHF ~2	CHF ~8
<b>Realisierung<sup>2</sup></b>	2024 – Q1 2026	2024 – 2026	2024 – 2027	2025 – 2027	2025 – 2027	2028 – 2030
<b>Zielrendite 4 – 5%</b>						

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

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

# Unsere wichtigsten Prioritäten im Bereich Nachhaltigkeit

## 1 ZERTIFIZIERUNGS-STRATEGIE

- Entwicklungsprojekte werden nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder einem gleichwertigen Standard geplant und gebaut
- Bestehende Gebäude werden nach «BREEAM In-Use» zertifiziert
- 75% der Nutzfläche bereits zertifiziert

## 2 KLIMA-NEUTRALITÄT 2040

- Energie- und Ressourcenmanagement
- Gebäudestrategie «CO<sub>2</sub>-Absenkpfad» (Ersatz fossiler Heizsysteme, effiziente Gebäudehüllen usw.)
- Beschaffung erneuerbarer Energie
- Erzeugung und Nutzung eigener erneuerbarer Energie (Sonnenkollektoren etc.)

## 3 ZIRKULÄR-WIRTSCHAFT

- Sanierung bestehender Gebäude Müllerstrasse und Route de Meyrin nach den Prinzipien der Zirkulär-Wirtschaft
- Ressourcenorientiertes Bauen
  - Modernisierung des Messeturms Basel (Cradle-to-cradle)
  - Neue Holz-Hybridbauten (maaglive, BERN 131 etc.)

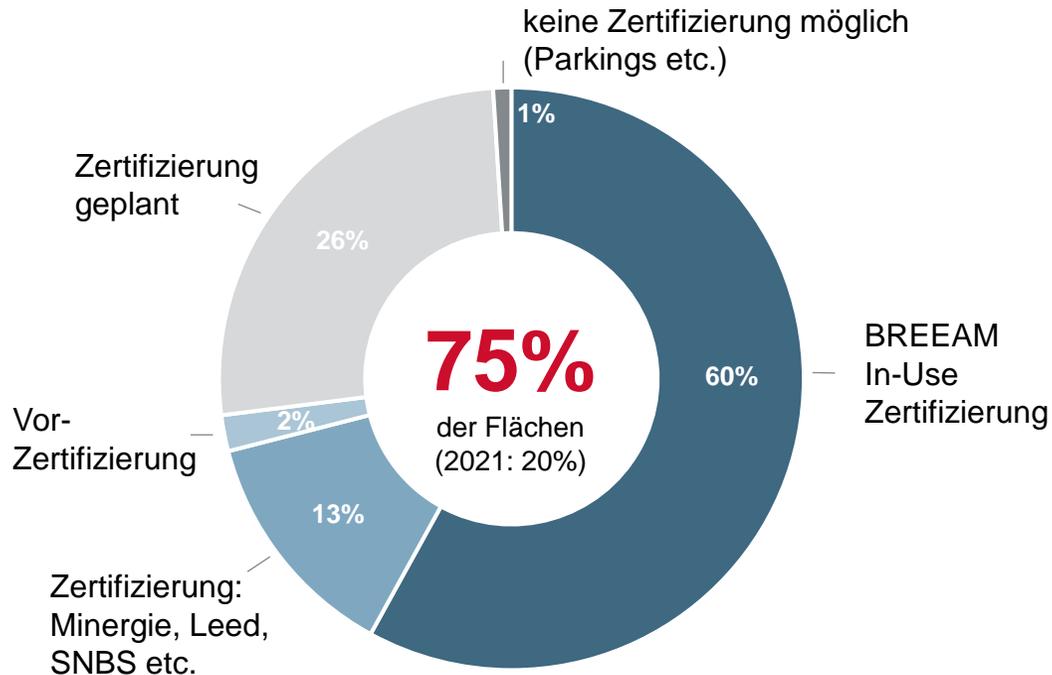
## 4 GREEN FINANCE FRAMEWORK

- Alle Neufinanzierungen als «green», Verwendung für
  1. grüne Immobilien
  2. Energieeffizienz
  3. erneuerbare Energie
- Unterstützt den Weg hin zu Klimaneutralität 2040 durch finanzielle Anreize
- Externe Validierung

# Zertifizierungsstrategie: Starker Fortschritt 2022 – 75%-Ziel erreicht

## ZERTIFIZIERUNGEN (#153 GEBÄUDE)<sup>1</sup>

in % der Flächen



## ALLE ENTWICKLUNGSPROJEKTE WERDEN ZERTIFIZIERT

Name	Stadt	Label	Status	Baustart
Stücki Park 1. Etappe	Basel	SGNI	geplant	2020
Stücki Park 2. Etappe	Basel	SGNI	geplant	2020
Alto Pont-Rouge	Genève, Lancy	SNBS, Minergie	vor Zertifizierung	2020
Tertianum	Oltten	Minergie	vor Zertifizierung	2021
Müllerstrasse	Zürich	SNBS, Minergie	vor Zertifizierung	2021
JED Neubau	Schlieren	SNBS	geplant	2022
Bern 131	Bern	SNBS, Plus Energie	geplant	2022
Steinenvorstadt	Basel	SNBS	geplant	2024
Rte de Meyrin 49	Genève	SNBS	geplant	2024
maaglive	Zürich	SNBS	geplant	2024
Stadtraum Uster	Uster	SNBS	geplant	2024
Rheinstrasse	Augst	SNBS	geplant	2026
Dreispietz Mitte	Basel, Münchenstein	SNBS	geplant	2028

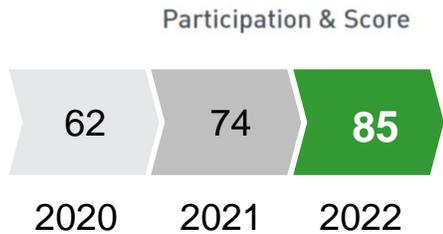
<sup>1</sup> Nicht zertifizierbare Gebäude aufgrund der Nutzungsart oder des Entwicklungsstands.

# Verbesserung der GRESB-Resultate zwischen 2020 und 2022

## STANDING INVESTMENT BENCHMARK REPORT

2020 – 2022

GRESB Rating  
★★★★☆



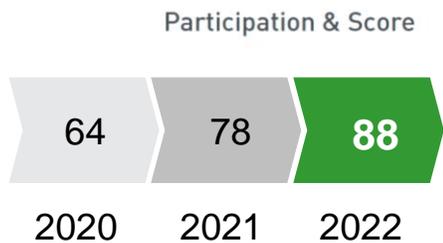
Peer Comparison



## STANDING DEVELOPMENT BENCHMARK REPORT

2020 – 2022

GRESB Rating  
★★★★☆



Peer Comparison



G R E S B  
★★★★☆ 2022

**SWISS PRIME SITE**



**WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME**

---

# SWISS PRIME SITE

---

## AGENDA

**1**      **KEY MESSAGES**      **SEITE 3**

**2**      **FINANZEN**      **SEITE 10**

**3**      **PORTFOLIO UND NACHHALTIGKEIT**      **SEITE 22**

**4**      **AUSBLICK UND GENERALVERSAMMLUNG**      **SEITE 41**

# Guidance 2023 – Wir liefern Stabilität

---

## FINANZIELLE ZIELE

**FFO** stabil

**LTV** < 40%

## OPERATIVE ZIELE

**Leerstand** < 4.3%

Gruppe

**AuM** > 8.5 Mrd.

Asset Management

# Wichtigste Anträge an die Generalversammlung

---



## NEUWAHLEN

- Wahl von Reto Conrad (1966, CH) als unabhängiges Mitglied in den Verwaltungsrat
- Mario F. Seris stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl



## AUSSCHÜTTUNG

- CHF 3.40 pro Aktie in Form einer ordentlichen Dividende von CHF 1.70 (Valutadatum 30. März 2023) und einer steuerbefreiten Ausschüttung aus den Kapitalreserven von CHF 1.70 (Valutadatum 30. März 2023)
- Ausschüttung entspricht einer Ausschüttungsquote von 80% des FFO I; Ausgewogenheit zwischen Erhöhung der Dividende und defensiver Kapitalstruktur



## ANPASSUNGEN DER STATUTEN

- Anpassungen im Rahmen der Revision des Schweizer Aktienrechts (u.a.: Kapitalband mit Änderungen bis zu +10% / -5% des Aktienkapitals)

# SWISS PRIME SITE

---

## Analysten- und Investorenkontakt

---



**FLORIAN HAUBER**  
Investor Relations

**Head Treasury and Investor Relations**  
Business: +41 58 317 17 64  
Mobile: +41 78 600 81 40  
florian.hauber@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>Generalversammlung</b>	21. März 2023
<b>Resultate 1. Halbjahr 2023</b>	24. August 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

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.