



SWISS PRIME SITE

# RESULTATE GESCHÄFTSJAHR 2024

ZÜRICH 6. FEBRUAR 2025



Die vier fertiggestellten «Fingerdocks» Neubauten im Stückli Park Basel bieten attraktive Flächen für Life Science-Unternehmen. Verschiedene Perspektiven der Gebäude werden in der Präsentation gezeigt.

# Agenda

---

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. IMMOBILIEN
4. ASSET MANAGEMENT
5. AUSBLICK

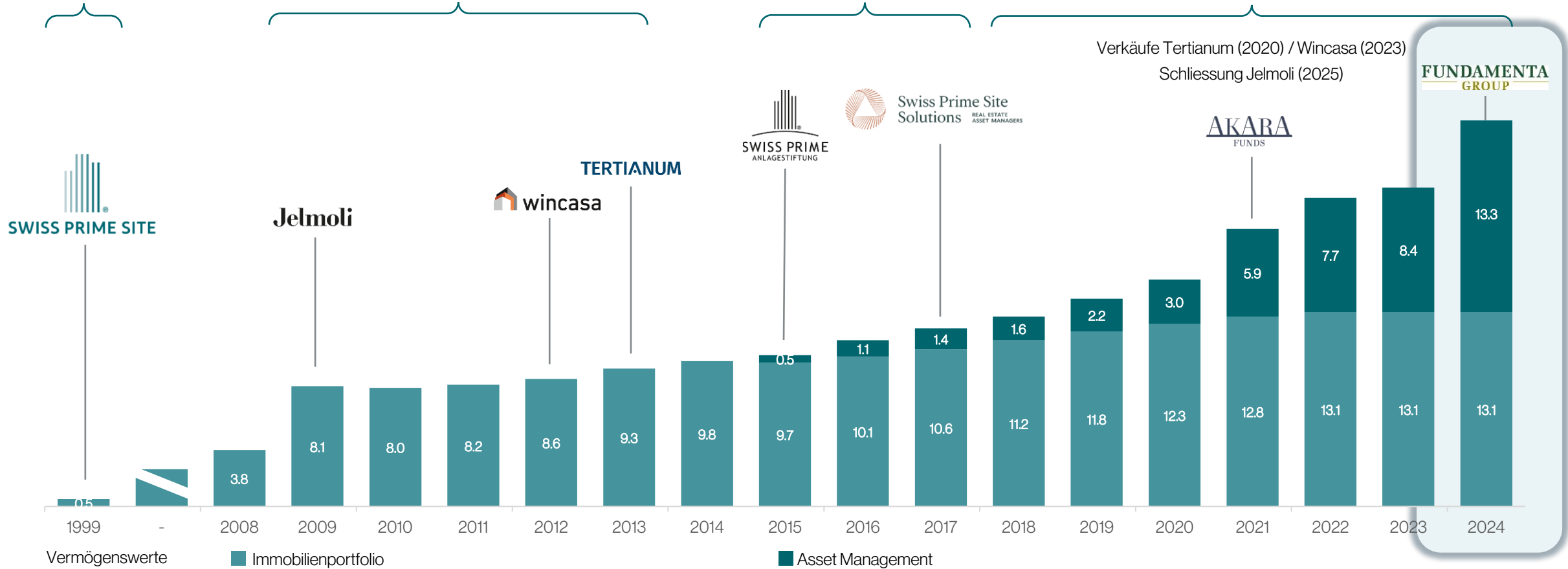
# 25 Jahre Swiss Prime Site

Gründung Immobiliengesellschaft

Erweiterung Geschäftsmodell um weitere Dienstleistungsebenen

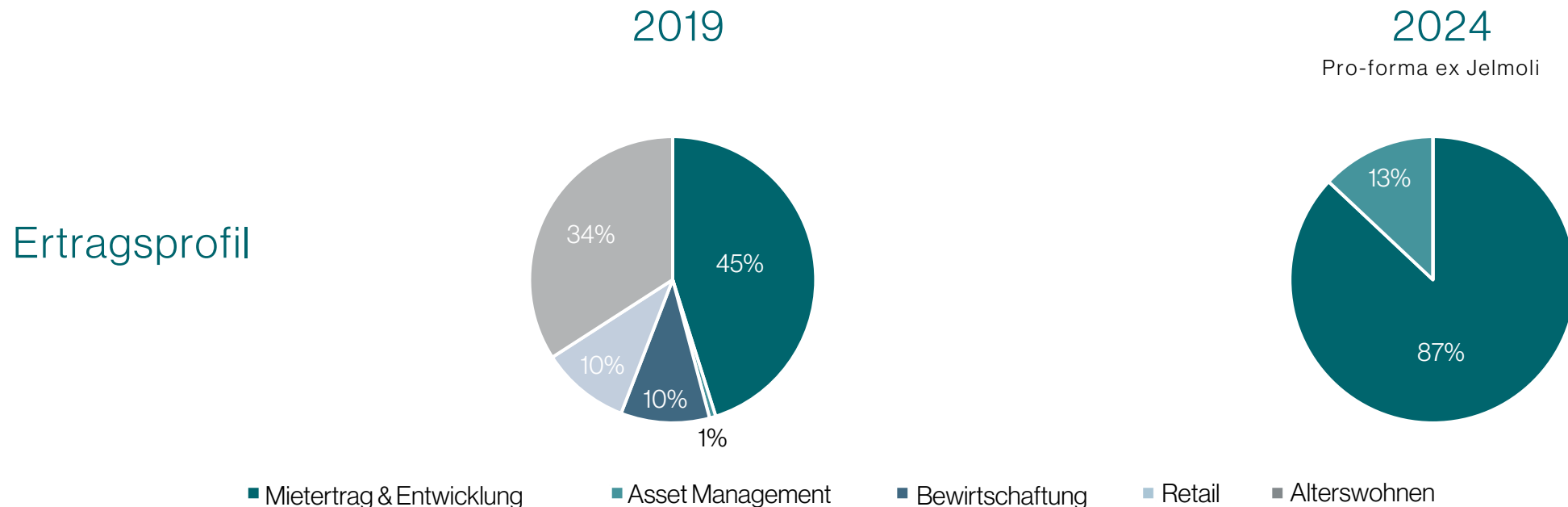
Aufbau Asset Management

Fokussierung auf Kerngeschäft



# Erfolgreiche Strategietransformation

Swiss Prime Site hat sich zu einem «pure play» Immobilienunternehmen entwickelt. Agiler, schneller wachsend und profitabler



Ertragswachstum

3.7%

9.5%

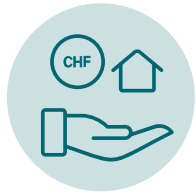
EBITDA-Marge

52%

79%

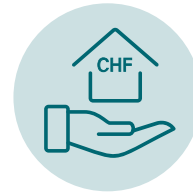
# Momentum am Transaktionsmarkt, höhere Bewertung durch Vermietung

## Transaktionen



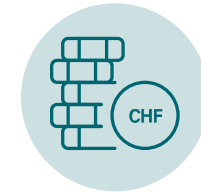
- **Hohe Aktivität** mit weiter **zunehmendem Trend**; besonders in H2 vor dem Hintergrund fallender Zinsen
- **Kontinuierlich mehr institutionelle** Investoren im Markt nach umfangreichen Kapitalerhöhungen von Anlagevehikeln
- Nachfrage für **Wohn-/ wohnähnliche Produkte besonders stark**; auch zunehmende Anzahl an Käufern für Gewerbe
- Verkaufspreise **durchschnittlich über Fair Values**
- Vermehrt **Prozesse** zur Ausgliederung von Immobilien (**Sacheinlage von Fonds** oder **Sale & Leaseback** von Unternehmen)

## Vermietung



- **Ungebrochen starke Nachfrage** nach **hochwertigen und flexiblen Geschäftsflächen** an **zentralen** Lagen, dort Seltenheitswert von grossen zusammenhängen Flächen
- Hauptinteresse weiterhin für **langfristige Mietverhältnisse** bei grossen Flächen
- **Neu- und Wiedervermietungen** häufig mit **Mietzinssteigerungen** und **über den Marktwerten**
- **Bauaktivität wieder zunehmend** aber weiterhin **eingeschränkt** durch **Bewilligungsprozesse** besonders an zentralen Lagen

## Bewertung



- **Diskontsätze** bleiben auf **Portfoliobasis unverändert** gestützt auf solidem Transaktionsmarkt im Jahresverlauf; besondere Dynamik in Q4 ohne substanziellen Einfluss bisher
- **Aufwertungen** resultieren aus **besserer Neuvermietung**, tieferen Leerständen sowie Reduktionen in den Objektkosten
- Deutliche **Aufwertungen** bei **Entwicklungsprojekten**

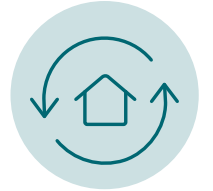
# Überblick Geschäftsjahr 2024 (1/2)

## Strategische Entwicklung



- **Klare Immobilien-Strategie** mit Ausrichtung auf den Schweizer Immobilienmarkt – **Prime Gewerbe** im **eigenen Portfolio** sowie **Wohnen** im **Asset Management**
- **Stärkung des Wohnsegments** mit **Integration** der **Fundamenta** Produkte
- Mit zunehmender Grösse, weitere Ausschöpfung des **Synergie-Potenzials** bei **Bau- und Entwicklungsprojekten** sowie im **Stab**
- **Jelmoli-Transformation nach Plan** mit Schliessung Betrieb im Februar und **Baustart in Q2** (Baubewilligung erhalten)

## Portfolio & Nachhaltigkeit



- **Wert** des Immobilienportfolios bei **CHF 13.1 Mrd.** (unverändert) trotz Verkäufen; **Neubewertungen von CHF 113.7 Mio. (+0.9%)** insbesondere mit höherer Profitabilität der Objekte
- Entwicklungsprojekte laufen nach Plan: In 2024, Übergabe von **Paradiso-Lugano, Stücki Park, Basel** (Neubau) und **JED-Neubau, Zürich-Schlieren; BERN 131** mit Fertigstellung **in 2025**
- **Verkäufe** von **CHF 345 Mio.** (+3% über FV) von «non-core»-Objekten zur Finanzierung der Pipeline und weiteren Optimierung des Portfolios
- **Emissionsintensität um 13% reduziert; Fortschritte im Zirkulären Bauen** mit signifikanter **Reduktion von Primärrohstoffen**

# Überblick Geschäftsjahr 2024 (2/2)

## Operative Performance



- Signifikante Steigerung der Mieterträge um **5.7%** (LfL 3.3%) auf **Rekordhöhe von CHF 464 Mio.**
- **Leerstand** bei **3.8%**, 0.2%-Punkte niedriger als im Vorjahr
- Erhöhung der AuMs im **Asset Management** auf **CHF 13.3 Mrd.** mit Fundamenta-Übernahme und organischem Wachstum
  - **Kapitalerhöhungen und Sacheinlagen von über CHF 600 Mio.**
  - **Erträge** bei CHF 71 Mio. (+42.5%)
- **EBITDA** bei **CHF 415 Mio.** (+6.5%); Erhöhung der Profitabilität in den **Segmenten Immobilien** und **Asset Management**; Jelmoli mit Verlust von CHF -6.9 Mio. EBITDA im letzten Geschäftsjahr

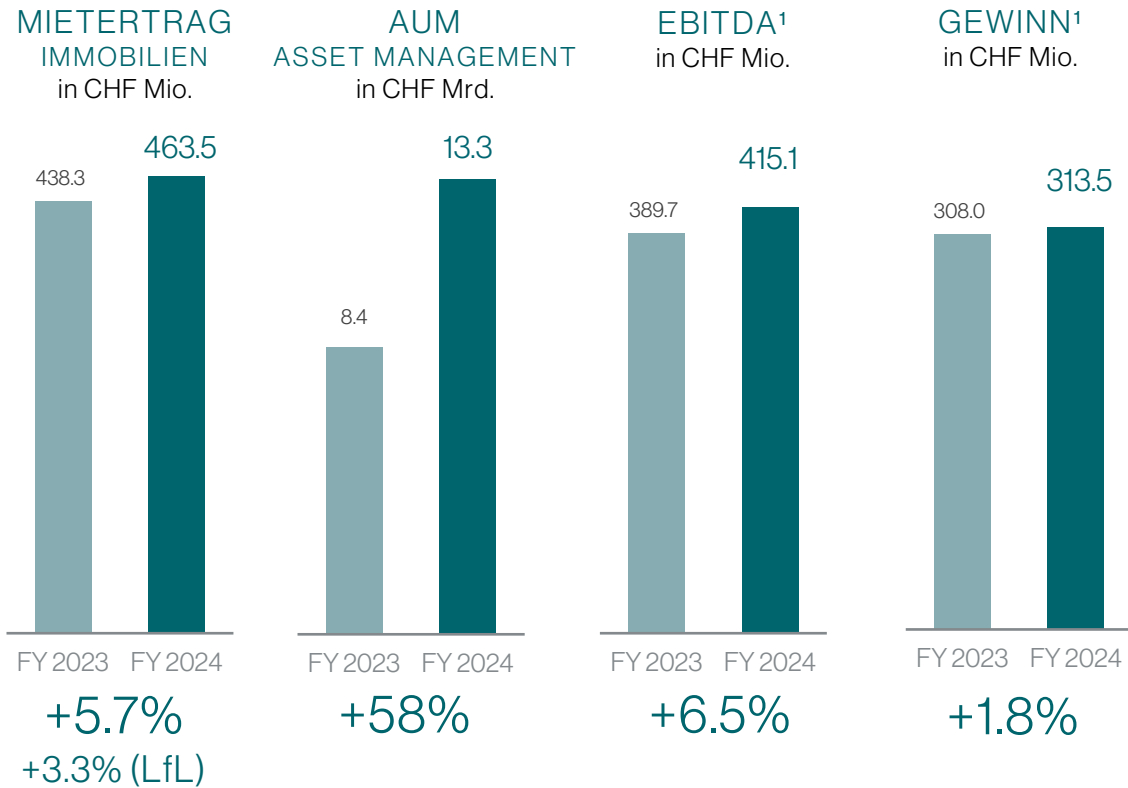
## Finanzierung & Kapital



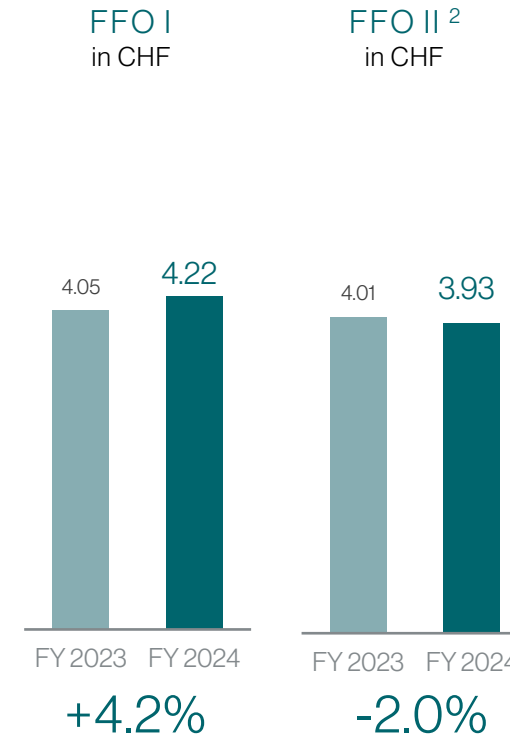
- **LTV** bei **38.3%** (39.8% in 2023), insbesondere aufgrund der gewinnbringenden Verkäufe
- **CHF 435 Mio. Anleihen** erfolgreich refinanziert innerhalb unseres **Green Finance Frameworks**
- **CHF 2.6 Mrd. Kreditlinien** mit Nachhaltigkeitsbezug erneut um ein Jahr **verlängert**
- **Liquidität deckt Fälligkeiten** über die **nächsten 24 Monate** hinaus
- Vorschlag von Dividende in der Höhe von **CHF 3.45** (+CHF 0.05 gegenüber Vorjahr) an die Generalversammlung

# Wesentliche Kennzahlen Geschäftsjahr 2024

## Absolut



## Pro Aktie



<sup>1</sup> vor Neubewertungen sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern.

<sup>2</sup> inkl. Veräußerungsgewinne und daraus resultierenden zahlungswirksamen Steuern.





SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENS RÄUME



# Agenda

---

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. IMMOBILIEN
4. ASSET MANAGEMENT
5. AUSBLICK

# Erträge: Rekordmietertrag trotz Verkäufen

## Betriebsertrag Konzern

in CHF Mio.

	GJ 2023	GJ 2024	Δ Vorjahr
Mietertrag	438.3	463.5	+5.7%
Entwicklung <sup>1</sup>	39.5	1.2	-97.0%
Asset Management	49.7	70.8	+42.5%
Retail	126.5	124.3	-1.7%
Andere	4.6	3.6	-21.7%
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>658.6</b>	<b>663.4</b>	<b>0.7%</b>
- davon Jelmoli (Retail, Teil Andere)	-130.3	-127.3	
- davon Entwicklung <sup>1</sup>	-39.5	-1.2	
<b>Adjustierter Betriebsertrag</b>	<b>488.8</b>	<b>535.0</b>	<b>9.4%</b>

- **Anstieg Mietertrag um CHF 25.2 Mio. auf Rekordhöhe** trotz Verkäufen im Rahmen Capital Recycling (Effekt CHF 10 Mio. Miete); Treiber vor allem **höhere Mieten bei Neuvermietungen und Indexierungen** (EPRA LfL +3.3%) sowie **fertiggestellte Entwicklungen**
- **Entwicklungserträge** in 2023 beinhalten **ausserordentlichen Verkauf** einer Entwicklungsliegenschaft (Tertianum Olten)
- **Starker Anstieg des Ertrags aus Asset Management** aufgrund der **grösseren Vermögensbasis** inklusive Fundamenta und **mehr transaktionsbasierten Einnahmen** (Emissionen, Zu-/ Verkäufe)
- Leichter **Umsatzrückgang im Retail** (Jelmoli) vor allem durch **rabattierte Verkäufe** im letzten Geschäftsjahr
- **Wachstum im Ertrag aus wiederkehrendem Geschäft** (ex Jelmoli & Verkäufe) über **9%**

<sup>1</sup>Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

# Portfolio- und Betriebsoptimierung reduzieren Aufwandquote

## Betriebsaufwand Konzern

in CHF Mio.

	GJ 2023	GJ 2024	Δ Vorjahr
Immobilienaufwand	-64.6	-66.1	+2.3%
Entwicklungsaufwand <sup>1</sup>	-33.6	-0.5	-98.6%
Warenaufwand	-60.5	-72.9	+20.6%
Personalaufwand (netto) <sup>2</sup>	-75.1	-80.2	+6.8%
Übriger Betriebsaufwand	-30.0	-29.0	-3.4%
Abschreibungen und Wertminderungen	-5.7	-8.3	+46.9%
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-269.4</b>	<b>-257.0</b>	<b>-4.6%</b>
- davon Jelmoli <sup>3</sup>	+112.2	+116.4	
- davon Entwicklung <sup>1</sup>	+33.6	+0.5	
<b>Adjustierter Betriebsaufwand</b>	<b>-123.6</b>	<b>-140.1</b>	<b>13.3%</b>

<sup>1</sup> Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften.

<sup>2</sup> Personalaufwand saldiert mit Position Aktivierte Eigenleistungen. Beinhaltet Entwicklungsarbeiten.

<sup>3</sup> Jelmoli betriebliche Aufwendungen für Waren, Personal, Abschreibungen und andere.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

Resultate Geschäftsjahr 2024

- Zunahme des **Immobilienaufwands** (+2.3%) **einhergehend** mit **signifikant höherem Mietertrag** (+5.7%); höhere Profitabilität durch **Konzentration des Gebäudeparks**, effektiverem **Management von Instandhaltungsausgaben** und weiterer **Zentralisierung von Einkäufen** (Strom, Versicherung, u.a.)
- **Rückgang Entwicklungsaufwand** einhergehend mit Ertragsposition
- **Höherer Warenaufwand** im Retail Bereich aufgrund von **Abverkäufen und Rabattaktionen** im letzten Geschäftsjahr von Jelmoli (Rohmarge 41% vs. 52% im Vorjahr)
- **Anstieg Personalaufwand** aufgrund Integration von Mitarbeitenden Fundamenta
- **Übrige Betriebsaufwendungen tiefer** trotz Transaktionskosten Fundamenta über CHF 1.1 Mio. **aufgrund weiteren Effizienzgewinnen** (insbesondere Bereiche Beratungsaufwand/ IT und sonstige Aufwendungen)

# Weitere Steigerung des operativen Gewinns

## Profitabilität Konzern

in CHF Mio.

	GJ 2023	GJ 2024	Δ Vorjahr
Total Betriebsertrag	658.6	663.4	
Neubewertungen (netto)	-250.5	113.7	
Erfolg aus Veräusserungen (netto)	13.0	10.1	
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	0.8	1.1	
Total Betriebsaufwand	-269.4	-257.0	
<b>EBIT</b>	<b>152.5</b>	<b>531.3</b>	<b>+248%</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	-5.7	-8.3	
Verkäufe <sup>1</sup>	-18.9	-10.8	
<b>EBITDA (exkl. Neubewertungen / Verkäufe)</b>	<b>389.7</b>	<b>415.1</b>	<b>+6.5%</b>
EBITDA Jelmoli	1.5	-6.9	
<b>Adjustiertes EBITDA (ex Jelmoli)</b>	<b>388.2</b>	<b>422.0</b>	<b>+8.7%</b>

<sup>1</sup>Erfolg aus Verkauf von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften.  
Resultate Geschäftsjahr 2024

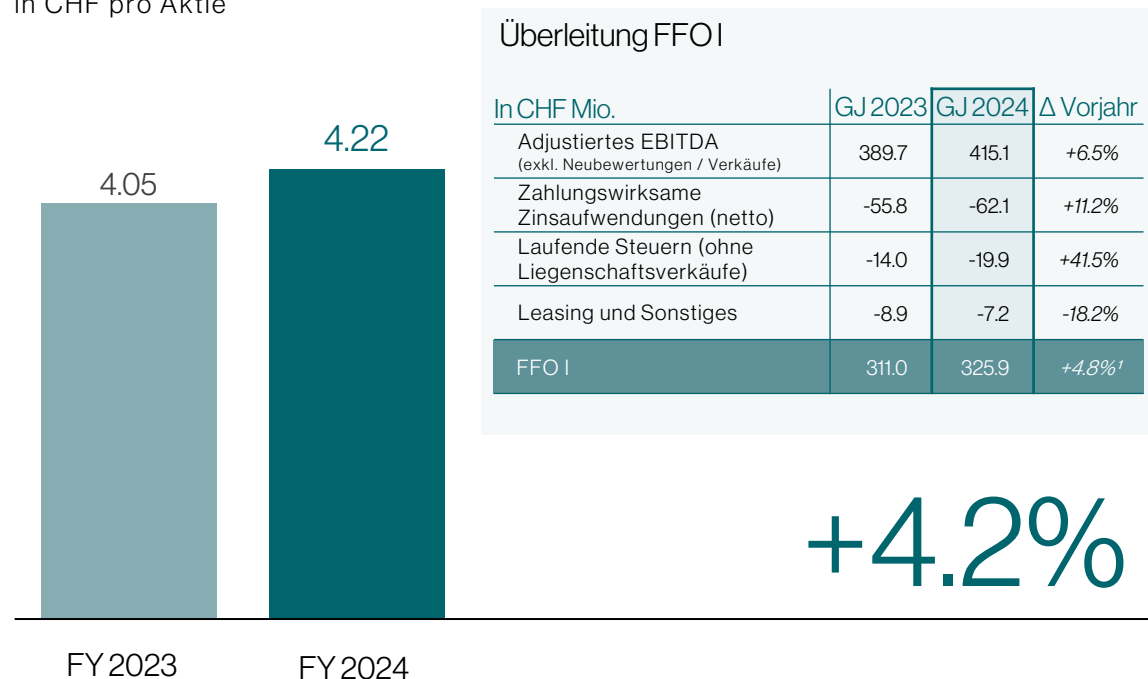
- **Neubewertungen von CHF +113.7 Mio.** (+0.9% des Portfolios von CHF 13.1 Mrd.) über das Portfolio
  - **Aufwertung vor allem** basierend auf besseren **Neuvermietungen** und **Betriebsoptimierung**; stabile Diskontsätze
  - Relative **Wertsteigerung** kontinuierlich höher bei den Entwicklungsprojekten (CHF +15.9 Mio. oder 2%)
- Gewinn aus **Immobilienverkäufen** (23 Verkäufe) zeigen die Werthaltigkeit des Portfolios (durchschnittlich **>3% über letztem Fair Value**)
- Signifikante **Steigerung des EBITDA und EBITDA Marge** durch **Strategie-Fokus**

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

# Operativer Gewinn treibt FFO-Wachstum

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

in CHF pro Aktie

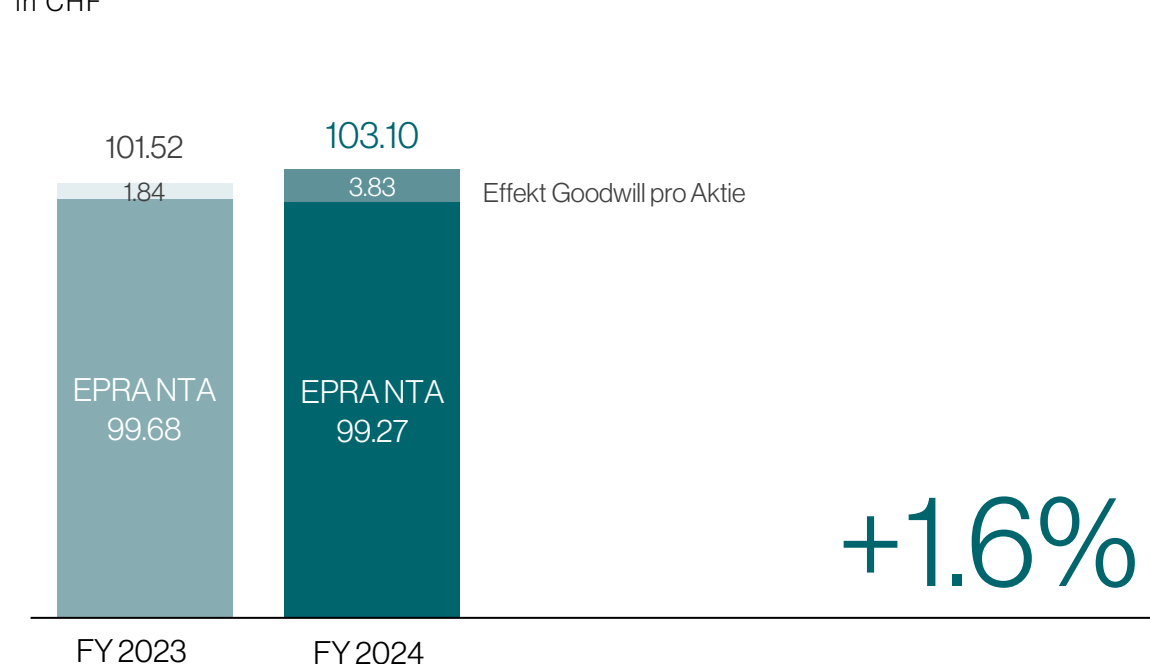


- Signifikante Erhöhung des operativen Gewinns; überkompensiert höheren Zinsaufwand
- Kontinuierliche Steigerung der FFO I-Rendite auf das Eigenkapital
  - Immobilien: 4.8% (4.7% in 2023)
  - Asset Management: 29.4% (26.5% in 2023)

<sup>1</sup> FFO I Wachstum auf Basis pro Aktie niedriger aufgrund von Kapitalerhöhung im Rahmen der Akquisition von Fundamenta.  
Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

## Innerer Wert pro Aktie

in CHF

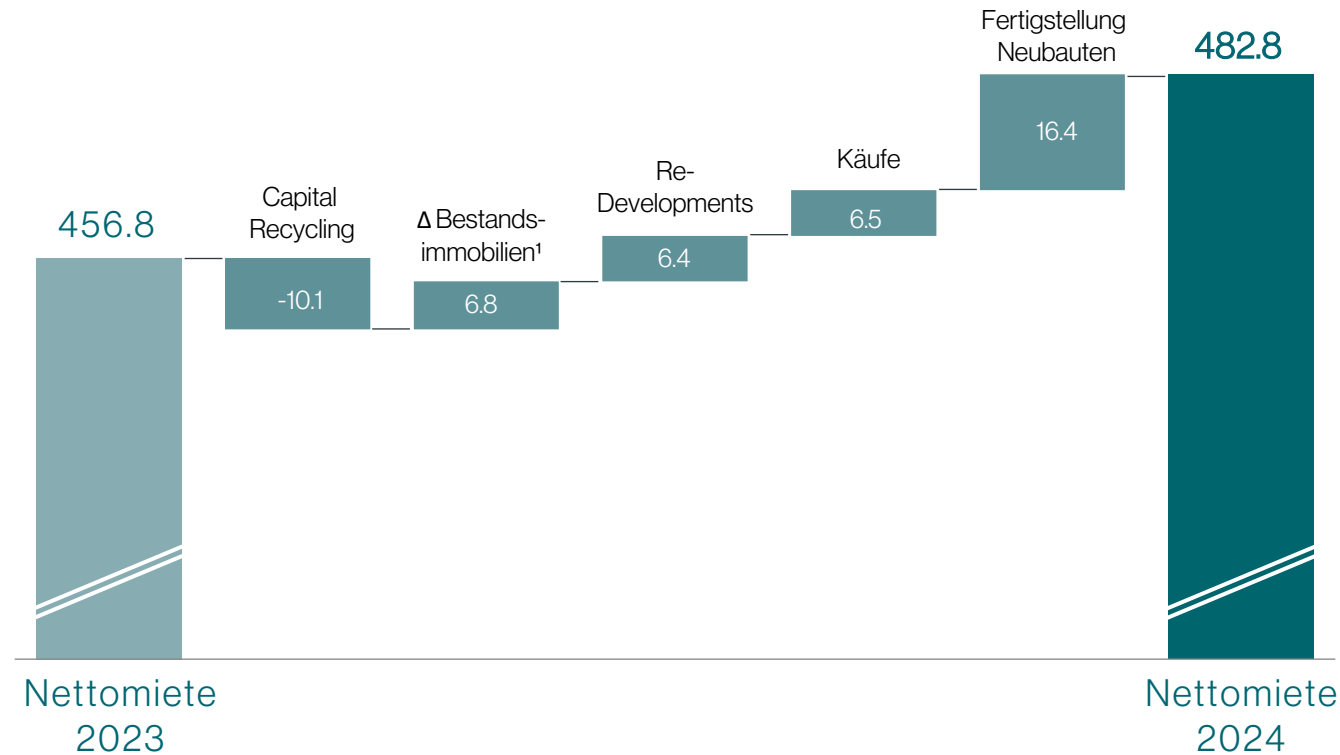


- Wachstum innerer Wert pro Aktie auf Rekordhöhe
- Net Tangible Assets nach EPRA ohne Wertbeimessung des Asset Management-Geschäfts, entsprechend leichte Reduktion NTA nach EPRA

# Immobilien: Pipelinerealisierung schafft Sprung im Mietertrag

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

in CHF Mio.



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

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

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

Resultate Geschäftsjahr 2024

## EPRA-Like for Like (LfL) Wachstum



- **Erhöhung Mieterträge um CHF 26.0 Mio.** mit signifikanten Entwicklungen, welche nun Erträge generieren
- Vorgängige **Verkäufe** mit Mieten im Umfang von **CHF 10.1 Mio.**
- Haupttreiber im vergleichbaren Wachstum sind **Indexierung und höhere Basis-Mieten**
- Weiter ~ 90% der Mietverträge an Inflation<sup>2</sup> gekoppelt

# Asset Management: Gewinnwachstum mit Fundamenta und Transaktionen

## Performance Asset Management

in CHF Mio.

	GJ 2023	GJ 2024	Δ Vorjahr
Management Fees	23.6	33.8	+43%
Bau, Entwicklung, Andere	14.8	19.2	+30%
Nicht-wiederkehrende Erträge <sup>1</sup>	11.3	17.8	+58%
<b>Ertrag Asset Management</b>	<b>49.7</b>	<b>70.8</b>	<b>+42%</b>
<i>Wiederkehrende Erträge</i>	<i>77%</i>	<i>75%</i>	<i>-2% -Pkte</i>
Immobilienaufwand	-0.8	-0.8	-
Personalaufwand	-16.2	-24.1	+49%
Sonstige	-4.0	-3.9	-4%
<b>EBITDA</b>	<b>28.6</b>	<b>42.0</b>	<b>+47%</b>
<i>EBITDA-Marge</i>	<i>57.6%</i>	<i>59.3%</i>	<i>+1.7% -Pkte</i>

- 2024 inklusive Fundamenta (pro rata 9 Monate)
- Erhöhung der wiederkehrenden **Management Fees** mit der **grösseren Vermögensbasis**; Management Fees deutlich über gesamten operativen Kosten (CHF33.8 Mio. vs. CHF28.8 Mio.)
- Weitere Stärkung der Bau-, Entwicklungs- und anderer wiederkehrender Erträge
- **Nicht-wiederkehrende Erträge** insbesondere aus Kapitalerhöhungen und **Immobilientransaktionen im 2. Halbjahr**
- **Erste Synergien** (Personal, IT, Miete) mit Fundamenta in H2 gesichert; **voller Effekt in 2025**

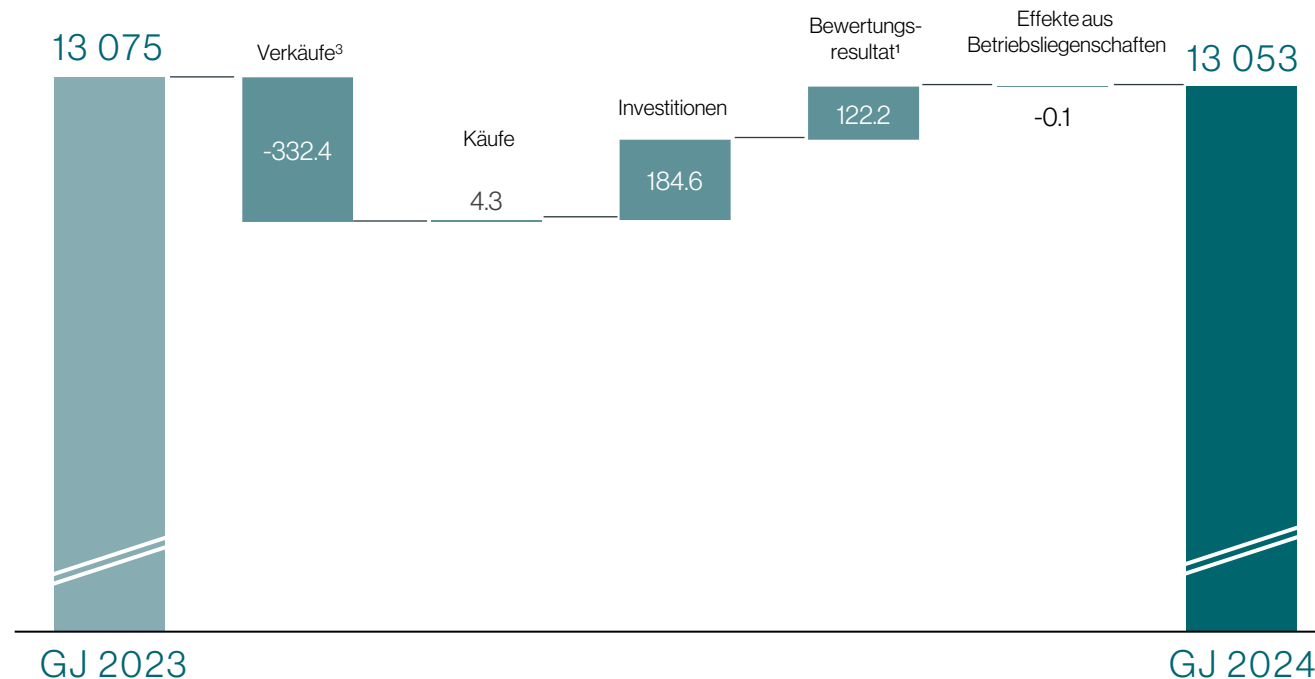
<sup>1</sup>Transaktions-basiert (i.e. Kommissionen für Kauf, Verkauf und Vertrieb).  
Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.



# Stabile Vermögensbasis trotz Verkäufen

## 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.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten

Resultate Geschäftsjahr 2024

### ■ Total 139 Immobilien (2023: 159)

- Effizienzsteigerung durch Portfoliokonsolidierung (Portfolio-Cluster, grössere Einzelgebäude)
- Verkäufe zur Finanzierung der Entwicklungspipeline, Verkaufserfolg von +3% über Fair Value
- Keine signifikanten Zukäufe in 2024 (1 Arrondierung)
- Investitionen und Zukäufe mit Fokus auf erstklassige Lagen und Immobilien

### ■ Portfoliowert stabil bei CHF 13.1 Mrd.

- Aufwertungen aufgrund von Vermietungseffekten (bessere Vermietung und Indexierung) und Kostenmanagement (Objektkosten)
- Gleicher Diskontsatz auf Portfoliobasis 4.04% (2023: 4.04%)<sup>2</sup>
- Investitionen in 2024 vor allem in den grösseren Entwicklungsprojekten Tertianum Lugano, JED-Neubau Zürich-Schlieren, sowie BERN 131

# Breite Finanzierungsbasis, LTV bei 38%

## Finanzierungsparameter

in CHF Mio.

	2023	2024
Renditeimmobilien	13'075	13'053
<i>davon unbelastet</i>	86%	87%
Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'304	5'025
<i>davon fixer Zinssatz</i>	87%	87%
Netto-Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup> (Segment Immobilien)	5'210	5'001
<b>LTV (Netto)</b>	<b>39.8%</b>	<b>38.3%</b>
Ø Zinssatz	1.2%	1.1%
Ø Fälligkeit	4.6 Jahre	4.3 Jahre

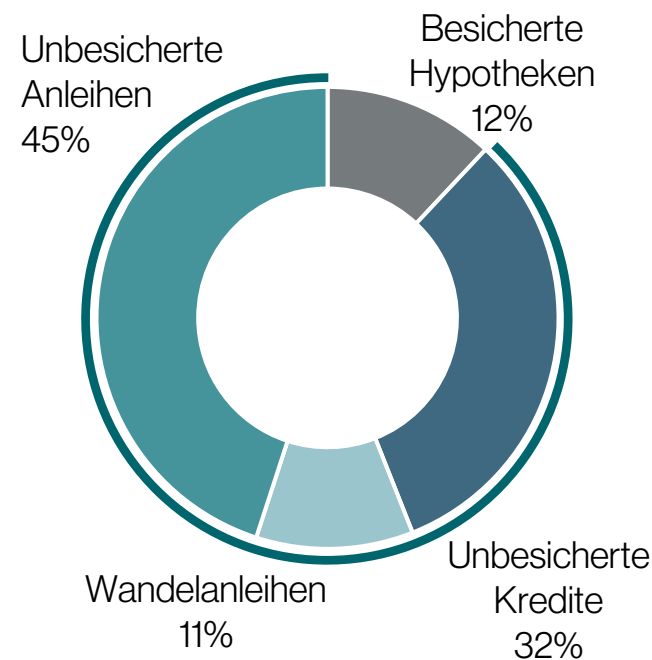
<sup>1</sup>Netto der liquiden Mittel inklusive kurzfristiger Forderungen gesichert durch Bankgarantien.

Rating – Moody's

**A3** stabil

Finanzierungsstruktur konsolidiert

88% unbesichert



# Kontinuierliche Rollierung der Fälligkeiten, hohe Liquiditätsreserve

## Liquidität

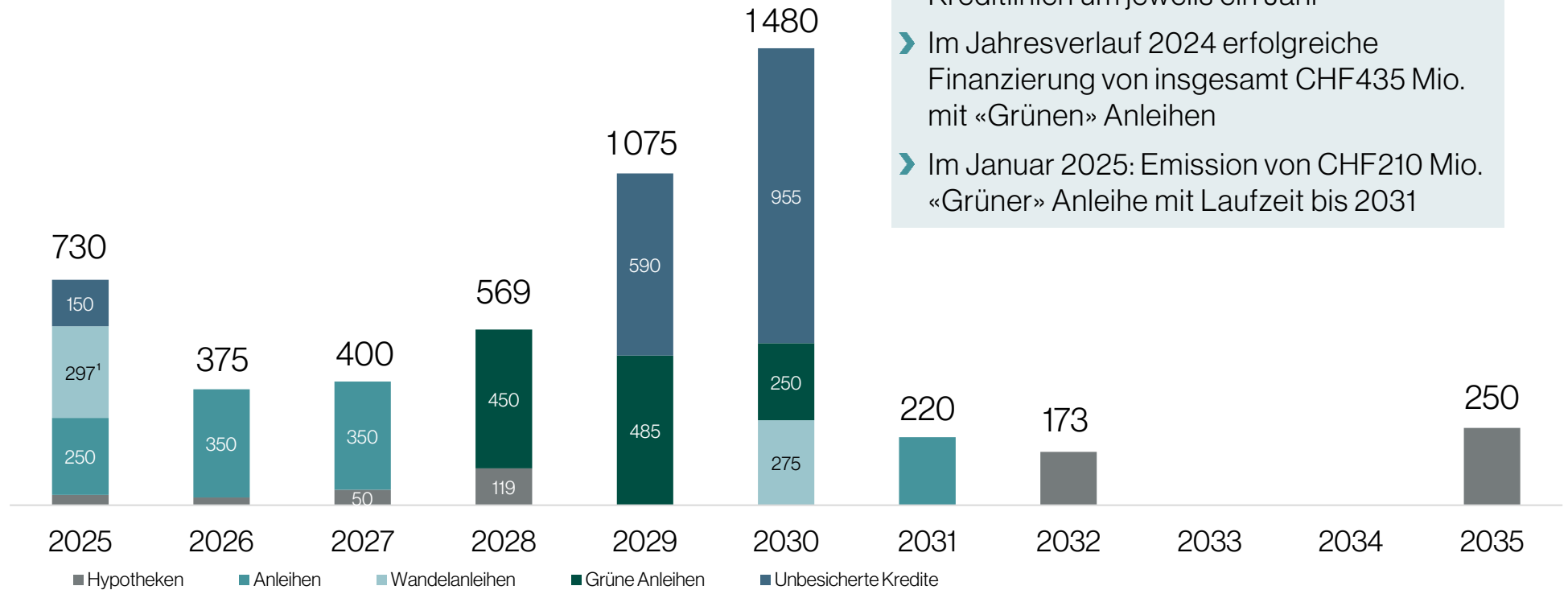
Liquide Mittel und verbindliche Kreditlinien in CHF Mio.



<sup>1</sup>Zurückgeführt in bar am 16. Januar.

## Fälligkeitsprofil Schulden

zu Nominalwerten in CHF Mio. per 31. Dez 2024



- Erfolgreiche Verlängerungen der Kreditlinien um jeweils ein Jahr
- Im Jahresverlauf 2024 erfolgreiche Finanzierung von insgesamt CHF435 Mio. mit «Grünen» Anleihen
- Im Januar 2025: Emission von CHF210 Mio. «Grüner» Anleihe mit Laufzeit bis 2031



SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME

# Agenda

---

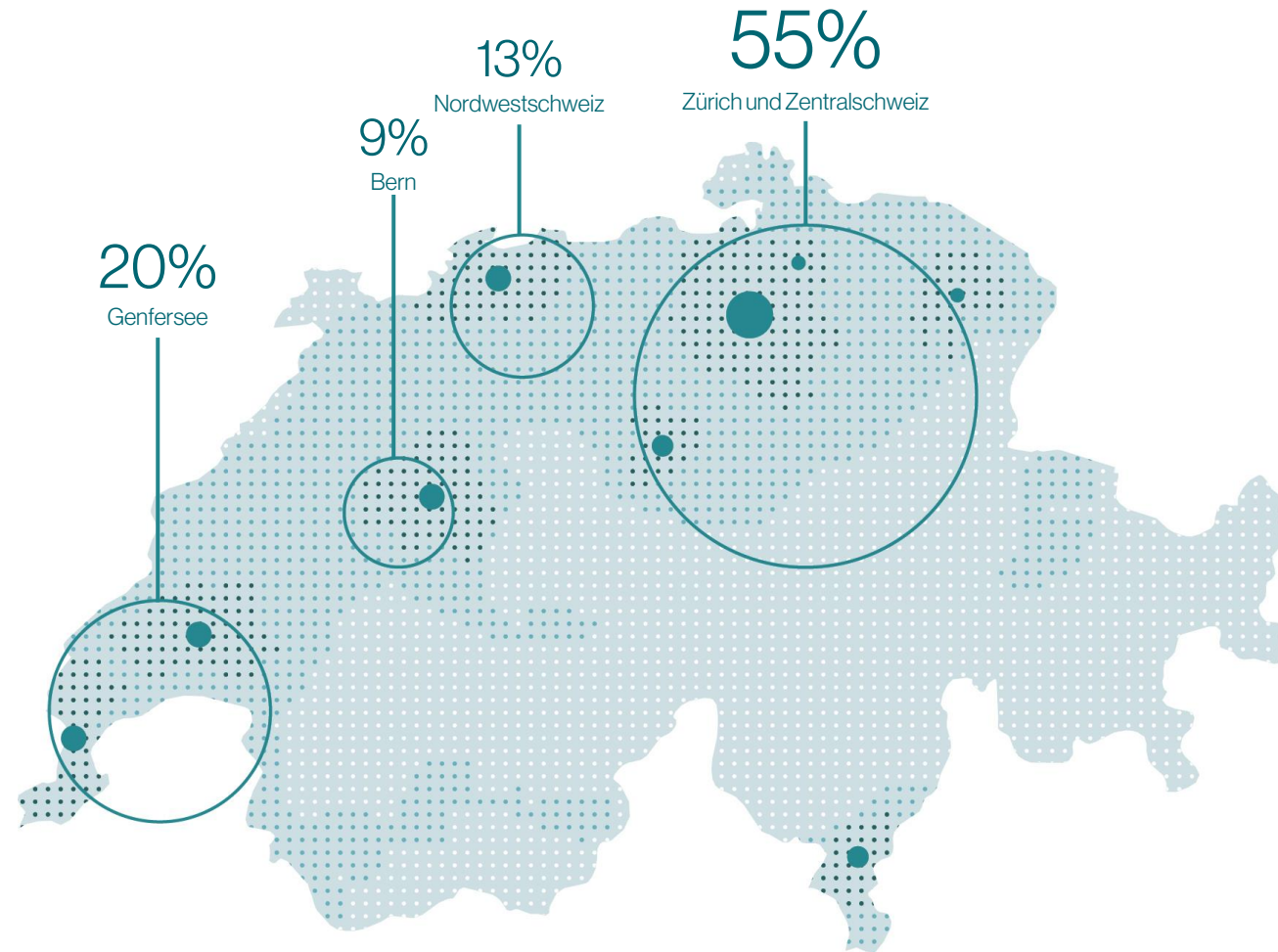
1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. IMMOBILIEN
4. ASSET MANAGEMENT
5. AUSBLICK

# Portfolio-Fokus auf Wirtschaftszentren und grössere Objekte

**CHF 13.1 Mrd.**  
 Immobilienportfolio  
 (GJ 2023: CHF 13.1 Mrd.)

**139**  
 Anzahl Immobilien  
 (GJ 2023: 159)

**1.6 Mio. m<sup>2</sup>**  
 Vermietungsfläche  
 (GJ 2023: 1.7 Mio m<sup>2</sup>)

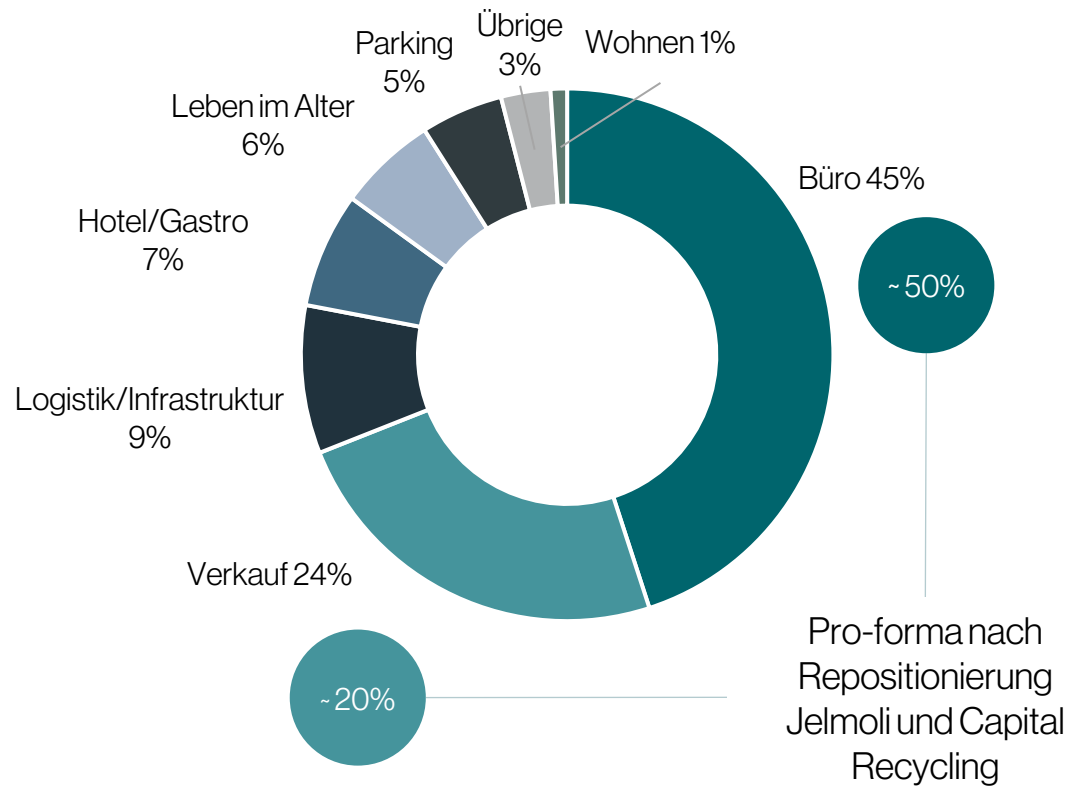


Anmerkung: Punktfarbindensität indiziert die Bevölkerungsdichte.

# Fokus auf Büro und breite Mieterdiversifikation im Dienstleistungssegment

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

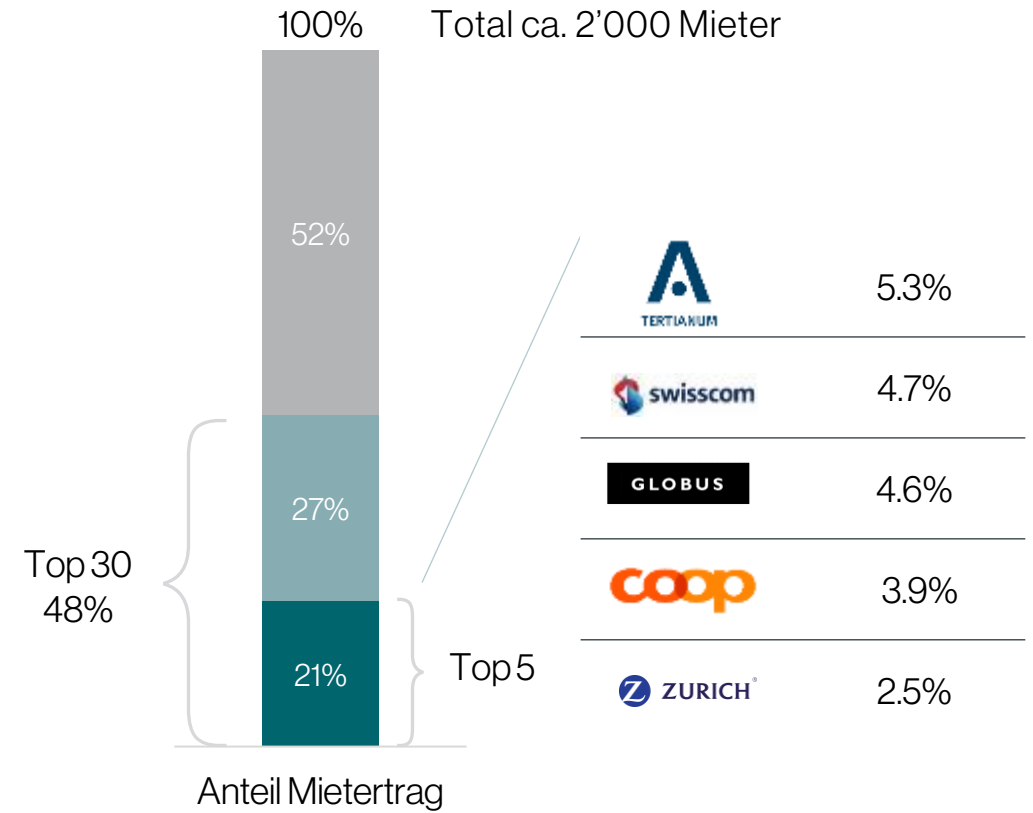
per 31.12.2024



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

## Diversifikation Mieter

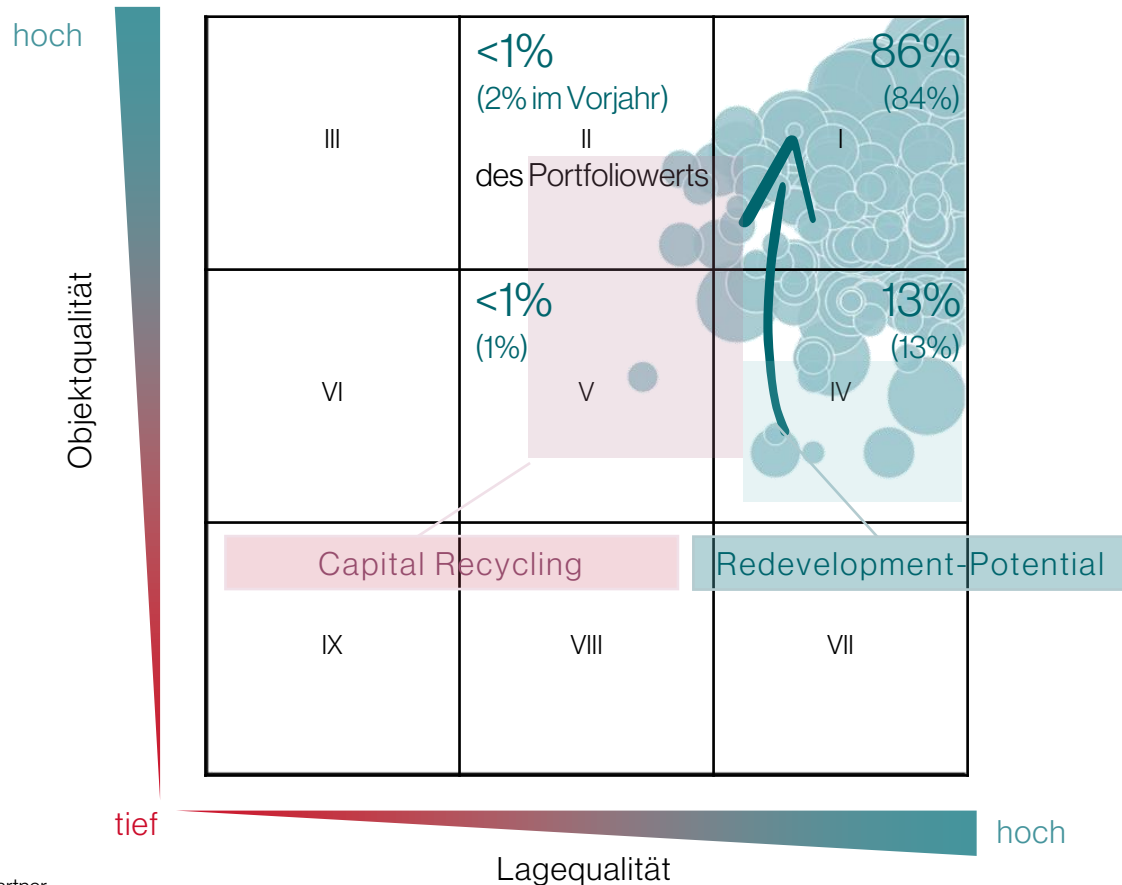
per 31.12.2024



# Aktives Portfoliomanagement konsequent fortgeführt

## Portfolio Marktmatrix

Wüest Partner per 01.01.2025



Quelle: Wüest Partner

### Neue / Neupositionierte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant I

- › Paradiso-Lugano, Leben im Alter (Development)
- › Zürich-Schlieren, JED-Neubau, Office (Development)

### Verkaufte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant II & V

- › Niederwangen, Retail/Gewerbe
- › Frauenfeld (Friedau), Seniorenresidenz
- › Ostermundigen, Seniorenresidenz
- › Regensdorf, Industrie/Gewerbe
- › Morges, Seniorenresidenz
- › Zuchwil, Birchi Center, Retail
- › Uster, Büro

Aufzählung beinhaltet die grössten Liegenschaften

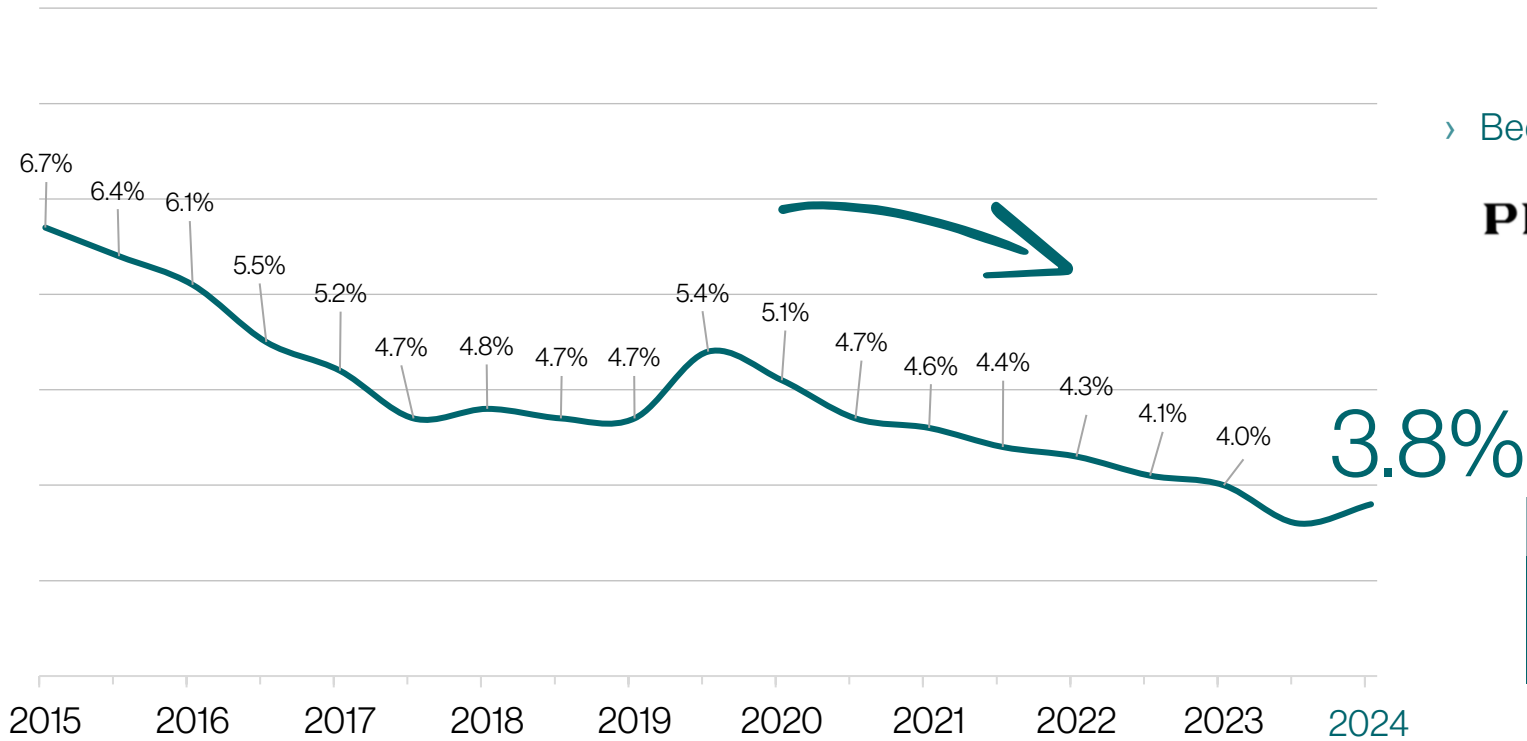
Beste Nutzung am richtigen Ort!



# Erfolgreiche Verlängerungen und Neuabschlüsse

## Leerstandsquote

in %



› Bedeutende Neumieter



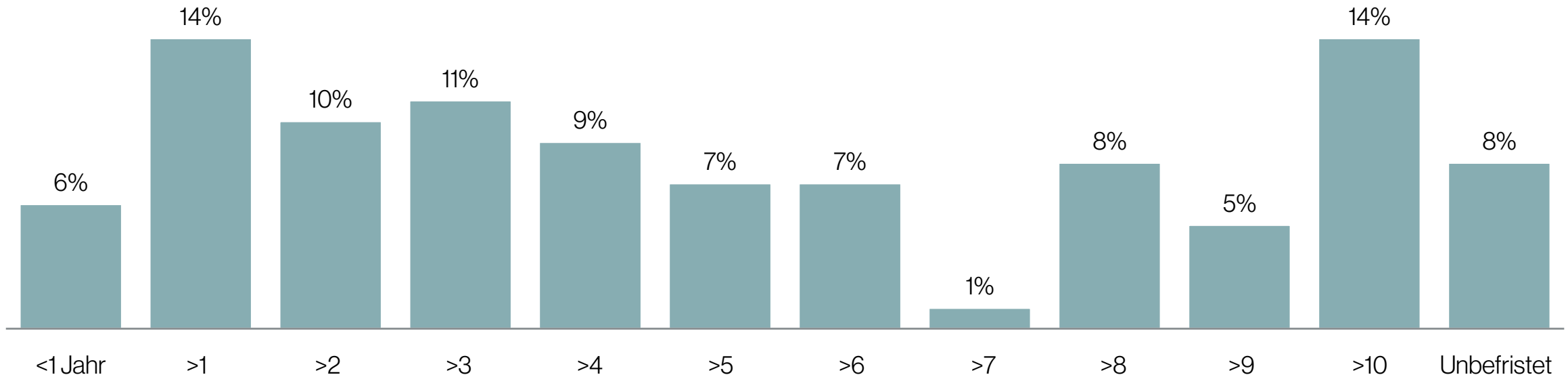
› Bedeutende Vertragsverlängerungen



# Langfristige Mietverträge, Neuvermietungen mit hohem Potenzial

## Fälligkeit der Mietverträge

per Februar 2025



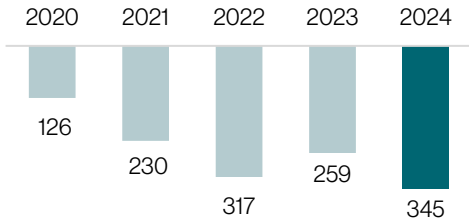
Anmerkung: Fälligkeiten unter Berücksichtigung vereinbarter Verlängerungen; inkludiert nicht Verträge welche aufgrund von Umbauten nicht verlängert werden. Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

# Erfolgreiche Fortführung unserer Capital Recycling Strategie

1

## Finanzierung Pipeline

Verkäufe in CHF Mio.



CHF 1.3 Mrd.

Projekte CHF 1.3 Mrd.  
2020-2024

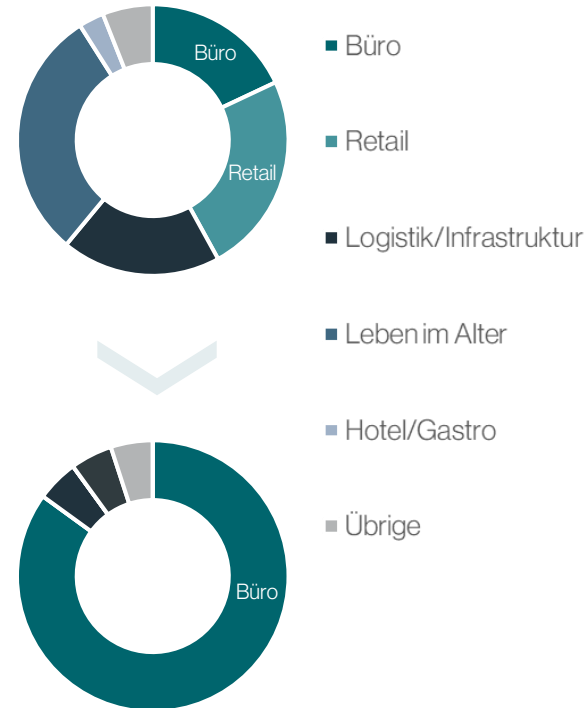
Ausgeführte Projekte (Grundausbau oder total; Auswahl)

- Alto Pont-Rouge (2023)
- Stücki Park (2023)
- Tertianum Paradiso (2024)
- JED Neubau (2024)

2025 Fertigstellung: BERN 131

2

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



3

## Verbesserung Lage & Nachhaltigkeit

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

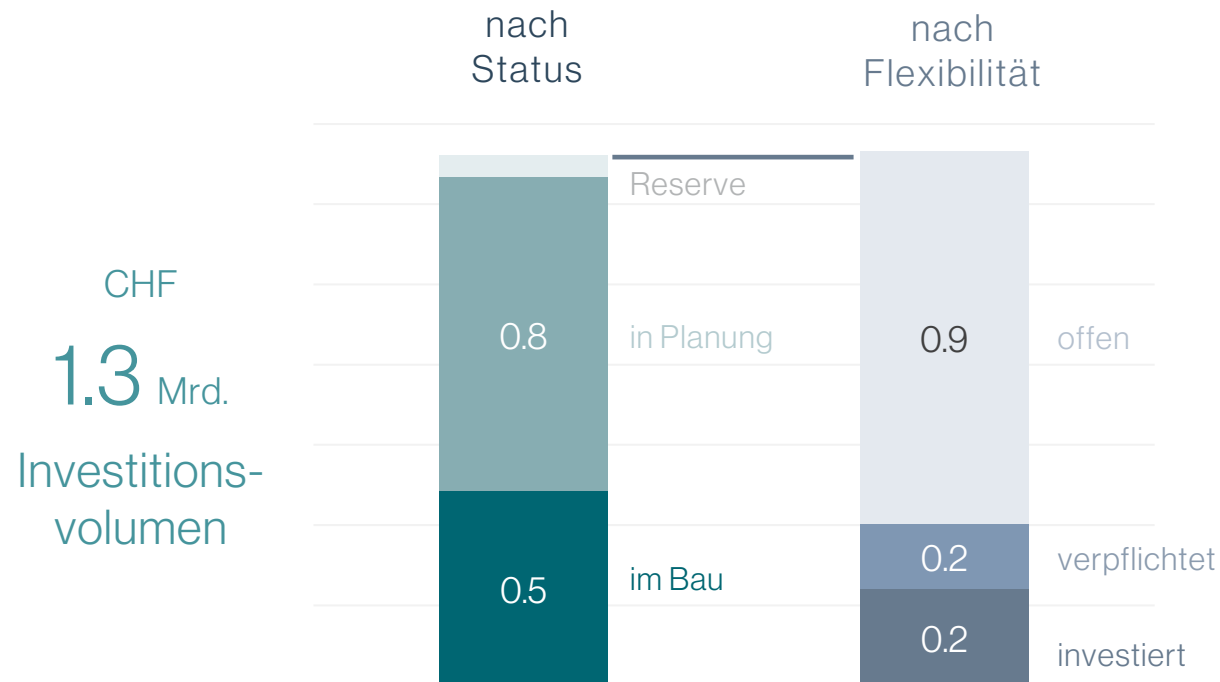


<sup>1</sup> Mix für Verkäufe bezieht sich auf das Jahr 2024; Mix für Pipeline indikativ.

# Entwicklungen mit viel Planungsflexibilität

## Projektpipeline<sup>1</sup>

in CHF Mrd.



Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

<sup>1</sup> Typischerweise Baustart innerhalb der nächsten 5 Jahre oder bereits im Bau.

### › Pipeline:

- Hohes Verdichtungspotenzial und Ausnutzungsreserven innerhalb des Bestandsportfolios

### › Projekte im Bau:

- Baustart erfolgt oder kurz bevorstehend; neue Projekte Jelmoli und YOND Campus
- CHF ~480 Mio. Projektvolumen mit Mehrmietertrag von total CHF ~23 Mio. (4.8% Rendite)
- Investitionsvolumen 2025 auf rund CHF 170 Mio. erwartet

### › Projekte in Planung:

- CHF ~0.8 Mrd. Projektvolumen mit einer Zielrendite von >4%
- Typischerweise mit Zwischenvermietung und dadurch Planungsflexibilität
- Nächste grössere Projekte: Grand Passage Genf, Maaglive Zürich

# Ausgeführte Projekte und Projekte im Bau / mit Baustart in 2025

erste Mieter eingezogen



JED Neubau  
Zürich-Schlieren

Laufender  
Mieterausbau

100%

CHF 95

CHF 5.3 (+5.3)

2022 – 2024

5.6%



BERN 131  
Bern

im Zeitplan

65%

CHF 80

CHF 3.8 (+3.8)

2022 – 2025

4.8%



Destination Jelmoli  
Zürich

Beginn Q2 2025

50%

CHF 130

CHF 33 (+6)

2025 – 2027

4.6%



YOND Campus  
Zürich

Beginn H1 2025

in Verhandlung

CHF 150

CHF 8.7 (+7.0)

2025 (etappiert)

4.7%

Baustatus

Vermietungsgrad

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

Zielmiete (davon Zusatzmiete in Mio.)

Realisierung<sup>2</sup>

Investitionsrendite

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen.

<sup>1</sup> Investitionen in Entwicklung und Bau; ohne Bestandwert.

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

# Selektion geplanter Projekte – zentrale Lagen mit attraktiver Nutzung

				
	Vulkanstrasse 126 Zürich	Grand Passage Genf	Steinenvorstadt Basel	Maaglive Zürich
Bauvorschriften	Standard	Standard	Standard	Rechtskräftiger Quartierplan
Aktueller Meilenstein	Baueingabe eingereicht	Baubewilligung erhalten (noch nicht rechtskräftig)	Studienwettbewerb abgeschlossen	Baubewilligung erhalten (noch nicht rechtskräftig)
Vermietungsstatus	Zwischenvermietung	Vermietet	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
Investitionen <sup>1</sup> (in Mio.)	CHF ~40	CHF ~150	CHF ~20	CHF ~170
Zielmiete (davon Zusatzmiete in Mio.)	CHF 2.6 (+2.3)	CHF ~34 (+9)	CHF 2.1 (+1.8)	CHF 8.2 (+7)
Realisierung <sup>2</sup>	2025 - 2027	ab 2026 (etappiert)	2026 – 2027	ab 2027
Zielrendite >4%				

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen.

<sup>1</sup> Investitionen in Entwicklung und Bau; ohne Bestandwert.

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

# Snapshot: Destination Jelmoli, Zürich

## Bauprojekt und Konzept

- Ikonisches Jelmoli-Gebäude wird zu gemischt genutztem Gebäudekomplex weiterentwickelt
- Zwei originale Lichthöfe werden reaktiviert und die Dachterrasse als öffentliche Nutzung neu gestaltet
- 34'000 m<sup>2</sup> Ertragsfläche, aufgeteilt in
  - 45% Büro
  - 40% Retail (hauptsächlich Manor)
  - 15% Leisure und Gastronomie (vor allem Holmes Place)

Status	Rechtskräftige Baubewilligung
Investitionsvolumen	CHF ~ 130 Mio. (exkl. Bestandswert)
Vermietung	~ 50% vorvermietet
Zeitplan	Baubeginn in Q2 2025
Nachhaltigkeit	SGNI Gold

## Letzte Entwicklungen / Meilensteine

- Mietvertrag Manor unterzeichnet; Laufende Planung Mieterausbau
- Rechtskräftige Baubewilligung
- Schliessung Jelmoli im Zeitplan und Umbaubeginn in Q2 2025
- Aktive Vermarktung Büroflächen ab März 2025

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen; Investitionssummen exklusive Bestandswert.



Visualisierungen: Aussenansicht Bahnhofstrasse und Entrée

# Kontinuierliche Fortschritte in unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1

Zertifizierungsstrategie

2

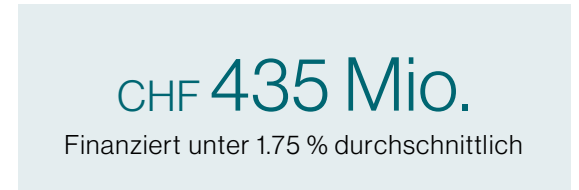
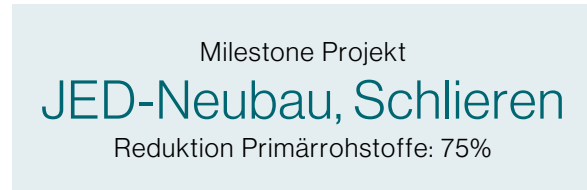
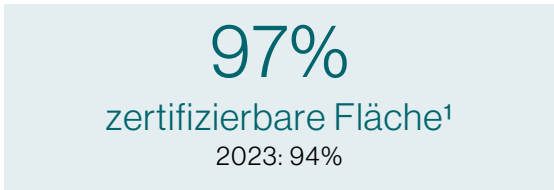
Klimaneutralität 2040

3

Zirkulärwirtschaft

4

Green Finance Framework



Ziele

Gesamtportfolio

0 kg

50%  
Materialien aus  
erneuerbaren  
Rohstoffen

Alle  
langfristigen  
Finanzierungen

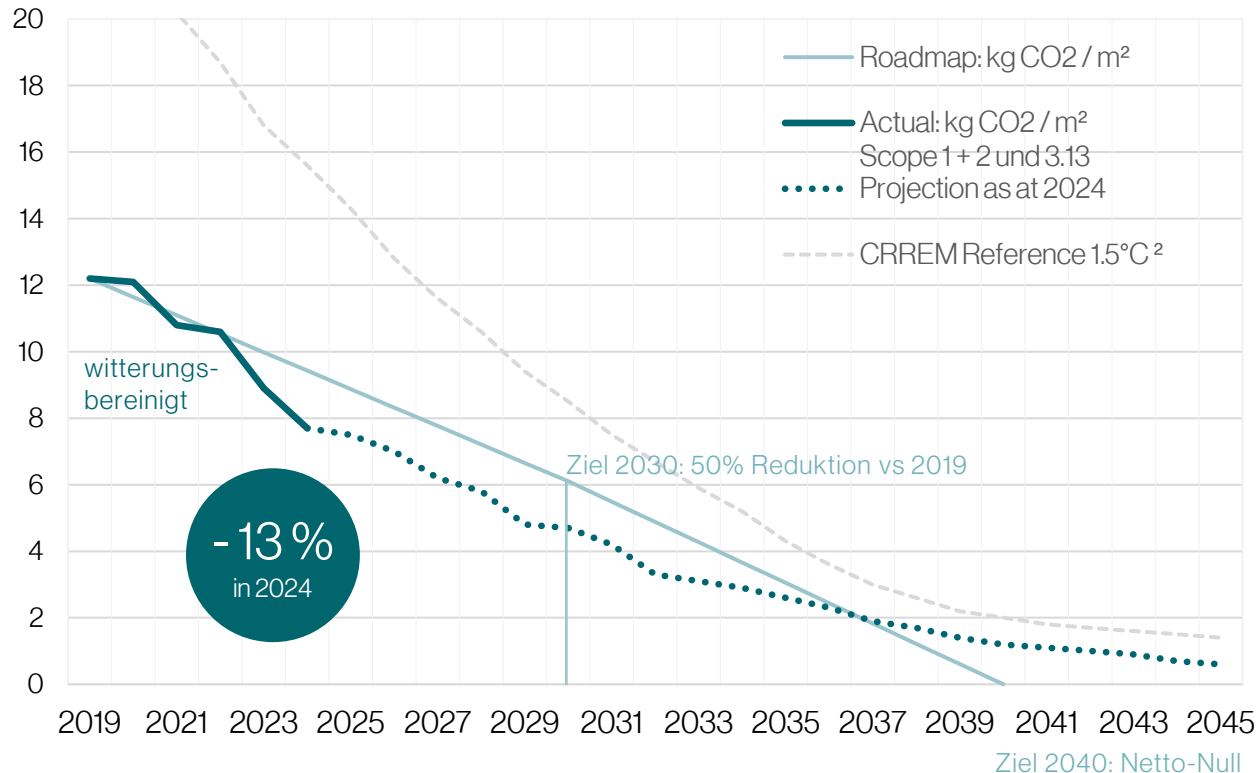
<sup>1</sup>Beinhaltet auch vorzertifizierte Flächen.



# Realisation Absenkpfad unter Zielpfad – 2040 Netto-Null Ziel

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad<sup>1</sup>

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



## Wichtigste Initiativen

- Heizungsersatz
- Verbesserung des Energiemixes (z. B. höherer Biogasanteil und besserer Fernwärmemix)
- Modernisierung der Gebäudehüllen und intelligentere Gebäudebewirtschaftung zur Verbesserung der Energieeffizienz
- «Green Leases» über das Portfolio

## Letzte Meilensteine

- Erweiterung des Bestandsportfolios mit modernen Gebäuden
  - Alto Pont-Rouge, Genf                      Wärmepumpe/PV-Anlage
  - Stücki-Park II, Basel                      Fernwärme/PV-Anlage
  - Tertianum Paradiso-Lugano              Wärmepumpe/PV-Anlage
- Heizungserneuerung
  - St. Gallen, Shopping Arena              neue Fernwärme
  - Zollikofen, Industriestr. 21              neue Wärmepumpen
- Unterzeichnung von Fernwärme-Lieferverträgen (insbesondere Angliederung aller Liegenschaften in der Zürcher Innenstadt an CoolCity)

<sup>1</sup> Seit 2024 witterungsbereinigt. Gegenüber der Berichterstattung 2023 sind historische Daten normalisiert nach Methodik der akkumulierten Temperaturdifferenz (ATD) und es gelangen die Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 31.10.2024 zur Anwendung.  
<sup>2</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM); gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad.



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENS RÄUME

# Agenda

---

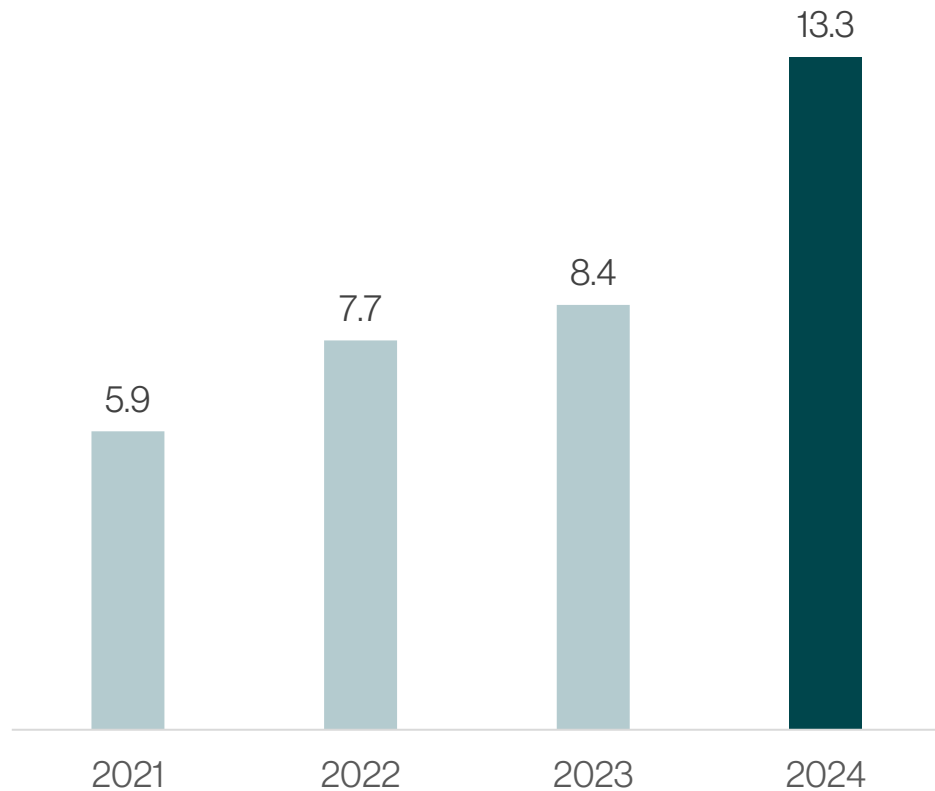
1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. IMMOBILIEN
4. ASSET MANAGEMENT
5. AUSBLICK

# AuM-Entwicklung und Neugelder

Hohes Momentum im Markt mit zahlreichen Kapitalerhöhungen von Swiss Prime Site Solutions

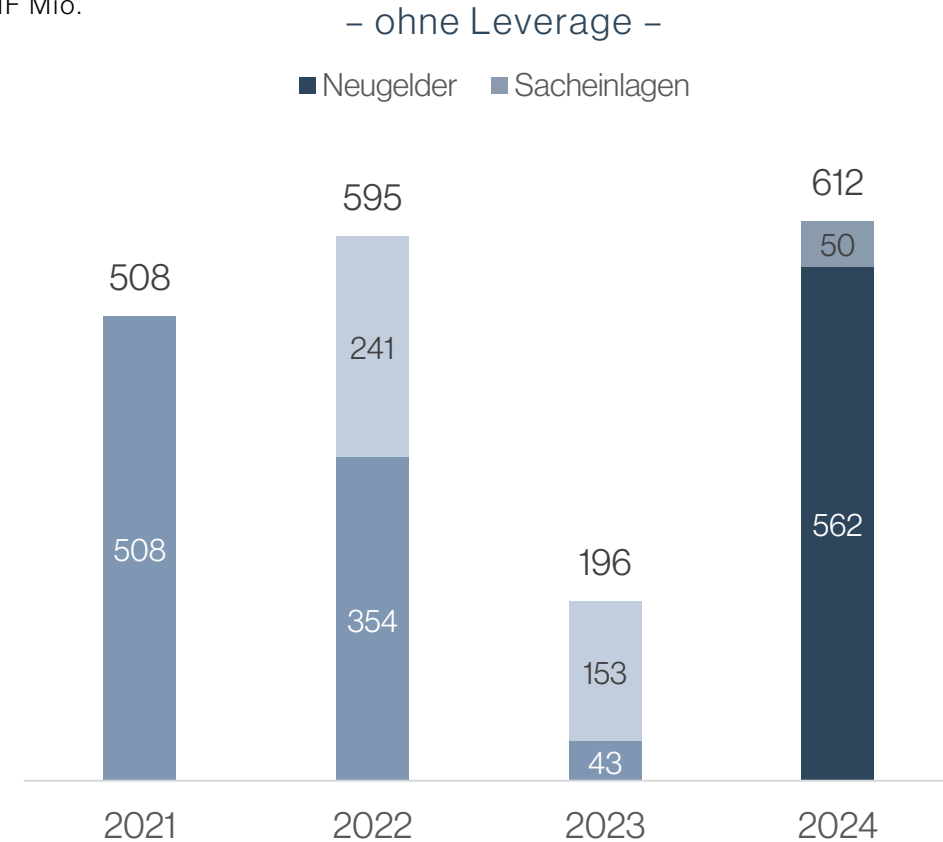
## Assets under Management

in CHF Mrd.



## Kapitalentwicklung<sup>1</sup>

in CHF Mio.



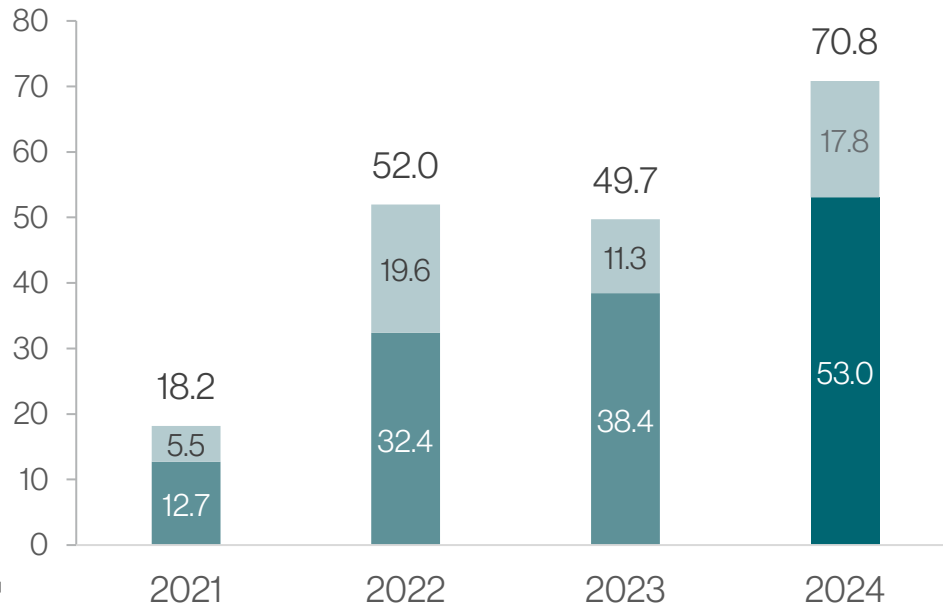
<sup>1</sup>Kapitalplatzierungen der jeweiligen Periode, Liberierung/ Abruf kann später erfolgen. Beinhaltet Kapitalerhöhungen von Akara und Fundamenta innerhalb der SPSS Gruppe, nicht vor Übernahme.

# Ertrags- und Kostenentwicklung

Starke und solide Ertragsentwicklung mit zunehmenden Skaleneffekten und Kostenvorteilen

## Ertragsentwicklung

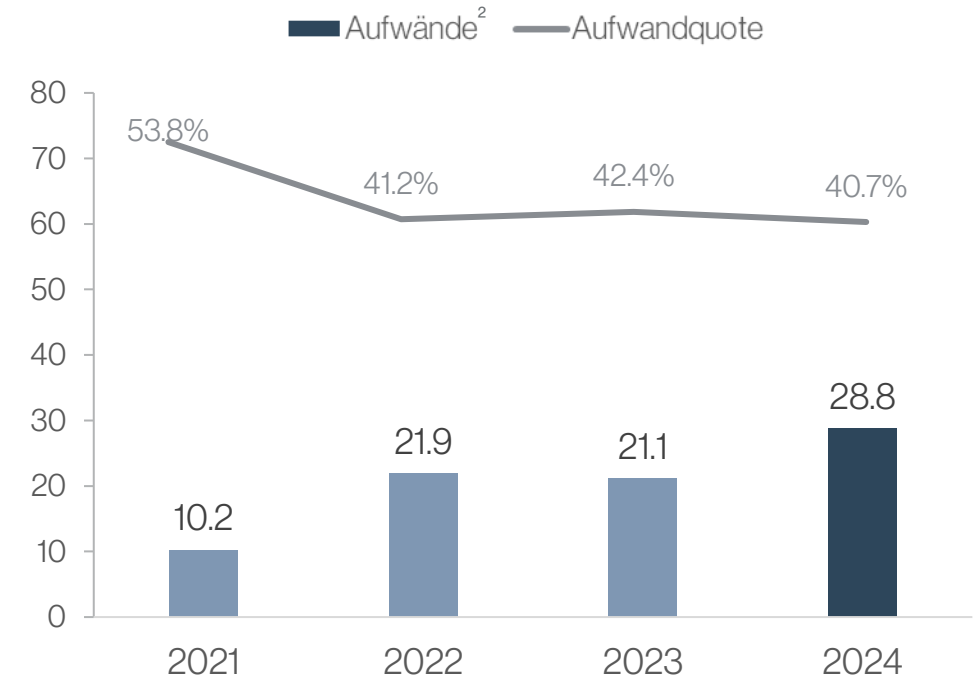
in CHF Mio.



Wiederkehrend	38 bps	57 bps	48 bps	49 bps
Nicht-wiederkehrend	17 bps	35 bps	14 bps	16 bps

## Aufwandsentwicklung

in CHF Mio.



<sup>1</sup>Basierend auf der durchschnittlichen AuM-Basis von Periodenanfang und -ende.

<sup>2</sup>Immobilien-, Personal- und sonstiger Aufwand.

# Wachstum vor allem mit Wohnprodukten



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

Fund Management  
– Diskretionär –

CHF 4.2 Mrd. AuM

+1.0  
vs. GJ 2023

## Regulierte kollektive Anlageprodukte

- FINMA reguliert
  - Akara Swiss Diversity Fund PK («ADPK»)
  - Investment Fund Commercial («IFC»)
- CSSF reguliert:
  - FG Wohninvest Deutschland («FGWI») SICAV

Asset Management  
– Treuhänderisch –

CHF 6.4 Mrd. AuM

+2.4  
vs. GJ 2023

## Immobilien-Anlageberatung für Dritte

- OAK regulierte Produkte:
  - Swiss Prime Anlagestiftung («SPA»)
  - FG Investment Foundation («FGIF»)
- BaFin reguliert:
  - FG Wohnen Deutschland («FGWD»)
- Kotierte Produkte (SIX):
  - Fundamenta Real Estate AG («FREN»)

Real Estate Advisory

CHF 2.7 Mrd. AuM

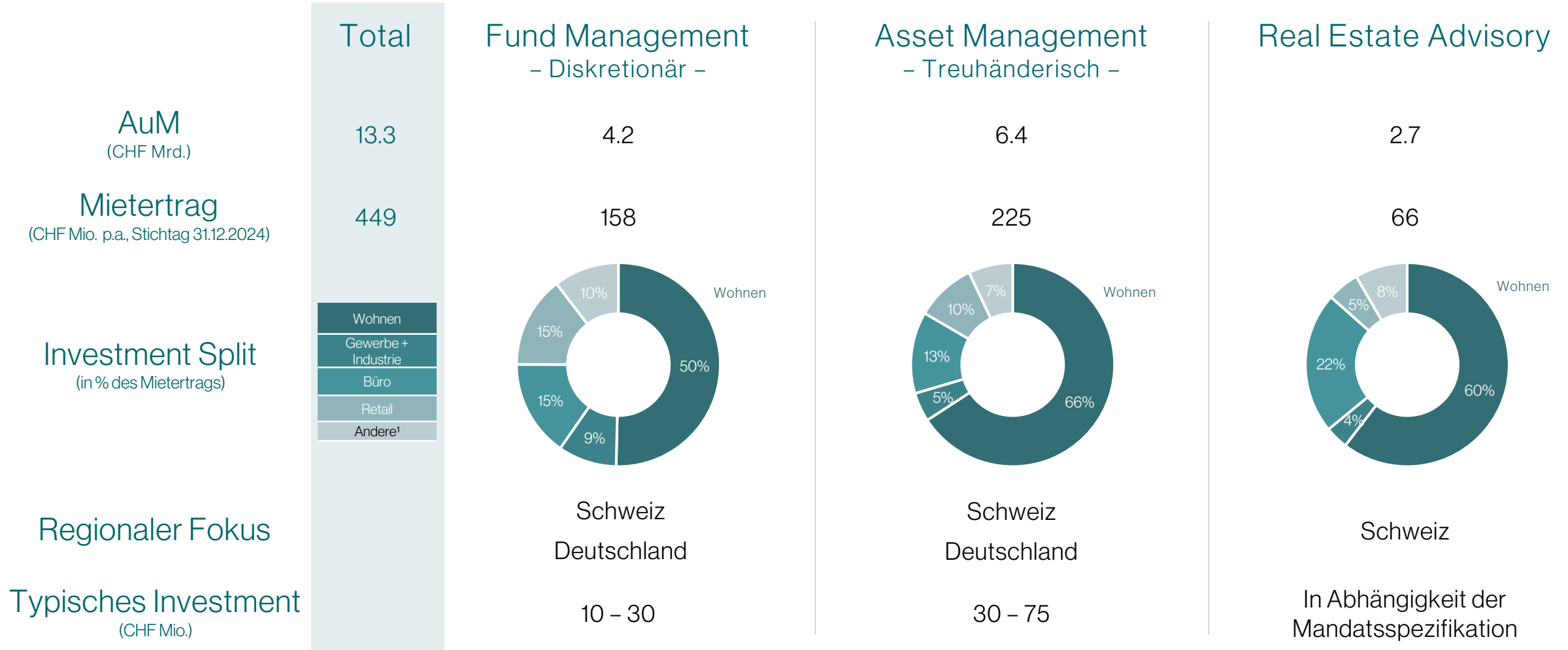
+1.5  
vs. GJ 2023

Anlagespezifische Dienstleistungen bis zu ganzheitlichen Asset Management Mandaten für regulierte und nicht-regulierte Drittkunden

Derzeit 16 Mandate in drei Kundengruppen:

- Beratungsmandate für PK-Kunden (ASGA, BASF, Edifondo)
- Beratungsmandate Fundamenta «RE Direct» (private und institutionelle Investoren)
- Fundamenta Promotionen (Entwicklungen von Stockwerkeigentum)

# Komplementäre Ausrichtung auf Wohnen und kleinere Objekte

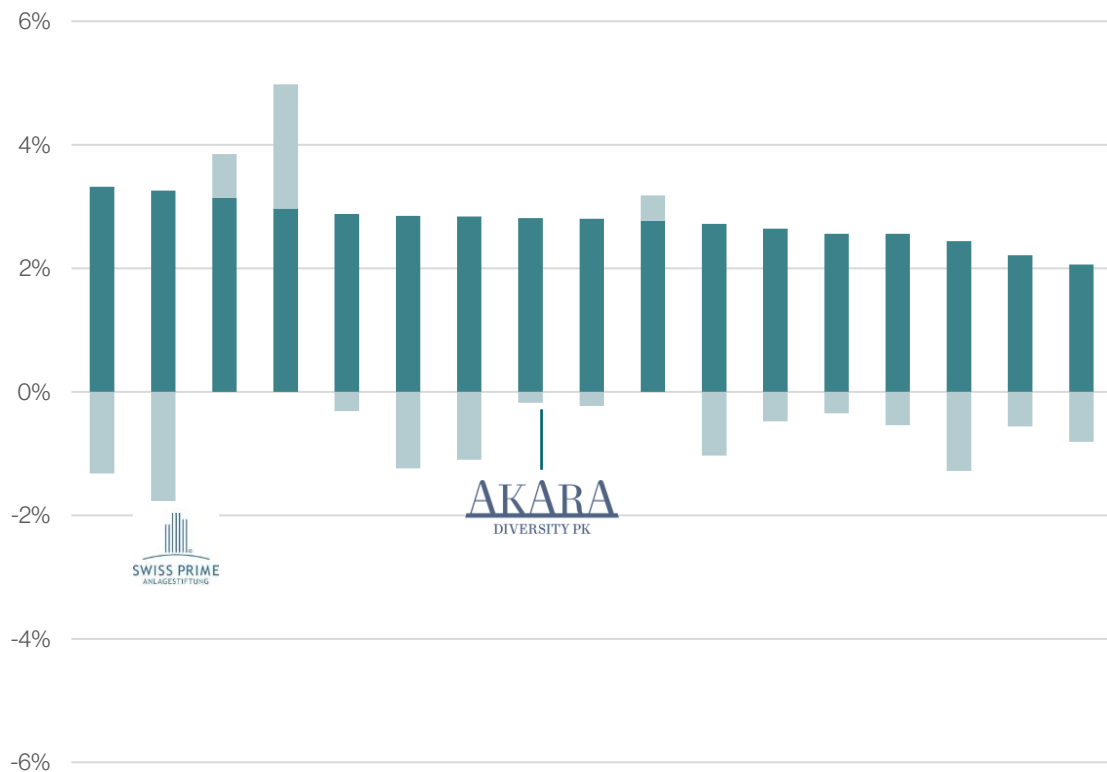


<sup>1</sup>Parking, Lager, Gastro und andere.  
Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

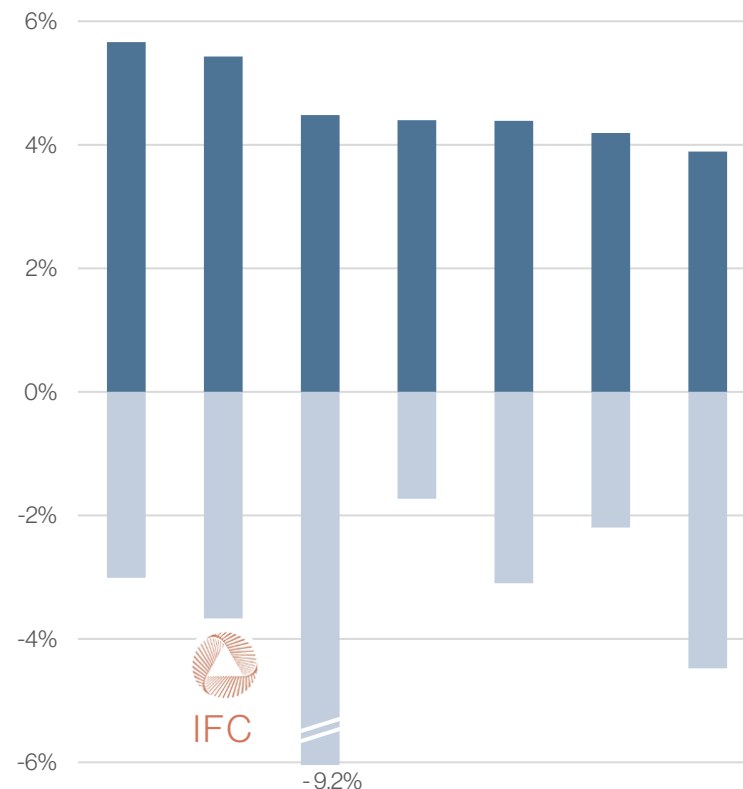
# Anlageprodukte Benchmarking

Anlageprodukte mit attraktiver Performance im Wettbewerbsvergleich; konservative Investoren-Basis mit Fokus auf Risikominimierung

Performance Anlageprodukte in 2023<sup>1</sup>  
Fokus **Wohnen** (Peergroup KGAST)



Fondsp performance in 2023<sup>1</sup>  
Fokus **Gewerbe** (Peergroup Schweiz)



Legende



<sup>1</sup>Anmerkung: Benchmarking der in der Schweiz verbreiteten Immobilien Anlagenprodukte für das Jahr 2023 (letztes verfügbar)

Quelle: Alphaprop 2024.



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN  
LEBENS RÄUME



# Agenda

---

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. IMMOBILIEN
4. ASSET MANAGEMENT
5. AUSBLICK

# Guidance 2025: Weiteres ertragsreiches Wachstum

## Finanzielle Ziele

**FFOI** CHF 4.10-4.15  
pro Aktie

**LTV** < 39%  
Immobilien

## Operative Ziele

**Leerstand** < 3.8%

**AuM** > 14 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	13. März 2025
› Capital Markets Day	15. Mai 2025
› Resultate 1. Halbjahr 2025	21. August 2025

## Headquarters

Swiss Prime Site AG  
 Poststrasse 4a  
 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.