

SWISS PRIME SITE

RESULTATE 1. HALBJAHR 2023

ZÜRICH, 24. AUGUST 2023



Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. PORTFOLIO UND PIPELINE
4. AUSBLICK

Überblick 1. Halbjahr 2023 (1/2)

Strategische Fokussierung



- Fokus auf **Kerngeschäft Immobilien-Anlagen**
- **Verkauf von Wincasa** mit einem Gewinn von **CHF146 Mio.**
- **Weiterentwicklung Jelmoli-Immobilie** und Schliessung Betrieb nach Plan per Ende 2024; Vorgespräche mit Mietinteressenten und Baubehörden laufen

Portfolio & Nachhaltigkeit



- **Stabiler Marktwert** des Immobilienportfolios bei **CHF13.1 Mrd.**; Neubewertungen von **CHF -98.8 Mio. (-0.74%)** kompensiert durch wertschaffende Investitionen
- **Übergabe** von signifikanten Entwicklungsprojekten **Müllerstrasse/ Zürich** und **Alto Pont Rouge/ Genf** nach Plan in Q4 2023 (total Mietpotenzial von CHF 26.5 Mio. = 6% Mietertrag 2022)
- **Verkäufe über CHF148 Mio.** (rund +10% über FV) per August zur Finanzierung der Pipeline und Optimierung Portfolio
- **Zertifizierung von ~100% der Flächen** per Jahresende nach Plan
- Erstunterzeichnung **Charta für Zirkuläres Bauen**

Überblick 1. Halbjahr 2023 (2/2)

Operative Performance



- Steigerung der Mieterträge um **+3.4% LfL**; nochmalige Senkung **Leerstand** auf rekordtiefe **4.1%**
- **Zurückhaltender Anlageappetit** für das **Asset Management** jedoch Wachstum überproportional zum Markt; AuM bei **CHF 8.2 Mrd.**; Ertrag H1 bei CHF22 Mio. (-18% y-o-y)
- **Optimierung Gesamtkostenbasis** um ca. CHF 7.5 Mio. ab 2024 durch Vereinfachung Konzernstruktur

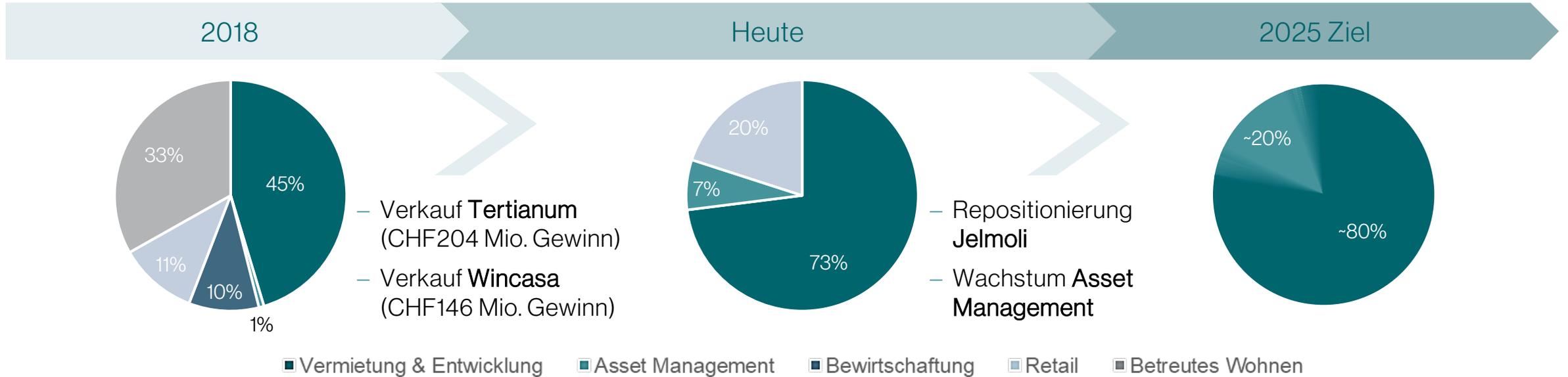
Finanzierung



- **LTV bei 39.7%**, saisonal erhöht gegenüber Jahresende [38.8%] vor allem aufgrund Dividende in H1, jedoch Reduktion y-o-y von 0.5 Prozentpunkten [40.2%]
- Refinanzierung **Wandeldarlehen von CHF 275 Mio. zu 1.625%** für 7 Jahre innerhalb des Green Finance Framework
- Liquidität **deckt Fälligkeiten über 2024 hinaus**

Strategische Fokussierung

Ertragsprofil



- Immobilien-nahe Aktivitäten zur Diversifikation

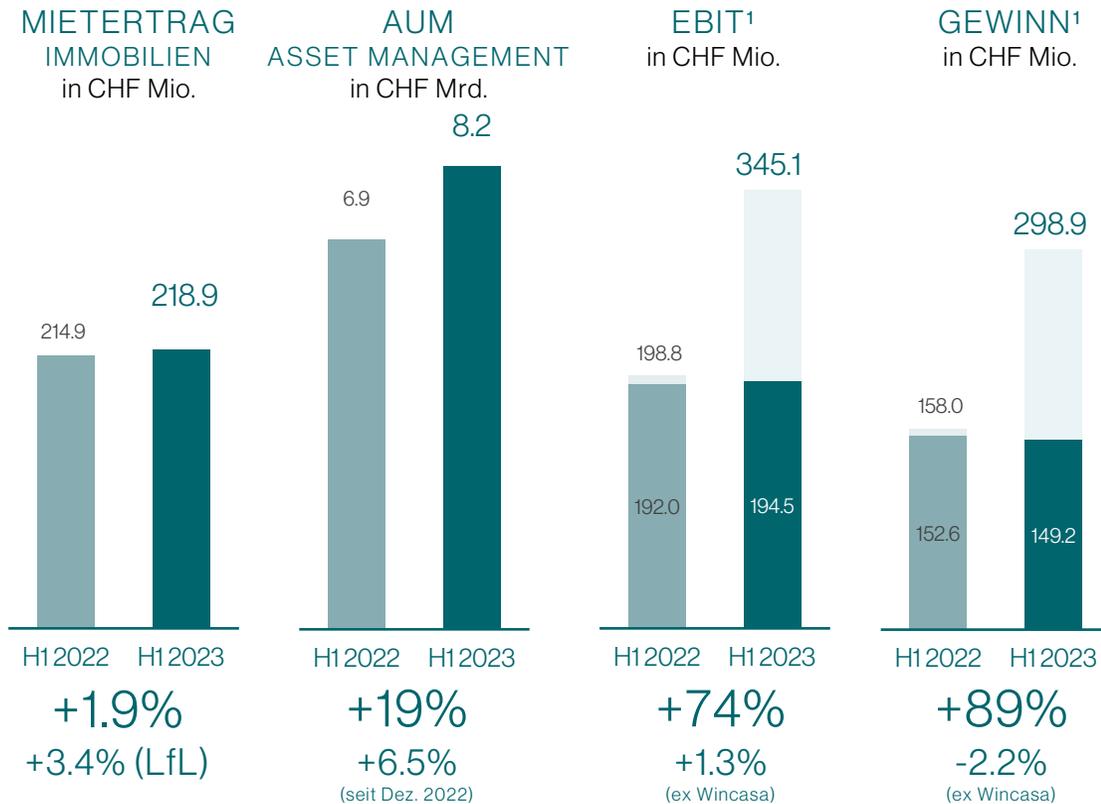
- Fokussierung auf Anlage und Entwicklung von Immobilien – mit eigener Bilanz und Drittmitteln

- Ausbau Asset Management
- Weiteres Wachstum im eigenen Portfolio durch Entwicklungen

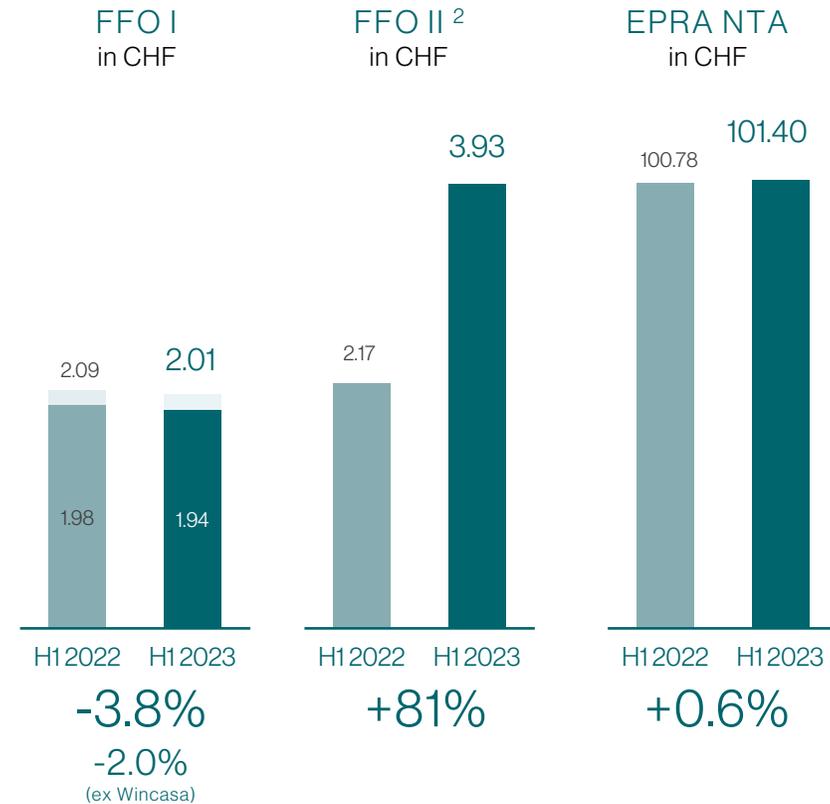
Anmerkung: 2018 bezieht sich auf die Umsatzverteilung für das Gesamtgeschäftsjahr 2018, Heute auf das 1. Halbjahr 2023 und 2025 ist eine illustrative Darstellung der erwarteten Umsätze der Zukunft.

Wesentliche Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

Absolut



Pro Aktie



¹ vor Neubewertungen. Jeweils inklusive/ exklusive Effekte Wincasa.

² inkl. Veräußerungsgewinne.

Positives operatives Umfeld trotz Bewertungsunsicherheit

Transaktionen



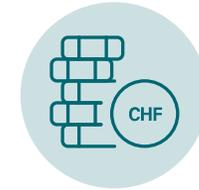
- **Aktiverer Transaktionsmarkt** im Jahresverlauf – allerdings auf tieferem Level
- Höchste Marktaktivität weiterhin bei **Objekten zur Portfoliooptimierung und / oder mit Mietsteigerungspotenzial** (Marktmiete, Indexierung, Wertsteigerung)
- Seit Q2 wieder höhere Anzahl an **institutionellen Käufern** im Markt
- Verkaufswerte weiterhin **über geschätzten Fair Values**

Vermietung

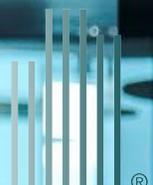


- Ungebrochen **starke Nachfrage nach zentralen Lagen** und hochwertigem Standard
- Interesse sowohl für **langfristige Mietverhältnisse** (unverändert 10 Jahre) als auch **kurzfristige** (Bsp.: Flexoffice)
- **Keine Flächenreduktionen** bei den Verlängerungen
- Weiterhin **Rückgang der Bauaktivität** und **weniger erteilte Baugenehmigungen** → potenzielle Angebotsknappheit

Bewertung



- **Diskontsatzeffekte** führen zu leichten Abwertungen
- **Abwertungen** typischerweise über die **Hauptnutzungsarten und Lagen hinweg**; Aufwertungen auf einzelnen Liegenschaften
- **Indexierungen stabilisieren die Bewertungen** weitestgehend; weitere positive Effekte aus **Mietsteigerungen, Leerstandsenkung und Entwicklungen**



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME

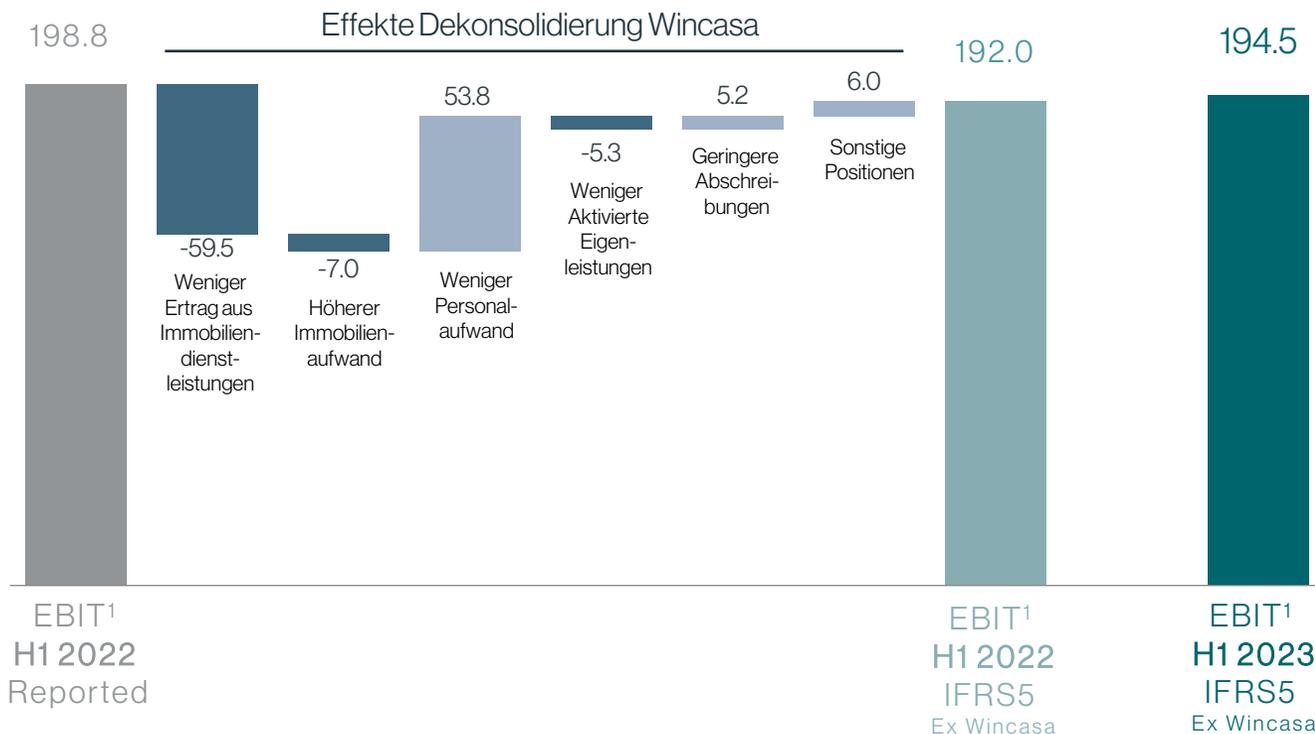
Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. PORTFOLIO UND PIPELINE
4. AUSBLICK

Erfolgsrechnung adjustiert für den Verkauf von Wincasa nach IFRS5

EBIT Überleitung nach IFRS5 (nicht fortgeführte Bereiche)

in CHF Mio.



- Erfolgsrechnung nach IFRS5 für **aufgegebenen Geschäftsbereich** Wincasa
- Anpassung der Zahlen aus der Vorperiode
- Wesentliche Effekte
 - **Ertrag aus externer Bewirtschaftung** von Wincasa für Dritte
 - **Personalkosten** für die Bewirtschaftung
 - **Erhöhter Immobilienaufwand** durch Bewirtschaftungshonorar für unser Portfolio (nun externer Aufwand)
- H1 2023 Zahlen nun Basis für das Gesamtjahr und die Folgejahre
- **Segment-Berichtserstattung** mit den Bereichen Immobilien und Asset Management sowie Retail/Jelmoli (bis 2024)

¹vor Neubewertungen.

Erträge: Gutes Wachstum im Mietertrag trotz Verkäufen

Betriebsertrag Konzern

in CHF Mio.

	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr
Mietertrag	214.9	218.9	1.9%
Entwicklung	8.6	4.1	-52.3%
Asset Management	27.2	22.2	-18.3%
Retail	57.4	59.7	4.1%
Andere	2.4	2.7	9.7%
Total Betriebsertrag	310.6	307.6	-0.9%

- **Anstieg Mietertrag um CHF 4 Mio.** trotz Verkäufen im Rahmen Capital Recycling (CHF 3.5 Mio. Miete); Gründe vor allem **Indexierungen, Reduktion Leerstand und gute Umsatzmieten** (EPRA LfL +3.4%)
- **Projektbedingte Reduktion der Entwicklungserträge** (H1 Verkauf von verbleibenden Einheiten in Plan-les-Ouates/ Genf); derzeit keine weiteren PoC Projekte geplant
- **Rückgang Asset Management Ertrag trotz deutlicher Steigerung der «Recurring» Fees** aufgrund niedriger Transaktionsvolumina (Neugelder und Zukäufe)
- **Höherer Umsatz im Retail** (Jelmoli) mit erhöhten Frequenzen und besserer Konversion

Stabile Kosten mit Reduktionspotenzial durch Vereinfachung

Betriebsaufwand Konzern

in CHF Mio.

	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr
Immobilienaufwand	-33.4	-33.3	-0.5%
Entwicklungsaufwand	-7.8	-3.8	-51.1%
Warenaufwand	-30.0	-30.6	+1.8%
Personalaufwand	-41.0	-41.5	+1.2%
Abschreibungen und Wertmind.	-6.8	-3.3	-52.0%
Andere	-14.7	-11.0	-25.3%
Total Betriebsaufwand	-133.7	-123.4	-7.7%

- **Rückgang Immobilienaufwand trotz Inflation und Wachstum Mieterträge**; weiterhin klarer Kostenfokus und Optimierung Portfolio
- Entwicklungsaufwand korrespondierend zur Ertragsentwicklung
- Warenaufwand reflektiert höheren Umsatz und leicht höhere Marge im Bereich Retail
- **Leichte Erhöhung Personalaufwand** getrieben durch Rückstellungen **Sozialplan Jelmoli** sowie **«in-sourcing» gewisser Entwicklungsdienstleistungen** im Zuge des Wincasa Verkaufs
- Vereinfachung Konzernstruktur erlaubt **Reduktion der Kostenbasis um total ca. CHF 7.5 Mio. ab 2024**; Fokus auf Bereiche Personal, Beratungsaufwand/ IT und sonstige Aufwendungen

Weitere Steigerung des operativen Gewinns

Profitabilität Konzern

in CHF Mio.

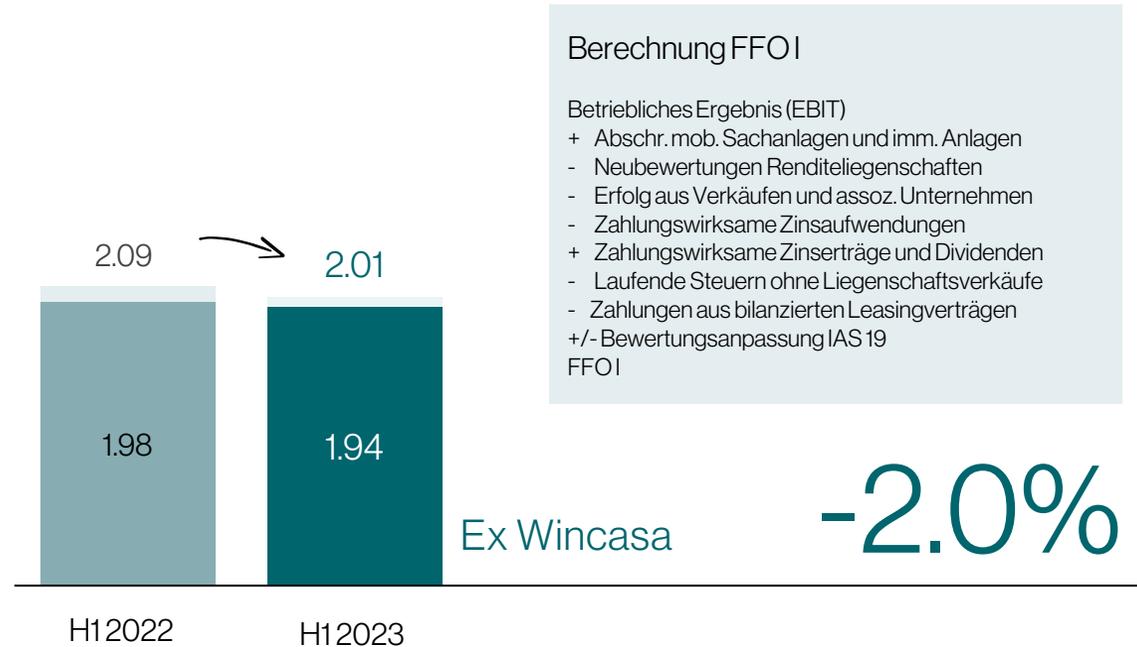
	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr
Total Betriebsertrag	310.6	307.6	
Neubewertungen (netto)	166.6	-98.8	
Erfolg aus Veräusserungen (netto)	14.7	9.8	
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	0.5	0.4	
Total Betriebsaufwand	-133.7	-123.4	
EBIT	358.6	95.7	-73%
EBIT (exkl. Neubewertungen)	192.0	194.5	+1.3%

- Negative **Neubewertungen** von CHF -98.8 Mio. (-0.74% des Portfolios von CHF 13.1 Mrd.)
 - Abwertungen typischerweise **über die Hauptnutzungsarten** und Lagen hinweg
 - **Aufwertungen auf einzelnen Liegenschaften**, insbesondere **Entwicklungs-Liegenschaften**
- Erfolge aus **Immobilienverkäufen** (10 Verkäufe bis August) zeigen die Werthaltigkeit des Portfolios auf (insgesamt **~10% über letztem Fair Value**)

Weitgehend stabiler FFO I und EPRA NTA pro Aktie

Funds from Operations I (FFO I)¹

in CHF pro Aktie

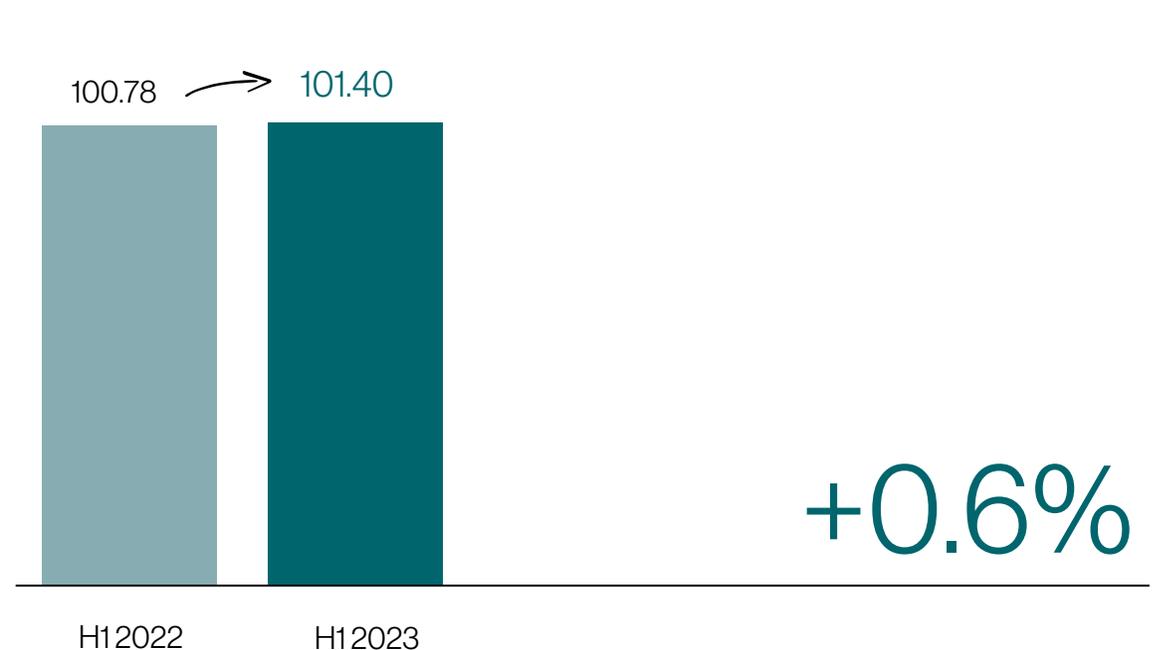


- Exkl. Wincasa weitgehend **stabiler FFO I**
- Besseres operatives Ergebnis bei Vermietungen kompensiert höheren Zinsaufwand

¹ Niedriger Betrag jeweils exklusive dem operativen Cash Flow von Wincasa. Wachstum auf Basis exklusive Wincasa.

EPRA NTA (Net Tangible Assets)

in CHF pro Aktie

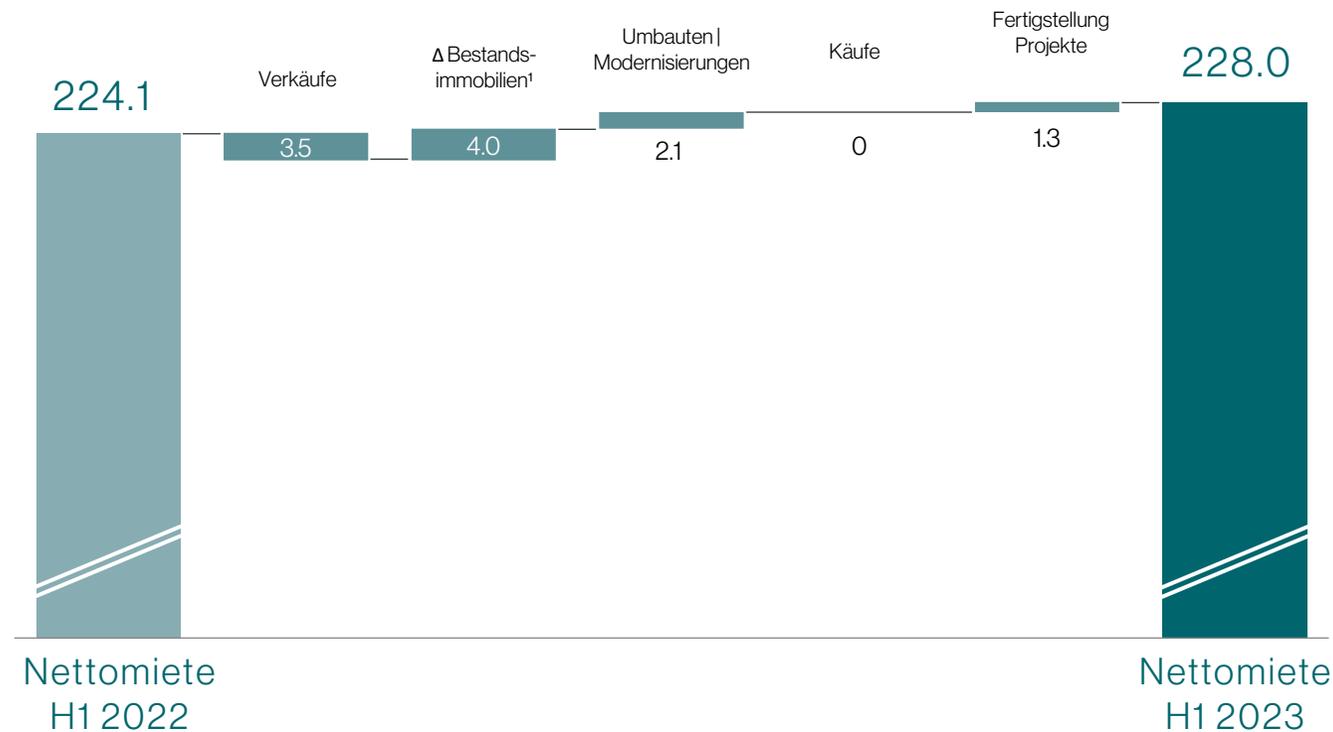


- Operative Performance und stabiler Gewinnbeitrag trotz steigender Zinsen
- Verkaufsgewinn Wincasa von CHF 145.9 Mio.

Portfolio: Wachstum der Mieten um 3.4% auf EPRA LfL Basis

Entwicklung Mieterträge¹

in CHF Mio.



- Erhöhung Mieterträge um rund CHF 4 Mio. (+2%) auf CHF 228 Mio.
- Trotz Verkäufen mit Mieten im Umfang von CHF 3.5 Mio., keinen Ankäufen sowie geringen Projektfertigstellungen
- Wichtigste Einflussgrößen
 - Indexanpassungen
 - Reduktion Leerstand
 - Kontinuierliche Verbesserung der Flächen
- ~ 90% der Mietverträge an Inflation² gekoppelt, wobei erst 38% des Potenzials 2023 in H1 realisiert (Effekte im H2 2023)
- EPRA LfL-Wachstum von +3.4%

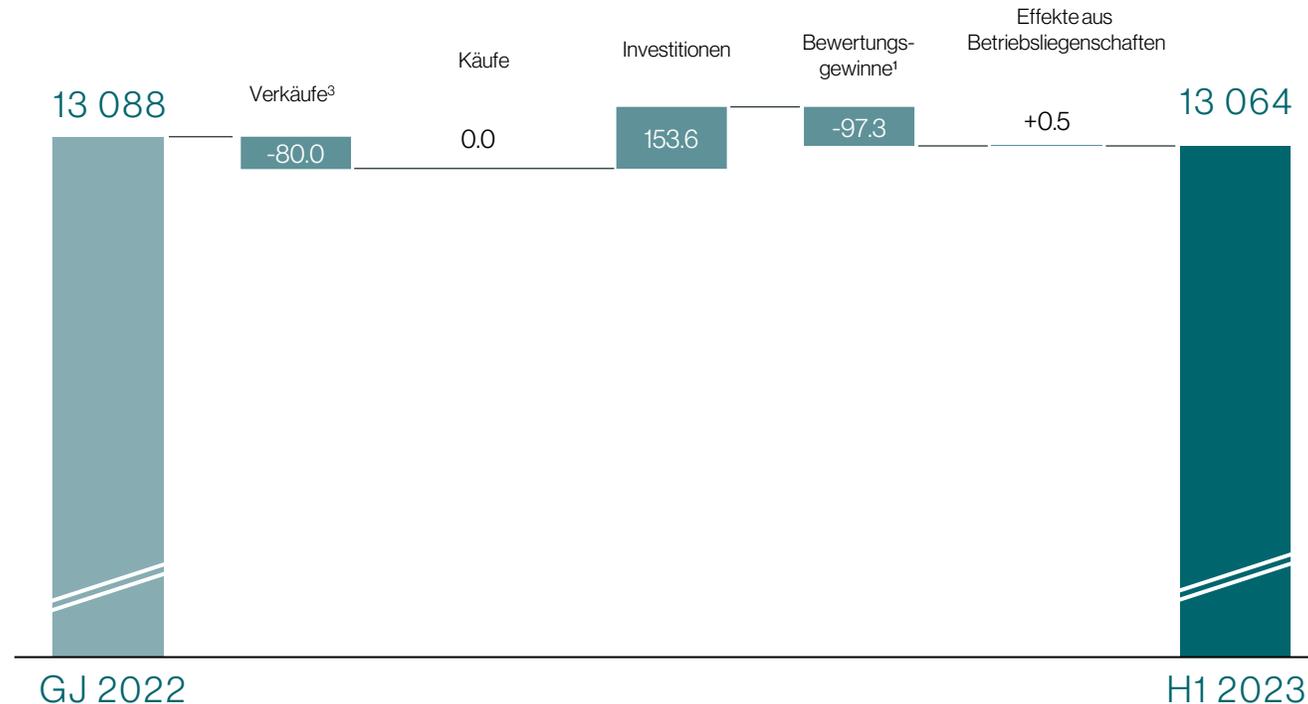
¹Basis: Segment Immobilien.

²Zusammensetzung aus Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Referenzzinssatz, sowie Umsatzmieten.

Portfolio: Stabile Entwicklung mit wertsteigernden Investitionen

Wachstum Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



¹Differenz zur Erfolgsrechnung aus Neubewertung der Nutzungsrechte aus Baurechten.

²Gemäss Wüest Partner.

³Verkäufe inkl. Verkauf PLO A.

■ Total 168 Immobilien (2022: 176)

- Stetige Optimierung im Rahmen der Capital Recycling Strategie
- Verkäufe zur Finanzierung der Entwicklungspipeline
- Fokus auf erstklassige Lagen und Immobilien
- Effizienzsteigerung durch Portfoliokonsolidierung (Portfolio-Cluster, grössere Einzelgebäude)

■ Portfoliowert stabil bei CHF 13.1 Mrd. (-0.18%):

- Veränderung Diskontierungssatz für Renditeliegenschaften um rund 21 bps : 3.93% vs. 3.72% (2022)²
- Kompensation durch höheres Mietzinspotenzial (Indexierung, höhere Neuabschlüsse) sowie Optimierungen in Kostenstruktur

Asset Management: Wachstum trotz herausforderndem Markt

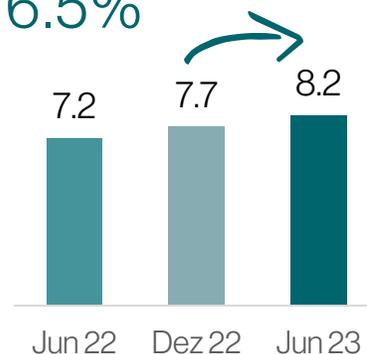
Übersicht Kennzahlen

in CHF Mio.

	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr
Fees	28.0	22.2	-21%
<i>davon wiederkehrend</i>	<i>53%</i>	<i>78%</i>	
EBIT	17.1	11.3	-34%
<i>%-Marge</i>	<i>62%</i>	<i>51%</i>	

Assets under Management +6.5%

in CHF Mrd.



- Insgesamt **2023 herausforderndes Umfeld**, mit verhaltenem Anlageappetit insbesondere der Pensionskassen
- **AuM-Wachstum um 6.5% gegenüber Jahresende** vermehrt auch durch Immobilien-Sacheinlagen; überproportional zum Markt
- **Weniger Kapitalerhöhungen und Immobilienkäufe** reduzieren Erträge im ersten Halbjahr
- Deutlich höhere **wiederkehrende Erträge** (78% vs. 53% 2022); unterstreicht **Stabilität der Einnahmen**
- Attraktive Pipeline erlaubt **zuversichtliche Prognose Gesamtjahr 2023**

Stabile Finanzierungen

Finanzierungsparameter

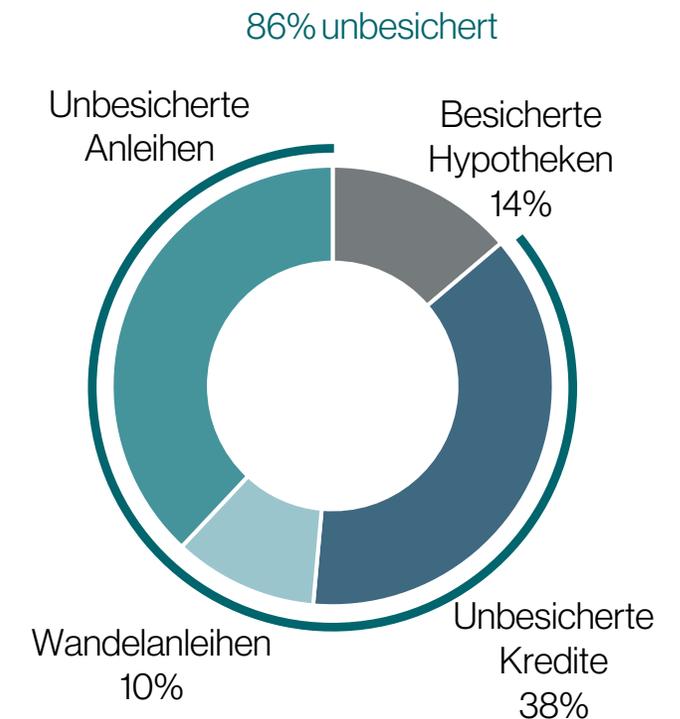
in CHF Mio.

	H1 2022	2022	H1 2023
Renditeimmobilien	13'066	13'088	13'064
<i>davon unbelastet</i>	85%	86%	85%
Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'291	5'095	5'286
<i>davon fix</i>	80%	78%	77%
Netto-Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'259	5'074	5'184
LTV (Netto)	40.2%	38.8%	39.7%
Ø Zinssatz	0.7%	0.9%	1.2%
Ø Fälligkeit	5.0 Jahre	5.1 Jahre	4.8 Jahre

Rating – Moody's

A3 stabil

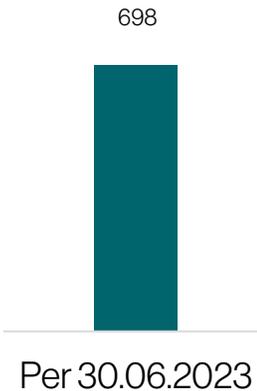
Finanzierungsstruktur konsolidiert



Ausgewogenes Fälligkeitsprofil mit deutlichen Liquiditätsreserven

Liquidität

Liquide Mittel und verbindliche Kreditlinien in CHF Mio.

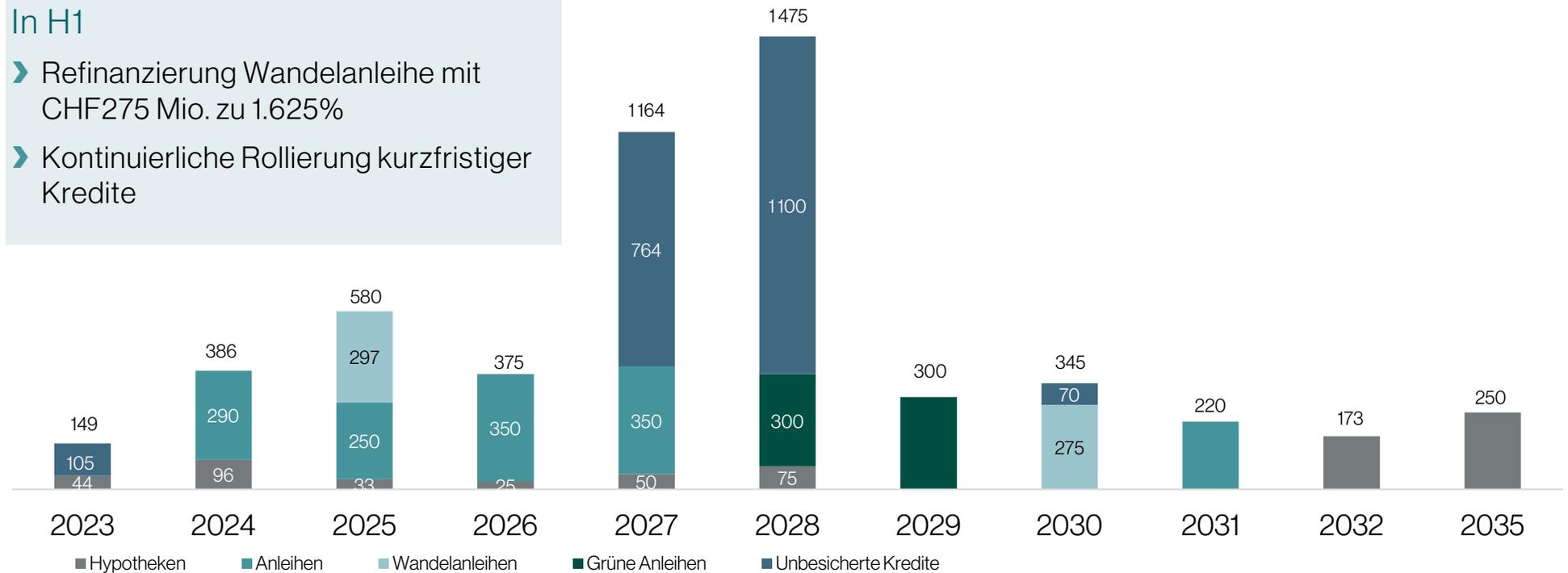


Fälligkeitsprofil Schulden

zu Nominalwerten in CHF Mio.

In H1

- Refinanzierung Wandelanleihe mit CHF275 Mio. zu 1.625%
- Kontinuierliche Rollierung kurzfristiger Kredite





SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME

Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. PORTFOLIO UND PIPELINE
4. AUSBLICK

Portfolio Fokus auf Wirtschaftszentren und grössere Objekte

CHF 13.1 Mrd.

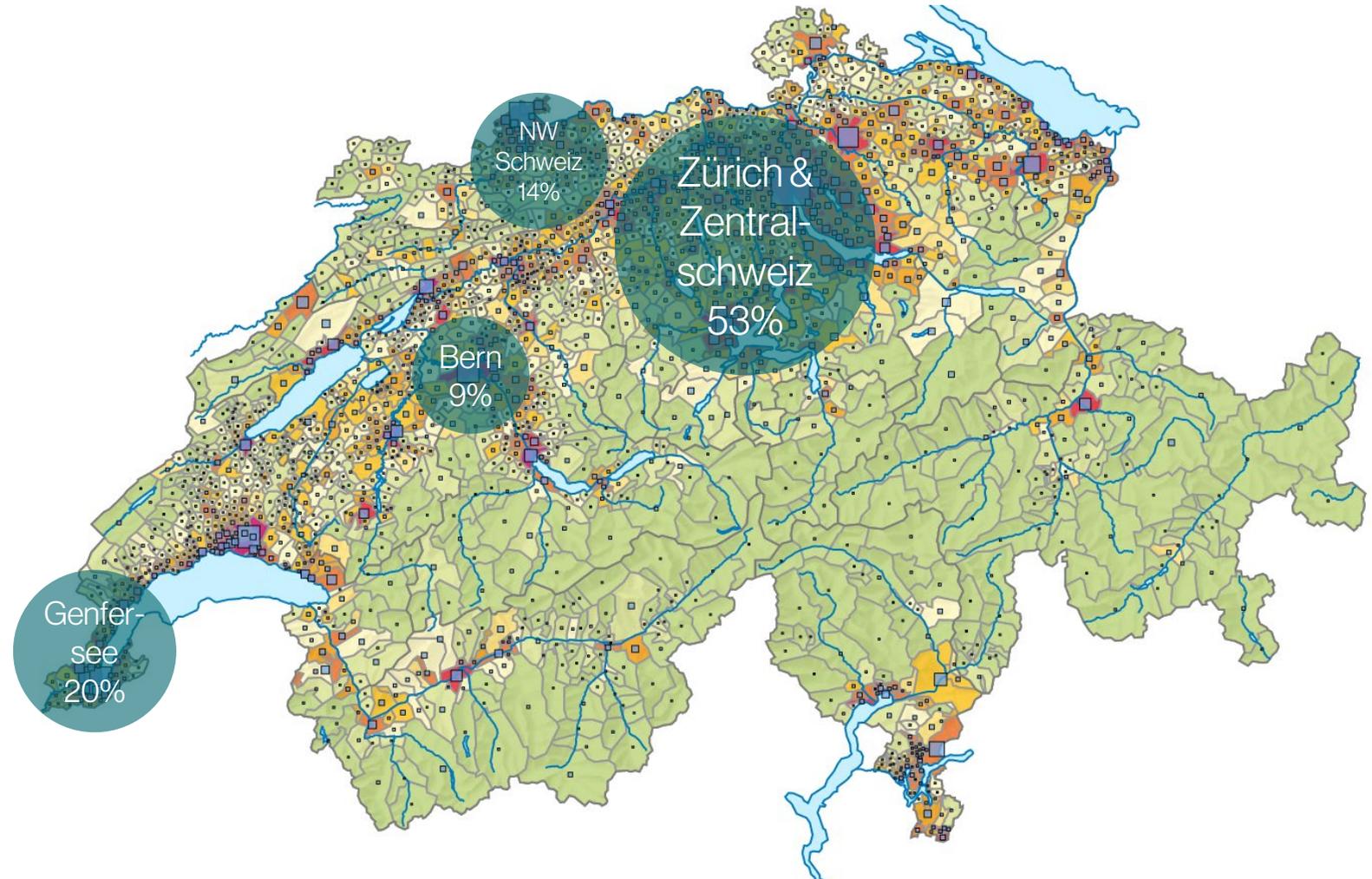
Immobilienportfolio
(GJ 2022: CHF 13.1 Mrd.)

168

Anzahl Immobilien
(GJ 2022: 176)

1.7 Mio. m²

Vermietungsfläche
(stabil)

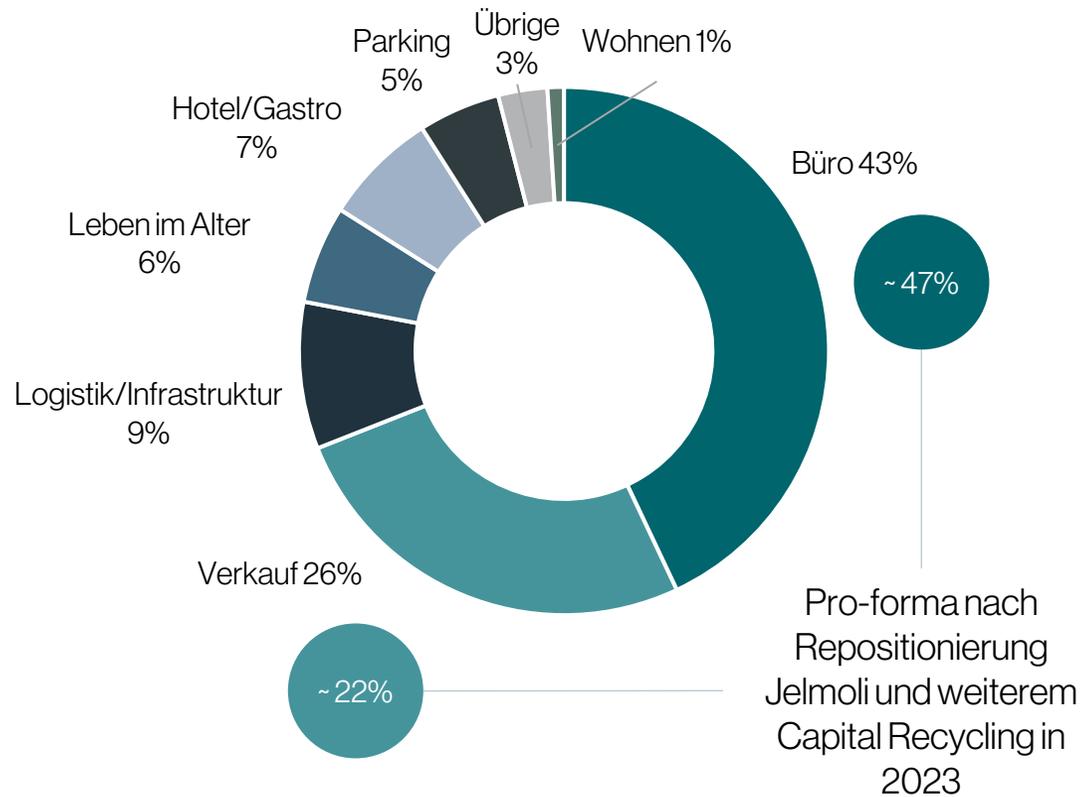


Quelle der Karte: admin.ch

Bedeutendste Nutzungsart Büro und starke Mieterdiversifikation

Portfolio nach Nutzungsart¹

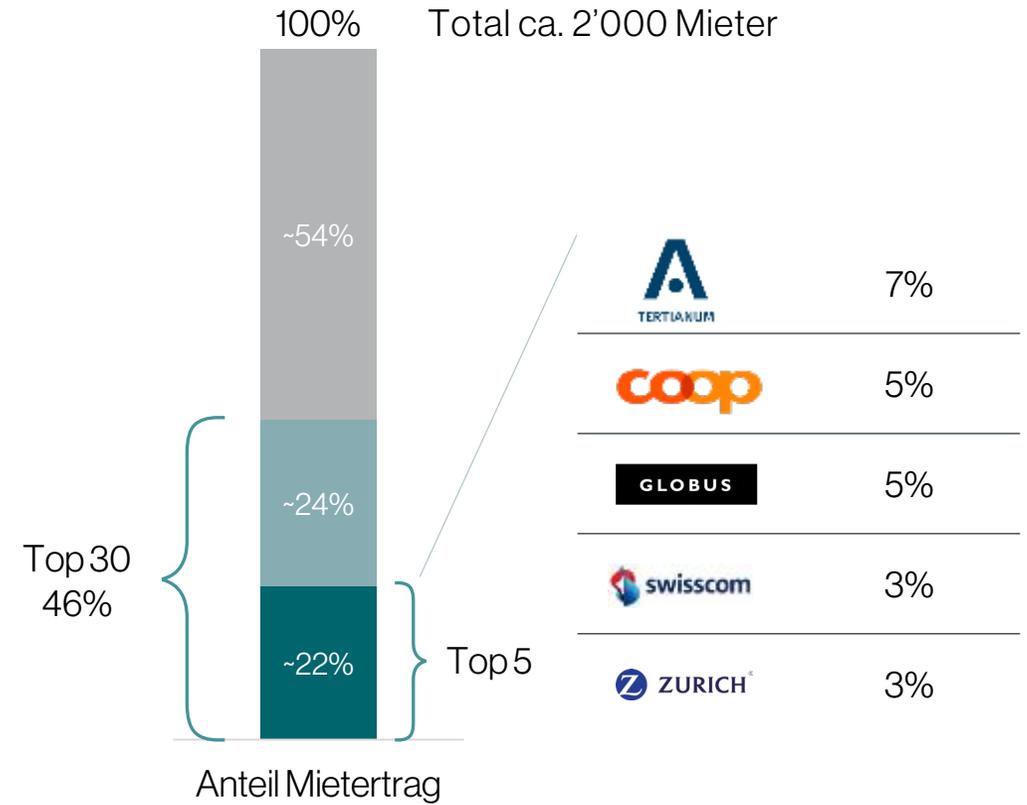
per 30.06.2023



¹Segment Immobilien.
Anmerkung: Werte basieren auf Mietertrag

Diversifikation Mieter

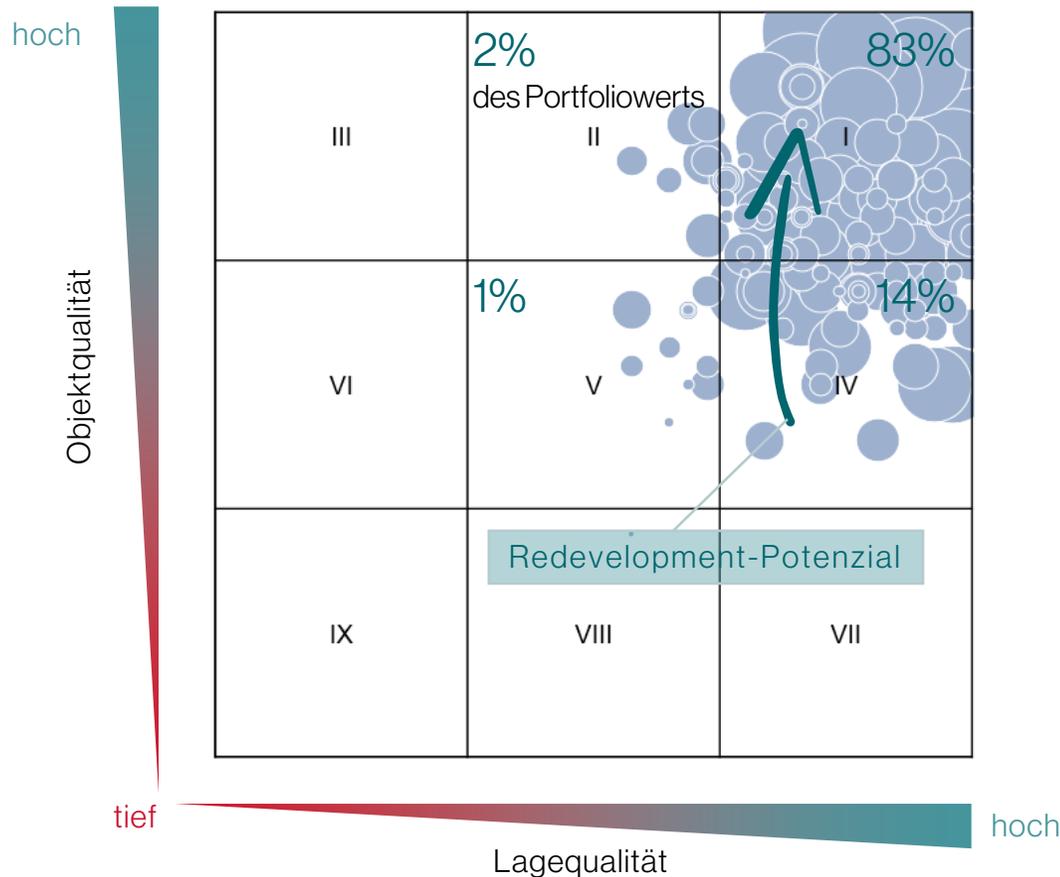
per 30.06.2023



Höchste Dichte an Top-Lagen und Qualität im Schweizer Markt

Portfolio Marktmatrix

Wüest Partner per 30.06.2023



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

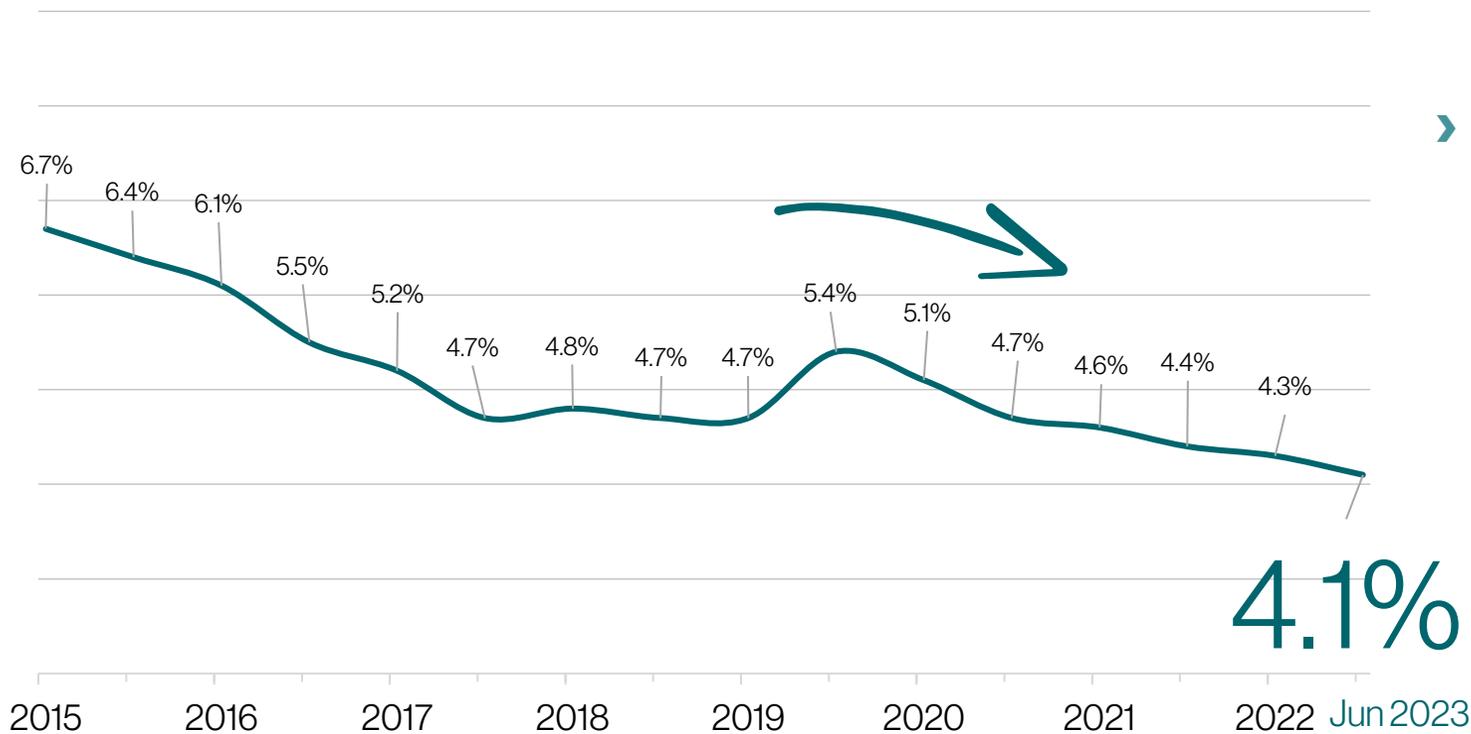
Beste Nutzung am richtigen Ort!

Quelle: Wüest Partner

Rekordtiefer Leerstand durch erfolgreiches Immobilienmanagement

Leerstandsquote

in % (Konzern)

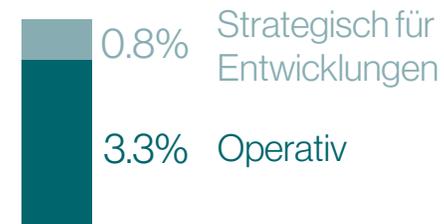


› Bedeutende Neumieter

- FlowBank
- Geneva Trade Center SA
- Bellevue Medical Group

› Bedeutende Vertragsverlängerungen

- Universität Zürich
- Renaissance
- Unigestion SA

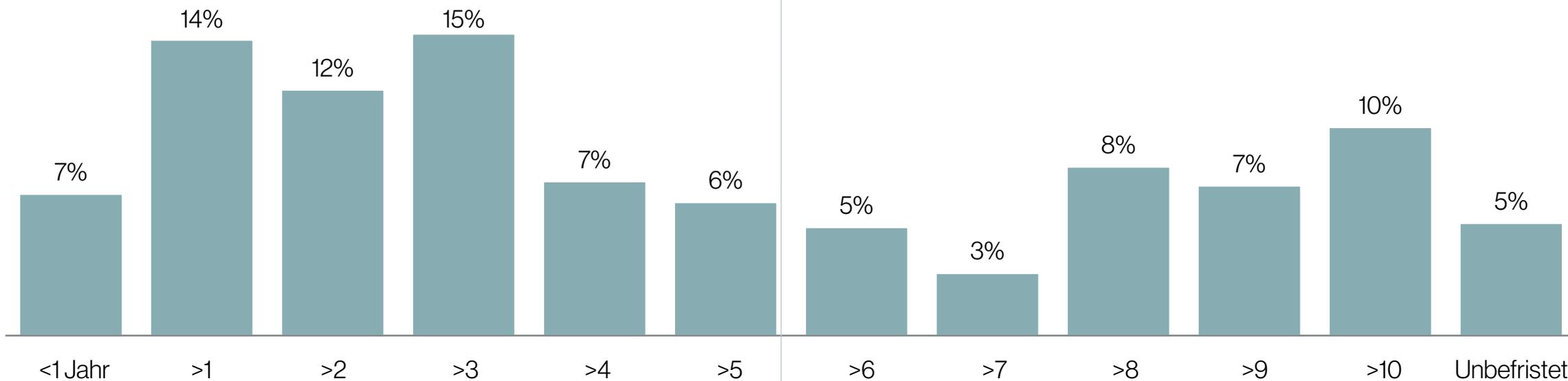


Ausgewogenes Laufzeitprofil der Mietverträge und stabiler WAULT

Fälligkeit der Mietverträge

per 30.06.2023

- 2023: 83% bereits verlängert
- 2024: 66% bereits verlängert



WAULT 5.2 Jahre



®

SWISS PRIME SITE



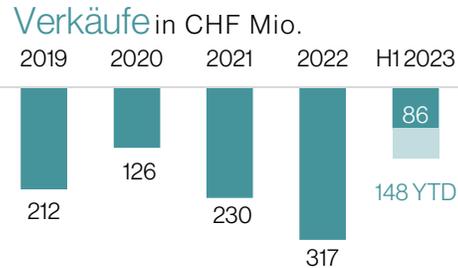
WIR SCHAFFEN
LEBENSÄÄUME

Portfolioaufwertung durch Capital Recycling



1

Finanzierung Pipeline



CHF 1.0 Mrd.

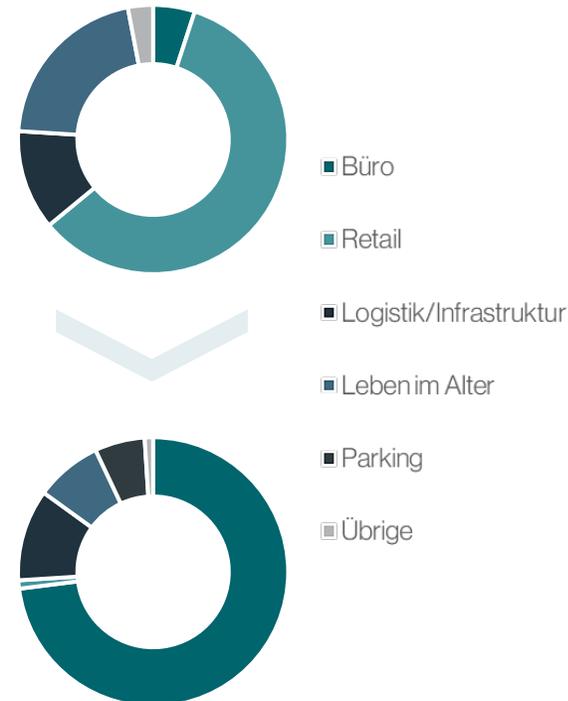
CHF 1.1 Mrd.
2020-2025

H2 2023 Fertigstellungen

- Zürich/ Müllerstrasse: Google
- Genf/ Alto Pont-Rouge: BNP Paribas (Ankermieter)

2

Optimierung Mix¹



3

Verbesserung Lage & Nachhaltigkeit

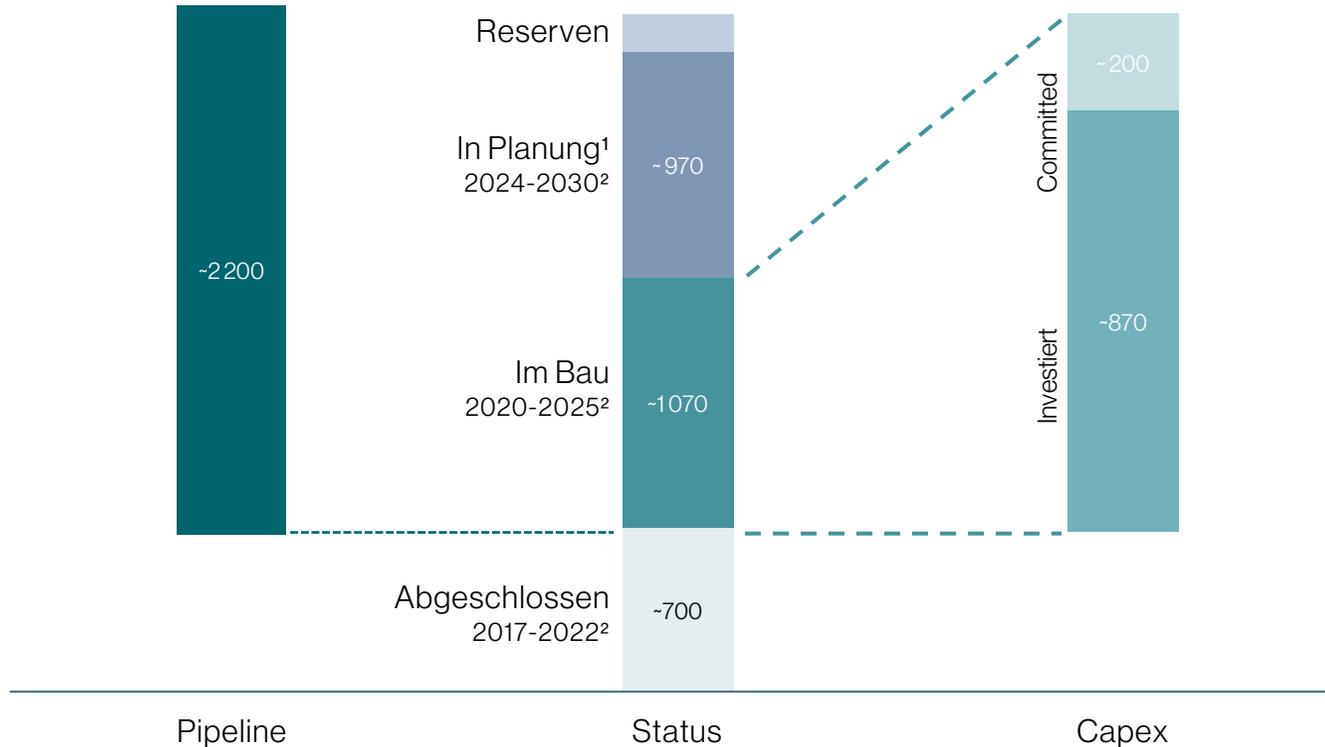
- Non-core
- Niedriges BREEAM Rating
- Top-Lagen
- SNBS Label

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

Investitionen in erstklassige Entwicklungsprojekte

Projektpipeline per 30.06.2023

in CHF Mio.



¹ CHF 200 Mio. bereits investiert, mehrheitlich «Landbank» (CHF -770 Mio. bisher noch nicht «committed»).

² Projektdurchführung.

› 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 ~ 870 Mio. investiert inkl. Land und aufgelaufene Entwicklungskosten

› Projekte in Planung:

- CHF ~970 Mio. geplante Investitionen mit einer Zielrendite von 4 – 5%, davon CHF 200 Mio. bereits investiert (Land, aufgelaufene Entwicklung, etc.)
- Baubewilligungen haben eine Gültigkeit von 4 Jahren, was hohe Ausführungsflexibilität impliziert

Projekte im Bau mit hohem Vorvermietungsgrad

	 Müllerstrasse Zürich	 Alto Pont-Rouge Lancy	 Stücki Park I+II Basel	 JED new build Schlieren	 Tertianum Paradiso & Olten	 BERN 131 Bern
Baustatus	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan
Vermietungsgrad	100%	70%	90%	100%	100%	60%
Investitionen ¹ (Mio.)	CHF 220	CHF 305	CHF 250	CHF 105	CHF 75 35	CHF 80
Zielmiete (Mio.)	CHF 11	CHF 15.5	CHF 14	CHF 5	CHF 3.3 1.3	CHF 3.5
Realisierung ²	2021 – 2023	2020 – 2023	2020 – 2024	2022 – 2024	2021 – Q1 2024	2022 – Q1 2025
Investitionsrendite	4.8%	5.1%	5.7%	4.9%	~4%	4.4%

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

¹ inklusive Land und Akquisitionskosten. | ² Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

Selektion geplanter Projekte – zentrale Lagen mit attraktiver Nutzung



Steinenvorstadt
Basel

Standard

Studienwettbewerb
abgeschlossen

Zwischenvermietung

CHF ~55

Zielmiete (Mio.)

CHF ~2

Realisierung²

2024 – 2026



Route de Meyrin 49
Genf

Rechtskräftiger
Quartierplan

Vorprojekt
abgeschlossen

Zwischenvermietung

CHF ~110

CHF ~5

2025 – 2027



Destination Jelmoli
Zürich

Standard

Vorprojekt

Neueröffnung
ab 2027

CHF 100+

CHF ~30

2025 – 2027



Werk 47
Zürich

Standard

Vorprojekt

Zwischenvermietung

CHF ~180

CHF ~8

2025 – 2027



maaglive
Zürich

Rechtskräftiger
Quartierplan

Baubewilligung erh.
(noch nicht
rechtskräftig)

Zwischenvermietung

CHF ~170

CHF ~7

2025 – 2028



Dreispitz Mitte
Basel

Quartierplan in
Ausarbeitung

Planungsinstrument
in Ausarbeitung

Zwischenvermietung

CHF ~170

CHF ~8

2030 – 2032

Zielrendite 4 – 5%

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

¹ inklusive Bestandwert (Land- und Akquisitionskosten); Destination Jelmoli exklusive Bestandwert. | ² Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

Signifikante Fortschritte in unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1

Zertifizierungsstrategie

~ 100%
zertifizierbare Fläche (Ziel 2023)
2022: 75%

2

Klimaneutralität 2040

-25% Emissionen
ggü. 2019
2022: 16.9 kgCO₂/m²a

3

Zirkulärwirtschaft

Erstunterzeichnerin
KREISLAUFORIENTIERTES
BAUEN
CHARTA


4

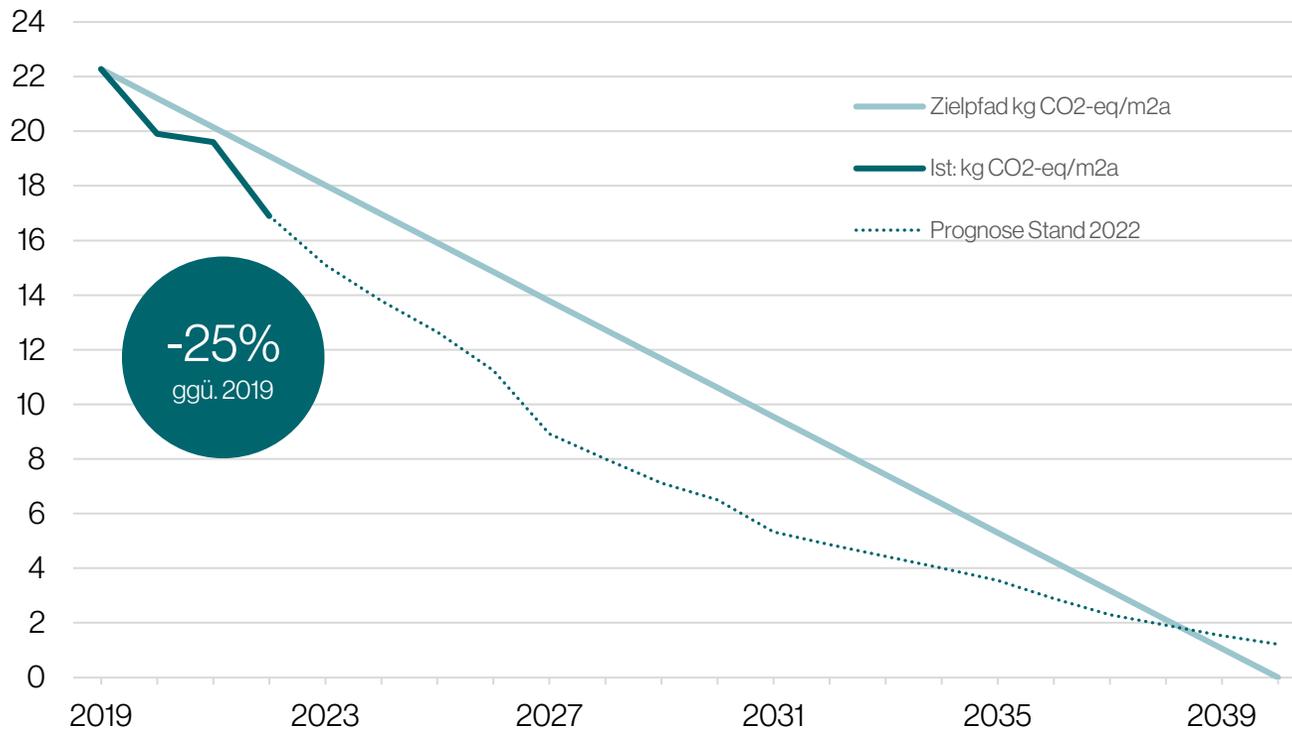
Green Finance Framework

CHF 275 Mio.
Finanziert in H1 zu 1.625%

Klimaneutralität im Immobilienportfolio bis 2040

CO₂-Absenkpfad

in kg CO₂-eq/m²a



Meilensteine in 2023

- Heizungsersatz mit erneuerbarer Energie in Genf, Rue du Rhône und Route de Malagnou
- Bezug klimaneutraler Fernwärme ab 1.8.2023 für 8 Objekte in Basel
- Portfoliozugänge aus Entwicklung (Richterswil, Gartenstrasse 7)
- Rollout Implementierung Green Leases im Portfolio sowie Weiterentwicklung Betriebsoptimierung (BO-Academy mit Betreibern)

Meilensteine in 2024

- Heizungsersatz (in Umsetzung)
 - St. Gallen, Shopping Arena neu Fernwärme
 - Zollikofen, Industriestr. 21 neu Wärmepumpe
- Portfoliozugänge aus Entwicklungen (Fertigstellung 2023)
 - Lancy, Alto Pont Rouge SNBS
 - Zürich, Müllerstrasse SNBS
- Entwicklungsprojekte in Umsetzung
 - Thun, Bälliz 67 Minergie
 - Uster, Poststrasse 14/20 SNBS

Asset Management: Drei starke Säulen



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Fund Management
– Diskretionär –

Asset Management
– Treuhänderisch –

Real Estate Advisory

CHF **3.1** Mrd. AuM



AKARA
DIVERSITY PK

Von SPSS aufgelegte Anlagefonds

- Offene und geschlossene Anlagefonds für qualifizierte Schweizer Investoren
- FINMA-reguliert¹

CHF **4.0** Mrd. AuM



SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

Für Anlagestiftungen

- Beratung bei Vermögensverwaltung für Schweizer Anlagestiftungen; steuerbefreites Anlageinstrument für Pensionskassen
- OAK-reguliert²

CHF **1.1** Mrd. AuM

â asga
pensionskasse

BASF
We create chemistry

edifondo

Für Drittkunden

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

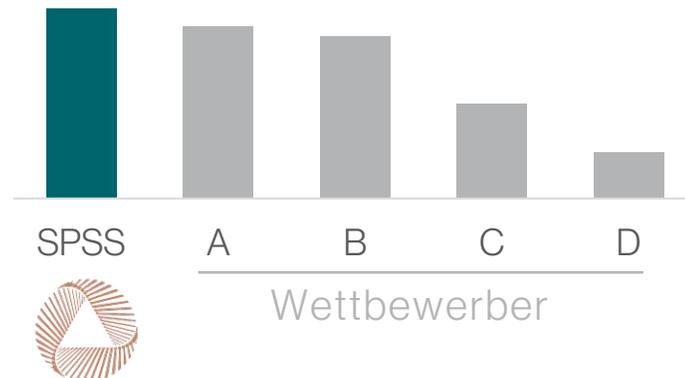
¹Eidgenössische Finanzmarktaufsicht.

²Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

Starke Marktposition bei neuem Investoren Appetit

Unabhängige Immobilien Asset Manager¹

CHF8.2Mrd.



➤ Grössenvorteile bei
Marktwachstum

Emissionstreiber

Immobilienquote

- Per H1 bei **~24%** bei Pensionskassen (-1% vs. Q1)
- Reduziert sich mit Aufschwung-Aktien und Obligationenmärkte, so mehr Appetit für Immobilienfonds

Neugelder

- Kontinuierlich CHF **~20 Mrd.** Neugelder pro Jahr bei Pensionskassen
- Starkes Beschäftigungswachstum relevant für Pensionskassen

➤ Aktuell positive
Marktentwicklungen

Ziele 2025 Solutions

AuM **10** Mrd.

EBIT **50** Mio.

➤ Wir halten an
unseren Zielen fest

¹Übersicht der grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager basierend auf Assets under Management von direkten Immobilienanlagen. Grössen basieren auf letzten verfügbaren Zahlen und Schätzungen.

Quellen: CS Pension Fund Index (Immobilienquote), BFS (Neugelder)



SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN
LEBENSÄÄUME

Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. PORTFOLIO UND PIPELINE
4. AUSBLICK

Bestätigung der finanziellen Ziele für das Jahr 2023

Finanzielle
Ziele

FFO

stabil¹

LTV

< 40%

Operative
Ziele

Leerstand

< 4.1%

AuM

~ 8.2 Mrd.

Asset Management

¹Auf vergleichbarer Basis exklusive Wincasa.



SWISS PRIME SITE

Q&A

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

Business: +41 58 317 17 17
communications@sps.swiss

Unternehmenskalender

› Capital Markets Day	25. Oktober 2023
› Resultate Geschäftsjahr 2023	8. Februar 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

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.



APPENDIX
AUF ENGLISCH

Largest listed real estate company in Switzerland

#1
Landlord in
Switzerland

CHF 13.1 bn
Portfolio value

CHF 8.2 bn
Assets under
Management

168
Properties

CHF 437 m
Rental income

CHF 47 m
Fee related
earnings

Top 20%
of GRESB¹

5.2 y
WAULT

365%
Total return
since IPO

CHF 348 m
EBIT

CHF 2.2 bn
Development
pipeline

4.2%
Dividend yield²



¹ peer comparison (4th of 20). Note: Figures per June 2023 or Last Twelve Months; share related data per August 18th 2023

² Dividend for 2022 (based on share price as of December 31st 2022)

Two strong pillars with resilient business models

Property Portfolio

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

~CHF 13.1 bn Investment Properties ~CHF 437 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
- Residential and commercial focus
- Open and closed-ended funds approved by regulators

~CHF 8.2 bn AuM ~CHF 47 m Fee related earnings 25%+ Return on Equity

- 1 Fee growth
- 2 AuM growth

ADDITIONAL BUSINESS AREAS JELMOLI: Retail operations DISCONTINUED from Dec 2024

Note: Figures per June 2023 or Last Twelve Months; 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
-

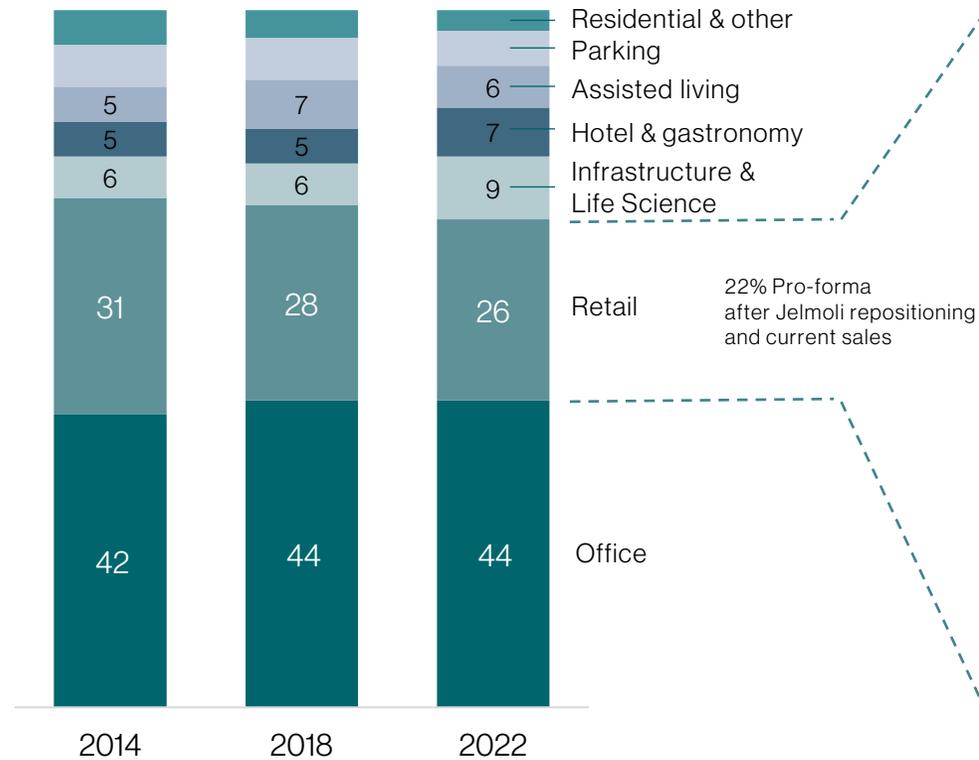
Defensive

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

Portfolio: Office as key segment with a defensive retail portion

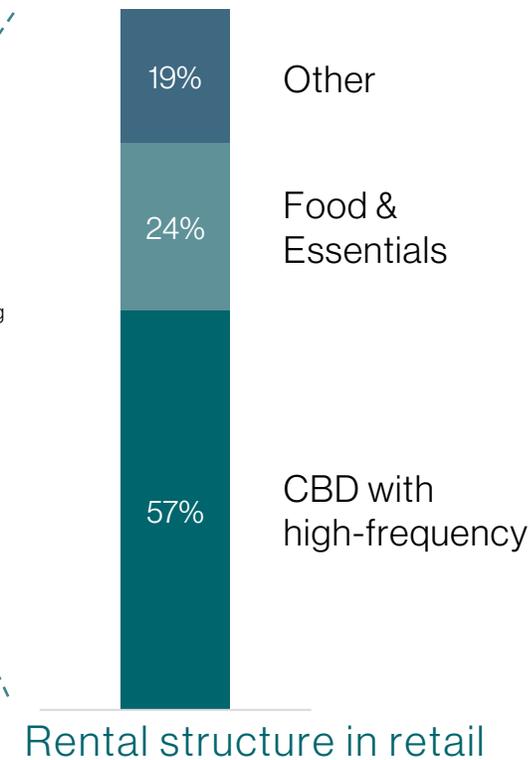
Type of use

in %, evolution 2014 – 2022



Characteristics Retail

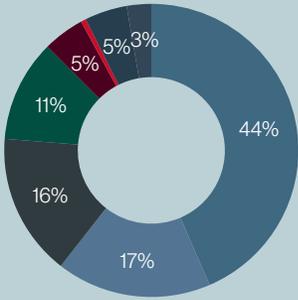
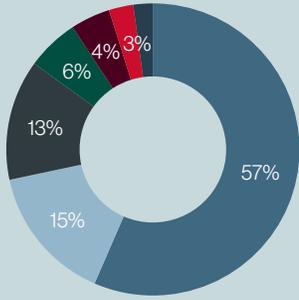
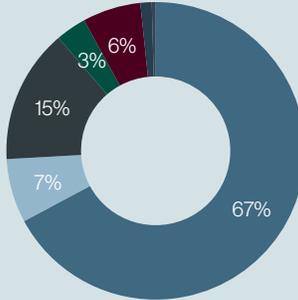
in %, 2022



- 57% of rental income in absolute «high-frequency» locations in the CBD with attractive potential for alternative use (example: Jelvoli)
- 24% of rental income in low-risk Food & Essentials category

Note: Based on rental income

Asset Management: Complementary investment profile

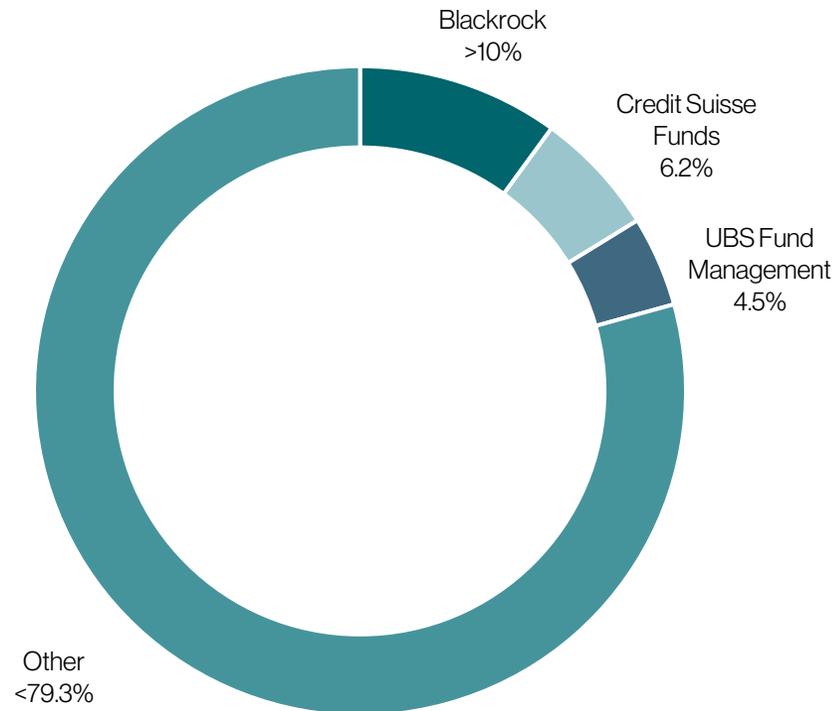
	Total	Fund Management - Discretionary -	Asset Management - Fiduciary -	Real Estate Advisory
AuM (CHF bn)	8.2	3.1	4.0	1.1
Rental Income (CHF m p.a., Jun 23 Run Rate)	288	106	140	42
Investment Split (in % of rental income p.a.)	<ul style="list-style-type: none"> Residential Retail Office Commercial + Industrial Parking Hotel + Gastronomy Logistics + Storage Other 			
Regional Focus		Switzerland	Switzerland, Germany	Switzerland
Typical Asset Size (CHF m)		10 – 30	30 – 75	Varies depending on mandate specifications

Continuous improvement in ESG ratings

	Company				Portfolio	
Agency & Benchmark						
Rating	<p>13.1 Low Risk</p> <p>(0-10: Negligible 10-20: Low 20-30: Medium 30-40: High)</p>	<p>AA</p> <p>(AAA to CCC)</p>	<p>C «PRIME»</p> <p>(A+ to D-)</p>	<p>A-</p> <p>(A+ to D-)</p>	<p>Standing Inv. Development</p>	<p>85 ****</p> <p>88 ****</p> <p>(1 to 100 / * to *****)</p>
	-0.2 points	+ 1 level	+ 1 level	+ 1 level	Update pending	
Date	May 2023	June 2023	May 2023	May 2022	Input June 2023	

100% free float and high liquidity of the shares

Major Shareholders



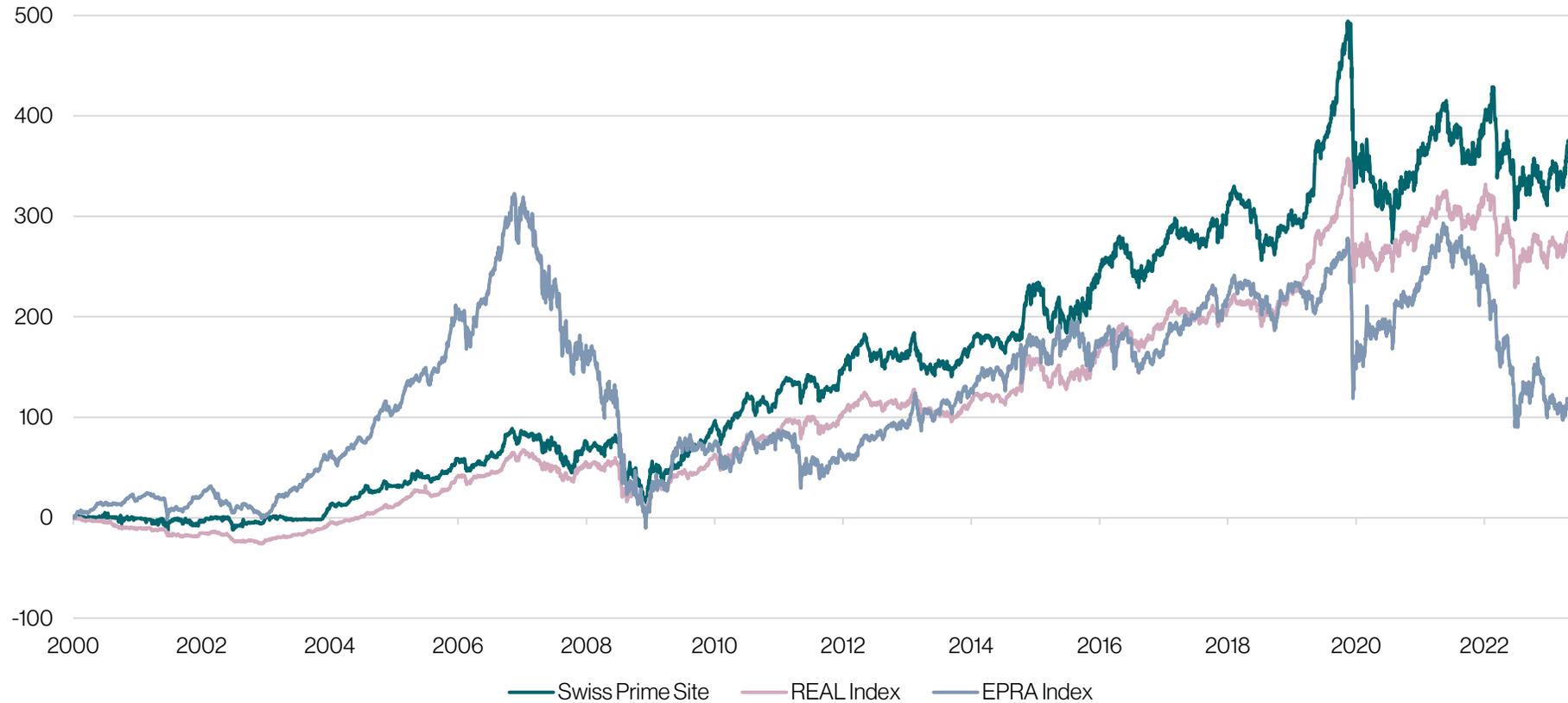
Sources: Shareholders based on latest stock exchange filings or investor disclosure

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

Outperforming Swiss and European indices since IPO

Rebased total return



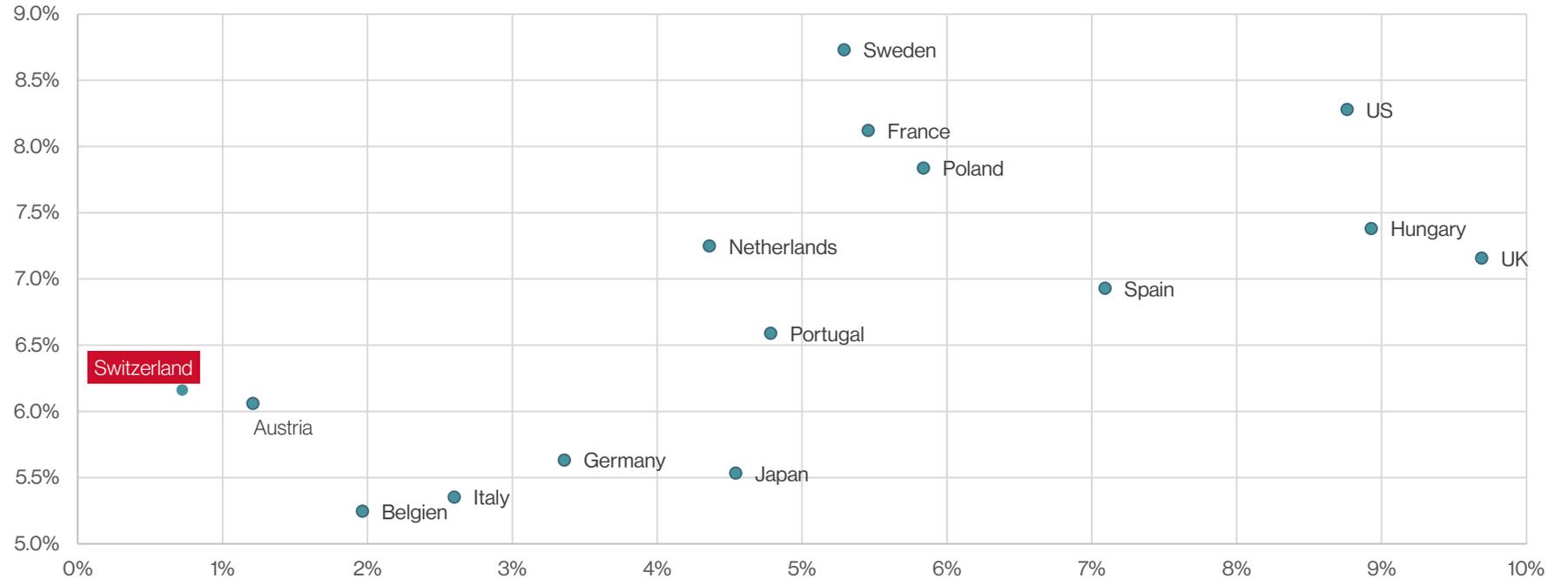
Total return	Return p.a.
365%	6.8%
277%	5.8%
103%	3.1%

Total Return comparison including gross dividend; EPRA rebased to CHF for comparability
Sources: Bloomberg from April 5th 2000 to August 18th 2023

Swiss Real Estate offering compelling Risk-Return Profile

Returns and standard Deviations of all Listed Real Estate Segments since 2002

Annualized Return
2002 – 2022



Standard Deviation to Annualized Return

Data from 2002-2022. Data availability for Austria since 2003 and Belgium, Hungary, Poland since 2004
Sources: MSCI, Wüest Partner

Swiss Economic Environment

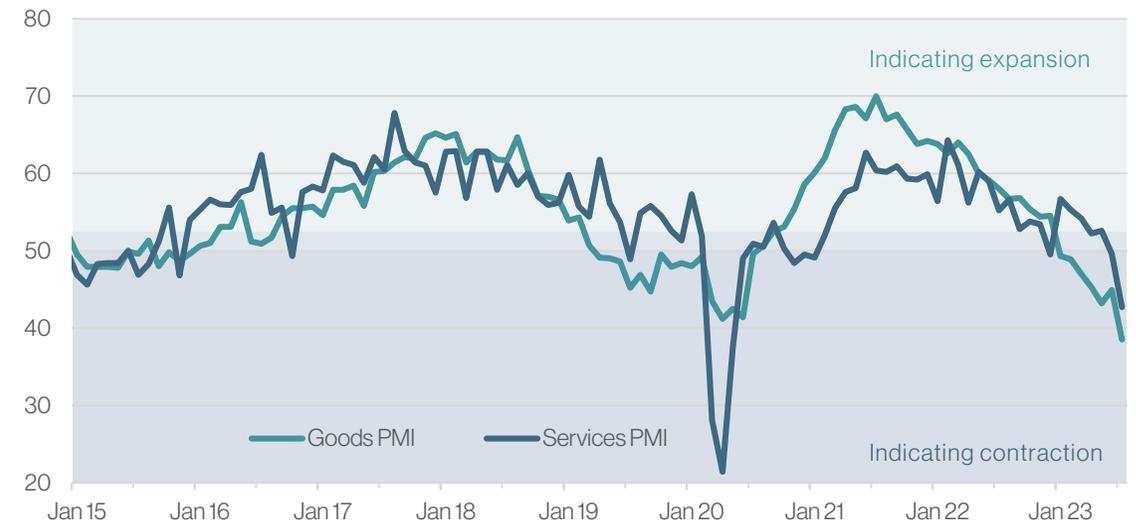
Economic Indicators

	2022	2023	2024
		Forecast	Forecast
Real GDP	2.1%	1.1%	1.5%
Selected components			
Private consumption	4.0	1.8	1.2
Construction industry (Over- and underground)	-4.3	-1.2	0.7
Exports	4.7	3.2	4.2
Employment	2.7	1.8	0.7
Unemployment rate	2.2	2.0	2.3
Inflation	2.8	2.2	1.5

% Growth figures except for unemployment rate and inflation

Source: SECO June 15th

Swiss Purchasing Managers' Index (PMI)

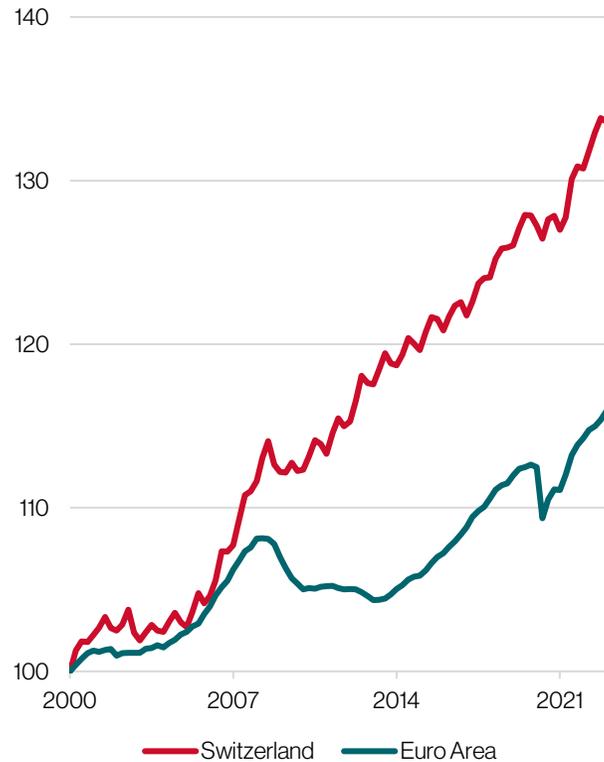


Source: Bloomberg

Resilient Swiss economy with persistently lower Inflation

Employment Growth

Indexed to 2000



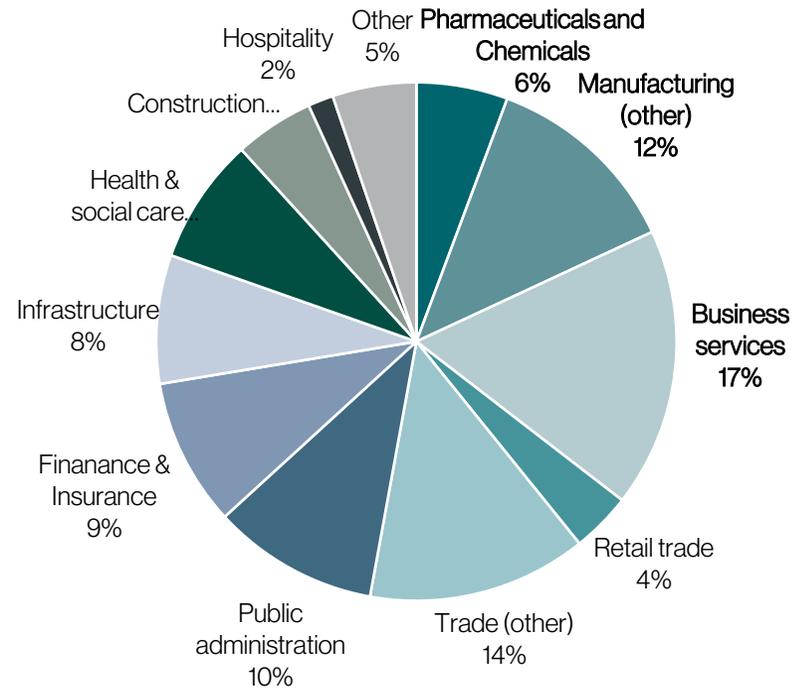
Sources: Bloomberg, Federal Statistical Office

GDP Split Switzerland

Nominal, 2022 - Production Perspective

~CHF 84'000 GDP per Head

Top 5 per OECD



Inflation

Headline inflation y-o-y

