



SWISS PRIME SITE

RESULTATE 1. HALBJAHR 2024

ZÜRICH, 22. AUGUST 2024

alto
PORT SUISSE



Agenda

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

Überblick 1. Halbjahr 2024 (1/2)

Strategische Meilensteine



- **Akquisition der Immobiliensparte der Fundamenta-Gruppe** mit einem Portfolio von rund CHF 4.2 Mrd.
Impact: Erweiterung der Investorenbasis, Verbreiterung Produktangebot, Stärkung des Fokus auf Wohnen
- **Jelmoli-Transformation** nach Plan
 - Baugesuch eingereicht
 - Abschluss Mietvertrag mit Warenhausgruppe **Manor** per 2027 für eine Fläche von rund 13'000 m²
 - Knapp 50% der Flächen sind damit vermietet

Portfolio



- **Leicht höherer Wert** des Immobilienportfolios bei **CHF 13.1 Mrd.** trotz Verkäufen; **Neubewertungen von CHF +30 Mio.** vor allem mit höheren Mieten bei stabilen Diskontsätzen
- **Weitestgehender Abschluss** von signifikanten Entwicklungsprojekten: **Paradiso-Lugano** übergeben; **Stücki Park, Basel** (Neubau) und **JED-Neubau, Schlieren** weitestgehend abgeschlossen
- **Verkäufe über CHF 50 Mio.** (mit Gewinn von CHF 2.7 Mio.) von «non-core» Objekten zur Finanzierung der Pipeline und weiteren Optimierung des Portfolios

Überblick 1. Halbjahr 2024 (2/2)

Operative Performance



- Signifikante Steigerung der Mieterträge um **+3.7% LfL auf Rekordhöhe von CHF 232 Mio.**
- Weitere Senkung **Leerstand** auf **3.6%**
- Wachstum im **Asset Management** auf **CHF 12.7 Mrd.** mit Integration von Fundamenta; zusätzlich **Kapitalerhöhungen von CHF 270 Mio.** in Anlagegefässen nach Zinssenkungen der SNB
- **Signifikante Zunahme** der Asset Management-Erträge um **22%** auf CHF 27 Mio. auf Basis der grösseren Vermögensbasis; analoges EBITDA-Wachstum
- Kosten unter Kontrolle mit **tieferem Immobilienaufwand** und gleichbleibendem Personalaufwand – trotz höheren Mieteinnahmen und Integration Fundamenta
- Gesamt-Ergebnissteigerung (**FFO I**) um **+5%** auf CHF 2.03 pro Aktie

Finanzierung

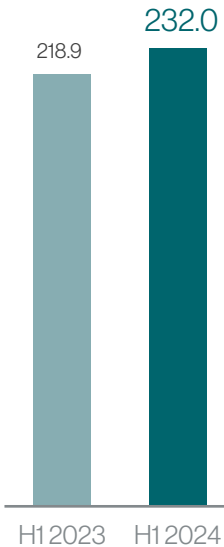


- **LTV bei 40.9%**, temporär leicht erhöht mit Dividende in H1; Grossteil der Verkäufe taktisch geplant in H2; Jahresend-Ziel unverändert bei **<40%**
- **CHF 435 Mio. Anleihen** erfolgreich platziert innerhalb unseres **Green Finance Frameworks** zu kontinuierlich besseren Konditionen
- **Liquidität deckt Fälligkeiten** über die **nächsten 18 Monate** hinaus

Wesentliche Kennzahlen 1. Halbjahr 2024

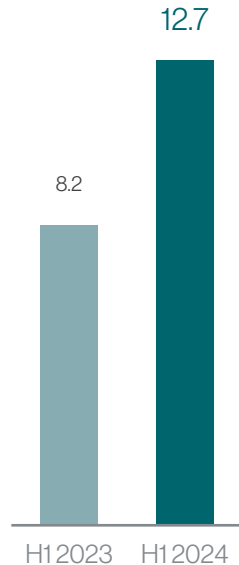
Absolut

MIETERTRAG
IMMOBILIEN
in CHF Mio.



+6.0%
+3.7% (LfL)

AUM
ASSET MANAGEMENT
in CHF Mrd.



+55%

EBITDA¹
in CHF Mio.



+3.5%

GEWINN¹
in CHF Mio.



+1.3%

Pro Aktie

FFO I
in CHF



+4.6%

FFO II²
in CHF



+3.1%

EPRA NTA
in CHF



-1.4%

¹ vor Neubewertungen.

² inkl. Veräußerungsgewinne und daraus resultierenden zahlungswirksamen Steuern.

Anmerkung: Werte, wo relevant, ohne Wincasa im Vorjahr

Mehr Transaktionen, Wendepunkt in den Bewertungen

Transaktionen



- **Aktivität** am Transaktionsmarkt nimmt weiter **zu** vor dem Hintergrund fallender Zinsen
- **Kontinuierlich mehr institutionelle** Investoren im Markt; insbesondere **Fonds**, welche in **Q2** signifikante **Kapitalerhöhungen** durchgeführt haben
- Kaufpreise **bei oder über Fair Values**
- Weiterhin mehrere **Ausschreibungen** von Portfolios zur **Sacheinlage**

Vermietung



- Weiterhin **starke Nachfrage** insbesondere für Kombination zentrale **Lage** und hochwertiger **Standard**; angeführt von **Region Zürich**
- Hauptinteresse weiter für **langfristige Mietverhältnisse**
- **Neuvermietungen** weiter auf **höheren Marktniveaus**
- **Bauaktivität** an zentralen Lagen **eingeschränkt** durch Bewilligungsprozesse; potenzielle Angebotsknappheit

Bewertung



- **Unveränderte Diskontsätze** auf Portfoliobasis; dies mit breiterer Evidenz vom Transaktionsmarkt
- **Aufwertungen** aufgrund von besserer **Neuvermietung** insbesondere an den zentralen Lagen
- Deutliche **Aufwertungen** bei **Entwicklungsprojekten** mit hohem Vermietungsstand



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENS RÄUME

Agenda

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

Portfolio Fokus auf Wirtschaftszentren und grössere Objekte

CHF 13.1 Mrd.

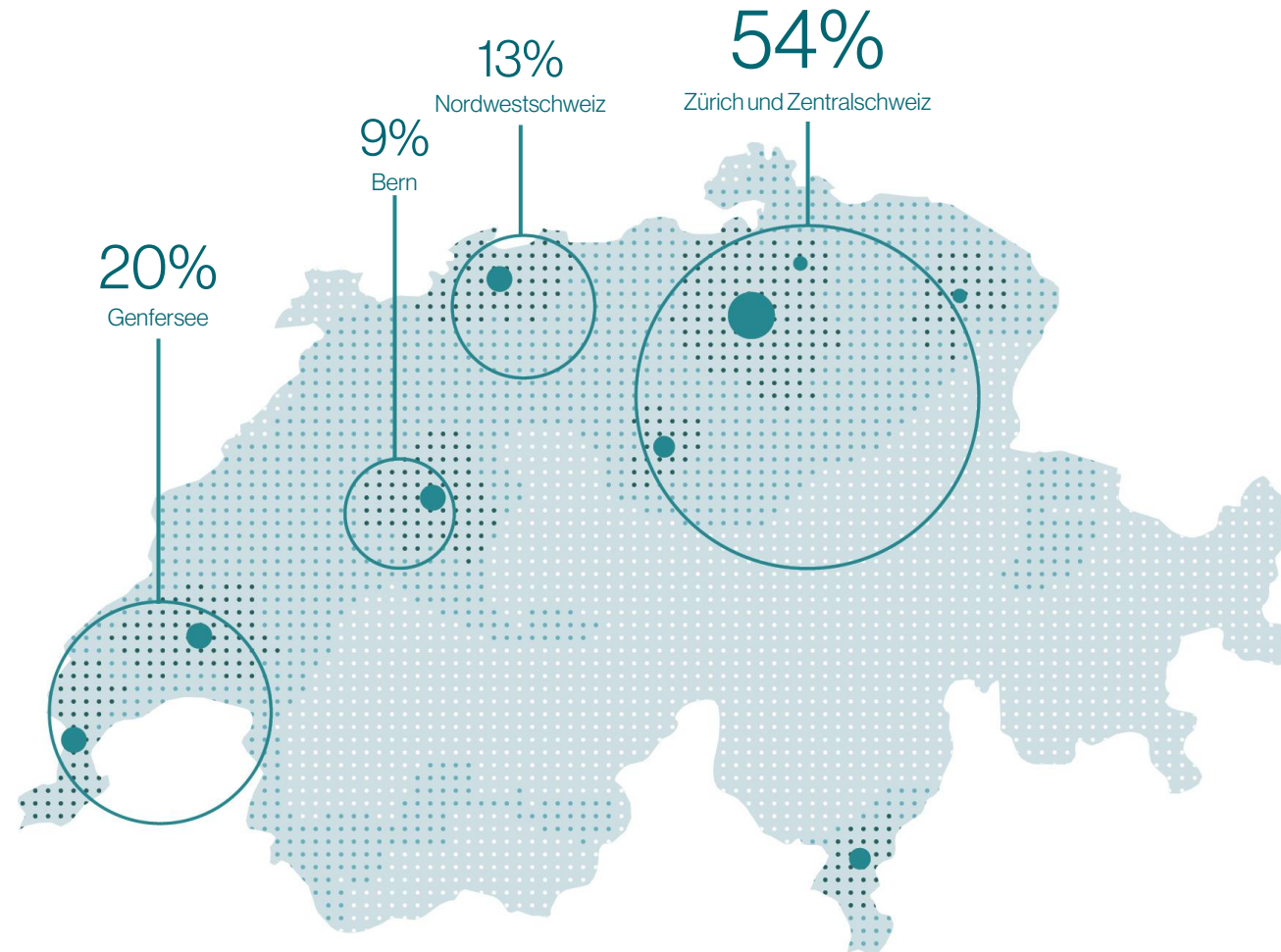
Immobilienportfolio
(GJ 2023: CHF 13.1 Mrd.)

154

Anzahl Immobilien
(GJ 2023: 159)

1.7 Mio. m²

Vermietungsfläche
(stabil)

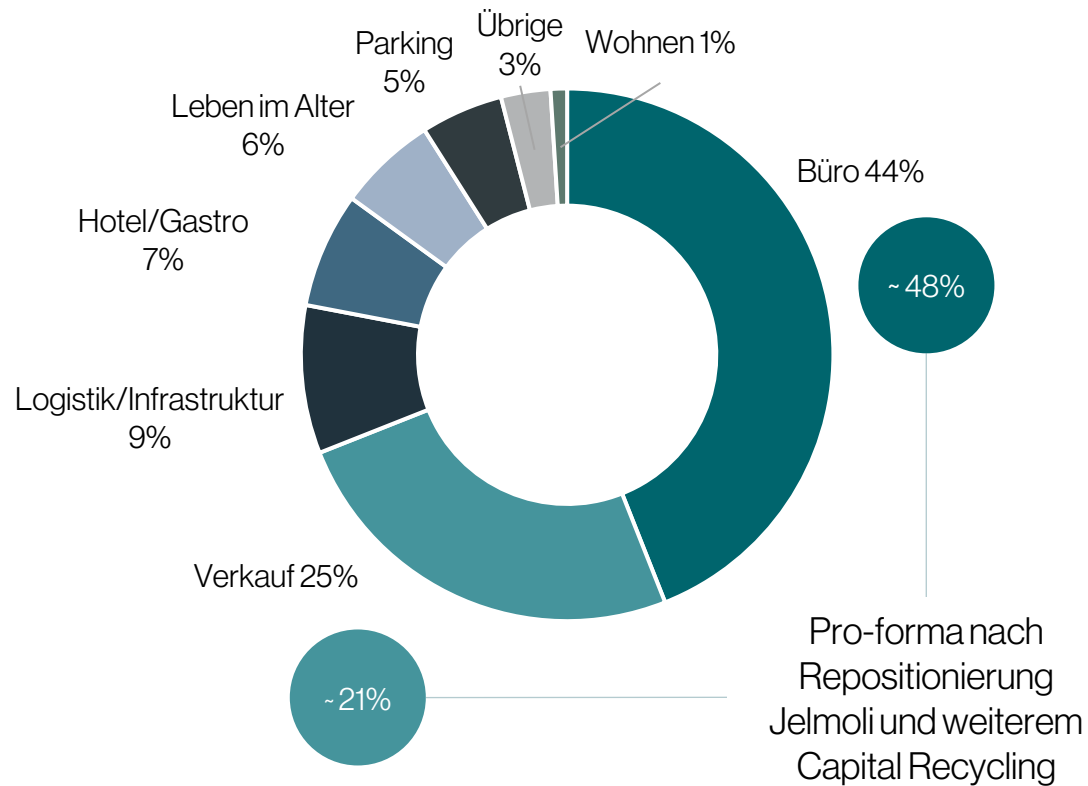


Anmerkung: Punktfarbtintensität indiziert die Bevölkerungsdichte

Bedeutendste Nutzungsart Büro und starke Mieterdiversifikation

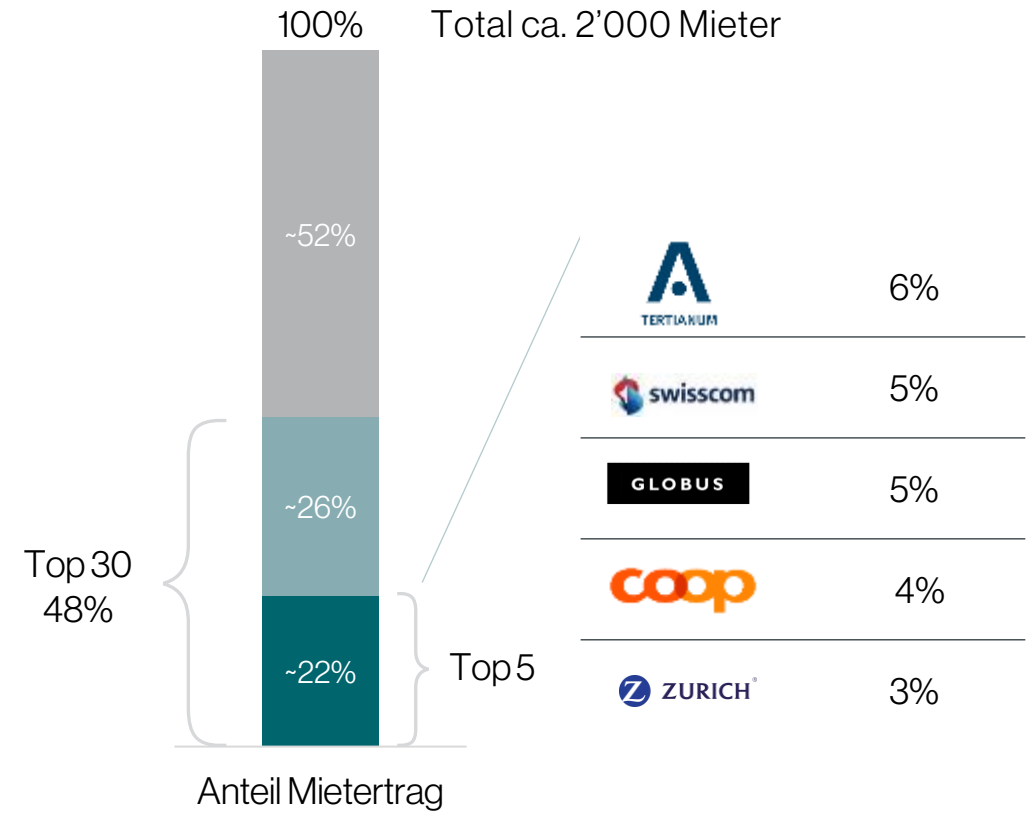
Portfolio nach Nutzungsart¹

per 30.06.2024



Diversifikation Mieter

per 30.06.2024

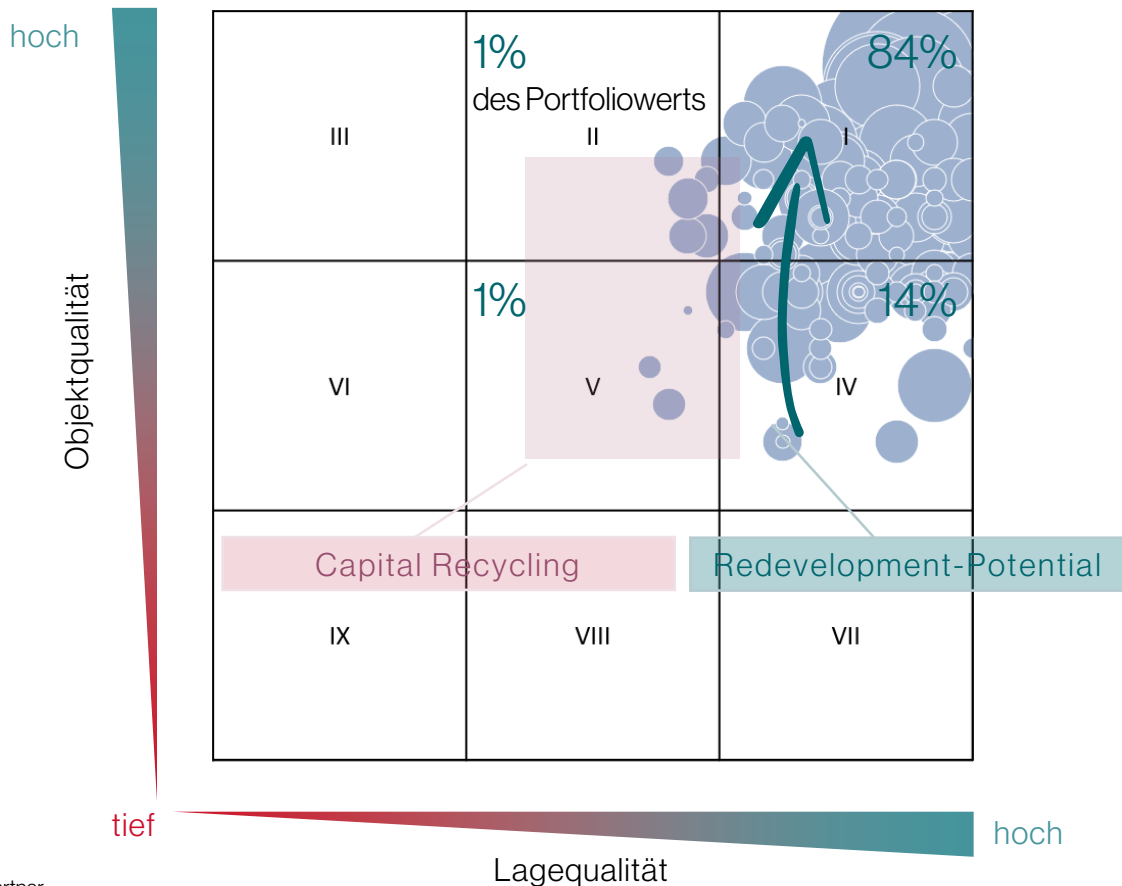


¹Segment Immobilien.
Anmerkung: Werte basieren auf Mietertrag

Aktives Portfoliomanagement konsequent fortgeführt

Portfolio Marktmatrix

Wüest Partner per 01.07.2024



Neue / Neupositionierte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant I

- › Paradiso-Lugano, Leben im Alter (Development)

Verkaufte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant II & V

- › Zuchwil, Birchi Center, Retail
- › Uster, Büro
- › Buchs, Büro

Aufzählung beinhaltet die grössten Liegenschaften

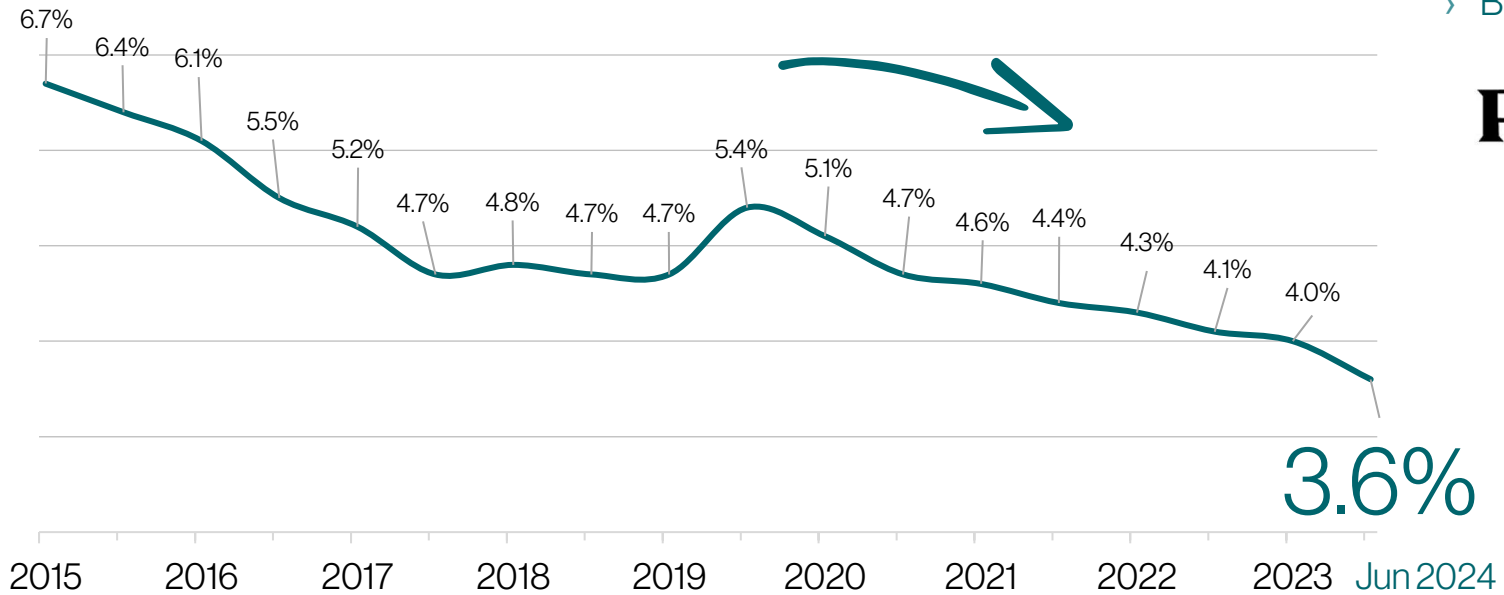
Beste Nutzung am richtigen Ort!

Quelle: Wüest Partner

Rekordtiefer Leerstand durch erfolgreiches Immobilienmanagement

Leerstandsquote

in %



› Bedeutende Neumieter



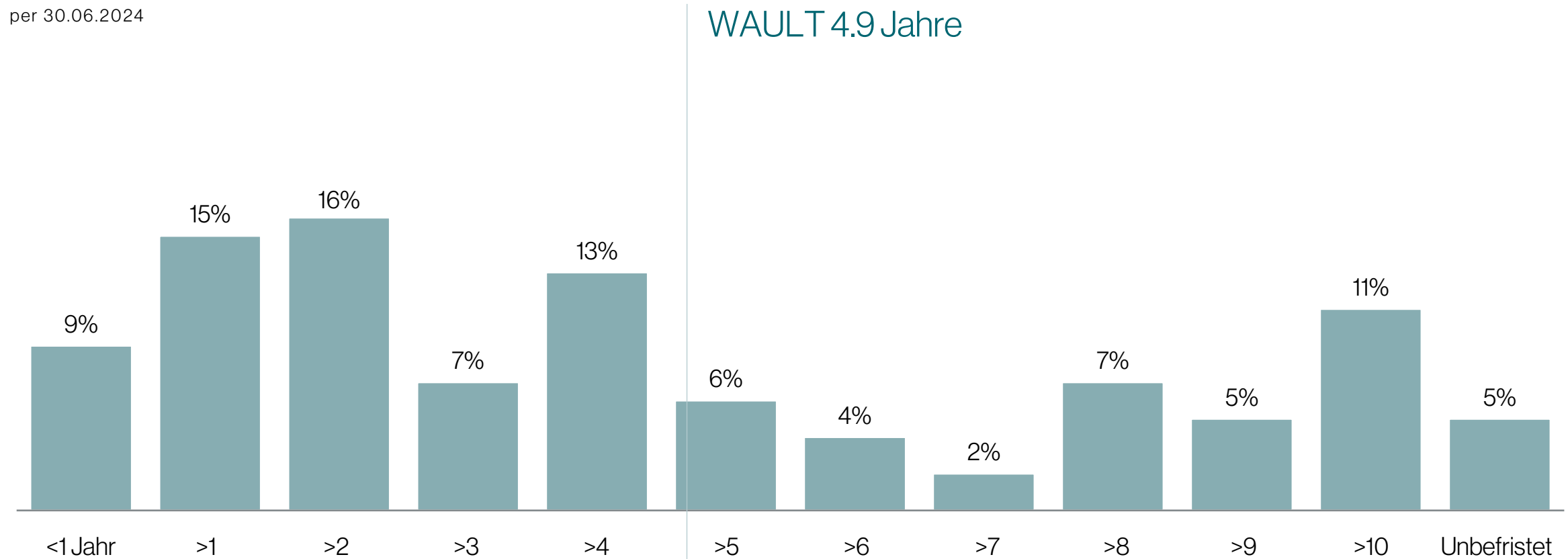
› Bedeutende Vertragsverlängerungen



Ausgewogenes Laufzeitprofil der Mietverträge und stabiler WAULT

Fälligkeit der Mietverträge

per 30.06.2024



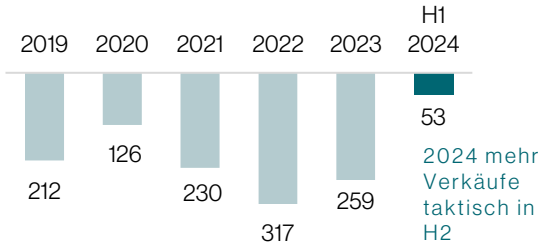
Anmerkung: Darstellung ohne konzerninternen Mietvertrag Jelmoli
Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten

Erfolgreiche Fortführung unserer Capital Recycling Strategie

1

Finanzierung Pipeline

Verkäufe in CHF Mio.



CHF 1.2 Mrd.

Projekte CHF 0.8 Mrd.
2020-2025

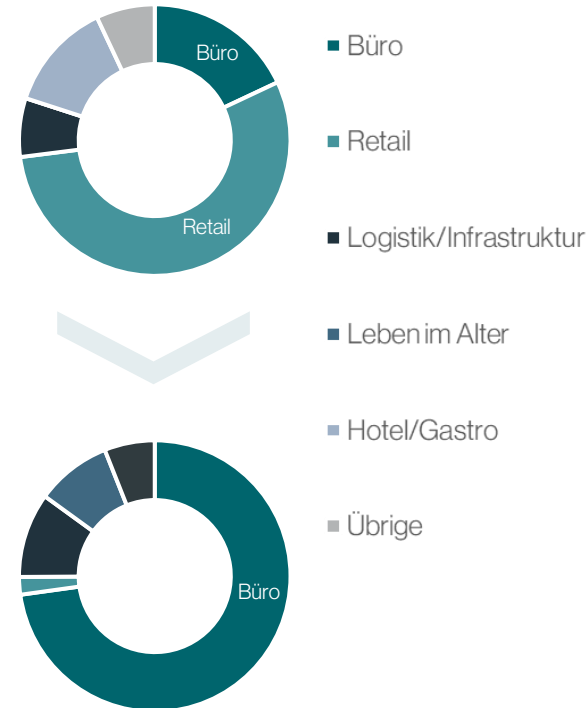
Ausgeführte Projekte (Grundausbau oder total; Auswahl)

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

2024 Fertigstellung: JED Schlieren

2

Optimierung Mix¹



3

Verbesserung Lage & Nachhaltigkeit

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

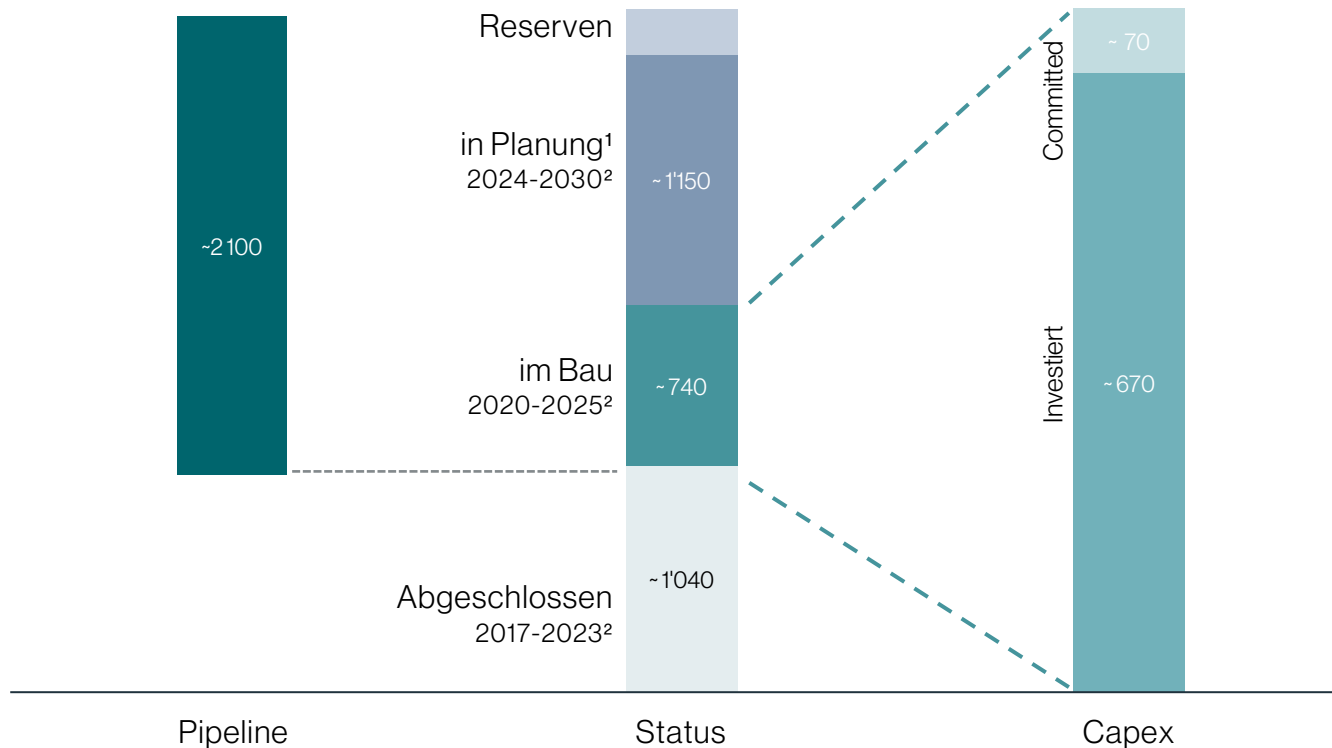


¹ Mix für Verkäufe bezieht sich auf das Jahr 2024; Mix für Pipeline bezieht sich auf Projekte im Bau. Verteilung nach Mietertrag.

Entwicklungen mit viel Planungsflexibilität

Projektpipeline per 30.06.2024

in CHF Mio.



¹ Bei Destination Jelmoli & Grand Passage exklusive Bestandwert.

² Projektdurchführung.

› Pipeline:

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

› Projekte im Bau:

- Laufende Grossprojekte mehrheitlich abgeschlossen; diese gehen bis Mitte 2025 ins Portfolio über
- CHF ~740 Mio. Projektvolumen mit Sollmietertrag von total CHF ~38 Mio.
- Bisher CHF ~670 Mio. investiert inkl. Land und aufgelaufene Entwicklungskosten

› Projekte in Planung:

- CHF ~1'150 Mio. geplante Investitionen mit einer Zielrendite von 4 – 5%; davon CHF 250 Mio. bereits investiert
- Neue Projekte ab 2025: Jelmoli-Umbau sowie Neubau YOND Campus

Ausgeführte Projekte und Projekte im Bau

Erste Mieter eingezogen



Alto Pont-Rouge
Lancy

Laufender Mieterausbau



Stücki Park II, Neubauten
Basel

Laufender Mieterausbau



JED Neubau
Schlieren

im Zeitplan



BERN 131
Bern

im Zeitplan

Baustatus

Vermietungsgrad

Investitionen¹ (Mio.)

Zielmiete (Mio.)

Realisierung²

Investitionsrendite

80%

CHF 305

CHF 15.5

2020 – 2023²

5.1%

90%

CHF 250

CHF 14

2020 – 2023²

5.7 %

100%

CHF 110

CHF 5.3

2022 – 2024²

4.9%

65%

CHF 80

CHF 3.5

2022 – 2025

4.4%

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

¹ inklusive Land und Akquisitionskosten.

² Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

Selektion geplanter Projekte – zentrale Lagen mit attraktiver Nutzung

						
	Destination Jelmoli Zürich	YOND Campus Zürich	Grand Passage Genf	Route de Meyrin 49 Genf	Steinenvorstadt Basel	maaglive Zürich
Bauvorschriften	Standard	Standard	Standard	Rechtskräftiger Quartierplan	Standard	Rechtskräftiger Quartierplan
Aktueller Meilenstein	Baueingabe eingereicht	Baueingabe eingereicht	Baubewilligung erhal- ten (noch nicht rechtskräftig)	Vorprojekt abgeschlossen	Studienwettbewerb abgeschlossen	Baubewilligung erhal- ten (noch nicht rechtskräftig)
Vermietungsstatus	Übergabe erste Flächen ab 2027	Zwischenvermietung	Vermietet	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
Investitionen ¹ (Mio.)	CHF -130	CHF ~180	CHF -150	CHF -115	CHF ~55	CHF -170
Zielmiete (Mio.)	CHF ~33 (+6) ³	CHF ~8	CHF ~34 (+9) ³	CHF ~5	CHF ~2	CHF ~7
Realisierung ²	2025 – 2027	ab 2025 (etappiert)	ab 2026 (etappiert)	2026 – 2027	2026 – 2027	ab 2026
Zielrendite 4 – 5%						

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

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

² Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

³ davon Zusatzmiete p.a

Snapshot: Destination Jelmoli, Zürich

Bauprojekt und Konzept

- Zürich Seidengasse nahe Bahnhofstrasse. Ikonisches Jelmoli-Haus von 1898 wird neu entwickelt in gemischt genutzten Gebäudekomplex
- Zwei originale Lichthöfe werden reaktiviert und die Dachterrasse als öffentliche Nutzung neu gestaltet
- 33'500 m² Ertragsfläche, aufgeteilt in
 - 45% Büro
 - 40% Retail (Manor)
 - 15% Leisure/Gastronomie (Holmes Place), andere

Status	in Planung
Investitionsvolumen	CHF ~ 130 Mio. (exkl. Land)
Vermietung	~50% vorvermietet
Zeitplan	Baubeginn ab März 2025
Nachhaltigkeit	SGNI Gold

Letzte Entwicklungen / Meilensteine

- Baugesuch in Prüfung und laufendes Wettbewerbsverfahren für Gestaltung Dachterrasse
- Schliessung Jelmoli im Zeitplan und Umbaubeginn Anfang 2025
- Unterzeichnung Mietvertrag mit Warenhausgruppe Manor

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen; Zeitplan bezogen auf Grundausbau; Investitionssummen exklusive Bestandwert



Visualisierungen

Snapshot: Tertianum Residenza Du Lac, Lugano-Paradiso

Bauprojekt und Konzept

- Zwei Gebäude am See, 1,5 Kilometer zum historischen Altstadt kern von Lugano
 - Gebäude Seeseite mit 32 hochwertigen Appartements (inklusive 2 Penthäuser) mit Seeblick
 - Gebäude Bergseite mit SPA weiteren 24 Appartements sowie Pflegeabteilung mit 40 Betten
- Nachhaltige Bewirtschaftung durch Photovoltaik-Anlage und Seewasser-Wärmepumpe
- 8'250 m² Ertragsfläche, aufgeteilt in
 - 100% Leben im Alter

Status	fertiggestellt
Investitionsvolumen	CHF 73 Mio. (inkl. Land)
Vermietung	100% an Tertianum
Zeitplan	Übergabe nach Plan in Q2 2024
Nachhaltigkeit	MINERGIE (Schweizer Baustandard)

Letzte Entwicklungen / Meilensteine

- Übergabe an die Mieterin Tertianum erfolgt im Q2 2024
- Operativer Betrieb gestartet

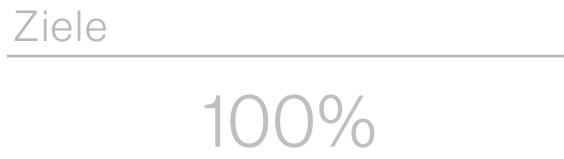


Bilder: Tertianum Gruppe

Kontinuierliche Fortschritte in unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1

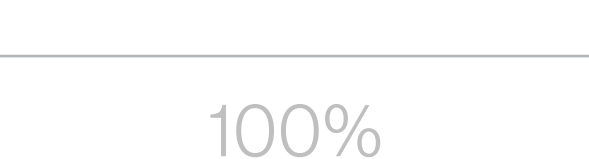
Zertifizierungsstrategie



¹Beinhaltet auch vorzertifizierte Flächen.

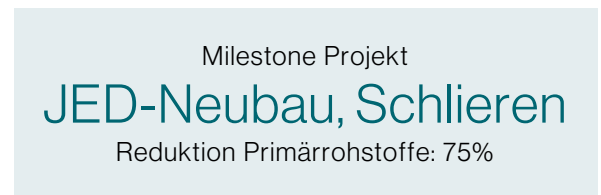
2

Klimaneutralität 2040



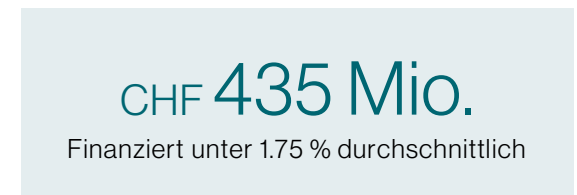
3

Zirkulärwirtschaft



4

Green Finance Framework





SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME



Agenda

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

Erträge: Weiteres Wachstum beim Mietertrag trotz Verkäufen

Betriebsertrag Konzern

in CHF Mio.

	H1 2023	H1 2024	Δ Vorjahr
Mietertrag	218.9	232.0	+6%
Entwicklung	4.1	0.8	-81.6%
Asset Management	22.2	27.0	+21.7%
Retail	59.7	55.9	-6.5%
Andere	2.7	1.7	-35.1%
Total Betriebsertrag	307.6	317.4	+3.2%

- **Anstieg Mietertrag um CHF 13 Mio. (+6%) trotz vorgängiger Verkäufe**; Treiber vor allem **Neubauprojekte**, tiefere Leerstandsquote und bessere Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen (EPRA LfL +3.7%)
- Entwicklungserträge mit Verkauf letzter Lagerräume in Espace Tourbillon
- Signifikante **Zunahme Asset Management-Ertrag** aufgrund der grösseren Vermögensbasis und damit einhergehender **Management Fees** sowie Konsolidierung Fundamenta (ab closing)
- **Umsatzrückgang im Retail** (Jelmoli) vor allem durch niedrigere Kundenfrequenzen und **Kaufzurückhaltung im letzten Geschäftsjahr**

Portfolio- und Betriebsoptimierung reduzieren Aufwand

Betriebsaufwand Konzern

in CHF Mio.

	H1 2023	H1 2024	Δ Vorjahr
Immobilienaufwand	-33.3	-33.0	-0.8%
Entwicklungsaufwand	-3.8	0.0	-99.0%
Warenaufwand	-30.6	-29.9	-2.2%
Personalaufwand	-41.5	-41.5	+0.0%
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.3	-3.7	+12.6%
Sonstiger Betriebsaufwand	-13.6	-14.1	+3.4%
Aktiviertete Eigenleistungen	2.6	2.6	-1.1%
Betriebsaufwand	-123.4	-119.6	-3.1%

- **Leicht niedrigerer Immobilienaufwand** trotz deutlich **gestiegenem Mietertrag** durch Portfolio- und Betriebsoptimierung unterstützt durch erfolgreiche Capital Recycling Strategie – *weniger, arrondierte Liegenschaften, effizient betrieben*
- Rückgang Entwicklungsaufwand korrespondierend mit Ertragsseite
- Verminderter Warenaufwand einhergehend mit Umsatzrückgang Jelmoli; leicht niedrigerer Deckungsbeitrag mit sukzessiven Abverkäufen
- **Stabiler Personalaufwand** trotz Integration Fundamenta; effizientere Verteilung und Einsetzung des Personals
- Sonstige Aufwendungen höher aufgrund von Integration Fundamenta
- **Kosteneinsparungen nach Vereinfachung** Konzernstruktur weiterhin auf Kurs (Bereiche Personal, Beratungsaufwand/ IT und sonstige Aufwendungen)

Steigerung des operativen Gewinns

Profitabilität Konzern

in CHF Mio.

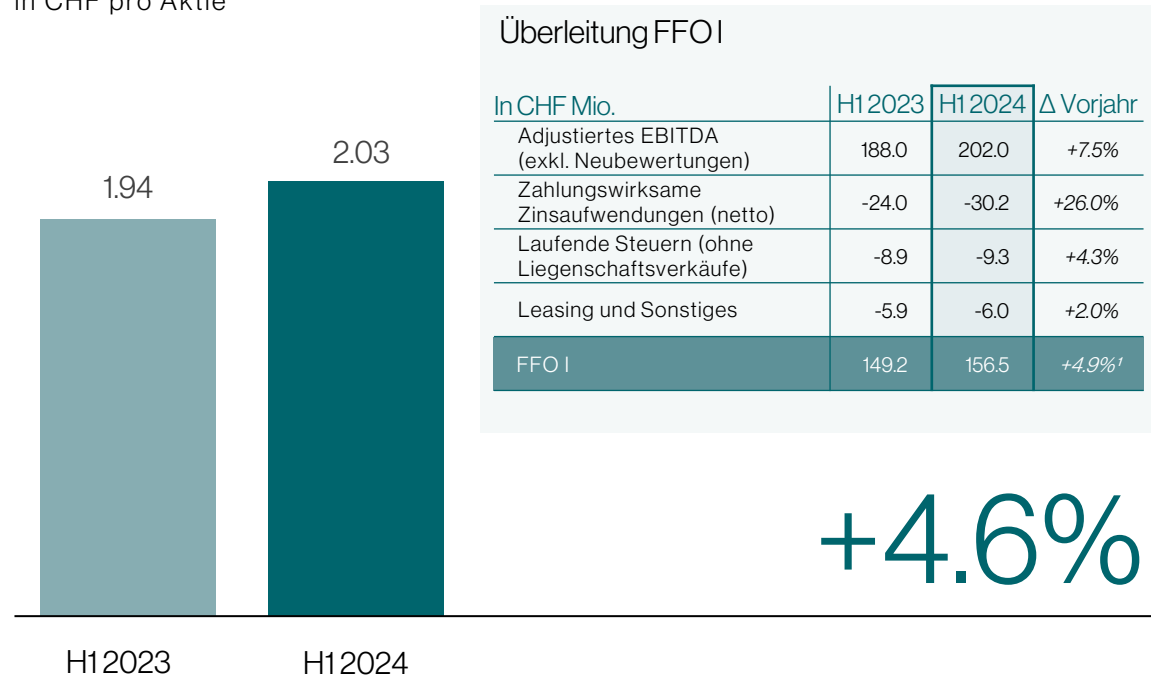
	H1 2023	H1 2024	Δ Vorjahr
Total Betriebsertrag	307.6	317.4	
Neubewertungen (netto)	-98.8	30.4	
Erfolg aus Veräusserungen (netto)	9.8	2.7	
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	0.4	0.6	
Total Betriebsaufwand	-123.4	-119.6	
EBIT	95.7	231.5	+141.9%
Abschreibungen und Wertminderungen	3.3	3.7	
EBITDA (exkl. Neubewertungen)	197.8	204.7	+3.5%
- davon Veräusserungserfolg	-9.8	-2.7	
Adjustiertes EBITDA (exkl. Neubewertungen / Veräusserungserfolg)	188.0	202.0	+7.5%

- **Neubewertungen von CHF +30.4 Mio.** (0.2% 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 +12 Mio. oder 1.4%), was die Wertschaffung unterstreicht
- Erfolge aus **Immobilienverkäufen** (6 Verkäufe) zeigen die Werthaltigkeit des Portfolios (durchschnittlich **5% über letztem Fair Value**); Grossteil Verkäufe in 2024 taktisch in H2 geplant
- Signifikante **Steigerung des EBITDA** bestätigt **Potenzial durch Strategie-Fokus**

Operativer Gewinn treibt FFO-Wachstum

Funds from Operations I (FFO I)

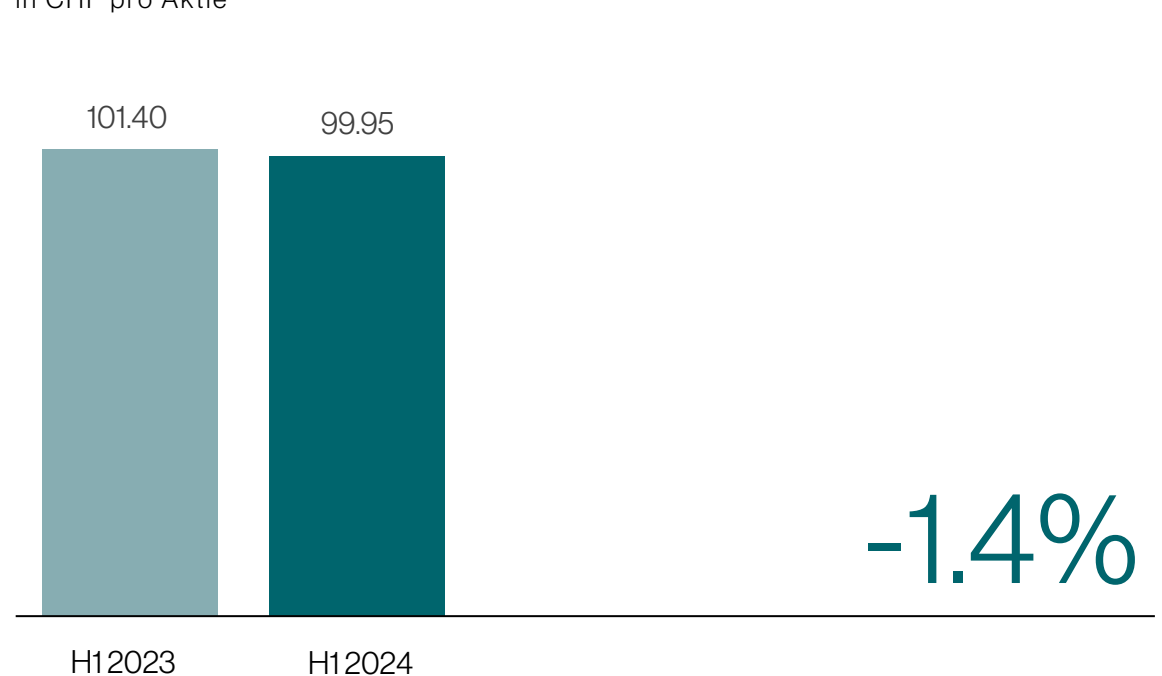
in CHF pro Aktie



- Signifikante Erhöhung des operativen Gewinns; überkompensiert höheren Zinsaufwand
- Erhöhte FFO I Rendite auf das Eigenkapital
 - Immobilien: 5.0% (4.6% in H1 2023)
 - Asset Management: 25.0% (23.9% in H1 2023)

EPRA NTA (Net Tangible Assets)

in CHF pro Aktie



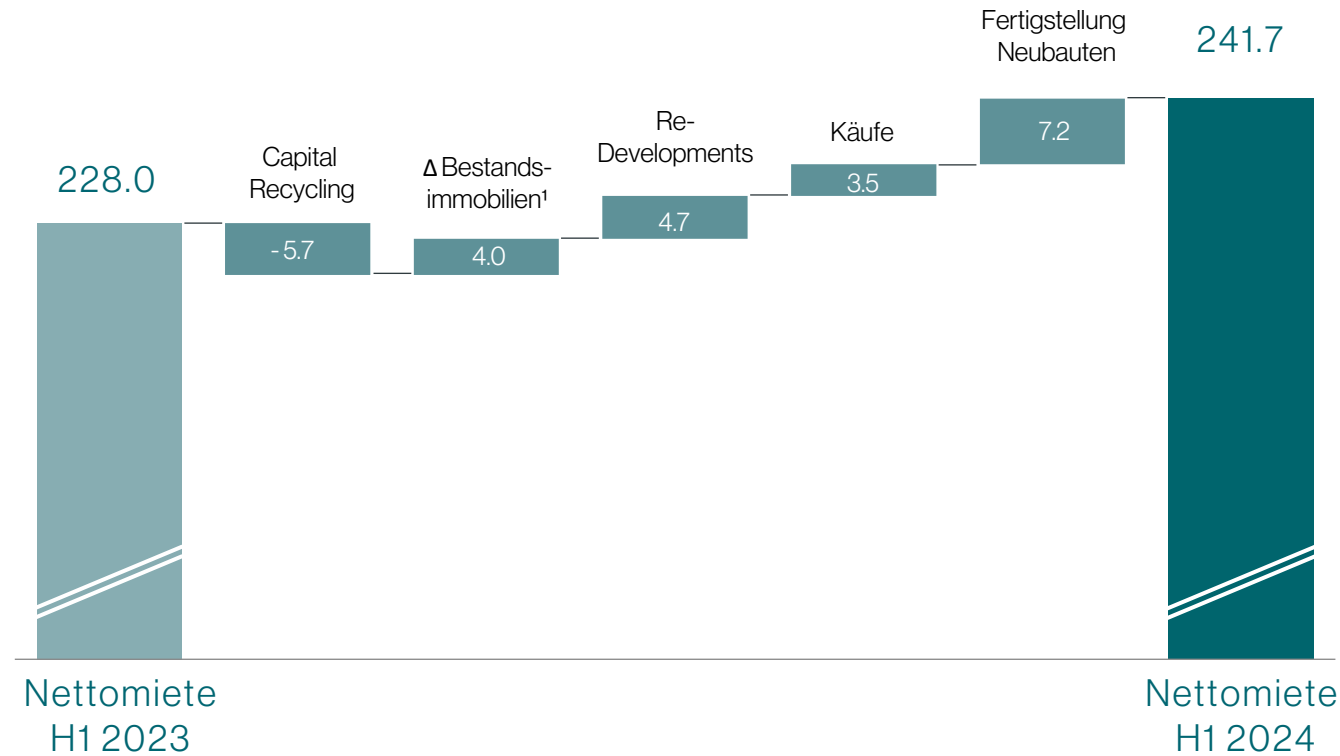
- Net Tangible Assets nach EPRA ohne Wertbeimessung des Asset Management Geschäfts
- Negatives Bewertungsergebnis im H2 2023 sowie Erhöhung Anzahl Aktien aus Ankauf Fundamenta

¹ FFO I Wachstum auf Basis pro Aktie niedriger aufgrund von Kapitalerhöhung im Rahmen der Akquisition von Fundamenta.
Resultate 1. Halbjahr 2024

Segment Immobilien: Wachstum aus Bestand und Entwicklungen

Entwicklung Mieterträge¹

in CHF Mio.



¹Basis: Segment Immobilien.

²Landesindex der Konsumentenpreise (LIK).

EPRA-Like for Like (LfL) Wachstum

3.7%



- **Erhöhung Mieterträge um CHF 13.7 Mio.** mit signifikanten Entwicklungen, welche nun Erträge generieren
- Vorgängige **Verkäufe** mit Mieten im Umfang von **CHF 5.7 Mio.** für das Halbjahr
- Haupttreiber im vergleichbaren Wachstum sind **bessere Basis-Mieten**
- Weiter ~ 90% der Mietverträge an Inflation² gekoppelt

Segment Asset Management: Hohes Gewinn-Wachstum mit Fundamenta

Performance Asset Management

in CHF Mio.

	GJ 2023	H1 2023	H1 2024	Δ Vorjahr
Management Fees	23.6	11.6	15.2	+31.3%
Bau, Entwicklung, Andere	14.8	5.6	6.4	+14.0%
Nicht-wiederkehrende Erträge ¹	11.3	5.0	5.4	+8.0%
Ertrag Asset Management	49.7	22.2	27.0	+21.7%
<i>Wiederkehrende Erträge</i>	<i>77%</i>	<i>78%</i>	<i>80%</i>	
Immobilienaufwand	-0.8	-0.4	-0.3	-36.6%
Personalaufwand	-16.2	-7.9	-10.9	+38.7%
Sonstige	-4.0	-2.0	-1.3	-37.2%
EBITDA	28.6	11.9	14.6	+22.3%
<i>EBITDA-Marge</i>	<i>58%</i>	<i>54%</i>	<i>54%</i>	

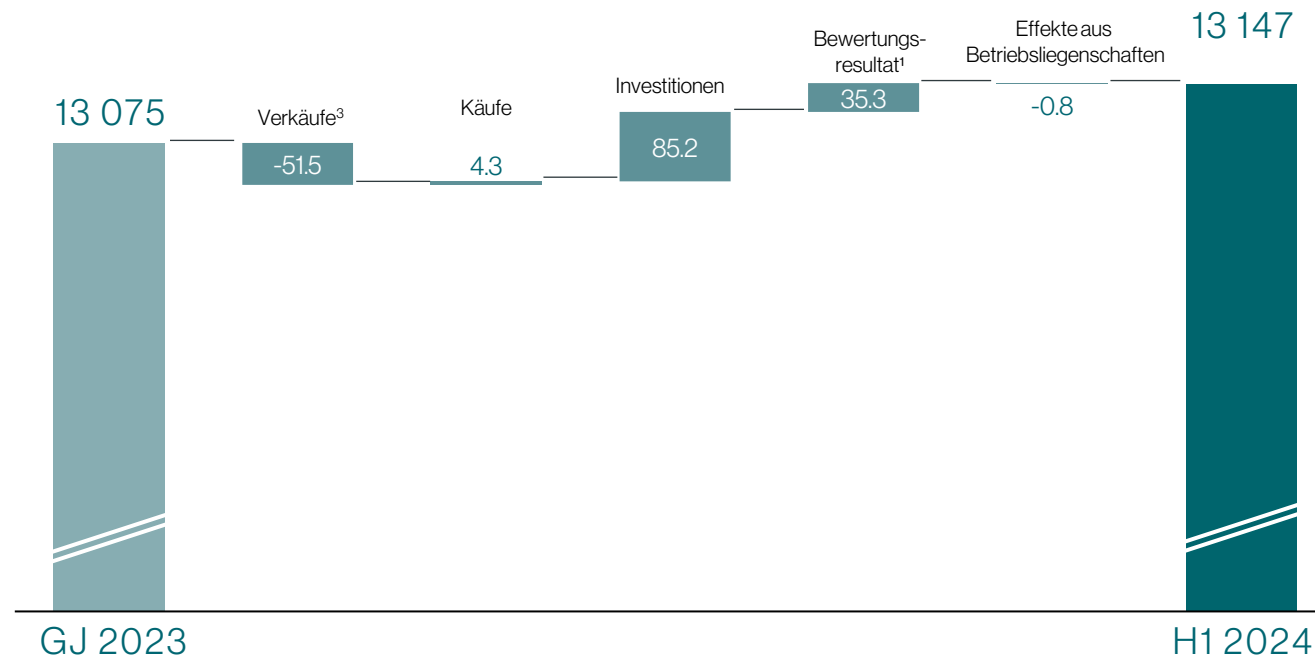
¹Transaktions-basiert (i.e. Kommissionen für Kauf, Verkauf und Vertrieb).

- H1 2024 inklusive Fundamenta pro rata
- Erhöhung der wiederkehrenden **Management Fees** aufgrund der **grösseren Vermögensbasis**
- Weitere Stärkung der Bau-, Entwicklungs- und anderer wiederkehrender Erträge
- **Nicht-wiederkehrende Erträge** insbesondere aus Immobilientransaktionen
- In H1 durchgeführte **Kapitalerhöhungen** vor allem mit **Ertragsrealisierung in H2**
- **Stringentes Kostenmanagement** im Integrationsprozess mit stabiler EBITDA-Marge, **Synergien ab H2 2024**

Vermögenswerte erhöht durch Investitionen und bessere Vermietung

Wachstum Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



¹ Differenz zur Erfolgsrechnung aus Neubewertung der Nutzungsrechte aus Baurechten nach IFRS.

² Gemäss Wüest Partner.

³ Verkäufe berücksichtigt nach Vollzug und angesetzt zu letztem Buchwert.

- **Total 154 Immobilien (2023: 159)**
 - Effizienzsteigerung durch Portfoliokonsolidierung (Portfolio-Cluster, grössere Einzelgebäude)
 - Verjüngung und Standortoptimierung im Rahmen der Capital Recycling Strategie
 - Verkäufe zur Finanzierung der Entwicklungspipeline; Verkaufserfolg von +5% über Fair Value
 - Investitionen und Zukäufe mit Fokus auf erstklassige Lagen und Immobilien

- **Portfoliowert leicht höher bei CHF 13.1 Mrd. (+0.6%)**
 - Aufwertung um rund CHF 35 Mio. ¹
 - Veränderung fast ausschliesslich auf operative Verbesserungen zurückzuführen: Höhere Neuabschlüsse bei Mietverträgen, tiefere Leerstände, Verbesserungen der Objektkosten
 - Unveränderter Diskontsatz: 4.04% (2023: 4.04%)

Breite Finanzierungsbasis mit stetigem Zugang

Finanzierungsparameter

in CHF Mio.

	Dez 2023	H1 2024
Renditeimmobilien	13'075	13'147
<i>davon unbelastet</i>	86%	86%
Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'304	5'400
<i>davon fix</i>	87%	87%
Netto-Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'210	5'381
LTV (Netto)	39.8%	40.9%
Ø Zinssatz ¹	1.2%	1.2%
Ø Fälligkeit	4.6 Jahre	4.2 Jahre

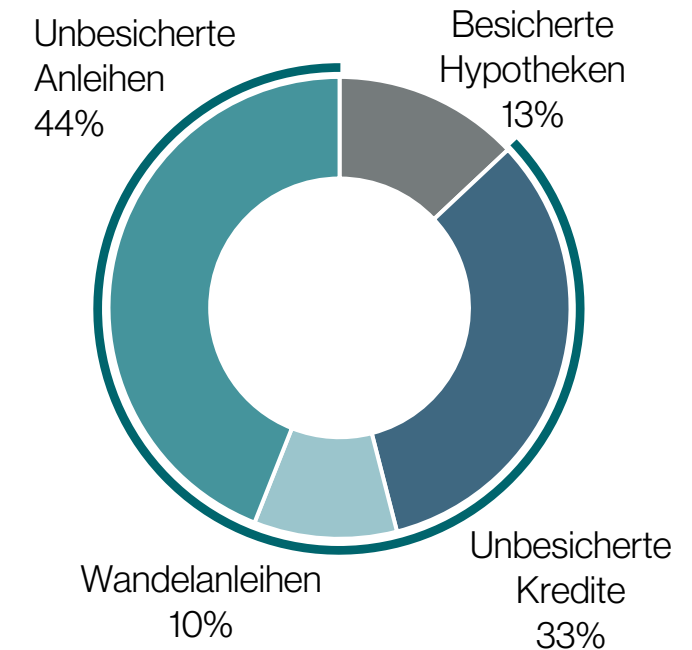
¹ Zum Stichtag am Ende des Halbjahres.

Rating – Moody's

A3 stabil

Finanzierungsstruktur konsolidiert

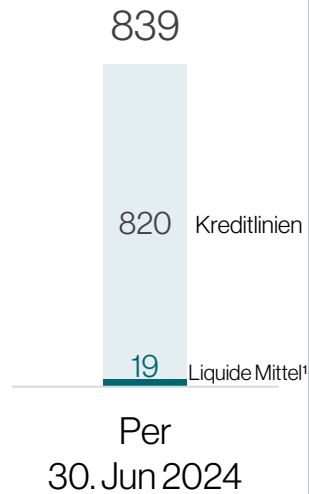
87% unbesichert



Kontinuierliche Rollierung der Fälligkeiten, hohe Liquiditätsreserve

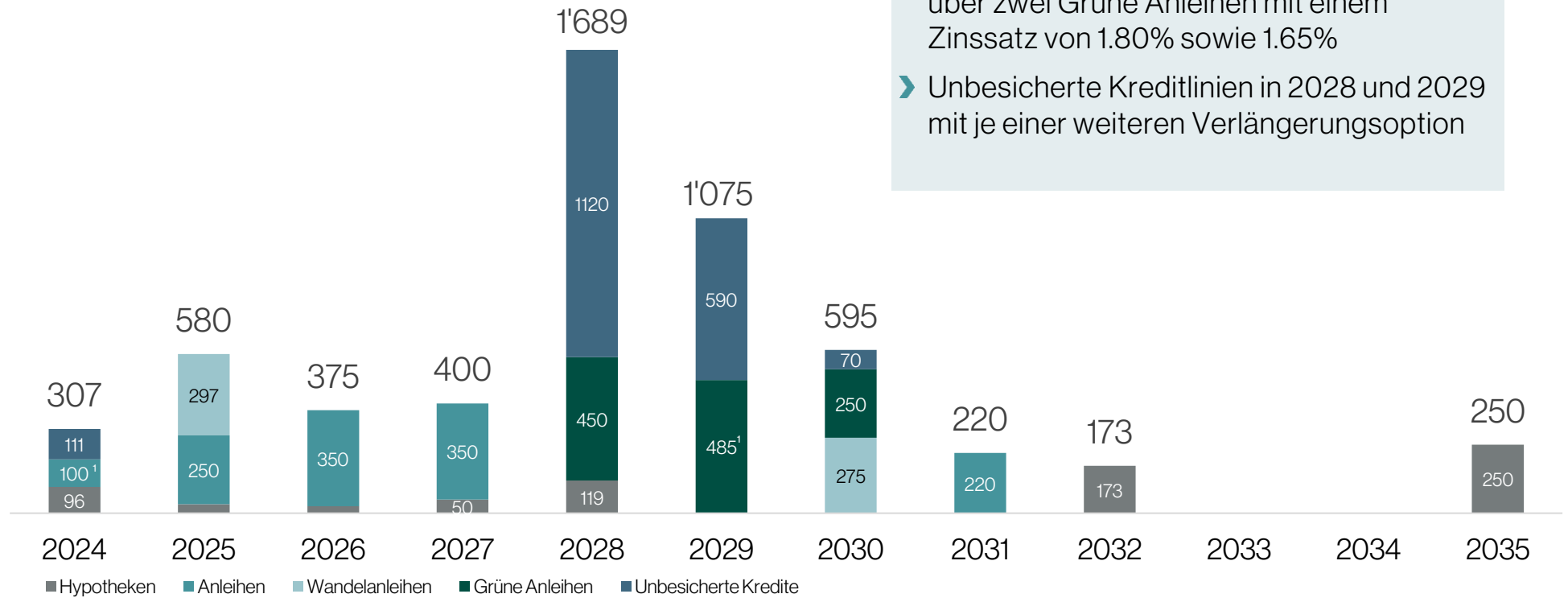
Liquidität

Liquide Mittel und verbindliche Kreditlinien in CHF Mio.



Fälligkeitsprofil Schulden

zu Nominalwerten in CHF Mio.



- › Im 1. Halbjahr, Platzierung von CHF435 Mio. über zwei Grüne Anleihen mit einem Zinssatz von 1.80% sowie 1.65%
- › Unbesicherte Kreditlinien in 2028 und 2029 mit je einer weiteren Verlängerungsoption

¹Pro-forma Rückzahlung von CHF190 Mio. Fälligkeit im Juli 2024 sowie Platzierung von CHF185 Mio. Grüne Anleihen am 27. Juni mit Vollzug nach Bilanzstichtag und Laufzeit bis 2029.



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENS RÄUME

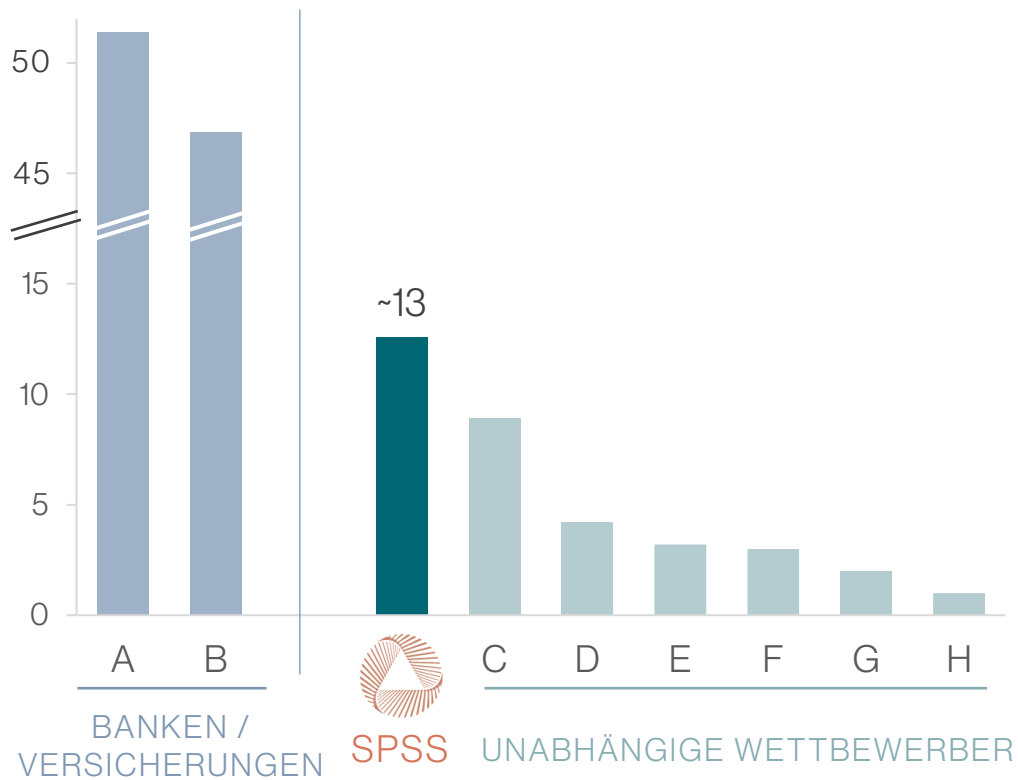


Agenda

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

Akquisition Fundamenta, kritische Grösse im Asset Management

Schweizer Immobilien Asset Manager ¹



Motivation

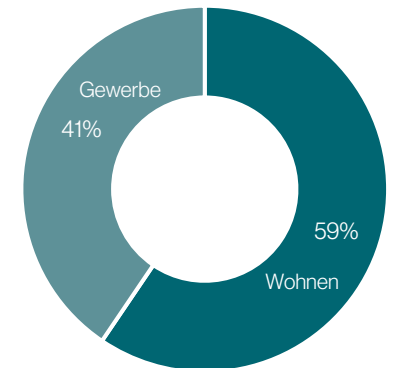
- ✓ Skaleneffekte mit kritischer Grösse
- ✓ Verbreiterung der Investorenbasis mit neu insgesamt >2 500 Investoren
- ✓ Ergänzende Produktpalette
- ✓ Etablierte Struktur in Deutschland und Luxemburg

Gemeinsames Portfolio

Produkte

- Fonds (auch SICAV)
- Anlagestiftungen
- SIX kotierte Vehikel
- Promotionen (Club Deals) und Andere

Immobilien



¹ Ausgewählter Überblick über die grössten Immobilien Asset Manager, basierend auf den verwalteten Vermögenswerten von direkten Immobilienanlagen. Die Grössenangaben basieren auf den neuesten verfügbaren Zahlen und Schätzungen.

Asset Management: Führendes Produktangebot



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Fund Management
– Discretionary –

CHF 4.0 Mrd. AuM

+0.8
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
– Fiduciary –

CHF 6.2 Mrd. AuM

+2.2
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 2.5 Mrd. AuM

+1.3
vs. GJ 2023

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

Derzeit 16 Mandate in drei Kundengruppen:

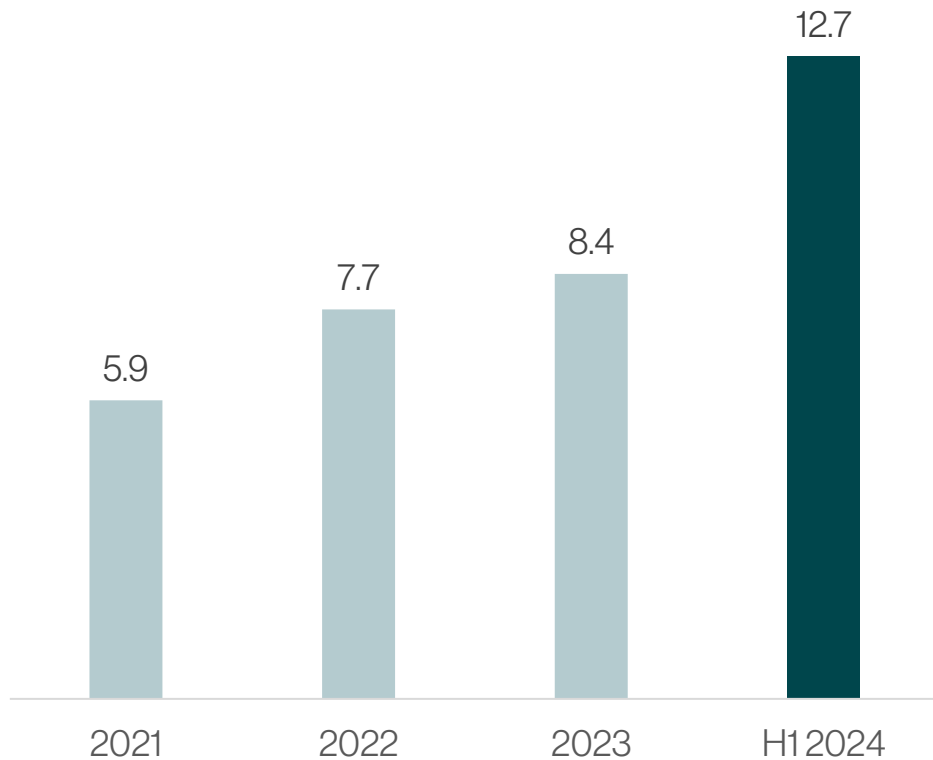
- Beratungsmandate für PK-Kunden (ASGA, BASF, Edifondo)
- Beratungsmandate Fundamenta «RE Direct» (private und institutionelle Investoren)
- Fundamenta Promotionen (Entwicklungen von Stockwerkeigentum)

AuM-Entwicklung und Neugelder

H1 mit Kapitalerhöhungen in mehreren Gefässen von Swiss Prime Site Solutions

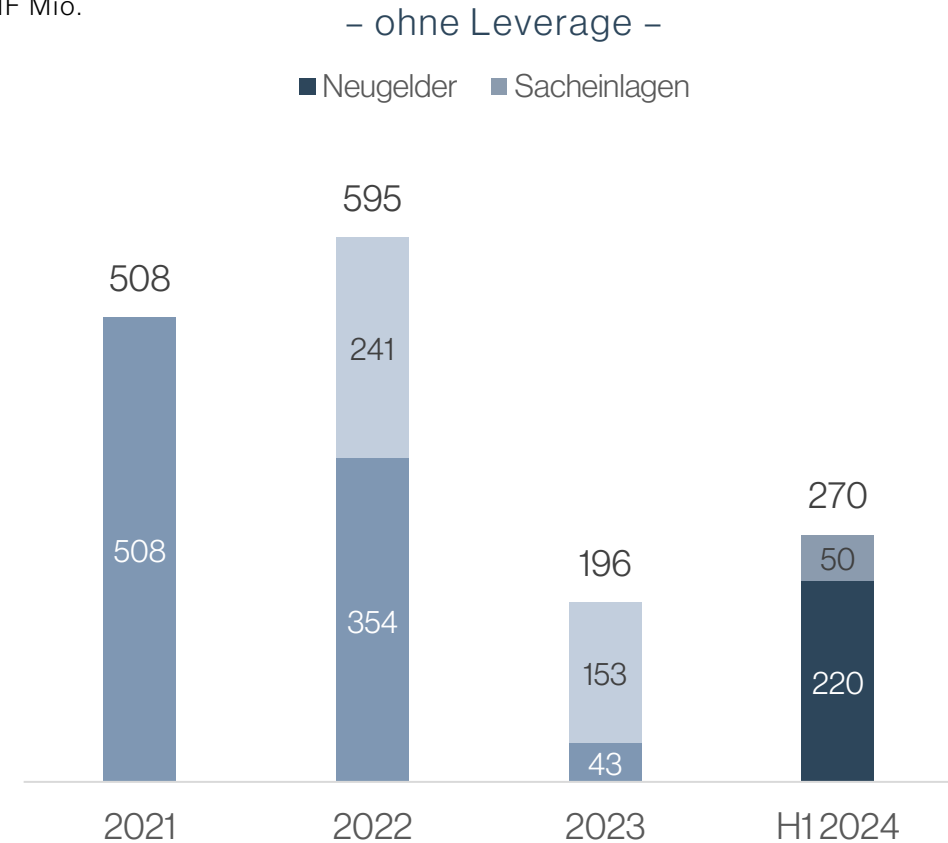
Assets under Management

in CHF Mrd.



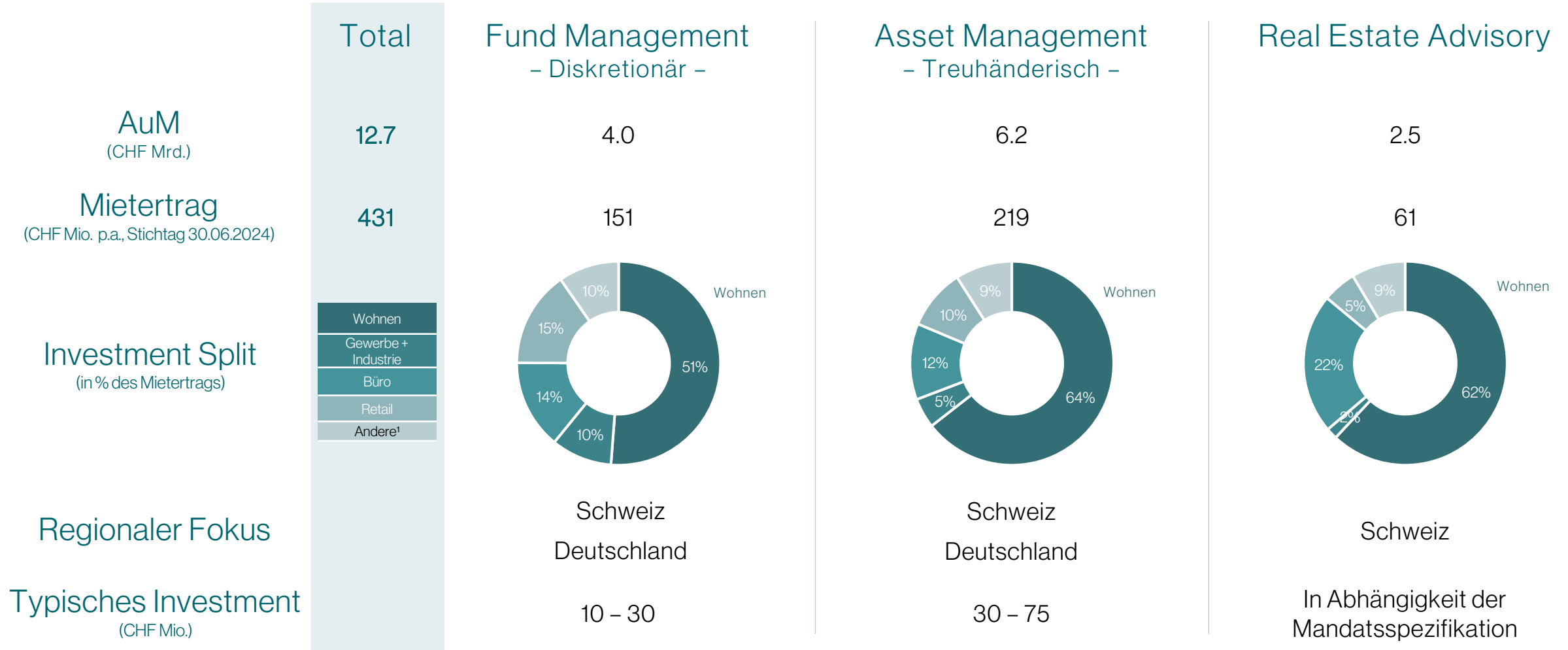
Kapitalentwicklung¹

in CHF Mio.



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

Asset Management: Komplementäres Anlageprofil

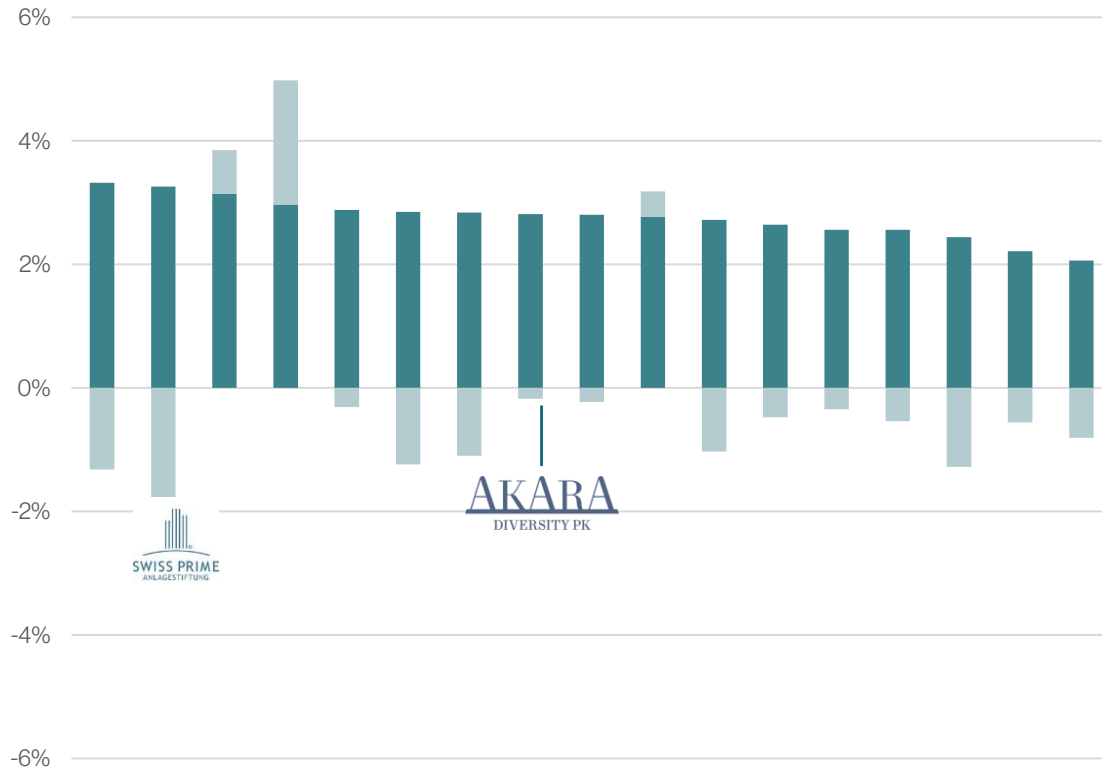


¹Parking, Lager, Gastro und andere.

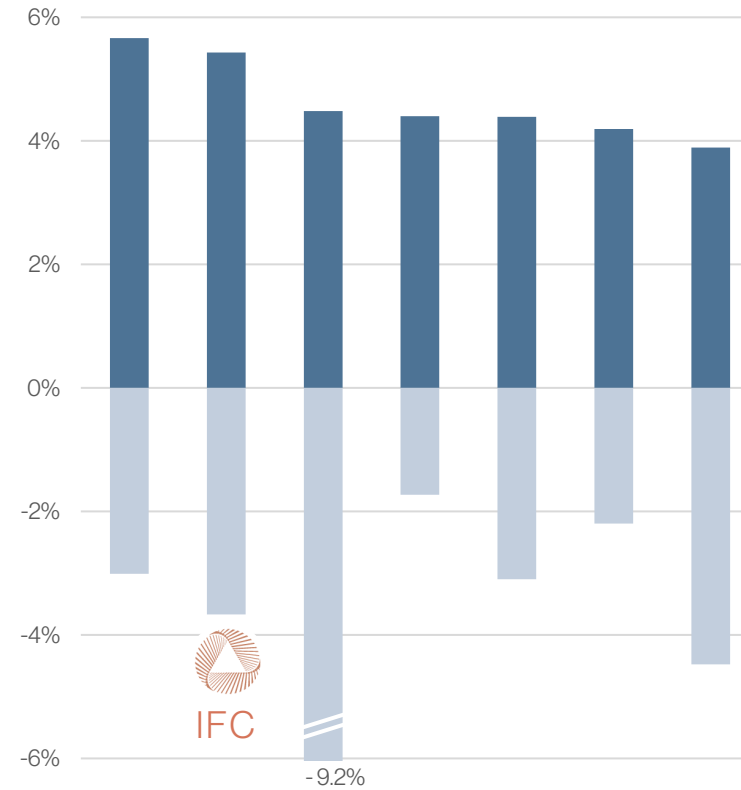
Anlageprodukte Benchmarking

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

Performance Anlageprodukte in 2023
Fokus **Wohnen** (Peergroup KGAST)



Fondsperformance in 2023
Fokus **Gewerbe** (Peergroup Schweiz)



Legende



Anmerkung: Benchmarking der in der Schweiz verbreiteten Immobilien Anlagenprodukte für das Jahr 2023

Quelle: Alphaprop 2024

Resultate 1. Halbjahr 2024

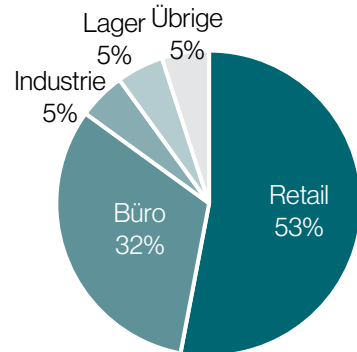
Investment Fund Commercial («IFC») – Fondsprofil

Überblick

- Core+ Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial durch Bestandsentwicklung
- Region Schweiz
- Erträge Ausschüttend
- FINMA regulierte Fondsleitung
- Offener Fonds für Qualifizierte Anleger

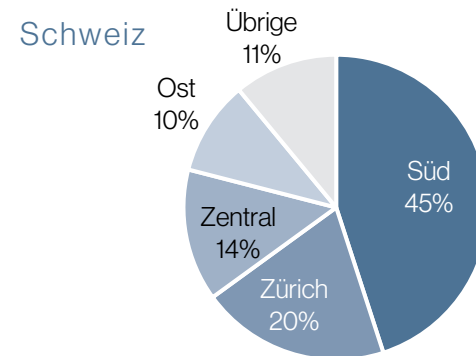
Portfolio nach Nutzungsarten

in Sollmiete



Region

in Verkehrswert



Wesentliche Kennzahlen (per 31.03.2024)

- › Verkehrswert: **CHF 433 Mio.**
- › Cash Flow Rendite: **5.5%** (annualisiert)
- › LTV: **43%**
- › Anzahl Objekte: **18**



Ausgewähltes Objekt in Stabio (TI), Hauptsitz von VF Corporation

Anmerkung: Daten basierend auf den letzten veröffentlichten Zahlen

Akara Swiss Diversity Property Fund PK («ADPK») – Fondsprofil

Überblick

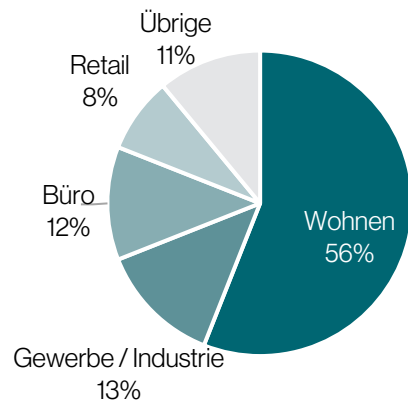
- Bestandsliegenschaften (mind. 80%) sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte (max. 20%) mit einer Anlagestrategie von Wohnen und Kommerz (50 %, ±15 Prozentpunkte) in der ganzen Schweiz
- Erträge Ausschüttend
- FINMA regulierte Fondsleitung
- Offener, NAV-basierter Fonds für in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen

Wesentliche Kennzahlen (per 31.12.2023)

- › Verkehrswert: **CHF 2.7 Mrd.**
- › Cash Flow Rendite: **2.8%**
- › LTV: **29%**
- › Anzahl Objekte: **159**

Portfolio nach Nutzungsarten

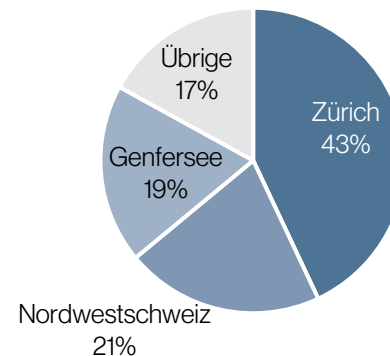
in Sollmiete



Region

in Verkehrswert

Schweiz



Anmerkung: Daten basierend auf den letzten veröffentlichten Zahlen



Ausgewähltes Objekt in Baden (AG), Akara Tower

Fundamenta Group Wohninvest Deutschland («FGWI») – Fondsprofil

Überblick

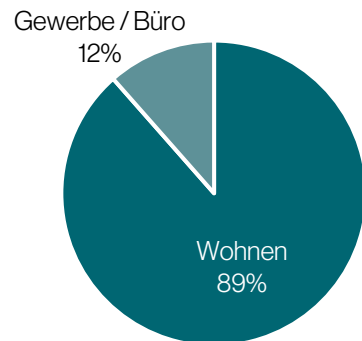
- Wohnimmobilien im mittleren Mietpreissegment in wachstumsstarken regionalen Grossstädten / Top-7 Städten in Deutschland und deren Ballungsräumen
- Erträge ausschüttend
- CSSF regulierter AIFM (Fondsleitung)
- Offener, NAV-basierter Fonds für in der Schweiz und Deutschland domizilierte institutionelle Investoren

Wesentliche Kennzahlen (per 31.12.2023)

- › Verkehrswert: CHF 0.7 Mrd.
- › Ausschüttungsrendite: 3.0%
- › LTV: 39%
- › Anzahl Objekte: 72

Portfolio nach Nutzungsarten

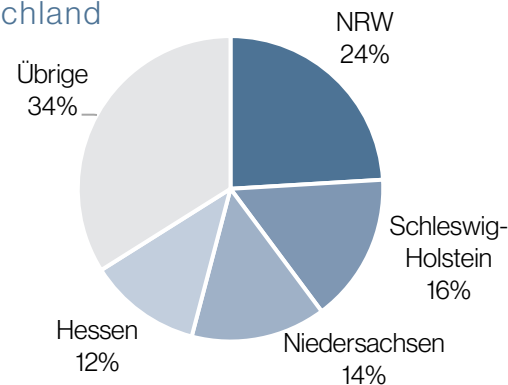
in Sollmiete



Region

in Verkehrswert

Deutschland



Ausgewähltes Objekt in Hamburg (D), Erdkampsweg 4,6

Anmerkung: Daten basierend auf den letzten veröffentlichten Zahlen



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME

Agenda

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

Erhöhung Guidance 2024

Finanzielle Ziele

FFOI CHF **4.15-4.20**
pro Aktie
vorher 4.10-4.15

LTV **< 40%**
Immobilien

Operative Ziele

Leerstand **~ 3.8%**
vorher <4.0%

AuM **~ 13 Mrd.**
Asset Management
vorher > 9 Mrd

Mittelfristige Zielsetzung



Immobilienportfolio

2028

Mietertrag CHF >500 Mio.

Cost Ratio <16%

Asset Management

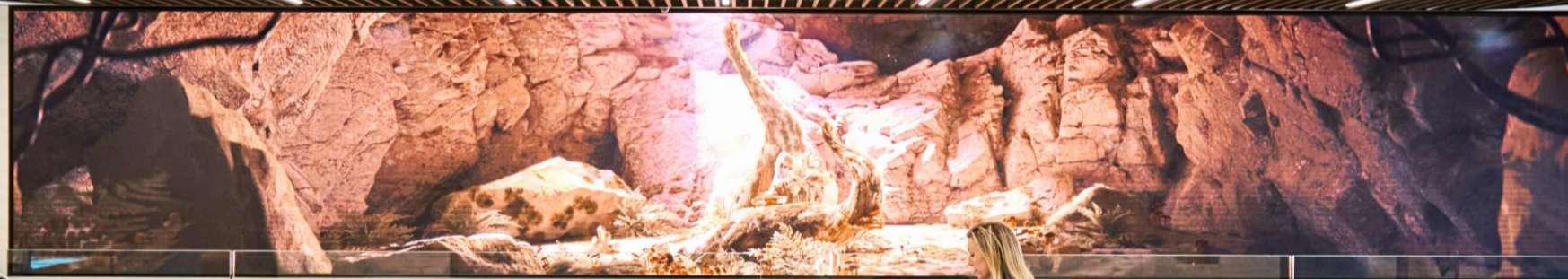
2027

AuM CHF >16 Mrd.

EBITDA CHF >75 Mio.



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

› Resultate Geschäftsjahr 2024

6. Februar 2025

Headquarters

Swiss Prime Site AG
 Poststrasse 4a
 CH-6300 Zug
 +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

Disclaimer

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

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

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



SWISS PRIME SITE

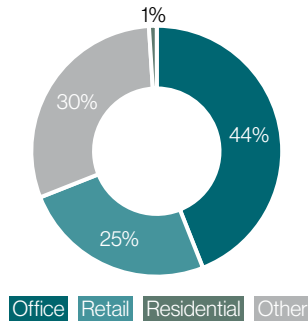
APPENDIX
AUF ENGLISCH

R T H L S

Two strong pillars with resilient business models

Property Portfolio

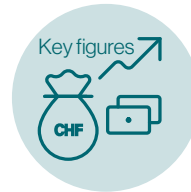
- › High-quality properties in the best locations in Switzerland
- › Development pipeline with buildings and entire sites



~CHF 13.1 bn Investment Properties ~CHF 464 m Rental income 5%+ Return on Equity

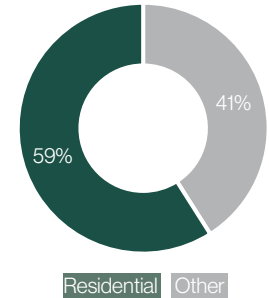
- 1 L4L growth
- 2 CPI-indexed rents
- 3 Vacancy reduction
- 4 Development via capital recycling

SWISS PRIME SITE



Asset Management (External Capital)

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



~CHF 12.7 bn AuM ~CHF 73 m Fee related earnings 25%+ Return on Equity

- 1 Fee growth
- 2 AuM growth

Note: Figures per June 2024 in run rate for a full year; Fee related earnings as full year 2023 numbers pro forma Fundamenta; split figures based on rental income; Return figures represent medium term targets

Our investment proposition

Leading

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

Growing

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

Yielding

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

Defensive

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

Continuous improvement in ESG ratings

Corporate



C «PRIME»

Unchanged
Jul 2024



AAA

+ 1 level
Jul 2024



11.2 Low Risk

-1.9 points
Jun 2024



A-

Unchanged
Sep 2023



Property Portfolio



G R E S B

**Standing Invest.
89 Points**

★★★★★ 2023

+ 4 points
October 2023

Data for 2024 submitted

**Development
97 Points**

★★★★★ 2023

+ 9 points
October 2023

Asset Management



«Investment Manager»

Policy Governance & Strategy

★★★★☆

Real Estate

★★★★☆

Building measures

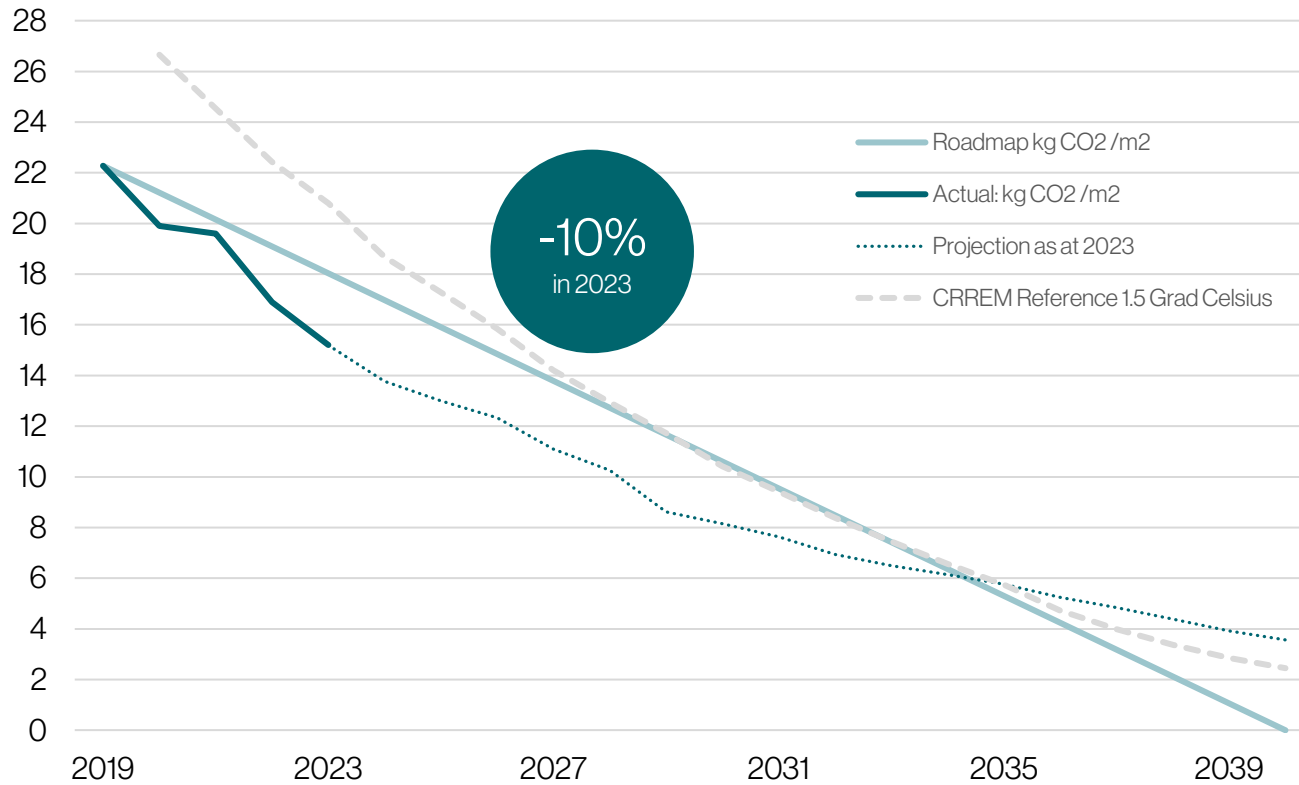
★★★★★

December 2023

Significant reduction in emissions intensity – 2040 net zero target

CO₂-Reduction Path

in kg CO₂ /m²



Major initiatives

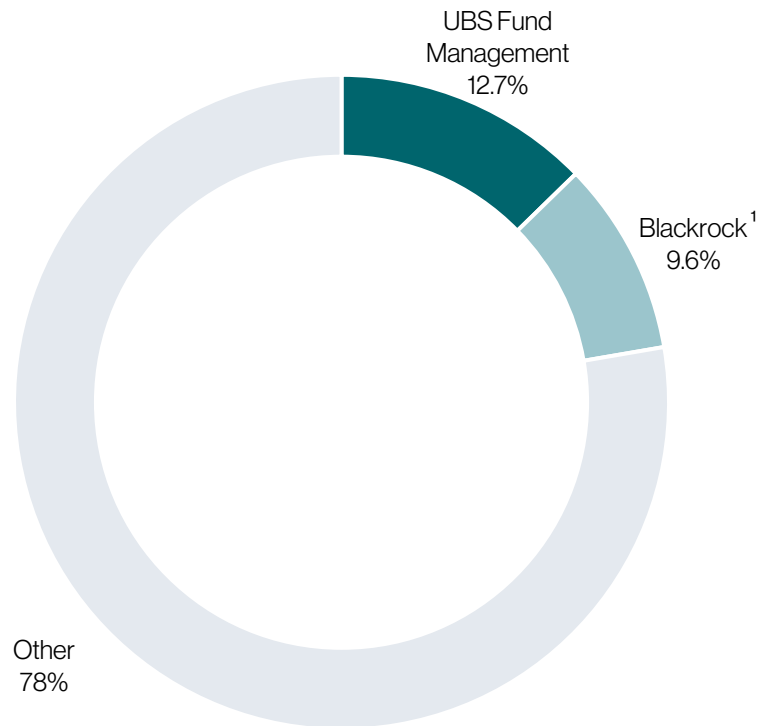
- Heating replacements
- Portfolio disposals with gas/oil heating
- Improvement of energy mix (e.g. higher proportion biogas and better district heating mix)
- Modernisation of building shells and smarter building operations to improve energy efficiency
- Roll-out of green leases

Latest Milestones

- Heating replacements
 - St. Gallen, Shopping Arena new district heating
 - Zollikofen, Industriestr. 21 new heat pumps
- Portfolio additions from acquisition/developments
 - Paradiso-Lugano, Riva Paradiso 3, 20 heat pumps
- Various disposals
- New district heating supply contract for multiple locations

100% free float and high liquidity of the shares

Major Shareholders



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

¹Notification per 31 May 2024; Holding thereafter may deviate.

Registered Share Data

First day of trading	April 5, 2000
# of shares outstanding	77.3 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 ASCI IMI

Swiss economic environment

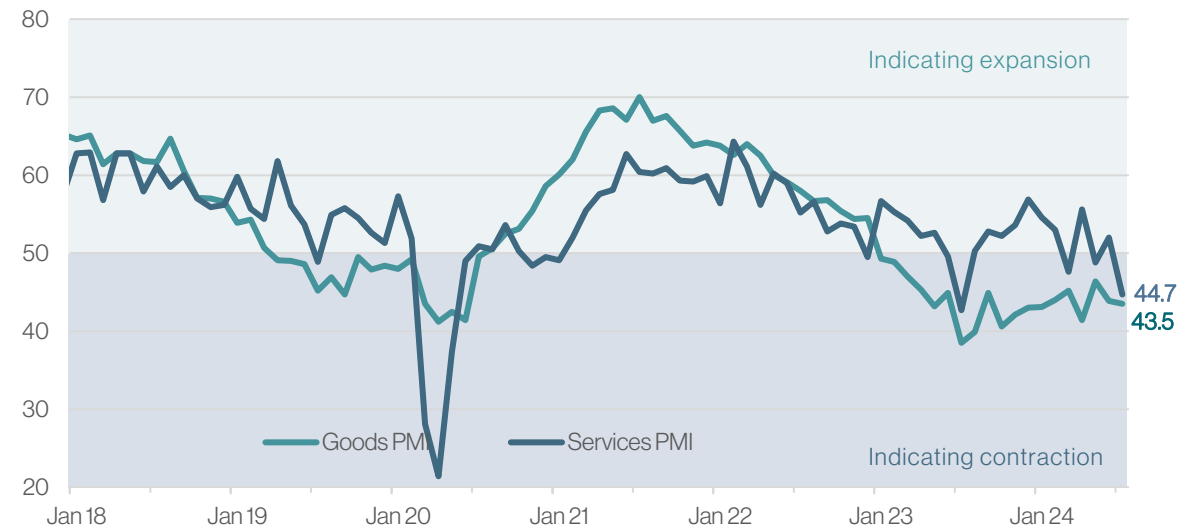
Economic Indicators

	2023	2024	2025
		Forecast	Forecast
Real GDP	1.3%	1.2%	1.7%
Selected components			
Private consumption	2.1	1.3	1.4
Construction industry (Over- and underground)	-2.1	0.1	1.9
Exports	4.4	3.6	3.6
Employment growth	2.0%	1.2%	1.1%
Unemployment rate	2.0	2.4	2.6
Inflation	2.1	1.4	1.1

% Growth figures except for unemployment rate and inflation

Source: SECO Jun 17th, 2024

Swiss Purchasing Managers' Index (PMI)

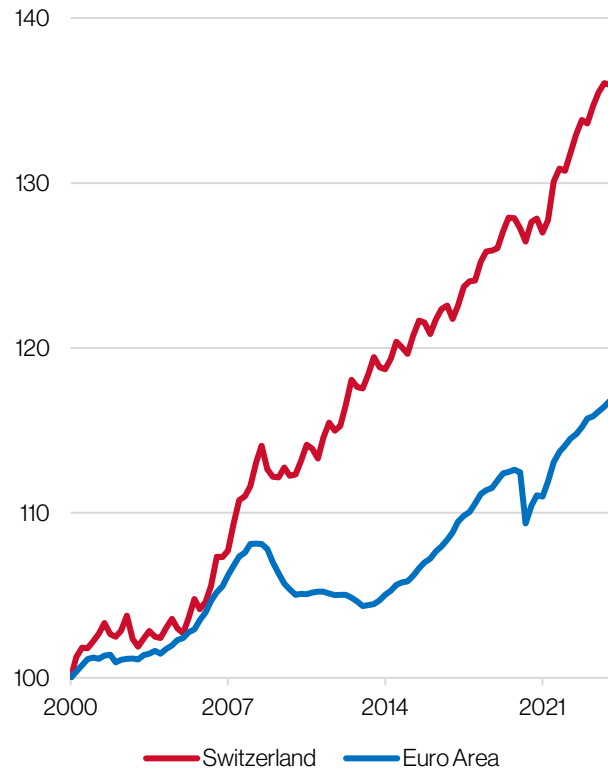


Source: Bloomberg through to Jul 2024

Resilient Swiss economy with continuous employment growth

Employment Growth

Indexed to 2000



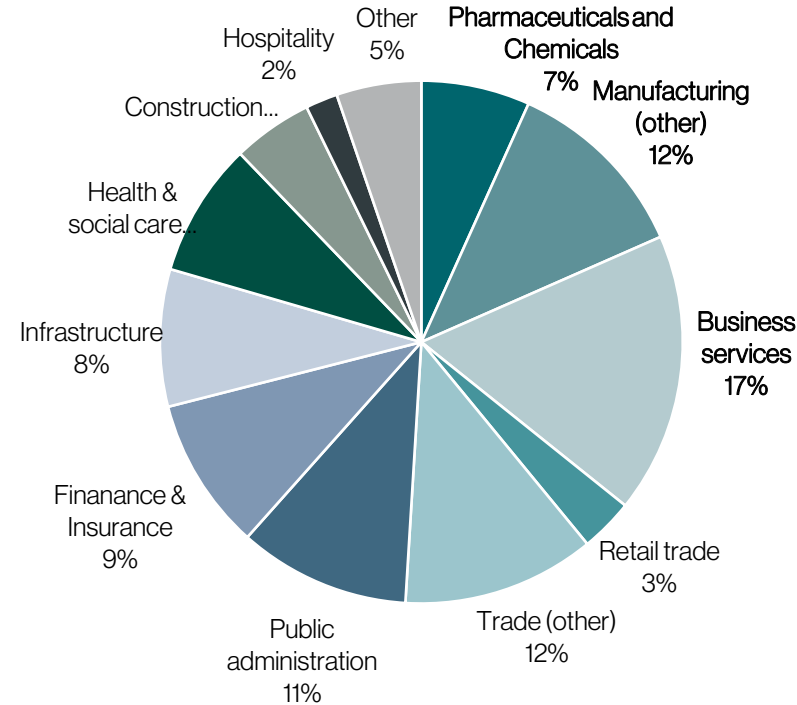
Sources: Bloomberg, Federal Statistical Office

GDP Split Switzerland

Nominal, Q3 2023 - Production Perspective

~USD **93'000** GDP per Head

Top 5 per OECD



Inflation

Headline inflation y-o-y

