

SWISS PRIME SITE

RESULTATE GESCHÄFTSJAHR 2020

ZÜRICH, 25. FEBRUAR 2021

SWISS PRIME SITE

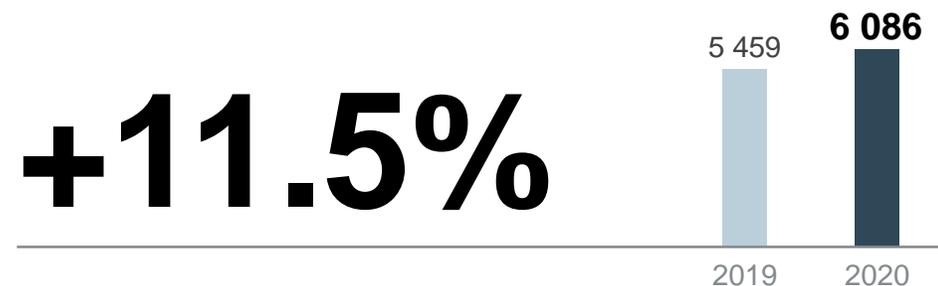
AGENDA

- 1 BEGRÜSSUNG UND 2020 IN KÜRZE**
- 2 ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND ESG**
- 3 FINANZKENNZAHLEN**
- 4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2021+**

Eigenkapitalquote gesteigert und Verschuldung gesenkt

EIGENKAPITAL

in CHF Mio.



NAV PRO AKTIE*

in CHF



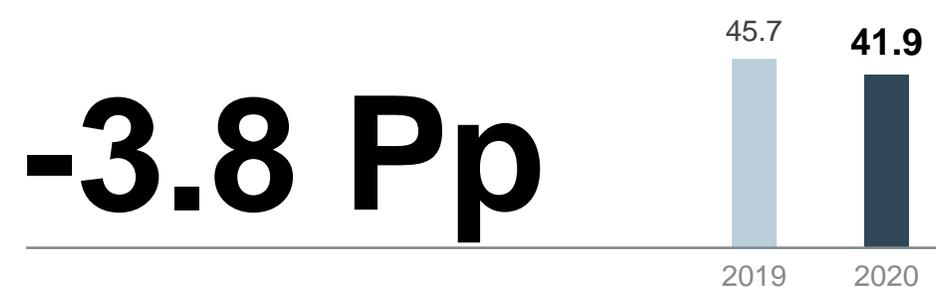
EIGENKAPITALQUOTE

in %



LOAN-TO-VALUE (LTV)

in %



* ohne latente Steuern; Segment Dienstleistungen ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Deutliche EBIT-Steigerung aufgrund Gewinn aus Verkauf von Tertianum

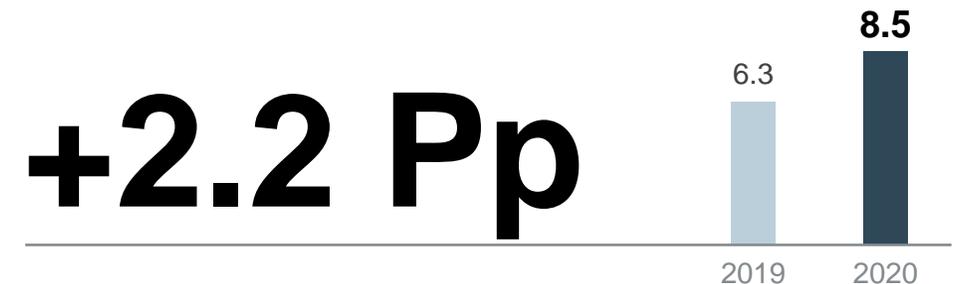
EBIT VOR NEUBEWERTUNGEN

in CHF Mio.



EIGENKAPITALRENDITE (ROE)*

in %



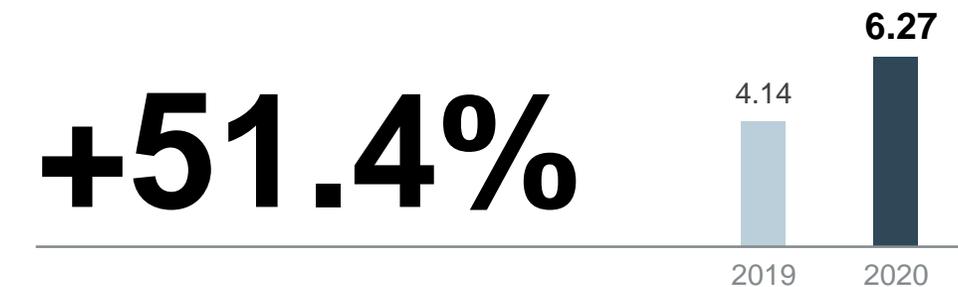
GEWINN*

in CHF Mio.



GEWINN PRO AKTIE*

in CHF



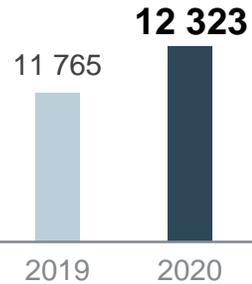
* ohne Neubewertungen und latenten Steuern

Wachstum des Portfolios und stabile Neubewertungen trotz COVID-19

IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

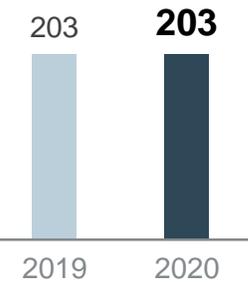
+4.7%



NEUBEWERTUNGEN

in CHF Mio.

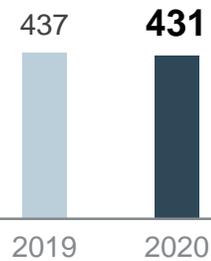
+0.0%



MIETERTRAG*

in CHF Mio.

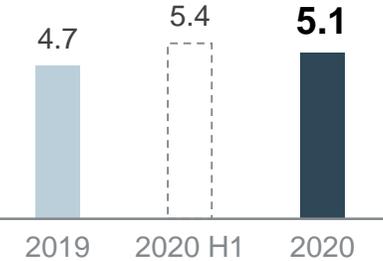
-1.5%



LEERSTANDSQUOTE

in %

+0.4 Pp



* Segment Immobilien

COVID-19: Einfluss auf die Swiss Prime Site-Gruppe (1|2)



- Schliessung Retail- und Gastronomieflächen; dadurch indirekter und beträchtlicher Einfluss auch auf die Nutzungsart Parking
- Grosse Auswirkungen auf Reisen und Touristenströme; dadurch Einbruch in der Nutzungsart Hotellerie
- Über 500 Mieterbegehren und damit zusammenhängender starker Abarbeitungsaufwand (alle bearbeitet)
- Eingeschränkter Transaktionsmarkt
- Vermarktung von Flächen (Neu- und Wiedervermietung) erschwert

Mietertrag: Einfluss von CHF –12.7 Mio.



- Schliessung der Flächen des Hauses in Zürich während acht Wochen (17. März bis 11. Mai 2020) mit Ausnahme Food Market
- Mehrheit der Mitarbeitenden zur Kurzarbeit angemeldet
- Verzögerung der Eröffnung im «The Circle» und teilweiser Lockdown im «Airside» am Flughafen in Zürich
- Einschränkungen der Anzahl Kunden und Öffnungszeiten in der Weihnachtszeit (u.a. weniger Sonntagsverkäufe, Schliessung Gastronomie)

Betriebsertrag: Rückgang um CHF –17.2 Mio. (– 13.4%)

COVID-19: Einfluss auf die Swiss Prime Site-Gruppe (2|2)



- Verzögerungen bei Emissionen, Transaktionen und Projekten für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung
- Dadurch etwas langsames Wachstum der Assets under Management im 1. Halbjahr (konnte im 2. Halbjahr aufgeholt werden)
- Kunde Swiss Prime Anlagestiftung mit ca. 100 Mieterbegehren konfrontiert (alle bearbeitet)
- Lancierung von neuen Produkten (Anlagestiftung und Living+) verlangsamt



- Erschwerte Arbeitsbedingungen aufgrund Homeoffice und Split-Work
- Ausserordentlich viele Begehren seitens der Mieter in Zusammenhang mit Stundungen, Mietzinssenkungen und Mietzinserslassen (>2 000) nach erfolgtem Lockdown; kostenintensive Belastung der Organisation
- Von 90 verwalteten Shopping Centern wurden während des Lockdowns 30 komplett und 60 teilweise geschlossen
- Fehlende Einnahmen aus Parking belasten das Resultat praktisch eins-zu-eins

Swiss Prime Site Immobilien: Leerstand auf 5.1% deutlich gesenkt

IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

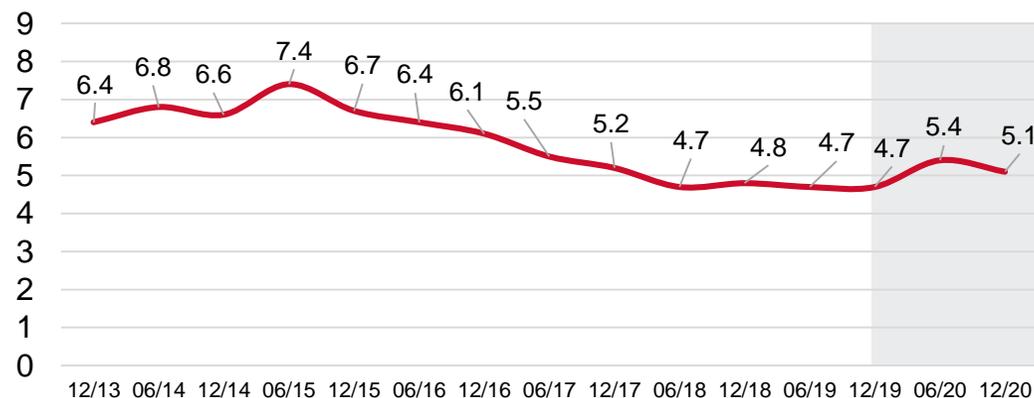
	2019	2020
Total	11 765.4	12 322.6
davon Projekte Entwicklungen	684.5	829.5
Liegenschaften (Anzahl)	187	185
Ertrag aus Vermietung (Segment Immobilien)	437.3	431.0
Neubewertungserfolg	203.4	203.4
Nettoobjektrendite (in %)	3.5	3.2
Diskontierungssatz real (in %), Ø	3.06	2.91

KOMMENTARE

- **Neubewertungserfolg:** CHF 203.4 Mio. netto (1.65% des Portfoliowerts); darin eingeschlossen sind Aufwertungen von CHF 164.5 Mio. bei Bestandsimmobilien und CHF 38.9 Mio. bei Entwicklungsprojekten
- **Nettoobjektrendite:** Im Marktvergleich attraktive 3.2%

LEERSTANDSQUOTE

in % (Konzern)



KOMMENTARE

- **Leerstandsquote:** Deutlicher Rückgang seit Mitte 2020 (5.4%) auf 5.1% (2019: 4.7%)
- **Leerstand GJ 2021:** Senkung auf unter 5%

Swiss Prime Site Immobilien: Vermietungs- und Transaktionserfolge



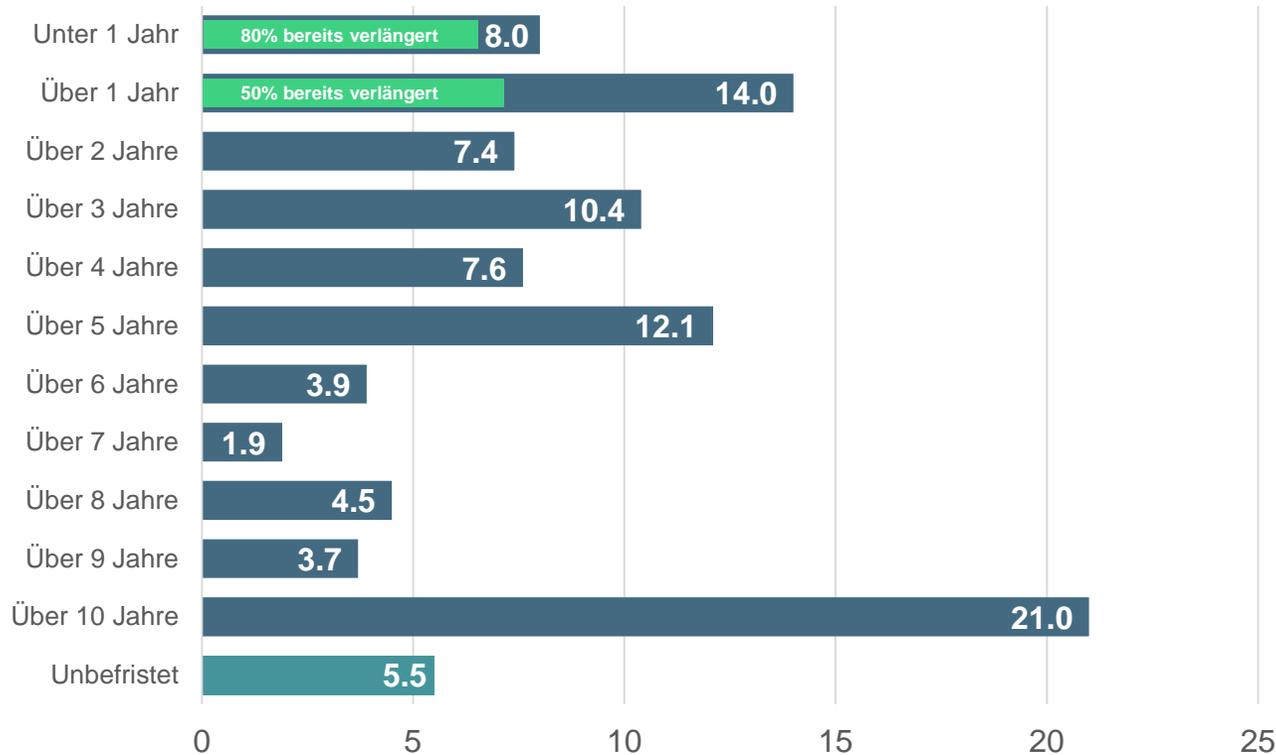
KOMMENTARE

- Wieder- und Neuvermietung verschiedener Flächen u.a. in Zürich und Zug an internationale und Schweizer Unternehmen zu teilweise besseren Bedingungen; total 85 115 m² bzw. 5.1% der vermietbaren Flächen (7% Abbau Leerstand, 15% Wiedervermietung, 71% Verlängerungen und 7% Erstvermietung)
- Zukauf von Büroliegenschaft in Zollikofen (Bern), Entwicklungspartzele in Uster (Zürich) und Logistikliegenschaft in Buchs (Zürich) im Gesamtwert von CHF ~80 Mio.
- Verkauf von Bestandsliegenschaften in Bern, Zürich (Stadelhofen) und Stockwerkeigentum in Genf im Gesamtwert von CHF ~90 Mio.
- Studienauftrag «maaglive» (Zürich) abgeschlossen; Erhalt Baubewilligungen für «2226» (Schlieren) und Tertianum Paradiso sowie Stückerk II (Basel); Fertigstellung Redevelopment Fachmarkt A1 mit Ankermieter Bauhaus; Weltpost Park Bern vollvermietet an Investor übergeben

Fälligkeitsstruktur der bestehenden Mietverträge

FÄLLIGKEIT DER MIETVERTRÄGE*

in % per 31. Dezember 2020



* auf Basis der zukünftigen Mieterträge

KOMMENTARE

- **Struktur:** Ausgewogene Fälligkeit der bestehenden Mietverträge im Portfolio mit einem Wert von CHF 12.3 Mrd.
- **Fälligkeiten:** Von den fälligen Mietverträgen wurden 80% (2021) respektive 50% (2022) bereits verlängert; keine Klumpenrisiken vorhanden
- **WAULT:** 6 Jahre
- **Top Mieter im Portfolio (total 22.7%):**

Tertianum	5.6%
Coop	5.5%
Swisscom	4.7%
Globus	4.5%
Zürich Versicherung	2.4%

Swiss Prime Site Solutions: Dynamischer Real Estate Asset Manager



KOMMENTARE

- Steigerung der Assets under Management von CHF 2.3 Mrd. in 2019 auf CHF 3.0 Mrd., wovon Swiss Prime Anlagestiftung CHF +0.3 Mrd. und Integration immoveris CHF +0.4 Mrd.; Zusätzliche Entwicklungspipeline von CHF 0.4 Mrd.
- Ausbau der bestehenden Produktpalette für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung; zwei Emissionen mit einem Gesamtvolumen von CHF 160 Mio. für Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz (inkl. Sacheinlage) und eine Emission für die neue Anlagegruppe SPA Living+ Europe (CHF ~38 Mio.) durchgeführt
- Einreichung Gesuch für Fondsleitung und Fondsprodukte bei der FINMA in Vorbereitung
- Organisatorische Verstärkung mit Experten durch Integration des Immobiliendienstleisters immoveris

Wincasa: Wachstum der Assets under Management



KOMMENTARE

- Steigerung der bewirtschafteten Vermögen (Assets under Management) um 1% auf CHF 72.0 Mrd. in einem angespannten Markt
- Beinahe stabile Umsatzentwicklung; Pandemie mit Auswirkungen auf Zusammensetzung des Umsatzes (Zunahme Construction & Facility Management mit tieferer Marge)
- Bearbeitung der über 2 000 Mieterbegehren in Zusammenhang mit der Pandemie; bedeutender Einfluss auf die Personalkosten
- Ausweitung des Dienstleistungsangebots in den Bereichen Nachhaltigkeit (Elektromobilität)
- Zugewinn von bedeutenden Arealen mit Büro- und Wohnnutzung für die Mieterplattform «streamnow»; Einführung des digitalen Mietvertrags erfolgt 2021

Jelmoli: Strategische und operative Weichenstellung



KOMMENTARE

- «Lockdown» im Frühling 2020 und Effekte aus der Pandemie mit bedeutendem Einfluss auf Betriebsertrag und EBIT; ohne Lockdown Entwicklung auf Vorjahresniveau
- Neben dem Hauptsitz in Zürich betreibt Jelmoli seit 2020 neu zwei kleinere Standorte am Flughafen Zürich; aufgrund der Pandemie wurden diese teilweise kurz nach der Inbetriebnahme geschlossen (Airside) oder zeitverzögert eröffnet (Circle)
- Einführung neues ERP-System im Februar 2021 erfolgt und Re-Launch Onlineshop «jelmoli.ch» Mitte März 2021; mit dem neuen Omnichannel-Einkaufserlebnis werden zusätzliche Impulse für den operativen Betrieb und die damit zusammenhängenden Resultate erwartet
- Auf Basis der neuen strategischen Weichenstellung wird 2023 ein ausgeglichenes operatives Ergebnis prognostiziert

Verkauf der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020



KOMMENTARE

- **Einfluss Erfolgsrechnung:** Wegfall von CHF ~500 Mio. Betriebsertrag und EBIT in der Grössenordnung von CHF ~34 Mio. pro Jahr
- **Einfluss Bilanz:** Rückführung von CHF 304.5 Mio. Goodwill in Eigenkapital und damit Stärkung der Bilanz; Mittelzufluss von insgesamt CHF 600.4 Mio.
- **Verkaufserfolg:** EBIT-Beitrag von CHF 204.2 Mio.
- **Operativer Beitrag 2020:** Tertianum für zwei Monate im Ergebnis 2020 enthalten; Mietertrag aus zugemieteten Objekten von CHF 10.9 Mio., Ertrag aus Leben im Alter von CHF 72.4 Mio. und EBIT-Beitrag von CHF 2.2 Mio.
- **Weitere Geschäftsbeziehung:** Tertianum bleibt mit 19 Liegenschaften (wovon 4 Projekte) grösster Mieter von Swiss Prime Site (5.6% des Mietertrags); weitere 9 Liegenschaften bei Swiss Prime Anlagestiftung

SWISS PRIME SITE

AGENDA

- 1 BEGRÜSSUNG UND 2020 IN KÜRZE**
- 2 ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND ESG**
- 3 FINANZKENNZAHLEN**
- 4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2021+**

Projektpipeline: Bauvorhaben abgeschlossen oder im Zeitplan

PROJEKTE

								
	YOND Zürich	Schönburg Bern	West-Log Zürich	Stücki Park I Basel	JED I Schlieren	Espace Tourbillon Plan-les-Ouates	Tertianum Monthey & Richterswil	Alto Pont-Rouge Lancy
Baustatus	beendet	beendet	beendet	beendet	beendet	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan
Vermietungs- stand	97%	100%	85%	60%	75%	40%	100%	20%
Investitionen*	CHF 92 Mio.	CHF 202 Mio.	CHF 89 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 136 Mio.	CHF 86 Mio.**	CHF 30 43 Mio.	CHF 300 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 5.5 Mio.	CHF 6.1 Mio.	CHF 3.2 Mio.	CHF 4.9 Mio.	CHF 6.8 Mio.	CHF 6.0 Mio.	CHF 1.3 2.1 Mio.	CHF 15.1 Mio.
Projektdauer	2018 – 2020	2017 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2020	2017 – 2021/22	2020 – 2021/22	2020 – 2023

* inkl. Landanteil **Haus B (Häuser C & D verkauft, Häuser A & E im Verkaufsprozess)

Projektpipeline: Starke Entwicklungspipeline

PROJEKTE

Gestaltungsplan

Baugesuch

Baubewilligung

Vorvermietungsstand

Investitionen*

Sollmiete p.a.

Projektdauer

						
Tertianum Paradiso	Tertianum Olten	JED II Schlieren	Stücki Park II Basel	Müllerstrasse Zürich	maaglive Zürich	Rheinstrasse Augst
	rechtskräftig				Architekturwettbewerb	Zonenplan bewilligt
				eingereicht		
erteilt		erteilt	erteilt			
100%	100%	in Verhandlung	in Verhandlung	100%	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
CHF 69 Mio.	CHF 32 Mio.	CHF 72 Mio.	CHF 76 Mio.	CHF 222 Mio.	CHF 113 Mio.	CHF 51 Mio.
CHF 3.2 Mio.	CHF 1.3 Mio.	CHF 4.0 Mio.	CHF 5.0 Mio.	CHF 9.9 Mio.**	CHF 7.0 Mio.	CHF 2.0 Mio.
2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2023 – 2025	2024 – 2025

* inkl. Landanteil **bis Mitte 2021 noch vermietetes Bestandsobjekt

Projekt «maaglive» (1|2): Städtebauliche Aufwertung in Zürich West



KOMMENTARE

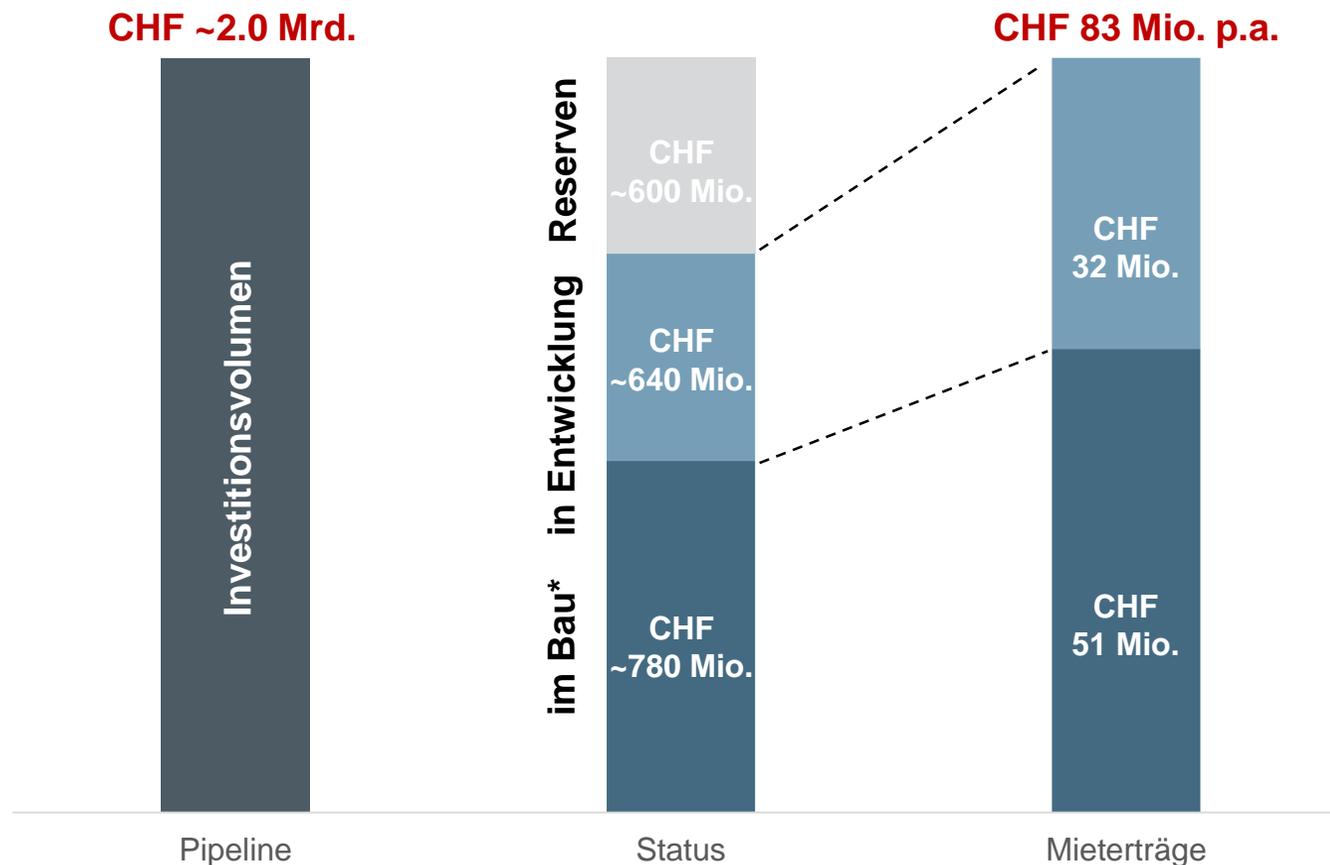
- **Sieger Studienauftrag:** Sauerbruch Hutton, Berlin
- **Projekt:** Wohnturm mit Dachgarten und Loggien («maaglive») sowie angrenzendem viergeschossigem Gebäude («Kulturhaus»); Sanierung und Umnutzung des bestehenden, künftig denkmalgeschützten «Gebäudes K»
- **Erfolgsfaktoren:** Starke Belebung durch polyvalente Nutzung des öffentlichen Raumes; Gastro- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen; Schaffung eines zentralen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität; ausgewogener «Kulturfaktor» in den Gebäuden; Minderung der «Hitzeinsel» Zürich West
- **Zeitplan Projekt «maaglive»**
 - Feb. 2021: Entscheid und Kommunikation Siegerprojekt
 - Jun. 2021: Publikation Sonderbeilage «Hochparterre»
 - Q3 2021: Vorprojekt
 - 2022: Bauprojekt
 - Q3 2023: Baubeginn
 - Ende 2025: Bauvollendung und Bezugsbeginn

Projekt «maaglive» (2|2): Öffnung und Belebung des Areals



Erwarteter Beitrag aus Projektentwicklungen

ÜBERSICHT PROJEKTPipeline



* ohne Schönburg und YOND, die im Q1 2020 an die Mieter übergeben wurden

KOMMENTARE

- Projekte im Bau:** Hoher Fertigstellungsgrad der Projekte im Umfang von rund CHF 780 Mio.* und einem erwarteten Mietertrag von total CHF 51 Mio. (CHF ~24 Mio. ab 2021 über das Gesamtjahr ertragswirksam), Nettorendite (on cost) mit ~4.5% über dem Bestandsportfoliodurchschnitt
- Projekte in Entwicklung:** Attraktive Entwicklungsaussichten in der Grössenordnung von CHF 640 Mio. aufgrund zahlreicher vorliegenden Baubewilligungen und einem erwarteten Mietertrag von CHF 32 Mio. resp. einer Nettorendite von ~4.5% (on cost)
- Reserven:** Rund CHF 600 Mio. Entwicklungspotenzial auf bestehenden Baulandreserven

ESG – Environment: Klimaneutralität bis 2040



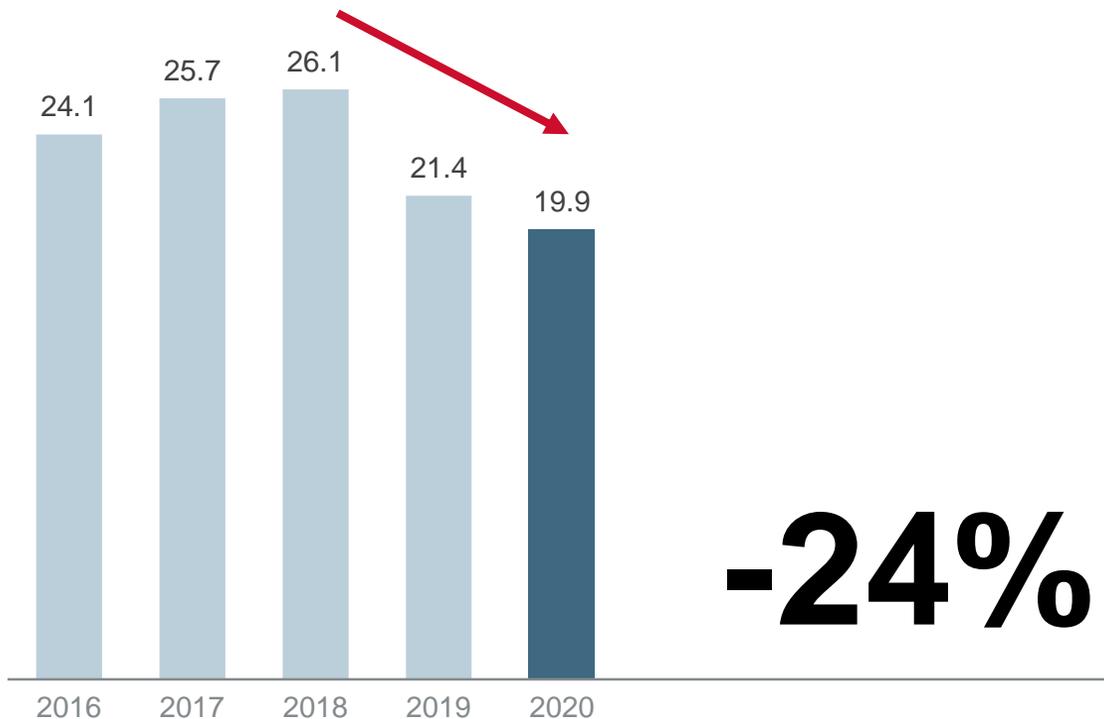
KOMMENTARE

- **Klimaneutralität:** Ambition bis ins Jahr 2040
Klimaneutralität im Immobilienportfolio mittels definiertem CO₂-Absenkpfad zu erreichen; damit frühzeitige Gewährleistung der Ziele des Pariser Klimaabkommens und der Energiestrategie 2050 des Bundes
- **Absenkpfad:** Bestehende Immobilien werden im Zuge des geplanten Unterhaltszyklus bis 2040 auf das Klimaziel hin modernisiert; Entwicklungsprojekte werden auf Klimaneutralität hin geplant (z.B. Neubau JED Schlieren); der Absenkpfad bezieht Scope 1-, 2- und 3-Emissionen mit ein
- **Nachhaltige Finanzierung:** Emission von zwei nachhaltigen Anleihen in der Höhe von CHF 600 Mio. zur Finanzierung klimaneutraler Projekte und Modernisierung von Bestandsimmobilien

ESG – Environment: Erste wichtige Erfolge beim CO₂-Absenkpfad

CO₂-INTENSITÄT DES PORTFOLIOS

kg CO₂-e/m²



KOMMENTARE

- Eingeleitete Massnahmen führten ab 2018 zu einer signifikanten Abnahme des CO₂-Ausstosses um 24%
- Entwicklungsprojekte werden mit dem Ziel CO₂-Neutralität geplant; bei gewissen Projekten wird Energie sogar ins Netz abgegeben (Immobilie als «Kraftwerk»)
- Bei anfallenden laufzeitbedingten sowie periodischen Unterhaltsarbeiten wird konsequent darauf geachtet, dass diese direkt zur Reduktion von CO₂-Emissionen beitragen; unternehmensweit gilt die Vorgabe, wo immer möglich, erneuerbare Energien zu nutzen
- Bereits angewendete Massnahmen betreffen die Verwendung von Strom aus Wasserkraft, die Installation von Photovoltaikanlagen, die Anschlüsse von Liegenschaften ans Fernwärmenetz (Ersatz fossiler Heizungen) sowie die Installation von Elektroladestationen

ESG – Social: Mieter, Mitarbeitende und andere Stakeholder



- Behandlung von über 500 Mieterbegehren bei Swiss Prime Site Immobilien
- Partnerschaftlich Hilfestellung für Kleinunternehmen und Selbständigerwerbende, die direkt vom Lockdown betroffen waren und mit monatlichen Bruttomieten von bis zu CHF 15 000
- Insgesamt wurden 2020 im Umfang von CHF 12.7 Mio. Mietzinse erlassen beziehungsweise geplante sowie an den Umsatz gekoppelte Mieten konnten nicht realisiert werden



- Äufnung eines Pools in der Höhe von CHF 450 000 durch hälftige Beteiligung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung; Ziel ist es, den von COVID-19 betroffenen Mitarbeitenden von Jelmoli, insbesondere im Verkauf und der Gastronomie, finanzielle Hilfe in Ergänzung zur Kurzarbeitsentschädigung zu leisten
- Ab 1. Januar 2021 Partnerschaft mit SOS Kinderdorf; Spende von CHF 1 pro neu vermietetem m² aus Neubauprojekten oder Wiedervermietung aus Leerstand
- Zurverfügungstellung von Flächen für ein privates Impfzentrum in Zürich (beim YOND Areal)

ESG – Governance: Erneuerung im Verwaltungsrat wird fortgeführt



TON BÜCHNER | CHAIRMAN (SEIT 2020)

- 1965, niederländisch-schweizerischer Doppelbürger
- Studierter Bauingenieur (MSc TU Delft, NL), MBA (IMD, CH)



BARBARA A. KNOFLACH (ZUR WAHL 2021)

- 1965, österreichische Staatsbürgerin
- Wirtschaftsstudium Fachhochschule Mainz

ESG – Governance: Wechsel im Management



NINA MÜLLER | CEO (SEIT 2020)
JELMOLI

- 1969, österreichische Staatsbürgerin
- Master of International Business Administration, Wirtschaftsuniversität Wien

→ Marcel Kucher als neuer CFO Swiss Prime Site ab 1. Juli 2021



MARTIN KALEJA | CEO (SEIT 2021)
SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN

- 1972, deutscher Staatsbürger
- Dr.-Ing. Elektrotechnik und Elektronik, TU München



ANASTASIUS TSCHOPP | CEO (GL SEIT 2021)
SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

- 1979, Schweizer Staatsbürger
- Master in Real Estate Management & Master in Banking and Finance, Hochschule für Wirtschaft Zürich

SWISS PRIME SITE

AGENDA

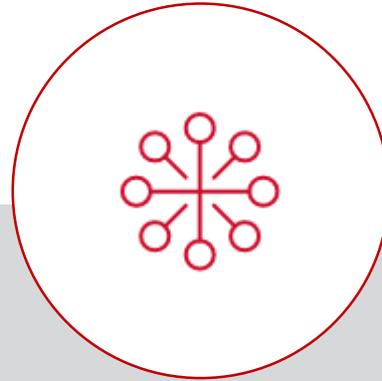
- 1 BEGRÜSSUNG UND 2020 IN KÜRZE**
- 2 ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND ESG**
- 3 FINANZKENNZAHLEN**
- 4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2021+**

Wichtigste Ereignisse und ihr Einfluss auf die Finanzkennzahlen



VERKAUF TERTIANUM

Veräußerung des operativen Betriebs von 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen; Wegfall von CHF ~500 Mio. Betriebsertrag sowie CHF ~34 Mio. EBIT



COVID-19

Pandemie mit Einfluss auf operative Geschäftstätigkeit bei Jelmoli und Aufwände in den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Wincasa



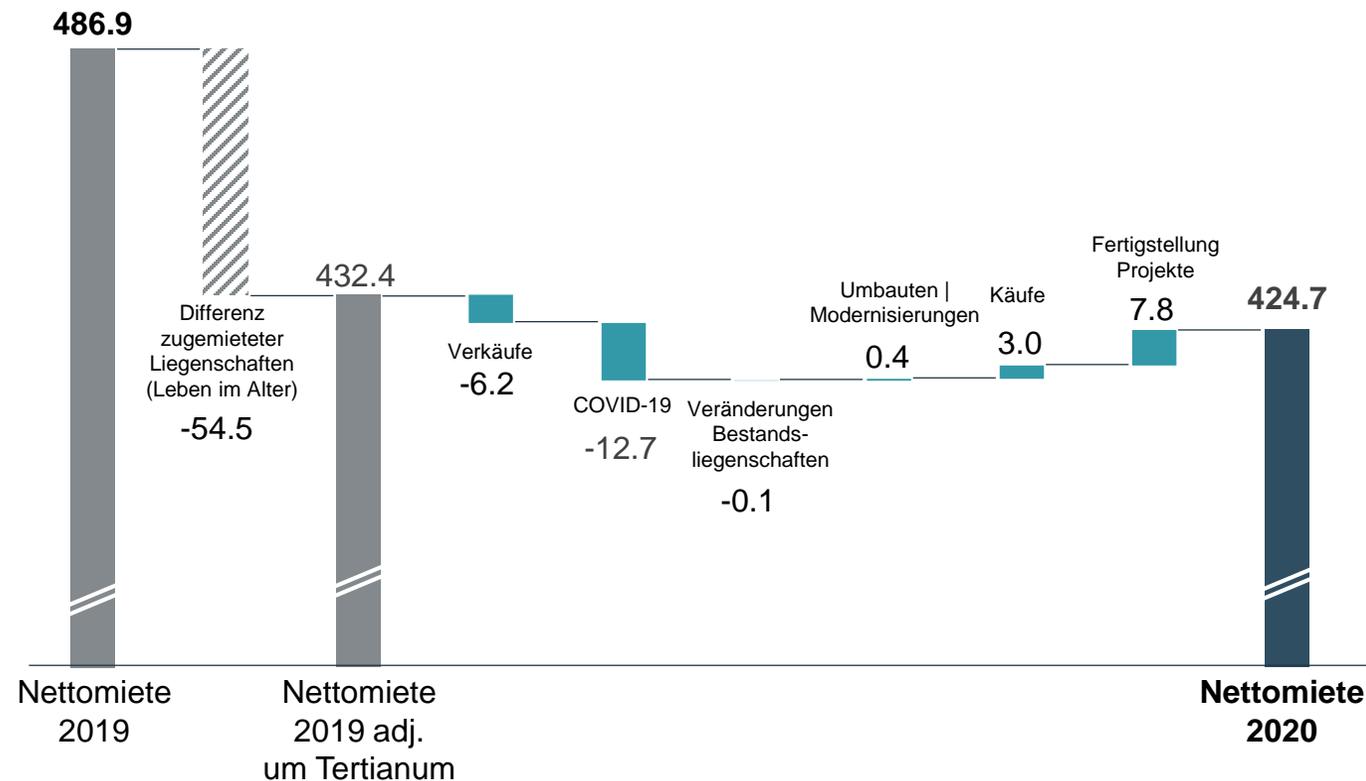
STEUERN

Hoher Steuerertrag von CHF 172.5 Mio. (non-cash) 2019 wegen Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen; 2020 CHF 7.1 Mio.

Mietertrag ohne COVID-19-Einfluss nur leicht unter Vorjahr

ENTWICKLUNG NETTOMIETERTRÄGE KONZERN

in CHF Mio.



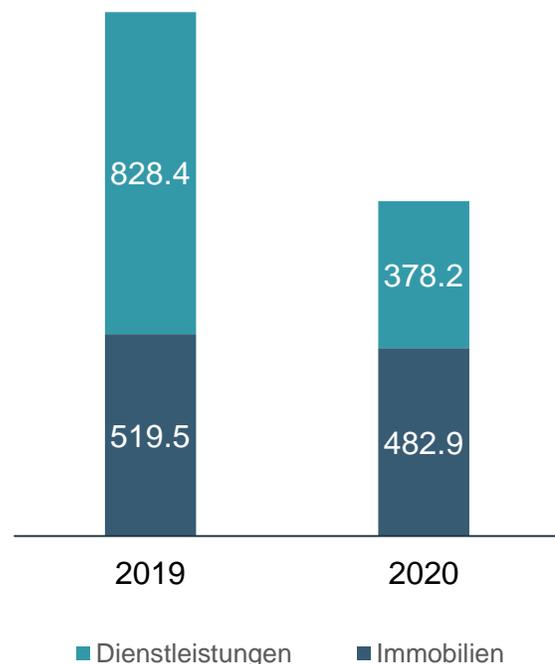
KOMMENTARE

- Stabile Mieterträge ohne Effekte aus COVID-19
- COVID-19: Rund CHF 4 Mio. tiefere Umsatz- und Parkingmieterträge berücksichtigt sowie rund CHF 9 Mio. bestätigte Mietzinsersasse
- EPRA-like-for-like Entwicklung: –3.7%; ohne COVID-19-Einfluss –0.5%
- Positiver Einfluss auf Mieterträge aufgrund von Akquisitionen (u.a. Büroimmobilie in Zollikofen)
- Wachstum ebenfalls aus Inbetriebnahme der fertig gestellten Projekte YOND, Stücki Park und Schönburg
- Geplanter Wegfall von Mieterträgen aufgrund von Umbauten und Veräusserungen sowie Verkauf Tertianum

EBIT-Steigerung um 21.3%; ohne Neubewertungen um 31.5%

BETRIEBSERTRAG NACH SEGMENTEN

in CHF Mio.



EBIT NACH SEGMENTEN

in CHF Mio.

	2019	2020
Immobilien	572.9	555.0
Dienstleistungen	55.5	207.3
EBIT	628.3	762.3

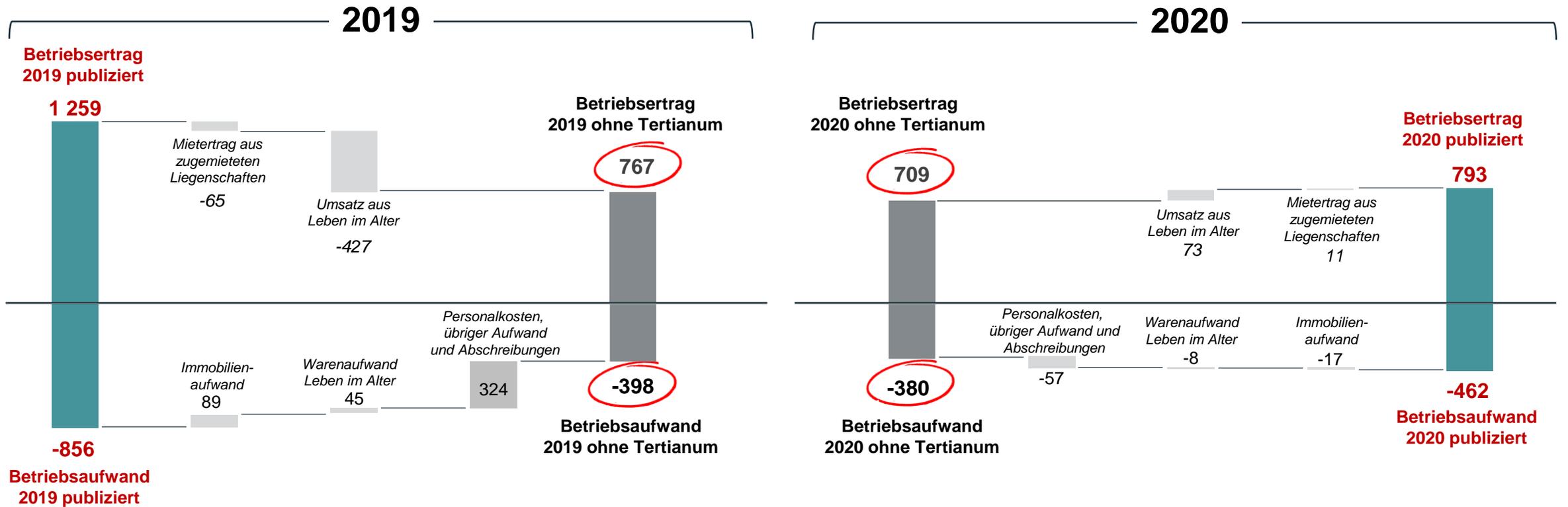
KOMMENTARE

- Im Segment Immobilien Einfluss der Corona-Pandemie in Höhe von CHF –12.7 Mio.
- Verkaufserfolg aus Tertianum von CHF 204.2 Mio. führt zu deutlichem EBIT-Anstieg im Segment Dienstleistungen
- Mehrmonatiger Lockdown im H1 resultiert bei Jelmoli in signifikantem EBIT-Rückgang
- Wincasa (Mehrkosten aufgrund Corona-Pandemie und Digitalisierung) und Swiss Prime Site Solutions (weniger Transaktionen) mit leicht geringerem EBIT
- EBIT Tertianum enthält CHF 2.2 Mio. operatives Ergebnis für zwei Monate in 2020 sowie Verkaufserfolg

Einfluss Verkauf Tertianum: Überleitung

ÜBERLEITUNG WICHTIGSTER ZAHLEN

in CHF Mio.



Senkung Finanzaufwand nach attraktiven Refinanzierungen

ERFOLGSRECHNUNG SWISS PRIME SITE-GRUPPE

in CHF Mio.

	2019	2020
Betriebsertrag	1 258.8	792.9
Neubewertung Renditeliegenschaften	203.4	203.4
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	1.0	1.0
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften	20.8	22.2
<i>Erfolg aus Immobilienentwicklungen (netto)*</i>	16.9	13.8
Verkaufserfolg Beteiligungen	0.0	204.2
Betriebsaufwand	-855.7	-461.5
EBIT**	628.3	762.3
Finanzaufwand	-70.7	-60.5
Finanzertrag	1.9	1.7
Ertragssteuern	+49.0	-93.1
Gewinn	608.5	610.4
Gewinn ohne Neubewertungen/latente Steuern	315.7	476.6

* anteiliger Verkaufserfolg aus Teilveräusserung Espace Tourbillon und Weltpost Park nach POC-Methode

** davon Tertianum CHF 2.2 Mio. für zwei Monate in 2020

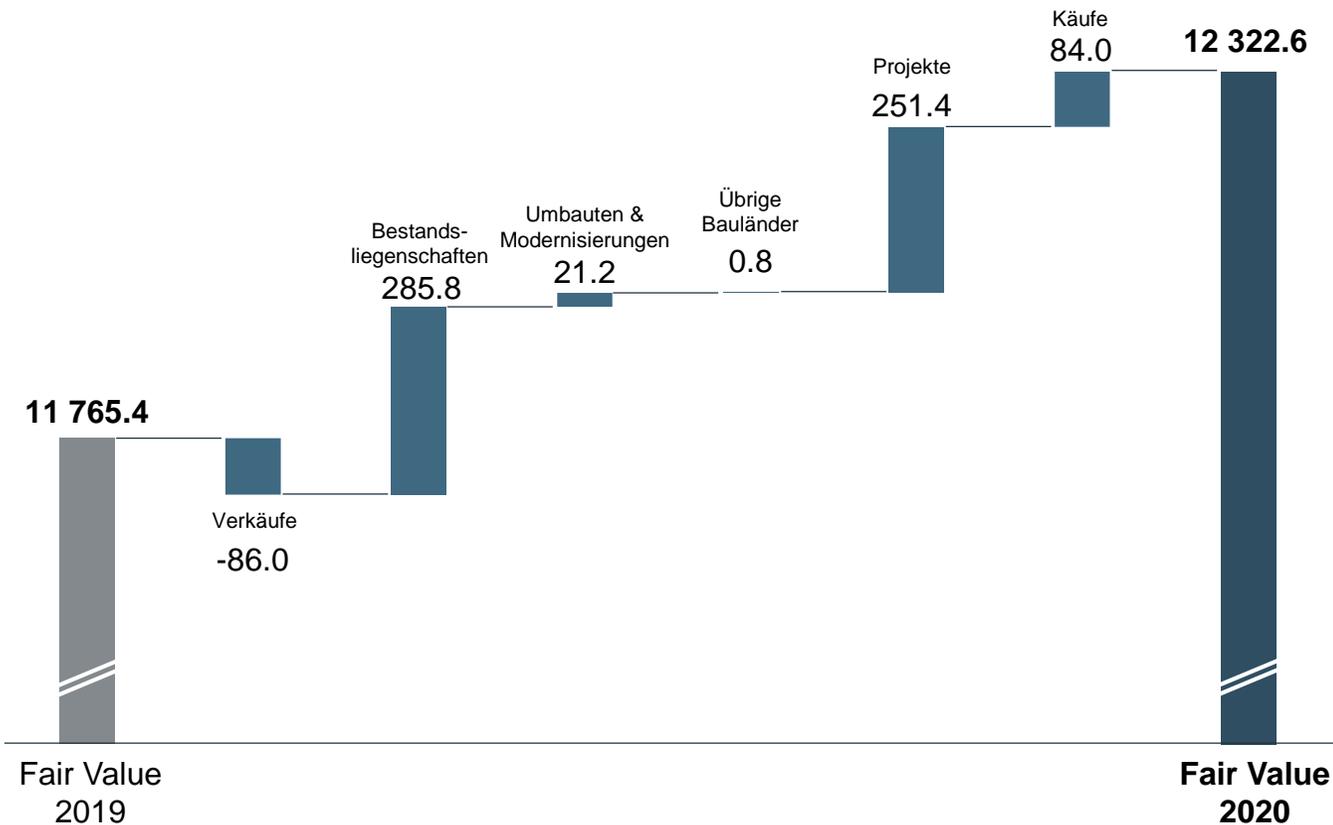
KOMMENTARE

- Erfolge aus Immobilienentwicklungen (wiederkehrend) und Gewinn aus dem Verkauf von Bestandsobjekten von total CHF 36.1 Mio. (pre-tax)
- Neubewertungen von CHF 203.4 Mio. im Rahmen von 2019
- Hoher Erfolg von CHF 204.2 Mio. aus Verkauf Tertianum
- Stark rückläufiger Betriebsaufwand insbesondere wegen tieferem Personalaufwand nach Tertianum-Verkauf
- Bedeutende Verbesserung des Finanzaufwands aufgrund attraktiver Refinanzierungen
- Ertragssteuern durch Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten von total CHF 7.1 Mio. (kantonale Steuersatzsenkungen) positiv beeinflusst (Vorjahr: CHF 172.5 Mio.)

Immobilienportfolio wächst auf CHF 12.3 Mrd.

ENTWICKLUNG IMMOBILIENPORTFOLIO (FAIR VALUE)

in CHF Mio.



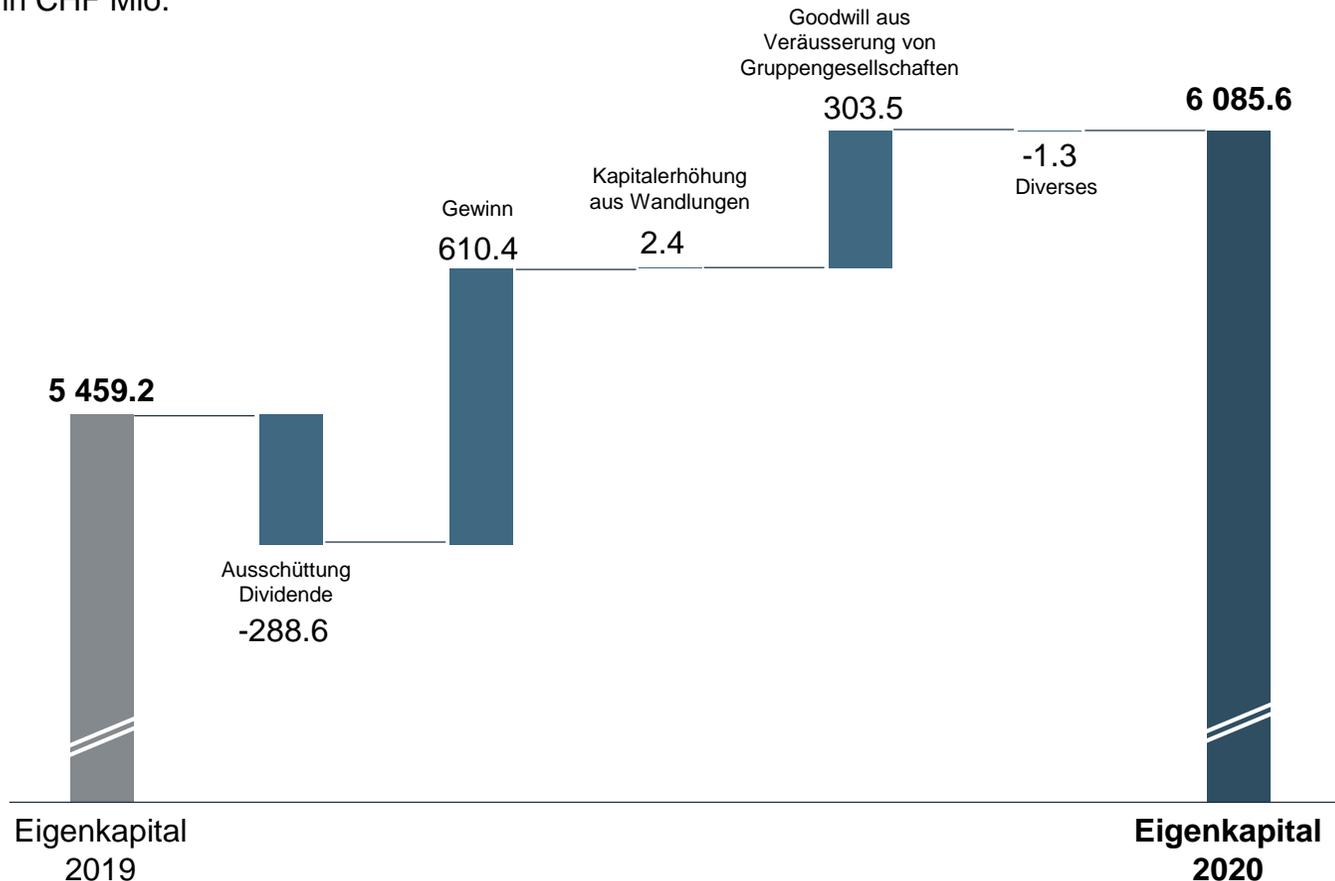
KOMMENTARE

- Wachstum des Immobilienportfolios um 4.7% gegenüber Ende 2019
- Total 185 Liegenschaften (Ende 2019: 187) im Wert von CHF 12.3 Mrd.
- Bestandsliegenschaften mit CHF 164.5 Mio. und Entwicklungsliegenschaften mit CHF 38.9 Mio. Wertsteigerung
- Nettorendite von 3.2% im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften auf attraktivem Niveau
- Aufgrund von COVID-19 erhöhte Leerstandsquote von 5.1% (Vorjahr: 4.7%); deutliche Verbesserung gegenüber 1. Halbjahr 2020

NAV pro Aktie nach latenten Steuern deutlich um 11.5% gesteigert

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

in CHF Mio.



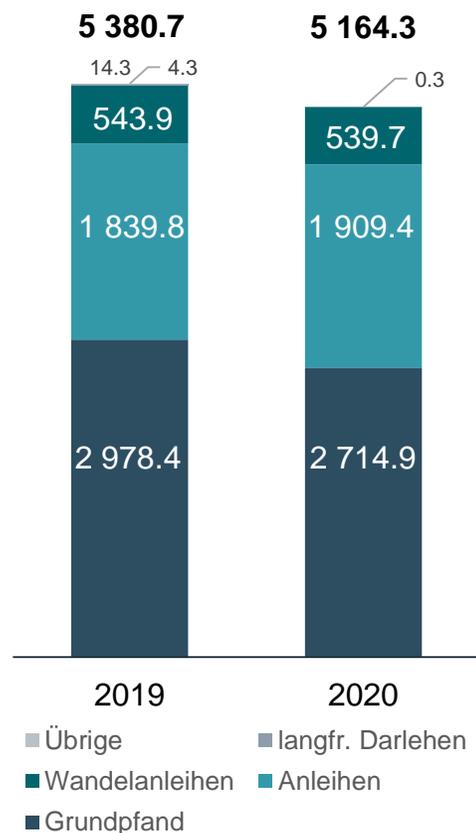
KOMMENTARE

- NAV pro Aktie nach latenten Steuern auf CHF 80.11 deutlich gesteigert; +11.5% gegenüber Vorjahr
- Dividendenausschüttung erfolgte zu 50% aus Bilanzgewinn und Reserven aus Kapitalanlagen
- Wandlungen von Wandelanleihen erhöhen Anzahl ausgegebene Aktien auf 75 970 364 (Ende 2019: 75 946 349) und Eigenkapital um CHF 2.4 Mio.
- Eigenkapitalquote von 47.8% (Ziel: $\geq 45\%$) und ROE von 10.6% (Ziel: 6 – 8%) liegen über langfristigen Zielen von Swiss Prime Site

Fremdkapitalkostensatz auf 1.1% verbessert und Duration verlängert

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

in CHF Mio.



FINANZVERBINDLICHKEITEN

	2019	2020
Ø Zinssatz (in %)	1.2	1.1
Ø Restlaufzeit (in Jahren)	4.2	4.8
Loan-to-Value (in %)	45.7	41.9

in CHF Mio.	2019	2020
Kurzfristig	1 259.9	1 333.8
Langfristig	4 120.8	3 830.5
Total	5 380.7	5 164.3

KOMMENTARE

- Aktuell insgesamt 11 Anleihen im Umfang von CHF ~2.8 Mrd. mit Fälligkeiten bis 2031 ausstehend, Emission von zwei Green Bonds von je CHF 300 Mio. mit Liberierung 12/2020 und 02/2021
- Nächste Bond-Fälligkeiten: CHF 300 Mio. am 16. April 2021 (Coupon: 1.75%)
- CHF 376 Mio. offene Verpflichtungen aus TU-Verträgen → Refinanzierung sämtlicher Verpflichtungen resp. Fälligkeiten sichergestellt
- Fremdkapitalkostensatz von 1.1% bei einer Restlaufzeit von 4.8 Jahren
- Loan-to-Value deutlich unter Zielhöhe von <45%

Finanzieller Beitrag zur Nachhaltigkeit – Green Bonds



KOMMENTARE

- Emission zweier Anleihen mit einem Volumen von Total CHF 600 Mio. in Übereinstimmung mit den Kriterien des «Green Bond Framework»

	2028	2029
Emissionsvolumen (CHF Mio.)	300	300
Zinssatz (in %)	0.375	0.65
Laufzeit (Jahre)	7	9

- Starke Nachfrage für nachhaltige Anleihen vorhanden; äusserst erfolgreiche Platzierung
- Green Bonds sind in den neuen SBI ESG Indices der Schweizer Börse enthalten
- Finanzierung bzw. Refinanzierung von zertifizierten Gebäuden und Projekten und Umrüstungen bei Bestandsbauten im Rahmen des CO₂-Absenkpfeils

SWISS PRIME SITE

AGENDA

- 1 BEGRÜSSUNG UND 2020 IN KÜRZE**
- 2 ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND ESG**
- 3 FINANZKENNZAHLEN**
- 4 AUSBLICK UND ERWARTUNGEN 2021+**

Makroaussichten



WIRTSCHAFT

- BIP: Das SECO rechnet für 2021 mit einem Wachstum von 3.0% und einer steigenden Arbeitslosenquote
- Der Index zur wöchentlichen Wirtschaftsaktivität (WWA) zeigt trotz des Lockdowns bisher eine Seitwärtsentwicklung des BIP im Januar 2021
- Weltwirtschaft: Erwartung einer mit Risiken (v.a. Pandemie, Handelskonflikte) behafteten Erholung



ZINSEN / INFLATION

- Die Schweizerische Nationalbank hält an der expansiven Geldpolitik fest (Leitzins: -0.75%)
- Die im Zusammenhang mit der Pandemie beschlossenen signifikanten geld- und fiskalpolitischen Massnahmen können zu höherer Inflation führen



POLITIK

- Festlegung der Position in Bezug auf das Rahmenabkommen mit der Europäischen Union
- Verabschiedung der langfristigen Klimastrategie der Schweiz (2050)
- Der Bundesrat hat die Unterstützung der Unternehmen über das Härtefallprogramm ausgebaut (u.a. höhere A-fonds-perdu-Beiträge)

Marktaussichten



BÜRO

- «Home Office» wegen den kurzen Pendlerzeiten (Ø 30 Min.) im Vergleich zu Europa weniger stark ausgeprägt
- Steigerung von Qualität und Flächenbedarf pro Mitarbeiter
- Attraktiver Transaktionsmarkt: Prime Yields* deutlich gesunken auf 1.7% (Zürich) bzw. 2.0% (Genf)
- **Fazit: Büromarkt dürfte sich wegen dem erwarteten Wachstum der Wirtschaft stabil entwickeln**



RETAIL

- Insgesamt stabiler CH-Detailhandel 2020 trotz Pandemie; Branchen sind unterschiedlich betroffen, Anteil E-Commerce nimmt weiter zu
- Non-food mit Aufholpotenzial in 2021 nach 2. Lockdown
- Intakter Transaktionsmarkt: Prime Yields* leicht gesunken auf 2.3% (Zürich) bzw. 2.6% (Genf)
- **Fazit: Attraktive Standorte bleiben für Retailer wichtig im Zeitalter von Omnichannel-Konzepten**



HOSPITALITY

- Hotellerie aufgrund fehlender internationaler Touristen mit weniger Auslastung in 2020 (Zürich: –63%, Genf: –67%); nationale Reisetätigkeit kann nur teilweise kompensieren
- Restriktive Einreise- und Quarantänebestimmungen halten an (Flughafen Zürich: –87% Passagiere im Januar 2021)
- **Fazit: Hotel- und Eventmarkt wird kurz- und mittelfristig aufgrund verschiedener Auflagen unter Druck bleiben**

* Quelle: Wüest Partner Q4 2020

Mittelfristige Ziele Swiss Prime Site

SEGMENT IMMOBILIEN

Ebene	Zielgrößen
 Portfolio	<p>→ Stabiles Volumen von CHF ~12 Mrd. Leerstand 2021+ mittelfristig um 4% Nutzungsarten 2025 Abbau Retail auf <20% und Stärkung Büro- und Logistikknutzung</p>
 Pipeline	<p>→ Aktives Volumen CHF ~1.4 Mrd. total Mieterträge CHF ~83 Mio. (2026) Reserven im Portfolio und der Projektpipeline Aktivierung der Reserven von CHF ~600 Mio.</p>
 Capital Recycling	<p>→ Verkäufe von non-core Immobilien zur Refinanzierung der Projektpipeline</p>

SEGMENT DIENSTLEISTUNGEN

Gruppengesellschaft	Zielgrößen
	<p>→ Assets under Management CHF ~7 Mrd. EBIT-Beitrag zur Gruppe CHF ~30 Mio. bis 2025</p>
	<p>→ Assets under Management CHF ~75 Mrd. Sicherstellung der EBIT-Marge von ~15% bis 2023</p>
	<p>→ EBIT operativ «ausgeglichen» Mietzins stabil bis 2023</p>

Guidance Swiss Prime Site 2021



Anmerkungen zur Guidance

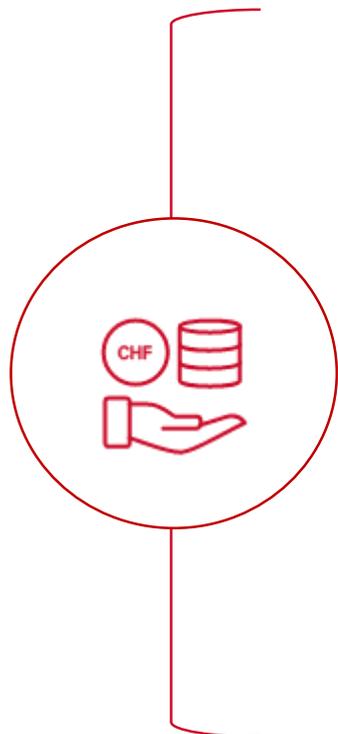
- **Geschäftsjahre 2019 und 2020 geprägt von einmaligen Sondereffekten**
2019 → Ausserordentlicher Steuerertrag von CHF 172.5 Mio.
2020 → Verkaufserfolg Tertianum von CHF 204.2 Mio.
- **Neubewertungseffekte in Zusammenhang mit der Pandemie**
Portfolio → Hoher Anteil der Bestandsimmobilien liegt an Premium-Lagen und verfügt über weiteres Aufwertungspotenzial
COVID-19 → Neubewertungseffekte sind auch vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängig
- **Basis der Zielsetzung**
Zielsetzungen in Zusammenhang mit den Mieterträgen und dem Leerstand gehen davon aus, dass keine zusätzlichen Lockdowns seitens Behörden verhängt werden (Stand Ende Februar 2021)

Ebene

Zielgrössen

	Mietertrag	➔	Anstieg des Mietertrags
	Leerstand	➔	Senkung des Leerstands auf unter 5%
	Dividende	➔	80% – 100% von den adjustierten EPRA earnings per share

Dividendenpolitik



DIVIDENDE 2021

Dividende von CHF 3.35 pro Aktie entspricht einer äusserst attraktiven Rendite von 3.9% (Basis: Schlusskurs per 31. Dezember 2020); in Form einer ordentlichen Dividende (50%) und einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen (50%)

BERECHNUNGSBASIS

Grundlage der künftigen Dividendenpolitik sind die sogenannten «adjusted» EPRA earnings per share

ADJUSTIERUNG

«Adjusted» EPRA earnings per share enthalten die Mieterträge von Swiss Prime Site Immobilien, wiederkehrende Verkaufsgewinne von CHF 30 Mio. und die EBIT-Beiträge der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli

ZIELBANDBREITE

Die Zielbandbreite der Ausschüttungsquote liegt zwischen 80% – 100% der «adjusted» EPRA earnings per share*

* der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site behält sich in ausserordentlichen Situationen vor, von der Ausschüttungsquote abzuweichen

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**



SWISS PRIME SITE

Analysten- und Investorenkontakt



MARKUS WAEBER
Investor Relations

Head Group Investor Relations
Business: +41 58 317 17 64
Mobile: +41 79 566 63 34
markus.waeber@sps.swiss

Medienkontakt



MLADEN TOMIC
Media Relations

Head Group Communications
Business: +41 58 317 17 42
Mobile: +41 79 571 10 56
mladen.tomic@sps.swiss

Unternehmenskalender

Generalversammlung	23. März 2021
Halbjahr 2021	26. August 2021

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
Phone: +41 58 317 17 17
www.sps.swiss

Zürich 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

Alle in dieser Präsentation veröffentlichten Angaben dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Grundlage für einen Anlageentscheid bzw. keine Empfehlung zum Kauf von Wertpapieren der Swiss Prime Site AG dar. Der Inhalt dieser Präsentation wurde sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl übernimmt die Swiss Prime Site AG keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der gemachten Angaben und ist in keiner Art und Weise für allfällige unmittelbare oder mittelbare Verluste, Haftungsansprüche, Kosten, Forderungen, Ausgaben oder Schäden jeglicher Art haftbar, die sich aus der Verwendung von allen oder einem Teil der Informationen in dieser Präsentation ergeben oder damit zusammenhängen.

Diese Präsentation kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten wie z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «glaubt», «beabsichtigt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «prognostiziert», «plant», «können», «könnten», «sollten» oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Situation, die Entwicklungen oder Leistungen der Swiss Prime Site AG wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen.

Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Swiss Prime Site AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Swiss Prime Site AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Swiss Prime Site AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.