

SWISS PRIME SITE

10TH SWISS BOND CONGRESS

ZÜRICH, 21. SEPTEMBER 2022



SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 ARBEITSMARKT

2 GESCHÄFTSMODELL AUF ZWEI STARKEN SÄULEN

3 SOLIDE UND AUSGEWOGENE UNTERNEHMENSFINANZIERUNG

4 FOKUS AUF NACHHALTIGKEIT

5 ERWARTUNGEN 2022

6 Q & A

Beschäftigung deutet auf eine solide BIP-Entwicklung hin



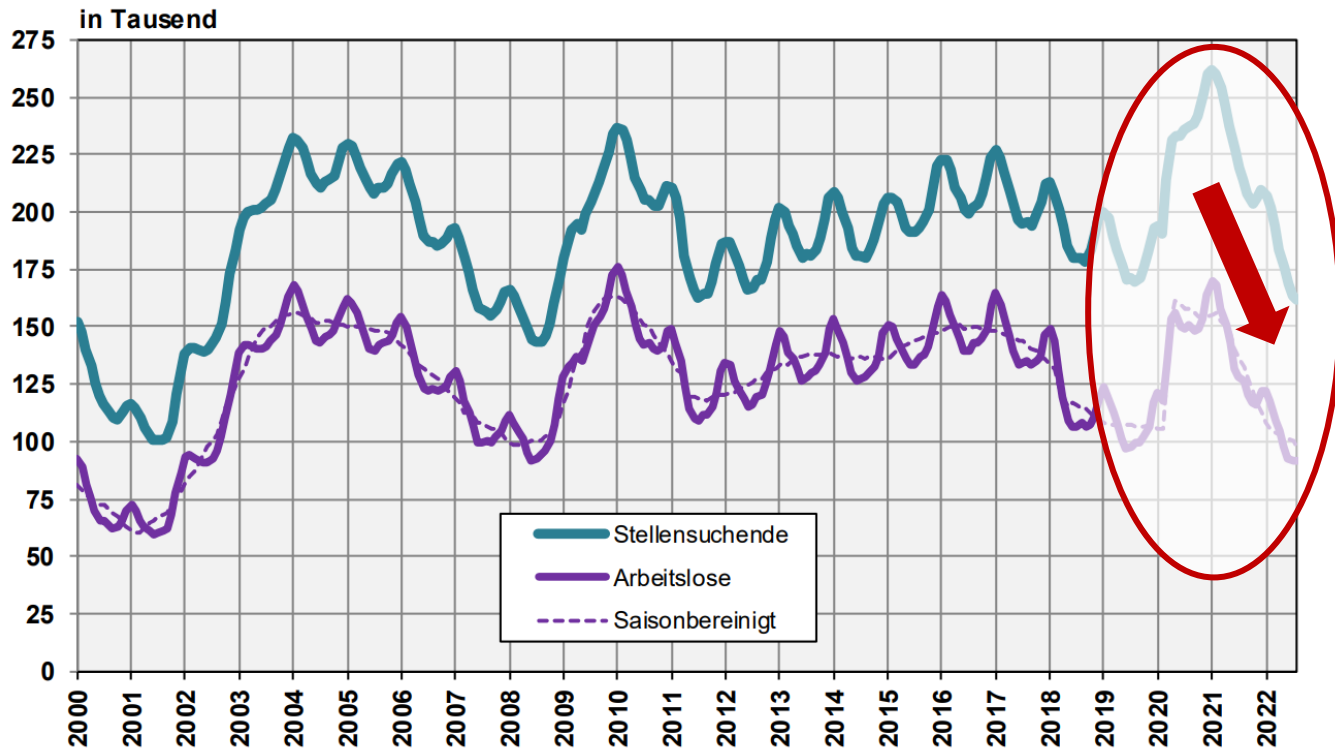
- Anstieg um 164 000 Arbeitsplätze im sekundären (Industrie & Baugewerbe +23 000) und tertiären Sektor (Dienstleistungen +140 000) in den letzten 12 Monaten
- Rekord bei der Anzahl der offenen Stellen von 128 000 (sekundärer Sektor 31 000 und tertiärer Sektor 97 000 Stellen)
- Arbeitslosigkeit aktuell bei 2.0% (Stand Ende August 2022)

Source: UBS, Refintiv

Deutliche und sinkende Tendenz bei der Arbeitslosigkeit

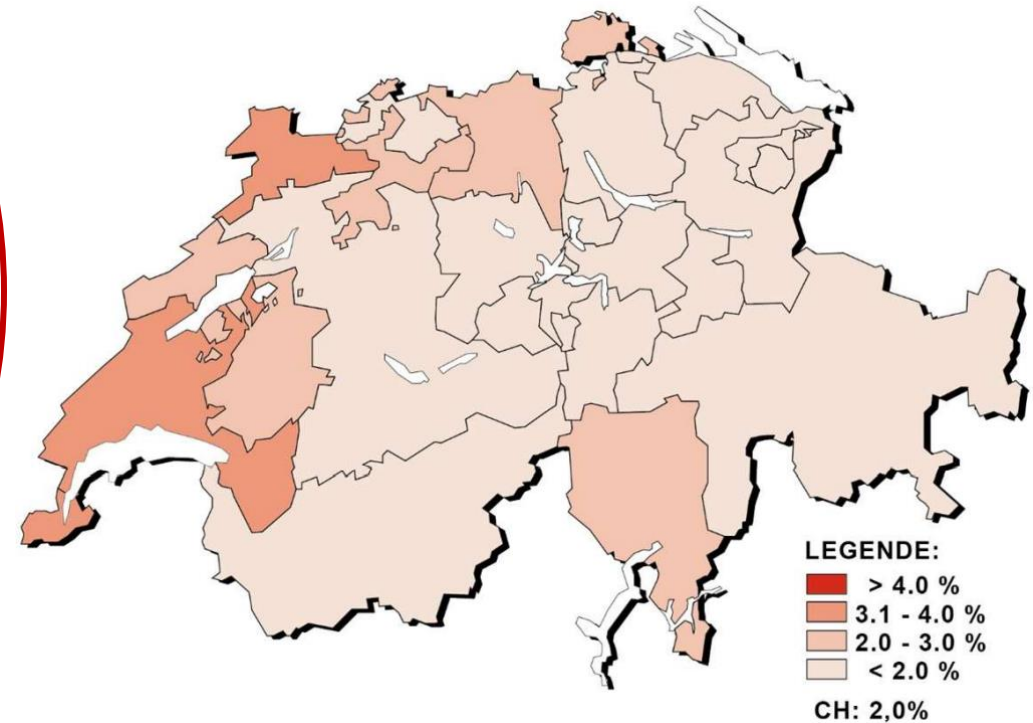
ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT IN DER SCHWEIZ

in % (per Ende August 2022)



KANTONALE VERTEILUNG

in % (per Ende August 2022)



Quelle: admin.ch

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**



Immobilien und Real Estate Asset Management: Zwei starke Säulen



SCHWEIZER IMMOBILIENPORTFOLIO
Swiss Prime Site investiert in qualitativ hochstehend und kommerziell genutzte Liegenschaften an besten Lagen in der Schweiz. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung von ganzen Arealen.

Kennzahlen

CHF ~13 Mrd. Immobilienportfolio	CHF ~430 Mio. Mieterttrag	CHF ~390 Mio. EBIT*
--	-------------------------------------	-------------------------------

Werttreiber

① L4L Wachstum	② LIK-gekoppelte Mieten
③ Reduktion Leerstand	④ Capital Recycling



IMMOBILIEN ASSET MANAGEMENT
Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen sowie Immobilienlösungen für Drittkunden und ist von der FINMA als Fondsmanager zugelassen.

Kennzahlen

CHF ~7 Mrd. AuM	CHF ~50 Mio. Income	CHF ~30 Mio. EBIT
---------------------------	-------------------------------	-----------------------------

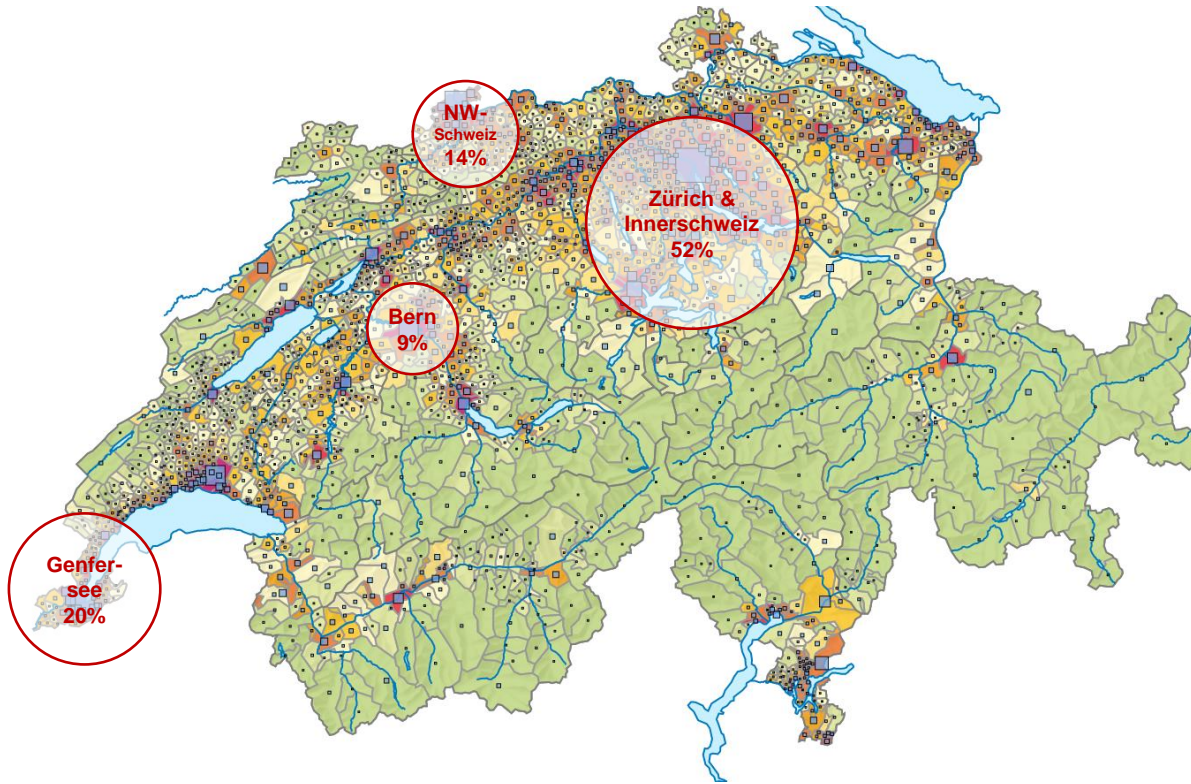
Werttreiber

① Zuwachs der Assets under Management	② Steigerung fee income
---------------------------------------	-------------------------

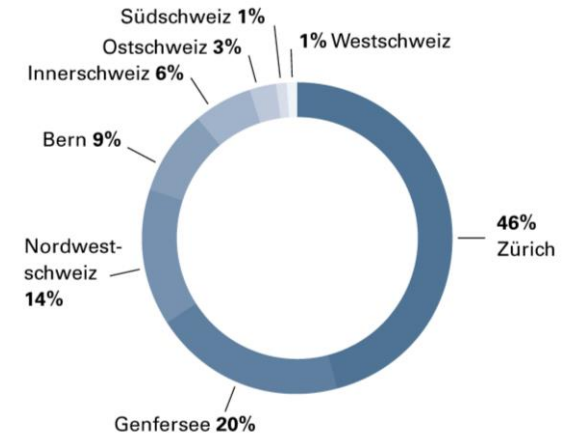
* vor Neubewertungen | alle Werte auf Jahresbasis

Immobilien: Fokus auf Zentren sowie kommerzielle Flächen

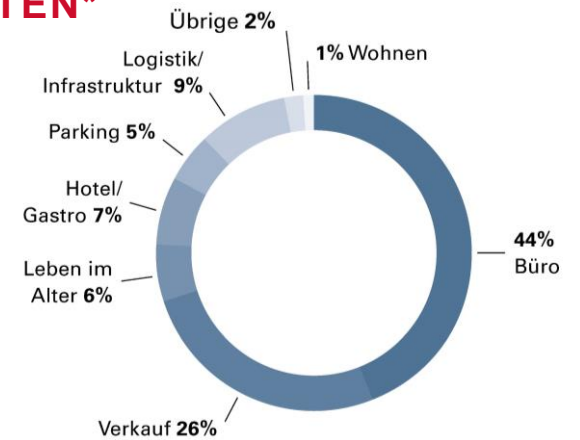
CHF 13.1 Mrd. Immobilienportfolio	179 Anzahl Immobilien	1.7 Mio. m² Vermietbare Fläche
---	---------------------------------	---



REGIONEN* per 30. Juni 2022



NUTZUNGSARTEN* per 30. Juni 2022

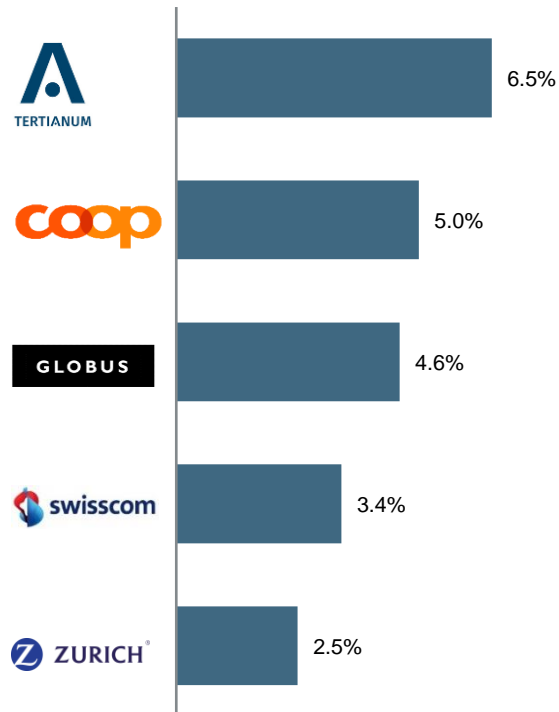


Quelle der Karte: admin.ch | * Regionen in % des Marktwerts und Nutzungsarten in % der Mieteinnahmen

Immobilien: Stabile Mieter- und ausgewogene Fälligkeitsstruktur

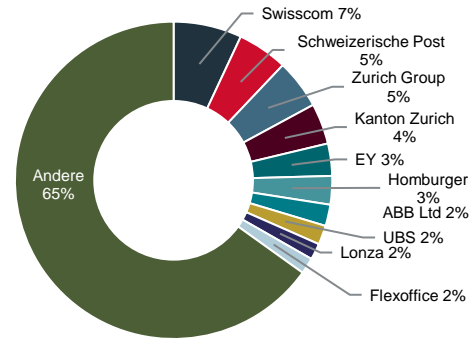
BEDEUTENDSTE MIETER

in % der Mieterträge per 30.06.2022



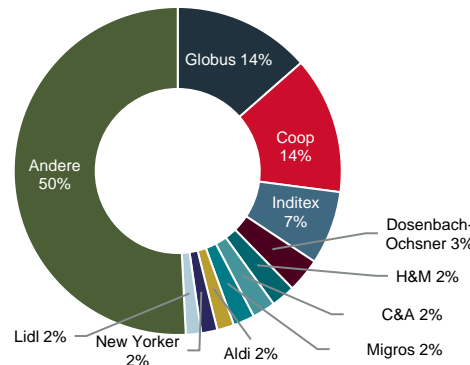
GRÖSSTE BÜROMIETER

in % der Nettomiete per 30.06.2022



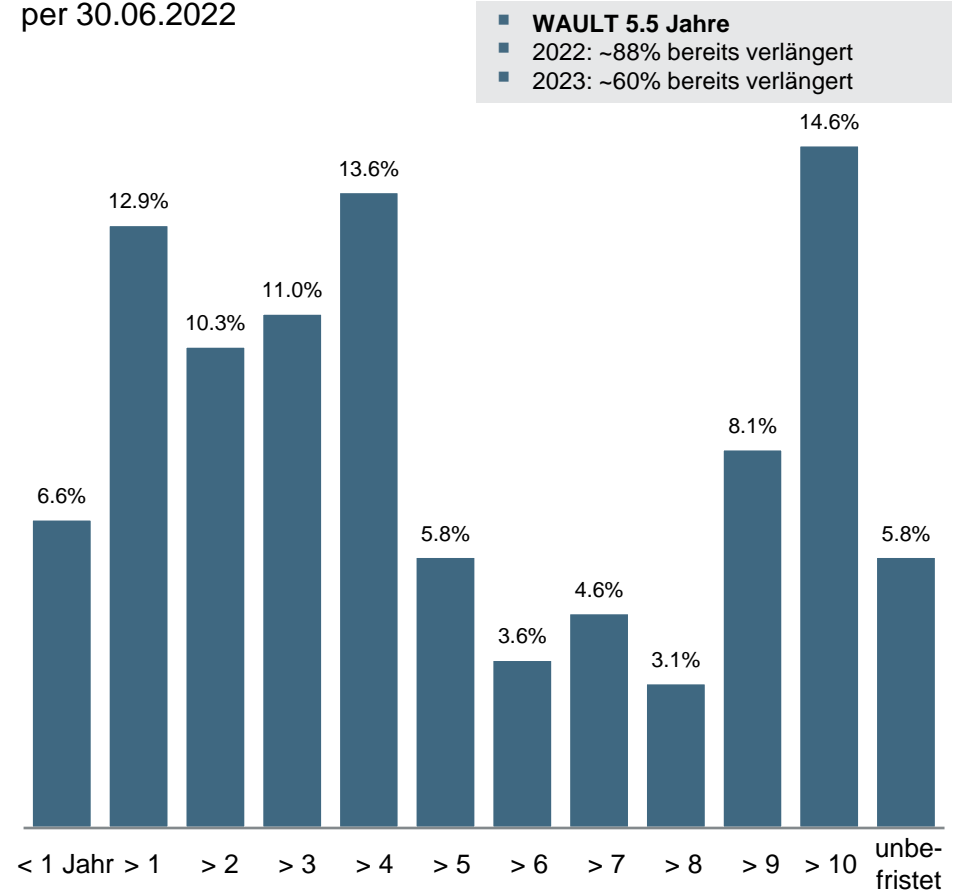
GRÖSSTE RETAILMIETER

in % der Nettomiete per 30.06.2022



FÄLLIGKEIT DER MIETVERTRÄGE

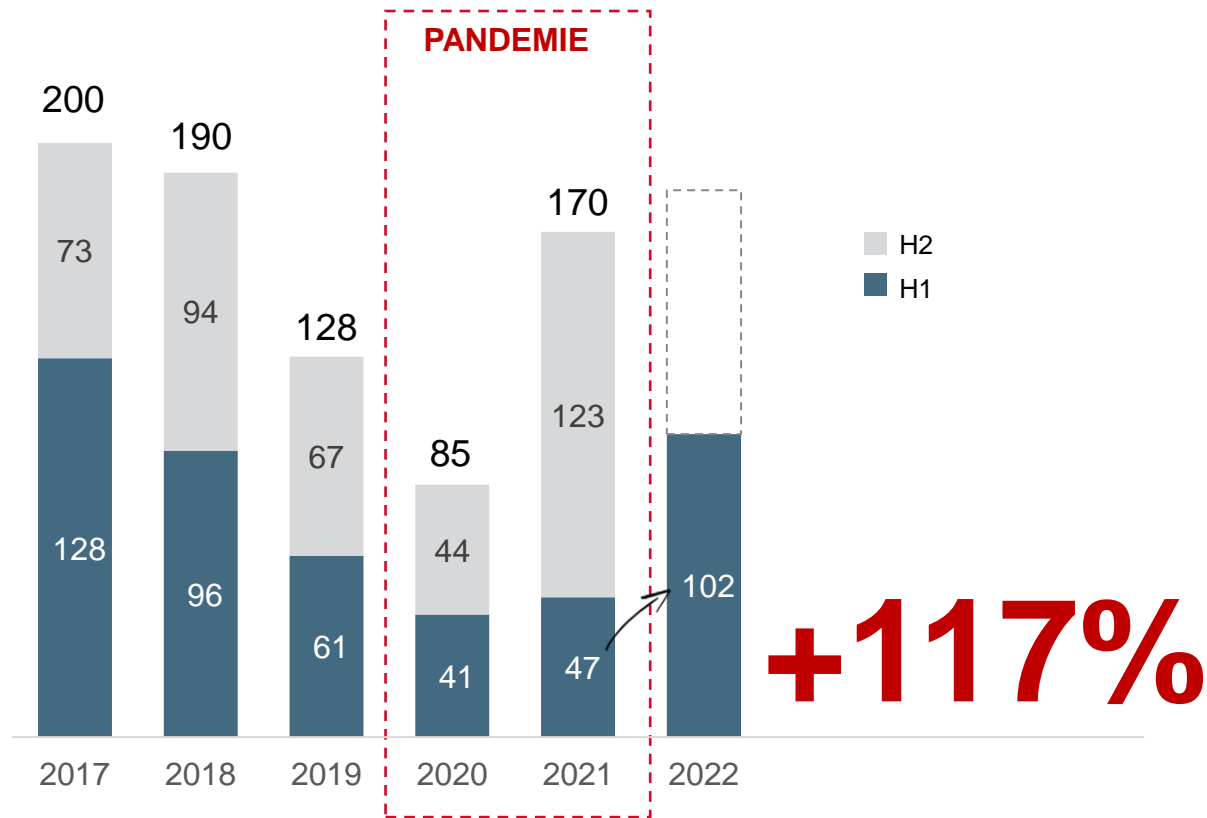
per 30.06.2022



Immobilien: Dynamische Vermietungssituation im 1. Halbjahr 2022

NEU- UND WIEDERVERMIETETE FLÄCHEN

in 1 000 m²

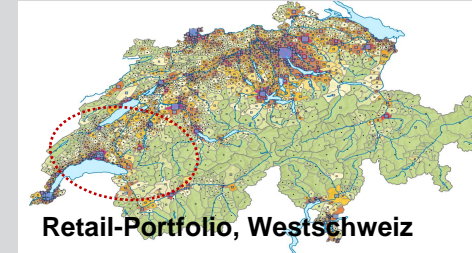


- **Flächen:** Total 102 000m² [H1 2021: 47 000 m²] kommerzielle Flächen neu- beziehungsweise wiedervermietet
- **Bedeutendste neue Mieter:** Adobe, Arxada, NBE Therapeutics und Schweizerische Post
- **Projekte:** Hoher Vorvermietungsstand bei den Projekten JED Schlieren und Stücki Park Basel
- **Dynamische Mietzinsentwicklung:** L4L Mietwachstum um 1.9%

Immobilien: Funktionierendes und attraktives Capital Recycling

VERKÄUFE
CHF
> 290 Mio.

Portfoliobereinigungen



- Verkauf von neun kleineren Bestandsobjekten und Haus B von «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates sowie eines Retail-Portfolios (nach Bilanzstichtag) in der Westschweiz

Akquisitionen



- Kauf attraktiver Entwicklungsprojekte am Bahnhof in Zürich-Oerlikon, Basel Steinenvorstadt und «BERN 131» in Bern (nach Bilanzstichtag)

**KÄUFE &
CAPEX**
CHF
~ 290 Mio.

Real Estate Asset Management: Diversifizierte Dienstleistungspalette

IMMOBILIENFONDS

H1 2022:
+ CHF
400 Mio.



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA

- SPSS IF Commercial: CHF 0.3 Mrd.
- Akara Swiss Diversity Property Fund PK: CHF 2.4 Mrd.
- Akara Property Development I KmGK (closed-end Fund)

VERMÖGENSVERWALTUNG & GESCHÄFTSFÜHRUNG

H1 2022:
+ CHF
300 Mio.



- SPA Immobilien Schweiz: CHF 3.3 Mrd.
- SPA Living+ Europe (Senior Living Investments in Europa): EUR 50 Mio.

ADVISORY

H1 2022:
+ CHF
500 Mio.



- Kunden: PK Asga, BASF und edifondo
- Asset Management von Immobilienportfolios (total CHF 0.9 Mrd.)

► **Umfassende Dienstleistungspalette und ausgewogenes Wachstum in allen Produktgruppen**

Real Estate Asset Management: Überzeugende Stärken



Asset Light Geschäftsmodell – Real Estate Asset Management für Dritte



Starke sowie gleichmässig wachsende Produkte bzw. Dienstleistungen



Total CHF 6.9 Mrd. Assets under Management (+ CHF 1.2 Mrd. ggü. 2021)



2/3 der Erträge stammen aus dem Fondsgeschäft



Anteil wiederkehrender Erträge deutlich über > 50% (wachsend)

Zweit-
grösster
unabhängiger
Real Estate
Manager im
CH-Markt

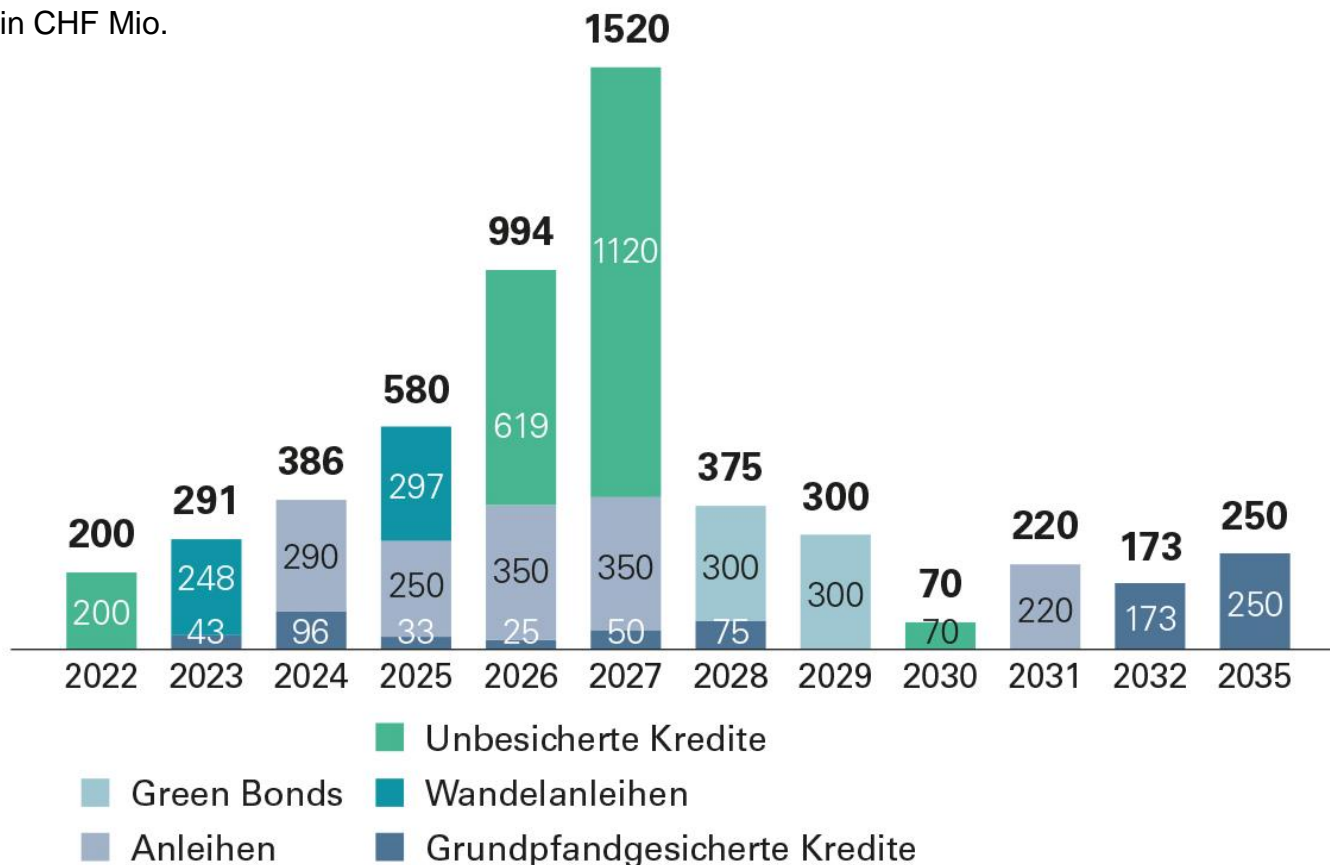
SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME**

Tiefere Zinskosten und LTV bei ausgewogenem Fälligkeitsprofil

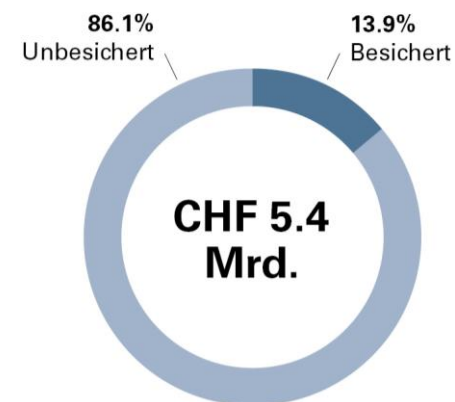
FÄLLIGKEITSPROFIL

in CHF Mio.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

in CHF Mrd. und % (ohne Leasing)



WICHTIGE KENNZAHLEN





Geschäftsjahr	H1 2021	H1 2022
Ø Zinssatz	0.94%	0.70%
Ø Vertragslaufzeit	5.8 Jahre	5.0 Jahre
LTV Immobilienportfolio	42.0%	40.5%

Erhöhung der finanziellen Agilität und Stärkung Bilanzflexibilität

GRUNDSÄTZE

<p>1 Ausgewogener Mix aus Eigen- und Fremdkapital im Interesse aller Stakeholder</p>	<p>2 Flexibilität durch Diversifikation der Finanzierungsquellen</p>	<p>3 Finanzierungskosten am unteren Ende des Markts</p>	<p>4 Homogenität Bank-/Kapitalmarktfinanzierungen (Vermeidung strukturelle Nachrangigkeit)</p>	<p>5 Refinanzierungsrisiken minimieren oder wo möglich vermeiden</p>	<p>6 Best-in-Class IR für alle Investorensegmente</p>
---	---	--	---	---	--

KERNGRÖSSEN UND TRENDS

<p>Total Debt/Total Assets (LTV)</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimaler Einsatz von Fremdkapital übersteht Marktchocs und nutzt das tiefe Zinsumfeld Limitiert Risiken hoher Schuldenanhäufung <p>ZIEL  < 40%</p>	<p>Unencumbered Assets/ Total Assets</p> <ul style="list-style-type: none"> Übergang von Asset-Lending zu Cashflow-Lending Diversifiziertes Immobilienportfolio als Sicherheit für Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen <p>ZIEL  > 80%</p>	<p>Secured Debt/Total Debt</p> <ul style="list-style-type: none"> Hypotheken werden ersetzt durch unbesicherte Kredite oder beschleunigt zurückgeführt Keine neuen Hypotheken (ausser wenn im Rahmen von Zukäufen übernommen) <p>ZIEL  < 20%</p>	<p>Gross Rental Income/Interest Expense (Interest Coverage Ratio – ICR)</p> <ul style="list-style-type: none"> Zwecks Sicherstellung eines ausreichenden Geldflusses im Verhältnis zu den Zinskosten <p>ZIEL  > 7x</p>
--	--	---	--

Swiss Prime Site: Moody's vergibt A3-Rating mit stabilem Outlook

MOODY'S
A3/stable

Swiss Prime Site AG: langfristiges Emittentenrating **A3 mit stabilem Outlook**

Ratingbegründung

- **Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio** von CHF 13.1 Mrd. an zentralen Wirtschaftsstandorten mit einer guten Diversifikation der Nutzungsarten
- **Schweiz (Aaa/stabil) bietet starkes Fundament** für einen stabilen Immobilienmarkt mit einem guten Zugang zu Eigen- und Fremdkapital
- **Diversifiziertes Geschäftsmodell** mit wiederkehrenden Asset Management Erträgen
- **Finanzielle Flexibilität** aufgrund der hohen unbesicherten Vermögenswerte, guter Liquidität und langer Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

Fazit: Swiss Prime Site erweitert sich mit dem Agenturrating den Handlungsspielraum für mögliche Refinanzierungen in der Schweiz und auf internationalen Finanzmärkten

SWISS PRIME SITE

**WIR SCHAFFEN
LEBENSÄÄUME**

Starke ESG-Ratings von Sustainalytics und Inrate

**RATING AGENCY,
BENCHMARK &
INDICES**



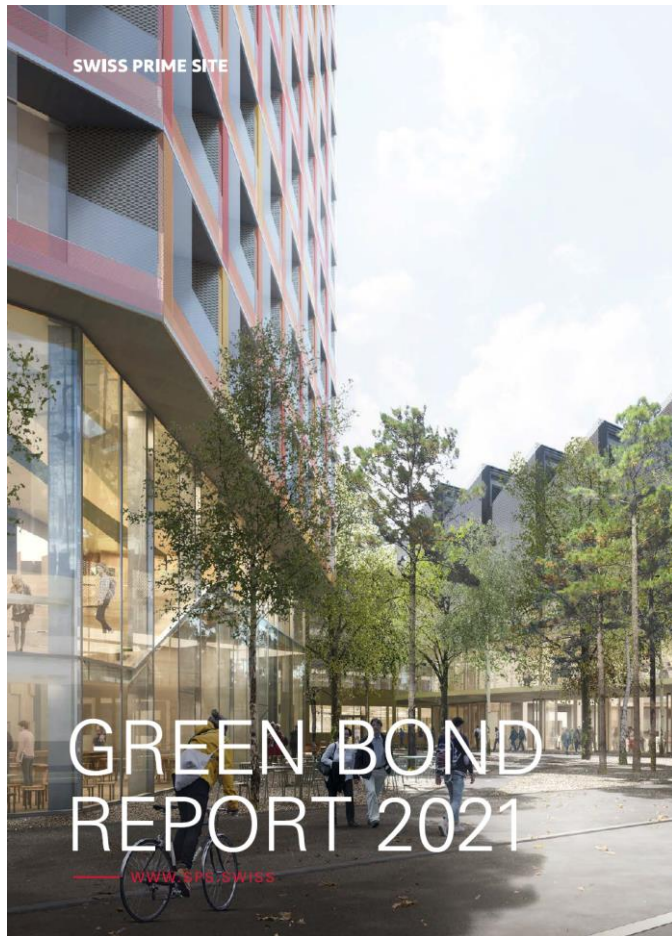
RATING	13.3 Low Risk (0-10: Negligible 10-20: Low 20-30: Medium 30-40: High)	A (AAA to CCC)	C- (A+ to D-)	A- (A+ to D-)	«Green Star» Investment: 74 Development: 78	SXI Swiss Sustainability 25 (index of the top 25 companies ranked by ESG rating of Inrate)*
DATUM	27. Juli 2022 (Report 2021)	31. Mai 2022	5. Oktober 2021	2. Juni 2022 (Report 2021)	15. Oktober 2021	Aufnahme in Index: 19. September 2022

* ebenfalls im SBI ESG Index (Swiss Bond Index)

Wichtige Initiatives im Bereich ESG

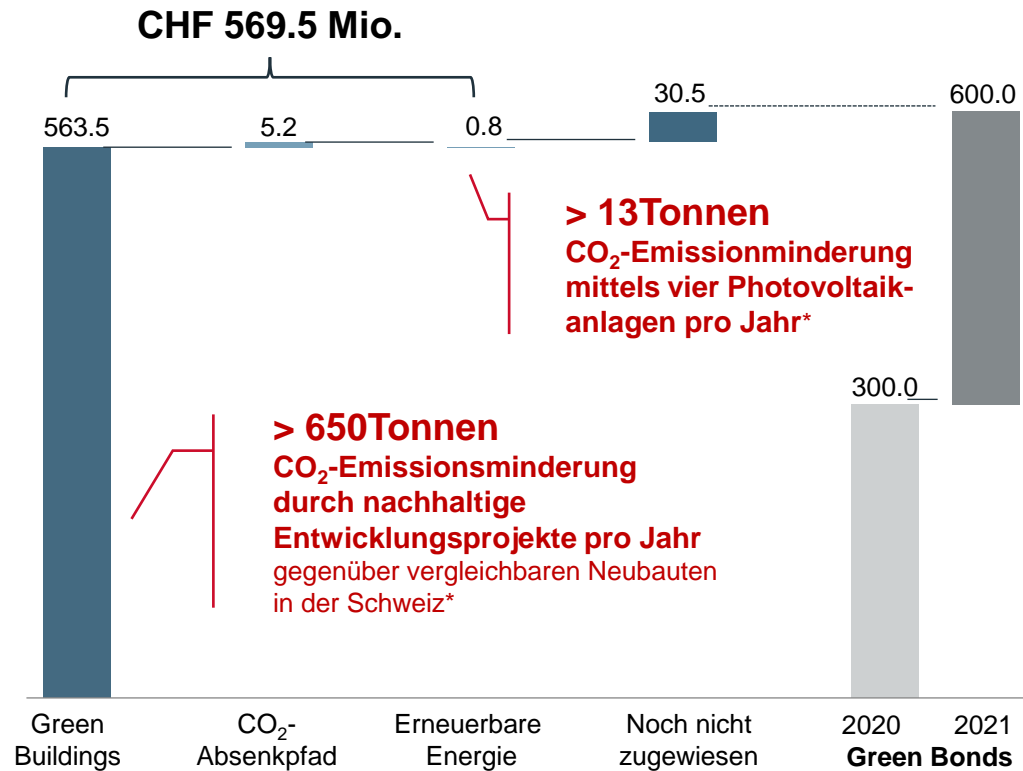
Kreislaufwirtschaft (zirkuläres Design, neues Geschäftsmodell)			
<p>ESG INTEGRATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ratings / Benchmarks (GRESB) ▪ Code of Conduct (z. B. für Lieferanten / Richtlinien) ▪ Ausbildung Mitarbeitende ▪ ESG Ziele (MBO) ▪ An ESG-Kriterien gekoppelte Finanzierung (z. B. Green Bonds, Syndikatskredit) ▪ ESG in A&S / P&D ▪ ESG in AM («Green Leases», Mieterumfragen) 	<p>RISK MANAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbezug von Klimarisiken ins Risikomanagement des Unternehmens ▪ Berichterstattung nach TCFD 	<p>ZERTIFIZIERUNGS-STRATEGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsprojekte nach SNBS ▪ Bestandesimmobilien nach BREEAM in use (Ziel sind 75% der Flächen bis Ende 2022) 	<p>KLIMANEUTRALITÄT BIS 2040</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energiemanagement ▪ CO₂ Absenkpfad <ul style="list-style-type: none"> - Ersatz fossiler Energie - effiziente Gebäudehüllen ▪ Beschaffung erneuerbarer Energie (z. B. Fernwärme) ▪ Produktion von erneuerbarer Energie (Rollout PV-Anlagen) ▪ Innovative Technologien ▪ Lieferketten
Stakeholder Engagement und Reporting			

Finanzierung: Starker Bezug zu den Nachhaltigkeitskriterien



GREEN BOND MITTELVERWENDUNG 2021

in CHF Mio.



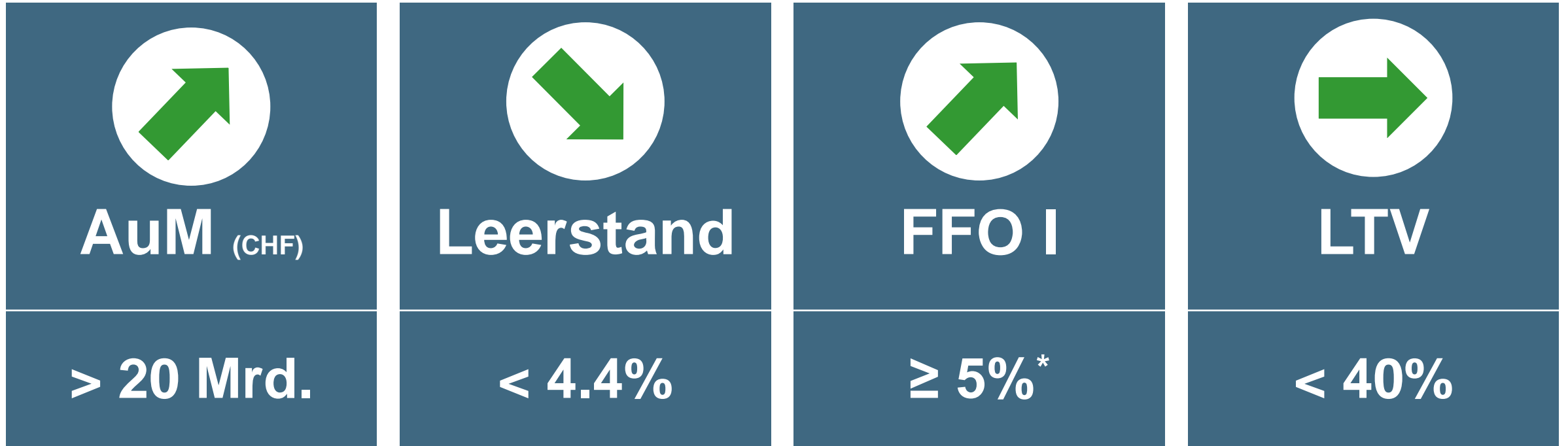
- **Green Bond Report:** Publikation des ersten Berichts zur Verwendung der mittels Green Bonds aufgenommenen Mitteln im Umfang von total CHF 600 Mio.
- **Zugewiesene Mittel:** Über 94% der aufgenommenen Mittel sind bereits in Entwicklungsprojekten, Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz und für Photovoltaikanlagen geflossen
- **Impact:** Entwicklungen mit 60-80% tieferen Emissionskoeffizienten als vergleichbare Neubauten und rund 330 Tonnen CO₂-Minderung mit vier PV-Anlagen über 25 Jahre

* projektspezifische Berechnung von Emissionskoeffizienten als Benchmarks durch TEP Energy, Januar 2022

**Das Immobilienportfolio
von Swiss Prime Site
Immobilien ist bis 2040
klimaneutral.**

Versprochen.

Guidance Geschäftsjahr 2022



* adjustiert um Vorfälligkeitsprämien in Höhe von CHF 24.9 Mio. in 2021

SWISS PRIME SITE



Q&A

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

Capital Markets Day 26. Oktober 2022

Geschäftsjahr 2022 9. Februar 2023

Headquarters

Swiss Prime Site AG

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zug

Phone: +41 58 317 17 17

www.sps.swiss

Zurich Office

Swiss Prime Site AG

Prime Tower, Hardstrasse 201

CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG

Rue du Rhône 54

CH-1204 Geneva

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.