

SWISS PRIME SITE

RESULTATE GESCHÄFTSJAHR 2021

ZÜRICH, 17. FEBRUAR 2022



SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2021

2 WICHTIGSTE ERGEBNISSE UND PROJEKTPipeline

3 FINANZEN

4 ERWARTUNGEN 2022 UND AUSBLICK

Investment Plattform 2021: Outperformance auf allen Ebenen

SWISS PRIME SITE		AKARA + Swiss Prime Site Solutions				wincasa
AuM (in CHF Mrd.)	AKTIEN	ANLEIHEN	FONDS	SPA	DRITT-MANDATE	WINCASA
12.8	#7 im europäischen Markt der börsenkotierten Immobilienunternehmen (CHF 7 Mrd. Kapitalisierung)	Anleihen, Wandelanleihen und Green Bonds	Nichtkotierte Fonds für qualifizierte Schweizer Investoren (open-ended und closed-ended); durch FINMA reguliert	Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) für Schweizer Pensionskassen; steuerbefreit und reguliert	Asset Management Beratung für Dritt Kunden	Immobiliendienstleistungen für direkt investierte Immobilienanleger
2021	SPSN: +7.0% (REAL: +4.4%) Total Return seit IPO: 7.3% p.a.	2. Green Bond über CHF 300 Mio. Total Green Bonds: CHF 600 Mio.	1. Fonds mit CHF 220 Mio. gestartet Zukauf Akara mit CHF 2.3 Mrd. AuM	SPA: CHF 340 Mio. Kapitalaufnahmen Rendite SPA: 6.4% (KGAST: 5.04%)	Gewinn neues PK-Mandat 3 Mandate: CHF ~1.0 Mrd. Volumen	Steigerung AuM auf CHF 76 Mrd. Wachstum von CHF ~4 Mrd.

* aktuell und zugesichert

Resultate übertreffen die gesetzten Ziele (1/2)



HOHES WACHSTUM BETRIEBSERTRAG

- Steigerung um +5.1%* auf CHF 744.9 Mio.
- Positiver Beitrag beider Segmente



DEUTLICHER ANSTIEG MIETERTRÄGE

- Ertrag aus Vermietung um 3.1%* (Ziel: +2.5%) auf CHF 426.7 Mio. gesteigert (L4L: 0.5%)
- Leerstandabbau von 5.1% auf 4.6% (Ziel: 4.6 – 4.8%)



BEGRENZTER EINFLUSS AUS PANDEMIE

- Minderertrag von CHF 7.9 Mio. (VJ: CHF 12.7 Mio.)
- Gewährten Mieterlasse von CHF 4.8 Mio. sowie tiefere Umsatz- und Parkingmieterträge von CHF 3.1 Mio.



ATTRAKTIVES IMMOBILIENPORTFOLIO

- Wachstum Immobilienportfolio auf CHF 12.8 Mrd. (+3.8%) inkl. Neubewertungen von CHF 318.8 Mio.
- Unverändert attraktive Nettoobjektrendite von 3.2%



STARKE PERFORMANCE DIENSTLEISTUNGEN

- Swiss Prime Site Solutions mit Wachstum der AuM auf CHF 3.6 Mrd., Erhöhung Betriebsertrag um 38.8%
- Erhalt FINMA-Bewilligung, Launch SPSS IF Commercial und Zukauf der Akara-Gruppe



DISZIPLINIERTES KOSTENMANAGEMENT

- Erhöhung der Profitabilität dank stabilen Personalkosten
- Betriebliches Ergebnis (EBIT) vor Neubewertungen stieg um 12.5%* (Ziel: +5.0%) auf CHF 396.6 Mio.

* auf vergleichbarer Basis (d. h. ohne Einfluss Verkauf Tertianum)

Resultate übertreffen die gesetzten Ziele (2/2)



HOHES GEWINNWACHSTUM

- Steigerung des Unternehmensgewinns auf CHF 507.4 Mio. (+25.2%*)
- CHF 6.68 pro Aktie [CHF 5.33 pro Aktie]



STARKE BILANZ UND FUNDS FROM OPERATIONS

- EK-Quote auf 48.3% verbessert, LTV auf 40.2% reduziert (netto 39.3%)
- EPRA NTA auf CHF 100.84 pro Aktie (+4.8%) gesteigert
- FFO I pro Aktie stieg 2021 von CHF 3.59* auf CHF 3.96



OPTIMIERUNG FINANZIERUNG

- Ablösung Bankhypotheken und Abschluss zweier unbesicherter Kreditfazilitäten über CHF 2.6 Mrd.
- Deutliche Stärkung der finanziellen Flexibilität
- Reduktion Ø-Zins von 1.1% auf 0.75%



NACHHALTIGE GESCHÄFTSFÜHRUNG

- Start verschiedener nachhaltiger Projekte und Umbauten (z. B. Müllerstrasse, Zürich, und Route de Meyrin, Genf)
- Mittelverwendung der emittierten Green Bonds (CHF 600 Mio.) führt zu signifikanten CO₂-Einsparungen

* auf vergleichbarer Basis (d. h. ohne Einfluss Verkauf Tertianum)

SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENSRÄUME

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2021

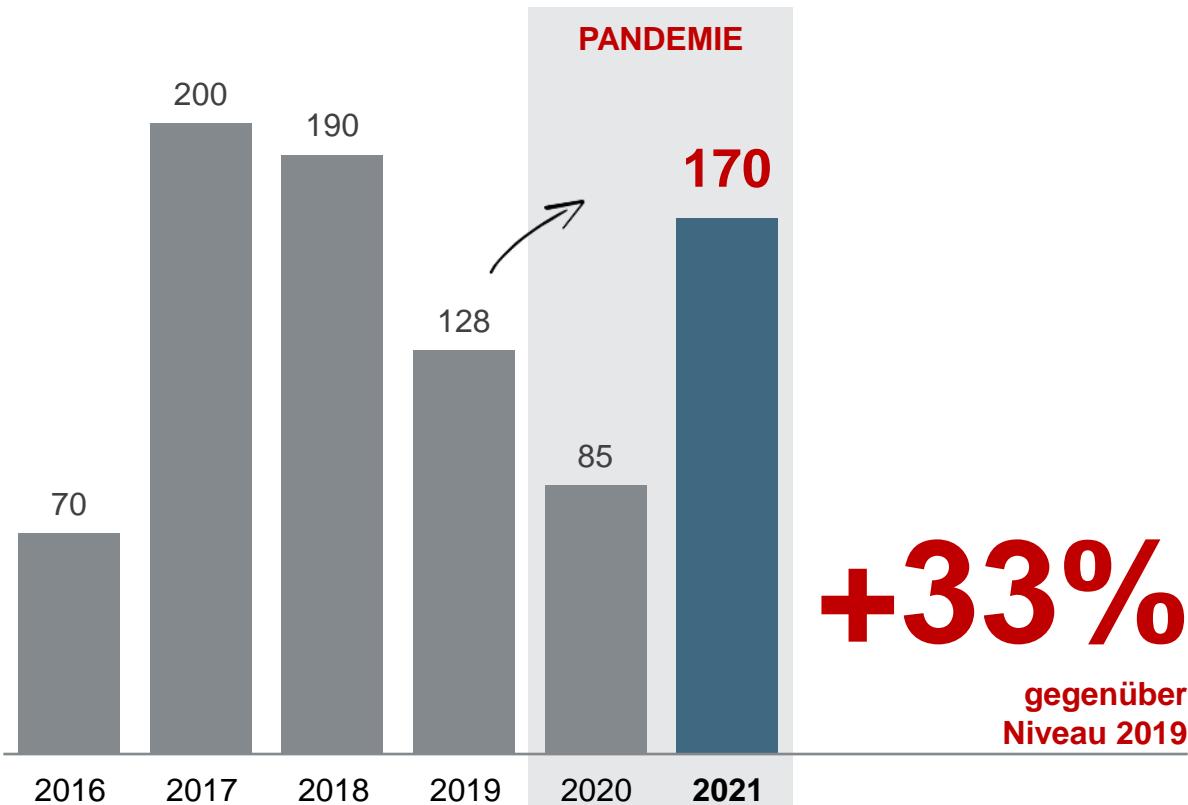
2 WICHTIGSTE ERGEBNISSE UND PROJEKTPipeline

3 FINANZEN

4 ERWARTUNGEN 2022 UND AUSBLICK

Immobilien: Mieterfolge und attraktive Transaktionen

NEU- UND WIEDERVERMIETETE FLÄCHEN

in 1 000 m²

- Rund 170 000 m² [GJ 2020: 85 000 m²] Büro- und Retailflächen neu beziehungsweise wiedervermietet; davon 23 000 m² Leerstandsabbau
- Google als Alleinmieter an der Müllerstrasse in Zürich; mit Zalando, HDI (beide im Prime Tower) sowie Aquilas (Stücki Park Basel) signifikante neue Grossmietner hinzugewonnen
- Mit CMS, Westhive sowie einem weiteren Ankermieter erhöht sich die Vorvermietung im aktuell grössten Entwicklungsprojekt Alto Pont-Rouge, Lancy, auf 50%
- Zusammenarbeit mit Superlab Suisse für total 10 000 m² Labor- und Forschungsflächen in den beiden Entwicklungsprojekten Stücki Park Basel und JED Schlieren
- Kauf attraktiver Parzelle in Zürich-Altstetten mit hohem Entwicklungspotenzial (nahe Logistikimmobilie West-Log)
- Verkauf einer Liegenschaft in Zürich (Stadelhofen) und eines weiteren Hauses (E) des Projekts Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates, an die Hans Wilsdorf-Stiftung; Haus A zu 96% im Stockwerkeigentum verkauft oder reserviert

Attraktives Portfolio: Hohe Neubewertungen und tieferer Leerstand

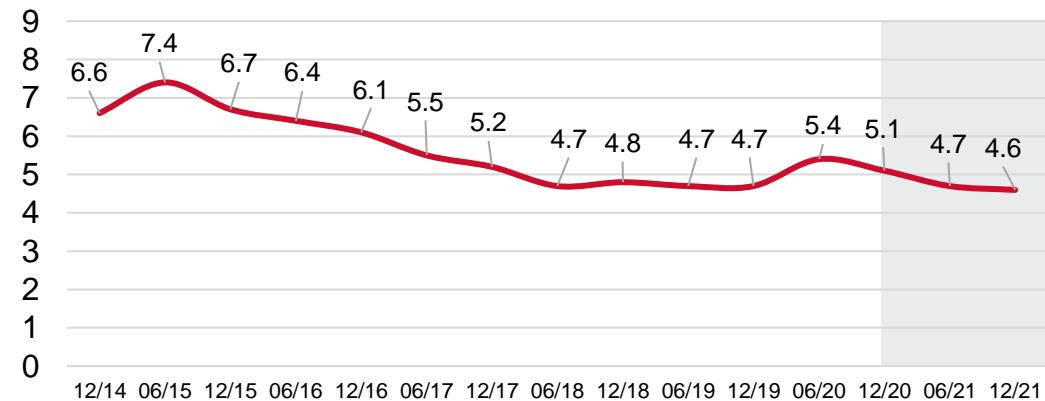
IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

	2020*	2021
Total	12 322.6	12 793.5
davon Projekte Entwicklungen	829.5	1 006.9
Liegenschaften (Anzahl)	185	184
Ertrag aus Vermietung	413.7	426.7
Neubewertungserfolg	203.4	318.8
Nettoobjektrendite (in %)	3.2	3.2
Diskontierungssatz real (in %), Ø	2.91	2.75

LEERSTANDSQUOTE

in % (Konzern)



- Neubewertungserfolg:** CHF 318.8 Mio. netto; darin eingeschlossen sind Aufwertungen von CHF 310.0 Mio. bei Bestandsimmobilien und CHF 8.8 Mio. bei Entwicklungsvorhaben
- Nettoobjektrendite:** Stabile und im Marktvergleich attraktive 3.2% trotz hohen Neubewertungen

- Leerstandsquote:** Tiefster Stand seit 2014; deutlicher Rückgang von 5.1% (2020) auf 4.6% (2021)
- Weitere Entwicklung:** Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau; mittelfristig weiterer Abbau

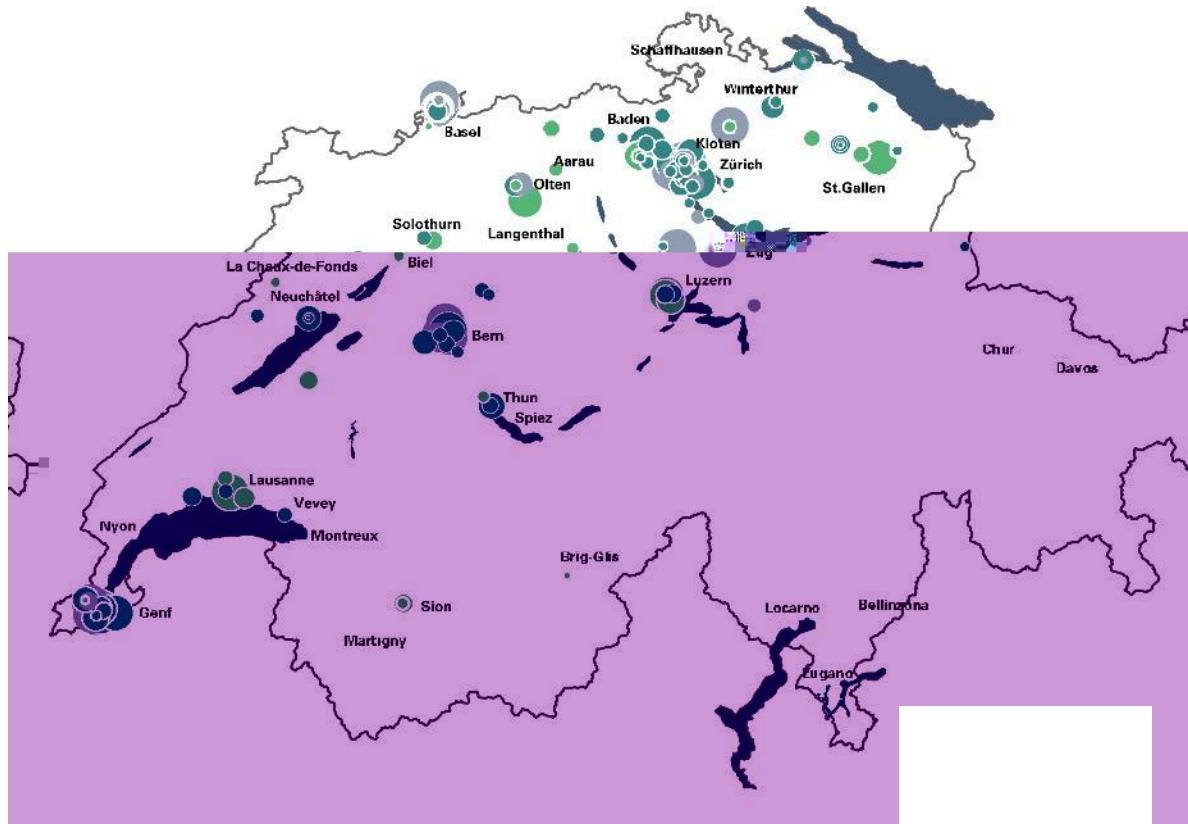
* auf vergleichbarer Basis (d. h. ohne Einfluss Verkauf Tertianum)

Fokussiertes Portfolio auf Zentren sowie Büro- und Gewerbenutzung

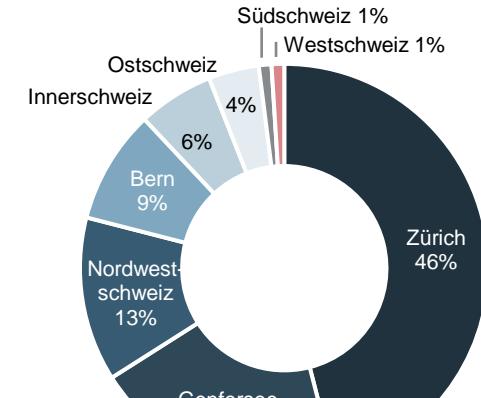
CHF 12.8 Mrd.
Immobilienportfolio

184
Anzahl Immobilien

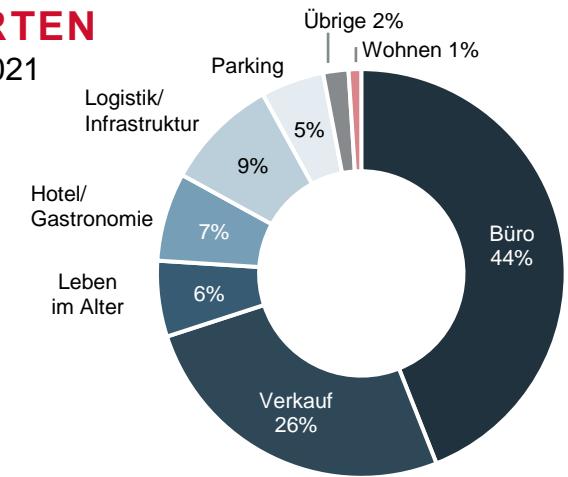
1.7 Mio. m²
Vermietbare Fläche



REGIONEN
per 31. Dezember 2021



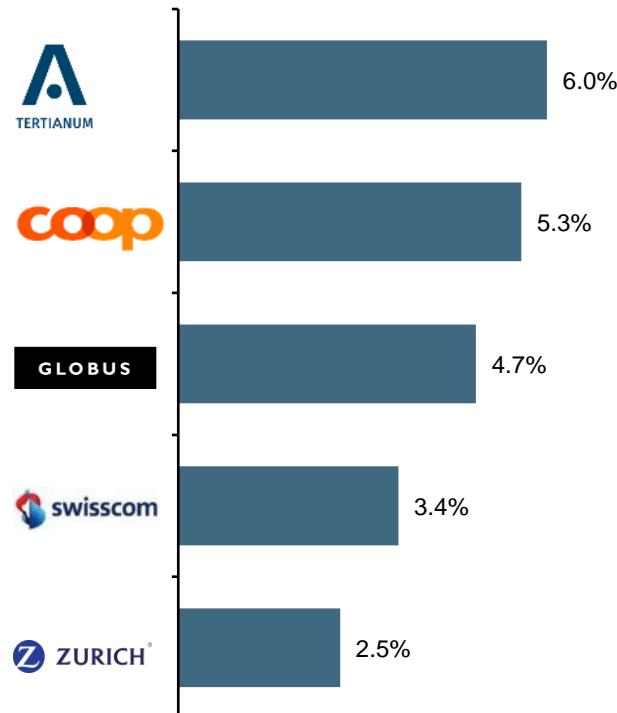
NUTZUNGSARTEN
per 31. Dezember 2021



Grösste Mieter und Fälligkeitsstruktur der Verträge

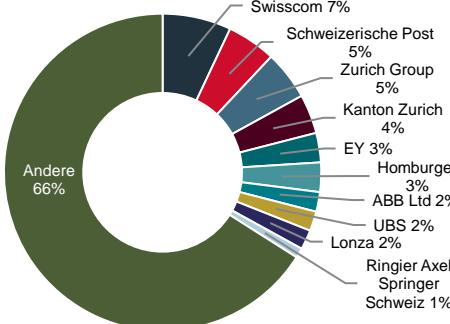
BEDEUTENDSTE MIETER

in % der Mieterträge per 31.12.2021



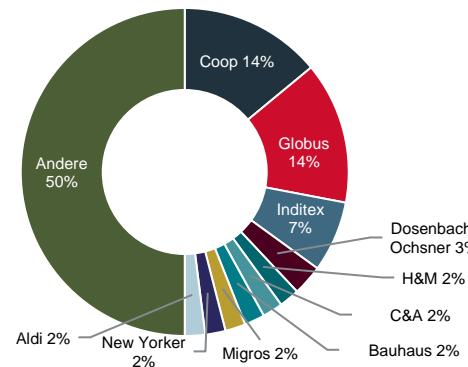
GRÖSSTE BÜROMIETER

in % der Fläche per 31.12.2021



GRÖSSTE RETAILMIETER

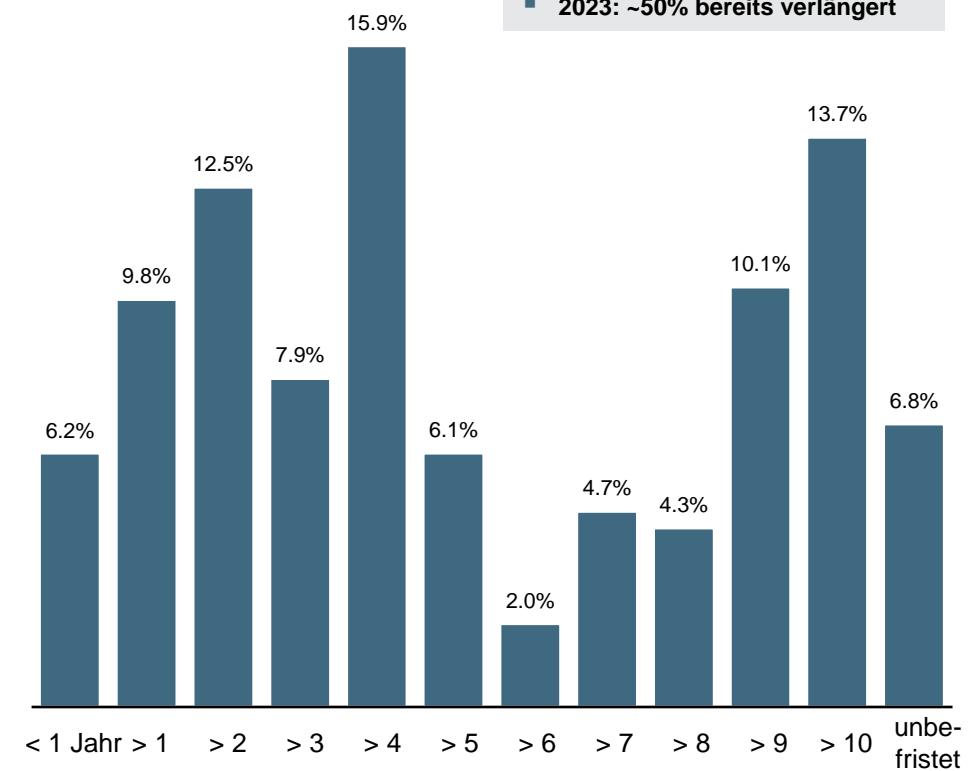
in % der Fläche per 31.12.2021



FÄLLIGKEIT DER MIETVERTRÄGE

per 31.12.2021

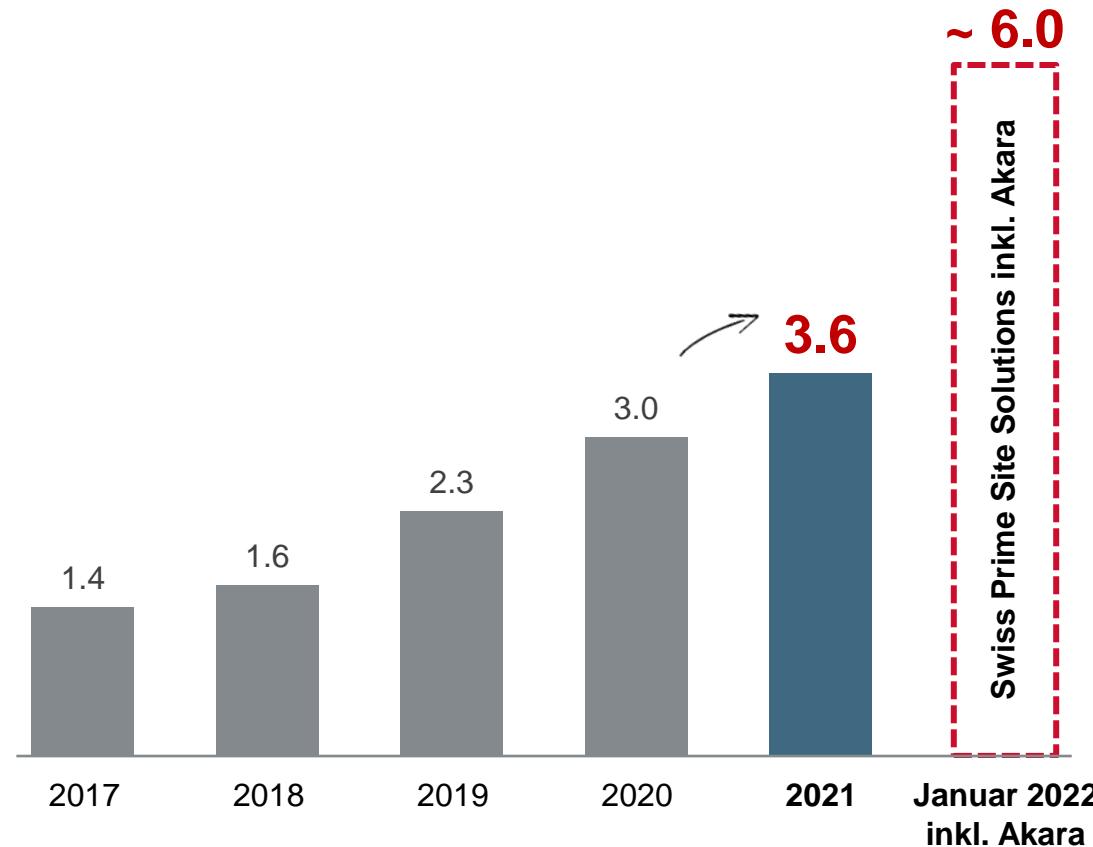
- WAULT 5.6 Jahre
- 2022: ~80% bereits verlängert
- 2023: ~50% bereits verlängert



Starker Ausbau des Bereichs Asset Management

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in CHF Mrd.



Organische Steigerung der Assets under Management um 20% von CHF 3.0 Mrd. auf CHF 3.6 Mrd:

SPA Immobilien Schweiz (AuM CHF 3.0 Mrd.)

- Zwei Emissionen mit Neugeldern von rund CHF 340 Mio.
- Senkung Leerstandsquote auf 3.44% [4.02%]
- Steigerung Anlagerendite auf 6.40% [3.68%]
- Entwicklungspipeline von CHF 600 Mio. vorhanden

SPA Living+ Europe (AuM EUR 43.6 Mio.)

- Kauf erster Assets für die neue Anlagegruppe

Fondsgeschäft

- Lancierung 1. Fonds mit Emission von CHF 144 Mio.
- Ankauf Immobilien im Wert von CHF 220 Mio. (01/2022)
- 2. Emission im März 2022 mit Volumen von ca. CHF 145 Mio.

Mandate (AuM CHF ~0.5 Mrd.)

- Hinzugewinn neues Kundenmandat von bis zu CHF 1 Mrd.

Akquisition Akara-Gruppe: Erweiterung der Produktpalette



Visualisierung: Projekt Akara Tower, Baden

- Zukauf des gründergeführten Real Estate Asset Managers Akara
- AuM: CHF 2.3 Mrd. (Wachstum 2021: CHF ~ 0.7 Mrd.)
- Signing: 15. Dezember 2021
- Closing: 10. Januar 2022
- Kunden: Stark ergänzende Kundensegmente mit über 100 neuen Investoren
- Produkte: Erweiterung der Produktpalette um zwei neue Fonds für qualifizierte Anleger:
Akara Diversity PK – offener Fonds mit Fokus auf Wohnen
Akara Property Development I KmGK – geschlossener Fonds

Asset Management: Attraktives «asset light» Geschäftsmodell



Swiss Prime Anlagestiftung (SPA)

- SPA Immobilien Schweiz: CHF 3.0 Mrd.
- SPA Living+ Europe lanciert in 2021



Immobilienfonds (open-ended und closed-ended)

- Swiss Prime Site Solutions IF Commercial: CHF 220 Mio.
- Akara Diversity PK: CHF 2.3 Mrd.
- Akara Property Development I KmGK



Mandate und Dienstleistungen für Pensionskassen

- Zwei Kunden mit einem Volumen von CHF 0.4 Mrd.
- Ein Kunde mit einem Mandat von bis zu CHF 1 Mrd.

EBIT Beitrag
von CHF 27 bis
28 Mio. ab 2022

Nachhaltigkeit: Unsere Verantwortung



STAKEHOLDER

- Mieterlasse von CHF 4.8 Mio. in 2021 gewährt
- Durchführung 3. Stakeholderdialog
- Verhaltenskodex für Lieferanten und Konzept zur Umweltpolitik in Kraft gesetzt



MITARBEITENDE

- Mitarbeiterumfrage mit hoher Beteiligung (80%) und positiven Resultaten
- Fokussierung der Standorte auf Zürich, Zug und Genf



FINANZEN

- Emission 2. Green Bond mit einem Volumen von CHF 300 Mio. (75% Marktanteil bei Immobilien)
- Anbindung der Kreditmargen bei neuen Konsortialkrediten an ISS ESG Rating



ÖKOLOGIE

- Klimaneutralität bis 2040 (Scope 1 – 3)
- Forcierung verschiedener Massnahmen im Bestand (z. B. Verdoppelung Photovoltaikanlagen) und Projekten (Kreislaufwirtschaft)



INFRASTRUKTUR

- Katalogisierung und Wiederverwendung der Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft (Pilotprojekt Müllerstrasse, Zürich)
- Kontinuierlicher Ausbau der Bestandszertifizierungen



INNOVATION

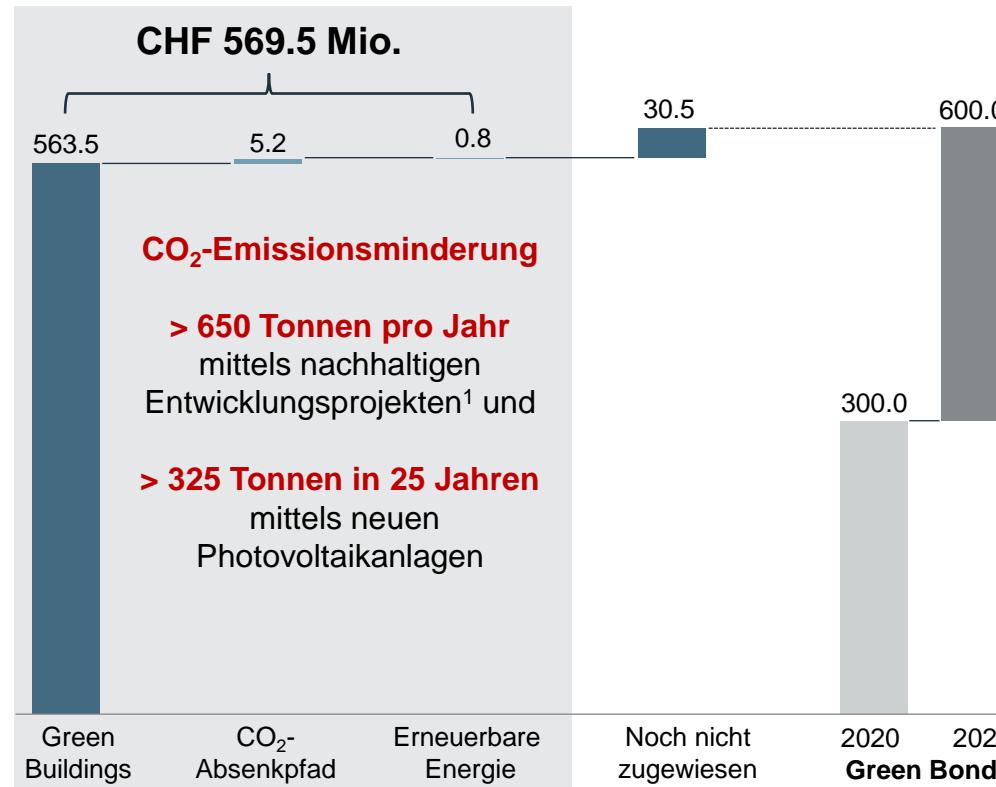
- Durchführung Accelerator Programme zu den Themen «New Work», «Healthy Building», «Servitization» und «Enterprise Tech»
- Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern

Green Bond Investments mit Emissionsminderung



GREEN BOND MITTELVERWENDUNG 2021

in CHF Mio.



Quelle: Projektspezifische Berechnung von Emissionskoeffizienten als Benchmarks durch TEP Energy, Januar 2022

¹ Berechnete Projektkennwerte gegenüber vergleichbaren Neubauten in der Schweiz ab 2016

- **Green Bond Report:** Publikation des ersten Berichts zur Verwendung der mittels Green Bonds aufgenommen Mitteln im Umfang von total CHF 600 Mio.
- **Zugewiesene Mittel:** Über 94% der aufgenommen 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 325 t CO₂-Minderung mit neuen PV-Anlagen über 25 Jahre

SWISS PRIME SITE

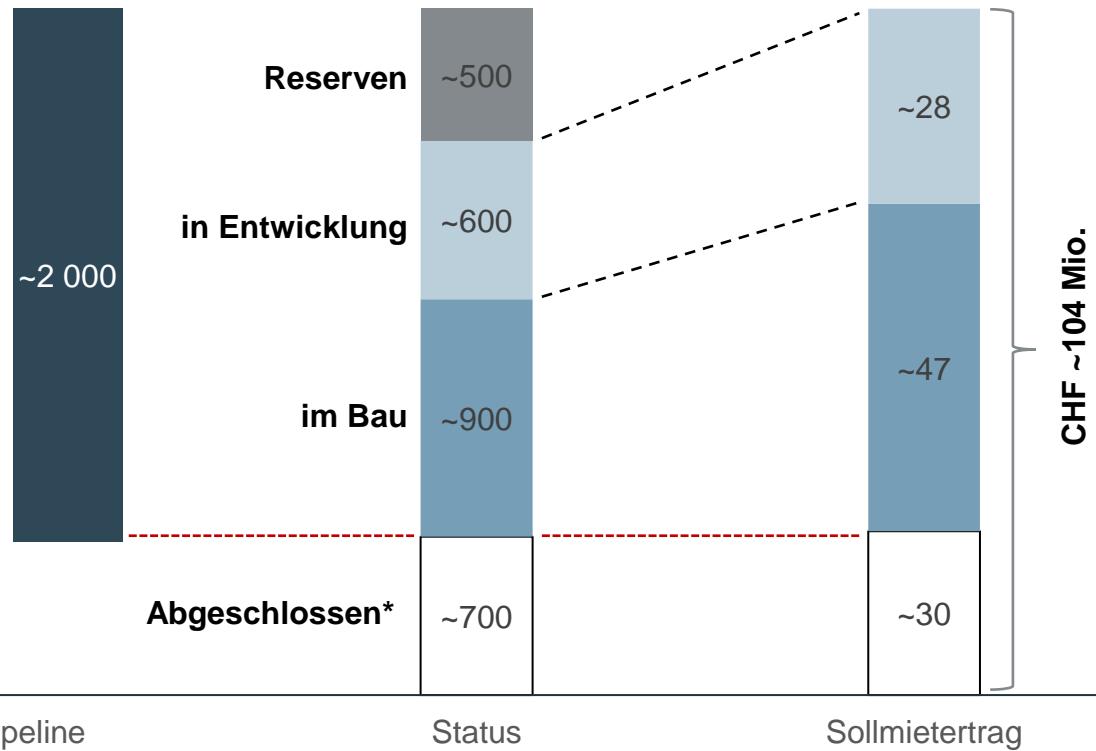


WIR SCHAFFEN
LEBENSRÄUME

Grosses Potenzial durch Verdichtung, Ausnutzung und Landbank

PROJEKTPipeline

in CHF Mio.



- **Projekte abgeschlossen:** Projekte im Umfang von CHF ~700 Mio. beendet; Sollmiettertrag pro Jahr von CHF ~30 Mio.
- **Projekte im Bau:** Projekte im Umfang von rund CHF ~900 Mio. und Sollmiettertrag von total CHF ~47 Mio.
- **Projekte in Entwicklung:** Attraktive Entwicklungsprojekte im Umfang von rund CHF ~600 Mio. und Sollmiettertrag von total CHF ~28 Mio.
- **Pipeline:** Hohes Verdichtungspotenzial und Ausnutzungsreserven innerhalb des Bestandsportfolios (z. B. Route de Meyrin, Genf; Poststrasse, Uster) sowie stetige akquisitorische «Auffrischung» der Landbank

* abgeschlossene Projekte 2019 bis 2021: JED Umbau, YOND, Schönburg, West-Log, Espace Tourbillon und Tertianum Monthey

Projekte im Bau im Zeitplan und mit hohem Vorvermietungsstand

						
Baustatus	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	Baustart erfolgt
Vermietungsstand	100%	70%	50%	100%	100%	100%
Investitionen*	CHF 47 Mio.	CHF 226 Mio.	CHF 306 Mio.	CHF 74 Mio.	CHF 222 Mio.	CHF 35 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 2.1 Mio.	CHF 14.3 Mio.	CHF 15.6 Mio.	CHF 3.2 Mio.	CHF 10.7 Mio.**	CHF 1.3 Mio.
Realisierung***	2020 – 2022	2020 – 2023	2020 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023

* inkl. Landanteil | ** davon CHF 4 Mio. Zusatzmiete p.a. | *** Grundausbau

Projekte in Planung mit attraktiven Nutzungen

						
Gestaltungsplan / BZO	JED Neubau Schlieren BZO	Route de Meyrin 49 Genf QP rechtskräftig	Poststrasse Uster BZO	maaglive Zürich GP rechtskräftig	Rheinstrasse Augst Zonenplan bewilligt	Dreispitz Mitte Münchenstein Quartierplan- verfahren
Wettbewerbsverfahren & Baugesuch/-bewilligung	Baubewilligung erteilt Baubeginn Mitte 2022	in Entwicklung	Studienwettbewerb abgeschlossen	Studienwettbewerb abgeschlossen	Zweistufiger Studienauftrag in Bearbeitung	Städtebaulicher Wettbewerb in Bearbeitung
Vorvermietungsstand	50%	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
Investitionen*	CHF 95 Mio.	CHF 114 Mio.	CHF 46 Mio.	CHF 116 Mio.	CHF 58 Mio.	CHF 170 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 4.4 Mio.	CHF 4.5 Mio.	CHF 1.6 Mio.	CHF 6.6 Mio.	CHF 2.3 Mio.	CHF 8.4 Mio.
Realisierung**	2022 – 2024	2024 – 2026	2024 – 2026	2024 – 2027	2025 – 2027	2028 – 2030

* inkl. Landanteil | ** Grundausbau

SWISS PRIME SITE



**WIR SCHAFFEN
LEBENSRÄUME**

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2021

2 WICHTIGSTE ERGEBNISSE UND PROJEKTPipeline

3 FINANZEN

4 ERWARTUNGEN 2022 UND AUSBLICK

Capital Management von Swiss Prime Site

CAPITAL MANAGEMENT



- Bilanzstruktur:** Optimierte Steuerung der Kapitalstruktur mittels klar definierten Capital Management Grundsätzen
- Kerngrössen**
 - Reduktion der Verschuldung (LTV)
 - Senkung Anteil besicherte Finanzierung
 - Erhöhung Interest Coverage Ratio (ICR)
- Wachstum:** Grundsätze sind Basis für Finanzierung des organischen Wachstums sowie zur Refinanzierung von Akquisitionen

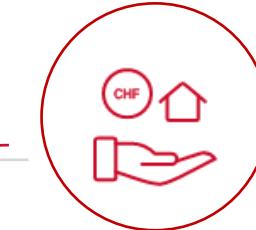
OPTIMIERUNG BILANZ



ERHÖHUNG STABILITÄT



CAPITAL RECYCLING



- Marktumfeld:** Nutzung aktueller Marktopportunitäten zur weiteren Fokussierung des Portfolios (erstklassige Lagen und Immobilien)
- Optimierung Bestand:** Verkauf von Non-Core-Assets (Grösse, Entwicklungsmöglichkeiten, Lage, Retail etc. → CHF 200 – 250 Mio. p.a.)
- Entwicklungs pipeline:** Investition der Verkaufserlöse in aktuelle Projekte und künftige Entwicklungen; Produktion zu ~4.5% Rendite on Cost impliziert Hebung von deutlichen Bewertungsreserven
- Portfolio:** Immobilienbestand wird fokussierter, nachhaltiger und moderner → Steigerung Ertragspotenzial

Erhöhung der finanziellen Agilität und Stärkung Bilanzflexibilität

GRUNDSÄTZE

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

KERNGRÖSSEN UND TRENDS

Total Debt/Total Assets (LTV)

- Optimaler Einsatz von Fremdkapital übersteht Marktschocks und nutzt das tiefe Zinsumfeld
- Limitiert Risiken hoher Schuldenanhäufung

ZIEL  < 40%

Unencumbered Assets/ Total Assets

- Übergang von Asset-Lending zu Cashflow-Lending
- Diversifiziertes Immobilienportfolio als Sicherheit für Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen

ZIEL  > 80%

Secured Debt/Total Debt

- Hypotheken werden ersetzt durch unbesicherte Kredite oder beschleunigt zurückgeführt
- Keine neuen Hypotheken (ausser wenn im Rahmen von Zukäufen übernommen)

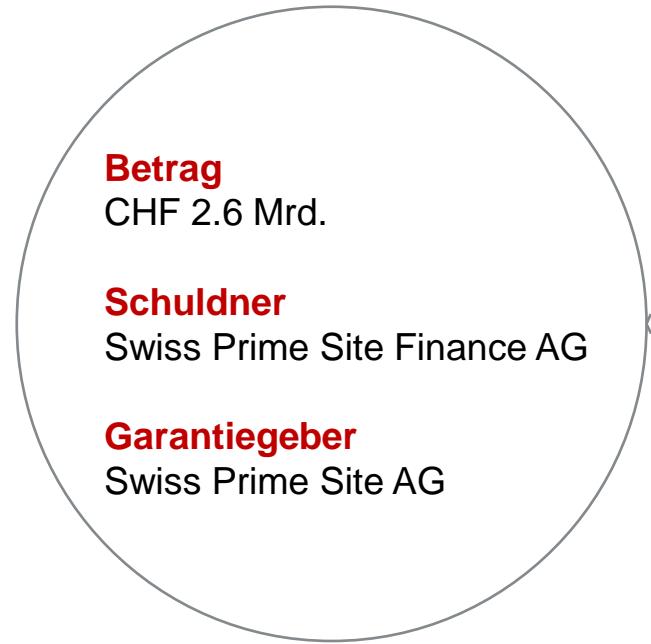
ZIEL  < 20%

Gross Rental Income/Interest Expense (Interest Coverage Ratio – ICR)

- Zwecks Sicherstellung eines ausreichenden Geldflusses im Verhältnis zu den Zinskosten

ZIEL  > 7x

Signing von Sustainability-linked Credit Facilities über CHF 2.6 Mrd.



 Zürcher Kantonalbank	Agent	CHF 1.3 Mrd. Syndicated Sustainability-linked Credit Facility <ul style="list-style-type: none">▪ Laufzeit: 6 Jahre mit Verlängerungsoption (1 Jahr)▪ Kreditmarge an LTV und ISS ESG Rating gekoppelt
 UBS	Agent	CHF 1.3 Mrd. Syndicated Sustainability-linked Credit Facility <ul style="list-style-type: none">▪ Laufzeit: 5 Jahre mit Verlängerungsoption (3 Jahre)▪ Kreditmarge an LTV und ISS ESG Rating gekoppelt

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 12.8 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

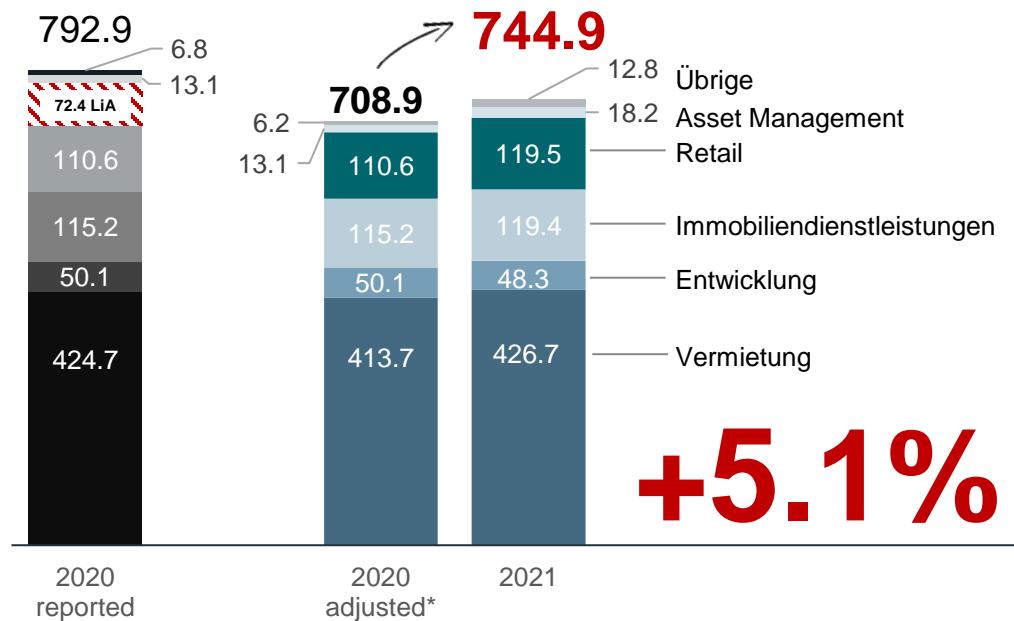


WIR SCHAFFEN
LEBENSRÄUME

Attraktive Resultate Geschäftsjahr 2021 (1/2)

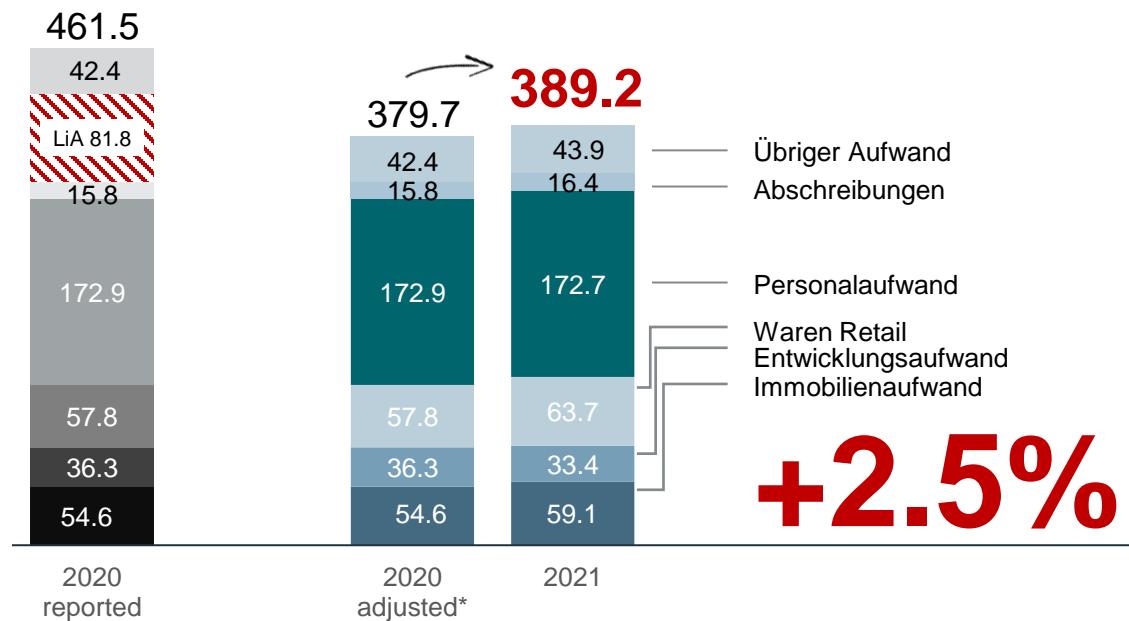
BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.



BETRIEBSAUFWAND

in CHF Mio.



- Deutliche Steigerung des Betriebsertrags (adjustiert) um 5.1%
- Wachstum aller Gruppengesellschaften (Immobilien +3.1%, Solutions +38.8%, Wincasa +3.7% und Jelmoli +8.1%)

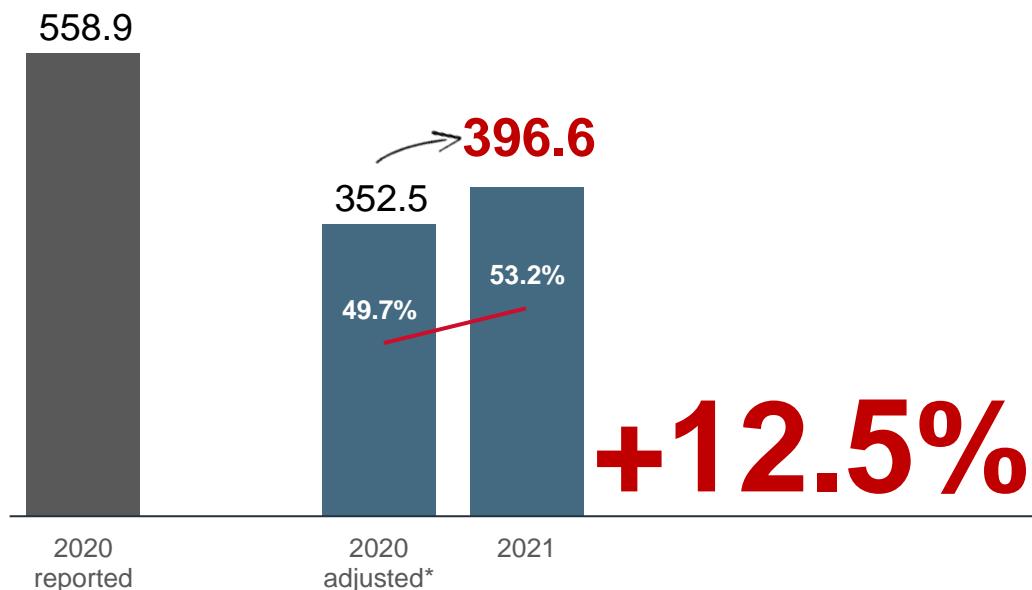
- Unterproportionaler Kostenanstieg führt zur Erhöhung der Profitabilität und EBIT-Marge
- Stabile Aufwandsquote bei Immobilien und gleichbleibender Personalaufwand

* Adjustment: Ertrag aus Leben im Alter & Vermietung (Tertianum) für zwei Monate im Geschäftsjahr 2020 enthalten

Attraktive Resultate Geschäftsjahr 2021 (2/2)

EBIT UND EBIT-MARGE (OHNE NEUBEWERTUNGEN)

in CHF Mio. und %

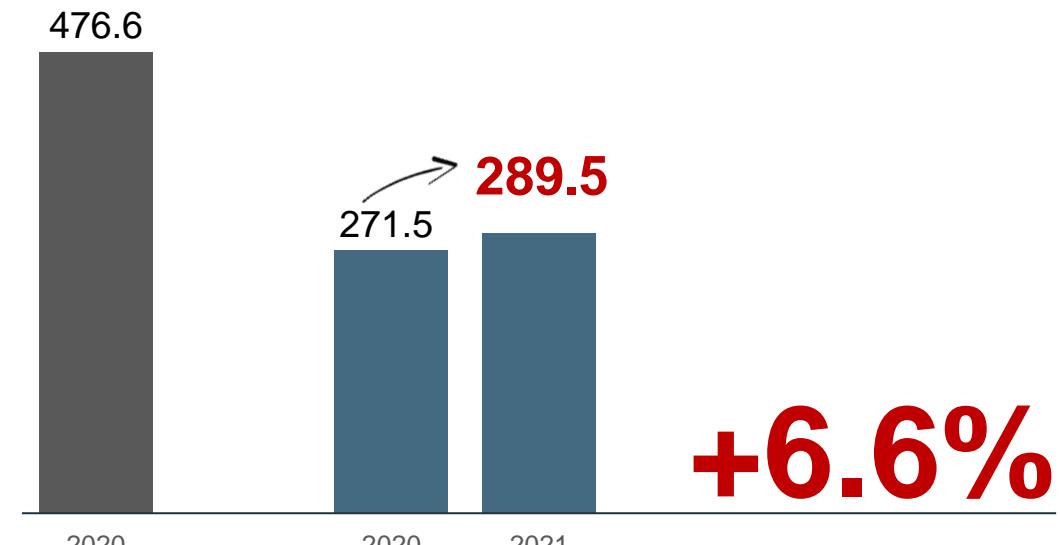


- Betriebliches Ergebnis (EBIT) der Gruppe vor Neubewertungen stieg deutlich um 12.5% (Ziel: +5.0%) auf CHF 396.6 Mio.
- Auch unter Ausklammerung der Verkaufseffekte resultierte eine überproportionale Steigerung von 8.0%

* Adjustments: Verkaufsgewinn Tertianum von CHF 204.2 Mio. in 2020 und Resultate Tertianum Januar und Februar 2020

GEWINN (OHNE NEUBEWERTUNGEN UND SÄMTLICHE LAT. STEUERN)

in CHF Mio.

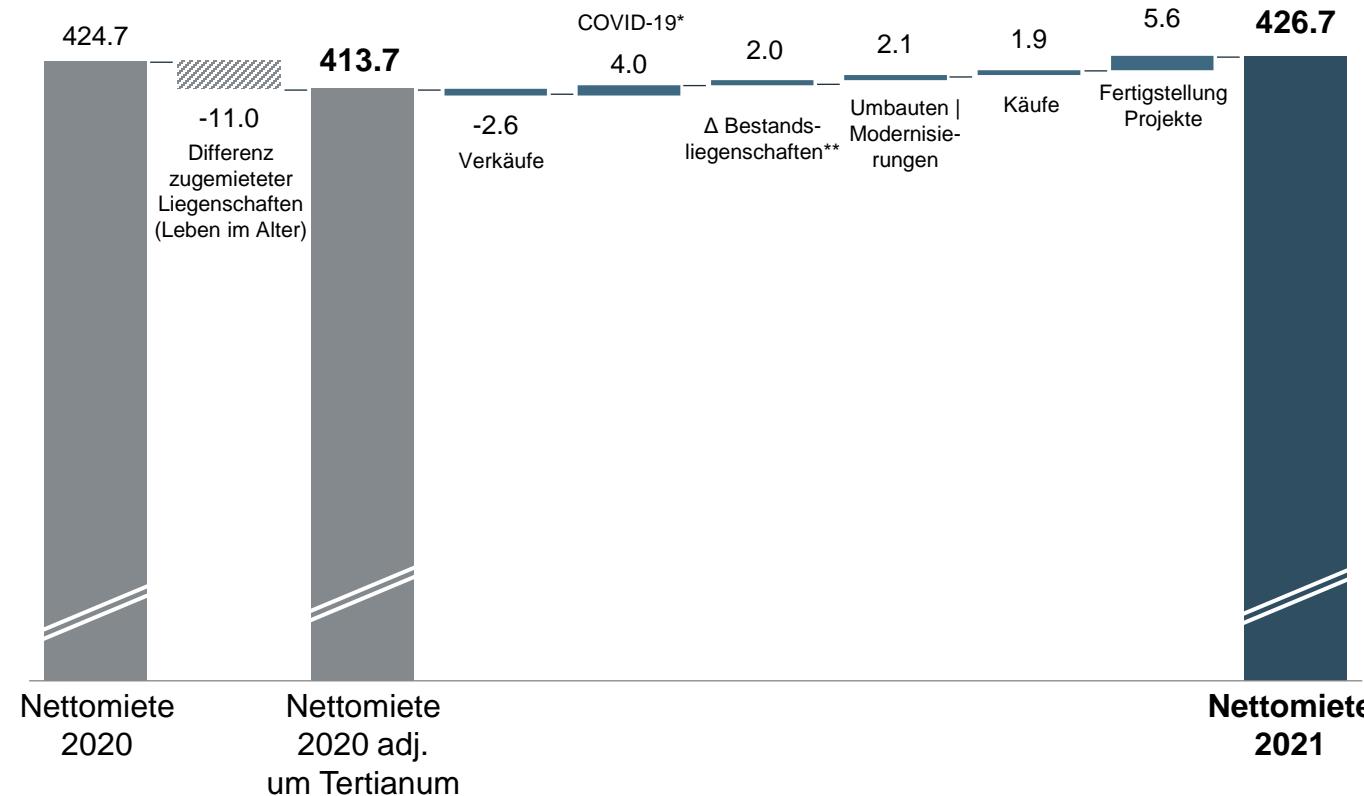


- Tieferer Netto-Finanzaufwand (CHF 46.8 Mio. nach CHF 59.8 Mio.) und bessere operative Entwicklung überkompensieren einmalige Vorfälligkeitsprämien von CHF 24.9 Mio.
- EPS pro Aktie von CHF 3.81 ggü. CHF 3.57 im Vorjahr

Wachstum der Mieterträge um 3.1% (L4L 0.5%)

ENTWICKLUNG NETTOMIETERTRÄGE KONZERN

in CHF Mio.



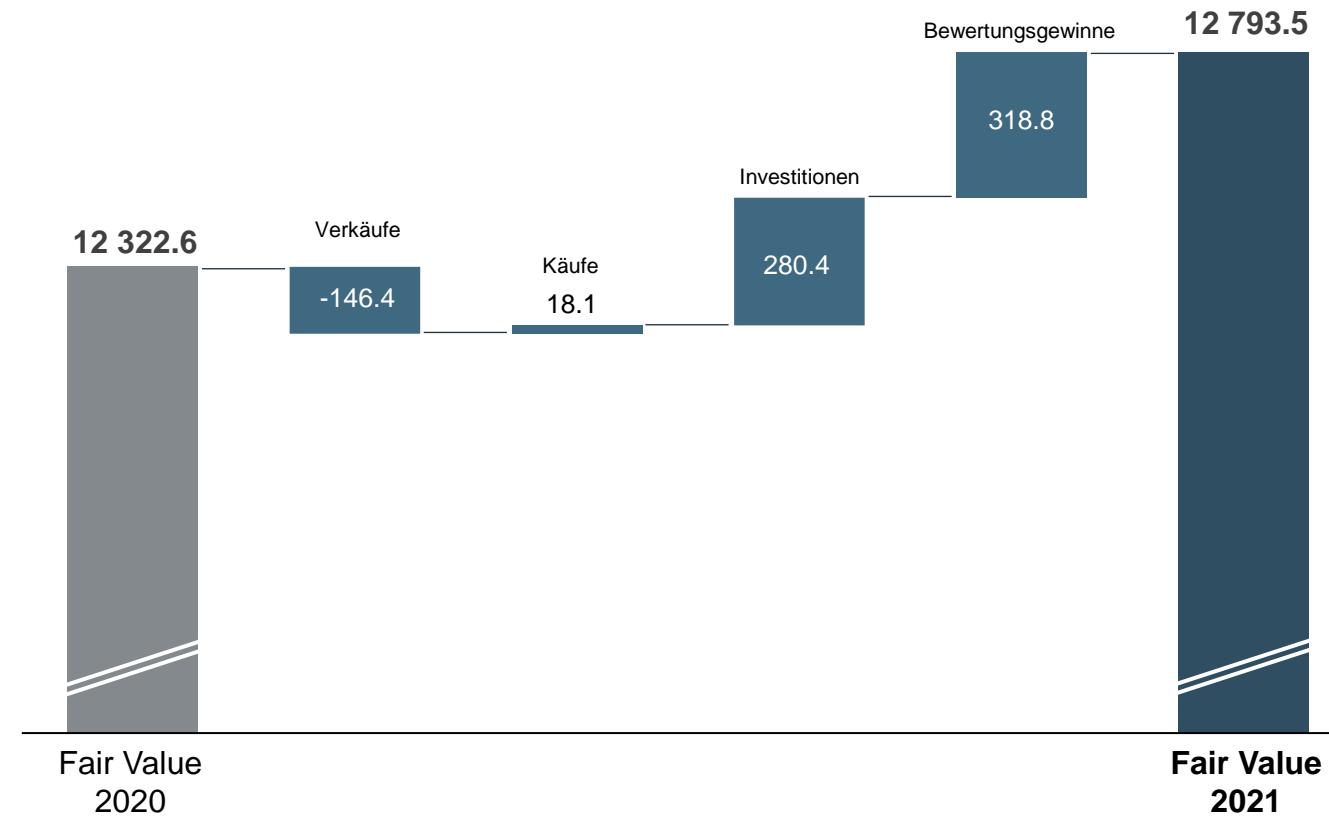
* im Vorjahr CHF 12.7 Mio. | ** Basis: Segment Immobilien

- Steigerung der Mieterträge um 3.1% bzw. CHF 13.0 Mio. (bereinigt um den Einfluss aus Tertianum Januar und Februar 2020)
- Treiber sind geringere Mieterlasse in Zusammenhang mit der Pandemie, Fertigstellung bedeutender Umbau- und Neubauprojekte sowie Abbau des Leerstands um 0.5 Prozentpunkte gegenüber 2020
- COVID-19-Einfluss mit insgesamt CHF –7.9 Mio. Mieterlassen und Einbussen bei Umsatz- und Parkingmieterträgen
- Like-for-like Mietentwicklung exkl. Covid-19-Einfluss von +0.5%; EPRA L4L Wachstum +1.3%

Wachstum Immobilienportfolio aufgrund erstklassiger Standorte

ENTWICKLUNG IMMOBILIENPORTFOLIO (FAIR VALUE)

in CHF Mio.



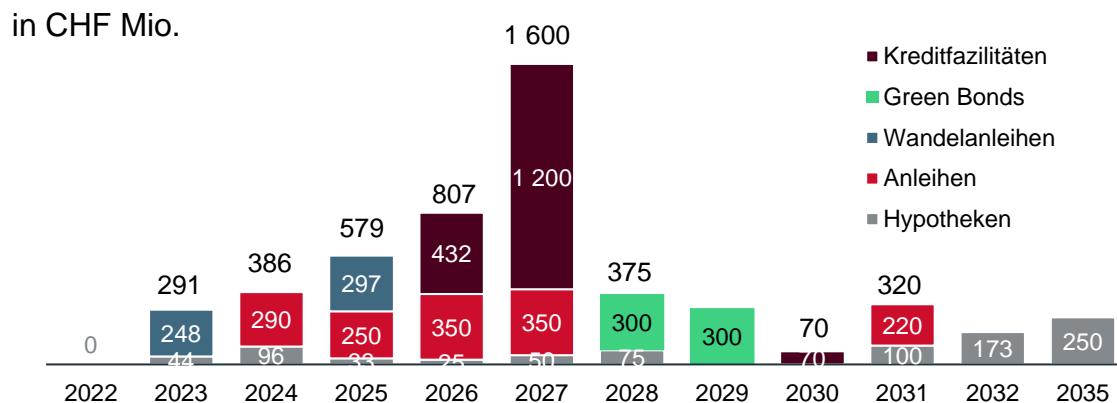
- Total 184 Liegenschaften (2020: 185) im Wert von CHF 12.8 Mrd.
- Neubewertungsgewinne in Höhe von CHF 318.8 Mio. oder 2.6% des Portfoliowerts gegenüber 2020
- Stabile Nettorendite von 3.2% für erstklassige Renditeliegenschaften auf attraktivem Niveau
- Deutliche Verbesserung der Leerstandsquote auf 4.6% gegenüber 5.1% im 2020

Verlängerung Duration bei tieferen Zinskosten und verbessertem LTV

SCHLÜSSELWERTE BILANZ 2021

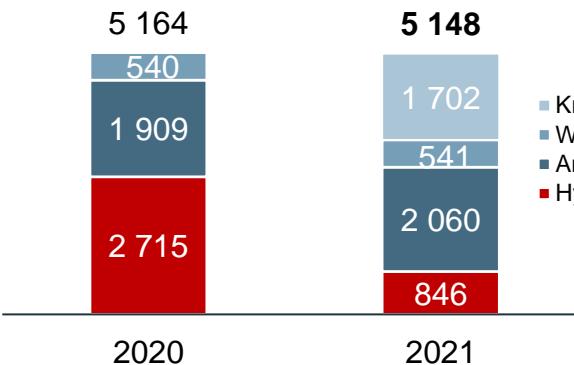
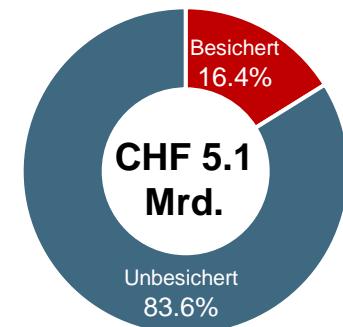
CHF 5.1 Mrd. Total Finanz- verbindlich- keiten	CHF 5.0 Mrd. Net debt	39.3% Net LTV	0.75% Ø Zinssatz	12.2x Net debt / EBITDA
				39.2% Total debt / Total assets

FÄLLIGKEITSPROFIL



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

in CHF Mio.



- Kreditfazilitäten
- Wandelanleihen
- Anleihen
- Hypotheken

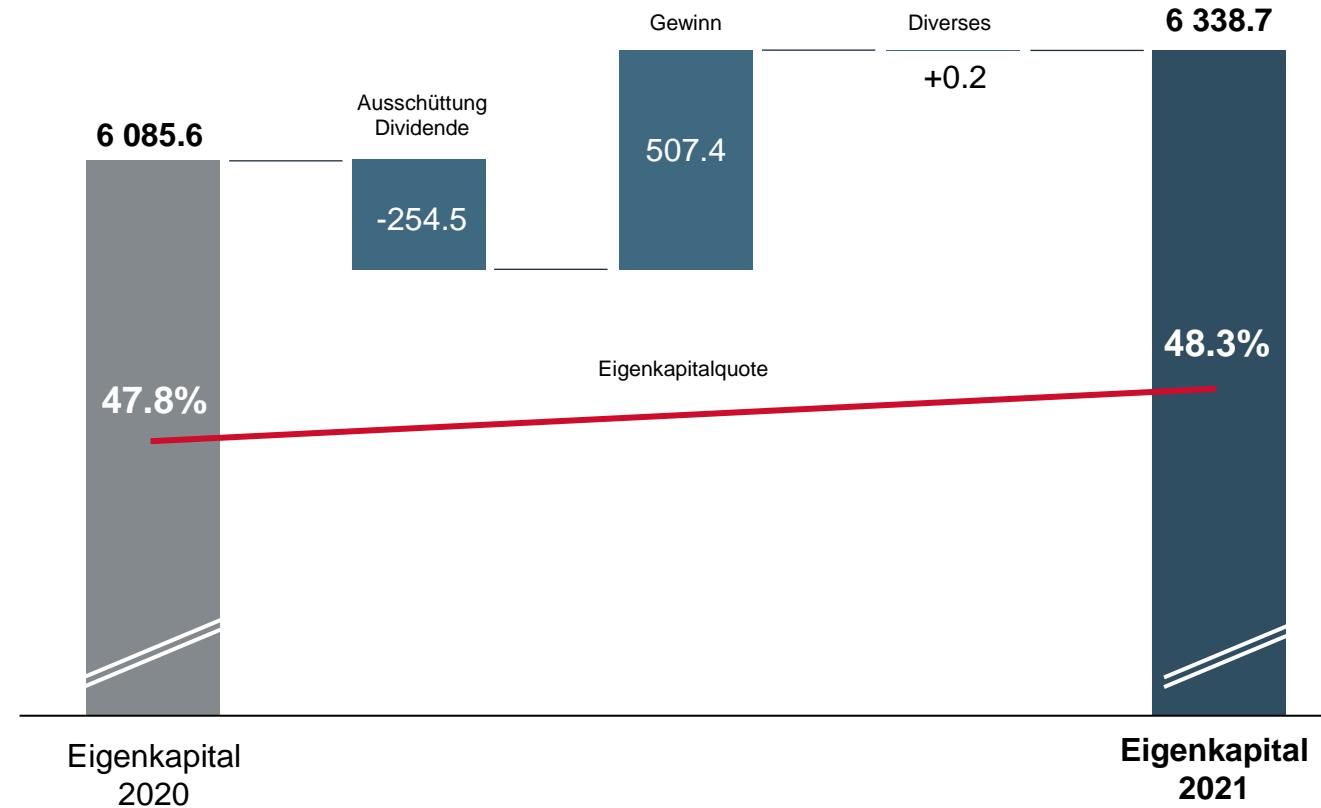
WICHTIGE KENNZAHLEN

Geschäftsjahr	2020	2021
Ø Zinssatz	1.1%	0.75%
Ø Vertragslaufzeit	4.8 Jahre	5.8 Jahre
Net-LTV	40.7%	39.3%

Deutliche Steigerung der EK-Quote und starke Rendite von 8.2%

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

in CHF Mio.

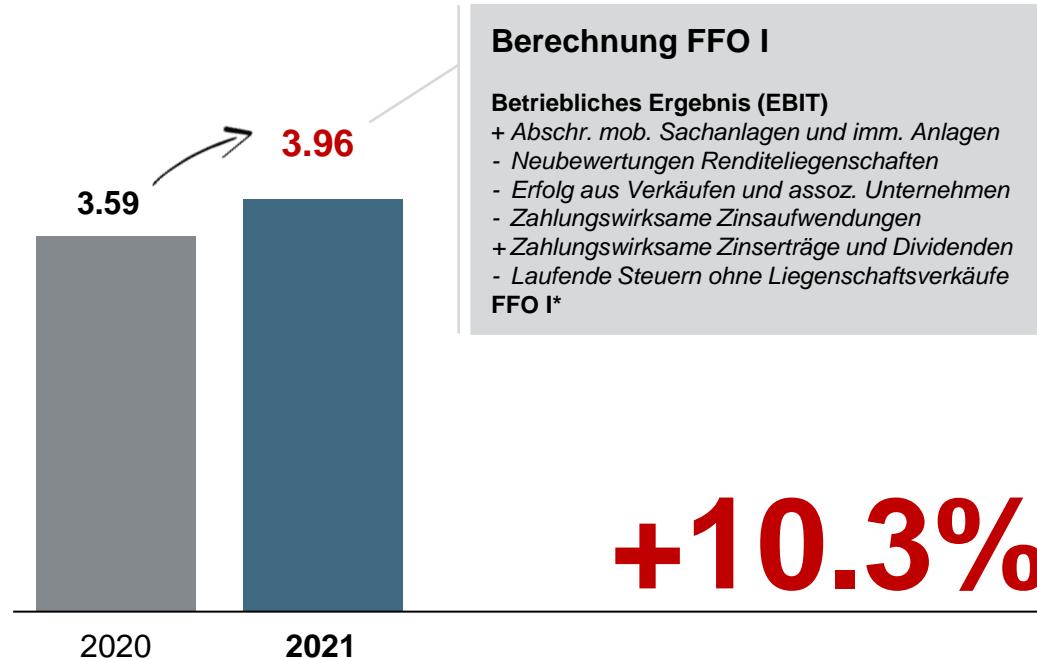


- Starker Anstieg des Eigenkapitals trotz Dividendenausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie per März 2021 (total CHF 254.5 Mio.)
- Erhöhung der Eigenkapitalquote um 0.5 Prozentpunkte auf 48.3%
- EPRA NTA steigt auf CHF 100.84 pro Aktie (+4.8%)
- ROE von 8.2% (Ziel: 6–8%) liegt über langfristigen Zielen von Swiss Prime Site

Steigerung FFO und EPRA NTA pro Aktie

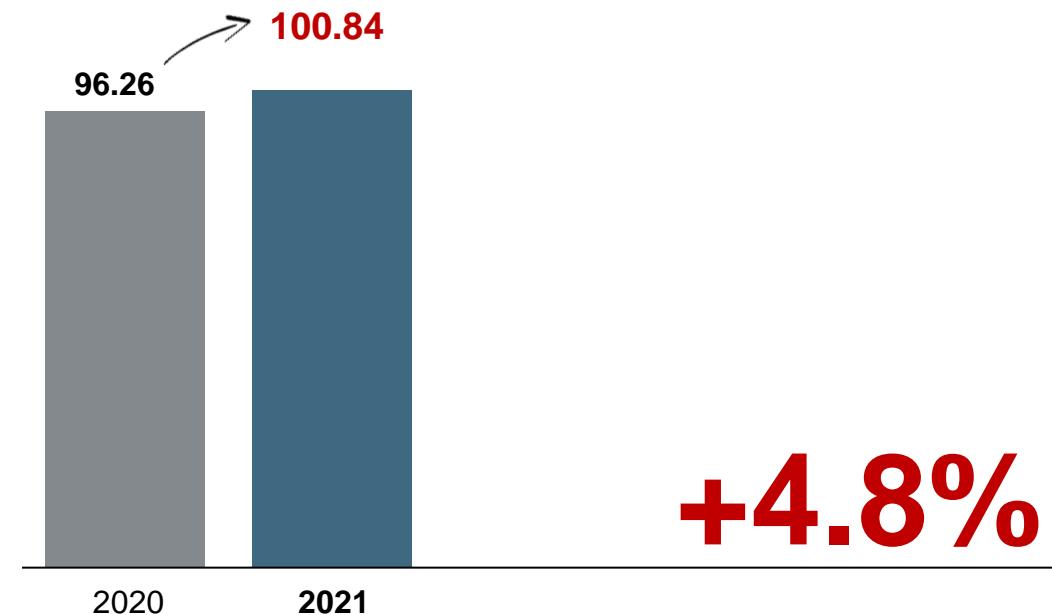
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in CHF pro Aktie



EPRA NTA (NET TANGIBLE ASSETS)

in CHF pro Aktie



* FFO II = FFO I + Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften (netto) – laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen

SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN
LEBENSRÄUME

Konzernerfolgsrechnung – Indikative IFRS Überleitung

ERFOLGSRECHNUNG SWISS PRIME SITE-GRUPPE

in CHF Mio.

	2021 FER	IFRS 15 POC	IFRS 16 Leasing	IAS 19 Vorsorge	IAS 16 Betriebs- liegenschaft	2021 IFRS
Betriebsertrag	744.9		3.7			748.6
Neubewertung Renditeliegenschaften	318.8			-3.3		-14.0
Betriebsaufwand	-389.2				4.6	-384.6
<i>Immobilienaufwand</i>	-59.1		12.7			-46.4
<i>Personalaufwand</i>	-172.6			-1.3		-173.9
<i>Abschreibungen</i>	-16.4		-5.7		-1.1	-23.2
EBIT	715.4	3.7	3.8	-1.3	-15.1	706.5
Finanzerfolg	-69.1		-3.9	0.1		-72.9
Ertragssteuern	-139.0	-0.5		0.2	3.0	-136.3
Gewinn	507.4	3.2	-0.1	-1.0	-12.1	497.4

- Umstellung ab 1. Halbjahr 2022
- IFRS bietet Stakeholdern eine umfassende Informationsbasis
- Weitere Erhöhung der Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen (Schweiz und international)
- Steigerung der Attraktivität gegenüber den verschiedenen Investorengruppen
- Voraussetzung für EPRA-Kennzahlen
- Umstellung hat auf die zentralen Kennzahlen der Erfolgsrechnung 2021 nur marginalen Einfluss

Konzernbilanz – Indikative IFRS Überleitung

BILANZ SWISS PRIME SITE-GRUPPE

in CHF Mio.

	2021 FER	IFRS 16 Leasing	IAS 19 Vorsorge	IAS 16 Betriebs-LG	2021 IFRS
Umlaufvermögen	529.5			-	529.5
Anlagevermögen	12 600.9	293.2	80.2		12 974.3
Renditeliegenschaften	12 489.9	238.2		-597.3	12 130.8
Betriebsliegenschaften	-			597.3	597.3
Nutzungsrechte / Leasing	-	55.0			55.0
Vorsorgeguthaben	-		80.2		80.2
Total Aktiven	13 130.3	293.2	80.2		13 503.8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	380.7	13.8			394.5
Langfristige Verbindlichkeiten	6 410.9	279.6	16.0		6 706.6
Finanzverbindlichkeiten	5 147.2	279.7			5 426.8
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 263.7	-0.1	16.0		1 279.7
Eigenkapital	6 338.7	-0.2	64.2		6 402.7
Total Passiven	13 130.3	293.2	80.2		13 503.8

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1 HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2021

2 WICHTIGSTE ERGEBNISSE UND PROJEKTPipeline

3 FINANZEN

4 ERWARTUNGEN 2022 UND AUSBLICK

SWISS PRIME SITE



WIR SCHAFFEN
LEBENSRÄUME

Marktübersicht



WIRTSCHAFT

- **BIP:** SECO rechnet für 2022 mit einem Wachstum von 3.0% und einer weiterhin rückläufigen Arbeitslosenquote
- **PMI:** Industrie und Dienstleistungssektor lagen im Januar 2022 über den Wachstumsschwellen und signalisieren eine weitere Erholung
- **Risiken:** Pandemie, Handels- und geopolitische Konflikte, Lieferengpässe



ZINSEN / INFLATION

- **SNB:** Schweizerische Nationalbank hält vorerst an der expansiven Geldpolitik fest (Leitzins: -0.75%) und erwartet eine Inflation von 1.0% (2022) respektive 0.6% (2023)
- **Zinsen:** Rückkehr auf SNB-Leitzins von 0% für 2023 erwartet
- **Eurozone und USA:** Mit hohen Inflationswerten; Investoren erwarten erste Zinserhöhungen seitens der Notenbanken EZB und FED in 2022



IMMOBILIEN

- **Transaktionsmarkt:** Signalisiert anhaltende Renditekompression
- **Büroflächen:** Dürften an guten Lagen vom anhaltenden Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum profitieren
- **Kommerzielle Immobilienanlagen:** Weisen durch die Anbindung der Mietzinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise einen hohen Inflationsschutz auf

Guidance

ERWARTUNGEN GESCHÄFTSJAHR 2022

AuM: CHF 19–20 Mrd.

Leerstand: < 4.6%

Wachstum FFO I: 3–5%*

LTV: < 40%

MITTELFIRSTIGE ZIELE

IMMOBILIEN



Portfolio

→ **Volumen** von CHF 12–13 Mrd.
Leerstand 2022+ mittelfristig um 4%

Nutzungsarten 2025

Abbau Retail auf < 20% und Stärkung
Büro- und Infrastruktur-/Logistiknutzung



Pipeline

→ **Aktives Volumen** CHF ~ 1.5 Mrd.

Reserven im Portfolio und der Projektpipeline
Aktivierung der Reserven von CHF ~ 500 Mio.



Capital Recycling

→ **Verkäufe von non-core Immobilien**
zur Refinanzierung der Projektpipeline

DIENSTLEISTUNGEN



Swiss Prime Site
Solutions

→ Assets under Management CHF > 10 Mrd.
EBIT-Beitrag zur Gruppe CHF > 50 Mio. bis 2025



wincasa

→ Assets under Management von CHF > 70 Mrd.
Sicherstellung der EBIT-Marge von 12–15% ab 2022

Jelmoli

→ EBIT operativ «ausgeglichen» bis 2023

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

Anträge an die Generalversammlung



WAHLEN

- Zuwahl von Brigitte Walter (1959, D) als neues unabhängiges VR-Mitglied und Mitglied des Prüfungs- und Anlageausschusses
- Barbara Frei-Spreiter stellt sich nicht mehr zur Wahl



SITZVERLEGUNG

- Sitzverlegung Swiss Prime Site AG von Olten nach Zug
- Nach der Akquisition von Akara konzentriert sich Swiss Prime Site auf die drei Standorte Zürich, Zug und Genf



AUSSCHÜTTUNG

- CHF 3.35 pro Aktie in Form einer Dividende von brutto CHF 1.675 (Valuta 30. März 2022) und einer VST-freien Nennwertreduktion von CHF 1.675 (Valuta voraussichtlich am 13. Juni 2022)
- Die Ausschüttung entspricht einer Ausschüttungsquote von 85% auf Basis FFO I bzw. 80% auf Basis FFO II
- Ziel-Ausschüttungsquote auf Basis neuer Dividendenpolitik: **80–90% vom FFO I**



KAPITALHERABSETZUNG

- Kapitalherabsetzung auf Nennwert von CHF 2.00
- Zuweisung von CHF 891.9 Mio. an die Kapitaleinlage-reserven

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 2022

1. Halbjahr 2022 25. August 2022

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

Zug Office

Akara Funds AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

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», «können», «sollten» oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekannten 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.