

SWISS PRIME SITE

CAPITAL MARKETS DAY 2020

ZÜRICH, 20. OKTOBER 2020



SWISS PRIME SITE

AGENDA

1	MARKTAUSSICHTEN UND BUSINESS UPDATE	René Zahnd, CEO Swiss Prime Site
2	PEOPLE	Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions
3	STRATEGISCHES UND OPERATIVES UPDATE	René Zahnd
4	ESG ENGAGEMENT	René Zahnd, Markus Meier
5	ZIELE UND WRAP-UP	René Zahnd

Immobilienmarkt 2020+

BÜROMARKT



- Zuwanderung dürfte sich mittelfristig auf dem gewohnten Niveau einpendeln
- «Home Office» ist in der Schweiz wegen den kurzen Pendlerzeiten (rund 30 Minuten) im Vergleich zu Europa weniger stark ausgeprägt
- Steigerung Flächenbedarf pro Mitarbeiter absehbar
- **Fazit:** Büromarkt dürfte sich wegen der Tertiarisierung und dem anhaltenden Wachstum der Wirtschaft stabil entwickeln

RETAILMARKT



- Trotz Lockdown mit guter Umsatzentwicklung (H1 2020: +5.5%*), wobei v.a. der Online- und Food-Handel zulegen konnten
- Fashionmarken (z.B. H&M Schweiz: +1% im Q3 2020 vs. 2019) zeigen im Unterschied zu Resteuropa einen positiven Trend
- Transaktionsmarkt für gute Retailliegenschaften (z.B. Glattzentrum im Juli 2020) ist intakt
- **Fazit:** Retailmarkt dürfte sich trotz Massnahmen wie z. B. Maskenpflicht besser als prognostiziert entwickeln

HOSPITALITY



- Hotellerie verzeichnete bis August 2020 total 16.5 Mio. Logiernächte (-41% ggü. Vorjahr)
- Auslastungsraten in den Stadthotels liegen rund 70% unter 2019
- Flughafen Zürich meldet eine Abnahme der Passagierzahlen von rund 80% (per September 2020)
- **Fazit:** Hotel- und Eventmarkt wird kurz- und mittelfristig unter Druck bleiben, da rechtliche Vorschriften (z.B. Einreisebestimmungen) bestehen bleiben bzw. wieder verschärft werden



Jüngste politische Entwicklung z.B. Ablehnung des Geschäftsmietegesetz durch Rechtskommission des Nationalrats (Okt. 2020) und die Ablehnung der Begrenzungsinitiative (Sept. 2020) wirken unterstützend für den Immobilienmarkt

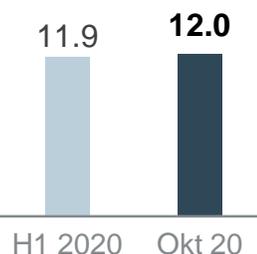
*GfK Markt Monitor Detailhandel Schweiz Q1 & Q2 2020

Wichtige Kennzahlen

IMMOBILIENPORTFOLIO

CHF Mrd.

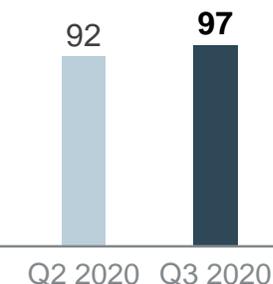
+0.1 Mrd.



RENT COLLECTION

in %

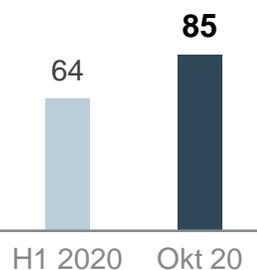
+5PP



MIETERVEREINBARUNGEN «CORONA»

in % bei insgesamt 520 Begehren

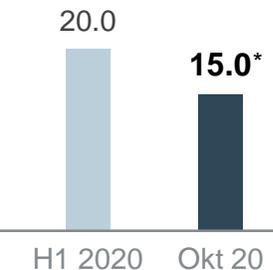
+21PP



EINFLUSS «CORONA» AUF MIETERTRÄGE

in CHF Mio.

-25%



PP: Prozentpunkte

* unter der Annahme, dass kein zweiter Lockdown erfolgt

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1	MARKTAUSSICHTEN UND BUSINESS UPDATE	René Zahnd, CEO Swiss Prime Site
2	PEOPLE	Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions
3	STRATEGISCHES UND OPERATIVES UPDATE	René Zahnd
4	ESG ENGAGEMENT	René Zahnd, Markus Meier
5	ZIELE UND WRAP-UP	René Zahnd

Ton Büchner | Chairman Swiss Prime Site (seit 24. März 2020)



LEBENS LAUF TON BÜCHNER

- 1965, niederländisch-schweizerischer Doppelbürger
- Studierter Bauingenieur (MSc TU Delft, NL), MBA (IMD, CH)
- 1989 – 1993 Project Manager Offshore Construction (Europa, Asien)
- 1994 – 2007 Unternehmensgruppe Sulzer, Schweiz
2007 – 2011 CEO Sulzer
- 2012 – 2017 CEO und Vorstandsvorsitzender AkzoNobel NV, Niederlande
- Seit 2016 Verwaltungsratsmitglied Novartis AG, Mitglied des Audit und Compliance und des Risk Committees, Schweiz
- Seit 2014 Mitglied Präsidial und Gesellschafterausschuss der Voith GmbH, Deutschland
- Seit 2020 Verwaltungsratspräsident von Burckhardt Compression AG, Schweiz

Martin Kaleja | CEO Swiss Prime Site Immobilien (ab 1. Januar 2021)



LEBENS LAUF MARTIN KALEJA

- 1972, deutscher Staatsangehöriger
- 1992 – 1997 Studium Elektro- und Informationstechnik an der Technischen Universität in München und Abschluss als diplomierter Ingenieur
- 1997 – 2001 Doktoratsstudium mit Dissertation
- 2001 – 2010 Boston Consulting Group (Managementberatung in verschiedenen europäischen Ländern)
- 2010 – 2020 Allianz Suisse Gruppe
2012 – 2014 Leitung Operations Services & Corp. Real Estate
2014 Ernennung zum CEO der Allianz Suisse Immobilien AG mit einem Portfolio von rund 300 Immobilien und einem Marktwert von über CHF 5 Mrd.
- Ab 1. Januar 2021 CEO Swiss Prime Site Immobilien und Mitglied der Gruppenleitung Swiss Prime Site

Anastasius Tschopp | CEO Swiss Prime Site Solutions



LEBENS LAUF ANASTASIUS TSCHOPP

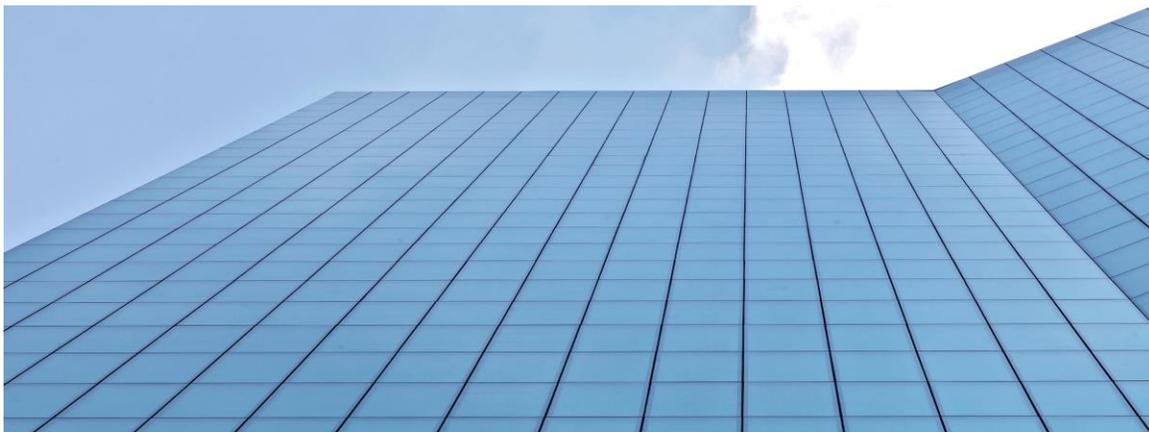
- 1979, Schweizer Staatsbürger
- 2003 – 2004 Handelsschule BVS
- 2004 – 2014 Diverse höhere Weiterbildungen
- 2006 – 2007 Immobilienbewirtschafter bei Wincasa
- 2007 – 2009 Immobilientreuhänder bei Livit
- 2009 – 2010 Real Estate Manager bei Flughafen Zürich AG
- 2010 – 2013 Head Property Marketing bei Credit Suisse AG
- 2014 – 2018 Head Portfolio Management und Mitglied der Geschäftsleitung bei Swiss Prime Site Immobilien
- Seit 2018 CEO Swiss Prime Site Solutions
- Ab 1. Januar 2021 Mitglied der Gruppenleitung

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1	MARKTAUSSICHTEN UND BUSINESS UPDATE	René Zahnd, CEO Swiss Prime Site
2	PEOPLE	Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions
3	STRATEGISCHES UND OPERATIVES UPDATE	René Zahnd
4	ESG ENGAGEMENT	René Zahnd, Markus Meier
5	ZIELE UND WRAP-UP	René Zahnd

Swiss Prime Site | Zwei starke Säulen



IMMOBILIEN

Swiss Prime Site investiert in erstklassig gelegene, wertbeständige Immobilien und Grundstücke in der Schweiz. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale bildet dies das Kerngeschäft des Unternehmens.

Wichtigste Kennzahlen GJ 2019

~420 Mio.
Ertrag aus
Vermietung*

~390 Mio.
EBIT ohne
Neubewertungen*

~12 Mrd.
Immobilien-
portfolio



DIENSTLEISTUNGEN

Mit dem Asset Manager Swiss Prime Site Solutions, dem Immobilien-Dienstleister Wincasa und dem Departement Store Jelmoli verfügt Swiss Prime Site über ein schlagkräftiges Dienstleistungsportfolio entlang des Lebenszyklus von Immobilien.

Wichtigste Kennzahlen GJ 2019

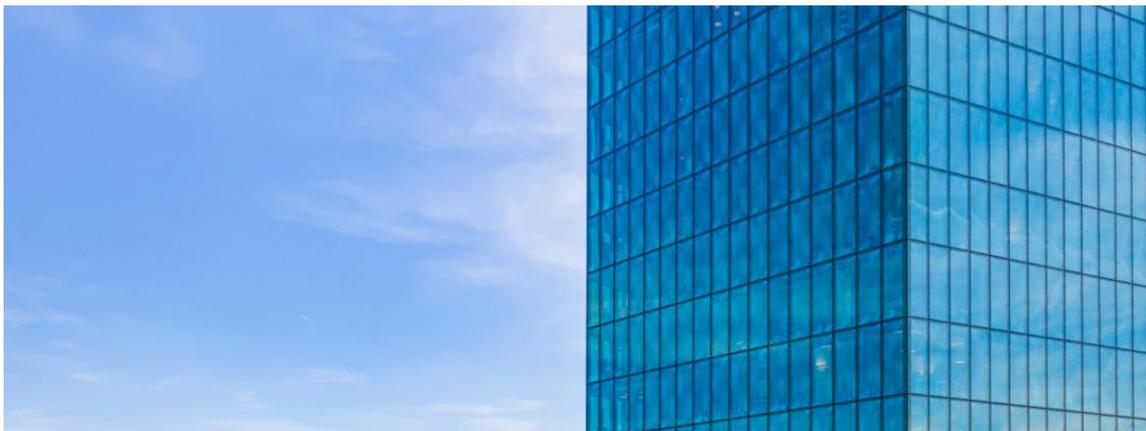
~260 Mio.
Ertrag aus
Services*

~22 Mio.
Betriebsergebnis
EBIT*

~74 Mrd.
Assets under
Management**

* pro forma Konzernzahlen 2019 ohne Tertianum **Wincasa (CHF 71.2 Mrd. AuM per 30.06.2020) und Swiss Prime Site Solutions (CHF 2.3 Mrd. AuM per 30.06.2020)

Swiss Prime Site 2020+ | Stabiles Portfolio und Wachstum bei Services



IMMOBILIEN

Portfolio aus erstklassigen, wertbeständigen und attraktiven Immobilien im Wert von rund CHF 12 Mrd.

Strategische Schwerpunkte

- ① Umsetzung Projektpipeline
- ② Anpassung Nutzungsarten
- ③ Portfolio-Optimierung
- ④ Leerstandsmanagement



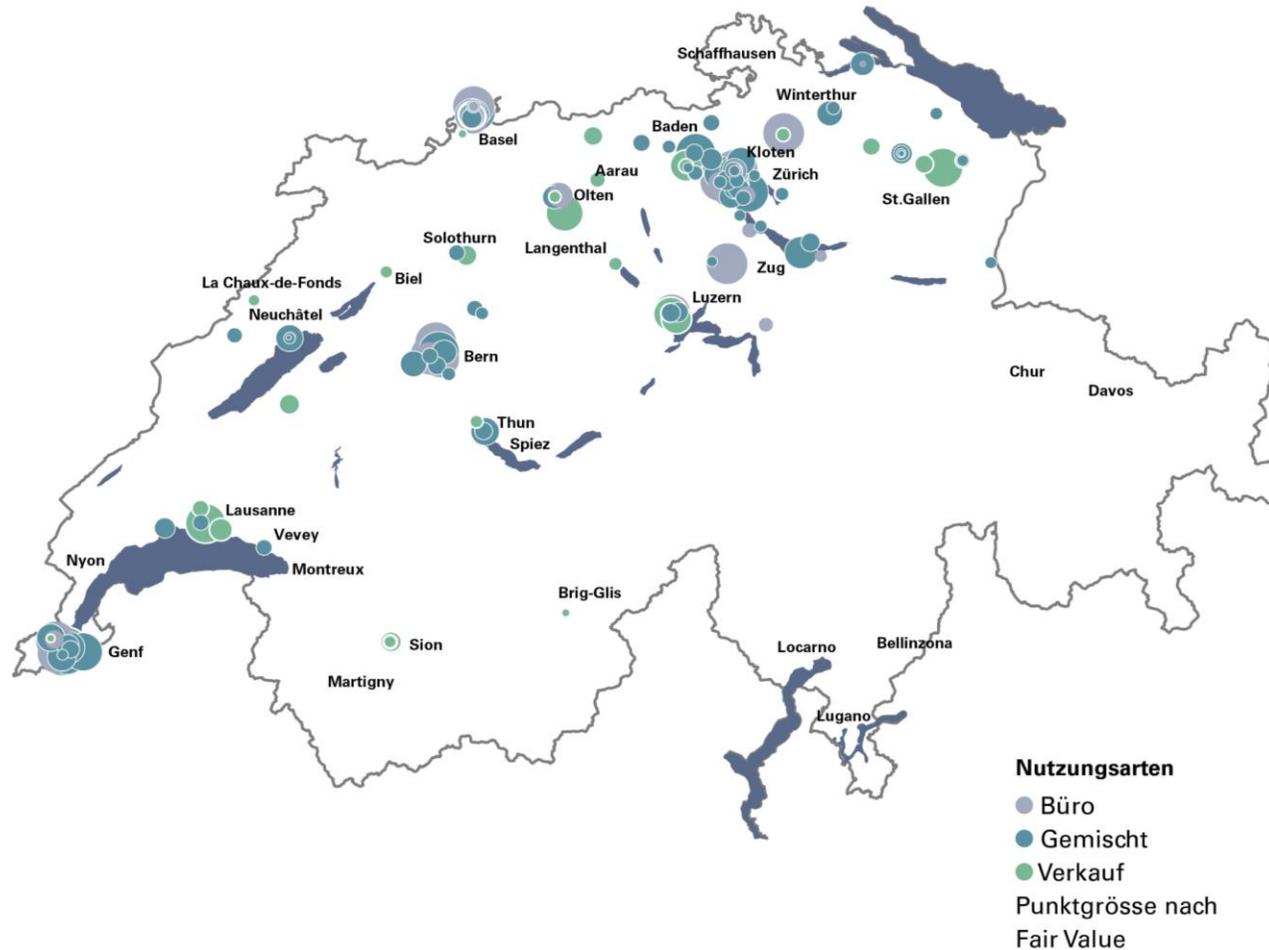
DIENSTLEISTUNGEN

Immobiliennahes Dienstleistungsgeschäft mit hohen Wachstumsraten der Assets under Management

Strategische Schwerpunkte

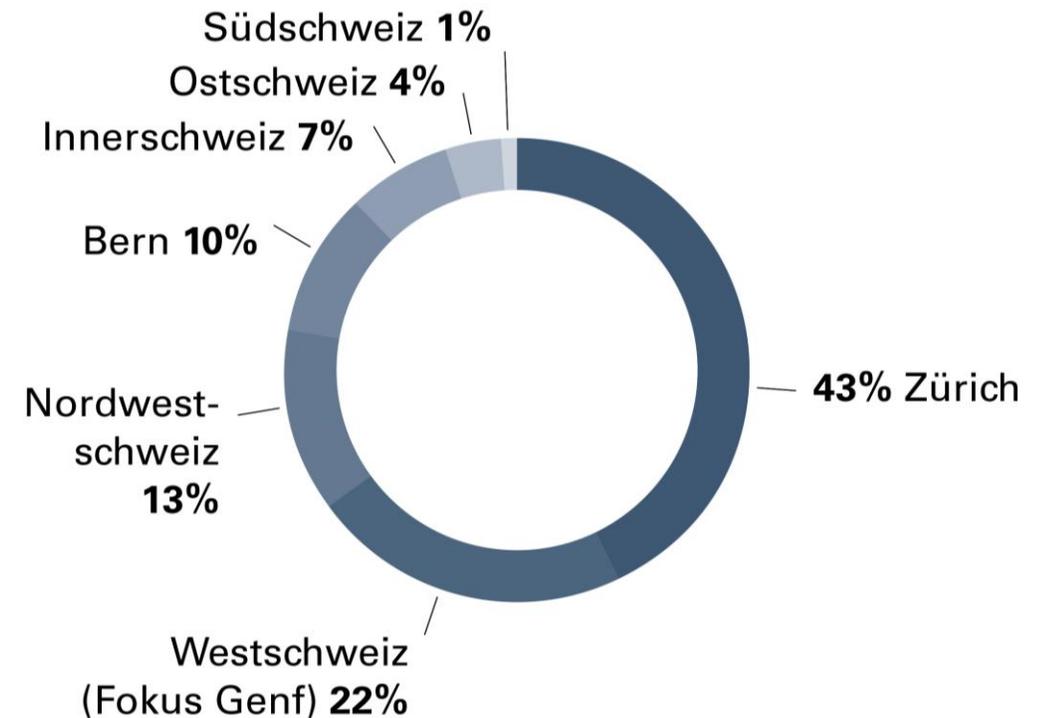
- ①  Wachstum bestehender und Aufbau neuer Anlageprodukte
- ②  Erfolgreicher Transformationsprozess des Geschäftsmodells
- ③  Ausgeglichenes operatives Resultat

Immobilien: Übersicht Portfolio nach Regionen H1 2020



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Nettomietetrag per 30.06.2020

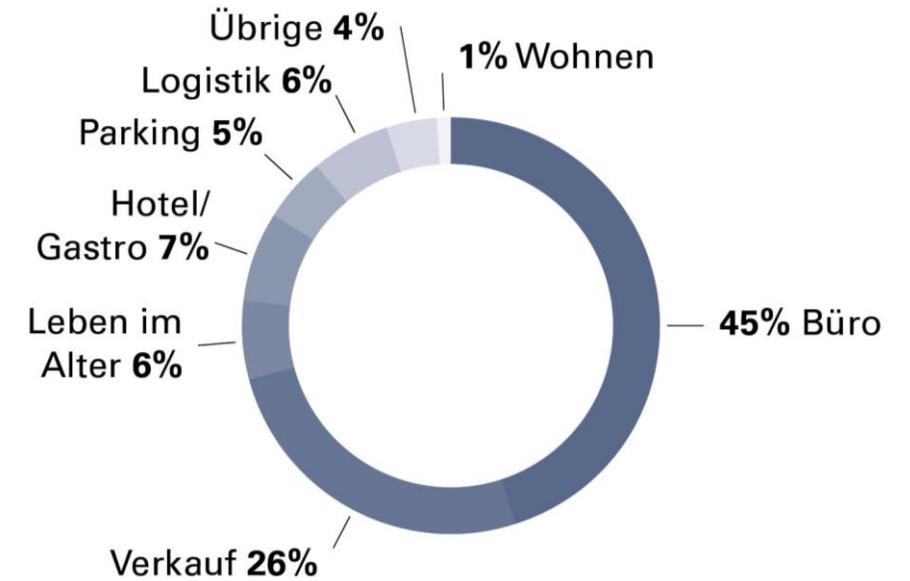


Immobilien: Übersicht Portfolio nach Nutzungsarten H1 2020



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH NUTZUNGEN¹

Basis: Nettomietenertrag per 30.06.2020



¹ Segment Immobilien

Immobilien: Projekte im Bau vollständig im Zeitplan

PROJEKTE

							
	YOND Zürich	Schönburg Bern	West-Log Zürich	Stücki Park I Basel	JED I Schlieren	Tertianum Monthey & Richterswil	Espace Tourbillon Plan-les-Ouates
Baustatus	abgeschlossen	abgeschlossen	abgeschlossen	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan	im Zeitplan
Vermietungsstand	95%	100%	85%	50%	75%	100%	~35%
Investitionen*	CHF 90 Mio.	CHF 198 Mio.	CHF 88 Mio.	CHF 97 Mio.	CHF 131 Mio.	CHF 30 43 Mio.	CHF 85 Mio.**
Sollmiete p.a.	CHF 4.8 Mio.	CHF 6.1 Mio.	CHF 3.2 Mio.	CHF 5.3 Mio.	CHF 6.6 Mio.	CHF 1.3 2.1 Mio.	CHF 7.2 Mio.
Projektdauer	2018 – 2020	2017 – 2020	2018 – 2020	2018 – 2021	2018 – 2021	2020 – 2021/22	2017 – 2021

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

Immobilien: Starke Entwicklungspipeline

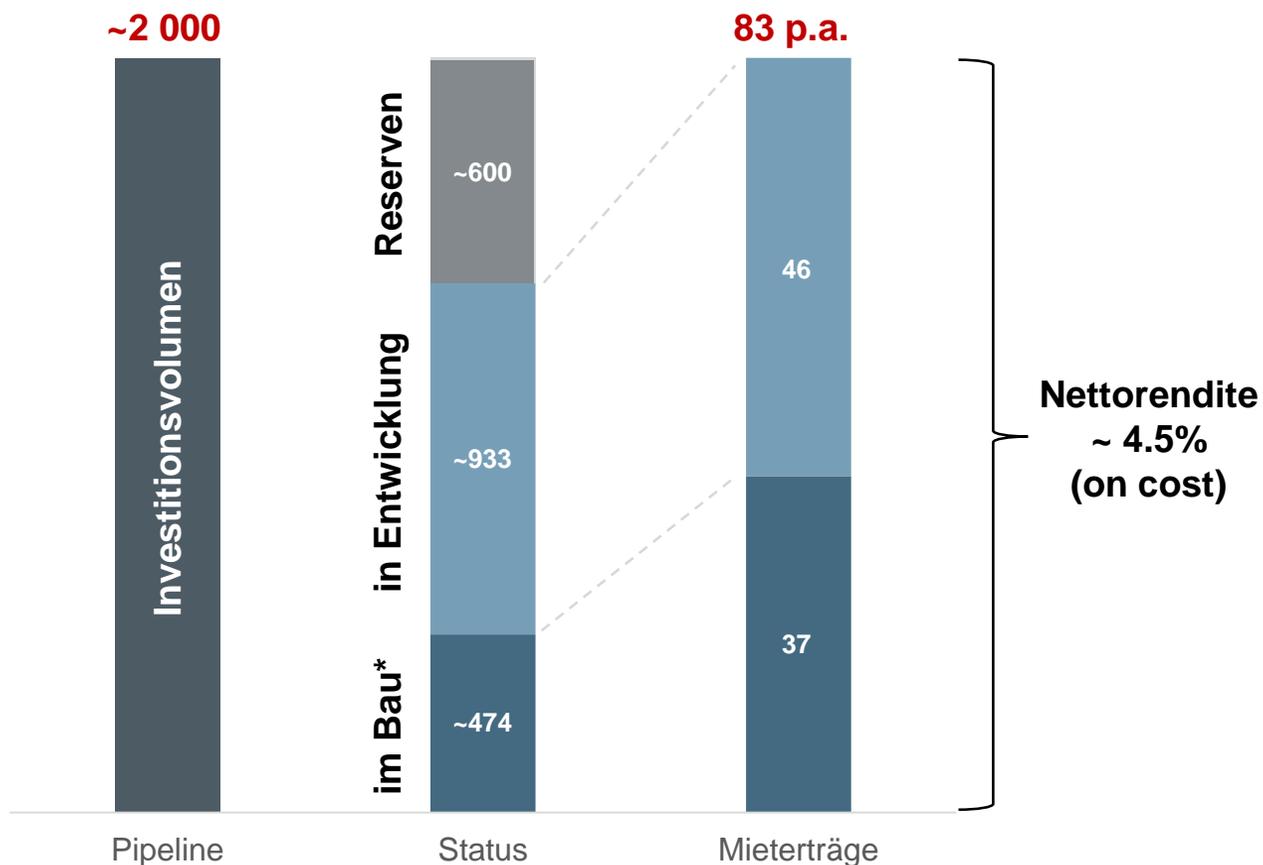
PROJEKTE

							
Gestaltungsplan	Auflage erfolgt (Olten)					Architekturwettbewerb	Zonenplan bewilligt
Baugesuch					eingereicht		
Baubewilligung	erteilt (Paradiso)	erteilt	erteilt	erteilt			
Vorvermietungsstand	100%	in Verhandlung	in Verhandlung	in Verhandlung	100%	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung
Investitionen*	CHF 69 31 Mio.	CHF 287 Mio.	CHF 72 Mio.	CHF 74 Mio.	CHF 222 Mio.	CHF 128 Mio.	CHF 50 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 3.2 1.3 Mio.	CHF 14.7 Mio.	CHF 4.4 Mio.	CHF 5.0 Mio.	CHF 9.9 Mio.**	CHF 5.3 Mio.	CHF 2.0 Mio.
Projektdauer	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2021 – 2023	2023 – 2025	2024 – 2025

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

Immobilien: Projektpipeline mit überdurchschnittlicher Rendite

ÜBERSICHT PROJEKTPipeline (in CHF Mio.)



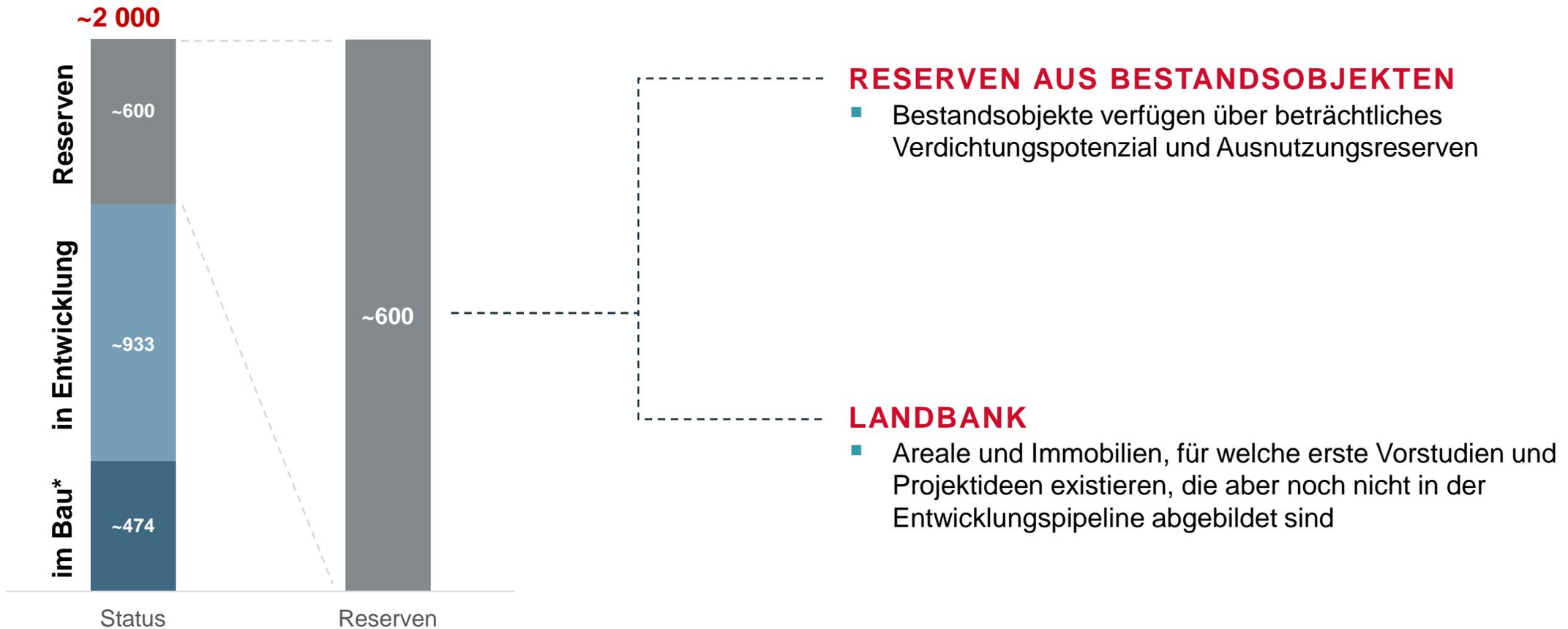
* Ohne Schönburg und YOND, die im Q1 2020 an die Mieter übergeben wurden

KOMMENTARE

- **Investitionsvolumen:** Konstante Grösse der Projektpipeline von rund CHF 2.0 Mrd. über die vergangenen Jahre hinweg
- **Projekte im Bau:** Hoher Fertigstellungsgrad der Projekte in Bau im Umfang von rund CHF 474 Mio.* und einem Mietertrag von total CHF 37 Mio.
- **Projekte in Entwicklung:** Attraktive Entwicklungsaussichten in der Grössenordnung von CHF 933 Mio. aufgrund zahlreicher vorliegenden Baubewilligungen und einem erwarteten Mietertrag von CHF 46 Mio.
- **Reserven:** Rund CHF 600 Mio. Entwicklungspotenzial aus Ausnutzungsreserven (Bestandsobjekte) und Landreserven

Immobilien: Attraktive Land- und Verdichtungsreserven

ÜBERSICHT RESERVEN (in CHF Mio.)



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

Immobilien: Beispiele für Reservenutzung mit Potenzial



BESTANDSPORTFLIO

Beispiel für Reservenutzung



Iseli-Areal, Regensdorf (total 25 000 m²)

Areal im Alleineigentum in der Agglomeration von Zürich mit bedeutendem Ausnutzungsreserven im Umfang von rund 40 000 m² Nutzfläche.



LANDBANK

Beispiel für Reservenutzung



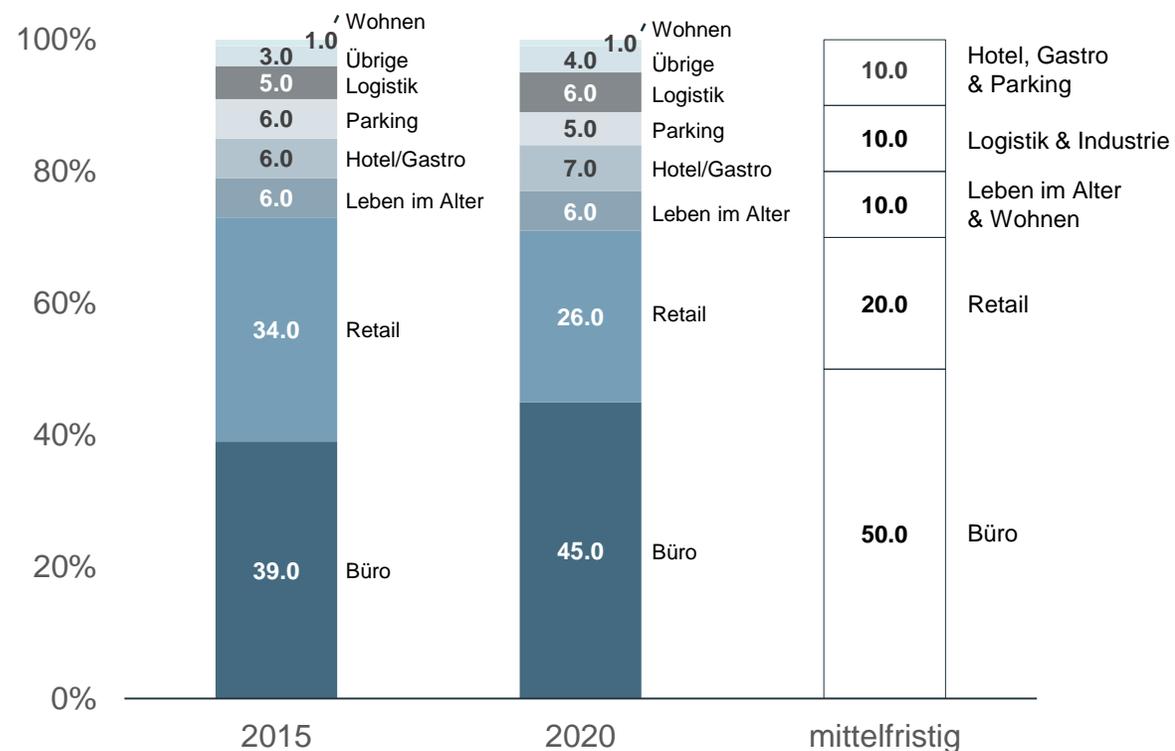
Poststrasse, Uster (total 2'900 m²)

Innenstadtareal im Alleineigentum in Nähe des Bahnhofs Uster mit Ausnutzungsreserve und Umnutzungspotential (Arrondierung einer Landparzelle Anfang 2020 erfolgt).

Immobilien: Veränderung Portfolio nach Nutzungsarten

ÜBERSICHT IMMOBILIENPORTFOLIO

nach Nutzungsarten (in %)



KOMMENTARE

- **Büroflächen:** Leichter Anstieg der Büroflächen innerhalb des Portfolios aufgrund der Projektpipeline
- **Retailflächen:** Strategische Senkung von Retailflächen auf unter 20% des Portfolios wird mittels punktuellen Portfoliobereinigungen, aktivem Portfolio Management und Projektentwicklungen fortgesetzt
- **Logistikflächen:** Nutzung der Marktopportunitäten und Ausweitung des Anteils durch massgeschneiderte Projektentwicklung
- **Wohnen:** Beimischung von hybriden Wohn- und Dienstleistungsimmobilien zur Diversifikation

Immobilien: Aktive Optimierung des Portfolios

PORTFOLIOSTRUKTUR

in CHF Mrd.



BEISPIEL



Bern, Laupenstrasse

Verkaufs-, Büro- und Wohnliegenschaft ohne Möglichkeit zur Weiterentwicklung

Immobilien: Aktive Projektentwicklung und -veräusserung



PROJEKTENTWICKLUNG UND -VERÄUSSERUNG

Beispiele



Bern, Weltpostpark

Verkauf der Wohnüberbauung «Weltpost Park» an äusserst attraktiver Lage in der Stadt Bern an die Versicherungsgruppe Allianz Suisse.
Verkaufsmarge: >20% (vor Steuern)



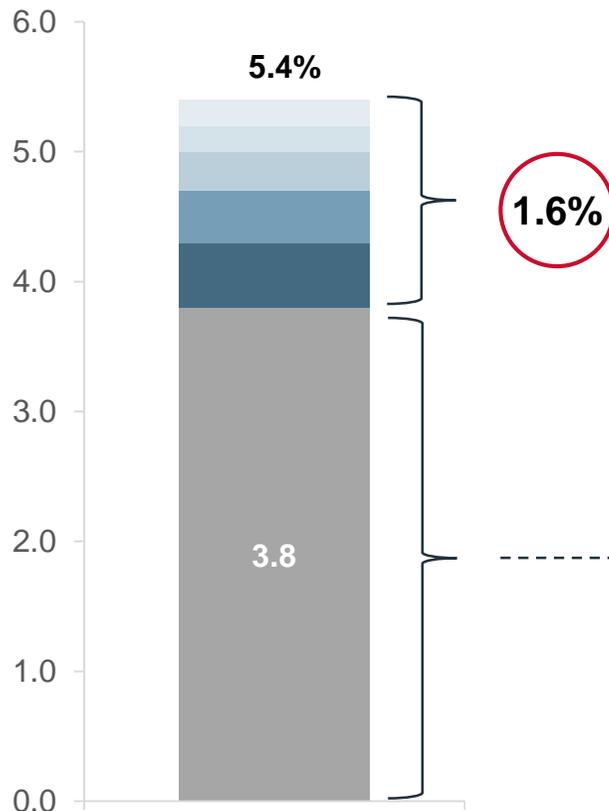
Espace Tourbillon

Verkauf von zwei schlüsselfertigen Gebäude des derzeit grössten Immobilienprojekts und einem Gebäude im gewerblichen Stockwerkeigentum
Verkaufsmarge: >20% (vor Steuern)

Immobilien: Aktives Leerstandsmanagement

LEERSTAND

in % des Portfolios per 30. Juni 2020



IMMOBILIEN MIT LEERSTAND

- Wenige Leerflächen vereinen insgesamt 1.6%-Punkte der Leerstandsquote von total 5.4% auf sich

RESTLICHER LEERSTAND

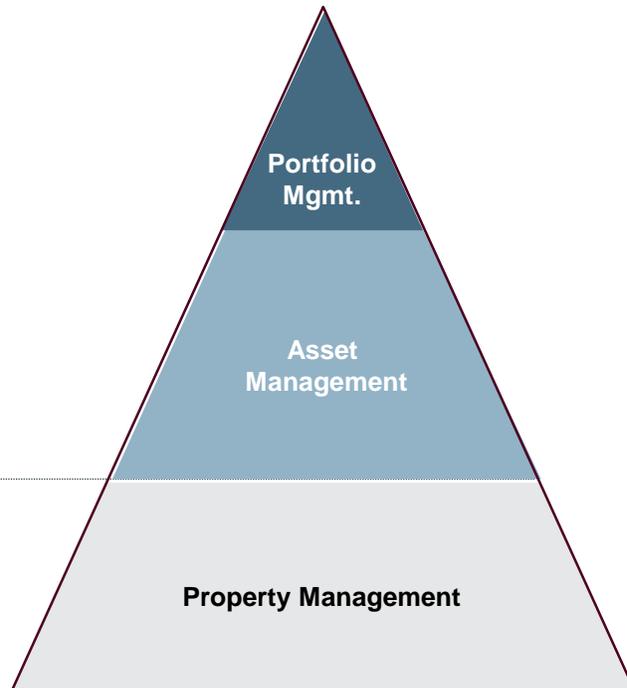
- Beim Restwert handelt es sich um den «Sockelleerstand» in der Höhe von 3.8%-Punkten
- Dieser besteht zur Hauptsache aus Flächen, welche sich im Vermarktungsprozess befinden bzw. kurz- bis mittelfristig an neue Mieter übergeben werden können und aus Flächen, welche sich aus strategischen Gründen nicht in Vermietung befinden
- Neben Büro (1.8%-Prozentpunkte) weisen die Nutzungsarten Lager-räume (0.6%), Parking (0.5%), Retail (0.4%) und «übrige» (0.5%) einen Leerstand aus

Services: Ausbau der Produktbasis von Swiss Prime Site Solutions

GESCHÄFTSMODELL



SWISS PRIME SITE
Solutions

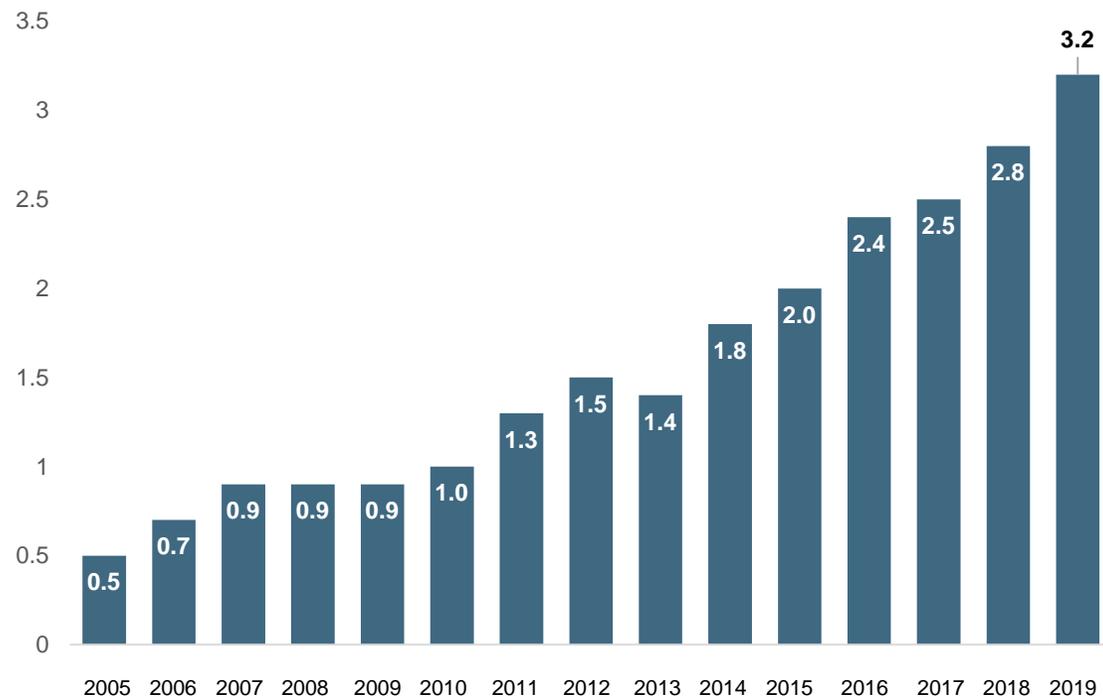


INTEGRALES MANAGEMENTMODELL

- **Swiss Prime Site Solutions als geschäftsführende Gesellschaft und Vermögensverwalter**
- Single Point of Contact über alle Managementstufen
- Gruppenübergreifender Einsatz von Experten entlang des gesamten Lebenszyklus
- Vollumfängliches Immobilienmanagement aus einer Hand mit hoher Kosten- und Prozesseffizienz
- Höchste Sicherheit durch bewährte Prozessabläufe und stufengerechtes Qualitätsmanagement
- Kompatible IT Plattformen zur einfachen Integration von Portfolio- und Objektdaten
- Hoher Erfahrungswert in der Integration von Portfolios
- Best Practice Erfahrung und höchste operative Ausführungsexzellenz

Services: Real Estate Asset Management als Wachstumsmarkt

Globale Real Estate AUM (in Billionen EUR)*



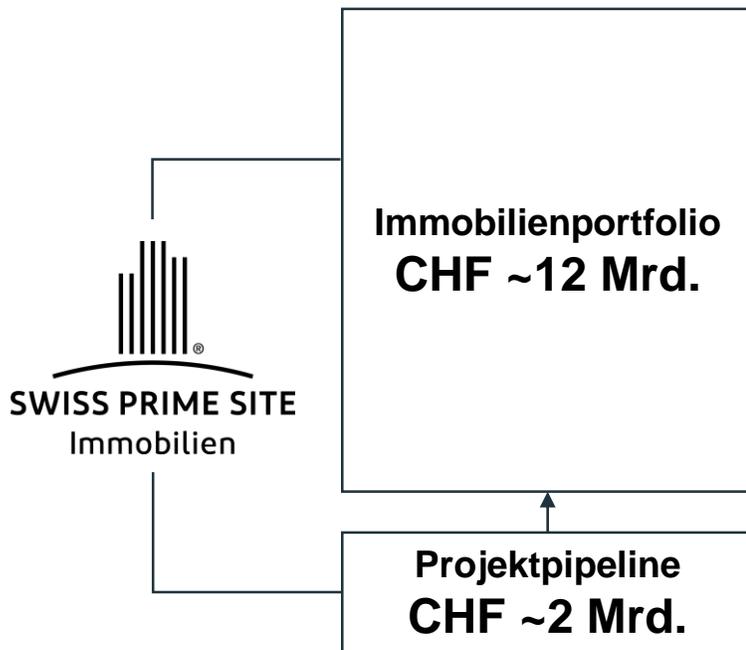
KOMMENTARE

- Real Estate AuMs sind per Ende 2019 auf total EUR 3.2 Billionen (+14%) angewachsen
- Global wurden 2019 total EUR 196 Milliarden für nicht-kotierte Immobilienprodukte aufgenommen; wovon ein Grossteil (EUR 73 Milliarden) für Investitionen in Europa bestimmt war

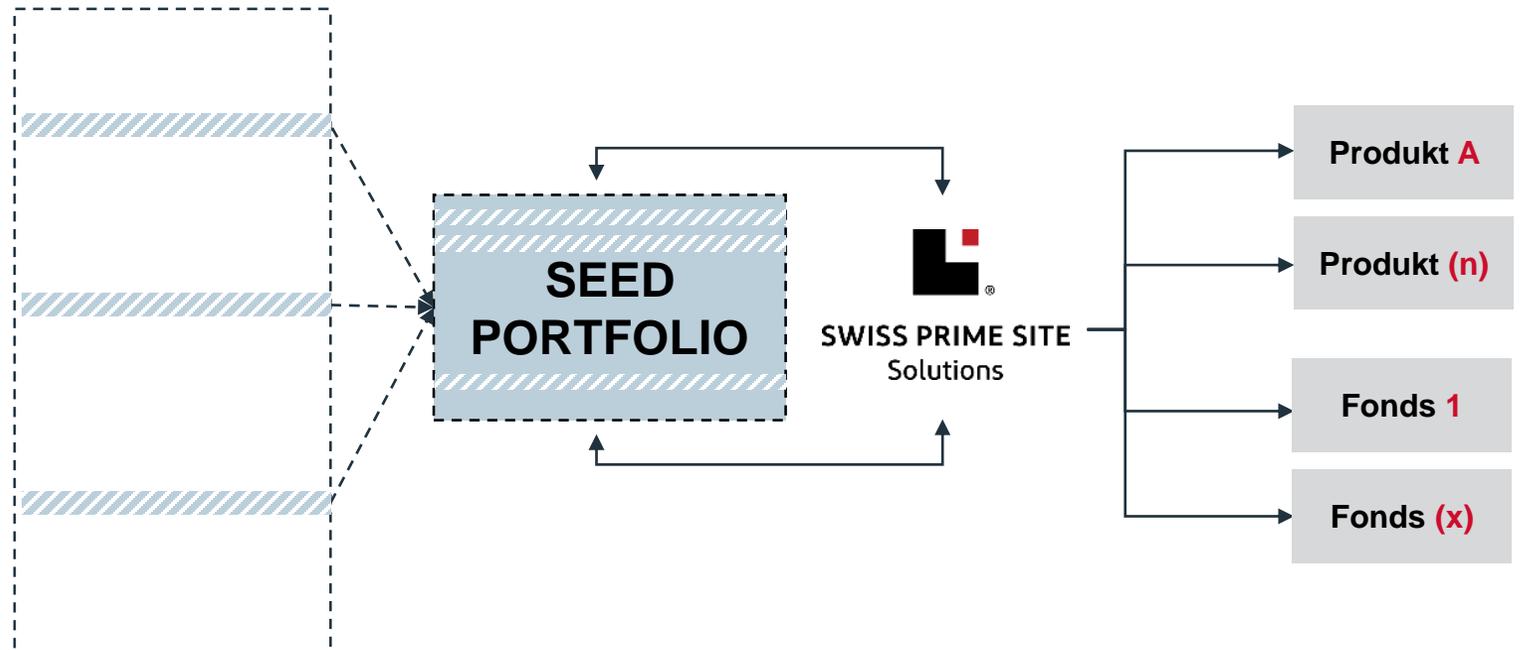
* Quelle: INREV European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles

Services: Nutzung Synergien mit Swiss Prime Site Immobilien

IMMOBILIENBESTAND UND PROJEKTENTWICKLUNG



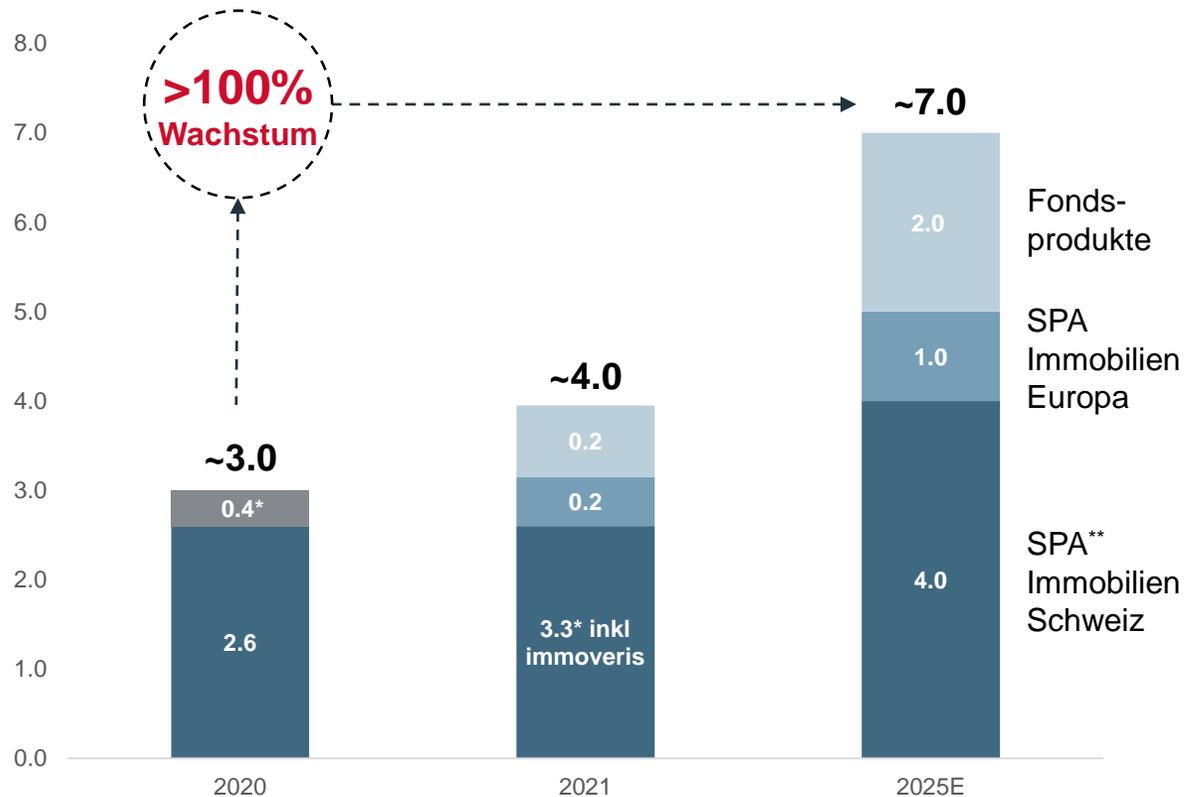
STRUKTURIERUNG UND PRODUKTENTWICKLUNG



Services: Starkes Wachstum bei Swiss Prime Site Solutions

ASSETS UNDER MANAGEMENT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

in CHF Mrd.



* immoveris integriert in Swiss Prime Site Solutions

** SPA: Swiss Prime Anlagestiftung

KOMMENTARE

- Profitabilität:** EBIT-Beitrag aus Swiss Prime Site Solutions von CHF ~30 Mio. ab 2025
- Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz**
 - Entwicklung der Projektpipeline von CHF 0.6 Mrd.
 - Weitere Emissionen in Erarbeitung
- Ausbau Anlagegruppen SPA**
 - Emission «Living+ Europe» im Oktober 2020 lanciert
 - Weitere Anlagegruppen folgen ab 2021
- Fondsprodukte**
 - Gesuch für FINMA in Vorbereitung
 - Geplanter Start mit Fondsprodukten ab 2021

Services: Attraktive Fee-Struktur der Anlagegefässe



SPA Immobilien Schweiz

Management Fee 0.32%
Kauf- & Verkaufskommission 1.25% bis CHF 50 Mio.
Baukommission 1.5% der Gesamtbaukosten p.a.
Emission: 0.40%



SPA Living+ Europe

Management Fee 0.23%
Kauf- und Verkaufskommission 0.35%
Emission: 0.50%



Fondsprodukte

Management Fee ~0.40%
Kauf- & Verkaufskommission ~1.00%
Baukommission ~1.5% der Gesamtbaukosten p.a.
Emission: ~0.40%

Services: Wincasa mit erfolgreichem Transformationsprozess



KOMMENTARE

- **Profitabilität:** Erhalt EBIT-Marge von ~15% und damit Ergebnisbeitrag von über CHF 20 Mio.
- **Transformation Geschäftsmodell**
 - 1) Modernisierung und Automatisierung der Dienstleistungen bei Wohnnutzung
 - 2) Transformation des klassischen Geschäftsmodells und Ausweitung neuer Dienstleistungen für Grosskunden (Areal und Center Management)
- **Dienstleistungsqualität:** Ausbildung, Aufbau und Flexibilisierung der «Workforce» für die digitale Zukunft
- **Kosten:** Effizienzsteigerungen und Kostenoptimierungen durch kontinuierliche Prozessverbesserungen

Services: Jelmoli mit ausgeglichenem Ergebnis in 2023



KOMMENTARE

- **Profitabilität:** Ausgeglichenes Ergebnis der operativen Gesellschaft bis 2023
- **Immobilienwert:** Stabile Höhe des Mietzinses und damit des Marktwertes der Immobilie (CHF ~800 Mio.)
- **Strategische Überprüfung:** Externe und interne Überprüfung möglicher strategischer Varianten für die Immobilie «Jelmoli» im Jahr 2020 durchgeführt
- **Verschiedene überprüfte Szenarien:**
 - Optimierung des Betriebs unter Wahrung der bestehenden Verkaufsflächen
 - Verkleinerung der Verkaufsflächen zugunsten Büro
 - Komplette Umnutzung des Hauses
- **Fazit:** Klare Bekenntnis zum Traditionshaus Jelmoli

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1	MARKTAUSSICHTEN UND BUSINESS UPDATE	René Zahnd, CEO Swiss Prime Site
2	PEOPLE	Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions
3	STRATEGISCHES UND OPERATIVES UPDATE	René Zahnd
4	ESG ENGAGEMENT	René Zahnd, Markus Meier
5	ZIELE UND WRAP-UP	René Zahnd

Unternehmensstrategie: Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil



KOMMENTARE

- Swiss Prime Site orientiert sich entlang den ESG-Kriterien sowie den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, des Pariser Klimaabkommens und der Energiestrategie 2050 des Bundes
- Seit 2019 Einsitz von Verwaltungsratsmitgliedern im neu einberufenen «Sustainability Board» zur Zieldefinition und Überprüfung der langfristigen strategischen Ausrichtung des Unternehmens
- Die Ziele, die gemäss Nachhaltigkeits-Roadmap zu erreichen sind, werden anhand der sechs Kapitalien des «Integrated Reporting»-Ansatzes strukturiert und im Businessplan-Prozess integriert

Sustainable Development Goals: Fokus Swiss Prime Site



MITARBEITER

Wir fördern einzelne Lehrstühle und die Weiterentwicklung von Aus- und Weiterbildungsprogrammen als Lernumgebung für alle.



FINANZEN

Wir wollen unsere Profitabilität steigern. Dies bei gleichzeitig verbesserter Ressourceneffizienz und Wahrung unserer Unternehmenswerte.



INNOVATION

Wir investieren in neue Technologien und nachhaltige Immobilienanlagen mit innovativen Nutzungskonzepten und -angeboten.



ÖKOLOGIE

Wir wollen unseren Ressourcenverbrauch, von der Herstellung bis zur Entsorgung, reduzieren und Vorkehrungen gegen klimabedingte Gefahren und Risiken treffen.



INFRASTRUKTUR

Wir beabsichtigen eine sinnvolle Verdichtung in unserem Immobilienbestand und partizipatorische Areal- und Projektentwicklungen mit Anbindung an bestehende Quartiernutzungen.



STAKEHOLDER

Wir setzen uns für die Bildung von nationalen und regionalen Partnerschaften ein, um den Wissenstransfer und gemeinsame Entwicklungen und Projekte voranzutreiben.

Ratings und Standards: Massgebend für Swiss Prime Site



SUSTAINALYTICS

a Morningstar company



G R E S B®



ESG COMPANY RATINGS UND BENCHMARKS

- **MSCI ESG Rating:** A rating
(last update: June 12, 2020)
- **Sustainalytics Company ESG Risk Rating:** 18.7 low risk
(last update: June 5, 2020)
- **ISS ESG Corporate Rating:** medium category
(last update: June 3, 2020)
- **GRESB:** Erstmalige Überprüfung des Portfolios 2020

STANDARDS BERICHTERSTATTUNG

- **EPRA Best Practices Recommendations:** Gold level
- **GRI Materiality Disclosures:** 2016, 2017, 2019 (Prüfung KPMG)
- **Integrated Reporting <IR>:** Framework zur Strukturierung des Geschäftsberichtes seit 2018

Immobilienportfolio: Klimaneutralität mittels Absenkpfad bis 2050

VORGABEN FÜR NEUBAUTEN, SANIERUNGEN UND DEN BETRIEB

Neubauten Sanierungen		Zielvorgaben Swiss Prime Site
	Primärenergie nicht erneuerbar	< 30 kWh/m ² a
	Treibhausgasemissionen	0 kg CO ₂ /m ² a
Betrieb	Beschaffung Elektrizität	Positive Energiebilanz pro Objekt Bezugspflicht Ökostrom für Mieter
	Beschaffung Wärme	Fernwärme aus Niedertemperatur-Netzen und ökolog. Quellen sowie unter Einbezug des techn. Fortschritts unter Ausschluss von Energie-Contracting
	Energetechnische Erneuerung Gebäudehülle	Planung der Sanierungszyklen mindestens nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich
	Energieproduktion und Speicherung im Bestand	Photovoltaik und Energiespeicherung bei identifizierten Objekten

KOMMENTARE

- Swiss Prime Site hat einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio auf Stufe der einzelnen Liegenschaften entwickelt
- Investitionen von über CHF 650 Mio. sind insbesondere in Gebäudehüllensanierungen und Heizungsersatzmassnahmen geplant
- Erreichung der Ziele des CO₂-Absenkpfares erfordert die Umsetzung der Massnahmen bei Neubauten, Sanierungen und im Betrieb der Liegenschaften
- Fazit:** CO₂-Absenkpfad von Swiss Prime Site unterschreitet das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens und orientiert sich an den Zielvorgaben des Bundes
- Ziel 2050:** Klimaneutralität

Projektpipeline: Nachhaltigkeit bei Immobilienentwicklungen



KOMMENTARE

- Fokussierung auf Entwicklung nachhaltiger Immobilien auf Basis national und international anerkannter Standards wie z.B. SNBS, SGNI sowie LEED und BREEAM
- Beispiel: Der Neubau auf dem Areal JED («2226») in Schlieren kommt ohne Heizung, Lüftung, Kühlung oder Zuführung von Fremdenergie aus; die Temperatur in den Innenräumen wird konstant 22 bis 26 Grad Celsius betragen
- Seit 2019 Mitglied von Madaster-Schweiz, einer globalen Plattform, die sich für die Nutzung von zirkulären Baustoffen im Sinne der Kreislaufwirtschaft einsetzt
- Beispiele: Nutzung Recycling-Beton für den Neubau («2226») auf dem Areal JED in Schlieren und grösstmögliche Wiederverwendung der Baustoffe in der Fassade der Büroliegenschaft an der Müllerstrasse in Zürich

Prüfung neuer Finanzierungsarten auf Basis nachhaltiger Investments



KOMMENTARE

- Konzeption eines individuellen «Green Bond Framework» für Swiss Prime Site
- Bestätigung des Green Bond Framework (2nd Party Opinion) durch ISS ESG
- Als Basis dienen die Green Bond Principles (2018) der International Capital Market Association (ICMA)
- Aktive Wahrnehmung der Verantwortung gegenüber Umwelt, Mensch und Gesellschaft
- Säulen des Green Bond Framework
 - 1) Verwendung des Erlöses
 - 2) Prozess für die Projektevaluation und –auswahl
 - 3) Verwaltung des Erlöses
 - 4) Berichterstattung
 - 5) Externe Überprüfung

SWISS PRIME SITE

AGENDA

1	MARKTAUSSICHTEN UND BUSINESS UPDATE	René Zahnd, CEO Swiss Prime Site
2	PEOPLE	Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions
3	STRATEGISCHES UND OPERATIVES UPDATE	René Zahnd
4	ESG ENGAGEMENT	René Zahnd, Markus Meier
5	ZIELE UND WRAP-UP	René Zahnd

Ziele Swiss Prime Site 2020+

SEGMENT IMMOBILIEN

Ebene		Zielgrößen
 Portfolio	➔	Stabiles Volumen von CHF ~12 Mrd. Leerstand 2021+ <5% und weitere Optimierung darüber hinaus Nutzungsarten 2025 Abbau Retail auf <20% und Stärkung Büro- und Logistikknutzung
 Pipeline	➔	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.
 Capital Recycling	➔	Verkäufe von non-core Immobilien zur Refinanzierung der Projektpipeline

SEGMENT DIENSTLEISTUNGEN

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

SWISS PRIME SITE GRUPPE

Topline Anstieg Betriebsertrag	Profitabilität Steigerung EBIT vor NB	EK-Quote Strategisch $\geq 45\%$	Dividende Attraktive Ausschüttungsquote
---------------------------------------	--	---	--

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

Jahresergebnis 2020	25. Februar 2021
Generalversammlung	23. März 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.