

SWISS PRIME SITE

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Olten, 26. August 2021

Swiss Prime Site: Erfolgreiches 1. Halbjahr 2021

- **Steigerung Real Estate Assets under Management auf total CHF 15.7 Mrd. (+2.6%)**
- **Gewinn auf vergleichbarer Basis und ohne NB um 42% auf CHF 163.5 Mio. erhöht**
- **Zunahme EPRA NTA auf CHF 96.28 pro Aktie und stabile EK-Quote von 47.3%**
- **Gute Visibilität dank tieferer Leerstandsquote von 4.7% und langer Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT: 6 Jahre)**
- **Bestätigung der Guidance und positiver Ausblick**

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2021, trotz eines erneuten mehrmonatigen Lockdowns im 1. Quartal, mit guten Resultaten ab. Die Öffnungsschritte für Wirtschaft und Gesellschaft in Zusammenhang mit der Pandemie senden positive Impulse durch das gesamte Unternehmen. Der Transaktions- und Mietmarkt beginnen wieder Tritt zu fassen, die Nachfrage nach Flächen gewinnt an Fahrt und das soziale Leben normalisiert sich merklich. Das Kerngeschäft Immobilien konnte von diesem Schub spürbar profitieren und erreichte im ersten Halbjahr 2021 sehr ansprechende Ergebnisse. Für das Segment Dienstleistungen mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli waren die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Pandemie erheblicher. Umso mehr ist es erfreulich, dass die Gruppengesellschaften gute Fortschritte erzielen und die Vorjahreszahlen (teils deutlich) übertreffen konnten.

Die Vergleichbarkeit der Kennzahlen 2021 gegenüber dem Vorjahr ist aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020 eingeschränkt. Einerseits sind in den Halbjahreszahlen 2020 die Resultate von Tertianum mit zwei Monaten noch enthalten und andererseits wurde der entsprechende Verkaufserfolg von CHF 204.2 Mio. ebenfalls der Vorjahreszeitperiode zugerechnet. Um die Entwicklung von Swiss Prime Site transparent zu machen, wird zusätzlich eine «pro forma»-Berechnung der Halbjahreszahlen 2020 unter Ausklammerung der erwähnten Tertianum-Effekte publiziert (Seite 4).

Deutliche Erhöhung der Performance

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 erreichte Swiss Prime Site einen Betriebsertrag von CHF 362.8 Mio. [CHF 425.2 Mio.]. Bereinigt um Tertianum stieg der Betriebsertrag um 6.3%. Alle Geschäftsbereiche beziehungsweise Gruppengesellschaften haben zu diesem erfreulichen Wachstum beigetragen. Vier Elemente sind in diesem Zusammenhang zentral:

COVID-19: Nach wie vor beschäftigt die Situation rund um die COVID-19-Pandemie die Gesellschaft. Im Kernsegment Immobilien resultierte dadurch im ersten Halbjahr ein Minderertrag von CHF 5.5. Mio. Darin spiegeln sich tiefer als geplante Umsatz- und Parkingmieterträge von CHF 2.4 Mio. sowie den Mietern gegenüber gewährte Mietzinserlasse in Höhe von CHF 3.1 Mio. 98% der eingegangenen Mieterbegehren konnten mit zufriedenstellenden Lösungen bereits abgeschlossen werden. Die Rent Collection betrug 98% im 1. Halbjahr 2021. Entsprechend ist die Zahlungsmoral weiterhin sehr gut und es sind keine erhöhten Risiken feststellbar.

Mieterlöse: Bereinigt um Tertianum, stieg der Ertrag aus Vermietung um 2.2% auf CHF 213.4 Mio. Verschiedene Effekte führten zu diesem erfreulichen Resultat. Einerseits wurden einige grosse Projekte fertiggestellt und tragen seit diesem Halbjahr zum Ertrag bei. Gleichzeitig wurden auch einige, nicht zur Strategie passende Flächen, veräussert. Andererseits konnte durch aktives Asset Management der Leerstand deutlich von 5.1% auf 4.7% gesenkt werden. Besonders zentral ist, dass auf vergleichbarer Basis («Like-for-Like») ein Wachstum von rund 0.5% erwirtschaftet werden konnte und die Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) hohe 6 Jahre beträgt.

Asset Management: Das in der Swiss Prime Site Solutions zusammengefasste Asset Management für Dritte konnte die Wachstumserwartungen erfüllen. Der Ertrag ist deutlich um über 56% auf CHF

Seite 1

Swiss Prime Site AG

SWISS PRIME SITE

7.5 Mio. gewachsen und die Real Estate Assets under Management betragen CHF 3.2 Mrd. Dazu trug mit der Lancierung SPA Living+ Europe auch das erste Auslandsprodukt für die Swiss Prime Anlagestiftung bei. Ebenso konnten neue Mandate hinzugewonnen werden, aus denen in den folgenden Jahren deutliches Wachstum erwartet wird. Als weiterer Wachstumspfad gilt die Einführung des ersten Fondsprodukts, welches für dieses Jahr angepeilt ist. Der entsprechende Bewilligungsantrag wurde bei der FINMA im Frühling eingereicht. Besonders erfreulich ist, dass die Expansion nicht zulasten der Profitabilität geht. Mit rund CHF 4 Mio. EBIT-Beitrag konnte diese im ersten Halbjahr um fast 85% gesteigert werden.

Retail: Trotz anspruchsvollem Umfeld und einem wiederum mehrwöchigen Lockdown im ersten Quartal sowie Schliessungen der Gastronomie bis ins 2. Quartal, konnte Jelmoli den Ertrag um 5.3% steigern. Insbesondere trug das Stammgeschäft an der Bahnhofstrasse zu dieser Entwicklung bei. Doch auch der neue Standort am Flughafen zeigt erste erfreuliche Tendenzen – insbesondere, seit im Juni der Flugbetrieb wieder deutlich angezogen hat. Parallel dazu konnte der negative EBIT gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Einen weiteren Lockdown ausgeschlossen, wird erwartet, dass Jelmoli bis Ende Jahr eine deutliche Verbesserung des Resultats erzielen wird.

Hohe Neubewertungen und attraktive Nettoobjektrendite

Im Einklang mit der positiven Stimmung am Immobilienmarkt ist auch der Wert des Immobilienportfolios gegenüber dem Wert Ende 2020 um CHF 135 Mio. auf CHF 12.5 Mrd. gewachsen. Die Entwicklung beruht insbesondere auf fertiggestellten Projekten, welche erfolgreich ins Portfolio überführt wurden. Ebenso führte der Baufortschritt der sich im Bau befindenden Immobilienentwicklungen zu dieser erfreulichen Zunahme. Nach den Unsicherheiten des letzten Jahres normalisierte sich die Entwicklung 2021, sodass Neubewertungsgewinne von CHF 144.5 Mio. resultierten. Die erwirtschaftete Nettoobjektrendite blieb dabei mit 3.2% unverändert und für ein Prime-Portfolio nach wie vor auf einem attraktiven Niveau.

Deutlich höherer EBIT auf vergleichbarer Basis

Auf Stufe Betriebliches Ergebnis (EBIT) erwirtschaftete Swiss Prime Site CHF 355.6 Mio. [CHF 313.6 Mio.]. Der EBIT stieg auf einer vergleichbaren Basis (d.h. ohne Neubewertungsgewinne und unter Ausklammerung der Tertianum-Effekte) um 36.6% auf CHF 211.0 Mio. Auch die EBIT-Marge erhöhte sich von 45.3% auf 58.2%. Kostenseitig konnte die erwähnte Ertragssteigerung mit konstanten oder sogar leicht sinkenden Kosten realisiert werden. Insbesondere abgenommen haben die Inkassoverluste in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, die im Vorjahr mit rund CHF 14 Mio. zu Buche schlugen. 2021 bestehen, neben den gewährten Mieterlassen, keine nennenswerten weiteren diesbezüglichen Risiken. Auch die übrigen Kostenpositionen blieben trotz des erhöhten Ertrags gegenüber dem Vorjahr zumeist konstant. Oder sie zeigten, wie bei den Personalkosten, sogar eine leicht rückläufige Entwicklung. Dies verdeutlicht den positiven Einfluss der fortschreitenden Digitalisierung sowie den guten Kostenfokus in der Gruppe.

Tiefere Finanzierungskosten und Gewinn sprung

Auf der Finanzierungsseite konnte nach der erfolgreichen ersten Emission eines Green Bonds Ende 2020 im 1. Quartal 2021 eine zweite nachhaltige Anleihe im Umfang von CHF 300 Mio. ausgegeben werden. Insgesamt verfügt Swiss Prime Site nun über ein nachhaltiges Finanzierungsvolumen von CHF 600 Mio. Zusätzlich wurden zwei Anleihen im Gesamtvolumen von CHF 150 Mio. aufgestockt. Die attraktiven Refinanzierungen verschoben das Gewicht weiter in Richtung von unbesicherten Finanzierungen und erhöhten die durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals auf neu 5.1 Jahre nach 4.8 Jahren Ende 2020. Gleichzeitig reduzierte sich der Fremdkapitalkostensatz deutlich um knapp 20% auf 0.9% nach 1.1% in 2020. Analog sank auch der Netto-Finanzaufwand auf vergleichbarer Basis von CHF 29.7 Mio. [CHF 30.5 Mio. inkl. Tertianum] auf CHF 23.6 Mio. Swiss Prime Site wird diesen eingeschlagenen Weg weitergehen und nachhaltig orientierten Bond-Investoren die Möglichkeit bieten, ins Portfolio und den geplanten CO₂-Absenkpfad zu investieren.

Nach Abzug der Steuern erreichte Swiss Prime Site im ersten Halbjahr einen Gewinn von CHF 257.1 Mio. [CHF 269.7 Mio.]. Auf vergleichbarer Basis bzw. unter Ausschluss der Tertianum-Effekte resultierte eine deutliche Steigerung von CHF 64.4 Mio. auf CHF 257.1 Mio. Die

SWISS PRIME SITE

Neubewertungsgewinne und sämtliche latenten Steuern ausgenommen, erhöhte sich der Gewinn des 1. Halbjahres 2021 auf vergleichbarer Basis um mehr als 42% auf CHF 163.5 Mio. [CHF 114.9 Mio.; CHF 320.0 Mio. inkl. Tertianum].

Stabiler Finanzierungsgrad und höherer EPRA NTA

Im ersten Halbjahr 2021 hat Swiss Prime Site eine Dividende von rund CHF 255 Mio. ausgeschüttet. Nichtsdestotrotz stieg das den Aktionärinnen und Aktionären zustehende Eigenkapital leicht auf CHF 6.1 Mrd. Noch deutlicher zeigen sich die guten Resultate des 1. Halbjahres 2021 im EPRA NTA (berechnetes Eigenkapital pro Aktie nach den Regeln des Europäischen Verbands öffentlicher Immobilienfirmen). Dieser stieg trotz der Dividendenzahlung von CHF 3.35 pro Aktie um fast 1% auf CHF 96.28. Dies bei konstantem Belehnungsgrad (LTV) des Immobilienportfolios von 42%. Im Jahresvergleich reduzierte sich dieser von über 45% deutlich. Die annualisierte Eigenkapitalrendite erreichte im 1. Halbjahr 2021 attraktive 8.4% [2.4% auf vergleichbarer Basis bzw. 9.6% inkl. Tertianum-Verkauf]. Die Fortschritte spiegeln sich auch in der Performance der Aktie von Swiss Prime Site. Diese legte im ersten Halbjahr um 9.6% zu und übertraf damit sowohl die Performance des Schweizer Immobiliensektors (+4.2%) als auch diejenige des europäischen EPRA-Index (+9.4%).

Nachhaltigkeit als integraler Teil der Wertschöpfung

Nachhaltigkeit ist ein integraler Teil der Strategie und des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site. Um die Fortschritte für Kunden und alle weiteren Stakeholder transparent, konsistent und nachvollziehbar darzustellen, werden diese seit mehreren Jahren im Rahmen eines integrierten Reports und den dazugehörigen Kapitalien strukturiert ausgewiesen. Massnahmen wie zum Beispiel die geplante Verdoppelung der Photovoltaikanlagen bis 2023 und die Fokussierung auf Kreislaufwirtschaft bei Transformationsprojekten (z. B. Müllerstrasse, Zürich) sind wichtige Elemente zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040. Die Fortschritte zeigen sich auch in der Bestätigung des A-Ratings durch MSCI ESG Research und in der um 1.1 Punkte-Verbesserung des ESG Risk Ratings (low risk, 17.6 Punkte) durch Sustainalytics.

Bestätigung der Guidance und positiver Ausblick

Wie bereits kommuniziert, wird Swiss Prime Site im Kerngeschäft das Portfolio laufend optimieren. Dabei wird auf den aktiven Abbau von Leerstand, die «Like-for-Like» Erhöhung von Mieterlösen durch projektbezogene Umnutzungen oder gezielte Neuvermietungen sowie eine sukzessive Fokussierung des Bestands auf zukunftssträchtige Nutzungsarten gesetzt. Parallel dazu wird die attraktive Projektpipeline im Umfang von rund CHF 2.0 Mrd. sukzessive umgesetzt und die Abgänge werden primär durch neue Opportunitäten aus dem eigenen Portfolio ersetzt.

Nach der strategischen Veräusserung von Tertianum befindet sich das Segment Dienstleistungen insbesondere mit den Asset Management Dienstleistungen für Dritte von Swiss Prime Site Solutions wieder auf dem Wachstumspfad. Die Weichen für neue Produkte und Kundengruppen sind gestellt.

Für das Gesamtjahr 2021 geht Swiss Prime Site davon aus, dass die Marktchancen intakt bleiben. Aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen und grösstenteils vollvermieteten Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2021 wird ein Anstieg des Mietertrags unter Vorbehalt weiterer unvorhersehbarer Verwerfungen in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie erwartet. Der Leerstand im Portfolio wird auf dem aktuellen Niveau verbleiben. Parallel dazu wird auch im Bereich Dienstleistungen eine weitere Erhöhung der Erträge, bei gleichzeitiger Verbesserung der Margen, anvisiert.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Investor Relations, Markus Waeber

Tel. +41 58 317 17 64, markus.waeber@sps.swiss

Media Relations, Mladen Tomic

Tel. +41 58 317 17 42, mladen.tomic@sps.swiss

Weblinks:

[Pressemitteilung](#) | [Präsentation](#) | [Halbjahresbericht](#) | [Webcast](#)

SWISS PRIME SITE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	ohne	01.01.–
		30.06.2020	Tertianum ¹	30.06.2020
				30.06.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	219.9	208.9	213.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	22.8	22.8	34.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.6	58.6	57.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	43.6	43.6	46.0
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	-	-
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	4.8	4.8	7.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	425.2	341.2	362.8
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	-47.3	-47.3	144.5
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	5.7	5.7	36.0
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	204.2	-	-
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	313.6	107.2	355.6
Gewinn	CHF Mio.	269.7	64.4	257.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	9.6	2.4	8.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.9	1.5	4.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.55	0.85	3.38
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	361.0	154.5	211.0
Gewinn	CHF Mio.	320.0	114.9	163.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.3	4.3	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.7	2.4	2.9
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.21	1.51	2.15
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 085.6		6 087.8
Eigenkapitalquote	%	47.8		47.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 640.6		6 788.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	41.9		42.0
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	95.41		96.11
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	80.11		80.14
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 322.6		12 457.6
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	829.5		1 031.4
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	185		184
Vermietbare Fläche	m ²	1 673 005		1 654 518
Leerstandsquote	%	5.1		4.7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.91		2.83
Nettoobjektrendite	%	3.2		3.2
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 728		1 677
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 505		1 455

¹ Angaben ohne Tertianum Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

SWISS PRIME SITE

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Der Marktwert der Qualitätsliegenschaften beträgt über CHF 12 Mrd. Das Portfolio besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen. Im Kerngeschäft Immobilien investiert Swiss Prime Site in hochwertige Gebäude und Grundstücke. Umnutzungen, Repositionierungen und Entwicklungen ganzer Areale stehen ebenso im Fokus. Damit schafft das Unternehmen marktkonforme, zukunftsfähige Lebensräume für die Kunden und die Gesellschaft als Ganzes. Den Geschäftsbereich Dienstleistungen bilden die immobiliennahen Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli. Swiss Prime Site Solutions entwickelt als Real Estate Asset Manager massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte. Wincasa, als schweizweit bedeutendster integraler Immobilien-Dienstleister, deckt mit seinen Services den gesamten Lebenszyklus von Immobilien ab. Jelmoli ist der führende Omnichannel Premium Department Store der Schweiz. Damit verfügt Swiss Prime Site über eine einzigartige Positionierung, um Kundenbedürfnissen langfristig zu entsprechen, ihre Zufriedenheit zu erhöhen sowie die Bindung zu ihnen zu stärken. Darüber hinaus investiert das Unternehmen gruppenübergreifend und möglichst auf allen Ebenen der Wertschöpfung in Innovation, um nachhaltig den Ressourcenverbrauch zu senken und die langfristige Steigerung des finanziellen Erfolgs zu gewährleisten.

Swiss Prime Site zeichnet sich durch ein erfahrenes Management, eine hohe Ertragskontinuität sowie ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil aus. Die Gesellschaft ist seit 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von über CHF 7 Mrd. auf.

SIX Swiss Exchange | Symbol SPSN | Valorenummer 803 838

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF SWISS PRIME SITE AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT FROM REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.