

# SWISS PRIME SITE

## MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Olten, 26. Oktober 2021

### Swiss Prime Site: Die umfassende Real Estate Investment Plattform

- **Pandemie ohne Einfluss auf den Flächenbedarf**
- **Starkes Wachstum im Bereich Real Estate Asset Management für Dritte**
- **Capital Recycling und angepasste Capital Management Richtlinien eröffnen zusätzliche Möglichkeiten**
- **Starke Resultate 2021 erwartet**

Swiss Prime Site stellte am Capital Markets Day 2021 vor, wie das Unternehmen über die kommenden Jahre zur präferierten Investment Plattform für Immobilienanlagen zu wachsen beabsichtigt. Das Ziel ist es, Investoren eine optimale Möglichkeit zu bieten, direkt oder indirekt in Immobilien oder darauf basierende Produkte eines der führenden europäischen Immobilienunternehmen zu investieren. Umrahmt werden die operativen Vorhaben von einer adaptierten Finanzierungsstrategie sowie einem ausgeprägten Fokus auf eine nachhaltige Geschäftsführung.

#### **Pandemie ohne Einfluss auf den Flächenbedarf**

Die COVID-19-Pandemie hat verschiedene Trends im Immobilienmarkt akzentuiert. Kunden legen den Fokus noch stärker auf erstklassige Lagen und hohe Flächenflexibilität. Themen wie Gesundheit und Nachhaltigkeit haben zudem an Bedeutung gewonnen. Diese Trends fand Swiss Prime Site in einer im Sommer 2021 erhobenen Mieterumfrage bestätigt. Zu den zentralen Resultaten der Umfrage zählt, dass die grosse Mehrheit der Mieter von einem gleichbleibenden bzw. leicht wachsenden Flächenbedarf ausgeht. Darüber hinaus stellen die Mieter Swiss Prime Site ein sehr gutes Zeugnis in den Dimensionen Gesamtzufriedenheit und Loyalität aus. Wie das Unternehmen selbst, wollen viele Mieter ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen direkt und indirekt senken. Dies wird mit bedeutenden Investitionen in den bestehenden Liegenschaftsbestand unterstützt. So konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoss seit 2018 bereits um 24% gesenkt werden. Das Ziel des Unternehmens ist es, bis spätestens 2040 CO<sub>2</sub>-neutral zu sein. Um rascher und effizienter zum Ziel zu kommen, hat das Management von Swiss Prime Site beschlossen, wo immer möglich auf «zirkuläre Performance-Wirtschaft» zu setzen. Die damit verbundene Mitgliedschaft bei Madaster und das erste grosse Transformationsprojekt an der Müllerstrasse in Zürich, welches auf den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft beruht, stützen dieses Vorhaben.

#### **Starkes Wachstum im Bereich Real Estate Asset Management für Dritte**

Das Segment Dienstleistungen wird durch das erwartete Wachstum von Swiss Prime Site Solutions an Wichtigkeit gewinnen. Aktuell verwaltet das Unternehmen rund CHF 3.4 Mrd. Assets under Management sowie eine Kundenprojektpipeline von CHF ~600 Mio. Zusätzliches Wachstum von rund CHF ~1 Mrd. wird über die nächsten Jahre durch Kundenmandate erfolgen. Neben der Geschäftsführung der Swiss Prime Anlagestiftung und den Real Estate Services für Drittkunden (u.a. Mandate für Pensionskassen BASF, edifondo, Asga) wird Swiss Prime Site Solutions ab November 2021 neu das Geschäft mit Fondsprodukten für qualifizierte Investoren aufbauen. Die dafür notwendige Bewilligung seitens FINMA liegt seit September 2021 vor. Für die Lancierung des ersten Produkts wird Swiss Prime Site einmalig ein Seed-Portfolio in Höhe von rund CHF 80 Mio. an den Fonds verkaufen. Daneben konnte für eine Pipeline im Umfang von rund CHF 180 Mio. Exklusivität vereinbart werden. Das Zielvolumen der Erstemission wird damit rund CHF 200 – 250 Mio. betragen. Über die nächsten Jahre ist ein jährliches Wachstum von CHF ~300 Mio. anvisiert. Mittelfristig wird eine Börsenkotierung des Fonds an der SIX Swiss Exchange angestrebt.

# SWISS PRIME SITE

## **Capital Recycling und angepasste Capital Management Richtlinien eröffnen zusätzliche Möglichkeiten**

Angesichts des sehr attraktiven Marktumfelds hat Swiss Prime Site 2020 die Fokussierung des Immobilienportfolios auf CHF 12 – 13 Mrd. beschlossen. Basierend darauf wurden im ersten Halbjahr 2021 Immobilien im Wert von rund CHF 140 Mio. veräussert und die Erlöse in die attraktive Entwicklungspipeline reinvestiert. Dieses Vorgehen erlaubt, neben der Realisierung von potenziellen Verkaufsgewinnen, über die kommenden Jahren hinweg auch die Hebung bedeutender Bewertungsreserven aus den Projekten. Hinzu kommt, dass diese Strategie ohne eine höhere Verschuldung oder Kapitalerhöhungen umgesetzt werden kann. Swiss Prime Site wird in den nächsten Jahren diese Strategie weiter fortsetzen und plant basierend darauf jährliche Investitionen und Verkäufe von je rund CHF 200 – 250 Mio. Das Capital Recycling wird zusätzlich durch angepasste Capital Management Prinzipien ergänzt. Daraus abgeleitet, plant Swiss Prime Site eine weitere Reduktion des Verschuldungsgrads (zum Halbjahr rund 42%). Darüber hinaus werden in der Zusammensetzung der Fremdfinanzierung neue Akzente gesetzt. So ist geplant, den Anteil der freien Vermögenswerte (unencumbered assets) zu erhöhen und entsprechend die ausstehenden Hypotheken durch unbesicherte Kredite abzulösen.

## **Starke Resultate 2021 erwartet**

Swiss Prime Site erwartet für das Geschäftsjahr 2021 auf verschiedenen Ebenen starke Resultate. Der Mietertrag dürfte auf vergleichbarer Basis gegenüber dem Vorjahr um über 2.5% wachsen. Auf Stufe Betriebliches Ergebnis (EBIT) vor Neubewertungen erwartet das Unternehmen, auch aufgrund der verbesserten Kosteneffizienz, einen Anstieg von über 5% auf vergleichbarer Basis. Beim Leerstand geht Swiss Prime Site mit 4.6% – 4.8% von einer stabilen Entwicklung aus.

## **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](#)

# 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 12.5 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.