

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zug, 06. Februar 2025

Swiss Prime Site: Hohes Mietwachstum resultiert in deutlicher Ergebnissteigerung im Geschäftsjahr 2024

- **Wachstum der Mieterträge um 5.7% (EPRA-LfL 3.3%) auf rekordhohe CHF 464 Mio. mit Erträgen aus neu vermieteten Entwicklungen**
- **Wachstum des gesamten Immobilienvermögens auf CHF 26.4 Mrd., davon CHF 13.1 Mrd. im eigenen Portfolio [CHF 13.1 Mrd. im Vorjahr] und CHF 13.3 Mrd. im Asset Management [CHF 8.4 Mrd. im Vorjahr] nach Übernahme Fundamenta**
- **Kapitalerhöhungen in der Höhe von CHF 612 Mio. im Asset Management mit hohem Anlegerinteresse insbesondere nach Zinssenkungen der SNB in der zweiten Jahreshälfte**
- **Weitere Portfolio-Konsolidierung mit gewinnbringenden Verkäufen im Umfang von CHF 345 Mio. zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte**
- **Konservative Kapitalstruktur mit LTV des Immobilienportfolios bei 38.3%**
- **Anstieg des zahlungswirksamen Ergebnisses (FFO I) pro Aktie um 4.2% auf CHF 4.22**
- **Höherer Dividendenvorschlag von CHF 3.45 pro Aktie sowie optimistischer Ausblick**

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich ab und realisiert aufgrund von höheren Mieten, einer starken Steigerung der Erträge im Asset Management und operativen Verbesserungen eine deutliche Ergebnissteigerung trotz höherer Finanzierungskosten.

René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site, fasst das Geschäftsjahr wie folgt zusammen: «Im vergangenen Geschäftsjahr stand die Umsetzung unserer Strategie der konsequenten Fokussierung auf unsere Kernkompetenz «Immobilien» im Vordergrund. Wir konnten dabei eine deutliche Ergebnissteigerung – gemessen am Funds From Operations I (FFO I) – gegenüber dem Vorjahr um über 4% auf CHF 4.22 pro Aktie erzielen. Dies vor allem basierend auf einer signifikanten Steigerung der Mieterträge im eigenen Immobilienportfolio sowie der deutlichen Erhöhung der Erträge im Segment Asset Management. Mit dem Ankauf der Fundamenta-Gruppe haben wir uns zum mit Abstand grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager der Schweiz entwickelt und decken mit unseren Anlagegefässen fokussierte Strategien sowohl im kommerziellen Bereich als auch im Wohnsegment ab.»

Kontinuierlich hohes Mietwachstum im Immobilienbereich

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften erhöhte sich im Berichtsjahr um 5.7% auf CHF 463.5 Mio. [438.3 im Vorjahreszeitraum], was einem Wachstum auf vergleichbarer Basis (EPRA LfL) von 3.3% [4.3%] entspricht. Zur Steigerung trugen neben dem inflationsbereinigt stärkeren internen Wachstum insbesondere auch die Fertigstellung von Projektentwicklungen sowie eine Akquisition bei: in Zürich das neu vermietete Bürogebäude an der Müllerstrasse sowie das 2023 erworbene Bürogebäude «Fifty-One», in Genf das neue Bürogebäude Alto in Genf-Lancy und in Basel der Life-Science orientierte Stücki Campus mit den vier Erweiterungsbauten. Darüber hinaus konnten die Umsatzmieten in den Bereichen Hotel, Retail und Parking gesteigert werden. Die Leerstandsquote lag Ende 2024 bei 3.8% und damit 0.2% unter dem Vorjahr [4.0%]. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) belief sich Ende 2024 weitgehend stabil

Seite 1

auf komfortable 4.8 Jahre [5.0]. Insgesamt nahm das operative EBITDA des Immobiliensegments (exklusive Neubewertung und Verkäufe) 2024 deutlich auf CHF 389.2 Mio. [370.6] zu.

Attraktives Portfolio mit Aufwertung durch höhere Netto-Erträge

Das Portfolio von Swiss Prime Site hatte Ende 2024 einen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf Fair-Value-Basis [13.1 im Vorjahr]. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften lag bei CHF 0.2 Mrd. [0.9]. Der Gebäudepark zählte am Ende des Geschäftsjahres 139 Liegenschaften [159] mit einer breit diversifizierten Mieterschaft von rund 2'000 Mietern. Zum Stichtag Ende Jahr verzeichnete das Portfolio positive Neubewertungen von CHF +113.7 Mio. [-250.5]; davon entfielen CHF +15.9 Mio. auf die Entwicklungsliegenschaften. Diese positive Entwicklung spiegelt die optimierte Portfolioqualität gekoppelt mit einer Trendwende am Schweizer Immobilienmarkt, in dem 2024 wieder deutlich mehr Transaktionen und ein verstärktes Interesse an Immobilieninvestitionen beobachtet werden konnten. Da der durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner durchschnittlich angewandte Diskontsatz unverändert blieb, ist diese Veränderung rein auf operative Verbesserungen zurückzuführen: höhere Neuabschlüsse bei Mietverträgen, tiefere Leerstände sowie Reduktionen in den Objektkosten.

Swiss Prime Site wird die Portfoliostraffung zumindest noch im anstehenden Jahr 2025 fortführen und dabei konsequent den Fokus auf neue, zentral gelegene, nachhaltige Objekte an besten Lagen richten. Auch im vergangenen Jahr wurden diverse Verkäufe realisiert, um damit die Entwicklungsprojekte zu finanzieren (sogenanntes Capital Recycling). In diesem Zusammenhang hat Swiss Prime Site im Jahresverlauf insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 23 Immobilien mit einem Marktwert von CHF 345 Mio. verkauft und einen Gewinn von 3% über dem letzten ermittelten Schätzwert erzielt.

Asset Management: Wachstum durch Neuemissionen und Fundamenta-Übernahme

Das Jahr 2024 verlief für das Asset Management in zweifacher Hinsicht positiv: Erstens konnte Swiss Prime Site die verwalteten Vermögen (AuM) aufgrund der Übernahme des spezialisierten Asset Managers Fundamenta beträchtlich ausweiten und zweitens mit diversen Neuemissionen organisch stark wachsen. Mit dem durch den Fundamenta-Ankauf übergegangenen Anlagevolumen im Umfang von CHF 4.2 Mrd. avanciert Swiss Prime Site Solutions im April 2024 zum grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager der Schweiz; per Ende 2024 sind die verwalteten Vermögen auf CHF 13.3 Mrd. entsprechend deutlich angestiegen [8.4 per Ende 2023]. Organisch konnte das Asset Management im Berichtsjahr mit rund CHF 1 Mrd. an Zukäufen wachsen. Das wieder positive Marktumfeld für Emissionen mit höherem Anlegerappetit nach mehreren Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank war ein entscheidender Wendepunkt in der Entwicklung von Neugeldern.

Insgesamt beliefen sich die Kapitalerhöhungen 2024 auf CHF 612 Mio. [196], wodurch auch ein deutliches Wachstum der Erträge zu verzeichnen war: Per Ende 2024 beliefen sich diese auf CHF 70.8 Mio. [49.7]. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge war mit 75% [77%] etwas tiefer als im Vorjahr, da es 2024 mehr transaktionsbezogene Erträge gab.

Das EBITDA des Asset Management-Segments stieg überproportional mit spürbaren Skaleneffekten um 47% auf CHF 42.0 Mio. [28.6], was in einer EBITDA-Marge von 59% resultierte. Darin spiegeln sich auch erste Synergieeffekte aus der Fundamenta-Übernahme, welche im 2. Halbjahr zum Tragen kamen.

Operativer Gewinn und FFO I nehmen signifikant zu

Der konsolidierte Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA) betrug CHF 415.1 Mio. [389.7 im Vorjahr]; dies ohne Neubewertungen und Verkäufe sowie auf Basis von IFRS 5 (d. h. ohne Berücksichtigung des anteiligen Ergebnisses der im Vorjahr veräusserten Wincasa). Dieser Betriebsgewinn beinhaltet einen Verlust von CHF -6.9 Mio. [+1.5] durch das Retail-Geschäft von Jelmoli. Im letzten Betriebsjahr arbeite das Haus Jelmoli mit sukzessiv höheren Rabattaktionen und erzielte so einen niedrigeren Deckungsbeitrag. Der konsolidierte Betriebsaufwand war vor allem aufgrund der oben erwähnten Effizienzsteigerungen im Immobilienbereich sowie der tieferen operativen Kosten bei Jelmoli trotz der Integration der Fundamenta gegenüber 2023 niedriger und belief sich auf CHF 257.0 Mio. [269.4].

Der totale Netto-Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund von höheren Refinanzierungskosten im Vergleich zu den auslaufenden Finanzierungen auf CHF 86.6 Mio. [76.3]. Dieser beinhaltet – resultierend aus einem signifikant höheren Jahresendkurs der Aktie – nicht zahlungswirksame Fair-Value-Anpassungen der Wandelanleihen von CHF 13.2 Mio., welche den Aufwand in der Berichtsperiode erhöhten. Die effektiven Zinsaufwendungen waren entsprechend niedriger.

Das zahlungswirksame Ergebnis pro Aktie (FFO I, Funds From Operations) erhöhte sich um 4.2% auf CHF 4.22 [4.05] – dies in Kombination mit einem deutlich verbesserten operativen Gewinnbeitrag bei höheren Finanzierungskosten. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie betrug CHF 99.27 [99.68]. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 13. März 2025 aufgrund des guten Ergebnisses eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.45 pro Aktie vorschlagen, was 82% des erzielten FFO I entspricht. Die damit einhergehende Dividendenrendite würde sich per Jahresende somit auf 3.5% belaufen.

Nachhaltige Refinanzierung mit breitem Marktzugang

Auch 2024 hat Swiss Prime Site die konservative Finanzierungsstrategie mit einer starken Eigenkapitalbasis diszipliniert fortgeführt. Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing lag am Stichtag bei CHF 5.3 Mrd. [5.4 per Ende 2023] und setzte sich wie bisher aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt zusammen. Die durchschnittliche Laufzeit reduzierte sich leicht auf 4.3 Jahre [4.6]. Der durchschnittliche Zinssatz per Stichtag verringerte sich auf 1.1% [1.2%]. 87% des Finanzierungsvolumens waren zinsseitig fixiert [87% im Vorjahr]. Das Unternehmen verfügte per Ende 2024 über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 1.1 Mrd., was zusammen mit dem unbelasteten Vermögen eine sehr hohe operative wie finanzielle Flexibilität garantiert.

Im vergangenen Jahr konnte Swiss Prime Site von einem sehr aufnahmefähigen Kapitalmarkt profitieren und insgesamt CHF 435 Mio. Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug im Rahmen des «Green Finance Frameworks» platzieren. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) konnte per Ende Jahr insbesondere durch die gewinnbringenden Immobilienverkäufe deutlich gesenkt werden auf 38.3% [39.8%].

Weitere Fortschritte in der Nachhaltigkeit

Im Geschäftsjahr wurden weitere Fortschritte in Bezug auf die Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios erzielt. Per Ende 2024 waren 97% der relevanten Flächen von externen Bewertern mit einem Umweltzertifikat ausgestattet. Die Emissionsintensität des Portfolios konnte witterungsbereinigt um 13% im Vergleich zum Vorjahr auf ein Niveau von 7.7 kg CO₂-äquivalent / m² gesenkt werden, was weiterhin deutlich unter dem linearen Zielpfad zu Netto-Null im Jahr 2040 liegt. Im Weiteren konnten im vergangenen Jahr erneut zahlreiche Mietende für einen

Seite 3

sogenannten «Green Lease» gewonnen werden, wodurch nun 76% der Gesamtfläche mit solchen nachhaltigen Mietverträgen ausgestattet sind. Das Ziel ist es, bis 2025 auf 100% zu gelangen. Bezüglich Zirkulärwirtschaft kann Swiss Prime Site als grosse Bauherrin auch 2024 weitere Fortschritte aufweisen: Beim Neubau des «JED Campus» in Zürich-Schlieren, welcher auf die Life Science-Branche ausgerichtet ist, hat Swiss Prime Site den Einsatz von Primärrohstoffen um 75% reduziert und ein innovatives Architekturkonzept angewendet, das auf Kühl- und Heizsysteme verzichtet.

Ausblick bleibt optimistisch

Swiss Prime Site ist für 2025 optimistisch: Zwar wird im Segment «Immobilien» das Ergebnis temporär durch den Wegfall des Jelmoli-Mietzinses in der Höhe von netto rund CHF 20 Mio. auf EBITDA-Basis beeinträchtigt – dies unter Berücksichtigung der konzerninternen Mietverrechnung wie auch der operativen Verluste –, jedoch werden anhaltende Mietzinssteigerungen und neu vermietete Objekte diesen Effekt deutlich abfedern. Hinzu kommt, dass Swiss Prime Site aufgrund der positiven Gesamtsituation am Immobilienmarkt vermehrt Opportunitäten für Zukäufe sieht, welche das Unternehmen zur Optimierung des Portfolios und Kompensation der vorübergehenden Reduktion prüft. Das Unternehmen rechnet 2025 mit einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote auf unter 3.8%.

Im Bereich «Asset Management» wird Swiss Prime Site die führende Position als unabhängiger Immobilienspezialist weiter ausbauen. Mit der Fonds- und Dienstleistungs-Palette können umfassend fast alle Investoren- und Immobilientypen abgedeckt werden. Swiss Prime Site erwartet 2025 eine Fortsetzung des seit Ende 2024 festgestellten erhöhten Anlegerinteresses und damit weiter ein signifikantes Wachstum mit neuen Kapitalerhöhungen und Transaktionen. Die Assets under Management werden in einer Höhe von über CHF 14 Mrd. per Jahresende erwartet.

Auf konsolidierter Ebene erwartet Swiss Prime Site, den LTV unter 39% zu halten und damit die konservative Finanzierungspraxis fortzusetzen. In Kombination aller Effekte rechnet Swiss Prime Site mit einem FFO I pro Aktie zwischen CHF 4.10 und 4.15. Mittelfristig – und insbesondere ab der Wiedereröffnung des Jelmoli-Hauses Ende 2027 – sieht Swiss Prime Site ein signifikantes Steigerungspotenzial von über 10% im FFO.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Investor Relations, Florian Hauber

Tel. +41 58 317 17 64, florian.hauber@sps.swiss

Media Relations, Patrick Djizmedjian

Tel. +41 58 317 17 42, patrick.djizmedjian@sps.swiss

Anmerkung: Zahlen in eckigen Klammern stellen vergangene Vergleichswerte dar. Zahlen in runden Klammern weisen auf das Wachstum zu Vergleichswerten hin.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Fortgeführte Geschäftsbereiche	Angaben in	01.01.–	01.01.–	Veränderung in %
		31.12.2023	31.12.2024	
		bzw. 31.12.2023	bzw. 31.12.2024	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	438.3	463.5	5.7
EPRA like-for-like change relative	%	4.3	3.3	-23.3
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	49.7	70.8	42.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	126.5	124.3	-1.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	658.6	663.4	0.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	-250.5	113.7	n.a.
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	13.0	10.1	-22.3
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	158.1	539.6	241.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	152.5	531.3	248.4
Gewinn	CHF Mio.	86.7	360.3	315.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.3	5.4	315.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	1.2	3.2	166.7
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.13	4.67	313.3
Fortgeführte Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	389.7	415.1	6.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	384.1	406.8	5.9
Gewinn	CHF Mio.	308.0	313.5	1.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.6	4.8	4.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.9	3.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.02	4.06	1.0
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.05	4.22	4.2
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6537.4	6677.9	2.1
Eigenkapitalquote	%	47.4	48.2	1.7
Fremdkapital	CHF Mio.	7240.9	7163.4	-1.1
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	39.8	38.3	-3.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	102.05	103.51	1.4
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	85.21	86.38	1.4
EPRA NTA per share	CHF	99.68	99.27	-0.4
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13074.6	13053.5	-0.2
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	853.3	210.9	-75.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	159	139	-12.6
Vermietbare Fläche	m ²	1678217	1618602	-3.6
Leerstandsquote	%	4.0	3.8	-5.0
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.04	4.04	-
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.2	3.2
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	674	497	-26.3
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	570	436	-23.6

¹ Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

² Die Segmente Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten.



Swiss Prime Site ist das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und eine der führenden kommerziellen Immobiliengesellschaften in Europa. Das Immobilienportfolio von rund CHF 26 Mrd. umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Die eigenen Gebäude haben einen Wert von CHF 13 Mrd. und konzentrieren sich auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Infrastruktur. Das Portfolio erstreckt sich über die dicht besiedelten Regionen Zürich, Genf und Basel, wo Swiss Prime Site überwiegend Immobilien an den besten Lagen besitzt. Der Geschäftsbereich Asset Management, Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von rund CHF 13 Mrd. Das Produktangebot umfasst offene und geschlossene Fonds sowie Beratungsmandate für Drittinvestoren. Dabei erfolgt die Anlage, je nach Produkt, überwiegend in Wohnimmobilien sowie in Geschäftsliegenschaften in der Schweiz und in Deutschland.

Swiss Prime Site zeichnet sich durch ein sehr erfahrenes Team in den Bereichen Portfoliomanagement und -entwicklung, eine starke Wachstumsperspektive, hohe Ertragskontinuität und ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil aus.

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet und hat seinen Hauptsitz in Zug. Seit 2000 ist das Unternehmen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die aktuelle Marktkapitalisierung beträgt rund CHF 8 Mrd.

Gerne informieren wir Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#) darüber, wie wir Personendaten bearbeiten. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite.

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.