

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zug, 8. Februar 2024

Swiss Prime Site: Steigerung des operativen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2023

- **Steigerung der Mieterträge um 4.3% (EPRA-LfL) auf CHF 438 Mio. und Senkung des Leerstands auf rekordtiefe 4.0%**
- **Anstieg des operativen Ergebnisses (FFO I) pro Aktie um +1.3% auf CHF 4.05**
- **Steigerung der Real Estate Assets under Management auf CHF 21.5 Mrd., davon CHF 13.1 Mrd. eigene Assets (analog Vorjahr) und CHF 8.4 Mrd. im Asset Management (+9%)**
- **Wachstum finanziert mit Capital Recycling sowie Refinanzierungen im Rahmen des Green Finance Frameworks und damit solider LTV von unter 40%**
- **Stabiler Dividendenvorschlag von CHF 3.40 und optimistischer Ausblick**

In einem anspruchsvollen Marktumfeld schliesst Swiss Prime Site das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich ab und kann auf eine starke operative Leistung zurückblicken. Dazu René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site: «In unserem Kerngeschäft – den Immobilien – haben wir in einem anspruchsvollen Marktumfeld gute operative Resultate erzielt, was die Resilienz unseres Geschäftsmodells nochmals unterstreicht. Wir konnten die Umsetzung der strategischen Ziele entschlossen vorantreiben – insbesondere die weitere Fokussierung auf die Kernkompetenz, das reine Immobiliengeschäft.»

Steigerung der Mieterträge um 4.3% (EPRA-LfL) und Senkung des Leerstands auf rekordtiefe 4.0%

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften verzeichnete im Berichtsjahr ein deutliches Wachstum auf vergleichbarer Basis (EPRA-LfL) von 4.3% – getrieben durch Indexierungen, erfolgreiche Neuvermietungen sowie eine weitere Senkung des Leerstands. Auch auf absoluter Basis konnte 2023 trotz Verkäufen mit Mieten von fast CHF 10 Mio. im Rahmen des Capital Recyclings eine Steigerung der Mieteinnahmen auf rekordhohe CHF 438 Mio. erzielt werden. Die starke Nachfrage nach modernen, zentral gelegenen Bürogebäuden sicherte gute Vermietungserfolge bei Neuvermietungen freier Flächen, wie etwa im Prime Tower und Medienpark in Zürich oder auch im Messeturm in Basel. Dabei konnten zahlreiche erstklassige Mietende aus dem privaten und öffentlichen Sektor gewonnen werden. Die Leerstandsquote sank weiter auf rekordtiefe 4.0% [4.3% im Vorjahr]; dabei blieb die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) per Ende 2023 weitgehend stabil bei 5.0 Jahren.

Resilientes Portfolio trotz Abwertungen

Das Portfolio von Swiss Prime Site wies per Ende 2023 einen stabilen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf Fair-Value-Basis auf [13.1 im Vorjahr] und umfasste insgesamt 159 [176] Liegenschaften. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften lag bei CHF 0.9 Mrd. [1.1]. Im Jahr 2023 wurden negative Neubewertungen von CHF -250 Mio. [+170] verzeichnet, was 1.9% der Jahresanfangsbasis entspricht. Die negativen Neubewertungen waren stark durch die höheren Diskontsätze getrieben, wurden abgedeckt durch hohe Neuvermietungsmieten und konnten über das gesamte Portfolio

beobachtet werden. Bei den Entwicklungsprojekten konnten trotz der ebenfalls höheren Diskontsätze Wertzuwächse von CHF 19 Mio. generiert werden. Im Jahresverlauf wurden 16 nicht mehr ins Portfolio passende Liegenschaften und Areale veräussert. In der Gesamtheit konnten die Objekte zum Wert von CHF 280 Mio. verkauft und damit ein Gewinn von durchschnittlich 7% über dem letzten ermittelten Schätzwert erzielt werden. Nach längerer Zeit ohne Zukäufe kaufte Swiss Prime Site zum Jahresende zwei Liegenschaften selektiv dazu: ein kleineres Gebäude in Basel, als Arrondierung anliegend an eine Bestandsliegenschaft, zudem das «Fifty-One» in Zürich-West, welches das Prime Tower Areal mit einer modernen und nachhaltigen Liegenschaft optimal ergänzt. Durch das insgesamt sehr aktive Portfoliomanagement wird der Immobilienbestand weiter verbessert und der Fokus weiter geschärft auf neue, zentral gelegene, nachhaltige und grössere Objekte, welche optimiert bewirtschaftet werden können.

Vermögenswachstum im Asset Management um 9% auf CHF 8.4 Mrd. AuM

Insbesondere im ersten Jahresteil zeigte sich eine deutliche Zurückhaltung bei den Anlegern im Asset Management Bereich von Swiss Prime Site Solutions. Aufgrund der vorjährigen Rückschläge auf den Aktien- und Anleihemärkten, gekoppelt mit relativ stabilen Immobilienpreisen, wiesen zahlreiche institutionelle Anleger eine erhöhte Immobilienquote auf und es wurden kaum Neuinvestitionen getätigt. Trotz dieser Herausforderungen konnte das verwaltete Vermögen (AuM) um 9% auf CHF 8.4 Mrd. [7.7 im Vorjahr] gesteigert werden. Dies gelang vor allem durch organische Zuwächse, Thesaurierungen sowie Sacheinlagen von Pensionskassen und anderen Investoren. Trotz der herausfordernden Märkte reduzierten sich die Erträge aus dem Asset Management im Berichtsjahr lediglich um 4.4% auf CHF 49.7 Mio. [52.0]. Dieser Rückgang beruht vor allem auf nicht durchgeführten Emissionen sowie weniger Transaktionen im Vorjahresvergleich. Die grosse Resilienz des Asset Managements zeigt sich unter anderem darin, dass mit zunehmender Grösse noch mehr Stabilität erreicht werden konnte: 77% der Erträge waren 2023 wiederkehrender Natur [63%].

Anstieg des FFO I pro Aktie um +1.3% auf CHF 4.05 und stabiler Dividendenvorschlag von CHF 3.40

Das konsolidierte EBIT ohne Neubewertungen erreichte CHF 403 Mio. [380 im Vorjahr]. Der Betriebsaufwand reduzierte sich deutlich auf CHF 269 Mio. mit tieferen Aufwänden für Immobilien, Personal und Sonstiges. Das Asset Management Geschäft trug CHF 27.4 Mio. zum konsolidierten EBIT bei, das Retail-Geschäft von Jelmoli erzielte einen leichten Verlust von CHF -1 Mio., bedingt durch eine reduzierte Konsumfreude vor allem im vierten Quartal. Der Zinsaufwand der Finanzverbindlichkeiten stieg auf CHF 58.5 Mio. [40.1] an, getrieben durch höhere Refinanzierungszinssätze. Unter dem Strich resultierte ein konsolidierter Gewinn nach Neubewertungen von CHF 236.0 Mio. [404.4], wovon Neubewertungen CHF – 250.5 Mio. und der ausserordentliche Gewinn aus der Veräusserung von Wincasa CHF 149.3 Mio. ausmachten. Der FFO I («Fund from Operations», d.h. Operatives Ergebnis vor Veräusserungseffekten) stieg um 1.3% auf CHF 4.05 pro Aktie [4.00] an. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie sank marginal auf CHF 101.52 (–1.1%). Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 19. März 2024 die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr stabilen Dividende von CHF 3.40 pro Aktie vorschlagen, was 82% des erzielten FFO I entspricht. Zum Jahresschlusskurs beliefe sich die damit einhergehende Dividendenrendite auf attraktive 3.8%.

Wachstum finanziert mit Capital Recycling sowie Refinanzierungen

Die konservative Finanzierungsstrategie von Swiss Prime Site mit einer starken Eigenkapitalbasis wurde diszipliniert fortgeführt. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) betrug zum Jahresende 39.8% [38.8% im Vorjahr]. Die leichte Erhöhung war vor allem auf die Neubewertung des Immobilienportfolios sowie die beiden Ankäufe zum Jahresende zurückzuführen. Freie Mittel aus den Liegenschaftsverkäufen und dem Verkauf von Wincasa wurden im Rahmen der Capital Recycling Strategie für Entwicklungsprojekte sowie den gezielten Zukauf in Zürich-West eingesetzt. Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing betrug zum Stichtag CHF 5.4 Mrd. und setzte sich zusammen aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt. Die durchschnittliche Laufzeit reduzierte sich leicht auf 4.6 Jahre [5.0]. Der durchschnittliche Zinssatz stieg per Stichtag auf 1.2% [0.9%], wobei 87% [78%] der Zinsen fixiert waren. 86% aller Vermögenswerte waren per Stichtag unbelastet, was zusammen mit der niedrigen Finanzierungsquote die Basis für das Kreditrating A3 der Ratingagentur Moody's bildet. Moody's hat das Rating von Swiss Prime Site am 5. Februar 2024 erneut bestätigt.

Swiss Prime Site verfügte am Jahresende über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 819 Mio. und kann dadurch auch weiterhin mit einer sehr hohen operativen und finanziellen Flexibilität agieren. 2023 konnten CHF 2.9 Mrd. des Fremdkapitals mit Nachhaltigkeitsbezug erfolgreich refinanziert oder verlängert werden. Letzteres wurde im Rahmen von Verlängerungen der Bankfazilitäten um jeweils ein Jahr vollzogen; damit sind diese nun bis 2028 bzw. 2029 verlängert und weisen eine weitere Verlängerungsoption um je ein Jahr auf. Zusätzlich konnte Swiss Prime Site Anleihen in Höhe von CHF 425 Mio. im Rahmen des «Green Finance Frameworks» erfolgreich am Schweizer und am internationalen Kapitalmarkt platzieren; dies mit rekordtiefen Kreditspannen für das Unternehmen.

Signifikante Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie

Im Geschäftsjahr konnten signifikante Fortschritte für das nachhaltige Immobilienportfolio gemacht werden. Per Stichtag, waren 94% der relevanten Flächen von externen Bewertern mit einem Umweltzertifikat ausgestattet. Zudem wurde die Emissionsintensität des Portfolios um 10% auf ein Niveau von 15.2 kg CO₂-äquivalent / m² gesenkt. Das ist deutlich unter dem linearen Zielpfad zu Netto-Null im Jahr 2040. Im Weiteren konnten im vergangenen Jahr zahlreiche Mietende für einen sogenannten «Green Lease» gewonnen und ein Stand von 55% der Gesamtfläche erreicht werden; das Ziel ist es, bis 2025 auf 100% zu gelangen. Auf dem Feld der Zirkulärwirtschaft ist sich Swiss Prime Site als grosse Bauherrin der besonderen Verantwortung bewusst und hat auch in diesem Bereich signifikante Fortschritte aufzuweisen. Mit dem Renovationsprojekt Müllerstrasse in Zürich wurde aufgezeigt, was beim zirkulären Bauen möglich ist: Es wurden 90% des Betons wiederverwertet und so konnten allein hierdurch 2 600 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart werden.

Weitere Kompetenzen im Verwaltungsrat

Wie bereits im November 2023 kommuniziert wird der Verwaltungsrat an der ordentlichen Generalversammlung Detlef Trefzger als eine ausgewiesene Führungskraft zur Wahl für das Gremium vorschlagen. Die Wahl vorausgesetzt, sieht der Verwaltungsrat vor, ihn in den Nominations- und Vergütungsausschuss sowie in den Nachhaltigkeitsausschuss zu berufen. Damit werden die Kompetenzen in den Bereichen Immobilien und Unternehmensführung für die Zukunft weiter gestärkt. Detlef Trefzger blickt auf eine langjährige Laufbahn als CEO und Vorstand von Kühne+Nagel sowie anderen europäischen Firmen zurück. Aktuell agiert er als Verwaltungsrat

mehrerer renommierter Unternehmen, unter anderem von easyJet in Grossbritannien sowie von Accelleron in der Schweiz. Christopher Chambers hat nach langjähriger Zugehörigkeit entschieden, sich nicht mehr zur Wiederwahl zu stellen und scheidet damit im März 2024 aus dem Gremium aus.

Optimistischer Ausblick

Für 2024 ist Swiss Prime Site mit ihrem hochwertigen Immobilienportfolio und dem führenden Asset Management optimistisch gestimmt. So werden die neu an die Mietenden übergebenen Flächen in Alto Pont-Rouge in Genf und der Müllerstrasse in Zürich sowie die Flächen, welche ab Frühling 2024 in Paradiso Lugano und dem Stücki-Park in Basel übergeben werden, im Berichtsjahr 2024 deutlich zum höheren Mietertrag beitragen. Parallel werden die Capital Recycling Strategie fortgesetzt und weitere Liegenschaften verkauft, um die Wachstumsinvestitionen ohne zusätzliches Fremdkapital finanzieren zu können und den LTV nachhaltig unter 40% zu halten. Das Portfolio fokussiert so weiter auf Prime-Lagen mit modernen und nachhaltigen Flächen. Auf Basis der aktuellen Zinskurve und der auslaufenden Finanzierungen wird im Jahr 2024 nur mit einem leicht steigenden Finanzierungsaufwand gerechnet.

Für den Asset Management Bereich erwartet Swiss Prime Site Solutions auf Basis der letzten Zinsentwicklungen für 2024 ein freundlicheres Marktumfeld als im vergangenen Jahr. Damit sollten wieder Neuemissionen und in der Folge eine Beschleunigung des Wachstums gegenüber 2023 möglich sein.

Konkret erwartet Swiss Prime Site für das Geschäftsjahr 2024 eine Steigerung des konsolidierten FFO I auf CHF 4.10-4.15 pro Aktie bei einem LTV für das Immobilienportfolio von weiterhin unter 40%. Operativ rechnet Swiss Prime Site mit einer Leerstandsquote von unter 4% und sowie einer weiteren Erhöhung der Assets under Management bei Swiss Prime Site Solutions auf über CHF 9 Mrd.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	Angaben in	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023 bzw. 31.12.2023	Veränderung in %
Fortgeführte Geschäftsbereiche				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	432.8	438.3	1.3
EPRA like-for-like change relative	%	2.0	4.3	115.0
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	52.0	49.7	- 4.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	132.1	126.5	- 4.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	646.6	658.6	1.9
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	169.7	- 250.5	- 247.6
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	50.9	13.0	- 74.4
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	591.3	158.1	- 73.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	549.7	152.5	- 72.3
Gewinn	CHF Mio.	397.1	86.7	- 78.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	1.3	- 78.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	1.2	- 62.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	5.18	1.13	- 78.2
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.00	4.05	1.3
Fortgeführte und aufzugebene Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	448.6	562.2	25.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	389.6	553.3	42.0
Gewinn	CHF Mio.	300.6	459.8	53.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.7	6.8	44.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.6	3.9	50.0
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.92	5.99	52.8
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.26	4.12	- 3.3
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 569.3	6 537.4	- 0.5
Eigenkapitalquote	%	47.7	47.4	- 0.6
Fremdkapital	CHF Mio.	7 201.9	7 240.9	0.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	38.8	39.8	2.6
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	102.96	102.05	- 0.9
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	85.64	85.21	- 0.5
EPRA NTA per share	CHF	102.69	101.52	- 1.1
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 087.7	13 074.6	- 0.1
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 117.3	853.3	- 23.6
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	176	159	- 9.7
Vermietbare Fläche	m ²	1 653 456	1 678 217	1.5
Leerstandsquote	%	4.3	4.0	- 7.0
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	3.72	4.04	8.6
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.1	-
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 779	674	- 62.1
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 567	570	- 63.6

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.



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

Swiss Prime Site ist das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und eine der führenden kommerziellen Immobiliengesellschaften in Europa. Unser Immobilienportfolio von rund CHF 21 Mrd. umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Unsere eigenen Gebäude haben einen Wert von CHF 13 Mrd. und konzentrieren sich, an erstklassigen Lagen, auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Infrastruktur. Das Portfolio erstreckt sich über die dicht besiedelten Regionen Zürich, Genf und Basel, wo wir überwiegend Immobilien an den besten Lagen besitzen. Der Geschäftsbereich Asset Management, Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von rund CHF 8 Mrd. Das Produktangebot umfasst offene und geschlossene Fonds sowie Beratungsmandate für Drittinvestoren – alle mit einer diversifizierten Anlageallokation in Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz.

Wir zeichnen uns 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 sind wir an der SIX Swiss Exchange kotiert. Unsere aktuelle Marktkapitalisierung beträgt rund CHF 7 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.

Swiss Prime Site AG

Alpenstrasse 15 | CH-6300 Zug | Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss

www.sps.swiss