

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zug, 24. Februar 2025

Swiss Prime Site lanciert ein beschleunigtes Bookbuilding-Verfahren von bis zu rund CHF 300 Millionen Eigenkapital zur Finanzierung profitabler Wachstumschancen

- **Angebot von neuen Aktien über Bruttoerlöse von bis zu rund CHF 300 Millionen via beschleunigtes Bookbuilding-Verfahren, was bis zu rund 4% der derzeit ausgegebenen Aktien entspricht**
- **Durch die Kapitalerhöhung wird Swiss Prime Site profitable Wachstumschancen nutzen und gleichzeitig eine starke Bilanz fortführen können**
- **Attraktive und konkrete Akquisitionspipeline von Rendite-Immobilien mit erwarteten Mieteinnahmen von mehr als CHF 17 Millionen pro Jahr**
- **Die Nettoerlöse aus dem Angebot werden voraussichtlich innerhalb der nächsten 9 bis 12 Monate eingesetzt; es wird erwartet, dass die Transaktion bei vollständiger Verwendung zu einem Anstieg des Funds from Operations I (FFO I) pro Aktie und sofort zu einem Anstieg des sogenannten «Net Asset Value» führen wird**

Swiss Prime Site gibt heute die Lancierung eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens («Angebot») für neue registrierte Aktien («Neue Aktien») mit einem Bruttoerlös von bis zu rund CHF 300 Millionen bekannt. Die Neuen Aktien werden aus dem bestehenden Kapitalband stammen und bis zu rund 4% der derzeit ausgegebenen Aktien entsprechen.

Hintergrund des Angebots

Die aktuelle Lage des kommerziellen Schweizer Immobilienmarktes ist durch eine starke Nachfrage nach hochwertigen Mietflächen geprägt, insbesondere in den Wirtschaftszentren Zürich, Genf und Lausanne, sowohl im Büro- und Retail-Bereich als auch in anderen Segmenten. Die Nachfrage wird durch eine wachsende Wirtschaft mit einem kontinuierlichen Zustrom hochqualifizierter Arbeitskräfte gestützt. Der starke Rückgang sowohl der kurz- als auch der langfristigen Zinssätze im Laufe des zweiten Halbjahres 2024 dürfte auch zu starken Kapitalzuflüssen in den Immobiliensektor und damit zu einer erhöhten Aktivität auf den Transaktionsmärkten führen.

Swiss Prime Site ist optimal positioniert, um von diesen positiven Entwicklungen zu profitieren: Einerseits durch das schnell wachsende Segment Asset Management, das direkt von zusätzlichen Neugeldern und einer höheren Transaktionsaktivität profitieren wird. Andererseits sieht Swiss Prime Site, wie am 6. Februar 2025 im Rahmen der Bekanntgabe der Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2024 angekündigt, derzeit zusätzliche Möglichkeiten für ertrags- und NAV (Net Asset Value)-steigernde Immobilienakquisitionen für das eigene Portfolio. Das Unternehmen führt aktiv eine konkrete Pipeline von Transaktionsprozessen, die nach aktuellen Schätzungen zusammen jährliche Mieteinnahmen von mehr als CHF 17 Millionen generieren sollen. Die identifizierten Immobilien sind alle ertragsbringend, zentral in den grossen Schweizer Städten gelegen und umfassen gefragte Bürogebäude mit höchsten Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards. Die Verhandlungen über einige der Transaktionsprozesse sind exklusiv.

Verwendung der Erlöse

Das Angebot wird Swiss Prime Site zusätzliches Kapital zur Verfügung stellen, um die oben genannte Akquisitionspipeline zu realisieren – parallel zu den kontinuierlichen Projektentwicklungen – und gleichzeitig die starke Bilanz des Unternehmens mit einem Loan-to-Value-Verhältnis von unter 39% fortzuführen, wie für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen.

Die Nettoerlöse aus dem Angebot werden voraussichtlich innerhalb der nächsten 9 bis 12 Monate für Immobilienakquisitionen eingesetzt; innerhalb dieses Zeitraums können sie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden. Es wird erwartet, dass die Transaktion bei vollständiger Verwendung zu einem Anstieg des Funds from Operations I (FFO I) pro Aktie und sofort zu einem Anstieg des NAV führen wird.

Das Angebot

Das Angebot beginnt unmittelbar nach der Veröffentlichung dieser Mitteilung. Der Platzierungspreis sowie die Anzahl der auszugebenden Neuen Aktien werden nach Abschluss des Bookbuilding-Verfahrens bekannt gegeben; der Zeitpunkt wird vor der Marktöffnung am 25. Februar 2025 erwartet.

Nach den Genehmigungen zum Kapitalband in den Statuten von Swiss Prime Site wird die Kapitalerhöhung in einem beschleunigten Verfahren zu Marktbedingungen durchgeführt – dies unter Ausschluss der statutarischen Bezugsrechte für bestehende Aktionäre – und richtet sich an qualifizierte Investoren in der Schweiz und im Ausland gemäss den jeweiligen Wertpapiergesetzen.

Swiss Prime Site hat einer Lock-up-Periode von 180 Kalendertagen nach der Kotierung der Neuen Aktien zugestimmt, vorbehaltlich üblicher Ausnahmen.

Die Neuen Aktien werden den bestehenden Aktien gleichgestellt sein und nach Vollzug volle Dividendenrechte haben, einschliesslich für das Finanzjahr 2024. Der Verwaltungsrat hat der geplanten Generalversammlung vom 13. März 2025 eine erhöhte Dividende von CHF 3.45 CHF pro Aktie vorgeschlagen, deren Auszahlung am 25. März 2025 erwartet wird.

Die Neuen Aktien werden voraussichtlich am 26. Februar 2025 an der SIX Swiss Exchange kotiert und zum Handel zugelassen. Die Zahlung und der Vollzug werden voraussichtlich am 27. Februar 2025 erfolgen.

Für weitere Informationen siehe folgenden Link: [Platzierung](#)

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. 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.



IMPORTANT DISCLAIMER

This announcement is not for distribution, directly or indirectly, in whole or in part, in or into the United States, Canada, Japan, South Africa or Australia, or any other jurisdiction where to do so might constitute a violation or breach of any applicable law or regulation. This announcement is not a prospectus for the purposes of the Prospectus Regulation (as defined below). This announcement is for information purposes only and is not intended to constitute, and should not be construed as, an offer to sell or a solicitation of any offer to buy any securities of Swiss Prime Site in the United States, Canada, Japan, Australia or in any other jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration, exemption from registration or qualification under the securities laws of such jurisdiction, and the distribution of this communication in such jurisdictions may be similarly restricted. This announcement should not be regarded as an opinion or recommendation concerning the purchase or sale of securities of the company. Persons into whose possession this communication comes should inform themselves about and observe any such restrictions. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of the securities laws of any such jurisdictions.

The Shares mentioned herein have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "US Securities Act"), and may not be offered or sold in the United States absent registration under the US Securities Act or an available exemption from, or transaction not subject to, the registration requirements of the US Securities Act. There will be no public offering of securities in the United States.

The Shares may not be publicly offered, directly or indirectly, in Switzerland within the meaning of the Swiss Financial Services Act ("FinSA") and may only be offered within Switzerland to professional clients in the sense of article 4 para 3 FinSA. The offering of the Shares in Switzerland is exempt from the requirement to prepare and publish a prospectus under the FinSA. Neither this document nor any other offering or marketing material relating to the Shares constitutes a prospectus pursuant to the FinSA or any applicable laws or regulations, and no offering or marketing material relating to the Shares may be publicly distributed or otherwise made publicly available in Switzerland.

In the United Kingdom this announcement is only being distributed to, and is only directed at, and any investment or investment activity to which this announcement relates is available only to, and will be engaged in only with, qualified investors as defined in the prospectus regulation who are (i) investment professionals falling within article 19(5) of the UK Financial Services and Markets Act 2000 (financial promotion) order 2005 (the "Order"); or (ii) high net worth entities falling within article 49(2)(a) to (d) of the Order, or (iii) other persons to whom it may otherwise be lawfully communicated (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). Persons who are not Relevant Persons should not take any action on the basis of this announcement and should not act or rely on it.

No person has authorised any offer to the public of Shares in any member state of the European Economic Area. With respect to any Member State of the European Economic Area (each a "Relevant Member State"), no action has been undertaken or will be undertaken to make an offer to the public of securities requiring publication of a prospectus in any Relevant Member State. As a result, the securities may only be offered in Relevant Member States (i) to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Commission Regulation (EU) 2017/1129, as amended (the "Prospectus Regulation"); or (ii) in any other circumstances falling within article 1(3) and 4(2) of the Prospectus Regulation provided that no such offer will result in a requirement for the publication of a prospectus pursuant to article 3 of the Prospectus Regulation. For the purpose of this paragraph, the expression "offer of securities to the public" means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the securities to be offered so as to enable the investor to decide to purchase or subscribe for the securities.