

# SWISS PRIME SITE

## MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Olten, 2. Dezember 2021

### **Swiss Prime Site unterzeichnet Kreditfazilitäten über total CHF 2.6 Mrd.**

- **Ablösung der Bankhypotheken und Abschluss zweier unbesicherter Kreditfazilitäten**
- **Deutliche Senkung der laufenden Zinskosten und Stärkung der finanziellen Flexibilität**
- **Umfinanzierung nach Capital Management Prinzipien und Anbindung an ESG-Rating**

#### **Ablösung der Bankhypotheken und Unterzeichnung zweier unbesicherter Kreditfazilitäten**

Swiss Prime Site hat am Capital Markets Day Ende Oktober 2021 die künftigen Capital Management Prinzipien vorgestellt. Zu den wichtigsten gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, Erhöhung der finanziellen Flexibilität, Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten. Darauf aufbauend hat Swiss Prime Site gestern mit elf Schweizer Bankinstituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.6 Mrd. abgeschlossen. Einerseits löst das Unternehmen mit CHF 1.8 Mrd. die noch per 30. Juni 2021 im hohen Masse mit Grundpfand besicherten Bankhypotheken grossmehrheitlich ab. Andererseits sichert sich Swiss Prime Site eine Committed Revolving Credit Facility (RCF) in Höhe von CHF 0.8 Mrd. Die beiden Verträge haben eine Laufzeit von fünf bzw. sechs Jahren und verfügen über drei, bzw. eine Verlängerungsoption. Mit dem Wechsel erhöht sich der Anteil der nicht durch Hypotheken belasteten Immobilien von aktuell knapp 30 auf über 80 Prozent des Gesamtportfolios und stellt die Gleichbehandlung der grossen Mehrheit der Fremdkapitalgeber sicher.

#### **Deutliche Senkung der Zinskosten und Stärkung der finanziellen Flexibilität**

Die frühzeitige Ablösung der Bankhypotheken wird die Erfolgsrechnung 2021 mit rund CHF 24 Mio. belasten. Die Höhe der Kosten entspricht einer deutlichen Reduktion der ohnehin über die nächsten Jahre vertraglich angefallenen Zinsabsicherungsaufwände. Demgegenüber steht eine Minderung der laufenden Zinskosten der abgelösten Hypotheken um rund 50% oder jährlich CHF 10 – 12 Mio. sowie eine deutliche Verlängerung der gewichteten Laufzeit. Dazu Marcel Kucher, CFO Swiss Prime Site: «Wir sind sehr zufrieden, dass wir diesen strategischen Finanzierungsentscheid mit unseren Banken effizient umsetzen konnten. Neben der deutlichen Ersparnis bei den laufenden Zinskosten erhöhen wir unsere finanzielle Agilität und stärken die Bilanzflexibilität bedeutend.»

#### **Umfinanzierung nach Kapitalmanagementprinzipien und Anbindung an ESG-Rating**

Die Massnahme stellt einen ersten wichtigen Schritt dar, um die am letzten Capital Markets Day vorgestellten Capital Management Prinzipien umzusetzen. Die konkreten Ziele dazu sind eine LTV-Ratio (Basis: Total Debt/Total Assets) von unter 40% (bisher 45%), eine Interest Coverage Ratio von mehr als sieben (7x) sowie eine Unencumbered Asset Ratio von über 80%. Mit der fokussierten Capital Recycling Strategie sowie der nun umgesetzten Anpassung sollten diese Ziele 2022 erreicht werden. Die involvierten Banken unterstützen die Strategie indem bei entsprechender Zielerreichung auch eine Reduktion der Zinsmarge vereinbart wurde. Darüber hinaus beinhaltet die neue Finanzierung auch eine direkte Verbindung zu den umfassenden Nachhaltigkeitszielen von Swiss Prime Site. Die zu bezahlende Kreditmarge ist neben der LTV-Ratio auch abhängig von der Entwicklung des externen ISS ESG-Ratings. Dies ermöglicht Swiss Prime Site, in Ergänzung zu den bereits emittierten Green Bonds, eine weitere Integration der finanziellen und nicht-finanziellen Performance. «Durch diese bedeutende Optimierung unserer Kapitalstruktur erhöhen wir die Vergleichbarkeit mit europäischen und globalen Mitbewerbern. Dies dürfte mittelfristig auch zu einer Verbesserung des Kreditratings führen», ergänzt René Zahnd, CEO Swiss Prime Site.

# SWISS PRIME SITE

**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

## **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 Börsenkaptalisierung von über CHF 6 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.