



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Jahresbericht per 30.09.2025

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Disclaimer

Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Fonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inklusive Anhang enthalten. Diese können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf www.swissfunddata.ch konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.

Inhalt

04	Editorial
06	Wichtiges in Kürze
07	Fondsinformationen und Organisation
10	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
17	Nachhaltigkeit
28	Wesentliche Kennzahlen
29	Portfoliostruktur
30	Vermögensrechnung
32	Erfolgsrechnung
34	Anhang
36	Inventar der Liegenschaften
41	Bewertungsbericht
43	Bericht der Prüfgesellschaft

Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,

im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden die strategischen Ziele des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») vollumfänglich erreicht und in zentralen Bereichen übertroffen. Die Erträge konnten auf hohem Niveau stabilisiert, die Kosten weiter optimiert und die Fremdfinanzierung deutlich reduziert werden – eine nachhaltige Stärkung der Bilanzstruktur war die Folge.

Durch aktives Portfoliomanagement wurde gezielt umgeschichtet: Weniger ertragsstarke Liegenschaften wurden veräussert, renditestärkere Objekte erworben. Die Umschichtung folgte dem Zielbild der Allokationsbandbreiten und wirkt renditefördernd – sie stärkt die Ertragsbasis und steht für die konsequente Umsetzung der Strategie. Als direkte Folge des ertragsstarken operativen Ergebnisses wird die Dividende für das Geschäftsjahr 2024/2025 auf CHF 5.00 pro Anteilschein erhöht. Damit konnte die Ausschüttung kontinuierlich seit Lancierung angehoben werden.

Die überzeichnete Kapitalerhöhung im März 2025 sowie die seit der Lancierung erzielte Outperformance von 16 Prozentpunkten gegenüber dem SWIIT-Index sind Ausdruck des hohen Vertrauens in das Produkt und bestätigen dessen Marktattraktivität.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit wurden weitere Fortschritte erzielt: Der CO₂-Verbrauch des Portfolios konnte erneut gesenkt werden und im GRESB-Rating wurde eine Hochstufung auf vier Sterne erreicht – ein weiterer Beleg für die kontinuierliche Verbesserung der ESG-Performance.

Mit Blick auf die geplante Börsenkotierung am 9. Dezember 2025 wurde das Produkt gezielt vorbereitet. Der SPSS IFC ist damit optimal positioniert – künftig auch für private Anlegerinnen und Anleger – sowohl im aktuellen Marktumfeld als auch mit Blick auf zukünftige Entwicklungen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen. Den nächsten Schritt – den Börsengang – wollen wir gemeinsam mit Ihnen erfolgreich gestalten. Die Voraussetzungen dafür sind sowohl fundamental als auch marktseitig ausgezeichnet.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'M' and 'H' followed by a long horizontal stroke.

Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.09.2025	30.09.2024
Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	Anzahl	2 342 755	2 342 755
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	779 918	-
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	3 000	-
Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	Anzahl	3 119 673	2 342 755
Inventarwert pro Anteil	CHF	105.62	104.20
Schlusskurs (Mid) ¹	CHF	112.50	100.50
Börsenkapitalisierung ¹	CHF	350 963 213	235 446 878
Agio/Disagio	%	6.52%	-3.55%

Vermögensrechnung		30.09.2025	30.09.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	462 773 000	430 989 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	466 987 719	435 404 729
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	329 486 961	244 117 258
Fremdfinanzierungsquote ²	%	26.25%	40.67%

Rendite- und Performanceangaben		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Ausschüttung pro Anteil ³	CHF	5.00	4.90
Ausschüttungsrendite	%	4.44%	4.88%
Ausschüttungsquote	%	86.96%	86.56%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.90%	4.05%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	4.38%	3.11%
Anlagerendite	%	6.36%	4.56%
davon Cashflow-Rendite	%	5.79%	5.68%
davon Wertänderungsrendite	%	0.57%	-1.13%
Performance ⁴	%	18.96%	0.06%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	%	0.72%	0.63%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	%	1.10%	1.17%

Erfolgsrechnung		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Nettoertrag ⁵	CHF	17 937 004	13 262 229
Mietzinseinnahmen	CHF	23 909 169	22 731 209
Mietausfallrate	%	1.82%	1.50%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	Jahre	5.38 Jahre	5.38 Jahre

- 1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt
2) FINMA Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung
3) Ex-Datum: 26.11.2025 / Zahlungsdatum: 28.11.2025
4) Berechnung basierend auf Bid-Kursen
5) Bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen

Fondsinformationen und Organisation

Fondsinformationen

Fondsbezeichnung	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Gründungsjahr	2021
Valor / ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Prüfgesellschaft des Immobilienfonds	KPMG AG, Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Verwaltungsrat



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

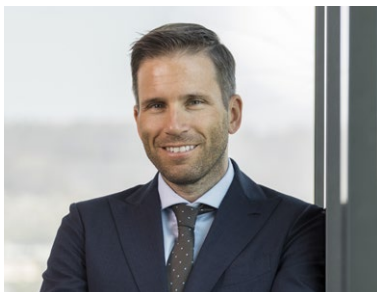
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München); Mitglied des Verwaltungsrats der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich sowie der Urban Connect AG, Zürich
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee (LU), in Hünenberg (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil (BE), in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Direktor resp. Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Verwaltungsrat mehrerer vom Akara Swiss Diversity Property Fund PK gehaltenen Objektgesellschaften)
- Reto Felder, von Flühli (LU), in Dottikon (AG), COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn (SO), in Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe und CIO «SPA Living+ Europe»
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri (ZG), in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig Direktor mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe und Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation)

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO



Bernhard Rychen
CFO



Reto Felder
COO Investment Management



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



Regina Hardziewski
Head Sustainability SPSS

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

- Laura Blaufuss, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich
- Sebastian Zollinger, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich

Liegenschaftsbewirtschaftung

- Wincasa AG, Winterthur

Delegation von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben in nachfolgenden Bereichen an die Swiss Prime Site Management AG, Zug eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG, Zug delegiert:

- Buchhaltung der Fondsleitung
- Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern
- Real Estate Controlling
- IT und Infrastruktur
- Human Resources



Foto: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwyz

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Das Geschäftsjahr 2024/2025 wurde mit einem weiteren ertragsstarken Ergebnis abgeschlossen. Die Erträge konnten auf hohem Niveau stabilisiert, die Bilanzstruktur gestärkt und das Portfolio konsequent sowie renditestärkend auf die definierten Zielsektoren ausgerichtet werden. Im ESG-Bereich führten gezielte Investitionen und operative Massnahmen zu einer weiteren Senkung der CO₂-Emissionen. Zudem konnte das GRESB-Rating auf vier Sterne verbessert werden, was die Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie bestätigt. Die Ausschüttung wird aufgrund des ertragsstarken Ergebnisses auf CHF 5.00 pro Anteilschein erhöht – bei einer Ausschüttungsquote von 87%.

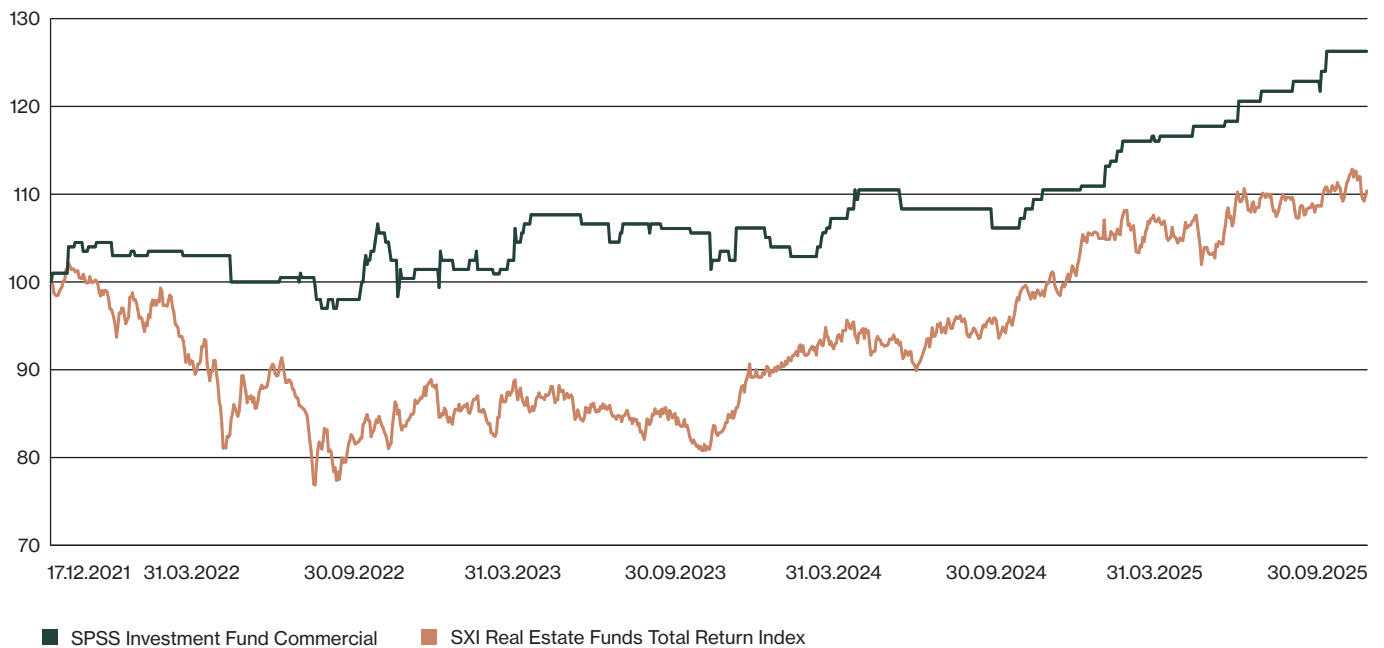
Das Wichtigste in Kürze

- Der Total Return seit Lancierung entspricht einer Outperformance von +15.9% gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), welcher sich in gleicher Periode um +10.4% entwickelte.
- Der SPSS IFC schliesst das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 6.36% (Vorjahr: 4.56%) ab.
- Die Anlagerendite setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 5.79% (Vorjahr 5.68%) und einer Wertänderungsrendite von 0.57% (Vorjahr: -1.13%) zusammen.
- Die Dividendenausschüttung von CHF 5.00 (Vorjahr CHF 4.90) pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 87% übertrifft das gesetzte Dividendenziel deutlich.
- Das Bewertungsergebnis fällt mit 0.6% positiv aus und ergänzt die hohe Cashflow-Komponente.
- Die Steigerung der Total Erträge um 14.9% bei gleichzeitiger Reduktion des Total Aufwands um 12.6% führen zu einer deutlichen Steigerung des Nettoerfolgs von +37% auf CHF 17.2 Mio.
- Die Mieterträge konnten erneut gesteigert werden und der Leerstand wurde auf unterhalb 2% stabilisiert.
- Die Betriebsgewinnmarge wurde von 76.3% auf 79.4% gesteigert.
- Die Fremdkapitalquote wurde signifikant von 40.7% auf 26.3% reduziert.
- Das Immobilienportfolio ist um CHF 32 Mio. gewachsen und beträgt neu CHF 463 Mio.
- Umsetzung einer erfolgreichen und überzeichneten Kapitalerhöhung von rund CHF 80 Mio.
- Durchführung von zwei Ankäufen und zwei Verkäufen auf Basis der Portfoliostrategie.
- Die CO₂-Emissionenintensität wurde um 7% im Vergleich zum Vorjahr reduziert.
- Das GRESB Rating wurde von 3 auf 4 Sterne verbessert.

Performance

- **Performance:** In einem volatilen Marktumfeld ist der ausserbörsliche Kurs (Bid-Kurs) der Anteilsscheine von CHF 98.00 auf CHF 111.00 angestiegen. In Betrachtung der Performance seit Lancierung des SPSS IFC wurde der SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT) um 15.9% outperformt. Der stichtagsbezogene Aufschlag (Agio) auf den Nettoinventarwert liegt bei 6.5%.

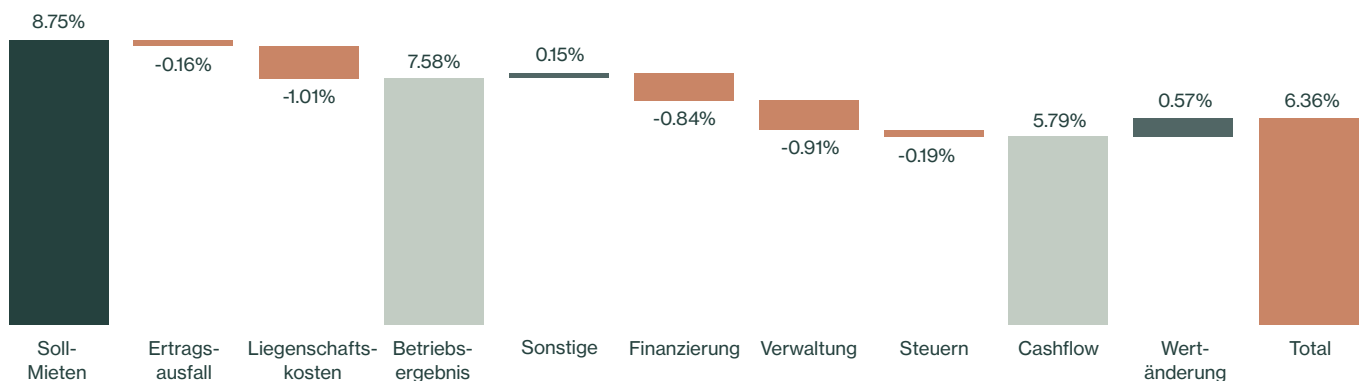
Kursverlauf SPSS IFC vs. SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



Rendite

- **Anlagerendite:** Im Geschäftsjahr 2024/2025 konnte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.79% erzielt werden, welche das ertragsstarke Portfolio widerspiegelt. Die Marktwertveränderung des Portfolios ist im Vergleich zum Vorjahr wieder positiv ausgefallen. Dies führt im Gesamtergebnis zu einer Aufwertung des Portfolios um 0.57%. Insgesamt beträgt damit die Anlagerendite 6.36%.

Zusammensetzung Eigenkapital- und Anlagerendite SPSS IFC Geschäftsjahr 2024/2025



Vermögensrechnung

- **Verkehrswert der Immobilien:** Der Verkehrswert des Immobilienportfolios ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 32 Mio. gestiegen und beträgt per 30.09.2025 CHF 463 Mio. (Vorjahr: CHF 431 Mio.), was auf positive Bewertungseffekte und den Zukauf von zwei Light Industrial Liegenschaften in Untersiggenthal und Dietikon zurückzuführen ist.
- **Diskontierung:** Der reale Diskontierungssatz per 30.09.2025 beträgt 3.41% und liegt somit 0.06%-Punkte tiefer als im Vorjahr (Vorjahr 3.47%).
- **Gesamt- und Nettofondsvermögen:** Das Gesamtfondsvermögen ist um mehr als 7% auf CHF 467 Mio. angewachsen (Vorjahr: CHF 435 Mio.). Das Nettofondsvermögen ist auf CHF 329 Mio. (Vorjahr: CHF 244 Mio.) angewachsen, da im vergangenen Geschäftsjahr eine Emission von rund CHF 80 Mio. durchgeführt wurde, welche zur Akquisition von Objekten und Abbau von Fremdkapital eingesetzt wurde.
- **Nettoinventarwert:** Der Nettoinventarwert pro Anteilsschein liegt zum Stichtag 30.09.2025 bei CHF 105.62 (Vorjahr: CHF 104.20).
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote konnte signifikant reduziert werden und beträgt zum Stichtag 26.3% (Vorjahr: 40.7%). Damit liegt diese bereits zum Abschluss des Geschäftsjahres unter der zulässigen Höchstgrenze von 33% gültig ab geplanter Kotierung im Dezember 2025.

Erfolgsrechnung

- **Total Ertrag:** Für die Berichtsperiode wurden CHF 26.1 Mio. Total Ertrag erwirtschaftet. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von CHF 3.4 Mio. bzw. 14.9%. Die Zunahme basiert unter anderem auf gesteigerten Mietzinseinnahmen und Effekten aus der durchgeführten Kapitalerhöhung im März 2025.
- **Total Aufwand:** Die Position «Total Aufwand» konnte gegenüber dem Vorjahr um fast 13% auf CHF 8.9 Mio. (Vorjahr CHF 10.2 Mio.) reduziert werden – im Wesentlichen dank tieferer Finanzierungskosten und einer effizienteren Mittelverwendung bei den Liegenschaftsaufwänden. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 1.6% sind im Vergleich zum Vorjahr (2.0%) deutlich gesunken. Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung beläuft sich auf eine durchschnittliche Restlaufzeit von 0.9 Jahren.
- **Nettoertrag:** Durch die Steigerung der Total Erträge und gleichzeitige Reduktion des Total Aufwand konnte der Nettoerfolg um 37.4% auf CHF 17.2 Mio. (Vorjahr CHF 12.5 Mio.) deutlich gesteigert werden.

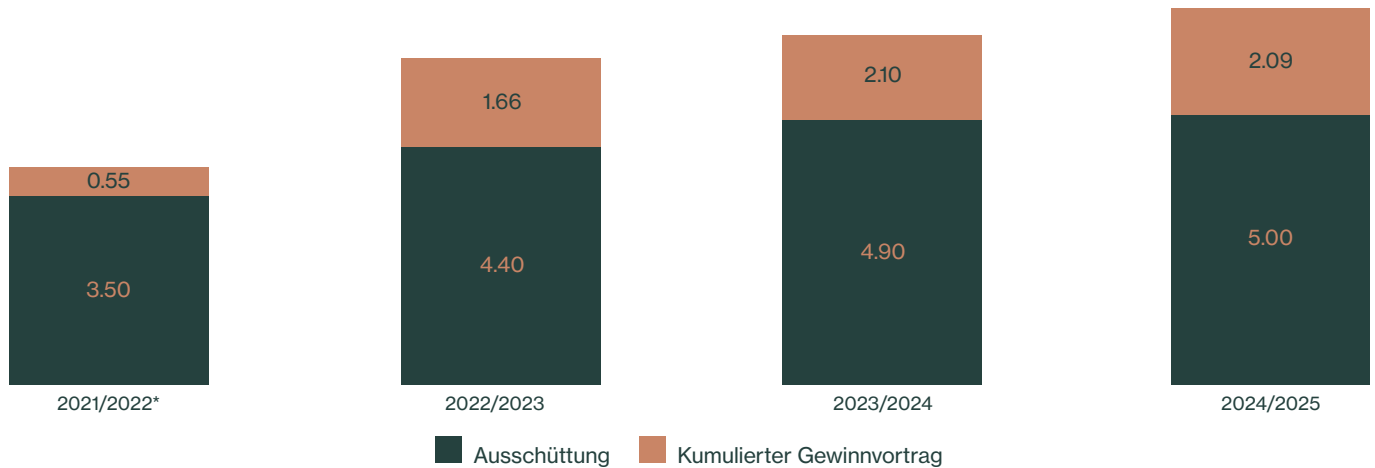
Gesamterfolg

- **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Unter der Position der nicht realisierten Kapitalverluste wurden die Marktwertkorrekturen der Bewertungen mit Stichtag vom 30.09.2025 abgebildet. Mit insgesamt rund CHF 2.8 Mio. Aufwertung auf dem Portfolio fällt die Aufwertung im Rahmen der Erwartung aus.
- **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Mit dem Verkauf von zwei Liegenschaften (Dietikon und Burgdorf) wurde ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 1.0 Mio. erzielt.
- **Gesamterfolg:** Das Portfoliowachstum und die damit verbundene Steigerung des Nettoertrags sowie die positiven Effekte aus der Neubewertung des Portfolios führen im Ergebnis zu einem signifikanten Wachstum des Gesamterfolgs um 92% auf CHF 19.0 Mio. (Vorjahr: CHF 9.9 Mio.).
- **Erfolgsverwendung:** Der Nettoertrag bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 17.9 Mio. wird zu 87% über die Dividende an die Investoren ausgeschüttet. Die verbleibenden 13% (CHF 2.3 Mio.) werden zur Bildung von Reparaturrückstellungen verwendet (TCHF 740) resp. über den Gewinnvortrag in das neue Geschäftsjahr überführt (TCHF 1 599).

Wesentliche Kennzahlen aus Finanz- und Vermögensrechnung

- **Nettoertrag pro Anteilsschein:** Der Nettoertrag pro Anteilsschein (Nettoertrag bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) wurde gegenüber Vorjahr auf 5.75 gesteigert (Vorjahr: CHF 5.66).
- **Ausschüttung:** Die ausgeschüttete Dividende pro Anteilsschein wurde aufgrund des ertragsstarken Ergebnisses auf CHF 5.00 angehoben. Die Ausschüttungsrendite entspricht 4.44%. Der SPSS IFC konnte damit seit seiner Lancierung die Dividende kontinuierlich steigern und das gesetzte Dividendenziel jeweils deutlich übertreffen.
- **Betriebsgewinnmarge:** Die Betriebsgewinnmarge konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden und liegt in der Berichtsperiode bei 79.4% (Vorjahr 76.3%).
- **Total Expense Ratio (TER):** Die TER GAV ist im Geschäftsjahr 2024/2025 mit 0.72% (Vorjahr: 0.63%) angestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im letzten Geschäftsjahr nachträgliche Weiterverrechnung des Verwaltungshonorars an Mieter zurückzuführen.

Entwicklung der Ausschüttung und Gewinnvorträgen (in CHF pro Anteilsschein)

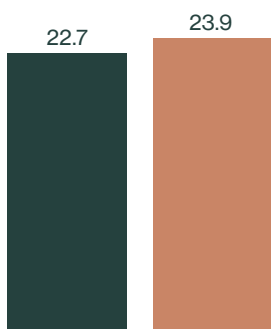


* Beim ersten Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um ein verkürztes Geschäftsjahr, sodass der Dividendenbeitrag aus 9 Monaten basierte.

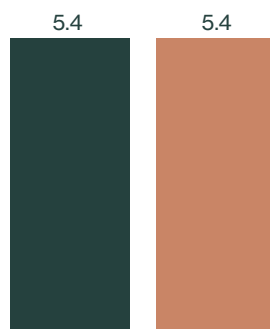
Portfolio Management

- **Mietzinseinnahmen:** Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen im Like-for-Like-Vergleich (L4L) um CHF 0.9 Mio. bzw. 4.1% gesteigert werden. Das Wachstum resultierte aus Indexierungen (+0.4%), erfolgreichen Neuvermietungen (+1.4 %) sowie Sondereffekten, insbesondere aus der Repositionierung der Liegenschaft an der Rudolf-Diesel-Strasse. Unter Berücksichtigung von Zu- und Verkäufen sind die Mietzinseinnahmen gegenüber Vorjahr um 5.2% gestiegen.
- **Nettorendite:** Die Nettorendite des Portfolios konnte auf hohem Niveau stabilisiert werden und liegt zum Stichtag der Berichterstattung bei 4.54% (Vorjahr: 4.56%). Die Stabilisierung der Nettorendite ist das Ergebnis einer aktiven Portfolioumschichtung durch den gezielten Verkauf von Liegenschaften mit tieferer Rendite und den Erwerb renditestärkerer Objekte. Diese Transaktionen stehen im Einklang mit der strategischen Neuausrichtung der Portfolioallokation auf die Zielsegmente Light Industrial, Retail und Office.
- **Mietausfall:** Die Mietausfallrate wurde auf tiefem Niveau stabilisiert und beträgt zum Stichtag der Berichterstattung 1.8% (Vorjahr 1.5%). Der Mietausfall setzt sich zusammen aus 1.4% Leerstandsverlusten zuzüglich 0.4% Verlusten aus Inkasso.
- **Laufzeiten der Mietverträge (WAULT):** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) konnte im Geschäftsjahr 2024/2025 mit 5.4 Jahren (Vorjahr: 5.4 Jahre) auf hohem Niveau stabilisiert werden. Damit weist der WAULT im dritten Jahr in Folge ein unverändert hohes Niveau auf.
- **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Während der Abschluss im Vorjahr noch durch ein steigendes Zinsumfeld und die damit verbundenen negativen Bewertungseffekte belastet war, wirkten sich die im Berichtsjahr rückläufigen Zinsen positiv auf die Bewertung des SPSS IFC aus. Mit einem Ergebnis von +0.6% liegt die Bewertung klar über dem Vorjahreswert von -1.1%.
- **Bauliche Massnahmen (Capex, Capital Expenditures):** Innerhalb der Berichtsperiode wurden insgesamt rund CHF 4.6 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 1.0% des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung.
- Die drei grössten Massnahmen:
 - Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20: Ausbau Mieterflächen neuer Ankermieter
 - Luzern, Luzernerstrasse 86, 88: Ausbau Mieterflächen Hauptmieter
 - Centro Lugano Sud: Planung Dach- und Sprinklersanierung

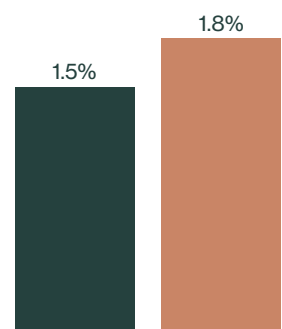
Mietertragswachstum (in MCHF)



WAULT (in Jahren)



Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Geschäftsjahr 23/24 ■ Geschäftsjahr 24/25

Acquisition & Sales

- **Acquisition:** Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften im Segment Light Industrial an den Standorten Untersiggenthal und Dietikon (im Wert von CHF 17 Mio. bzw. CHF 31 Mio.) eingekauft.
- **Sales:** Im Berichtsjahr haben wir zwei Liegenschaft in Dietikon und in Burgdorf im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Portfolios gewinnbringend für insgesamt rund CHF 26 Mio. veräussert.

Ausblick des SPSS IFC

- **Geplanter Börsengang:** Der geplante Börsengang des SPSS IFC wird am 9. Dezember 2025 vollzogen. Sämtliche Vorbereitungen wurden erfolgreich abgeschlossen – darunter die Umwandlung in einen Publikumsfonds, die per Börsenkotierung in Kraft tritt, sowie die Genehmigung des Kotierungsgesuchs durch die SIX Swiss Exchange. Damit sind alle technischen und regulatorischen Voraussetzungen erfüllt. Die Fondsleitung bewertet das aktuelle Marktumfeld sowie die kontinuierlich starken Ergebnisse des SPSS IFC als ideale Ausgangslage für eine erfolgreiche Kotierung. Die Börsennotierung stellt einen konsequenten Schritt in der strategischen Weiterentwicklung des Fonds dar und unterstreicht dessen Positionierung als ertragsstarkes, nachhaltig geführtes Anlageprodukt.
- **Wachstum mit Fokus auf Qualität:** Seit seiner Lancierung im Jahr 2021 basiert der SPSS IFC auf kontinuierlich ertragsstarken Geschäftsabschlüssen. Die hohe Ertragskraft des Portfolios hat eine stetige Steigerung der Ausschüttung ermöglicht, während gleichzeitig durch die gesetzte Ausschüttungsquote gezielt Reserven aufgebaut wurden. Die Mietzinseinnahmen konnten erneut gesteigert werden, während sich die Leerstände auf einem äusserst tiefen Niveau stabilisiert haben. Die Cashflow-Rendite bleibt hoch, und langfristige Mietverträge sichern die Ertragsbasis nachhaltig ab. Diese Entwicklung ist Ausdruck der konsequenten Umsetzung der richtigen Konzepte an wirtschaftlich starken Lagen. Die strategische Ausrichtung der Portfolioallokation innerhalb der definierten Bandbreiten in den Segmenten Light Industrial, Retail und Office wurde gezielt gewählt, um die Ertragskraft des Fonds nachhaltig zu unterstützen – mit bereits heute spürbar positiven Effekten. Die Fondsleitung verfolgt eine selektive Wachstumsstrategie mit Fokus auf renditestarke Objekte. Im Zentrum der Wertschöpfung steht weiterhin die Fortführung der hohen Nettoerträge pro Anteilsschein – als zentrale Zielgrösse für nachhaltigen Anlageerfolg.



Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Die nachhaltige Anlagepolitik wurde per 9. Januar 2024 in die Fondsdokumente aufgenommen. In den Bereichen E (environmental), S (social) und G (governance) setzen wir laufend folgende Massnahmen um:

Environment (E)

Unser Ziel ist es bis 2050 Netto-Null CO₂ Emissionen hinsichtlich Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei streben wir die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades an, der dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat verfolgten Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 entspricht. Der Fokus liegt vor allem auf verringerten Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1¹ und Scope 2² gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol).

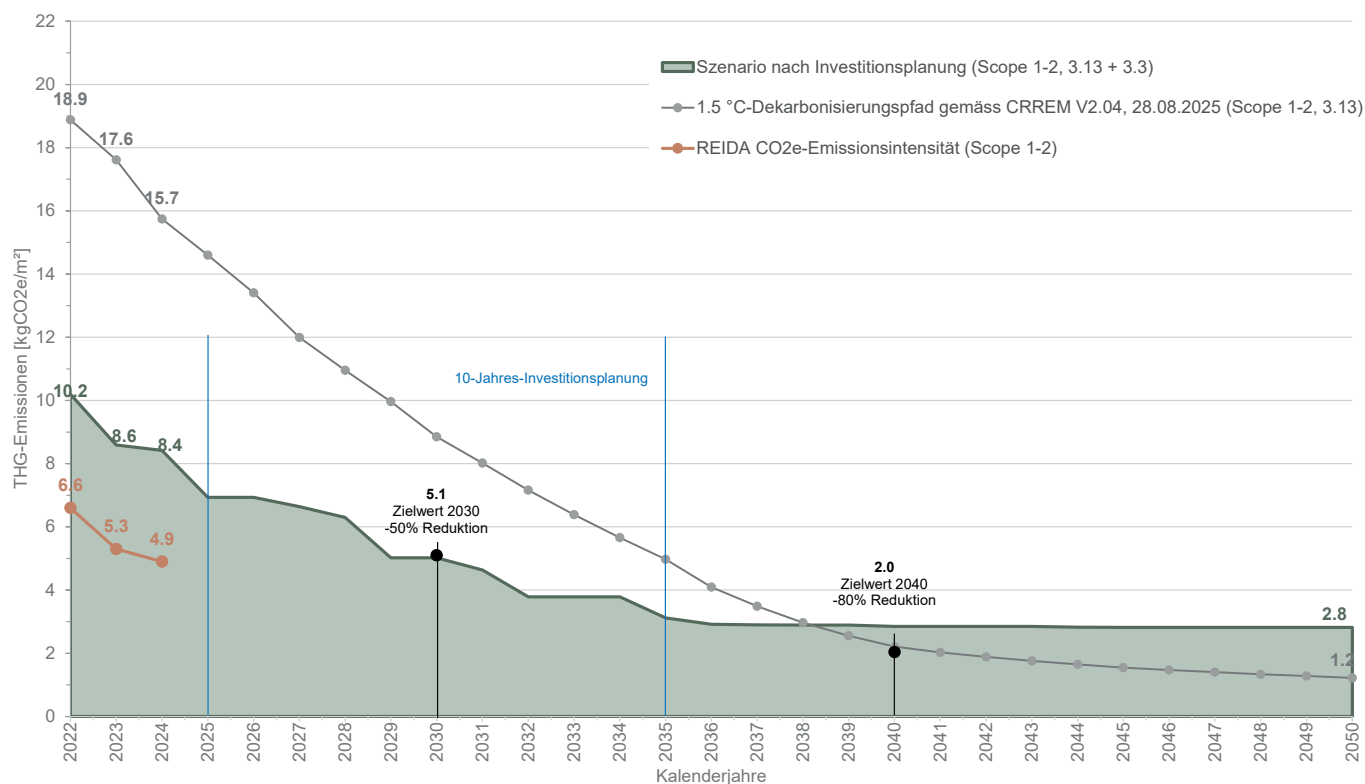
So wollen wir die Klimaschutzziele erreichen:

- **CO₂-Absenkpfad:** Es wurde für alle Liegenschaften ein CO₂-Absenkpfad erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energieträgermix in den Liegenschaften konzentriert. Um den CO₂-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet. Der CO₂-Absenkpfad identifiziert Verbesserungsmöglichkeiten und leitet objektspezifische Massnahmen ab. Damit wir diese Schritte ganzheitlich planen und aufeinander abstimmen können, beziehen wir die Vorgaben des CO₂-Absenkpades in die Objektstrategien der Liegenschaften ein.

1) Direkte Emissionen aus der Verbrennung fossiler Energien (z.B. Ölheizung)

2) Indirekte durch eingekaufte verursachte Emissionen (z.B. Fernwärme, Strom)

SPSS IFC CO₂-Absenkpfad und Klimaziele vs. CRREM-Pfad



Der dargestellte Absenkpfad berücksichtigt das Szenario nach Investitionsplanung. Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine nachhaltige Wärmeerzeugung ersetzt. Bei der Sanierung der Gebäudehülle erfolgt die Berechnung der Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKEN 2014. Geeignete Dach- sowie Fassadenflächen werden zu einem Grossteil mit PV-Anlagen ausgebaut.

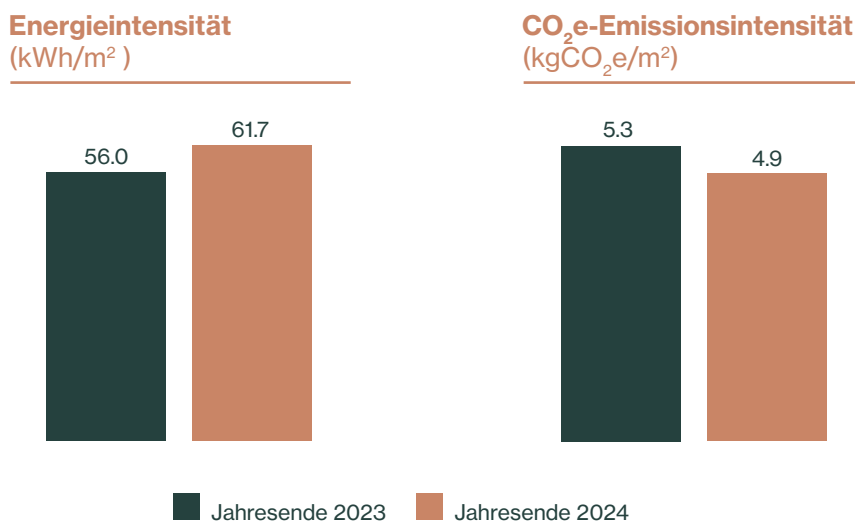
Der CO₂-Absenkpfad berücksichtigt 17 Liegenschaften per Stichtag des Geschäftsberichtes und enthält effektiv gemessene Verbräuche (Wärme, Allgemeinstrom) für Single- und Multi-Tenant Liegenschaften. Der Fokus des Absenkpfares liegt aktuell auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen des Scope 3 gemäss GHG-Protocol. Die Scope 3 Emissionen umfassen in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch (Scope 3.1³), der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde sowie vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3²). Als Referenzfläche dient die gemessene Energiebezugsfläche (EBF) aus dem CAFM.

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich: 2009/1:2022) verwendet. Für die Emissionswerte von Strom und Fernwärme wird der «market-based»-Ansatz verwendet, der die effektiv eingekauften Energieprodukte berücksichtigt. Aktuell wird keine zukünftige Reduktion der Emissionswerte gemäss Absenkpfad des Bundes angenommen. Der Eigenverbrauch der PV-Anlagen wird berücksichtigt.

1) Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope 1 oder 2 Emissionen abgebildet werden. Dabei handelt es sich um Scope 1 oder 2 Emissionen der Mietpartei (u.a. Mieterstrom, Kraftstoffe, etc.).

2) Emissionen aus der Gewinnung, Herstellung und dem Transport von Brennstoffen, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind.

Für das Jahr 2022 wurde die CO₂-Intensität (10.2 kgCO₂e/m²) vom Absenkpfad aus der vorherigen Berichtsperiode als Startwert übernommen. Dieser Wert bleibt statisch als Referenzwert für die Zwischenziele 2030 und 2040. Die effektiv gemessenen CO₂-Emissionen der Jahre 2022 (6.6 kgCO₂e/m²), 2023 (5.3 kgCO₂e/m²) und 2024 (4.9 kgCO₂e/m²) werden basierend auf dem REIDA-Standard dargestellt.



Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Betrachtung entlang des CO₂-Absenkpfads sind:

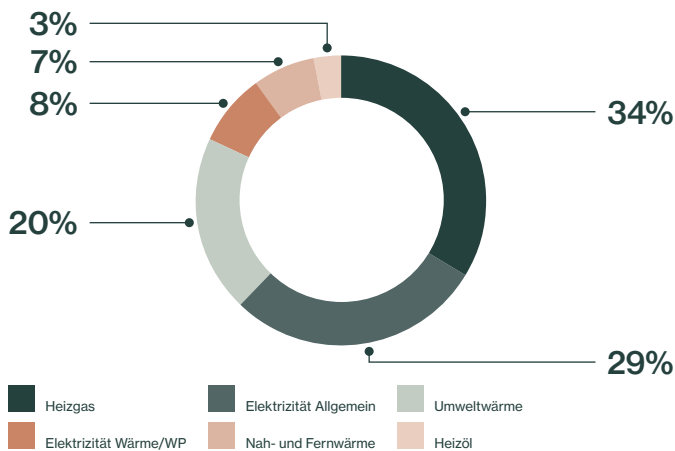
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF konnten von 2022 (6.6 kgCO₂e/m²) auf 2024 (4.9 kgCO₂e/m²) signifikant um ca. 25% reduziert werden.
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF sind geringer als die prognostizierten Emissionen aus dem Szenario nach Investitionsplanung.
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF liegen seit Lancierung des SPSS IFC deutlich unter dem CRREM-Zielpfad.
- Auch die geplanten prognostizierten Emissionen im Zeitraum 2025 bis 2038 liegen zum Teil deutlich unter dem CRREM-Zielpfad. Damit kann eine positive Emissionsreserve für die Jahre 2038 bis 2050 aufgebaut werden. Im Jahr 2038 kreuzt der CRREM-Zielpfad den Absenkpfad.
- Das Ziel Netto-Null bis 2050 wird von den prognostizierten Emissionen nicht erreicht, da aktuell die Verringerung der gesetzlichen Absenkung von Scope 2 Emissionen (Stromprodukte) nicht berücksichtigt wird.
- Der Zielwert im Jahr 2030 liegt mit 5.1 kgCO₂e/m² genau auf der prognostizierten Line des Absenkpfades.

Hinweis zur Datengrundlage:

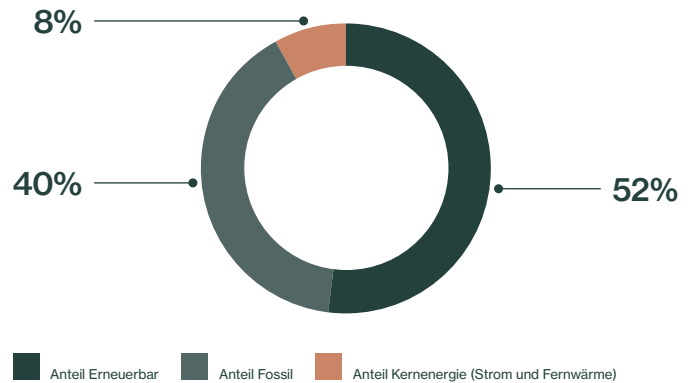
Für die Kennzahlen gemäss REIDA wird die berechnete Energiebezugsfläche (EBFcalc) als Referenzfläche verwendet. REIDA berechnet die Energiebezugsfläche mit einheitlichen Faktoren auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF). Beim CO₂-Absenkpfad basiert die EBF überwiegend auf gemessenen Flächen aus dem CAFM. Zusätzlich werden bei Ermittlung des CO₂-Absenkpfads anteilig die Scope 3 Emissionen (Mieterstrom, vorge-lagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen) berücksichtigt. Ausserdem werden beim Absenkpfad statische Emissionswerte für Strom und Fernwärme (market-based) angenommen und REIDA verwendet dyna-mische Emissionswerte (location-based).

- **Nachhaltige Investitionsplanung:** Für eine laufende Verbesserung der ESG-Faktoren entwickeln wir für das bestehende Portfolio laufend spezifische Massnahmen. Für alle Liegenschaften wenden wir dabei eine strategische 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung an. Dafür begutachten externe Nachhaltigkeitsspezialisten sämtliche Liegenschaften und erstellen 10-Jahres-Planungen zur nachhaltigen Sanierung. Die Planung umfasst eine Massnahmen- und Kostenplanung sowie die Auswirkungen auf den CO₂-Absenkpfad. Diese Planung dient als Basis für die Beurteilung von Sanierungsmassnahmen.
- **Sanierungs- und Ersatzmassnahmen:** Wir ersetzen die Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger und verbessern gleichzeitig die Gebäudehülle.
 - Dietikon, Moosmattstrasse 9: Planung Ersatz bestehende Öl-Heizung durch Fernwärme sowie Planung neue PV-Anlage
 - Amriswil, Weinfelderstrasse 74: Umsetzung und Fertigstellung Elektromobilität an bestehender Tankstelle
 - Centro Lugano Sud: Umsetzung und Fertigstellung Elektromobilität
- **Substitutionsmassnahmen:** Dazu zählen Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: Installation einer PV-Anlage
 - St. Gallen, Oberbüren: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
- **Betriebsoptimierungen:** Wir ersetzen Haustechnikkomponenten oder sanieren Gebäudeteile, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern. Dadurch muss weniger externe Energie bezogen werden.
 - *Gesamtes Portfolio:* Aufbau und Etablierung einer Organisation für Energiecontrolling (EC) und Betriebsoptimierung (BO) der einzelnen Liegenschaften durch externe Partner mit dem Ziel, die Nachhaltigkeitsziele schneller zu erreichen sowie eine Erfolgskontrolle zu ermöglichen
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: Erfolgreiche Realisierung Pilotprojekt EC/BO
 - *Restliches Portfolio:* Beauftragung EC/BO für die Umsetzung im nächsten Geschäftsjahr
 - Solothurn, Hauptgasse: Ausbau von 33% der Mietfläche mit LED-Beleuchtung
 - Stabio, Via Laveggio 5: Planungsstart Ausbau aller Verkehrsflächen mit LED-Beleuchtung
- **Zertifizierungen Bestand:** Rund 38% der Mietflächen sind mit international anerkannten Labels zertifiziert. Dies betrifft die Liegenschaften:
 - Centro Lugano Sud, Via Cantonale: DGNB GiB (im Prozess): Aus strategischen Gründen wurde bei der Liegenschaft Centro Lugano Sud von einer Re-Zertifizierung mit BREEAM In-Use abgesehen und sich für eine Zertifizierung mit dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) entschieden. Das System DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan-Do-Check-Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus
 - Stabio, Via Laveggio 5: LEED New Construction, Platinum
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: DGNB GiB, Gold

Energieträgermix (Basis REIDA)



Anteil Erneuerbar (Basis REIDA)



Der Anteil an Umwelt- und Fernwärme im Energieträgermix umfasst gemäss REIDA 27% und der Anteil an erneuerbaren Energien 52%.

Social (S)

Umfrage Mieterzufriedenheit

- Nach 2023 haben wir 2025 unsere zweite anonymisierte Mieterbefragung durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Aufgesetzt und abgewickelt hat die Umfrage das Marktforschungsunternehmen YouGov (ehemals LINK). Mit den wesentlichen Aspekten des Mietobjekts zeigen sich die Mieter im Allgemeinen auch 2025 sehr zufrieden, etwa was Flexibilität von Raum und Fläche, Erreichbarkeit, Lärmschutz oder Barrierefreiheit betrifft. Die Befragung umfasst neben den Kernfragen zur Mieterzufriedenheit die mieterseitige Bereitschaft zur Umsetzung von ESG-Massnahmen in Zusammenarbeit mit der Vermieterin. Rund 4 von 10 Mietern würden der Eigentümerin Verbrauchsdaten ihres Unternehmens zur Verfügung stellen, um mögliche Optimierungen zu identifizieren. Geht es um Nachhaltigkeitsanforderungen an Gebäude, so sind nachhaltige Energien und natürliche Baumaterialien aus Sicht vieler Mieter die wichtigsten Aspekte. Die Umfrageergebnisse wurden analysiert und über ein Tool werden Massnahmen ausgewiesen, welche durch die Bewirtschaftung strukturiert bearbeitet werden.

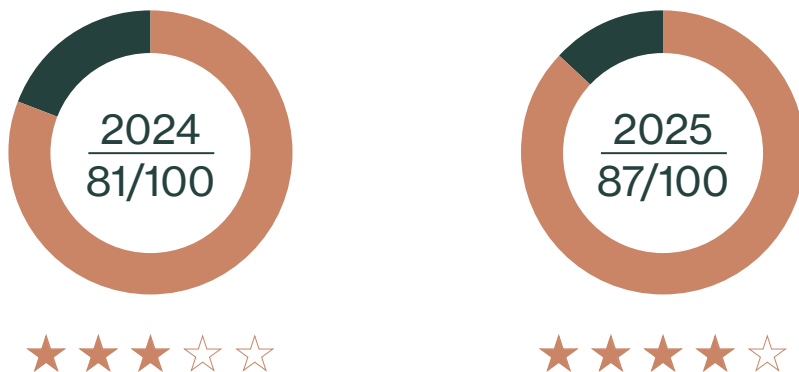
Mitarbeiterschulungen

- Swiss Prime Site Solutions AG investiert intensiv in die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Zur Förderung des Wissensaufbaus – etwa zu Nachhaltigkeitsthemen – führen wir regelmässig Mitarbeiterschulungen durch. Die Schulungen werden u.a. im Rahmen von «Lunch&Learn»-Veranstaltungen durchgeführt oder Workshops mit externen Experten als Referenten. Im Berichtsjahr fand der ganztägige Workshop zum Trendthema «Kreislaufwirtschaft in der Immobilienwirtschaft» mit Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft statt. Mitarbeitende der SPSS aus den Bereichen Development & Construction, Asset Management, Innovation und Nachhaltigkeit haben daran teilgenommen.

Governance (G)

- **Nachhaltigkeitsreporting:** Die Investoren erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin u.a. die umweltrelevanten Kennzahlen sowie den CO₂-Absenkpfad aus.
- **Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (AMAS):** Die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wurden in diesem Berichtsjahr zum dritten Mal ermittelt und veröffentlicht. Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, haben wir den aktuellen REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen» als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Der Energie- und Wasserverbrauch des Portfolios werden überwiegend automatisch von einem externen Dienstleister durch die in den Liegenschaften verbauten Zähler ausgelesen und im Energiemanagementsystem erfasst. In Einzelfällen werden die Verbrauchswerte durch die Abfrage bei der Mieterschaft oder Energielieferanten erhoben.
- **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** Im Berichtsjahr 2024/2025 haben wir zum zweiten Mal öffentlich am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei konnten wir uns gegenüber dem Vorjahr um 6 Punkte verbessern und mit 87 Punkten ein 4-Star Rating in der Kategorie Standing Investments erzielen. Die Verbesserungen basieren vor allem auf dem Entwurf eines Umweltmanagementsystems sowie einer Verminderung der Verbräuche und der Durchführung einer weiteren Zertifizierung (Rudolf-Diesel-Strasse).

GRESB Score und Rating «Standing Investment»



- **UN PRI Signatory:** Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den SPSS IFC unterzeichnet. Damit unterstreichen wir unser Ziel, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei unseren Anlageentscheidungen zu berücksichtigen – auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene. Im Juli 2024 haben wir zum zweiten Mal an der Berichterstattung der UN PRI teilgenommen und die Ergebnisse im November 2024 erhalten. Auch im Berichtsjahr 2024/2025 ist die Teilnahme am PRI-Rating erfolgt.

PRI Ergebnisse 2024

Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



- **TCFD-Report:** Im Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe ist ein gruppenweites Reporting zu den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting) erfolgt. Diese Dokumentation umfasst auch die eigenen Fonds des Asset Managements der Swiss Prime Site Solutions. Mit dem TCFD-Report erfolgt die Beurteilung möglicher Auswirkungen von Klimarisiken (physische Risiken und Transitionsrisiken), sowie die Definition entsprechender Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen.
- **Umweltrelevante Kennzahlen «SPSS IFC»:** Berücksichtigt wurden nur eigüntermerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG). Liegenschaften aus unterjährigen Transaktionen sind ebenfalls nicht relevant. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik¹ klimabereinigt.

¹) Methode der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ADT)

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA – KPIs (location-based)

Energiebilanz

	Einheit	2022 EK LG	2023 EK LG	2024 EK LG
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Liegenschaften	13	16	15
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Liegenschaften	13	16	15
Gesamte Fläche VMF ¹	m ² _{VMF}	56 601	86 815	85 515
Massgebliche Fläche VMF ¹	m ² _{VMF}	56 601	86 815	85 515
Gesamte Fläche EBF ¹	m ² _{EBF}	64 064	98 138	96 651
Massgebliche Fläche EBF ¹	m ² _{EBF}	64 064	98 138	96 651
Abdeckungsgrad	EBF-%	100	100	100
Energieverbrauch	MWh / a	4 195	5 500	5 965
Energieintensität	kWh / m²_{EBF}	65.5	56.0	61.7
Brennstoffe	MWh / a (%)	1 846 (44.0%)	2 901 (52.8%)	2 202 (36.9%)
Heizöl	MWh / a (%)	258 (6.2%)	203 (3.7%)	153 (2.6%)
Heizgas	MWh / a (%)	1 588 (37.9%)	2 215 (40.3%)	2 049 (34.3%)
Biomasse	MWh / a (%)	0 (0.0%)	484 (8.8%)	0 (0.0%)
Wärme	MWh / a (%)	1 420 (33.8%)	711 (12.9%)	1 573 (26.4%)
Nah- und Fernwärme	MWh / a (%)	598 (14.3%)	477 (8.7%)	410 (6.9%)
Umweltwärme	MWh / a (%)	822 (19.6%)	234 (4.3%)	1 163 (19.5%)
Elektrizität	MWh / a (%)	929 (22.1%)	1 888 (34.3%)	2 191 (36.7%)
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh / a (%)	329 (7.8%)	94 (1.7%)	465 (7.8%)
Elektrizität Allgemein ²	MWh / a (%)	601 (14.3%)	1 794 (32.6%)	1 726 (28.9%)
Anteil erneuerbare Energie	MWh / a (%)	1 900 (45.3%)	2 483 (45.1%)	3 123 (52.3%)
Anteil fossile Energie	MWh / a (%)	2 096 (50.0%)	2 617 (47.6%)	2 381 (39.9%)
Anteil Abwärme / Anergie	MWh / a (%)	1 042 (24.8%)	407 (7.4%)	1 313 (22.0%)

1) m²_{EBFcalc} pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ

2) bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

VMF: Vermietbare Fläche, EBF: Energiebezugsfläche

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Bilanz Treibhausgasemissionen (CO₂e) und direkte CO₂-Emissionen (CO₂)

	Einheit	2022 EK LG	2023 EK LG	2024 EK LG
CO₂e-Emissionen	To. CO₂e / a	421	519	474
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e / m²_{EBF}	6.6	5.3	4.9
Scope 1	To. CO₂e / a (%)	354 (84.3%)	456 (87.9%)	412 (86.9%)
Heizöl	To. CO ₂ e / a (%)	-	51 (9.8%)	38 (8.1%)
Heizgas	To. CO ₂ e / a (%)	-	404 (77.8%)	373 (78.8%)
Biomasse	To. CO ₂ e / a (%)	-	1 (0.2%)	0 (0.0%)
Scope 2	To. CO₂e / a (%)	66 (15.7%)	63 (12.1%)	62 (13.1%)
Nah- und Fernwärme	To. CO ₂ e / a (%)	-	18 (3.6%)	16 (3.3%)
Anergene Emissionen ¹	To. CO ₂ e / a (%)	31 (7.4%)	26 (5.1%)	25 (5.3%)
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	To. CO ₂ e / a (%)	-	1 (0.2%)	4 (0.9%)
Elektrizität Allgemein ²	To. CO ₂ e / a (%)	-	17 (3.3%)	17 (3.5%)
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionen³	To. CO₂ / a	353	453	410
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionsintensität³	kgCO₂e / m²_{EBF}	5.5	4.6	4.2

1) Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrlichtverbrennung (Bilanzierung unter Scope 2)

2) bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom

3) Direkte CO₂-Emissionen: Scope 1 CO₂-Emissionen ohne übrige Treibhausgase

CO₂e: CO₂-Äquivalent

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Wasser

	Einheit	2022	2023	2024
Wasserverbrauch	m ³	11 602	18 481	17 456
Wasserintensität	m ³ / m ² _{EBF}	0.2	0.2	0.2

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

Änderung Kennzahlen 2022 und 2023 gegenüber Berichtsjahr 2023/2024:

- 2023/2024: Annahme: Alle Single Tenant sind mieterkontrollierte Liegenschaften (7 LG)
- 2024/2025: Schärfung gemäss dem «operational-control»-Ansatz der REIDA-Methodik¹. Annahme: Alle Triple Net Mietverträge sind mieterkontrollierte Liegenschaften (2 LG)

¹) Die Unterscheidung von eigentümerseitiger und mieterseitiger Energie wird anhand des «operational-control» Ansatzes gemäss GHGP-Methodik vorgenommen: «Wer ist für den Energieeinkauf zuständig?»

Erfolgsprojekte im Bereich Nachhaltigkeit

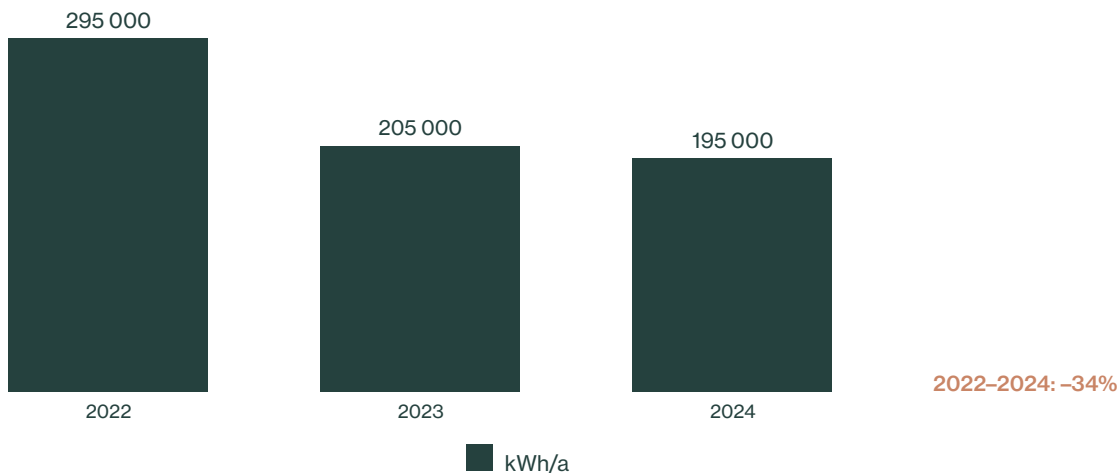
Aufbau und Etablierung einer Organisation für Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Für das gesamte Portfolio wurde eine Organisation für Energiecontrolling (EC) und Betriebsoptimierung (BO) der einzelnen Liegenschaften durch externe Partner aufgebaut. Voraussetzung für eine EC/BO-Organisation ist, dass alle Liegenschaften im Portfolio mit einem automatisch auslesbaren Zähler ausgestattet sind. Die Verbrauchsdaten werden dabei automatisch im Energiemanagementsystem erfasst. Durch ein EC/BO-System können die Verbräuche kontrolliert werden und gegebenenfalls Einstellungen vor Ort vorgenommen werden, um Abweichungen zu korrigieren. Dadurch ist eine Erfolgskontrolle möglich und es können fehlerfreie und vollständige Energiedaten sichergestellt werden. Somit können die Nachhaltigkeitsziele schneller und mit einer hohen Qualität und Transparenz erreicht werden.

Datenbasierte Betriebsoptimierung im Fachmarkt Rudolf-Diesel-Strasse

Bei der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse in Winterthur konnte aufgrund der automatisiert gesammelten Verbrauchsdaten gezielt eine Optimierung der Wärmepumpe und Kältemaschine erwirkt werden. Dabei wurden die technischen Steuergeräte auf Basis der Datenauswertungen neu reguliert. Die Wärmepumpe und Kältemaschine laufen seit dieser Umstellung auf tieferem Niveau, was zu einer grossen Effizienzsteigerung geführt hat. Seit der Optimierung konnten insgesamt 34% Energieverbrauch bzw. 100 000 kWh/a eingespart werden.

Energiereduktion durch datenbasierte Betriebsoptimierung (Bsp. Rudolf-Diesel-Strasse)





Wesentliche Kennzahlen

17

Objekte im Eigentum

2

Zukäufe im Jahr 2024/2025

462.8 Mio. CHF

Verkehrswert

24.4 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL]

27.2 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

117 900 m²

Mietfläche

5.4 Jahre

WAULT

29 %

Anteil Office

35 %

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

52 %

Anteil «Erneuerbare Energieträger»

5.40 %

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

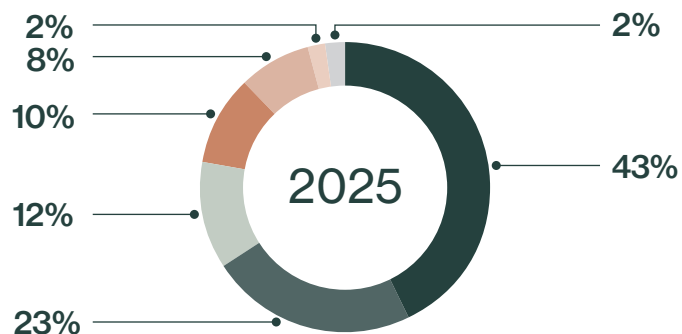
4.54 %

Nettorendite (Basis Verkehrswert)

Portfoliostruktur

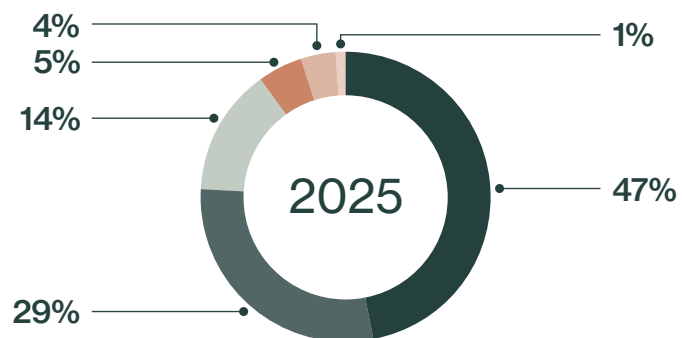
Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	30.09.2025	30.09.2024
■ Südschweiz	43%	45%
■ Zürich	23%	21%
■ Zentralschweiz	12%	13%
■ Ostschweiz	10%	10%
■ Nordwestschweiz	8%	5%
■ Bern	2%	4%
■ Westschweiz	2%	2%



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	30.09.2025	30.09.2024
■ Handel/Verkauf	47%	52%
■ Büro/Verwaltung	29%	31%
■ Gewerbe/Industrie	14%	7%
■ Lager/Archiv	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%



Vermögensrechnung

Aktiven in CHF	30.09.2025	30.09.2024
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 283 700	2 012 216
Grundstücke		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	462 773 000	430 989 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
Total Grundstücke	462 773 000	430 989 000
Sonstige Vermögenswerte	2 931 019	2 403 513
Gesamtfondsvermögen	466 987 719	435 404 729
Passiven in CHF	30.09.2025	30.09.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–81 460 000	–125 285 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–9 423 872	–11 397 150
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–90 883 872	–136 682 150
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–40 000 000	–50 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	–40 000 000	–50 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	336 103 847	248 722 579
Geschätzte Liquidationssteuern	–6 616 886	–4 605 321
Nettofondsvermögen	329 486 961	244 117 258

Anzahl Anteile im Umlauf	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	2 342 755	2 342 755
Ausgegebene Anteile	779 918	0
Zurückgenommene Anteile	3 000	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	3 119 673	2 342 755
Nettoinventarwert pro Anteil	105.62	104.20
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	244 117 258	243 790 202
Ausschüttung	–11 464 800	–10 308 122
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	77 133 257	0
Gesamterfolg	18 961 245	9 885 179
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	740 000	750 000
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	329 486 961	244 117 258
Angaben früherer Jahre	Nettofonds- vermögen	Inventarwert pro Anteil
30.09.2024	244 117 258	104.20
30.09.2023	243 790 202	104.06
30.09.2022	224 155 040	105.75
Informationen zur Bilanz in CHF	30.09.2025	30.09.2024
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	1 490 000	750 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Erträge der Bank- und Postguthaben		857	1 508
Mietzinseinnahmen		23 909 169	22 731 209
Sonstige Erträge		406 848	4 410
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		1 817 209	0
Total Ertrag		26 134 082	22 737 127
Aufwand in CHF		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–2 336 624	–3 738 703
Sonstige Passivzinsen		–1 461	–731
Unterhalt und Reparaturen		–643 184	–725 812
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		–1 186 687	–1 593 949
– Verwaltungsaufwand	[1]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		–316 113	–313 502
– Gewinn- und Kapitalsteuern		–519 120	–331 110
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand	[2]	–60 883	–66 400
Schätzungsaufwand		–59 100	–69 040
Abschreibungen auf Grundstücken		0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen		–740 000	–750 000
– Zuweisung		–880 000	–750 000
– Entnahme		140 000	0
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung		–2 094 460	–2 057 041
– die Depotbank		–84 682	–72 090
– die Immobilienverwaltungen		–661 231	–262 968
Sonstige Aufwendungen		–233 534	–243 552
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		–8 937 078	–10 224 898
Nettoertrag		17 197 004	12 512 229
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		983 806	434 977
Realisierter Erfolg		18 180 810	12 947 206
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		2 792 000	–1 073 000
Veränderungen der Liquidationssteuern		–2 011 565	–1 989 027
Gesamterfolg		18 961 245	9 885 179

[1] Die Verwaltungshonorare der Liegenschaftsverwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.

[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 60.9 (Vorjahr TCHF 66.4). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

Verwendung des Erfolgs in CHF	30.09.2025	30.09.2024
Nettoertrag der Rechnungsperiode	17 197 004	12 512 229
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	4 913 450	3 880 721
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	22 110 454	16 392 950
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	15 598 365	11 479 500
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	6 512 089	4 913 450



Anhang

	30.09.2025	30.09.2024
Kennzahlen		
Mietausfallrate	1.82%	1.50%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	26.25%	40.67%
Ausschüttungsrendite	4.44%	4.88%
Ausschüttungsquote	86.96%	86.56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.37%	76.25%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	0.72%	0.63%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER_{REF} MV)	1.10%	1.17%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.90%	4.05%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.38%	3.11%
Agio/Disagio	6.52%	-3.55%
Performance ²	18.96%	0.06%
Anlagerendite	6.36%	4.56%

1) FINMA Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung

2) Berechnung basierend auf Bid-Kursen

Angaben über Derivate

keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Der Betrag wird auf CHF 0.01 gerundet.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungs-experten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2025 bei 3.41%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2025 bei 3.41%.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften per 30.09.2025

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Mietertag IST)	
Kommerziell	463 450 000	100.0%	462 773 000	100.0%	23 891 469	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Total	463 450 000		462 773 000		23 891 469	



Foto: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF)								
Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag¹	Mietzinsausfälle¹	Bruttoerträge¹ (Nettomietenrtrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 453 000	7 242 000	490 506	- 0.0%	490 506	6.8%
Bedano, Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	21 110 000	17 268 000	1 093 314	7 400 0.7%	1 085 914	6.3%
Burgdorf, Emmentalstrasse 14		verkauft	-	-	417 753	8 799 2.1%	408 954	
Dietikon, Kirchstrasse 20		verkauft	-	-	315 820	2 470 0.8%	313 350	
Dietikon, Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	1962	Alleineigentum (100%)	31 101 000	31 234 000	528 149	13 345 2.5%	514 804	5.1%
Grancia, Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	88 296 000	90 455 000	6 916 948	142 244 2.1%	6 774 704	7.6%
Luzern, Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 998 000	23 310 000	1 122 548	106 428 9.5%	1 016 121	4.8%
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 294 000	10 045 000	508 271	- 0.0%	508 271	5.1%
Oberbüren, Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 728 000	28 147 000	1 581 810	- 0.0%	1 581 810	5.6%
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	10 314 000	9 736 000	612 046	-1 332 -0.2%	613 378	6.3%
Solothurn, Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 500 000	20 484 000	815 753	- 0.0%	815 753	4.0%
St. Gallen, Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	9 404 000	9 181 000	362 947	- 0.0%	362 947	4.0%
Stabio, Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 258 000	78 718 000	3 401 256	- 0.0%	3 401 256	4.3%
Stabio, Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 245 000	9 979 000	432 000	- 0.0%	432 000	4.3%
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	25 185 000	23 046 000	1 147 222	76 551 6.7%	1 070 672	5.0%
Thun, Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 460 000	10 728 000	479 795	- 0.0%	479 795	4.5%
Untersiggenthal, Schiffmühlestrasse 34a-b	2010 / 2020	Alleineigentum (100%)	16 433 000	16 734 000	264 075	- 0.0%	264 075	4.7%
Winterthur, Marktgassee 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 744 000	20 033 000	631 213	- 0.0%	631 213	3.2%
Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	52 927 000	56 433 000	3 232 161	106 213 3.3%	3 125 948	5.7%
Gesamttotal			463 450 000	462 773 000	24 353 586	462 117² 1.9%	23 891 469²	5.4%

1) Nicht annualisiert
2) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 17 700

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind		30.09.2025	
		effektiv	maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung			
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens		0.47%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten		2.97%	9.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird		1.50%	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen		n.a.	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile		0.80%	2.50%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Gesamtinventarwerts der zurückgenommenen Anteile		2.50%	2.50%
b) Vergütungen an die Depotbank			
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens		0.03%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger		keine	keine

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.2025
Grundstückskäufe	0
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	4 250 000

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren	30.09.2025
1 bis 5 Jahre	40 000 000
> 5 Jahre	0

Anlagen	30.09.2025
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	462 773 000
Total Anlagen	462 773 000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2025)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2025	30.10.2025	16 400 000	0.80%
SARON	29.09.2025	31.10.2025	30 060 000	0.85%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Festhypothek	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Festhypothek	30.10.2024	29.10.2027	12 500 000	1.32%
Festhypothek	30.10.2024	31.10.2029	12 500 000	1.52%
Total			121 460 000	1.40%

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2024–30.09.2025)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.07.2024	30.10.2024	20 000 000	1.89%
Festvorschuss	30.08.2024	30.10.2024	29 900 000	1.76%
Festvorschuss	30.09.2024	30.10.2024	15 000 000	1.70%
Festvorschuss	30.09.2024	31.10.2024	43 385 000	1.75%
Festvorschuss	30.09.2024	31.10.2024	2 000 000	1.71%
Festvorschuss	31.10.2024	29.11.2024	40 885 000	1.80%
Festvorschuss	30.10.2024	29.11.2024	20 000 000	1.65%
Festvorschuss	31.10.2024	29.11.2024	2 000 000	1.65%
Festvorschuss	30.10.2024	29.11.2024	19 900 000	1.76%
Festvorschuss	30.11.2024	20.12.2024	43 885 000	1.53%
Festvorschuss	30.11.2024	20.12.2024	19 500 000	1.77%
Festvorschuss	30.11.2024	20.12.2024	19 900 000	1.70%
Festvorschuss	07.12.2024	06.01.2025	12 000 000	1.93%
Festvorschuss	07.01.2025	30.01.2025	3 100 000	1.44%
Festvorschuss	21.12.2024	31.01.2025	19 500 000	1.60%
Festvorschuss	21.12.2024	31.01.2025	19 900 000	1.39%
Festvorschuss	06.01.2025	28.02.2025	8 900 000	1.35%
Festvorschuss	31.01.2025	28.02.2025	4 600 000	1.48%
Festvorschuss	20.12.2024	28.02.2025	1 000 000	1.37%
Festvorschuss	21.12.2024	28.02.2025	43 385 000	1.35%
Festvorschuss	31.01.2025	28.03.2025	11 900 000	1.33%
Festvorschuss	30.01.2025	28.03.2025	3 100 000	1.33%
Festvorschuss	31.01.2025	28.03.2025	19 900 000	1.35%
Festvorschuss	28.02.2025	28.03.2025	53 285 000	1.25%
Festvorschuss	28.02.2025	28.03.2025	3 100 000	1.36%

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	05.03.2025	28.03.2025	2 500 000	1.26%
Festvorschuss	28.03.2025	01.04.2025	13 785 000	1.14%
Festvorschuss	30.09.2024	30.09.2025	15 000 000	1.45%
Festvorschuss	02.05.2025	30.05.2025	1 500 000	1.06%
Festvorschuss	30.05.2025	27.06.2025	1 500 000	1.06%
Festvorschuss	02.06.2025	27.06.2025	11 900 000	1.02%
Festvorschuss	27.06.2025	30.07.2025	10 900 000	0.85%
SARON	30.06.2025	31.07.2025	1 500 000	0.85%
SARON	01.07.2025	31.07.2025	30 560 000	0.85%
SARON	31.07.2025	31.08.2025	32 060 000	0.85%
SARON	30.07.2025	29.08.2025	9 900 000	0.85%
SARON	29.08.2025	29.09.2025	30 060 000	0.85%
Festvorschuss	29.08.2025	29.09.2025	11 900 000	0.80%
Festvorschuss	29.09.2025	30.09.2025	7 400 000	0.80%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 30.09.2025)

Käufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkehrswert
Dietikon , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	Kommerziell genutzte Liegenschaft	31 234 000
Untersiggenthal , Schiffmühlestrasse 34a-b	Kommerziell genutzte Liegenschaft	16 734 000
Total		47 968 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkaufspreis
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	Kommerziell genutzte Liegenschaft	8 700 000
Dietikon , Kirchstrasse 20	Kommerziell genutzte Liegenschaft	17 350 000
Total		26 050 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren, Winterthur (Rudolf-Diesel-Str.)	17.8%
VF International Sagl	Grancia, Stabio	16.4%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	5.3%

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021)).

Änderungen Fondsvertrag

In der Rechnungsperiode wurden folgende Anpassungen im Fondsvertrag vorgenommen und auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch», Publikationsorgan des Immobilienfonds, publiziert:

- Publikation am 16. Januar 2025: gültiger Fondsvertrag vom 1. April 2025, ersetzt den Fondsvertrag vom 9. Januar 2024; Anpassungen an der Anlagepolitik (Wegfall der Einschränkung bei der Anlage in Spezialliegenschaften und entsprechende Anpassungen in §8 Ziff. 2a sowie §15 Ziff. 4)
- Publikation am 25. August 2025: neuer Fondsvertrag (Inkraftsetzung per 9. Dezember 2025 angestrebt): Anpassungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Anlegerkreises auf nicht-qualifizierte Anleger mit der Absicht, den Immobilienfonds an der SIX Swiss Exchange zu kotieren
- Zusätzlich erfolgte per 6. Oktober 2024 eine Anpassung des Prospekts aufgrund der Fusion der Fondsleitung mit der Fundamenta Group Immobilien Holding AG sowie den damit zusammenhängenden Anpassungen in der Geschäftsleitung sowie bei der Adresse der Fondsleitung und der Präzisierung der von ihr erbrachten Dienstleistungen

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Es bestehen gegenwärtig keine den SPSS IFC betreffenden, wesentlichen, offenen Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag.

Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Geschäftsführende Personen der Fondsleitung

In der Berichtsperiode fanden keine Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung statt.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Bewertungsbericht



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Swiss Prime Site Solutions AG
SPSS IF Commercial
Poststrasse 4a
6300 Zug

30. September 2025

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2025

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Liegenschaften des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (nachstehend «SPSS IF Commercial») durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2025 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Konzept der bestmöglichen Nutzung wurde nicht angewendet.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.*

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Netto Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere,



objektabhängige Zu- und Abschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilisenspezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bei der Modellierung der zu erwartenden Netto Cash Flows werden Indexierung und Zahlungen gemäss den laufenden Mietverhältnissen berücksichtigt. Nach deren Ablauf werden Mieterträge auf Basis von am Markt beobachtbaren Vergleichswerten eingeschätzt. Die eigentümerseitig anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden auf Basis von historischen Liegenschaftsdaten sowie am Markt beobachtbaren Vergleichswerten erfasst. Für die eigentümerseitig anfallenden Instandsetzungskosten werden auf Basis einer Zustandsanalyse die Restlebensdauer sowie die Investitionssumme der einzelnen Bauteile bestimmt. Auf dieser Grundlage werden eine periodische Erneuerung und eine jährliche Instandsetzungszahlung abgeleitet, welche mit am Markt beobachtbaren Vergleichswerten abgeglichen werden.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 17 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2024 bis 30.09.2025 wurden zwei Liegenschaften akquiriert und zwei Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden fünf Liegenschaften neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2025 bei 3.41%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2025 bei 3.41%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2025 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 462'773'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	17	462'773'000	3.41%	3.41%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger
Director

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 30-40) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazu gehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagegesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazu gehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.



**Swiss Prime Site Solutions Investment Fund
(SPSS IF) Commercial**

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEN-
GESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT
Jahresrechnung 2024/2025

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. November 2025



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss