



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (SPSS IFC)

Factsheet per 31.12.2025

Anlageziel

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») verfolgt das Ziel einer attraktiven und nachhaltigen Dividendenausschüttung.

Anlagestrategie

Der SPSS IFC investiert direkt in kommerzielle Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Dabei stehen eine breite Vermögensdiversifikation, hohe Cashflow-Stabilität und Standorte an wirtschaftlich etablierten Lagen im Investmentfokus.

Die Asset Allocation ist primär auf die Nutzungsarten Büro, Gewerbe und Retail ausgerichtet. Die wesentlichen Investitionskriterien für die Anbindung von Opportunitäten definieren sich nach:

- Attraktivität Rendite-Risikoprofil
- Stabilität Cashflows und EBIT Effizienz
- Adäquate ESG-Faktoren
- Direkt gehaltene Immobilien

Fondsinformationen

Fondsbezeichnung	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Valorennummer	113 909 906
ISIN	CH1139099068
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
Haltestruktur	Direkter Grundbesitz
Börse	SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Lancierung	17. Dezember 2021
Kotierung	9. Dezember 2025
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperte	PricewaterhouseCoopers AG
Bloombergcode	IFC SW

Kennzahlen per 30.09.2025 (Jahresabschluss 2024/2025)

Inventarwert pro Anteil in CHF	105.62
Schlusskurs in CHF (Mid)	112.50
Agio/Disagio	6.52%
Verkehrswert der Liegenschaften	462 773 000
Gesamtvermögen (GAV) in CHF	466 987 719
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	329 486 961
Fremdfinanzierungsquote	26.25%
Ausschüttung pro Anteil in CHF ¹	5.00
Ausschüttungsrendite	4.44%
Ausschüttungsquote	86.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.90%
Return on Invested Capital (ROIC)	4.38%
Anlagerendite	6.36%
davon Cashflow-Rendite	5.79%
davon Wertänderungsrendite	0.57%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.10%
Management Fee p.a.	0.47%
Mietausfallrate	1.82%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.38 Jahre

1) Ex-Datum: 26.11.2025 / Zahlungsdatum: 28.11.2025

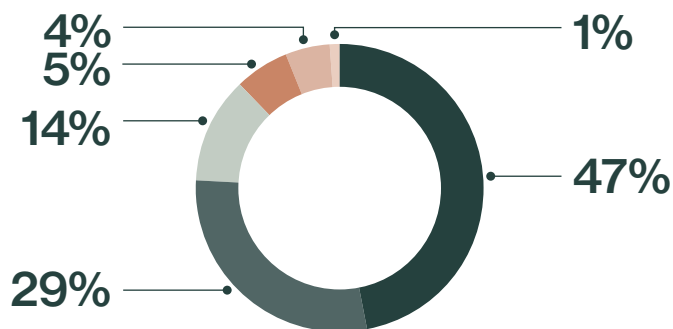
Performance per 31.12.2025



	1 Monat	3 Monate	6 Monate	YTD	s.i. 17.12.2021
IFC	3.55%	4.76%	8.68%	16.87%	32.28%
SWIIT	1.47%	5.09%	7.21%	10.62%	16.01%

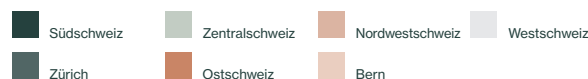
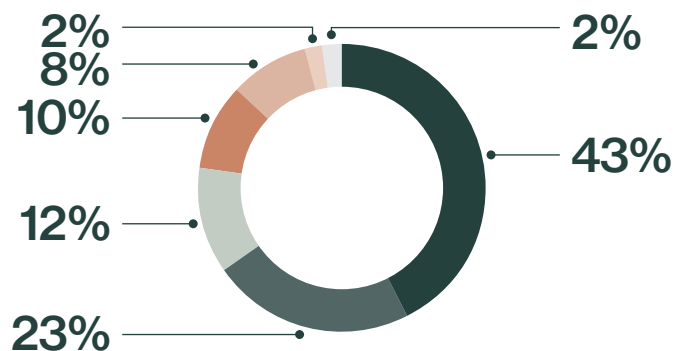
Portfolio nach Nutzungsarten per 30.09.2025

(Soll-Mietertrag)



Portfolio nach Regionen per 30.09.2025

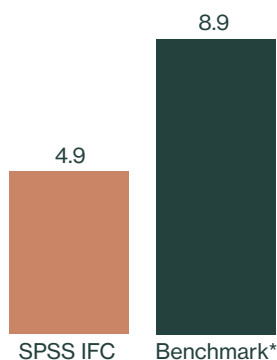
(Verkehrswert)



Nachhaltigkeit

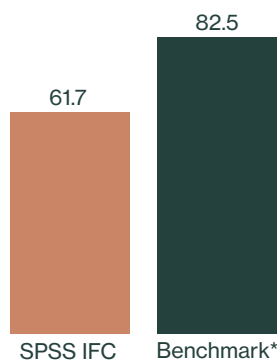
CO₂ Emissionsintensität*

(kg CO₂e/m²)



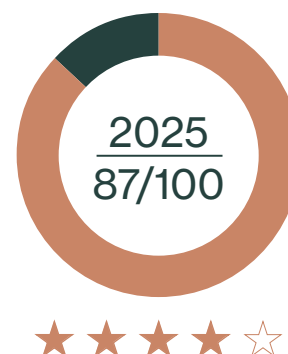
Energieintensität*

(kWh/m² EBF)



GRESB Score und Rating

«Standing Investment»



* REIDA Benchmark, REIDA Report 2025

Für mehr Informationen zum SPSS IFC besuchen Sie unsere [Website](#) oder kontaktieren Sie:



Maximilian Hoffmann, CIO Funds (Commercial)

maximilian.hoffmann@sps.swiss

+41 58 317 16 57



Monika Gadola Hug, Head Client Relations

monika.gadolahug@sps.swiss

+41 58 317 16 31

Rechtliche Hinweise

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, welches ausschliesslich Informationszwecken dient. 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind in den aktuellen Fondsdokumenten (inkl. Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB), jeweils aktueller Jahres- und Halbjahresbericht) 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. 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.