



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

funddistribution@sps.swiss

SPSS Investment Fund Commercial (SPSS IFC)

Halbjahresergebnis 2025/2026

Mai 2026



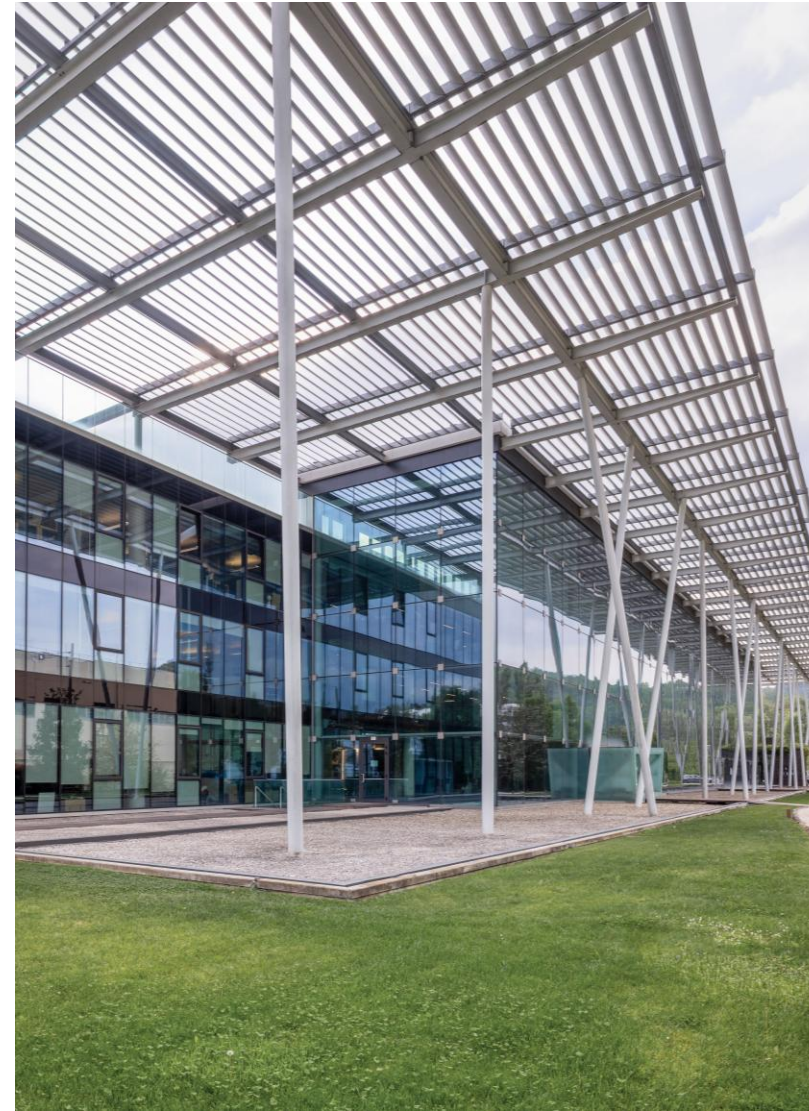
Overview

EXECUTIVE SUMMARY	03
FINANZKENNZAHLEN	06
PORTFOLIO	12
WACHSTUMSSTRATEGIE	19
GUIDANCE & KEY TAKE AWAYS	22
ANHANG	26



Executive Summary

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



1



Investmentprofil SPSS IFC

Erfolgreich investieren mit dem SPSS IFC

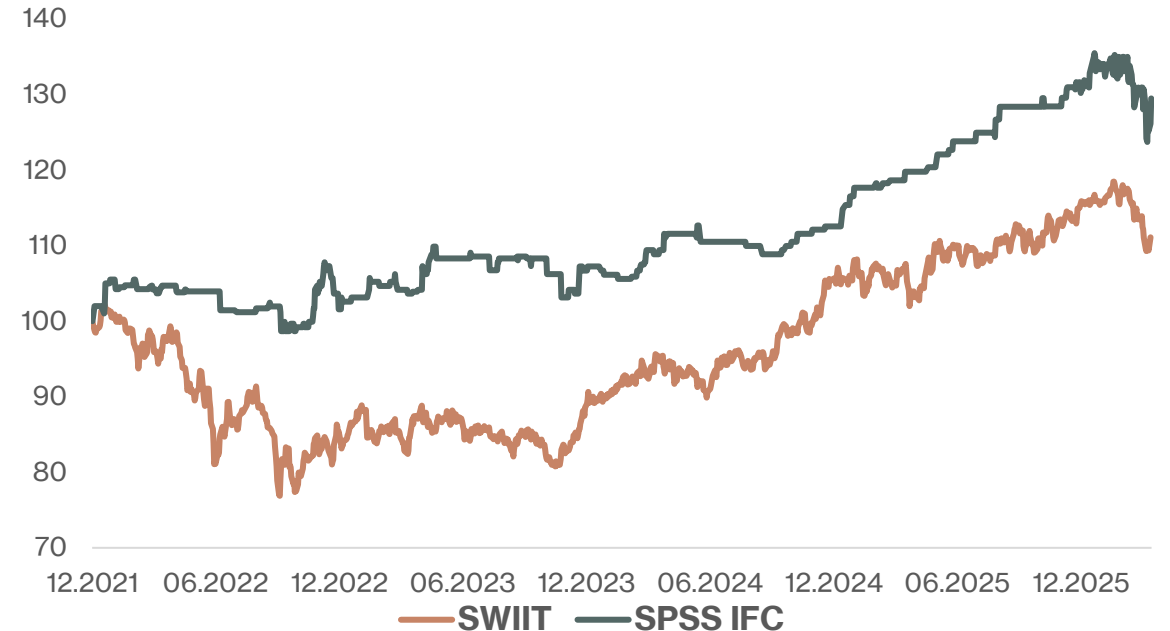
Investmentprofil: SPSS IFC

(2025/2026)

Anlagefokus	100% Kommerziell
Anlageprofil	Core+
Investitionsstrategie	Aktiv «buy & manage»
Ziel Cashflow-Rendite	~4.5% bis 5.5% p.a.
Diversifikation	Schweizweit
Kotierung SIX	09. Dezember 2025
Geschäftsjahr	01.10. bis 30.09.

Performance (TR) SPSS IFC

(seit Lancierung)



Outperformance vs. SWIT und CHF Obligations seit Lancierung



Executive Summary

Halbjahresergebnis 01.10.2025 – 31.03.2026

Financial Result

(Halbjahr 2025/2026)

Performance

(Total Return, seit Lancierung, Stichtag 31.03.2026)

+29%

Anlagerendite

(6 Monate)

+2.9%

Cashflow

(Rendite, 6 Monate)

+2.4%

Wertänderung

(Rendite, 6 Monate)

+0.5%

Non-Financial Result

(Halbjahr 2025/2026)

CO₂ e-Emissionsintensität

(CO₂e/m², REIDA Kennzahlen)

REIDA Teilnahme aktiv

Energieintensität

(kWh/m² EBF, REIDA Kennzahlen)

REIDA Teilnahme aktiv

GRESB Resultat

(Standing Investment)

GRESB Teilnahme aktiv

Ausblick

(Halbjahr 2025/2026)

Ziel-Ausschüttung 2025/2026

(CHF 4.75 pro Anteilsschein)

Auf Kurs

Fokusthemen 2025/2026

(Strategie)

Profil schärfen: Light Industrial

Hohe Nettoerträge absichern

Wachstumsopportunitäten



Finanzkennzahlen

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



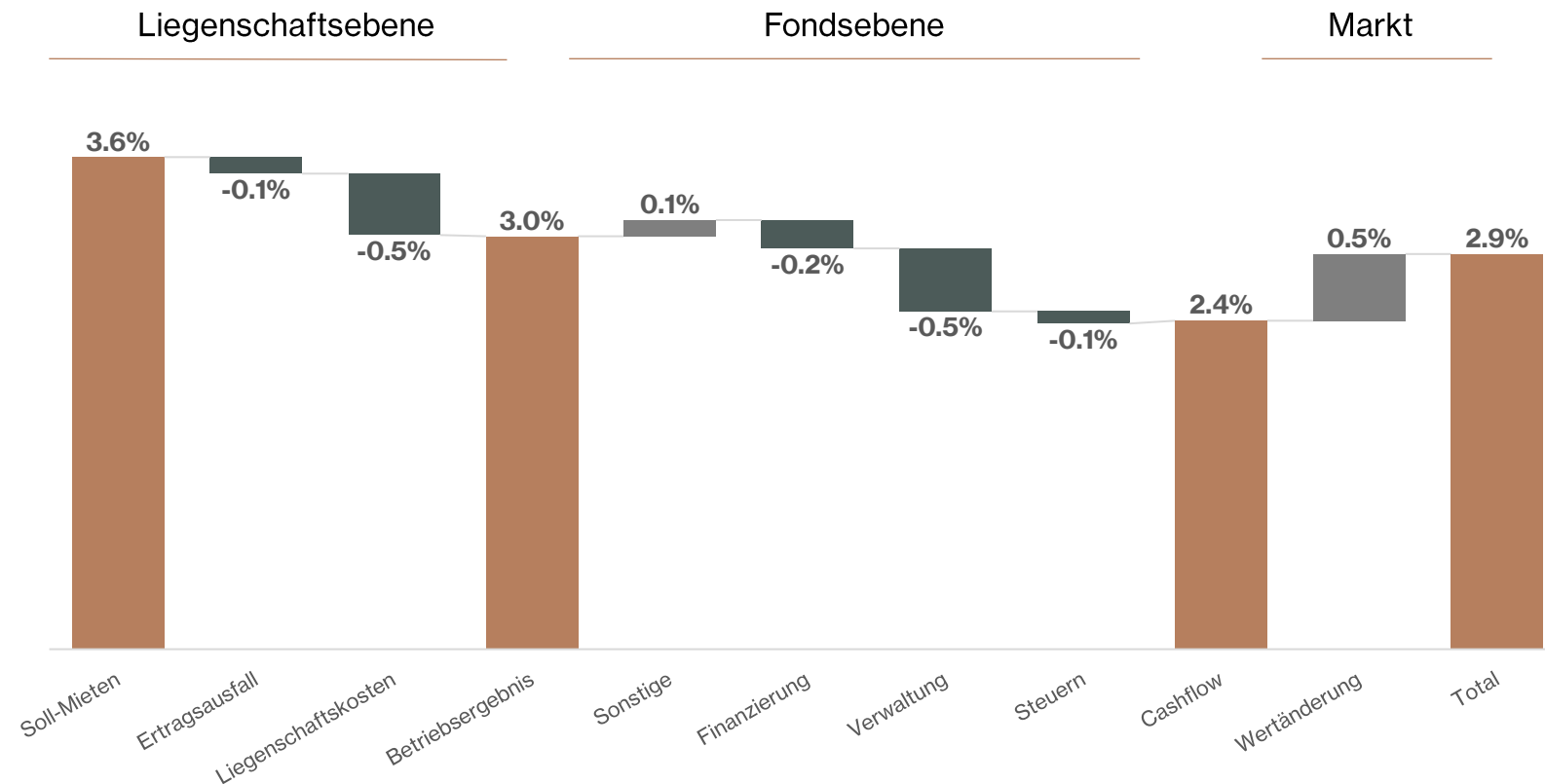
2



Renditestruktur zum Halbjahr 2025/2026

Zusammensetzung Eigenkapital- & Anlagerendite

Einordnung



Fundamentale Stärke des SPSS IFC und positives Marktumfeld als Eckpfeiler des Erfolgs:

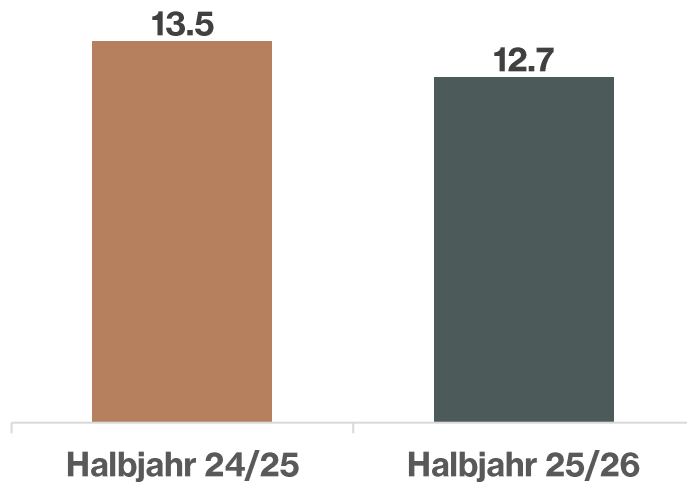
- **Hohe Mieterträge** führen zu einer **starken Cashflow-Rendite**
- **Tiefer Ertragsausfall** aufgrund **niedriger Leerstände**
- **Reduzierte Finanzierungsaufwände**
- **Positive Wertänderung** fällt **erwartungsgemäss** aus



Entwicklung im Vorjahresvergleich

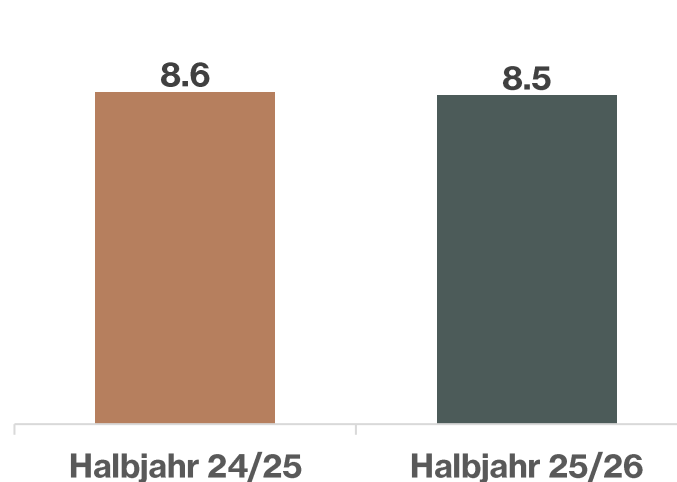
Total Ertrag

(MCHF)



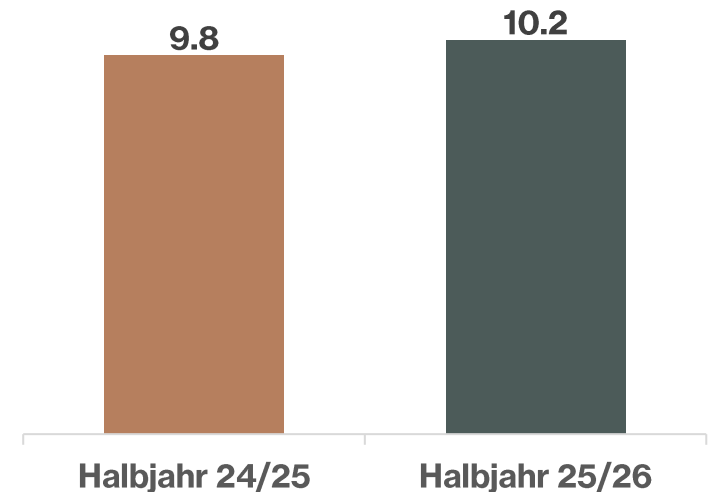
Nettoertrag

(MCHF)



Gesamterfolg

(MCHF)



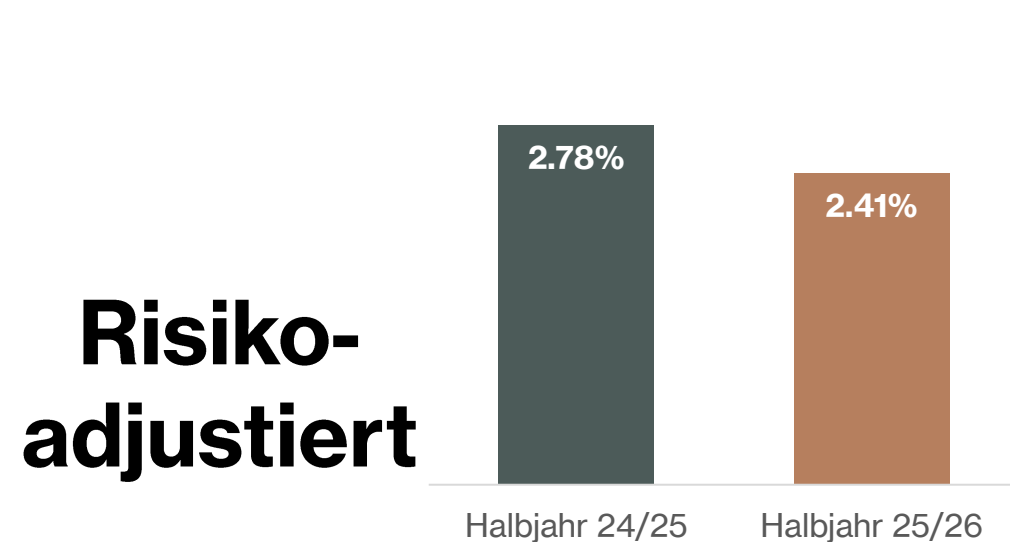
Stabile operative Erträge und höherer Gesamterfolg bei geringerer Fremdfinanzierungsquote



Starke Cashflows bei effizientem Management

Cashflow-Rendite

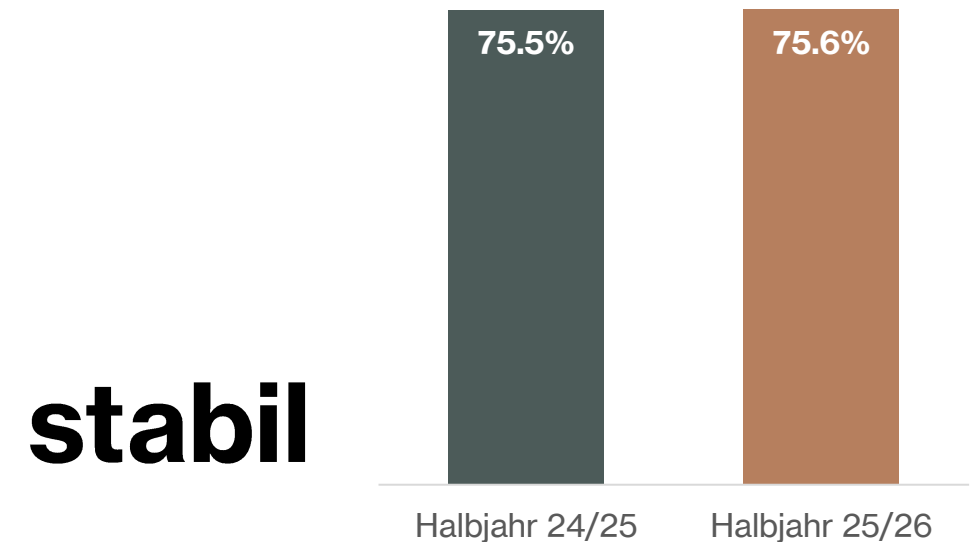
(in %)



Verbessertes Risiko-Ertragsprofil: Cashflow Rendite auf Basis deutlich tieferen Einsatz von Fremdkapital

Betriebsgewinnmarge

(Fondsebene, in %)



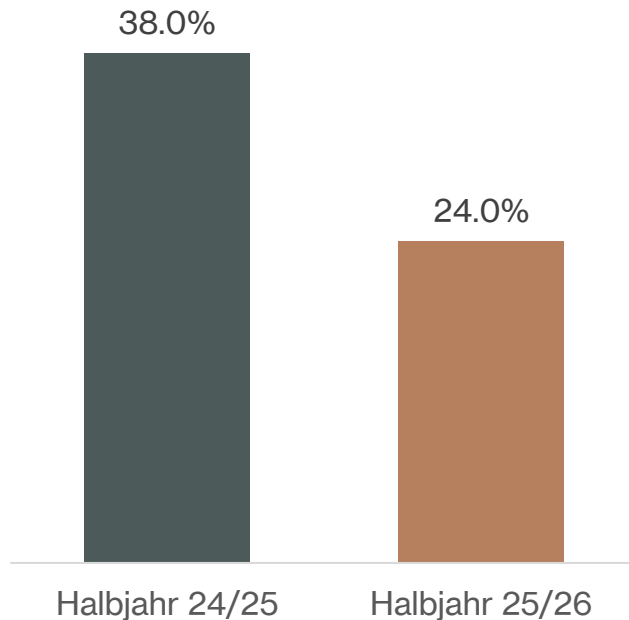
Stabilisierung der Betriebsgewinnmarge auf hohem Niveau



Reduziertes Risiko in der Fremdfinanzierung

Fremdfinanzierung

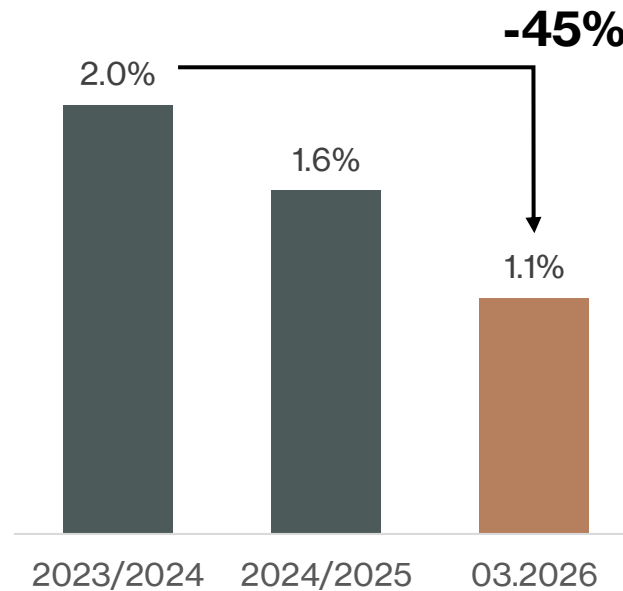
(Quote, Durchschnitt)



Risiko Abbau in der Fremdfinanzierung & Stärkung Bilanz

Finanzierungskosten

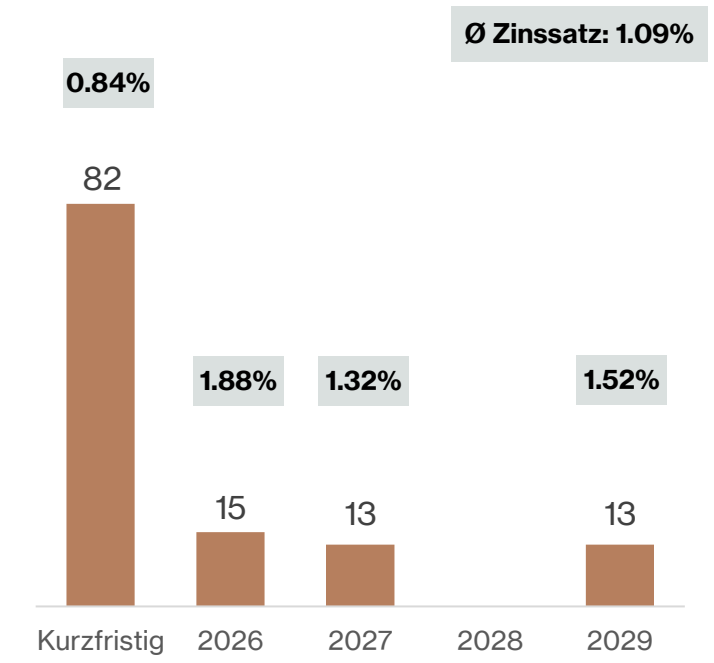
(im Durchschnitt)



Markante Reduktion der durchschnittlichen Zinskosten

Übersicht Fälligkeiten

(in MCHF, Stichtag 31.03.2026)

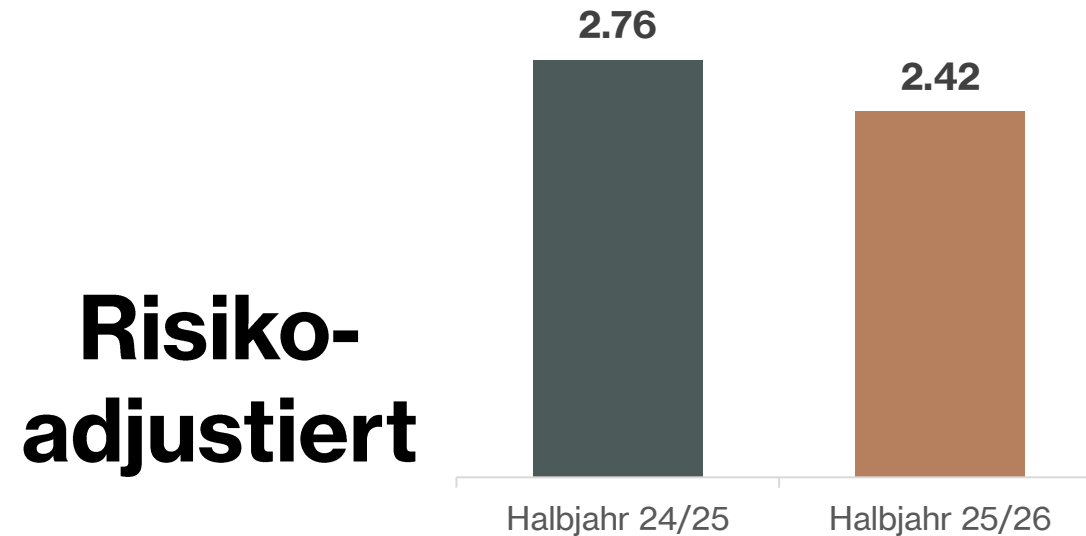




Starke Basis für Ausschüttungsziel geschaffen

Nettoertrag pro Anteil

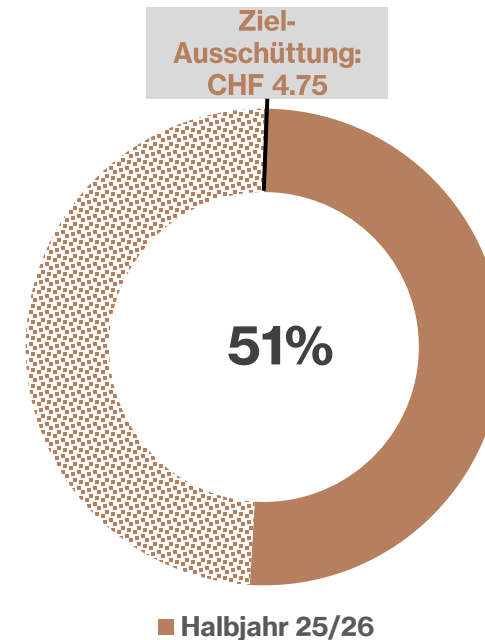
(in CHF)



Verbessertes Risiko-Ertragsprofil: Nettoertrag/Anteil auf Basis deutlich tieferen Einsatz von Fremdkapital

Ausschüttungsziel zum Halbjahr

(in CHF pro Anteilsschein)



Meilenstein erreicht: 51% der Ziel-Ausschüttung zur Halbjahresmarke erwirtschaftet



Portfolio

(Stand 31.03.2026)

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



3



Eckdaten des Portfolios

Stichtag 31.03.2026

GAV
(in MCHF)

504

Anzahl Liegenschaften
(Stichtag 31.03.2026)

18

Sollmiete
(Stichtag 31.03.2026; in MCHF)

25.9

Bruttorendite
(Stichtag 31.03.2026)

5.2%

Nettorendite
(Stichtag 31.03.2026)

4.4%

EBIT-Marge
(Portfolioebene)

85%

Mietzinsausfall
(kumuliert)

3.5%

Indexierungsquote
(gewichtet)

~95%

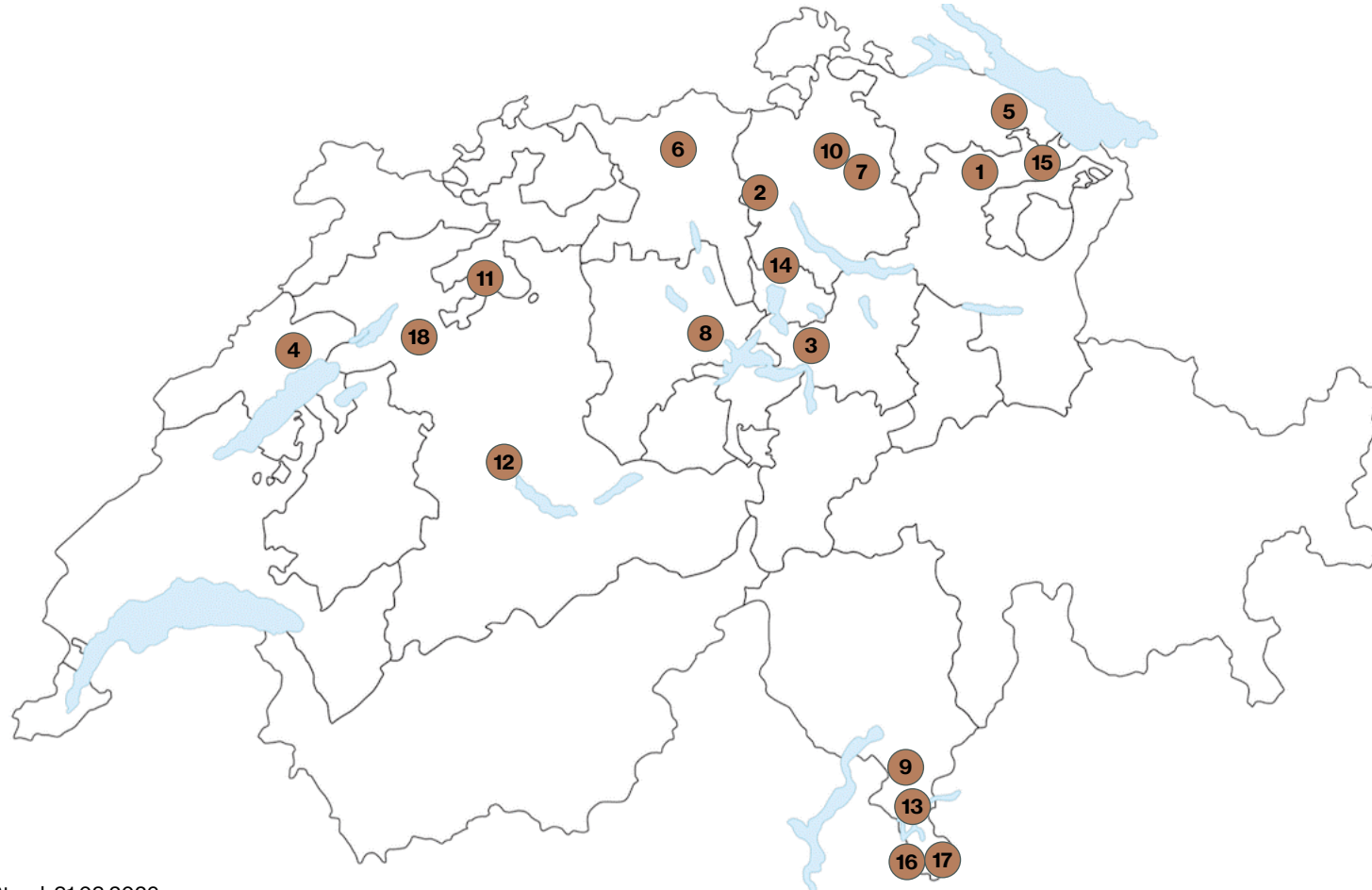
WAULT
(Portfolioebene, Jahre)

5.9



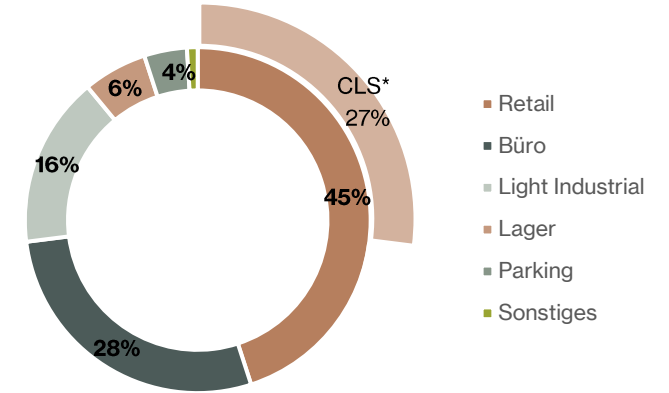
Portfolioübersicht nach Regionen

Diversifikation nach Geografie und Nutzungsart



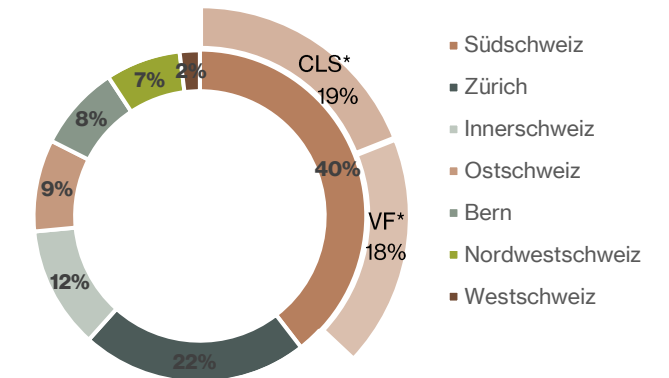
Nutzungsarten

(in % nach Sollmiete)



Geografische Allokation

(in % nach Verkehrswert)



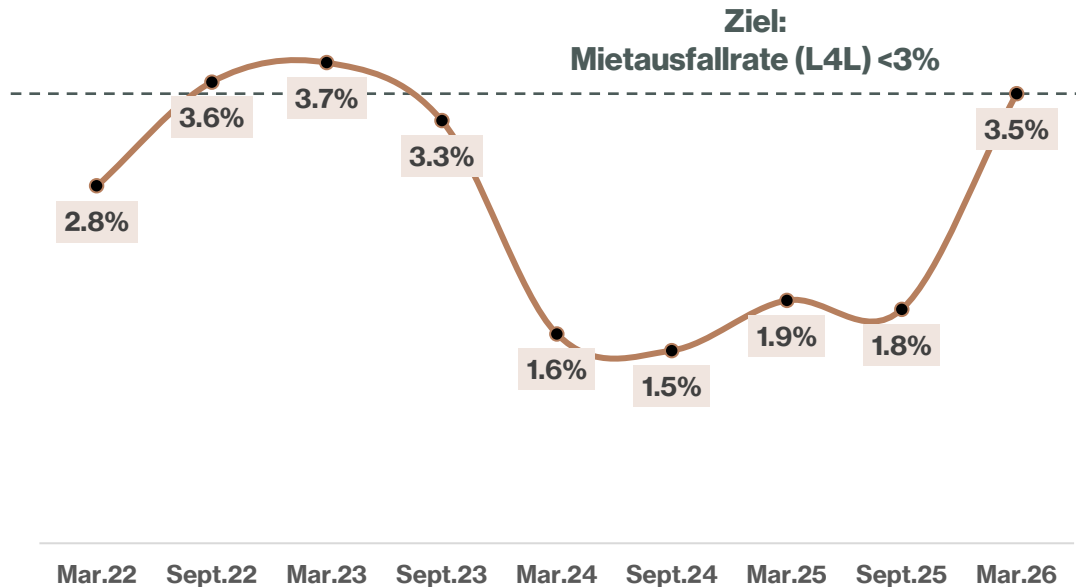
CLS: Centro Lugano Sud, Grancia
 VF: VF Corporation Headquarters EMEA, Stabio



Tiefer Leerstand & organisches Mietwachstum

Mietausfallrate

(kumuliert, Leerstandskosten zzgl. Inkassoverluste in % der Sollmiete)

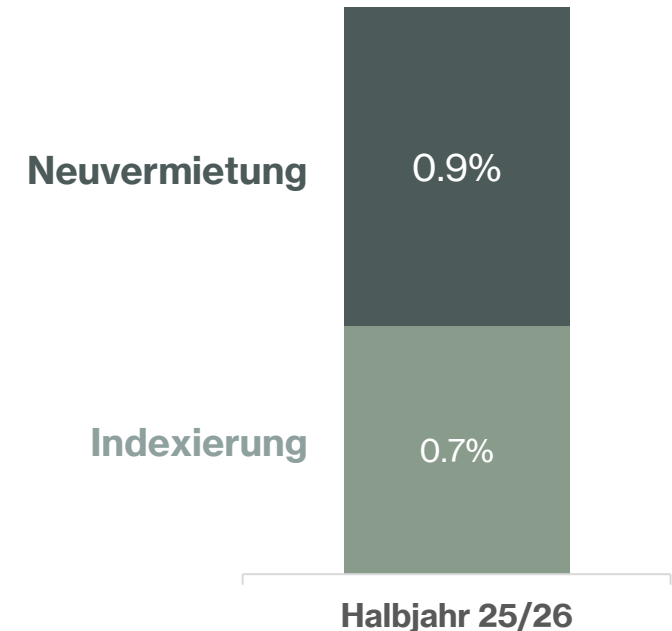


Mietausfallrate seit Lancierung unterhalb 4%. L4L
Zielsetzung bei <3.5%

Wachstum Mieterträge

(6 Monate)

+1.6%



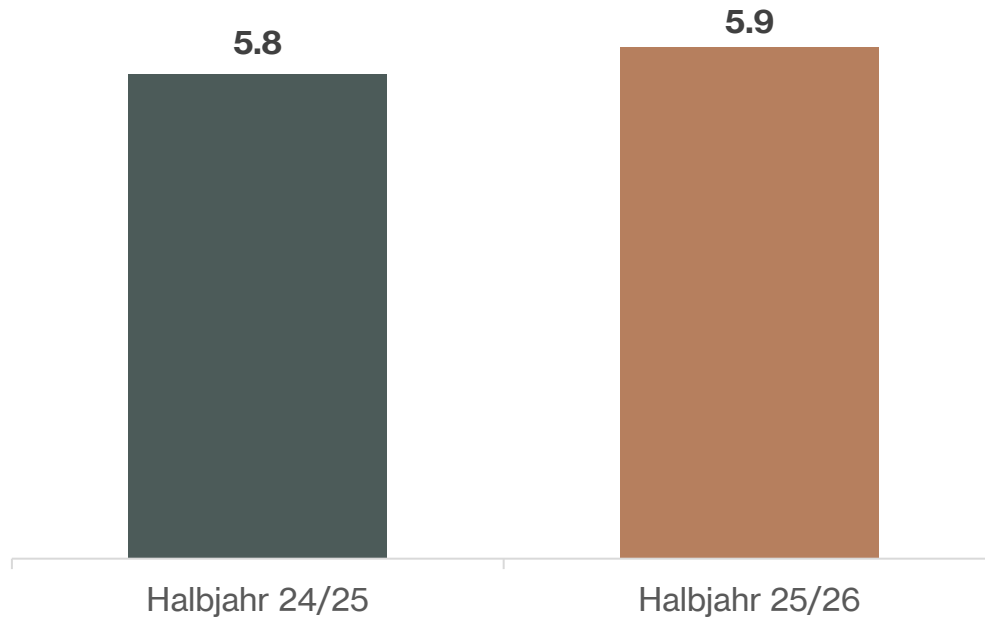
Weiteres Wachstum auf den Mieterträgen (L4L)



Robustes Portfolio mit hoher Effizienz

WAULT

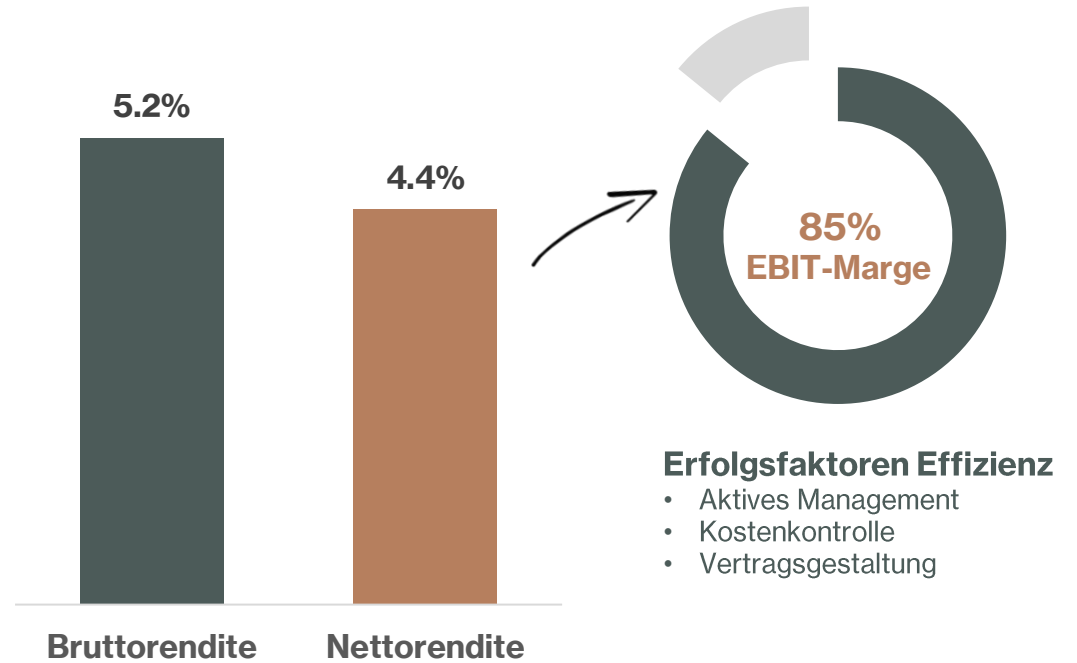
(in Jahren, durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit Mietverträge)



Stabilität der Zahlungsströme erhöht: Ausbau des WAULT auf 5.9 Jahre

Portfolio-Effizienz

(EBIT Marge Portfolio)



Hohe EBIT-Margen auf Portfolioebene bleiben im Fokus des Managements



Nachhaltigkeitsaktivitäten mit Wirkung

CO₂ Emission-
Intensität*
(kg CO₂e/m², REIDA)

-7.3%

4.9 kg CO₂e/m²

Energie-
Intensität*
(kWh/m² EBF, REIDA)

+9.2%

61.7 kWh/m² EBF

Erneuerbare
Energie
(Anteil am Portfolio, REIDA)

52%

Green
Lease
(Anteil m² am Gesamtportfolio)

17%

GRESB
2024/2025
(Standing Investments)

87/100





Benchmark Nachhaltigkeit: Outperformance

Outperformance Benchmark

45%

tiefere CO₂ Emissionsintensität

Outperformance Benchmark

25%

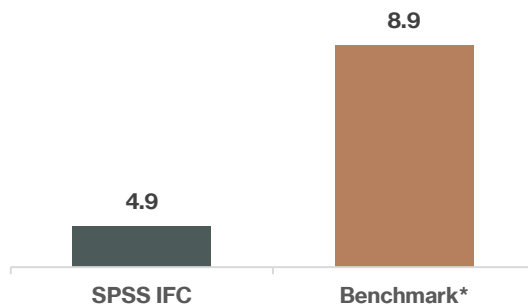
tiefere Energieintensität

Outperformance Benchmark

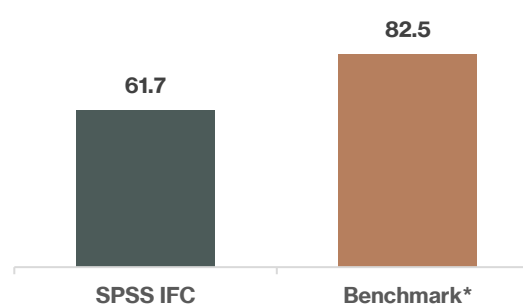
25%

mehr erneuerbare Energie

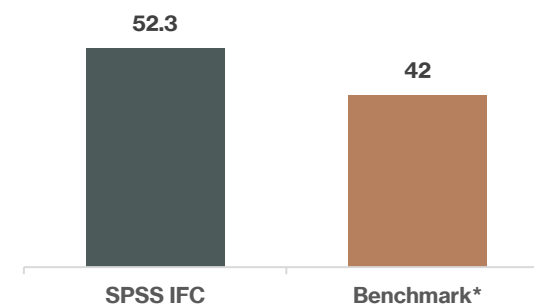
CO₂ Emissionsintensität*
(kg CO₂e/m², REIDA)



Energieintensität*
(kWh/m² EBF, REIDA)



Erneuerbare Energie
(% Anteil am Portfolio, REIDA)



* REIDA Benchmark, REIDA Report 2025



Wachstums- strategie

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



4



Akquisitionsstrategie

Gewerbe und Produktion in etablierten Wirtschaftsregionen

Investitionskriterien

(Ankaufsrendite und Ankaufsvolumen)

Netto-Ankaufsrendite

4-5%

(Zielbandbreite)

Ankaufsvolumen

~15-40 Mio.

(Zielwert in CHF)



Gewerbe und Produktion

Liegenschaften in etablierten Wirtschaftsregionen



Geographische Diversifikation

Ausbau Anteil Liegenschaften Deutschschweiz

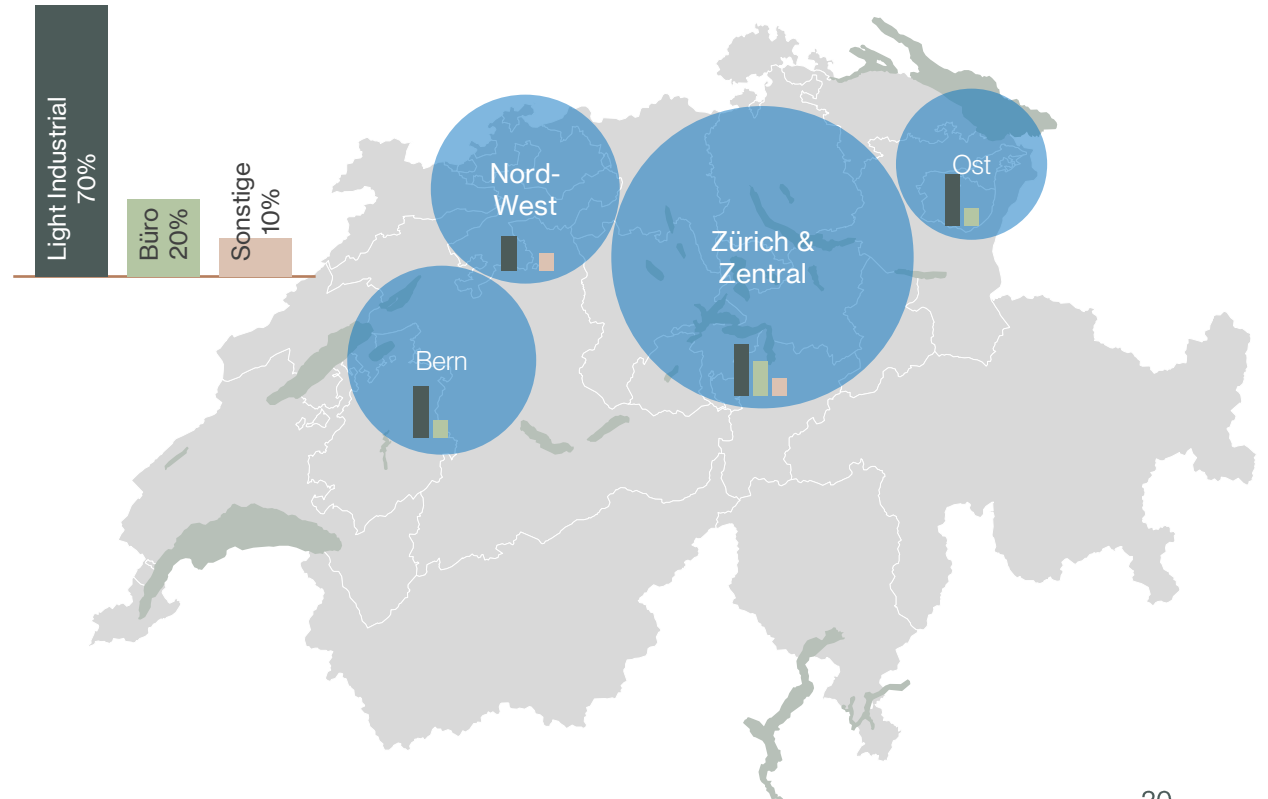


Stabile Cashflows

Stabile Cashflows mit attraktiven Risk-Return Profilen

Regionale Schwerpunkte

(Geographische Diversifikation)



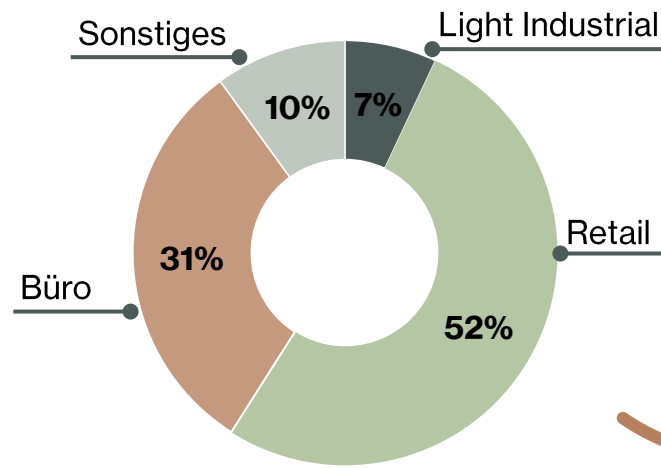


Fortführung Strategie – Ertrag & Balance

Fokussierte Investmentstrategie

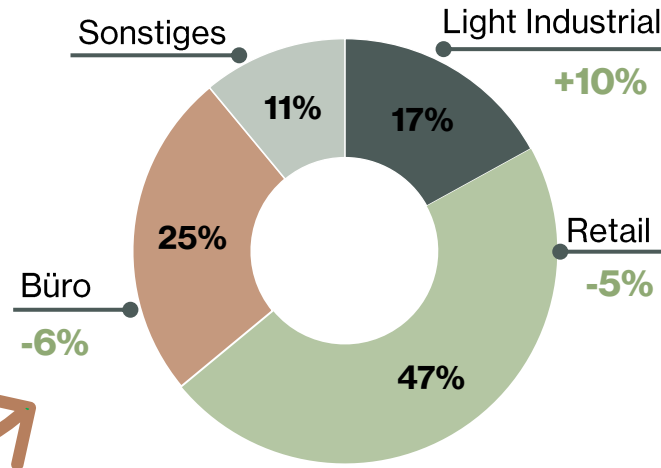
Allokation 2024

(Sollmiete, Stichtag 30.09.2024)



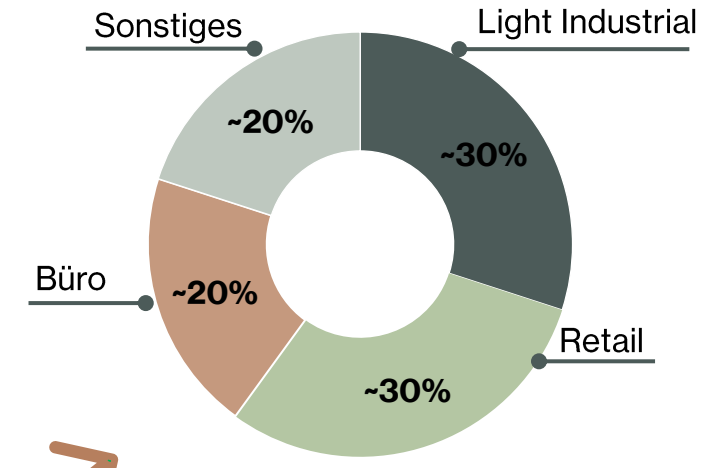
Allokation 2025/2026

(Sollmiete, Stichtag 31.03.2026, Veränderung vs. 2024)



Zielallokation 2027

Investmentfokus



+ Segment "Light Industrial"

Strategische Portfoliorotation in Umsetzung: Aufbau «Light Industrial»

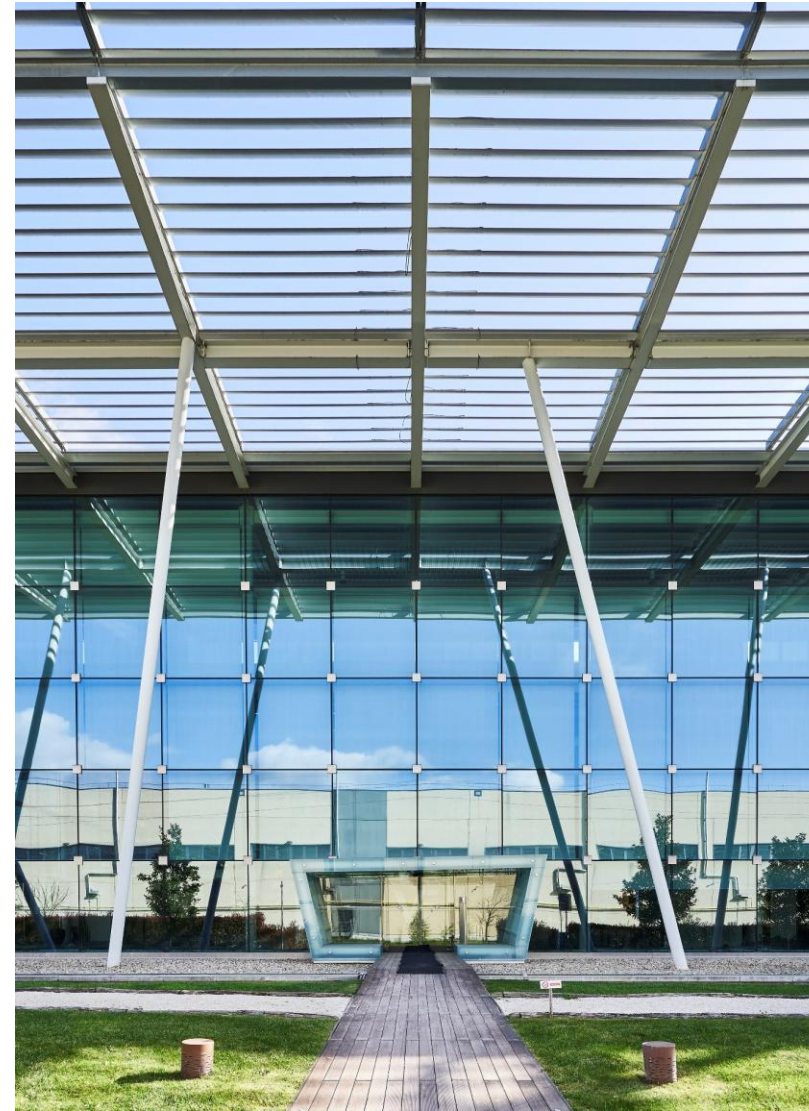
"Ertrag & Balance"

Klare Differenzierung und Positionierung als Wettbewerbsvorteil des SPSS IFC. Die **gesetzte Strategie entfaltet Wirkung** – messbare Fortschritte bereits erzielt



Guidance & Key Take Aways

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



5



Guidance Geschäftsjahr 2025/2026

Ziel-Ausschüttung 2025/2026
CHF 4.75: Auf Kurs

Nachhaltigkeitsfokus
ESG-Integration: aktiv

Finanzierung
Defensiver: umgesetzt

Mietausfall (L4L)
<3.5%: aktiv



Key Take Aways

INVESTITIONSARGUMENTE FÜR DEN SPSS IFC



Überzeugende, absolute Performance von 29% seit Lancierung



Ertragsstarkes Portfolio: 2.4% Cashflow-Rendite nach 6 Monaten



51% des Ausschüttungsziel 25/26 zum Halbjahr erwirtschaftet



Hoher Inflationsschutz mit Indexierungsquote von ~95%



Steuervorteile* auf Einkommen und Vermögen

*bei Anlagen im Privat- sowie Geschäftsvermögen mit Steuersitz in der Schweiz



Alle aktuellen
Informationen zum
SPSS Investment
Fund Commercial:





Ihre Ansprechpersonen

PRODUKTLEITUNG



Maximilian Hoffmann

CIO SPSS IFC

+41 58 317 16 57

maximilian.hoffmann@sps.swiss



Samuel Bergstein

Head Acquisition & Sales SPSS IFC

+41 58 317 16 52

samuel.bergstein@sps.swiss

CLIENT RELATIONS



Monika Gadola Hug

Head Client Relations

+41 58 317 16 31

monika.gadolahug@sps.swiss



Nemanja Malesevic

Client Relations

+41 58 317 16 94

nemanja.malesevic@sps.swiss



Olivier de Denon

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 317 17 01

olivier.dedenon@sps.swiss



Joël Roth

Client Relations

+41 41 444 24 58

joel.roth@sps.swiss



Seraina Kratzer

Client Relations

+41 58 317 16 77

seraina.kratzer@sps.swiss



Delphine Multone

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 300 83 20

delphine.multone@sps.swiss



Anhang

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



6



Das Portfolio (1/3)

#	Adresse	Ort	Nutzungsart	Verkehrswert (in Mio. CHF)	Sollmiete (CHF p.a.)	Brutto- Sollrendite	Mietfläche (m ²)	Mietzins- ausfälle (Sollmiete)	WAULT (Jahre)
1	Buchental 4	Oberbüren (SG)	Light Industrial / Retail	28.4	1'587'000	5.6%	9'547	0%	5.8
2	Moosmattstrasse 9, Silbernstrasse 10	Dietikon (ZH)	Light Industrial	31.4	1'612'000	5.1%	9'161	1%	1.5
3	Oberer Steisteg 18, 20	Schwyz (SZ)	Office	10.3	541'000	5.8%	2'447	13%	3.1
4	Avenue J.-J. Rousseau 7	Neuchâtel (NE)	Office	9.9	511'000	5.2%	3'126	5%	1.9
5	Weinfelderstrasse 74	Amriswil (TG)	Retail	7.4	511'000	7.1%	2'776	0%	4.2
6	Schiffmühlestrasse 34a-b	Untersiggenthal (AG)	Light Industrial	16.4	794'000	4.8%	6'409	0%	9.1



Hinweis: Es handelt sich um vereinfachte Darstellung. Die Angaben stellen kein Anlageversprechen für die Zukunft dar. Massgebend ist der letzte publizierte Geschäftsbericht.
Quelle: Stand 31.03.2026



Das Portfolio (2/3)

#	Adresse	Ort	Nutzungsart	Verkehrswert (in Mio. CHF)	Sollmiete (CHF p.a.)	Brutto- Sollrendite	Mietfläche (m ²)	Mietzins- ausfälle (Sollmiete)	WAULT (Jahre)
7	Rudolf Diesel Strasse 20	Winterthur (ZH)	Retail	59.2	2'347'000	3.9%	12'626	4%	7.2
8	Luzernerstrasse 86, 88	Luzern (LU)	Light Industrial / Retail	23.2	1'205'000	4.9%	8'256	13%	4.1
9	Via d'Argine 3	Bedano (TI)	Light Industrial / Office	15.8	1'045'000	7.0%	6'090	31%	5.8
10	Marktgasse 3	Winterthur (ZH)	Retail	20.9	633'000	3.0%	2'817	0%	1.9
11	Hauptgasse 59	Solothurn (SO)	Retail	20.5	819'000	4.0%	2'642	0%	3.7
12	Bälliz 7	Thun (BE)	Retail / Office	11.1	481'000	4.3%	1'036	0%	5.8



Hinweis: Es handelt sich um vereinfachte Darstellung. Die Angaben stellen kein Anlageversprechen für die Zukunft dar. Massgebend ist der letzte publizierte Geschäftsbericht.
Quelle: Stand 31.03.2026



Das Portfolio (3/3)

#	Adresse	Ort	Nutzungsart	Verkehrswert (in Mio. CHF)	Sollmiete (CHF p.a.)	Brutto- Sollrendite	Mietfläche (m ²)	Mietzins- ausfälle (Sollmiete)	WAULT (Jahre)
13	Via Cantonale	Grancia (TI)	Retail	92.8	7'084'000	7.7%	22'042	1%	3.1
14	Chollerstrasse 21, 23	Steinhausen (ZG)	Office / Light Industrial	23.5	1'154'000	4.8%	6'182	9%	2.7
15	Rorschacher Strasse 63	St. Gallen (SG)	Office	9.4	390'000	4.2%	1'880	0%	6.4
16	Via Laveggio 4	Stabio (TI)	Office	78.5	3'410'000	4.3%	18'108	0%	11.8
17	Via Laveggio 5	Stabio (TI)	Office	10.0	433'000	4.3%	2'374	0%	11.8
18	Grenzstrasse 24, 24a	Lyss (BE)	Light Industrial	30.7	1'344'000	5.2%	12'424	0%	14.7
Total Portfolio				499.1	25.9	5.2%	129'328	3.5%	5.9



Hinweis: Es handelt sich um vereinfachte Darstellung. Die Angaben stellen kein Anlageversprechen für die Zukunft dar. Massgebend ist der letzte publizierte Geschäftsbericht.
Quelle: Stand 31.03.2026



Technische Eckdaten

SUMMARY

Anlagestrategie SPSS IFC: Core+

- **Fokus** auf Gewerbeimmobilien in wirtschaftsstarken Regionen in der Schweiz
- **Ertragsstarkes Portfolio** mit **attraktiver Anlagerendite**
- Eigentumsform im **Direktbesitz** = Steuervorteil
- **Stabile Cashflows** mit geringen Leerstandsquoten
- **Gute Absicherung gegen Inflation** aufgrund indexierter Mietverträge

Technische Eckdaten

Fondsbezeichnung	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Lancierungsdatum	17. Dezember 2021
Kotierung	09. Dezember 2025
Valor / ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Verwendung der Erträge	Ausschüttend
Fondslaufzeit	Unbegrenzt
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
Grundbesitz	Liegenschaften werden im Direktbesitz gehalten, was steuerpflichtigen Investoren einen Steuervorteil verschafft
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Ständiger Schätzungsexperte	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Fondsleitung & Asset Management	Swiss Prime Site Solutions AG (FINMA reguliert)
Rücknahme von Fondsanteilen	Auf Ende des Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Fondswährung	CHF



Disclaimer

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.