



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

[www.spssolutions.swiss](http://www.spssolutions.swiss)

[funddistribution@sps.suisse](mailto:funddistribution@sps.suisse)

# SPSS Investment Fund Commercial (SPSS IFC)

**Résultats de mi-exercice 2025/2026**

(données au 31.03.2026)

Mai 2026



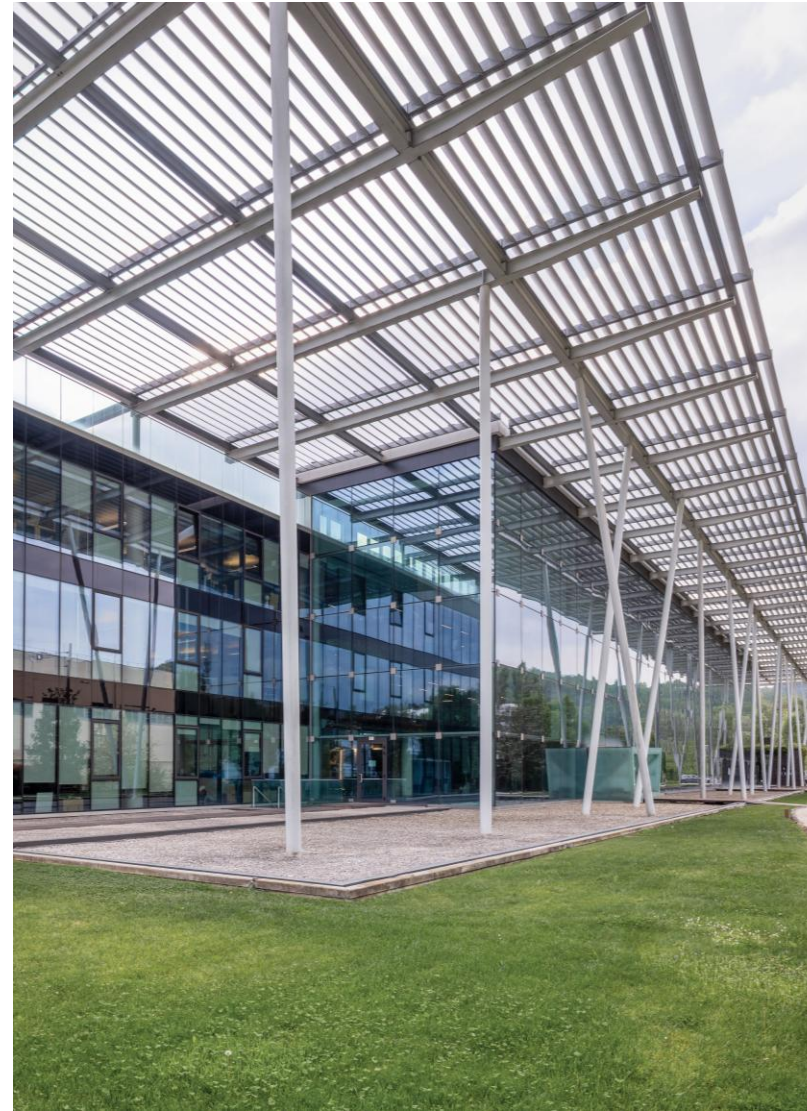
# Aperçu

EXECUTIVE SUMMARY	03
CHIFFRES FINANCIERS CLÉS	06
PORTEFEUILLE	12
STRATÉGIE DE DEVELOPPEMENT	19
OBJECTIFS & POINTS À RETENIR	22
ANNEXES	26



# Executive Summary

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



1



# Profil d'investissement SPSS IFC

Investir avec succès en immobilier commercial avec SPSS IFC

## Profil d'investissement : SPSS IFC

(2025/2026)

Stratégie de placement	<b>100% commercial</b>
Profil d'investissement	<b>Core+</b>
Stratégie d'investissement	<b>Actif « buy &amp; manage »</b>
Objectif de rendement du cash-flow	<b>~4.5% bis 5.5% annuel</b>
Diversification	<b>Dans toute la Suisse</b>
Cotation SIX	<b>9 décembre 2025</b>
Exercice comptable	<b>Du 01.10 au 30.09</b>

## Performance (TR) SPSS IFC

(depuis le lancement)



**Surperformance vs SWIIT et obligations CHF depuis le lancement**



# Executive Summary

Résultats à mi-exercice 01.10.2025 – 31.03.2026

## Résultats financiers

(mi-exercice 2025/2026)

### Performances

(Total return, depuis le lancement, date de référence 31.03.2026)

**+29%**

### Rendement de placement

(6 mois)

**+2.9%**

### Cashflow

(rendement, 6 mois)

**+2.4%**

### Evolution de la valeur

(rendement, 6 mois)

**+0.5%**

## Résultats non financier

(mi-exercice 2025/2026)

### Intensité d'émission de CO<sub>2</sub> e

(CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, figures clés REIDA)

**Participation active à REIDA**

### Intensité énergétique

(kWh/m<sup>2</sup> EBF, figures clés REIDA)

**Participation active à REIDA**

### Résultat GRESB

(Standing investment)

**Participation active au GRESB**

## Perspectives

(mi-exercice 2025/2026)

### Objectif de dividende 2025/2026

(CHF 4.75 par part)

**En bonne voie**

### Thèmes prioritaires 2025/2026

(Stratégie)

**Affiner le profil :**

- **Industrie légère**
- **Assurer des revenus net élevés**
- **Saisir des opportunités de croissance**



# Chiffres financiers clés

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



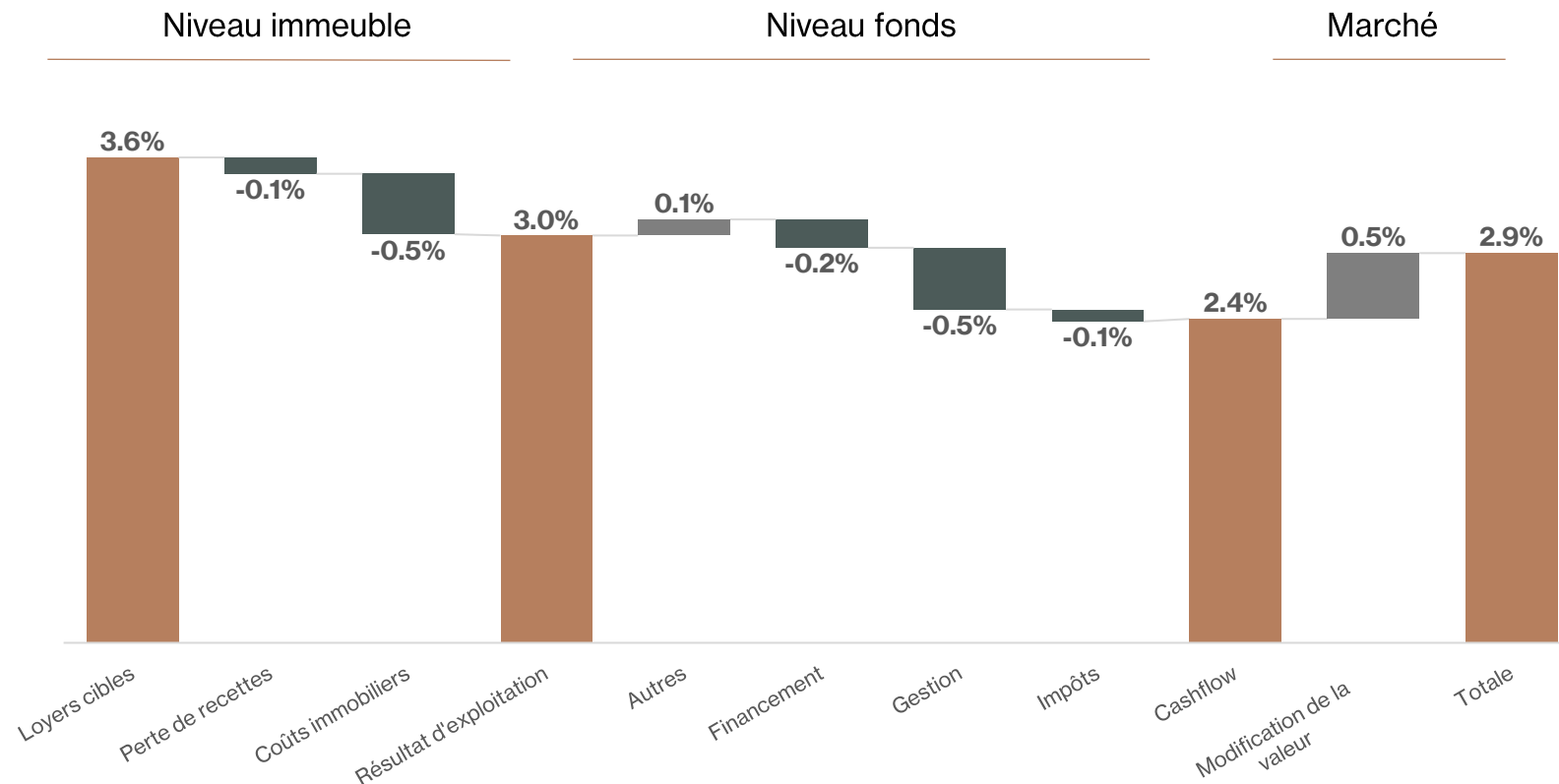
2



# Structure du rendement à mi-exercice 2025/2026

Composition du rendement des fonds propres et des placements

Développement



**La robustesse fondamentale du portefeuille du SPSS IFC et un marché porteur reste les piliers de notre succès :**

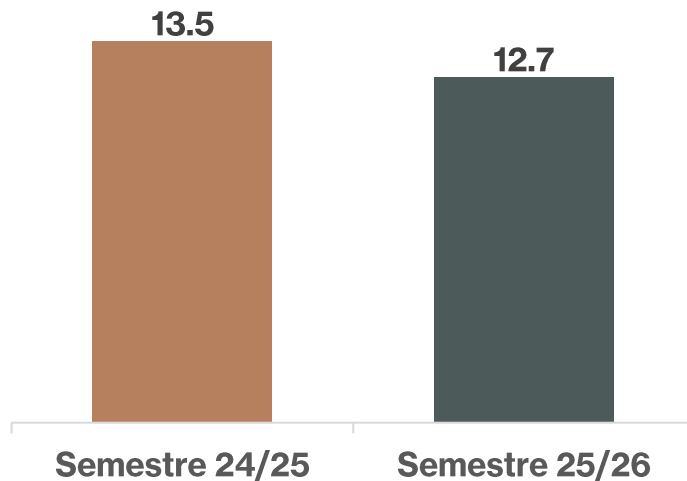
- Des **revenus locatifs élevés** entraînent un **fort rendement du cash-flow**
- **Faible perte de revenus** grâce à un **faible taux de vacance**
- **Effets positifs** de l'augmentation de capital (entre autres)
- **Réduction des coûts de financement**
- Une **variation de valeur positive conforme aux attentes**



# Évolution par rapport à l'année précédente

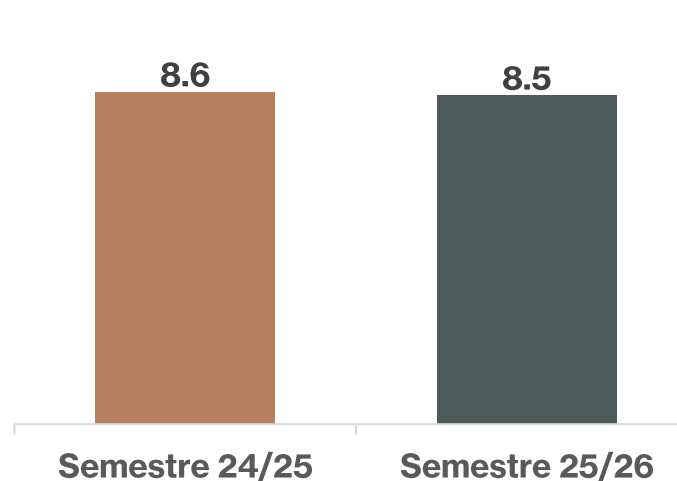
## Total produits

(en CHF millions)



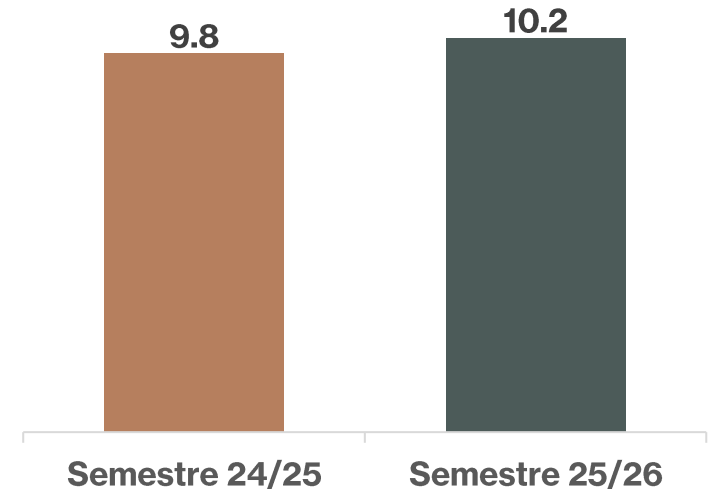
## Résultat net

(en CHF millions)



## Résultat total

(en CHF millions)



**Bénéfice d'exploitation stable et revenu global plus élevé avec un ratio d'endettement plus faible**

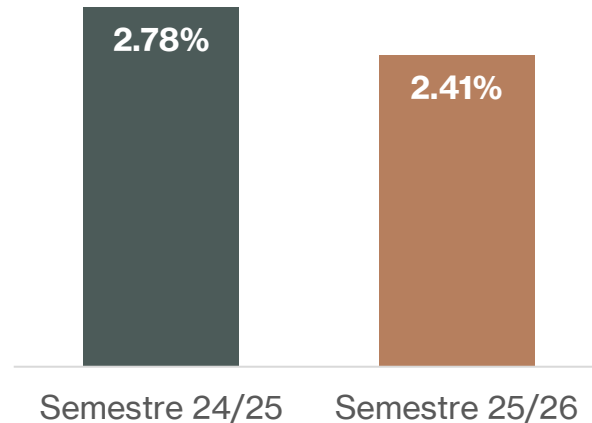


# Cashflow solides grâce à une gestion efficace

## Cashflow

(en %)

**ajusté au  
risque**

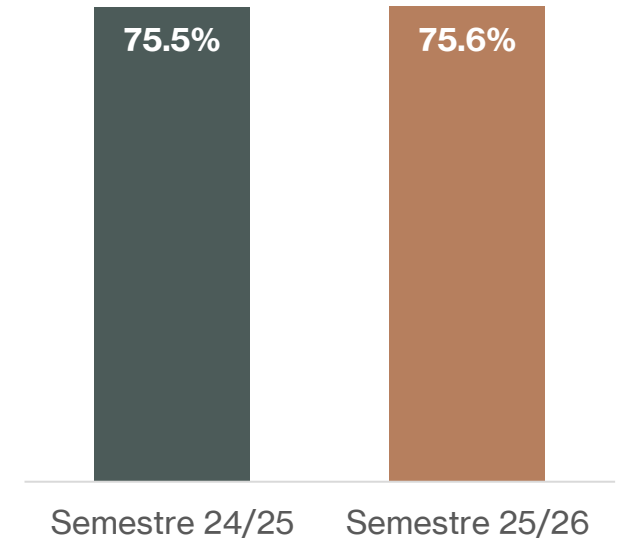


**Profil rendement/risque amélioré : rendement du cashflow élevé avec un ratio d'endettement plus faible**

## Marge bénéficiaire d'exploitation

(niveau du fonds, et %)

**stable**



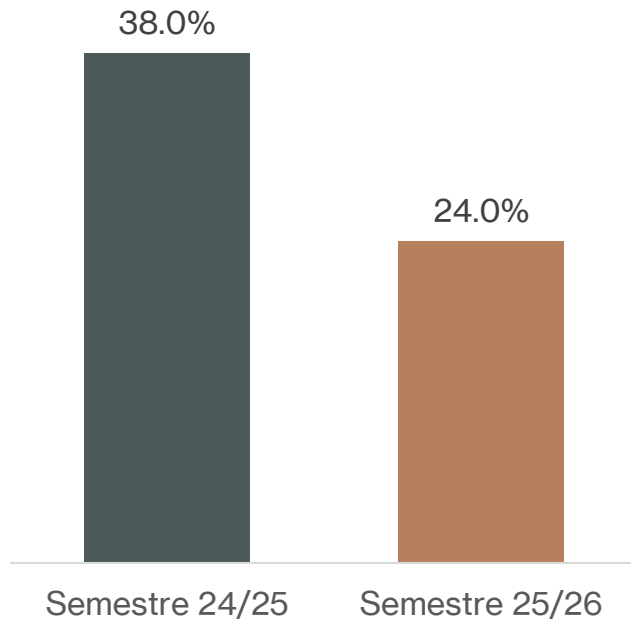
**Stabilisation de la marge bénéficiaire d'exploitation à un niveau élevé**



# Risque réduit en matière de financement externe

## Financement par emprunt

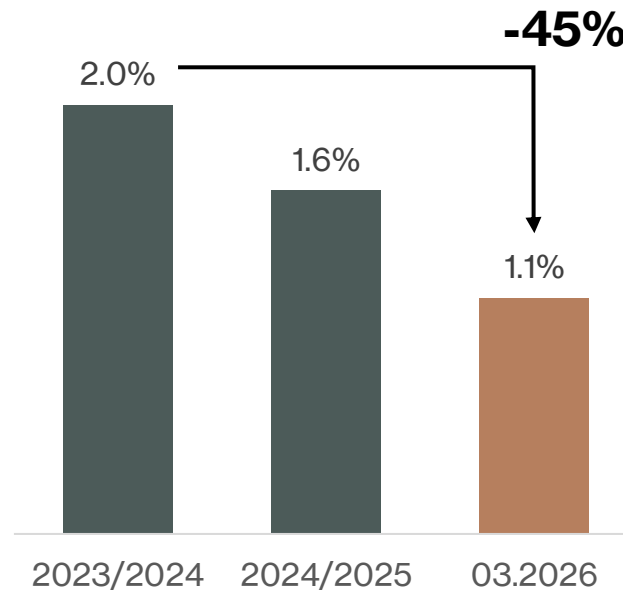
(niveau, en moyenne)



Réduction des risques liés à la dette & renforcement du bilan

## Coûts de financement

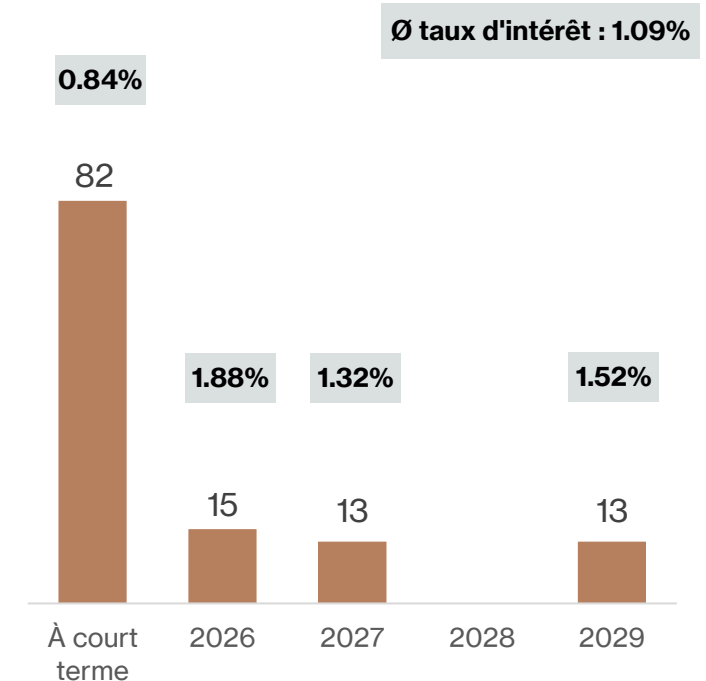
(en moyenne)



Réduction significative des coûts moyens pour les capitaux empruntés

## Aperçu des échéances

(en CHF millions, données au 31.03.2026)

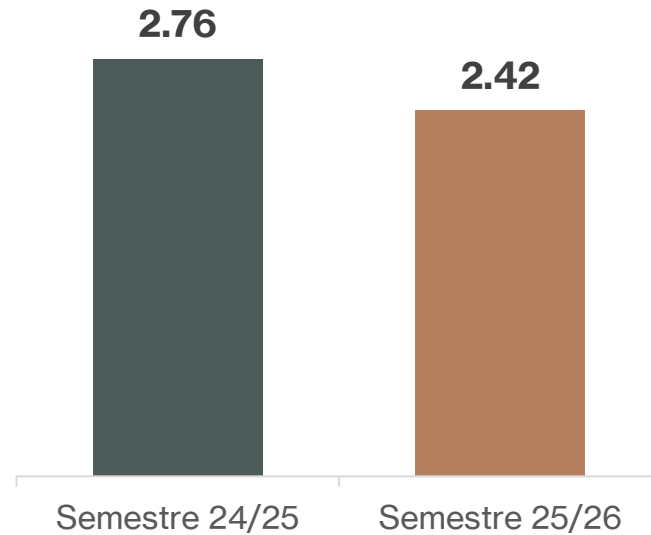




# Base solide pour l'objectif de dividende visé

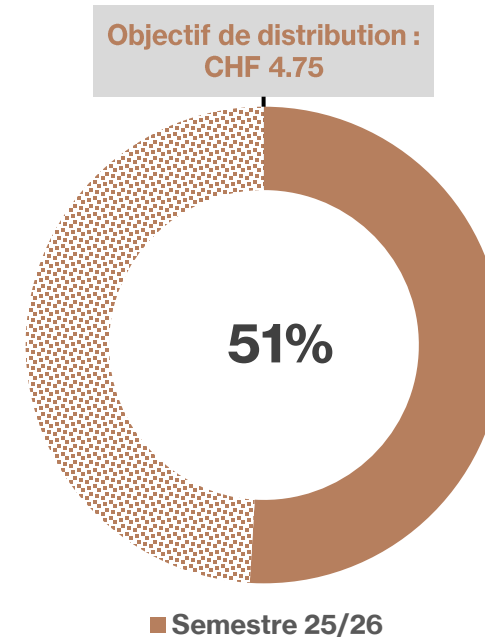
Revenu net par part  
(en CHF)

**ajusté au  
risque**



**Profil rendement/risque amélioré : revenu net par part élevé avec un ratio d'endettement beaucoup plus faible**

Objectif de distribution à mi-exercice  
(en CHF par certificat d'action)



**Étape : 51% de l'objectif de distribution déjà atteint à mi-exercice**



# Portefeuille

(au 31.03.2026)

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



3



# Chiffre clés du portefeuille

Données au 31.03.2026

Actifs sous gestion  
(en CHF millions)

**504**

Nombre d'immeubles  
(au 31.03.2026)

**18**

Loyer théorique  
(au 31.03.2026 ; en CHF millions)

**25.9**

Rendement brut  
(au 31.03.2026)

**5.2%**

Rendement net  
(au 31.03.2026)

**4.4%**

Marge EBIT  
(ensemble du portefeuille)

**85%**

Perte de loyers  
(cumulé)

**3.5%**

Taux d'indexation  
(pondéré)

**~95%**

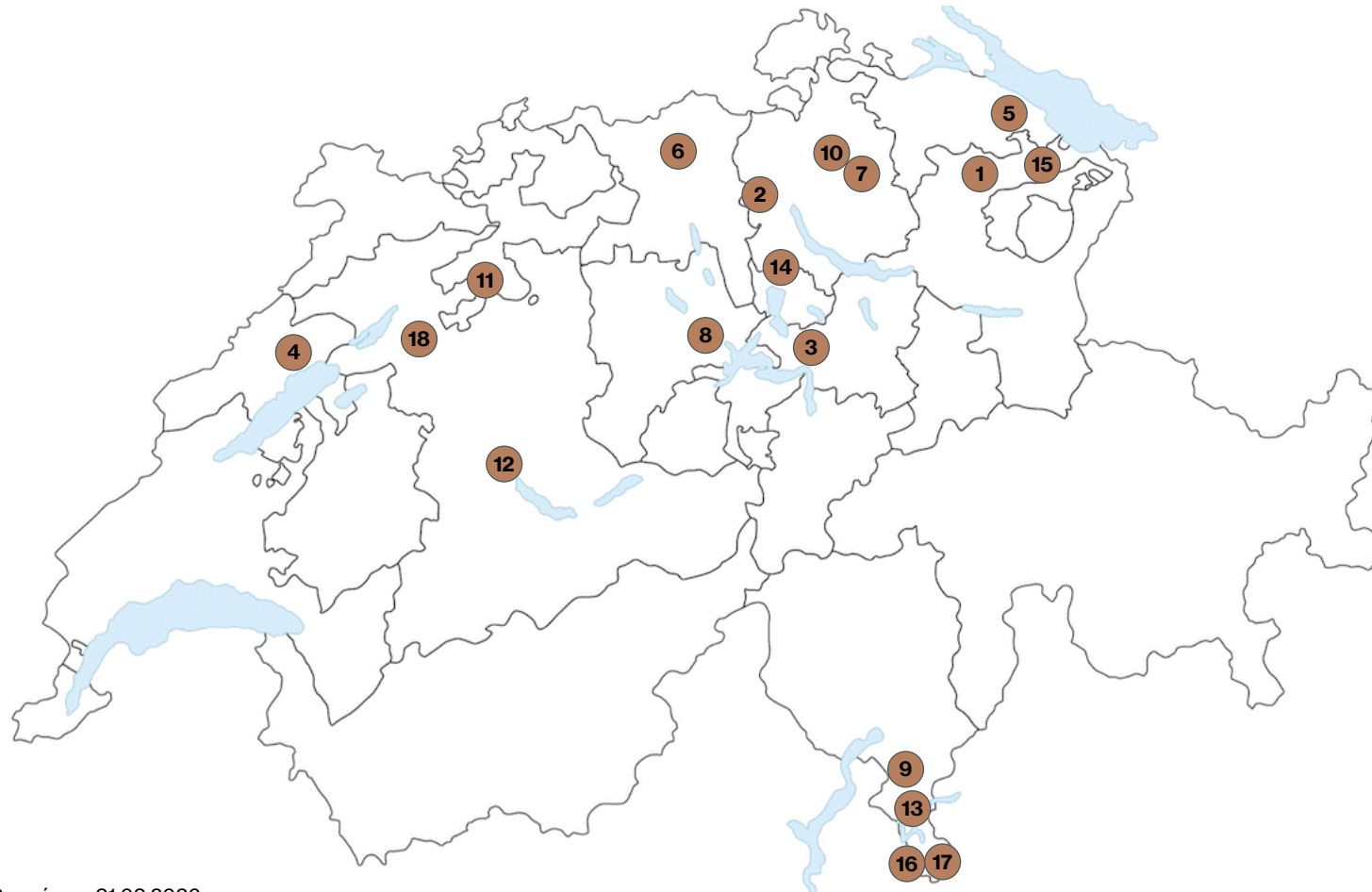
WAULT  
(ensemble du portefeuille, en années)

**5.9**



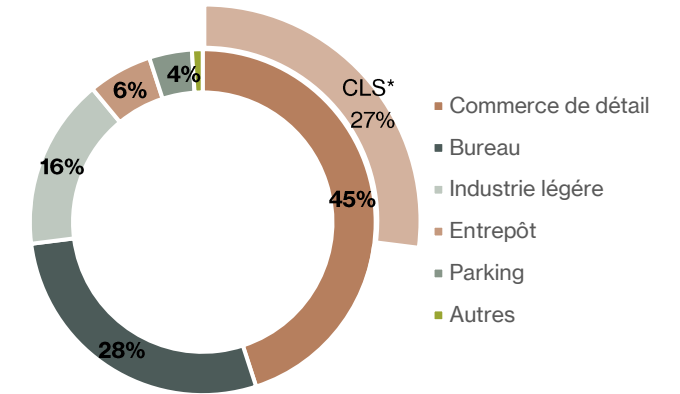
# Aperçu du portefeuille

Répartition géographique et par type d'affectation



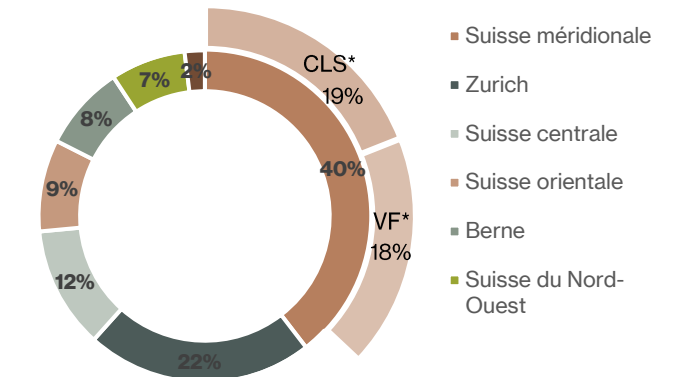
## Types d'usage

(en % du loyer théorique)



## Allocation géographique

(en % de la valeur vénale)



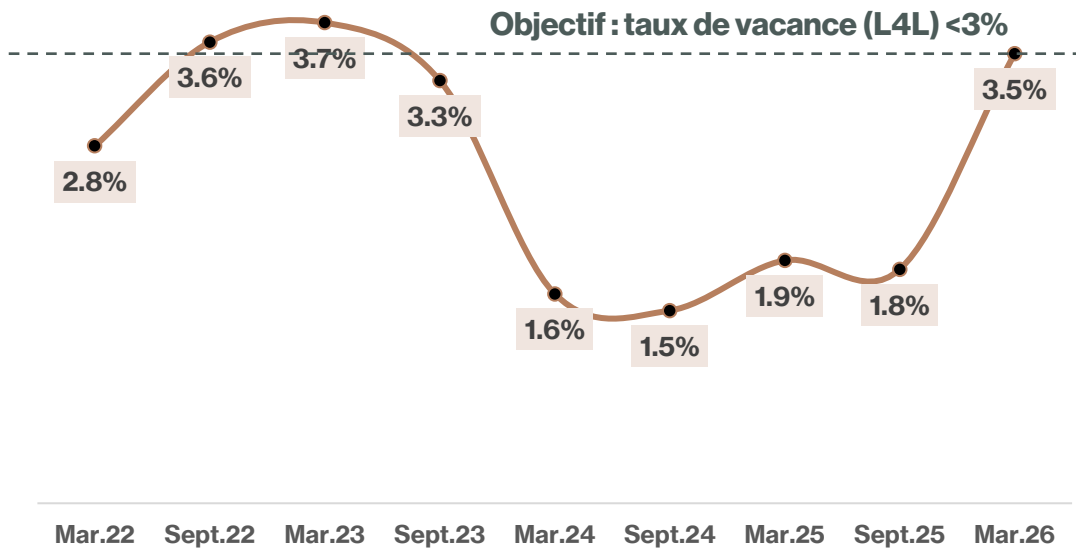
CLs : Centro Lugano Sud, Grancia  
VF : Siège de VF Corporation EMEA, Stabio



# Faible taux de vacance et croissance organique des loyers

## Perte de loyer

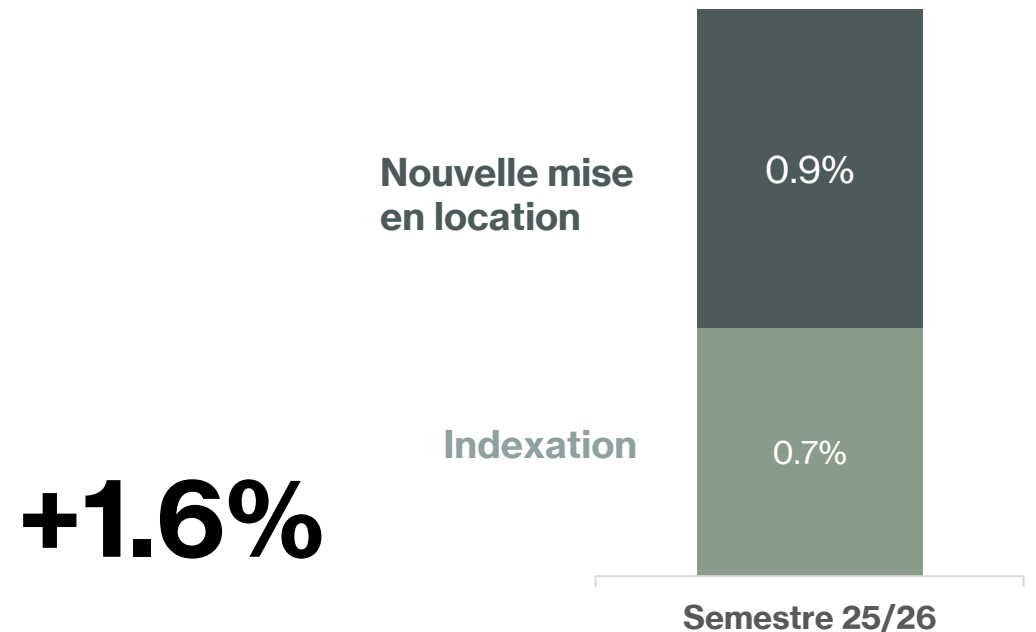
(coûts cumulatifs de vacance plus pertes de recouvrement en pourcentage du loyer cible)



Taux de vacance inférieure à 4% depuis le lancement.  
Objectif L4L à <3.5%

## Croissance des revenus locatifs

(6 mois)



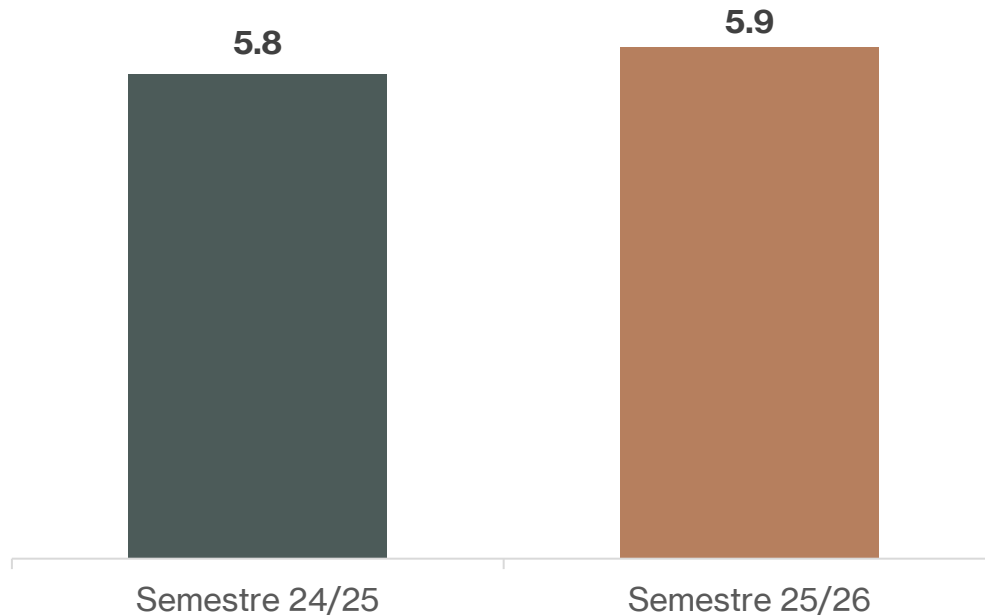
Nouvelle augmentation des revenus locatifs (L4L)



# Portefeuille robuste doté d'une efficacité élevée

## WAULT

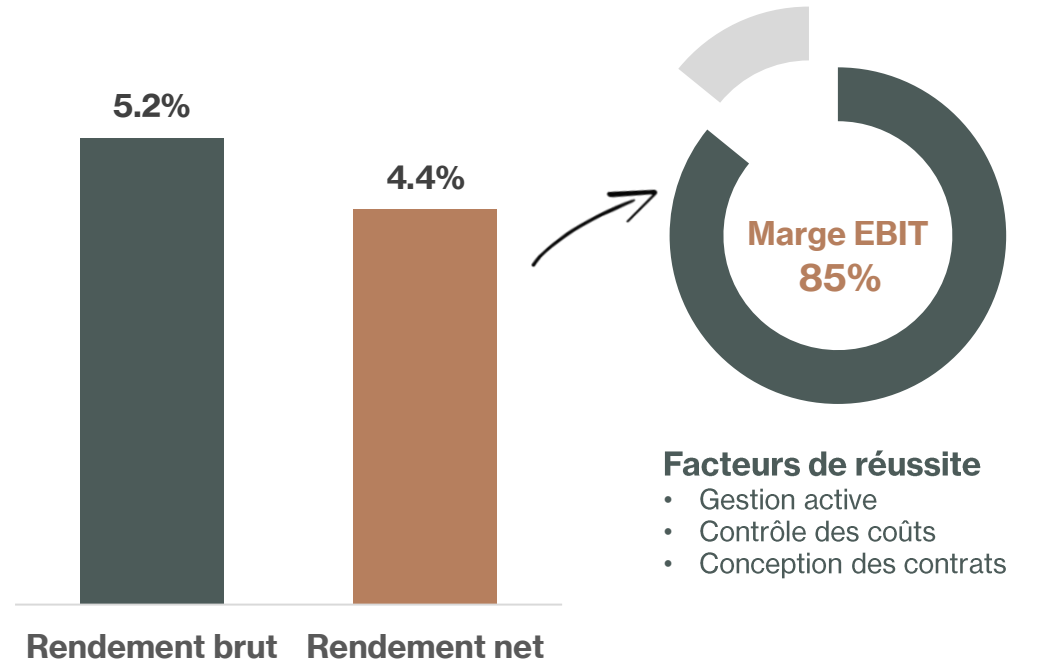
(en années, durée résiduelle moyenne des baux pondérée)



**Stabilité accrue des flux de trésorerie : augmentation du WAULT à 5.9 ans**

## Efficience du portefeuille

(Marge EBIT du portefeuille)



**Les marges EBIT élevées au niveau du portefeuille restent au cœur des préoccupations de la direction**



# Activités de durabilité avec un impact réel

Intensité  
émissions CO<sub>2</sub>\*  
(kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, REIDA)

**-7.3%**

4.9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

Intensité  
énergétique\*  
(kWh/m<sup>2</sup> SRE, REIDA)

**+9.2%**

61.7 kWh/m<sup>2</sup> SRE

Énergies  
renouvelables  
(part du portefeuille, REIDA)

**52%**

Green  
lease  
(Part en m<sup>2</sup> du portefeuille total)

**17%**

GRESB  
2024/2025  
(Standing Investments)

**87/100**



\* Chiffres clés REIDA 2023 par rapport à l'exercice précédent / Enquête actuelle REIDA et GRESB actifs avec publication dans le rapport annuel 2024/2025



# Benchmark de durabilité : surperformance

Surperformance // benchmark

## 45%

de réduction de l'intensité  
des émissions de CO<sub>2</sub>

Surperformance // benchmark

## 25%

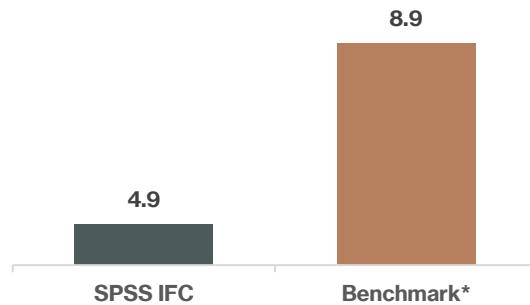
de réduction de  
l'intensité énergétique

Surperformance // benchmark

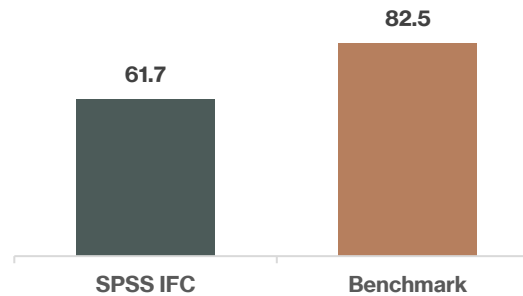
## 25%

d'augmentation des  
énergies renouvelables

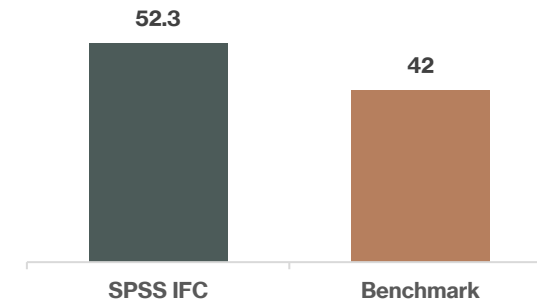
**Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>\***  
(kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, REIDA)



**Intensité énergétique\***  
(kWh/m<sup>2</sup> SRE, REIDA)



**Énergies renouvelables**  
(% Part du portefeuille, REIDA)



\* Benchmark REIDA, rapport REIDA 2025



# Stratégie de développement

Fonds d'investissement Swiss Prime Site Solutions Commercial



4



# Stratégie d'acquisition

Commerce et production dans les régions économiques établies

## Critères d'investissement

(rendement et volume d'achat)

Rendement net à l'achat

**4-5%**

(fourchette d'objectifs)

Volume d'achat

**~15-40 mios**

(valeur cible en CHF)



### Commerce et production

Immeubles situés dans des régions économiques établies



### Diversification géographique

Développement du portefeuille en Suisse alémanique

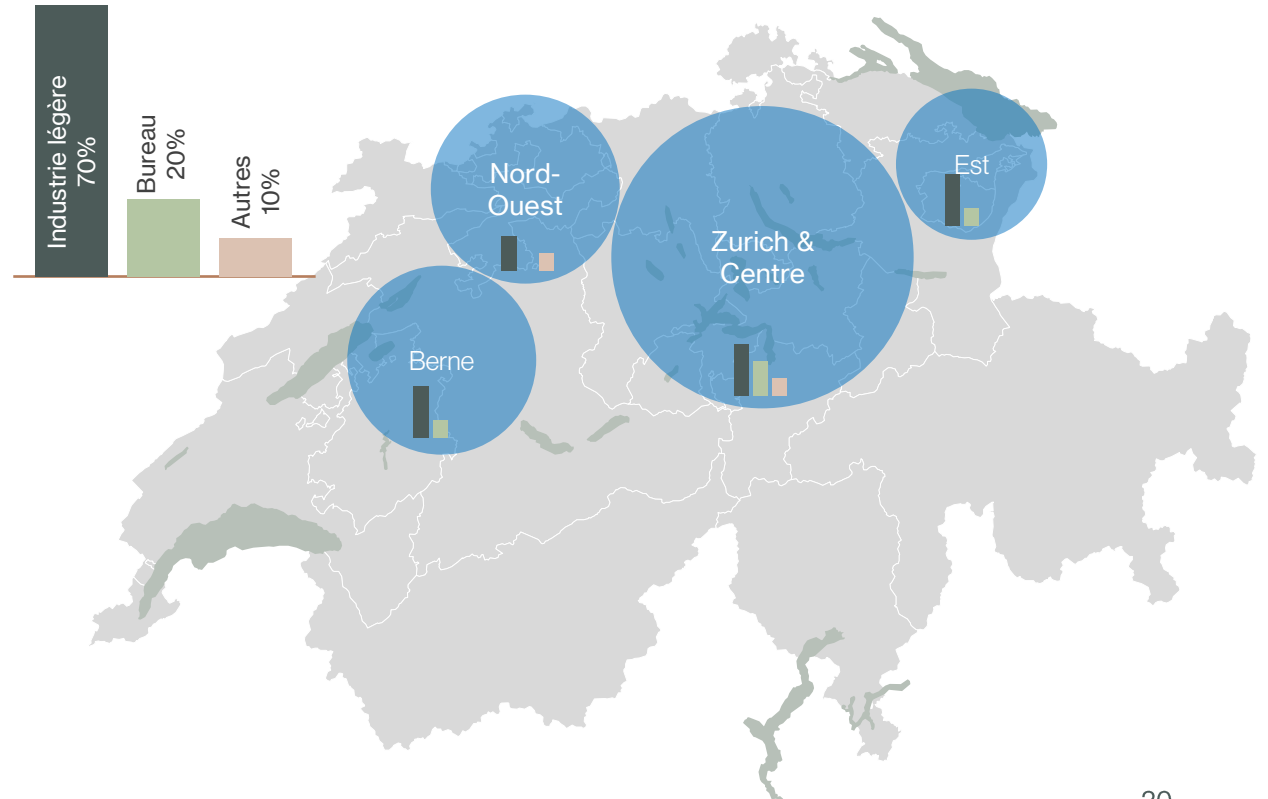


### Flux de trésorerie stables

Cashflow stables avec profils risque/rendement attractifs

## Priorités régionales

(diversification géographique)



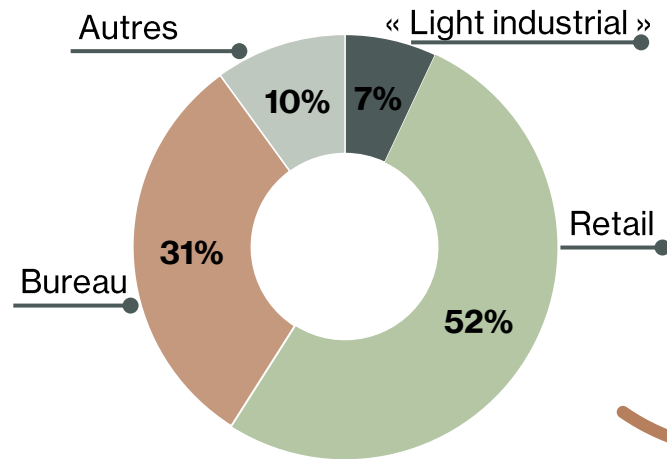


# Poursuite de la stratégie – rendement et équilibre

Stratégie d'investissement ciblée

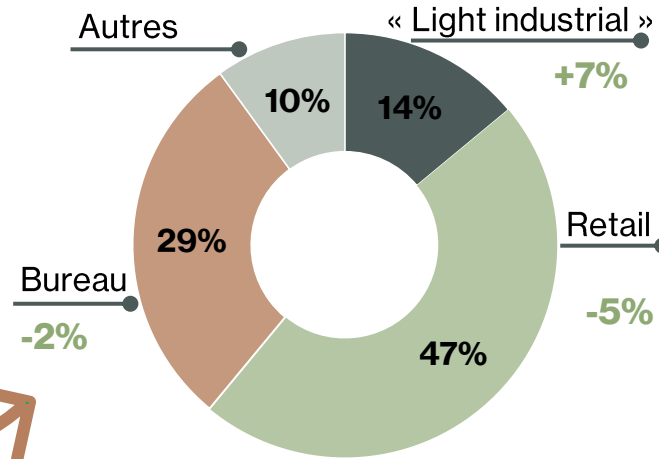
## Allocation 2024

(Loyer théorique, au 30.09.2024)



## Allocation 2025

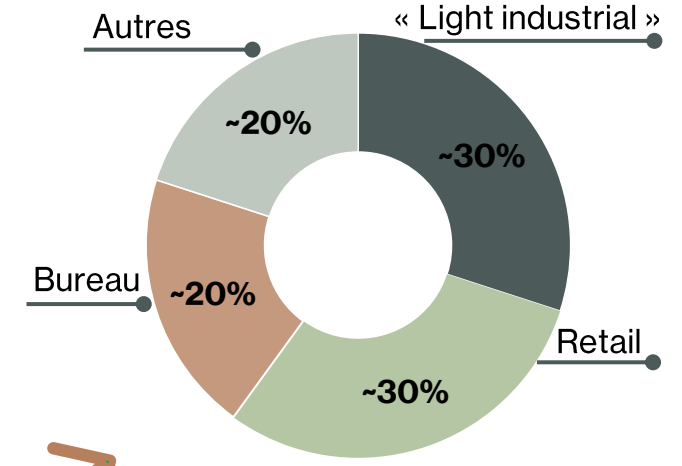
(Loyer théorique, au 30.09.2025, variation // 2024)



**+** Segment « light industrial »

## Allocation cible 2027

Focalisation des investissements



« Rendement & équilibre »

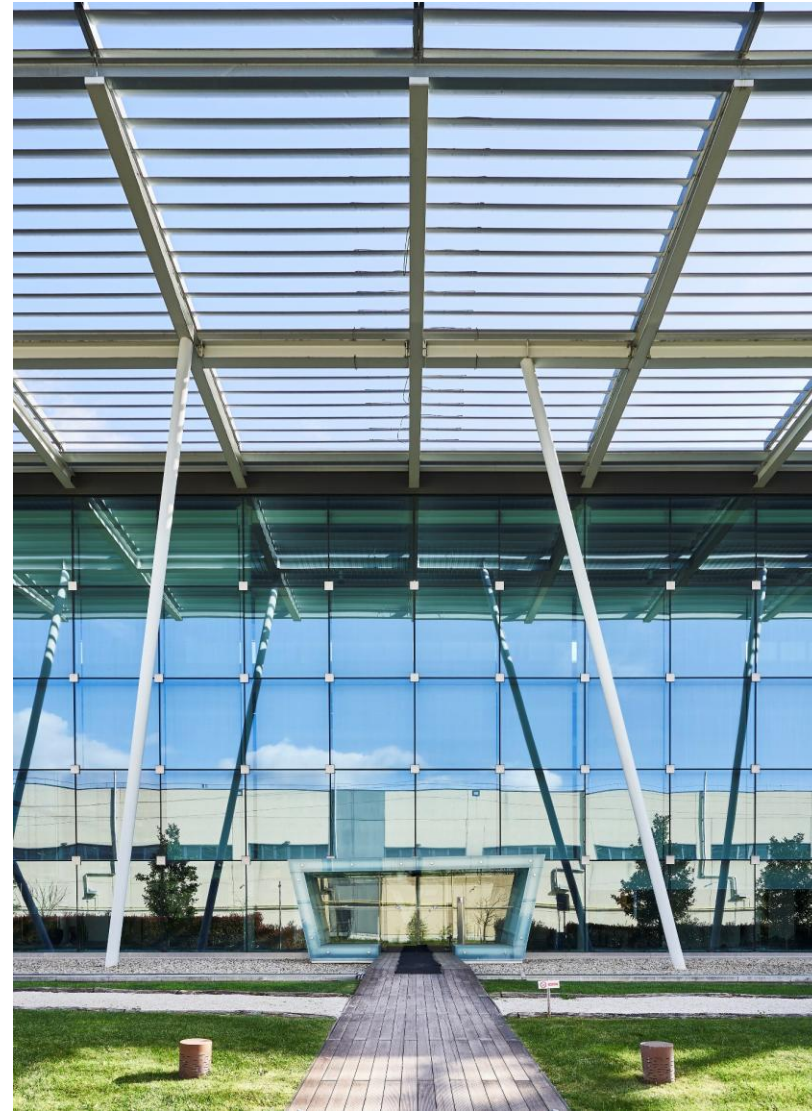
Rotation stratégique du portefeuille en cours de mise en œuvre : mise en place du segment « light industrial »

Une différenciation et un positionnement clairs en tant qu'avantage concurrentiel SPSS IFC.  
La stratégie définie porte ses fruits : des progrès mesurables ont déjà été réalisés en 2025



# Objectifs & points à retenir

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



5



# Objectifs pour l'exercice comptable 2025/2026

Objectif de dividende 2025/2026  
**CHF 4.75 : en bonne voie**

Accent sur la durabilité  
**intégration ESG : appliquée**

Financement  
**plus défensif : appliqué**

Taux de vacance (L4L)  
**<3.5% : appliqué**



# Points clés

ARGUMENTS D'INVESTISSEMENT EN FAVEUR DU SPSS IFC



**Performance absolue robuste et attractive de 29% depuis le lancement**



**Portefeuille à fort rendement : rendement du cashflow de 2.4% sur 6 mois**



**51% de l'objectif de dividende 25/26 atteint à la fin du premier semestre**



**Forte protection contre l'inflation avec un taux d'indexation de près de 95%**



**Avantages fiscaux\* sur les revenus et le patrimoine**



Toutes dernières  
informations relatives  
au SPSS Investment  
Fund Commercial



\* Pour les placements dans des actifs privés et commerciaux avec domicile fiscal en Suisse



# Vos interlocuteurs

## DIRECTION DE PRODUIT

---



**Maximilian Hoffmann**

CIO SPSS

+41 58 317 16 57

maximilian.hoffmann@sps.suisse



**Samuel Bergstein**

Head Acquisition & Sales SPSS IFC

+41 58 317 16 52

samuel.bergstein@sps.suisse

## 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



# Annexes

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



6



# Le portefeuille (1/3)

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale (en mio CHF)	Loyer cible (CHF)	Objectif de rendement brut	Surface locative (en m <sup>2</sup> )	Pertes de loyers (loyer cible)	WAULT (années)
1	Buchental 4	Oberbüren (SG)	Industrie légère / Retail	28.4	1'587'000	5.6%	9'547	0%	5.8
2	Moosmattstrasse 9, Silbernstrasse 10	Dietikon (ZH)	Industrie légère	31.4	1'612'000	5.1%	9'161	1%	1.5
3	Oberer Steisteg 18, 20	Schwyz (SZ)	Bureau	10.3	541'000	5.8%	2'447	13%	3.1
4	Avenue J.-J. Rousseau 7	Neuchâtel (NE)	Bureau	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)	Industrie légère	16.4	794'000	4.8%	6'409	0%	9.1



Note : Ceci est une présentation simplifiée. Ces informations ne représentent pas une promesse d'investissement pour l'avenir. Le rapport annuel le plus récent publié est décisif.  
Source : au 31.03.2026



# Le portefeuille (2/3)

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale (en mio CHF)	Loyer cible (CHF)	Objectif de rendement brut	Surface locative (en m <sup>2</sup> )	Pertes de loyers (loyer cible)	WAULT (années)
7	Rudolf Diesel Strasse 20	Winterthur (ZH)	Retail	59.2	2'347'000	3.9%	12'626	4%	7.2
8	Luzernerstrasse 86, 88	Lucerne (LU)	Industrie légère / Retail	23.2	1'205'000	4.9%	8'256	13%	4.1
9	Via d'Argine 3	Bedano (TI)	Industrie légère / Bureau	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	Soleure (SO)	Retail	20.5	819'000	4.0%	2'642	0%	3.7
12	Bälliz 7	Thun (BE)	Retail / Bureaux	11.1	481'000	4.3%	1'036	0%	5.8



Note : Ceci est une présentation simplifiée. Ces informations ne représentent pas une promesse d'investissement pour l'avenir. Le rapport annuel le plus récent publié est décisif.  
Source : au 31.03.2026



# Le portefeuille (3/3)

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale (en mio CHF)	Loyer cible (CHF)	Objectif de rendement brut	Surface locative (en m <sup>2</sup> )	Pertes de loyers (loyer cible)	WAULT (années)
13	Cantonal Street	Grancia (TI)	Retail	92.8	7'084'000	7.7%	22'042	1%	3.1
14	Chollerstrasse 21, 23	Steinhausen (ZG)	Bureau / Industrie légère	23.5	1'154'000	4.8%	6'182	9%	2.7
15	Rorschacher Strasse 63	Saint-Gall (SG)	Bureau	9.4	390'000	4.2%	1'880	0%	6.4
16	Via Laveggio 4	Stabio (TI)	Bureau	78.5	3'410'000	4.3%	18'108	0%	11.8
17	Via Laveggio 5	Stabio (TI)	Bureau	10.0	433'000	4.3%	2'374	0%	11.8
18	Grenzstrasse 24, 24a	Lyss (BE)	Industrie légère	30.7	1'344'000	5.2%	12'424	0%	14.7
<b>Portefeuille total</b>				<b>499.1</b>	<b>25.9</b>	<b>5.2%</b>	<b>129'328</b>	<b>3.5%</b>	<b>5.9</b>



Note : Ceci est une présentation simplifiée. Ces informations ne représentent pas une promesse d'investissement pour l'avenir. Le rapport annuel le plus récent publié est décisif.  
Source : au 31.03.2026



# Données techniques principales

## RÉSUMÉ

### Stratégie de placement SPSS IFC : Core+

- **Priorité** à l'immobilier commercial dans les régions économiquement fortes de Suisse
- **Portefeuille performant** proposant **des rendements récurrents attrayants**
- **Propriété directe** = avantage fiscal
- **Flux de trésorerie stables** avec un faible taux de vacance
- **Protection contre l'inflation** du fait de l'indexation des contrats de location

## Données techniques

<b>Désignation du fonds</b>	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
<b>Date de lancement</b>	17 décembre 2021
<b>Cotation</b>	09 décembre 2025
<b>Valeur / ISIN</b>	113 909 906 / CH1139099068
<b>Utilisation des produits</b>	Distribution
<b>Durée du fonds</b>	Illimitée
<b>Forme juridique</b>	Fonds de placement contractuel de droit suisse de type « fonds immobilier »
<b>Détention de la propriété</b>	Les propriétés sont détenues directement, ce qui confère aux investisseurs imposables un avantage fiscal
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>Expert en estimation permanent</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
<b>Direction du fonds et gestion d'actifs</b>	Swiss Prime Site Solutions AG (régulé par la FINMA)
<b>Rachat de parts du fonds</b>	En fin d'exercice avec un préavis de 12 mois
<b>Exercice comptable</b>	Du 1 <sup>er</sup> octobre au 30 septembre
<b>Devise de référence</b>	CHF



# Clause de non-responsabilité

Le présent document est du matériel de marketing destiné uniquement à des fins d'information. Le présent document ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts du fonds mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, le présent document ne dispense pas son destinataire de mener, avec l'aide éventuelle d'un conseiller professionnel, sa propre analyse des informations fournies, compte tenu de sa situation personnelle, et d'étudier les conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire, fiscal et autres. Le présent document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant le cas échéant dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). Le montant du TER indiqué le cas échéant dans le présent document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Les informations essentielles pour les investisseuses et investisseurs figurent dans les documents actuels du fonds (notamment le prospectus avec contrat de fonds intégré, le document d'informations clés (DIC) et les rapports annuels et semestriels actuels). Ces derniers peuvent être demandés gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou consultés sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Ce document est uniquement destiné à être diffusé en Suisse. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (p. ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des « US Persons ».