



Zug, 13. November 2024

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial beendet Geschäftsjahr 2023/2024 mit 9.7% Mietzinswachstum und erhöht die Dividende

- **Hohes Wachstum der Mietzinseinnahmen von +9.7%**
- **Starke Cashflow-Rendite von 5.7% deutlich über dem Zielkorridor**
- **Erhöhung Dividendenausschüttung um 11% auf CHF 4.90 pro Anteilsschein**
- **Leerstandsquote auf Rekordtief von 1.5%**
- **Outperformance von 8.2% gegenüber SWIT seit Lancierung**

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023/2024 (1.10.2023-30.9.2024) zurück. Alle strategischen Zielsetzungen wurden erreicht und teilweise übertroffen. Dank rekordtiefer Leerstände und Mietzinssteigerungen konnte der Fonds trotz angestiegener Finanzierungskosten den Nettoertrag gegenüber dem Vorjahr steigern. Diese positiven operativen Entwicklungen führen zu einer signifikanten Erhöhung der Dividende.

Gesteigerte Mietzinseinnahmen und rekordtiefe Leerstandsquote

In der Berichtsperiode wurden Mietzinseinnahmen in Höhe von CHF 22.7 Mio. verbucht. Dies stellt eine Steigerung von CHF 2.0 Mio. bzw. 9.7% im Vergleich zum Vorjahr dar. Diese positive Entwicklung ist unter anderem auf erhöhte Mietzinsenerträge bei den Bestandsliegenschaften durch Indexierungen sowie auf eine weitere Reduktion der Leerstandsverluste zurückzuführen. Die Leerstandsquote liegt mit 1.5% auf einem Rekordtief. Der WAULT (ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse) verbleibt im Geschäftsjahr 2023/2024 stabil bei 5.4 Jahren und liegt damit knapp unter dem Allzeithoch seit der Fondsgründung im Dezember 2021. Der gewinnbringende Verkauf einer Liegenschaft in Cham hebt die nachhaltige Bewertung des Portfolios hervor. Der SPSS IFC erzielte im Geschäftsjahr 2023/2024 eine Steigerung des bereinigten Nettoertrags um 1.9% auf CHF 13.3 Mio. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) stieg damit auf 76.3% (Vorjahr 75.4%).

Cashflow-Rendite von 5.7% und signifikante Steigerung der Dividendenausschüttung

Das ertragsstarke Portfolio erzielte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.7% und liegt somit deutlich über dem Zielkorridor von >4.0%. Das starke operative Resultat ermöglicht eine ausserordentliche Erhöhung der Dividendenausschüttung von CHF 4.40 auf CHF 4.90 pro Anteilsschein. Die Ausschüttungsquote von 87% bleibt defensiv, um eine nachhaltige Dividendenpolitik für die Zukunft sicherzustellen. Mit einer attraktiven Ausschüttungsrendite von 4.9% übertrifft der Fonds das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres und erreicht das obere Ende der angestrebten Zielbandbreite. Die Ausschüttung wird mit Valuta-Datum 6. Dezember 2024 ausbezahlt (Ex-Datum 4. Dezember 2024).



Outperformance von 8.20% gegenüber SWIT

Die fundamentale Stärke des SPSS IFC zeigt sich in der soliden Performance im ausserbörslichen Handel seit der Fondsgründung im Jahr 2021. In dieser Zeitspanne erzielte der Fonds eine beeindruckende Performance von +6.2%. Dies entspricht einer Outperformance von +8.2% gegenüber dem Index der börsennotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIT), der im gleichen Zeitraum um -2.0% nachgab.

Wirksame Nachhaltigkeitsmassnahmen: Markante Absenkung der Verbrauchszahlen

Auf dem Portfolio des SPSS IFC wurden die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter um signifikante 28% gesenkt, während die Energieintensität pro Quadratmeter um 14% reduziert werden konnte (REIDA-Kennzahlen). Diese Erfolge wurden unter anderem im ersten GRESB-Rating mit einer Bewertung von 81/100 (3-Sterne-Rating) honoriert und zeigen das Engagement von Swiss Prime Site Solutions für verantwortungsvolle Praktiken. Die Fondsleitung verfolgt weiterhin eine nachhaltige Anlagepolitik durch die fortlaufende Integration von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance). Diese Nachhaltigkeitspolitik wurde Anfang 2024 zusätzlich in die Fondsdokumente aufgenommen.

Fondsportrait

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial richtet sich an qualifizierte Investoren und investiert mit Fokus auf Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich etablierten Lagen in der ganzen Schweiz. Dabei stehen eine breite Diversifikation, hohe Cashflow-Stabilität und attraktive Rendite-Risiko-Profile im Investmentfokus. Mit einer antizyklischen Ausrichtung der Anlagestrategie auf kommerzielle Liegenschaften nutzt der SPSS IFC attraktive Investmentopportunitäten und bietet erhöhten Schutz gegenüber Inflationsausprägungen aufgrund seiner hohen Indexierungsquoten von 95%. Der SPSS IFC hält die Immobilien im direkten Besitz, somit werden die Erträge und Kapitalgewinne beim Fonds selbst besteuert und sind beim Anleger (Privat- und Geschäftsvermögen) mit Wohnsitz in der Schweiz steuerfrei.

Detailinformationen und Präsentation

Die Aufzeichnung der Präsentation zum Jahresbericht 2023/2024 finden Sie unter dem folgenden [Link](#). Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Website](#).

Anlagechancen bei kommerziellen Immobilien in der Schweiz

In den letzten Jahren standen bei Anlegern Immobilienanlagen mit Wohnimmobilien im Fokus. Kommerzielle Immobilien bieten im Direktvergleich mit Wohnimmobilien und Obligationenanlagen hohe Ausschüttungsrenditen.

Eine aktuelle Studie des unabhängigen Immobilienbewerter «Wüest & Partner» hebt die überzeugenden Aspekte dieser Anlageklasse hervor und erläutert, welche Faktoren bei Anlageentscheidungen berücksichtigt werden sollten. Swiss Prime Site Solutions freut sich, die Analyse zur Verfügung zu stellen.



**Swiss Prime Site
Solutions** REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug

+41 58 317 17 17

www.spssolutions.swiss

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Monika Gadola Hug, Head Client Relations

Tel. +41 58 317 16 31, monika.gadolahug@sps.swiss

Andrea Schaller, Media Relations

Tel. +41 58 317 17 51, andrea.schaller@sps.swiss

Swiss Prime Site Solutions AG

Swiss Prime Site Solutions ist eine Gruppengesellschaft der börsenkotierten Swiss Prime Site AG. Der Real Estate Asset Manager verfügt über CHF 12.8 Mrd. Assets under Management sowie eine Entwicklungspipeline von CHF 1.5 Mrd. und entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Immobilienlösungen für Kunden. Die Swiss Prime Site Solutions AG verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung nach Art. 2 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 5 Abs. 1 FINIG.