

Zug, 19. November 2025

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») übertrifft Ziele im Geschäftsjahr 2024/2025 und bereitet sich auf Börsenkotierung vor

- **Starke Cashflow-Rendite von 5.8% deutlich über dem Zielkorridor**
- **Erhöhung Dividendenausschüttung auf CHF 5.00 pro Anteilsschein**
- **Wachstum Mietzinseinnahmen von +4.1% (Like for Like) und Leerstandquote unter 2%**
- **Deutliche Steigerung des Nettoerfolgs um +37%**
- **Signifikante Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 26.3%**
- **Outperformance von 15.9% gegenüber SWIIT seit Lancierung**

Im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.10.2024-30.09.2025) hat der SPSS IFC seine strategischen Ziele erreicht und in zentralen Bereichen übertroffen. Die Erträge konnten auf hohem Niveau stabilisiert werden, während die Kostenbasis weiter optimiert wurde. Gleichzeitig wurde die Fremdfinanzierungsquote signifikant gesenkt – von 40.7% auf 26.3% – was zu einer nachhaltigen Stärkung der Bilanzstruktur führte. Die überzeichnete Kapitalerhöhung im März 2025 sowie die seit der Lancierung erzielte Outperformance von 15.9 Prozentpunkten gegenüber dem SWIIT-Index spiegeln das grosse Vertrauen der Investoren in den SPSS IFC wider und unterstreichen die hohe Attraktivität des Fonds am Markt.

Operative Stärke und gezielte Portfolioentwicklung

Die Total Erträge konnten um 14.9% gesteigert werden, während der Total Aufwand gleichzeitig um 12.6% reduziert wurde. Diese Entwicklung führte zu einem deutlichen Anstieg des Nettoerfolgs um 37% auf CHF 17.2 Mio. Der Leerstand konnte auf unter 2% stabilisiert werden konnte – ein Zeichen für die Attraktivität und Vermietbarkeit der Objekte. Die Betriebsgewinnmarge wurde von 76.3% auf 79.4% erhöht. Das Immobilienportfolio wuchs im Berichtsjahr um CHF 32 Mio. und beträgt neu CHF 463 Mio.

Ertragsstarkes Ergebnis und kontinuierlich steigende Ausschüttung

Das Geschäftsjahr wurde mit einer kumulierten Anlagerendite von 6.4% abgeschlossen – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr (4.6%). Die Anlagerendite setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 5.8% und einer Wertänderungsrendite von 0.6% zusammen. Die Dividende pro Anteilsschein wurde zum dritten Mal in Folge aufgrund des starken Ergebnisses auf CHF 5.00 erhöht (Vorjahr: CHF 4.90), bei einer Ausschüttungsquote von 87%. Damit wurde das gesetzte Dividendenziel erneut übertroffen. Die Ausschüttung wird mit Valuta-Datum 28. November 2025 ausbezahlt (Ex-Datum: 26. November 2025).

Aktives Portfoliomanagement mit Fokus auf Qualität

Durch gezielte Umschichtungen im Immobilienportfolio wurden weniger ertragsstarke Liegenschaften veräussert und renditestarke Objekte erworben. Die Allokation orientierte sich konsequent an den definierten Zielbandbreiten und stärkt die Ertragsbasis nachhaltig. Im Berichtsjahr wurden zwei Light-Industrial-Liegenschaften in Untersiggenthal und Dietikon im Gesamtwert von CHF 48 Mio. akquiriert. Gleichzeitig wurden zwei Objekte in Dietikon und Burgdorf für rund CHF 26 Mio. gewinnbringend verkauft.

Wirksame Nachhaltigkeitsmassnahmen: Markante Absenkung der Verbrauchszahlen

Auch im Bereich Nachhaltigkeit konnte der SPSS IFC im Geschäftsjahr 2024/2025 weitere Fortschritte erzielen. Die CO₂-Emissionsintensität wurde im Vergleich zum Vorjahr um 7% gesenkt – ein Ergebnis gezielter Investitionen und operativer Massnahmen. Zudem wurde das GRESB-Rating von drei auf vier Sterne verbessert, was die kontinuierliche Weiterentwicklung der ESG-Performance eindrücklich bestätigt. Die Fondsleitung verfolgt weiterhin eine konsequent nachhaltige Anlagepolitik, bei der ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) integraler Bestandteil der Investitions- und Managementprozesse sind.

Outperformance von 15.9% gegenüber SWIIT

Seit seiner Lancierung überzeugt der SPSS IFC mit einer eindrücklichen Wertentwicklung. Der Fonds erzielte eine Outperformance von 15.9 Prozentpunkten gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), der sich im gleichen Zeitraum um 10.4% entwickelte. Auch im aktuellen Marktumfeld zeigt sich die Stärke des Fonds. Der ausserbörsliche Kurs der Anteilsscheine stieg im Geschäftsjahr von CHF 98.00 auf CHF 111.00, was einem Agio von 6.5% auf den Nettoinventarwert entspricht.

Börsenkotierung am 9. Dezember 2025 und Ausblick

Am 9. Dezember 2025 wird der SPSS IFC an der SIX Swiss Exchange kotiert und unter dem Tickersymbol «IFC» handelbar sein. Mit diesem Schritt erhalten künftig auch private Investoren Zugang zum renditestarken Fonds. Die Fondsleitung sieht das aktuelle Marktumfeld sowie die kontinuierlich starken Ergebnisse als ideale Ausgangslage für eine erfolgreiche Kotierung. Die selektive Wachstumsstrategie mit Fokus auf renditestarke Objekte wird fortgeführt. Im Fokus bleibt das Erwirtschaften von hohen Nettoerträgen pro Anteilsschein – als zentrale Kennzahl für langfristigen Anlageerfolg.

Fondsportrait

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (SPSS IFC) eröffnet Investoren Zugang zu einem attraktiven Portfolio an ertragsstarken Schweizer Gewerbeimmobilien. Bis zur Kotierung zum 9. Dezember 2025 richtet sich der Fonds ausschliesslich an institutionelle Anleger – mit der Umwandlung in einen Publikumsfonds steht er künftig auch privaten Investoren offen. Im Fokus stehen renditestarke Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich gefestigten Standorten in der ganzen Schweiz. Der Fonds setzt auf breite Diversifikation, hohe Cashflow-Stabilität und überzeugende Rendite-Risiko-Profile. Ziel ist es, stabile Erträge zu erwirtschaften und den Anlegerinnen und Anlegern regelmässig attraktive Ausschüttungen zu sichern. 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 Präsentation zum Jahresbericht 2024/2025 steht Ihnen als Aufzeichnung unter folgendem [Link](#) zur Verfügung. Weitere Details finden Sie auf unserer [Website](#).

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 13.7 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.