



Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund Commercial (SPSS IF Commercial)

Nicht kotierter Fonds nur für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG



SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL

Im Dezember 2021 brachte Swiss Prime Site Solutions, Asset Manager mit FINMA-Bewilligung, seinen ersten Gewerbeimmobilienfonds «Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial» (SPSS IF Commercial) für qualifizierte Anleger auf den Markt. Der Marktwert der 17 Immobilien des Portfolios beläuft sich per Halbjahr 2024/2025 (31.3.2025) auf rund CHF 430 Millionen.

Der SPSS IFC kündigt seine vierte Kapitalerhöhung zur Erweiterung des Portfolios mit einem Emissionsvolumen von **CHF 42 Millionen an. Die Zeichnungsfrist läuft vom 27. Oktober bis zum 7. November 2025 (Liberierung am 14.11.2025).**

Das Managementteam besteht aus Fachleuten der Immobilienbranche, die umfassende Erfahrung in den Bereichen Asset Management, Transaktionen sowie in der Entwicklung und Beratung zu Immobilienstrategien mitbringen.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse von indirekten Immobilienanlagen und insbesondere von nicht kotierten Anlageprodukten in der Schweiz spezialisiert.

Dank einer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung aller Mitarbeiter im Bereich indirekte Immobilienanlagen – und speziell in der Auswahl von Anlageprodukten – bietet die IMvestir Partners SA alle Kompetenzen, die für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen erforderlich sind.

Für das Produkt Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial wurde eine eingehende Analyse vorgenommen. Für weitergehende Informationen wenden Sie sich bitte an die IMvestir Partners SA.

MANAGEMENTSTIL: ANTIZYKLISCHE INVESTITIONEN «CORE/CORE+» IM SCHWEIZER GEWERBESEKTOR

Der SPSS IF Commercial investiert **aktiv in Schweizer Gewerbeimmobilien**.

Es stehen attraktive Rendite-Risiko-Verhältnisse, **hohe Cashflow-Stabilität** und Standorte an **wirtschaftlich etablierten Lagen** im Investmentfokus. Die Nutzungsarten «Gewerbe» und «Retail» stehen hierbei im Vordergrund. Insbesondere die Komponente «Light Industrial» soll kontinuierlich ausgebaut werden.

Die wesentlichen Investitionskriterien für die Anbindung von Opportunitäten definieren sich dabei:

1. **Ertragsstarke Liegenschaften mit stabilen Cashflows**
2. **Hohe Mieterdiversifikation** mit guter Reputation
3. Effiziente Liegenschaften mit hohen EBIT-Margen und attraktiven **Kosten-Ertragsprofilen**
4. Liegenschaften im **Direktbesitz**

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds aktuell nicht börsenkotiert ist, gibt es keinen offiziellen Referenzindex für diese Art von Anlage. Stattdessen empfiehlt das Management einen Vergleich mit dem Index der börsenkotierten Immobilienfonds, dem SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index). Die Kotierung an der SIX sowie das Inkrafttreten der Umwandlung in einen Publikumsfonds sind für den 9. Dezember 2025 vorgesehen.

Der SPSS IF Commercial beabsichtigt, mittelgrosse Immobilien im Wert von CHF 15 bis 50 Millionen zu erwerben, die eine **durchschnittliche Rendite von 4,5% bis 6,0% brutto und von 4% bis 5,0% netto erzielen**. Im Fokus stehen kommerzielle Liegenschaften mit etablierten Nutzern aus der produzierenden oder verarbeitenden Produktion oder etablierte Retail-Standorte mit hoher Nutzernachfrage.

PORTFOLIO PER 31.03.2025 (HALBJAHR)

Das Portfolio per 31. März 2025 umfasst **17 kommerziell genutzte** Liegenschaften mit einem **Gesamtverkehrswert von rund CHF 435,6 Millionen** und einer durchschnittlichen **Bruttorendite von 5,1 % zum Stichtag des Halbjahrs 2024/2025**. Die Immobilien sind geografisch breit diversifiziert und befinden sich in verschiedenen Regionen der Schweiz, darunter Zürich, Luzern, St. Gallen und Neuenburg.

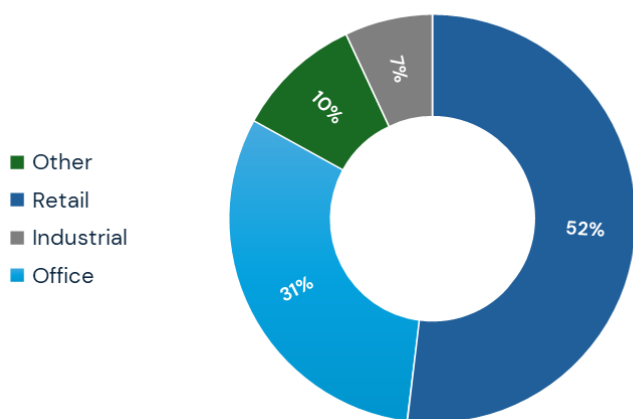
Die Leerstandsquoten variieren je nach Standort, bleiben jedoch insgesamt auf einem tiefen Niveau. **Die Renditen bewegen sich zwischen 3,1% und 7,5%**, mit den höchsten Werten in Grancia, Amriswil und Oberbüren. Einzelne Liegenschaften weisen temporär erhöhte Mietzinsausfälle auf, insbesondere in Steinhausen und Winterthur.

Address	Year of construction	Market value	Expected rent	Rental income losses	Gross yield (in %)
<i>Commercial properties</i>					
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	7 094 000	459 939	0,0%	6,5%
Bedano, Via d'Argine 3	2002 / 2010	18 722 000	1 097 232	1,3%	5,9%
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	1972	7 131 000	418 395	2,2%	5,9%
Dietikon, Kirchstrasse 20	1987	15 312 000	634 085	0,8%	4,1%
Grancia, Via Cantonale	1991 / 2004	90 633 000	6 801 623	1,6%	7,5%
Luzern, Luzernerstrasse 86, 88	1986	22 288 000	1 172 949	10,8%	5,3%
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	9 751 000	505 944	0,0%	5,2%
Oberbüren, Buchental 4	1990	28 021 000	1 585 368	0,0%	5,7%
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	9 278 000	581 582	0,5%	6,3%
Solothurn, Hauptgasse 59	1963	20 027 000	815 085	0,0%	4,1%
St. Gallen, Rorschacher Strasse 63	1960	9 007 000	363 076	0,0%	4,0%
Stabio, Via Laveggio 4	2008 / 2019	10 093 000	432 708	0,0%	4,3%
Stabio, Via Laveggio 5	2010	78 946 000	3 406 826	0,0%	4,3%
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	1990	23 598 000	1 145 512	7,1%	4,9%
Thun, Bälliz 7	1900	10 212 000	480 418	0,0%	4,7%
Winterthur, Marktgasse 3	1969	20 077 000	632 056	0,0%	3,1%
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	2019	55 410 000	2 357 959	5,5%	4,3%
Informations	Ø1976	Σ435'600'000	Σ22'890'757	Ø1,8%	Ø5,1%

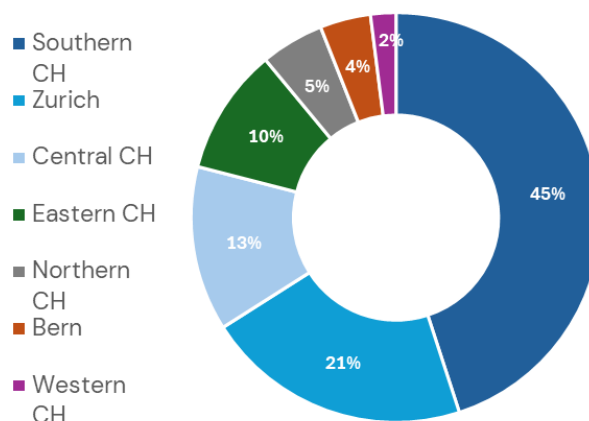
Quelle: IMvestir Partners SA

GEOGRAFISCHE UND SEKTORIELLE DIVERSIFIKATION

Sector allocation as of 30.09.2025



Regional allocation as of 30.03.2025



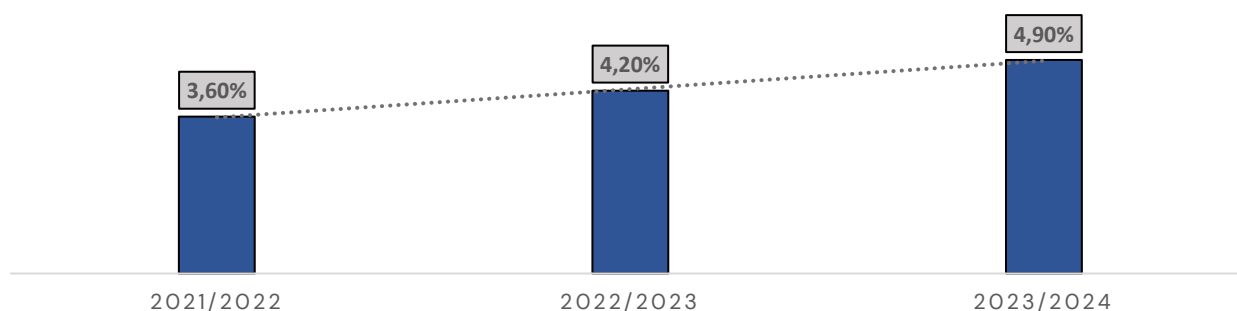
Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds wurde weiter geschärft und sieht zukünftig eine Zusammensetzung von ca. 40% Industrial Light, ergänzt um ca. 40% Retail sowie 10 bis 20% Büronutzung vor. **Der Ausbau des Segments «Light Industrial» steht mittelfristig im Vordergrund.** Eine Diversifizierung in der gesamten Schweiz wird weiterhin verfolgt.

ERWARTETE PERFORMANCE

Seit seiner Lancierung hat der SPSS IFC bis zum 30. September 2025 eine Mehrrendite von 15,89 % gegenüber dem SWIIT-Index erzielt.

DISTRIBUTION YIELD
(FISCAL YEAR-END, BASED ON OTC PRICE SINCE LAUNCH)



Quelle : SPSS IF Commercial/IMvestir Partners SA

Der SPSS IF Commercial strebt **eine Dividende von CHF 4.40 pro Anteilsschein an**. Die **Ausschüttungsrendite konnte seit Lancierung aufgrund starker Cashflow-Steigerungen kontinuierlich erhöht werden und erreichte im vergangenen Geschäftsjahr 4,9%**. Zum **Halbjahr** (März 2025) wurden bereits 63% des Ausschüttungsziels von CHF 4.40 pro Anteilsschein erzielt. Diese Kennzahl zeigt den Fortschritt der Ertragsausschüttung im laufenden Geschäftsjahr.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Im Vordergrund der Fondsentwicklung steht ein qualitatives und strategiekonformes Wachstum. Der Fonds beabsichtigt je nach Opportunitäten jährlich um rund **CHF 100 bis 150 Millionen** zu wachsen.

PIPELINE

Das Management plant, **eine weitere Diversifizierung des Portfolios zu schaffen**. Aktuell **beträgt die Pipeline CHF 200 Millionen** mit Opportunitäten der gesamten Schweiz. Die **Bruttorendite** der Objekte in der Pipeline liegt zwischen **5,0 und 5,6%**.

Die Pipeline wird laufend aktiv weiterentwickelt, damit ein Wachstum des Fonds im Einklang mit der Strategie und die Fortführung der aktuellen hohen Cashflow Renditen erreicht wird.

Derzeit befinden sich Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von über CHF 200 Millionen in Prüfung, mit Fokus auf vier Opportunitäten (CHF 85 Millionen Ankaufovolumen). Mehr als 50% der gesamten Pipeline wird exklusiv und Off-Market verhandelt.

Pipeline as of 30.09.2025				
Region	Use	Purchase price	Gross yield on purchase price	Vacancy
Bern-Mittelland	Production & Logistics	20 000 000,00 CHF	5,0–5,3%	0%
Bern	Storage & Commercial	15 000 000,00 CHF	5,2–5,5%	~5%
Unknown	Storage & Distribution	35 000 000,00 CHF	5,0–5,3%	0%
Unknown	Technological R&D	15 000 000,00 CHF	5,4–5,6%	0%
Total		85 000 000,00 CHF	Ø 5,29%	Ø 1,25%

Quelle : IMvestir Partners SA

ESG

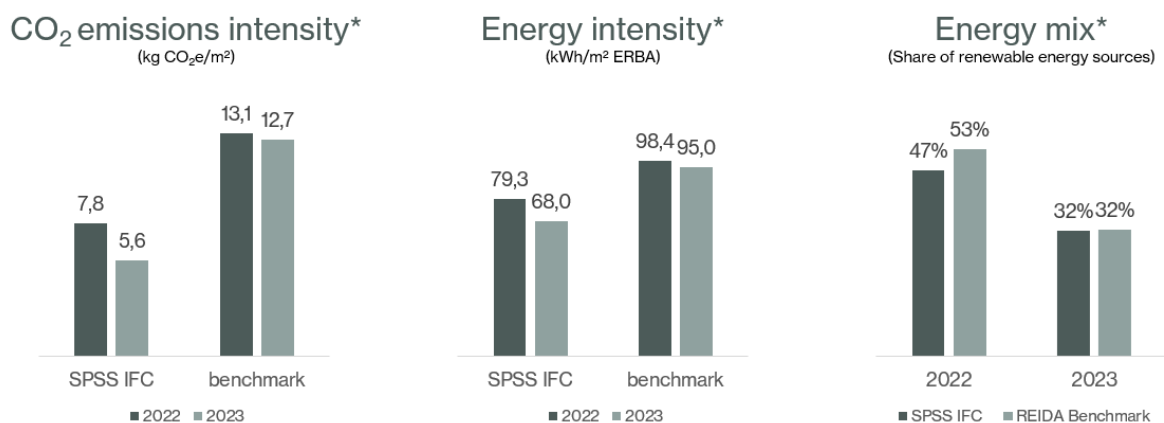
Generell orientiert sich der SPSS IF Commercial an den Standards seiner Muttergesellschaft, der Swiss Prime Site, um die gleichen Kriterien und Ziele wie diese anzuwenden. Des Weiteren wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

GRESB:

Nach der Umsetzung der GRESB Grace-Period und dem Erhalt der Green-Star-Auszeichnung hat der SPSS IF Commercial im Berichtsjahr 2023/2024 zum ersten Mal öffentlich am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei wurden 81 Punkte und ein 3-Sterne-Rating in der Kategorie «Standing Investments» erzielt. Im aktuellen GRESB Benchmark Report wurden 4 Sterne und 87 Punkte erreicht.

REIDA:

Outperformance gegenüber dem REIDA Benchmark und markante Reduktion von Emissions- und Energieintensität gegenüber Vorjahr: Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, wurde der aktuelle REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen» als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten erhoben. Die Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter mitgeteilt.



Quelle : SPSS IF Commercial

CO₂-Absenkpfad & nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften wurden 10-Jahres-Investitionsplanungen inklusive CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeits-spezialisten erstellt und systematisch in das Portfolio- und Assetmanagement integriert.

UN PRI Signatory:

Im November 2022 unterzeichnete Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den SPSS IF Commercial. Damit unterstreicht der SPSS IF Commercial sein Ziel, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) in den Anlageentscheidungen zu berücksichtigen – auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene. Im September 2023 wurde erstmalig an der Berichterstattung der UN PRI teilgenommen. Im Berichtsjahr 2023/2024 wurde die Teilnahme am PRI-Rating erfolgreich fortgeführt.

Kostenstruktur:

Die Kostenstruktur ist dynamisch und zielt darauf ab, die Performance des Fonds langfristig zu stärken und eine Situation zu schaffen, die sowohl für die Investoren als auch für die Fondsverwaltung gewinnbringend ist.

Die Ausgabekommission der aktuellen Kapitalerhöhung beträgt 0,8% des NIW der Emission zzgl. Nebenkostenpauschale (0,5%) zu Gunsten des Fonds.

Die Transaktionsgebühren richten sich nach den Kaufpreisen und betragen 1,5% für Beträge unter CHF 50 Millionen, 1,25% für Beträge zwischen CHF 50 und 100 Millionen und 0,90% für Transaktionen über CHF 100 Millionen.

Und schliesslich wird auch die Verwaltungsgebühr nach einem gestaffelten Tarif entsprechend dem Gesamtwert des Fondsvermögens berechnet: 0,47% für ein Gesamtfondsvermögen bis CHF 500 Millionen, 0,46% für über CHF 500 Millionen, 0,45% für über CHF 750 Millionen, 0,44% für über CHF 1 Milliarde, 0,42% für über CHF 1,5 Milliarden und 0,39% für ein Gesamtfondsvermögen über CHF 2 Milliarden.

TEAM DES SWISS PRIME SITE SOLUTIONS :

Das Managementteam kann einen **hohen Track-Record mit einem verwalteten Vermögen von CHF 13 Milliarden und Transaktionen in Höhe von CHF 2,5 Milliarden pro Jahr** vorweisen. Es setzt sich aus **rund 120 Experten für Portfoliomanagement, Immobilienentwicklung und Anlageberatung** zusammen. **Jede einzelne Produkteinheit verfügt** über ein eigenes engagiertes Akquisitionsteam, das **unabhängig** auf dem Transaktionsmarkt für das jeweilige Anlageprodukt handelt. Folglich verfolgt die eingerichtete Struktur das Ziel, Interessenkonflikte im Akquisitionsprozess zwischen den verschiedenen Anlagelösungen zu vermeiden.



Dank seines grossen Netzwerks kann Swiss Prime Site Solutions in der ganzen Schweiz **«Off-Market»-Transaktionen** mit attraktiven Renditen durchführen.

Mit viel Erfahrung im Immobilien- und Baubereich wählt das Managementteam Objekte aus, die das geeignete **Potenzial** bieten, **Reserven zu nutzen**, den Cashflow zu steigern und einen **Kapitalzuwachs zu generieren**.

SEKUNDÄRHANDEL DER ANTEILE:

Der Fonds wird derzeit über den **Sekundärmarkt (OTC-Handel)** durch die **BCV** gehandelt. Die **Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange** ist für den **9. Dezember 2025** geplant.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Oktober 2025
