

Zoug, le 20 octobre 2025

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (SPSS IFC) : données de base pour la quatrième augmentation de capital

- **Quatrième augmentation de capital SPSS IFC pour l'extension du portefeuille conformément à la stratégie**
- **Période de souscription : du 27 octobre au 7 novembre 2025 avec libération le 14 novembre 2025**
- **Ratio de souscription 8:1 avec un maximum de 389'959 nouvelles parts, soit un volume d'émission d'environ CHF 42 millions.**
- **Conversion prévue en un fonds public et premier jour de négoce à la SIX Swiss Exchange le 9 décembre 2025**

Le SPSS IFC a confirmé également ses objectifs pour le semestre 2024/2025. Avec un taux de vacance bas de seulement 1.9% et un rendement du cash-flow d'environ 2.8% au 31 mars 2025, 63% du dividende annuel visé avait déjà été généré au 1^{er} semestre. Depuis son lancement, le SPSS IFC a réalisé un Total Return de 26.3%, soit une surperformance de 15.9% par rapport au SWIIT (10.4%, situation au 30 septembre 2025).

Le produit de la dernière augmentation de capital en mars 2025 a été utilisé de manière ciblée : deux immeubles Industrie légère attrayants ont été acquis et la base de fonds propres a été durablement renforcée pour la cotation prévue. Avec la quatrième augmentation de capital prévue, les investisseurs ont l'opportunité de contribuer à la poursuite de la croissance d'un portefeuille à haut rendement. Un "deal pipeline" soigneusement constitué avec des opportunités exclusives est en place pour mettre en œuvre la stratégie de croissance de manière cohérente.

La période de souscription de cette quatrième augmentation de capital court du lundi 27 octobre au vendredi 7 novembre 2025 à 12h00. La libération des parts du fonds interviendra le vendredi 14 novembre 2025. L'augmentation de capital préserve les droits de souscription des actionnaires existants. Dans le cas où il existerait des droits de souscription disponibles, de nouveaux investisseurs pourront participer au fonds. Avant le début de la période de souscription, les investisseurs peuvent augmenter leurs chances d'attribution au moyen de pré-engagements.

Quatrième augmentation de capital de SPSS IFC

Pour la quatrième augmentation de capital du SPSS IFC, le volume d'émission maximal à atteindre est de 389'959 nouvelles parts. Huit (8) parts actuelles donnent droit à l'achat d'une (1) nouvelle part au prix d'émission de CHF 107.58 chacune à la date de libération (frais annexes et commission d'émission inclus). L'émission est effectuée en commissionnement (« best effort basis ») dans le cadre d'une offre de souscription aux investisseurs autorisés par le contrat de fonds en Suisse. Les parts non souscrites ne sont pas émises. Le droit de souscription n'est pas



officiellement négocié pendant la période de souscription. Il peut cependant être transféré et négocié librement.

Utilisation du capital

Les fonds collectés servent à développer le portefeuille conformément à la stratégie et sont liés à un plan d'investissement clairement défini. L'accent est notamment mis sur le type d'affectation commerciale « Industrie légère ». Pour l'augmentation de capital prévue, un « Deal Pipeline » attrayant a été mis en place de manière ciblée avec des opportunités de transaction concrètes.

Cotation prévue le 9 décembre 2025

La FINMA a approuvé la conversion du SPSS IFC en un fonds public. La cotation à la SIX Swiss Exchange est prévue le 9 décembre 2025. Le fonds sera ainsi accessible à un cercle plus large d'investisseurs, tant privés qu'institutionnels.

Description du fonds

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») permet aux investisseurs d'accéder à un portefeuille attrayant d'immeubles commerciaux suisses à haut rendement. Jusqu'à sa cotation le 9 décembre 2025, le fonds s'adresse exclusivement aux investisseurs institutionnels. Avec sa conversion en fonds public, il sera également ouvert aux investisseurs privés. L'accent est mis sur les immeubles commerciaux à haut rendement situés sur des sites économiquement solides dans toute la Suisse. Le fonds mise sur une large diversification, une grande stabilité du cash-flow et des profils risque/rendement convaincants. L'objectif est de générer des revenus stables et de garantir aux investisseuses et investisseurs des distributions régulières et attrayantes. Le fonds SPSS IFC détenant les biens immobiliers en propriété directe, les revenus et les gains en capital sont imposés au niveau du fonds lui-même et exonérés d'impôt pour l'investisseur (fortune privée et commerciale) résidant en Suisse.

Pour toute question, veuillez vous adresser à :

Monika Gadola Hug, Head Client Relations

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

Andrea Schaller, Media Relations

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

Swiss Prime Site Solutions AG

Swiss Prime Site Solutions est une société du groupe Swiss Prime Site AG coté en bourse. Le gestionnaire d'actifs immobiliers dispose d'actifs sous gestion à hauteur de CHF 13 milliards environ et d'un pipeline de développement de plus de CHF 1.5 milliards. Il développe des services et des solutions immobilières sur mesure pour des clientes et clients. Swiss Prime Site Solutions AG possède un agrément de la FINMA en qualité de direction de fonds au sens de l'art. 2, al. 1, let. d, en combinaison avec l'art. 5, al. 1 de la LEFin.



SPSS IFC : les conditions d'émission en bref

Nombre de nouvelles parts prévu	389'959 parts au maximum
Période de souscription	Du 27 octobre au 7 novembre 2025, 12h00 (HEC)
Prix d'émission par part	CHF 107.58
Rapport de souscription	8:1
Négoce des droits de souscription	Le droit de souscription n'est pas officiellement négocié pendant la période de souscription.
Formule de calcul pour le prix des droits de souscription	Indemnité droit de souscription (en cas de souscription complète ou de sursouscription) : $\frac{\text{Durchschnittskurs} - \text{Ausgabepreis}}{\text{Anzahl bestehende Anteile} / \text{Anzahl neue Anteile}}$ Indemnité droit de souscription (en cas de sous-souscription) : $\frac{\text{Durchschnittskurs} - \text{Ausgabepreis}}{\text{Anzahl bestehende Anteile} / \text{Anzahl neue Anteile}} * \frac{\text{Anzahl beantragte Bezugsrechte}}{\text{Anzahl verfügbare Bezugsrechte}}$
Libération	14 novembre 2025
Valeur / ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Utilisation	Le produit d'émission sera affecté à la poursuite du développement du portefeuille immobilier à haut rendement.
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 ss LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC, en combinaison avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 et 4 de la LSFIn
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Estimateur immobilier	PricewaterhouseCoopers SA, Zurich
Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG
Gestion du portefeuille	Swiss Prime Site Solutions AG
Négociabilité	Négociation quotidienne, de gré à gré auprès de la BCV

Clause de non-responsabilité

Ce document est un document de marketing et 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. Les décisions de placement ne peuvent être prises que sur la base du prospectus d'émission à paraître. En particulier, ce 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 autre. Ce communiqué n'est par ailleurs pas destiné à circuler en dehors de la Suisse.