



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Halbjahresbericht per 31.03.2026

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«Immobilienfonds»

## **Disclaimer**

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, welches ausschliesslich Informationszwecken dient. Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Fonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument gegebenenfalls aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument gegebenenfalls angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind in den aktuellen Fondsdokumenten (inkl. Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB), jeweils aktueller Jahres- und Halbjahresbericht) enthalten. Diese können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.

# Inhalt

<b>04</b>	Wichtiges in Kürze
<b>05</b>	Fondsinformationen und Organisation
<b>08</b>	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
<b>12</b>	Wesentliche Kennzahlen
<b>13</b>	Portfoliostruktur
<b>14</b>	Vermögensrechnung
<b>16</b>	Erfolgsrechnung
<b>18</b>	Anhang
<b>20</b>	Inventar der Liegenschaften
<b>25</b>	Bewertungsbericht

# Wichtiges in Kürze

## Eckdaten

		31.03.2026	31.03.2025
Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	Anzahl	3 119 673	2 342 755
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	389 959	779 918
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	–	3 000
Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	Anzahl	3 509 632	3 119 673
Inventarwert pro Anteil	CHF	103.53	102.46
Schlusskurs <sup>1</sup>	CHF	108.00	104.00
Börsenkapitalisierung <sup>1</sup>	CHF	379 040 256	324 445 992
Agio/Disagio <sup>1</sup>	%	4.32%	1.51%

## Vermögensrechnung

		31.03.2026	31.03.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	499 072 000	435 600 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	504 007 184	439 268 124
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	363 356 434	319 628 669
Fremdfinanzierungsquote	%	24.35%	23.83%

## Rendite- und Performanceangaben

		01.10.2025– 31.03.2026	01.10.2024– 31.03.2025
Ausschüttung pro Anteil	CHF	keine	keine
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote	%	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.76%	3.06%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	2.28%	2.18%
Anlagerendite	%	2.90%	3.18%
davon Cashflow-Rendite	%	2.41%	2.78%
davon Wertänderungsrendite	%	0.49%	0.40%
Performance <sup>1</sup>	%	2.11%	9.85%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.75%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)	%	0.99%	1.29%

## Erfolgsrechnung

		01.10.2025– 31.03.2026	01.10.2024– 31.03.2025
Nettoertrag	CHF	8 496 570	8 606 292
Mietzinseinnahmen	CHF	12 304 769	11 256 170
Mietausfallrate	%	3.45%	1.89%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	Jahre	5.92 Jahre	5.78 Jahre

1) Per 31.03.2025 Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

# Fondsinformationen und Organisation

## Fondsinformationen

<b>Fondsbezeichnung</b>	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
<b>Gründungsjahr</b>	2021
<b>Valor / ISIN</b>	113 909 906 / CH1139099068
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Immobilienfonds (Publikumsfonds)
<b>Anlegerkreis</b>	Privatanleger und institutionelle Kunden
<b>Börse</b>	SIX Swiss Exchange
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Oktober bis 30. September
<b>Fondsleitung</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
<b>Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung</b>	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
<b>Prüfgesellschaft des Immobilienfonds</b>	KPMG AG, Zürich
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Verwaltungsrat



**Jürg Sommer**  
Verwaltungsratspräsident



**Marcel Kucher**  
Verwaltungsratsmitglied



**Philippe Keller**  
Verwaltungsratsmitglied

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

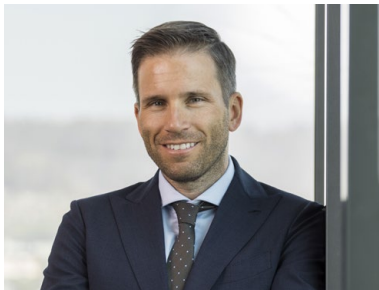
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CEO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München); Mitglied des Verwaltungsrats der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich sowie der Urban Connect AG, Zürich
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee (LU), in Hünenberg (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil (BE), in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Direktor resp. Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Verwaltungsrat mehrerer vom Akara Swiss Diversity Property Fund PK gehaltenen Objektgesellschaften)
- Reto Felder, von Flühli (LU), in Dottikon (AG), COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn (SO), in Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe und CIO «SPA Living+ Europe»
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri (ZG), in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig Direktor mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe und Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation)

## Operative Umsetzung



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Bernhard Rychen**  
CFO



**Reto Felder**  
COO Investment Management



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



**Samuel Bergstein**  
Head Acquisition & Sales (Commercial)



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability SPSS

## Informationen über Dritte

### Akkreditierte Schätzungsexperten

- Laura Blaufuss, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich
- Sebastian Zollinger, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich

### Liegenschaftsbewirtschaftung

- Wincasa AG, Winterthur

### Delegation von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben in nachfolgenden Bereichen an die Swiss Prime Site Management AG, Zug eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG, Zug delegiert:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- IT und Infrastruktur
- Human Ressources



Foto: Avenue J.-J. Rousseau, Neuchâtel

# Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Der SPSS IFC schliesst das erste Halbjahr 2025/2026 mit einer Anlagerendite von 2.9% ab. Diese resultiert aus einer Cashflow-Rendite von 2.4%, getragen durch eine hohe Vermietungsquote sowie operatives Mietzinswachstum, und einer positiven Wertänderungsrendite von 0.5%. Das Resultat wurde bei reduziertem Fremdkapitaleinsatz erzielt und weist damit zur Vorperiode ein verbessertes Risiko-/Ertragsprofil auf. Im Berichtszeitraum wurden zudem zwei Meilensteine erreicht: Das Gesamtfondsvermögen wuchs um rund 15% und überschritt erstmals die Marke von CHF 500 Mio. Ergänzend dazu markierte der vollzogene Börsengang einen weiteren wichtigen Schritt und führte zu einer deutlichen Erhöhung der Liquidität der Anteile.

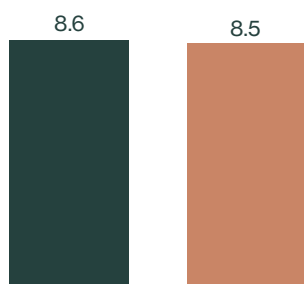
## Allgemeines

Mit dem erfolgreichen Börsengang am 9. Dezember 2025 erreichte der SPSS IFC einen zentralen Meilenstein. Die höhere Liquidität der Anteile und die Öffnung als Publikumsfonds erweiterten die Investorenbasis und legten die Grundlage für eine weitere Stärkung der Finanzierungsstruktur – mit positiver Wirkung auf das Risiko-/Ertragsprofil und das Ergebnis. Der SPSS IFC schliesst das Halbjahr 2025/2026 mit einer Anlagerendite von 2.90% ab (1. Halbjahr 2024/2025: 3.18%). Diese setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 2.41% (1. Halbjahr 2024/2025: 2.78%) und einer Wertänderungsrendite von 0.49% (1. Halbjahr 2024/2025: 0.40%) zusammen. Die Guidance zur Zielbandbreite der Cashflow-Rendite von 2.0% bis 2.5% wurde damit am oberen Ende erfüllt. Aufgrund des deutlich tieferen durchschnittlichen Fremdkapitaleinsatzes von rund 24% gegenüber früher rund 38% wurde mit signifikant weniger Risiko nahezu das gleiche Resultat erzielt.

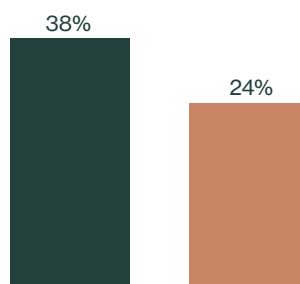
## Wesentliche Finanzkennzahlen

- **Nettoertrag:** Der Nettoertrag bleibt stabil und erreicht CHF 8.5 Mio. (1. Halbjahr 2024/2025: CHF 8.6 Mio.). Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren ein anhaltend hoher Vermietungsgrad, optimierte Finanzierungsbedingungen sowie tiefere positive Effekte aus der Kapitalerhöhung. Der Nettoertrag wurde durch den einmaligen Sondereffekt der Kosten durch den Börsengang belastet.
- **Cashflow-Rendite:** Die Stabilität der Nettoerträge bei reduziertem Fremdkapitaleinsatz führte zu einer risiko-adjustierten Cashflow-Rendite von 2.41% (1. Halbjahr 2024/2025: 2.78%).
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die stichtagsbezogene Fremdfinanzierungsquote ist gegenüber dem Halbjahr 2024/2025 stabil bei 24%. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote über die gesamte Laufzeit der Berichtsperioden wurde deutlich reduziert von 38% auf 24%.

**Nettoertrag**  
(in CHF Mio.)



**Fremdfinanzierungsquote**  
(Durchschnitt)

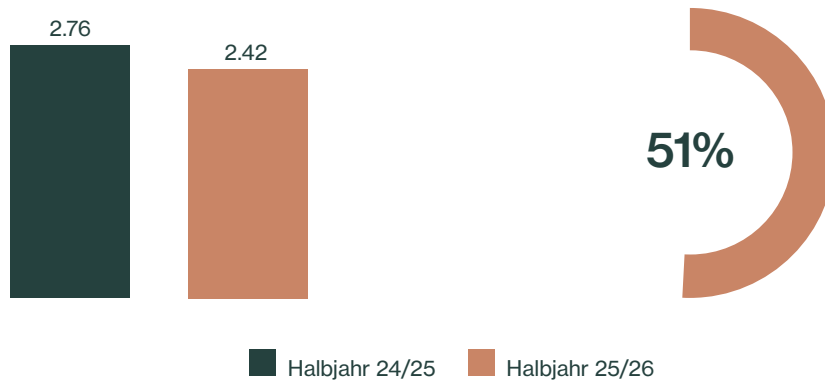


■ Halbjahr 24/25 ■ Halbjahr 25/26

- **Nettoertrag pro Anteilsschein:** Der Nettoertrag pro Anteilsschein liegt nach sechs Monaten bei CHF 2.42 pro Anteilsschein. Damit wurden zum Halbjahr 51% der angestrebten Jahresausschüttung von CHF 4.75 pro Anteilsschein erzielt.

#### Nettoertrag pro Anteilsschein (in CHF Mio.)

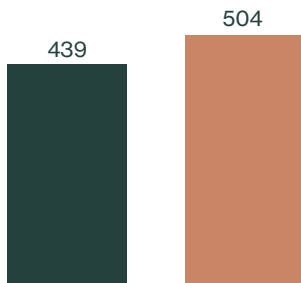
#### Erwirtschaftung Zielausschüttung (Zielausschüttung: CHF 4.75/Anteil)



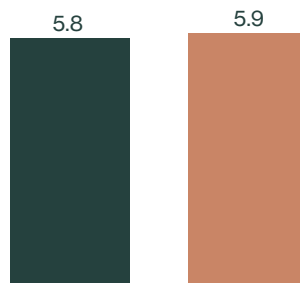
#### Wesentliche Portfoliokennzahlen:

- **Portfoliowachstum:** Das Gesamtfondsvermögen (GAV) wächst um rund 15% und überschreitet erstmals die Grenze von CHF 500 Mio. Das Wachstum basiert auf positiven Bewertungseffekten sowie Liegenschaftszugängen.
- **Mietzinseinnahmen:** In der Berichtsperiode konnten im Direktvergleich (L4L) die Mietzinseinnahmen um 1.6% gesteigert werden. Das Mietzinzwachstum setzt sich aus 0.9% durch höhere Neu- und Wiedervermietungen sowie aus 0.7% durch Anpassungen bestehender Mietverträge auf Basis der vertraglich vereinbarten Indexierungsklauseln zusammen.
- **Mietausfallrate:** Die Mietausfallrate fällt mit 3.5% höher als im Vorjahr aus (1. Halbjahr 2024/2025: 1.9%), verbleibt aber weiterhin auf tiefem Niveau. Sie setzt sich aus 0.2% Inkasso und 3.3% Leerstandsverlusten zusammen.
- **Restlaufzeit Mietverträge (WAULT):** Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge konnte auf 5.9 Jahre erhöht werden (1. Halbjahr 2024/2025: 5.8 Jahre), was die langfristige Stabilität des Portfolios unterstreicht.
- **Bewertung:** Zum Halbjahr 2025/2026 weist das Bewertungsergebnis eine positive Wertanpassung von 0.49% auf. Der durchschnittliche Diskontierungssatz wurde um 8 Basispunkte gegenüber dem 1. Halbjahr 2024/2025 gesenkt.
- **Zu-/Verkäufe:** Das Portfolio wurde in der Berichtsperiode strategiekonform um eine Light-Industrial-Liegenschaft in Lyss ergänzt. Der Verkehrswert der Liegenschaft liegt bei rund CHF 31 Mio.

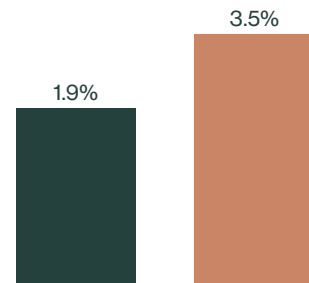
### Portfoliowachstum (GAV, in CHF Mio.)



### WAULT (in Jahren)



### Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Halbjahr 24/25 ■ Halbjahr 25/26

### Nachhaltigkeitsstrategie

- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und nachhaltige Investitionsplanung:** Für alle Liegenschaften wurden 10-Jahres-Investitionsplanungen einschliesslich CO<sub>2</sub>-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsexperten erstellt und in das Portfolio- und Assetmanagement integriert.
- **Energiedaten:** Die Installation automatisierter Lesegeräte zur Erfassung von Energiedaten wurde auf dem gesamten Portfolio ausgerollt. Diese Massnahme ermöglicht Betriebsoptimierungen, die zu einer Reduktion des Energieverbrauchs um bis zu 15% führen können.
- **REIDA:** Der SPSS IFC nimmt erneut an der REIDA-Erhebung der Umweltkennzahlen teil. Die Datenerhebung wird aktuell umgesetzt und voraussichtlich mit dem Jahresbericht veröffentlicht.
- **GRESB:** Auch bei der jährlichen GRESB-Bewertung ist der SPSS IFC wieder vertreten. Die entsprechenden Daten werden aktuell erhoben und im Rahmen des Jahresberichts offengelegt.
- **UN PRI Signatory:** Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den SPSS IFC unterzeichnet und hat 2024 zum ersten Mal offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet.

### Ausblick

Der erfolgreiche Börsengang vom 9. Dezember 2025 hat die Liquidität der Fondsanteile deutlich erhöht und unterstützt dauerhaft eine effizientere Portfoliosteuerung für Investoren. Gleichzeitig ging der Börsengang mit einer Rückführung des Fremdkapitaleinsatzes einher, sodass die Ergebnisse des SPSS IFC heute konsequent risikoadjustiert erwirtschaftet werden. Der SPSS IFC erzielt trotz tieferem Leverage weiterhin ein ertragsstarkes Ergebnis und bestätigt damit die fundamentale Stärke des Portfolios, die auch künftig im Zentrum der Strategie steht. Auf dieser Grundlage wird der Fokus im weiteren Jahresverlauf konsequent auf die operative Bewirtschaftung gelegt. Hohe Vermietungsquoten, konsequentes Mietzinswachstum sowie die gezielte und wirtschaftlich fundierte Weiterentwicklung des Portfolios in Richtung emissionsarmer Liegenschaften bleiben dabei zentrale Hebel – selektiv dort, wo die Massnahmen ökologisch wie auch ökonomisch eine hohe Wirkung entfalten. Der strategiekonforme Portfolioausbau wird fortgeführt, sofern sich attraktive Marktopportunitäten ergeben. Neue Liegenschaften müssen dabei ein risiko- und ertragsadäquates Profil aufweisen, mit klarem Fokus auf eine nachhaltige und attraktive Cashflow-Rendite.



Foto: Oberer Steinweg 18 / 20, Schwyz

# Wesentliche Kennzahlen

---

18

Objekte im Eigentum

---

1

Zukäufe 1. Halbjahr 2025/2026

---

499 Mio. CHF

Verkehrswert

---

25.9 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL] annualisiert

---

28 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

---

130 000 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

5.9 Jahre

WAULT

---

28%

Anteil Office

---

33%

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

---

52%

Anteil «Erneuerbare Energieträger»

---

5.2%

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

---

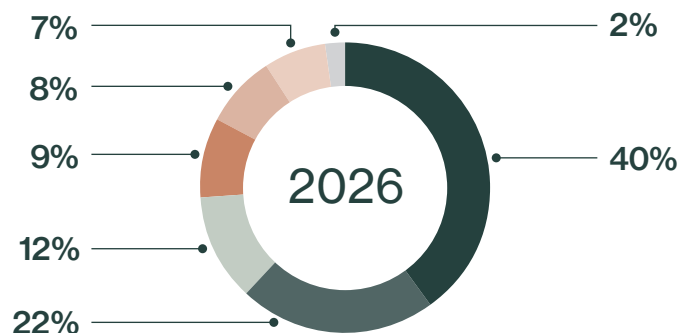
4.4%

Nettorendite (Basis Verkehrswert)

# Portfoliostruktur

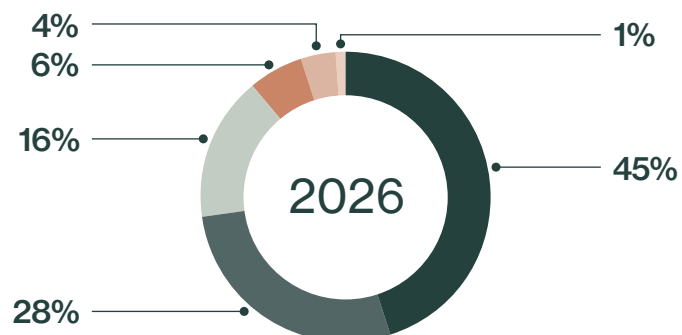
## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.03.2026	31.03.2025
■ Südschweiz	40%	45%
■ Zürich	22%	21%
■ Zentralschweiz	12%	13%
■ Ostschweiz	9%	10%
■ Bern	8%	5%
■ Nordwestschweiz	7%	4%
■ Westschweiz	2%	2%



## Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	31.03.2026	31.03.2025
■ Handel/Verkauf	45%	51%
■ Büro/Verwaltung	28%	32%
■ Gewerbe/Industrie	16%	6%
■ Lager/Archiv	6%	5%
■ Parking	4%	5%
■ Sonstiges	1%	1%



# Vermögensrechnung

<b>Aktiven in CHF</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 424 004	1 817 370
<b>Grundstücke</b>		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	499 072 000	435 600 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
<b>Total Grundstücke</b>	<b>499 072 000</b>	<b>435 600 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	3 511 180	1 850 755
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>504 007 184</b>	<b>439 268 124</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–96 500 000	–63 785 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–9 696 940	–9 762 110
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>–106 196 940</b>	<b>–73 547 110</b>
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–25 000 000	–40 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>–25 000 000</b>	<b>–40 000 000</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>372 810 244</b>	<b>325 721 014</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	–9 453 810	–6 092 345
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>363 356 434</b>	<b>319 628 669</b>

<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
<b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>	<b>3 119 673</b>	<b>2 342 755</b>
Ausgegebene Anteile	389 959	779 918
Zurückgenommene Anteile	0	3 000
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>3 509 632</b>	<b>3 119 673</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>103.53</b>	<b>102.46</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</b>	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	329 486 961	244 117 258
Ausschüttung	-17 548 160	-11 464 800
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	41 187 470	77 133 257
Gesamterfolg	10 230 163	9 842 953
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>363 356 434</b>	<b>319 628 669</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofonds- vermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
30.09.2025	329 486 961	105.62
30.09.2024	244 117 258	104.20
30.09.2023	243 790 202	104.06
<b>Informationen zur Bilanz in CHF</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	1 490 000	750 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine

# Erfolgsrechnung

<b>Ertrag in CHF</b>	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Erträge der Bank- und Postguthaben	0	612
Mietzinseinnahmen	12 304 769	11 256 170
Sonstige Erträge	206 678	402 438
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	226 176	1 817 209
<b>Total Ertrag</b>	<b>12 737 623</b>	<b>13 476 428</b>
	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
<b>Aufwand in CHF</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-731 525	-1 466 536
Sonstige Passivzinsen	-2 781	-607
Unterhalt und Reparaturen	-443 226	-331 249
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-692 863	-1 095 020
– Verwaltungsaufwand	[1] 0	0
Steuern und Abgaben:		
– Liegenschaftssteuern	-156 556	-158 053
– Gewinn- und Kapitalsteuern	-303 106	-238 000
– Abgaben	0	0
Revisionsaufwand	[2] -41 100	-36 493
Schätzungsaufwand	-36 925	-29 100
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0	0
– Zuweisung	0	0
– Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-1 139 566	-1 024 628
– die Depotbank	-69 645	-39 682
– die Immobilienverwaltungen	-297 792	-407 447
Sonstige Aufwendungen	-325 969	-43 321
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>-4 241 054</b>	<b>-4 870 136</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>8 496 570</b>	<b>8 606 292</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-15 483	1 685
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>8 481 087</b>	<b>8 607 977</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 586 000	2 722 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	-2 836 924	-1 487 024
<b>Gesamterfolg</b>	<b>10 230 163</b>	<b>9 842 953</b>

[1] Die Verwaltungshonorare der Liegenschaftsverwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.

[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 41.1 (Vorjahr TCHF 36.5). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.



Foto: VF Corporation, Via Laveggio 4, Stabio

# Anhang

	31.03.2026	31.03.2025
<b>Kennzahlen</b>		
Mietausfallrate	3.45%	1.89%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	24.35%	23.83%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.64%	75.46%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV ( $TER_{REF}$ GAV)	0.75%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value ( $TER_{REF}$ MV)	0.99%	1.29%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.76%	3.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.28%	2.18%
Agio/Disagio <sup>1</sup>	4.32%	1.51%
Performance <sup>1</sup>	2.11%	9.85%
Anlagerendite	2.90%	3.18%

1) Per 31.03.2025 Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

## Angaben über Derivate

keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Der Betrag wird auf CHF 0.01 gerundet.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar.

Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungssatz aller per 31. März 2026 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.38%, wobei der tiefste bei 2.50% und der höchste bei 4.50% liegt.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

## Inventar der Liegenschaften per 31.03.2026 Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miettrag IST)	
Kommerziell	495 163 000	100.0%	499 072 000	100.0%	12 304 769	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>495 163 000</b>		<b>499 072 000</b>		<b>12 304 769</b>	



Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, Grancia

# Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF)

Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag <sup>1</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1</sup>	Bruttoerträge <sup>1</sup> (Nettommietertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>									
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 463 000	7 400 000	263 025	–	0.0%	263 025	7.1%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	21 144 000	15 759 000	548 931	169 240	30.8%	379 691	7.0%
<b>Dietikon</b> , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	1962	Alleineigentum (100%)	31 243 000	31 434 000	801 601	5 439	0.7%	796 162	5.1%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	89 706 000	92 780 000	3 569 540	44 460	1.2%	3 525 080	7.7%
<b>Luzern</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	23 119 000	23 218 000	571 233	75 896	13.3%	495 337	4.9%
<b>Lyss</b> , Grenzstrasse 24, 24a	1985 / 2022	Alleineigentum (100%)	29 515 000	30 731 000	447 923	–	0.0%	447 923	5.2%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 314 000	9 917 000	255 504	11 602	4.5%	243 902	5.2%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 728 000	28 368 000	792 952	–	0.0%	792 952	5.6%
<b>Schwyz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	10 320 000	10 257 000	295 834	37 557	12.7%	258 277	5.8%
<b>Solothurn</b> , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 428 000	20 458 000	409 698	–	0.0%	409 698	4.0%
<b>St. Gallen</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	9 404 000	9 367 000	194 636	–	0.0%	194 636	4.2%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 258 000	78 489 000	1 704 204	–	0.0%	1 704 204	4.3%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 288 000	9 981 000	216 450	–	0.0%	216 450	4.3%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	25 207 000	23 456 000	564 618	52 962	9.4%	511 656	4.8%
<b>Thun</b> , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 504 000	11 058 000	240 298	–	0.0%	240 298	4.3%
<b>Untersiggenthal</b> , Schiffmühlestrasse 34a–b	2010 / 2020	Alleineigentum (100%)	16 441 000	16 390 000	394 464	–52	–0.0%	394 516	4.8%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 744 000	20 850 000	316 148	–	0.0%	316 148	3.0%
<b>Winterthur</b> , Rudolf-Diesel-Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	53 337 000	59 159 000	1 158 022	43 208	3.7%	1 114 813	3.9%
<b>Gesamttotal</b>			<b>495 163 000</b>	<b>499 072 000</b>	<b>12 745 081</b>	<b>440 312</b>	<b>3.5%</b>	<b>12 304 769</b>	<b>5.2%</b>

1) Nicht annualisiert

**Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind** **31.03.2026**

	<b>effektiv</b>	<b>maximal</b>
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	0.47%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	3.59%	9.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.50%	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen	n.a.	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0.80%	2.50%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Gesamtinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	n.a.	2.50%
<b>b) Vergütungen an die Depotbank</b>		
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.04%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	keine	keine

**Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften** **31.03.2026**

Grundstückkäufe	0
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	3 844 000

**Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren** **31.03.2026**

1 bis 5 Jahre	25 000 000
> 5 Jahre	0

**Anlagen** **31.03.2026**

Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	499 072 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>499 072 000</b>

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.03.2026)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.03.2026	29.04.2026	68 000 000	0.83%
SARON	30.03.2026	29.04.2026	13 500 000	0.88%
Festhypothek	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Festhypothek	30.10.2024	29.10.2027	12 500 000	1.32%
Festhypothek	30.10.2024	31.10.2029	12 500 000	1.52%
<b>Total</b>			<b>121 500 000</b>	<b>1.09%</b>

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2025–31.03.2026)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2025	30.10.2025	16 400 000	0.80%
SARON	29.09.2025	31.10.2025	30 060 000	0.85%
SARON	31.10.2025	14.11.2025	22 600 000	0.85%
Festvorschuss	30.10.2025	14.11.2025	22 400 000	0.80%
Festvorschuss	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Festvorschuss	14.11.2025	28.11.2025	3 500 000	0.80%
Festvorschuss	28.11.2025	23.12.2025	54 500 000	0.80%
Festvorschuss	05.12.2025	23.12.2025	14 800 000	0.80%
Festvorschuss	03.12.2025	05.01.2026	15 000 000	0.97%
Festvorschuss	23.12.2025	30.01.2026	69 300 000	0.80%
SARON	23.12.2025	05.01.2026	1 000 000	0.88%
SARON	05.01.2026	30.01.2026	16 000 000	0.88%
Festvorschuss	30.01.2026	27.02.2026	68 000 000	0.83%
SARON	30.01.2026	27.02.2026	16 000 000	0.88%
Festvorschuss	27.02.2026	30.03.2026	68 000 000	0.83%
SARON	27.02.2026	30.03.2026	14 500 000	0.88%

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 31.03.2026)

### Käufe

<u>Ort, Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Verkehrswert</u>
Lyss, Grenzstrasse 24, 24a	Kommerziell genutzte Liegenschaft	30 731 000
<b>Total</b>		<b>30 731 000</b>

### Verkäufe

<u>Ort, Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Verkaufspreis</u>
keine		

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

<u>Mieter</u>	<u>Ort der Liegenschaft</u>	<u>Anteil in % der Mietzinseinnahmen</u>
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren, Winterthur (Rudolf-Diesel-Str.)	15.5%
VF International Sagl	Grancia, Stabio	15.5%
Leviat AG	Lyss	5.2%

## **Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021)).

### **Änderungen Fondsvertrag**

Der per Stichtag (31. März 2026) geltende Fondsvertrag datiert vom 13. März 2026. Er wurde am 3. Februar 2026 auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Gegenüber der Vorversion wurden die neusten Bestimmungen der Selbstregulierung im Bereich ESG (AMAS Selbstregulierung 2.0) in den Fondsvertrag aufgenommen. Für den Grossteil der Berichtsperiode waren allerdings Vorversionen des Fondsvertrags massgeblich. Einerseits der Fondsvertrag vom 9. Dezember 2025 (berücksichtigt den Umstand, dass der SPSS IFC gleichentags an der SIX kotiert wurde; Fondsvertrag publiziert auf Swissfunddata am 25. August 2025) und andererseits der bis dahin geltende Fondsvertrag vom 1. April 2025 (publiziert auf Swissfunddata am 16. Januar 2025).

### **Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag**

Es bestehen gegenwärtig keine den SPSS IFC betreffenden, wesentlichen, offenen Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag.

### **Fondsleitung und Depotbank**

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

### **Geschäftsführende Personen der Fondsleitung**

In der Berichtsperiode fanden keine Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung statt.

### **Rechtsstreitigkeiten**

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

### **Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag wurde eine Kapitalerhöhung mit der Ausgabe von 701926 neuen Anteilen im Umfang von rund CHF 74 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Die Liberierung erfolgte am 30. April 2026. Die Mittel dienen dem strategiekonformen Ausbau des Fondsportfolios.

# Bewertungsbericht



PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
Postfach  
CH-8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00  
www.pwc.ch

Swiss Prime Site Solutions AG  
SPSS IF Commercial  
Poststrasse 4a  
6300 Zug

31. März 2026

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.03.2026

### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Liegenschaften des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (nachstehend «SPSS IF Commercial») durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.03.2026 bewertet.

### Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Konzept der bestmöglichen Nutzung wurde nicht angewendet.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

### Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Netto Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro



Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bei der Modellierung der zu erwartenden Netto Cash Flows werden Indexierung und Zahlungen gemäss den laufenden Mietverhältnissen berücksichtigt. Nach deren Ablauf werden Mieterträge auf Basis von am Markt beobachtbaren Vergleichswerten eingeschätzt. Die eigentümerseitig anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden auf Basis von historischen Liegenschaftsdaten sowie am Markt beobachtbaren Vergleichswerten erfasst. Für die eigentümerseitig anfallenden Instandsetzungskosten werden auf Basis einer Zustandsanalyse die Restlebensdauer sowie die Investitionssumme der einzelnen Bauteile bestimmt. Auf dieser Grundlage werden eine periodische Erneuerung und eine jährliche Instandsetzungszahlung abgeleitet, welche mit am Markt beobachtbaren Vergleichswerten abgeglichen werden.

#### **Bewertungsergebnis**

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 18 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2025 bis 31.03.2026 wurde eine Liegenschaft akquiriert. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurde keine Liegenschaft neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.03.2026 bei 3.38%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.03.2026 bei 3.38%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 31.03.2026 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 499'072'000 bewertet.

<b>Portfolio</b>	<b>Anzahl Liegenschaften</b>	<b>Marktwert (CHF)</b>	<b>Gewichteter Diskontierungssatz (real)</b>	<b>Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)</b>
<b>SPSS IF Commercial</b>	<b>18</b>	<b>499'072'000</b>	<b>3.38%</b>	<b>3.38%</b>

#### **Unabhängigkeit**

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Sebastian Zollinger  
Director



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)