



Zoug, le 19 novembre 2025

Swiss Prime Site Solution Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») dépasse ses objectifs pour l'exercice 2024/2025 et se prépare à entrer en bourse

- **Fort rendement du cash-flow de 5.8%, nettement supérieur à l'objectif fixé**
- **Augmentation du dividende versé à CHF 5.– par part**
- **Croissance des revenus locatifs de 4.1% (like for like) et taux de vacance inférieur à 2%**
- **Augmentation considérable du résultat net de 37%**
- **Réduction significative du taux d'endettement à 26.3%**
- **Surperformance de 15.9% par rapport au SWIIT depuis le lancement**

Au cours de l'exercice 2024/2025 (01.10.2024-30.09.2025), le SPSS IFC a atteint ses objectifs stratégiques et les a même dépassés dans des domaines clés. Les revenus ont été maintenus à un niveau élevé et l'optimisation de la structure des coûts s'est poursuivie. Dans le même temps, le taux d'endettement a été considérablement réduit, passant de 40.7% à 26.3%, ce qui a permis de consolider durablement la structure du bilan. L'augmentation de capital sursouscrite de mars 2025 ainsi que la surperformance de 15.9 points de pourcentage par rapport à l'indice SWIIT depuis le lancement reflètent la grande confiance des investisseurs dans le SPSS IFC et soulignent l'attrait du fonds sur le marché.

Force opérationnelle et développement ciblé du portefeuille

Les revenus totaux ont augmenté de 14.9%, tandis que les charges totales ont été réduites de 12.6%. Cette évolution a entraîné une augmentation significative du résultat net de 37% à CHF 17.2 millions. Le taux de vacance a pu être stabilisé à moins de 2%, ce qui témoigne de l'attractivité et de la capacité de location des biens immobiliers. La marge bénéficiaire d'exploitation a augmenté de 76.3% à 79.4%. Le portefeuille immobilier a augmenté de CHF 32 millions au cours de l'exercice sous revue et s'élève désormais à CHF 463 millions.

Rendement élevé et distribution en constante augmentation

L'exercice s'est achevé sur un rendement cumulé des placements de 6.4% – une nette augmentation par rapport à l'année précédente (4.6%). Le rendement des placements se compose d'un rendement de cash-flow de 5.8% et d'un rendement lié à la variation de valeur de 0.6%. Le dividende par part a été porté à CHF 5.– pour la troisième année consécutive, en raison des excellents résultats (année précédente : CHF 4.90), avec un taux de distribution défensif de 87%. L'objectif de dividende a, une nouvelle fois, été atteint et même dépassé. Le versement aura lieu avec date de valeur au 28 novembre 2025 (date ex-dividende : 26 novembre 2025).



Gestion active du portefeuille axée sur la qualité

Des restructurations ciblées du portefeuille immobilier ont permis la cession de biens à moindre rendement et l'acquisition de biens à rendement élevé. L'allocation a été rigoureusement alignée sur les fourchettes cibles définies et renforce durablement la base de revenus. Au cours de l'exercice sous revue, deux immeubles destinés à l'industrie légère ont été acquis à Untersiggenthal et Dietikon pour un montant total de CHF 48 millions. Dans le même temps, deux biens immobiliers situés à Dietikon et Burgdorf ont été vendus avec profit pour environ CHF 26 millions.

Mesures de développement durable efficaces : baisse nette des chiffres de consommation

Le SPSS IFC a également poursuivi ses avancées en matière de développement durable durant l'exercice 2024/2025. Les émissions de CO₂ ont été réduites de 7% par rapport à l'année précédente grâce à des investissements ciblés et à des mesures opérationnelles. De plus, la notation GRESB est passée de trois à quatre étoiles, confirmant les progrès constants du fonds en matière de performance ESG. Le fonds mise sur une stratégie d'investissement responsable, intégrant pleinement les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à chaque étape de ses décisions d'investissement et de gestion.

Surperformance de 15.9% par rapport au SWIT

Depuis son lancement, le SPSS IFC se distingue par des performances remarquables. Le fonds a surperformé de 15.9 points de pourcentage l'indice des fonds immobiliers suisses cotés en bourse (SWIT), qui a progressé de 10.4% sur la même période. La solidité du fonds se confirme également dans le contexte actuel du marché. Le cours hors bourse des parts a augmenté, passant de CHF 98.– à CHF 111.– au cours de l'exercice, représentant une prime de 6.5% par rapport à la valeur nette d'inventaire.

Cotation en bourse au 9 décembre 2025 et perspectives

Le 9 décembre 2025, le SPSS IFC sera coté à la SIX Swiss Exchange et négociable sous le code mnémorique « IFC ». Cette étape permettra aussi aux investisseurs privés d'accéder à ce fonds à rendement élevé. Pour la direction du fonds, le marché actuel et des résultats solides forment le socle parfait pour une cotation réussie. La stratégie de croissance ciblée sur les biens à fort rendement se poursuit activement. L'objectif reste de générer des revenus nets élevés par part, indicateur clé du succès à long terme des investissements.

Description du fonds

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») offre aux investisseurs la possibilité d'accéder à un portefeuille 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 fort rendement situés dans des zones économiquement solides sur l'ensemble de la Suisse. Le fonds mise sur une large diversification, une grande stabilité du cash-flow et des profils rendement-risque convaincants. L'objectif est de générer des revenus stables et de garantir aux investisseuses et investisseurs



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

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

+41 58 317 17 17
www.spssolutions.swiss

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.

Informations détaillées et présentation

Consultez la présentation du rapport annuel 2024/2025 en cliquant sur le [lien](#). Pour en savoir plus, consultez notre [site Internet](#).

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 Real Estate Asset Manager dispose d'actifs sous gestion à hauteur de CHF 13.7 milliards et d'un pipeline de développement de CHF 1.5 milliards. Il développe des services et des solutions immobilières sur mesure pour la clientèle. 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.