Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS



Jahresbericht per 30.09.2026

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. Swiss Prime Site Solutions AG setzt bei der Erstellung bestimmter Inhalte sowie bei der Erbringung einzelner Dienstleistungen unterstützend Technologien der künstlichen Intelligenz (KI) ein. Inhalte, die unter Einsatz solcher Technologien erstellt oder bearbeitet werden, unterliegen den üblichen internen Prüf- und Freigabeprozessen. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass KI-basierte Anwendungen in Einzelfällen unvollständige, ungenaue oder fehlerhafte Ergebnisse liefern. Personendaten und sonstige Daten, die der Swiss Prime Site Solutions AG von Nutzerinnen und Nutzern, Mieterschaften, Interessenten, Käuferschaften, Verkäuferschaften, Eigentümerschaften sowie Lieferanten, Partnern und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden und die im Rahmen des KI-Einsatzes bearbeitet werden, werden weder für das Training noch für das Fine-Tuning oder die sonstige Weiterentwicklung von KI-Modellen der eingesetzten KI-Anbieter oder Dritter verwendet. 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 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

04 Editorial
06 Wichtiges in Kürze
07 Fondsinformationen und Organisation
10 Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
17 Nachhaltigkeit
28 Wesentliche Kennzahlen
29 Portfoliostruktur
30 Vermögensrechnung
32 Erfolgsrechnung
34 Anhang
36 Inventar der Liegenschaften
41 Bewertungsbericht
43 Bericht der Prüfgesellschaft

Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,



Im fünften Geschäftsjahr seit Lancierung hat der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») seine Stabilität und Ertragskraft erneut unter Beweis gestellt. Die Entwicklung über fünf Geschäftsjahre bestätigt damit den Kerngedanken des Fonds: den Fokus konsequent auf die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienportfolios auszurichten.

Der SPSS IFC hat auch im Geschäftsjahr 2025/2026 seine hohe Ertragskraft bestätigt und erneut eine attraktive Anlagerendite über 6% erwirtschaftet. Grundlage dafür waren die stabile operative Entwicklung des Portfolios und qualitatives Wachstum auf einer risikobewussten Finanzierungsstruktur. Aufgrund des starken Geschäftsjahresergebnisses wird die Dividende höher ausfallen als ursprünglich angekündigt.

Auch das Portfolio wurde im Berichtsjahr substanziell weiterentwickelt. Neben einem starken Portfoliowachstum standen die qualitative Verbesserung des Bestands sowie der deutliche Ausbau der Asset-Allokation in der Deutschschweiz im Fokus. Mit einem Portfoliovolumen von deutlich über einer halben Milliarde Franken wurde dabei ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht. Gleichzeitig wurden auch im Bereich Nachhaltigkeit weitere Fortschritte erzielt: Die CO_2e-Emissionsintensität des Portfolios konnte im Berichtsjahr signifikant um 18% gesenkt werden und unterstreicht die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios.

Ein wesentlicher Entwicklungsschritt war die Börsenkotierung des SPSS IFC am 9. Dezember 2025. Mit dem Börsengang wurde die Handelbarkeit der Anteile verbessert und die Liquidität für die Anlegerinnen und Anleger erhöht. Seit Lancierung erzielte der Fonds eine Performance von 29% und unterstreicht damit auch über einen Zeitraum von fünf Geschäftsjahren seine Fähigkeit, nachhaltig attraktive Erträge zu erwirtschaften.

Das fünfte Geschäftsjahr steht damit exemplarisch für den Kerngedanken des SPSS IFC: nachhaltig attraktive Erträge aus einem ertragsstarken Immobilienportfolio zu erwirtschaften. Mit dem Abschluss des fünften Geschäftsjahres endet für mich zugleich eine besondere Zeit. Seit der Lancierung durfte ich die Entwicklung des SPSS IFC über fünf Jahre begleiten und mitgestalten. Für das Vertrauen und die Unterstützung, die Sie dem Fonds und mir persönlich in dieser Zeit entgegengebracht haben, möchte ich mich herzlich bedanken. Ich bin überzeugt, dass der SPSS IFC hervorragend positioniert ist, seinen erfolgreichen Weg auch in Zukunft fortzusetzen.



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, Grancia

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.09.2026	30.09.2025
Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	Anzahl	3 119 673	2 342 755
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	1 091 885	779 918
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	–	3 000
Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	Anzahl	4 211 558	3 119 673
Inventarwert pro Anteil	CHF	107.10	105.62
Schlusskurs[1]	CHF	107.80	112.50
Börsenkapitalisierung[1]	CHF	454 005 952	350 963 213
Agio/Disagio[1]	%	0.65%	6.52%

Vermögensrechnung		30.09.2026	30.09.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	622 899 000	462 773 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	627 702 714	466 987 719
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	451 055 606	329 486 961
Fremdfinanzierungsquote	%	24.82%	26.25%

Rendite- und Performanceangaben		01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Ausschüttung pro Anteil[2]	CHF	4.90	5.00
Ausschüttungsrendite[1]	%	4.55%	4.44%
Ausschüttungsquote	%	100.88%	86.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.26%	5.90%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	5.10%	4.38%
Anlagerendite	%	6.44%	6.36%
davon Cashflow-Rendite	%	4.83%	5.79%
davon Wertänderungsrendite	%	1.62%	0.57%
Performance[1]	%	2.33%	18.96%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)	%	0.75%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} MV)[1]	%	0.95%	1.10%

Erfolgsrechnung		01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Nettoertrag[3]	CHF	20 455 704	17 937 004
Mietzinseinnahmen	CHF	25 642 743	23 909 169
Mietausfallrate	%	4.42%	1.82%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.5 Jahre	5.38 Jahre

1) Per 30.09.2025 Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt
2) Ex-Datum: 02.12.2026 / Zahlungsdatum: 04.12.2026
3) Bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen

Fondsinformationen und Organisation

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

Verwaltungsrat



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident



Martina Moosmann
Verwaltungsratsmitglied,
seit 1. Juni 2026



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied,
bis 31. Mai 2026

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

- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Management AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Zimmermann Vins SA, Carouge, Akara Property Development AG, Zug (Präsident des VR), sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland GmbH, München)
- Martina Moosmann, österreichische Staatsangehörige, in Birmensdorf (ZH), Mitglied (gleichzeitig CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Management AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Zimmermann Vins SA, Carouge, Akara Property Development AG, Zug (Vizepräsidentin des VR), Fundamenta Group Deutschland GmbH, München (Mitglied des Aufsichtsrats))
- 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, in Hünenberg, CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe und Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland GmbH, München)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Objektgesellschaften)
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon, COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, 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)
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig Direktor mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe und Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn (SO), in Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe und CIO «SPA Living+ Europe»

Operative Umsetzung



Maximilian Hoffmann
CIO (Commercial)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Reto Felder
COO Investment Management



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



Anissa Kühni
Head Asset Management (Akara Fund und Commercial) – seit 1. März 2026



Regina Hardziewski
Head Sustainability

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:

– Buchhaltung der Fondsleitung
– Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern
– Real Estate Controlling
– IT und Infrastruktur
– Human Resources



Foto: Weinfelderstrasse 74, Amriswil

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Das Geschäftsjahr 2025/2026 wurde mit einem erneut ertragsstarken Ergebnis abgeschlossen. Die Anlagerendite erreichte das höchste Niveau seit Lancierung des Fonds. Gleichzeitig wurde das Ergebnis auf Basis eines deutlich niedrigeren durchschnittlichen Fremdkapitaleinsatzes und damit mit einer risikobewussteren Finanzierungsstruktur erwirtschaftet. Das Portfolio verzeichnete mit einem Wachstum von 35% eine starke Entwicklung. Auch im ESG-Bereich wurden weitere Fortschritte erzielt: Die CO_2-Emissionen konnten weiter reduziert und das GRESB-Rating von vier Sternen bestätigt werden. Aufgrund des starken Geschäftsjahresergebnisses beträgt die Ausschüttung CHF 4.90 pro Anteilschein.

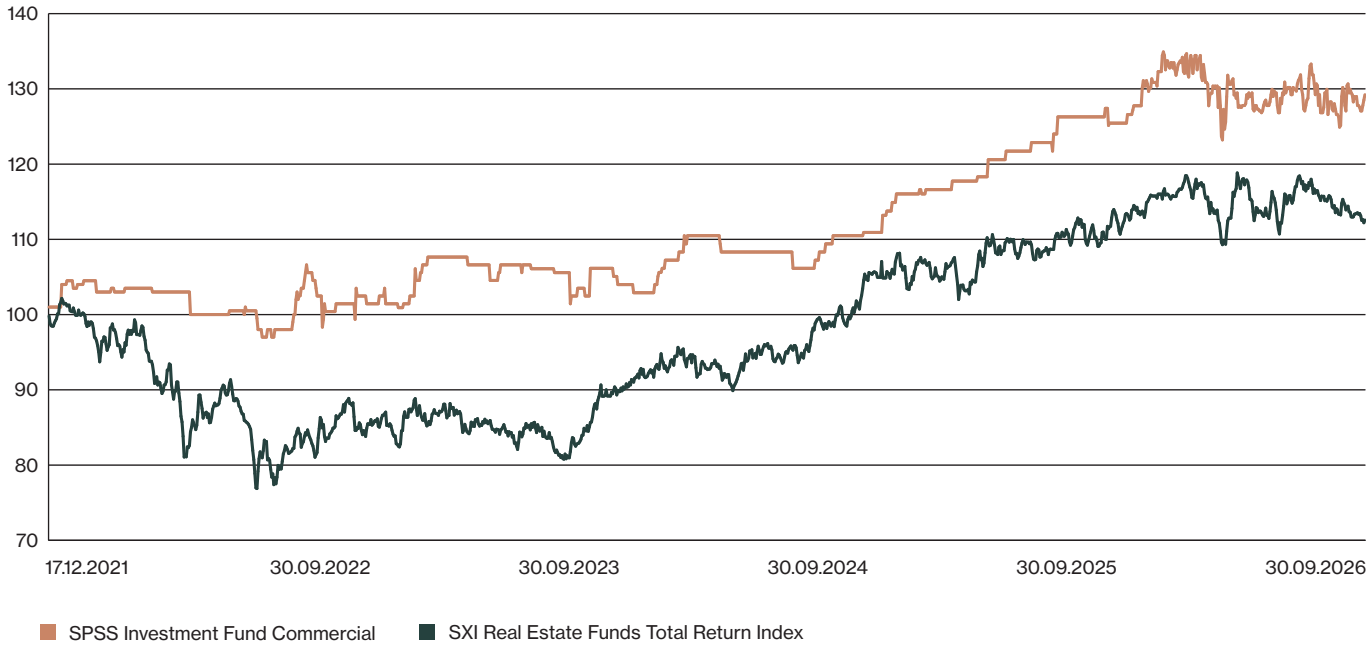
Das Wichtigste in Kürze

- Der Total Return seit Lancierung entspricht einer Outperformance von +16.7% gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), welcher sich in gleicher Periode um +12.6% entwickelte.
- Der SPSS IFC schliesst das Geschäftsjahr 2025/2026 mit einer Anlagerendite von 6.44% (Vorjahr: 6.36%) ab.
- Die Anlagerendite setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 4.83% (Vorjahr: 5.79%) und einer Wertänderungsrendite von 1.62% (Vorjahr: 0.57%) zusammen.
- Die Dividendenausschüttung von CHF 4.90 (Vorjahr: CHF 5.00) pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 101% (Vorjahr: 87%) übertrifft das gesetzte Dividendenziel.
- Das Bewertungsresultat fällt mit +1.6% (Vorjahr: 0.6%) positiv aus und ergänzt die hohe Cashflow-Komponente.
- Die Steigerung der Total Erträge um 10% (Vorjahr: 15%) bei gleichzeitiger Reduktion des Total Aufwands um 10% (Vorjahr: Reduktion um 13%) führt zu einer Veränderung des Nettoertrags von +21% (Vorjahr: +37%) auf CHF 20.8 Mio. (Vorjahr: CHF 17.2 Mio.).
- Die Mieterträge konnten erneut gesteigert werden und die Mietausfallrate erhöhte sich auf 4.4% (Vorjahr: 1.8%), insbesondere aufgrund von Leerständen. Gezielte Vermietungsmassnahmen wurden eingeleitet.
- Die Betriebsgewinnmarge wurde auf hohem Niveau bei 78.0% (Vorjahr: 79.4%) stabilisiert.
- Die Fremdfinanzierungsquote wurde auf 24.8% (Vorjahr 26.3%) gesenkt und die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung auf 1.7 Jahre (Vorjahr 0.9 Jahre) deutlich ausgebaut.
- Das Immobilienportfolio ist um CHF 160 Mio. (Vorjahr: CHF 32 Mio.) gewachsen und beträgt neu CHF 623 Mio. (Vorjahr: CHF 463 Mio.). Die Mittel aus den erfolgreichen Kapitalerhöhungen wurden vollständig alloziert.
- Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Portfoliostrategie fünf Ankäufe und keine Verkäufe getätigt (Vorjahr: zwei Ankäufe und zwei Verkäufe).
- Die CO_2-Emissionsintensität wurde um 18% im Vergleich zum Vorjahr reduziert.
- Das GRESB Rating konnte mit 4 Sternen bestätigt werden.

Performance

- **Performance:** In Betrachtung der Performance seit Lancierung des SPSS IFC wurde der SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT) um 16.7% outperformt. Der stichtagsbezogene Aufschlag (Agio) auf den Nettoinventarwert liegt bei 0.7%.

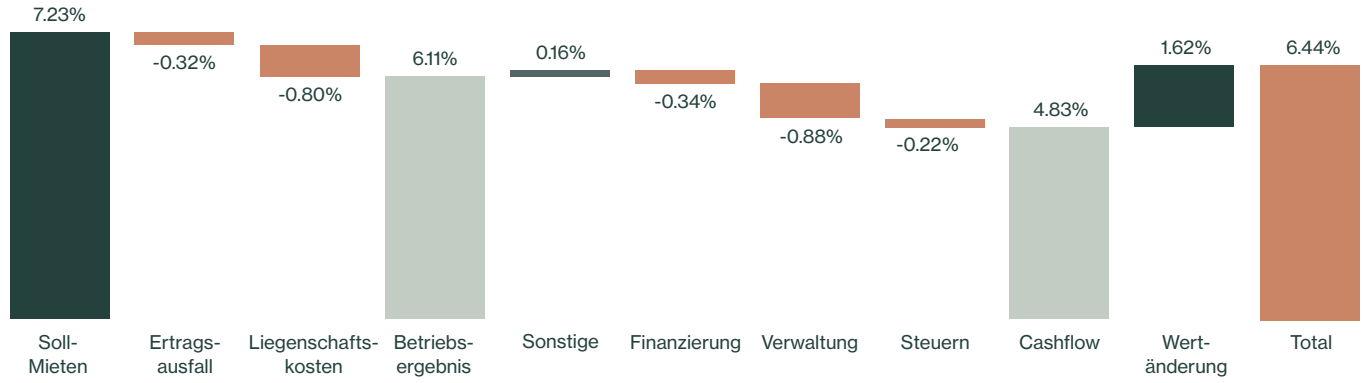
Kursverlauf SPSS IFC vs. SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



Rendite

– **Anlagerendite:** Im Geschäftsjahr 2025/2026 konnte eine Cashflow-Rendite von 4.83% erzielt werden, welche das ertragsstarke Portfolio widerspiegelt. Die tiefere Cashflow-Rendite gegenüber Vorjahr reflektiert insbesondere die höhere Eigenkapitalbasis infolge der Kapitalerhöhung sowie die zeitlich gestaffelte Allokation der neu aufgenommenen Mittel. Die Marktwertveränderung des Portfolios ist im Vergleich zum Vorjahr wieder positiv ausgefallen. Dies führt im Gesamtergebnis zu einer Aufwertung des Portfolios um 1.62%. Insgesamt beträgt damit die Anlagerendite 6.44% und erreicht damit den höchsten Stand seit Lancierung des Fonds.

Zusammensetzung Eigenkapital- und Anlagerendite SPSS IFC Geschäftsjahr 2025/2026



Vermögensrechnung

- **Verkehrswert der Immobilien:** Der Verkehrswert des Immobilienportfolios ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 160 Mio. gestiegen und beträgt per 30.09.2026 CHF 623 Mio. (Vorjahr: CHF 463 Mio.), was auf positive Bewertungseffekte und den Zukauf von fünf Liegenschaften in Niederglatt (ZH), Bassersdorf (ZH), Bern, Lyss (Bern) und Beringen (Schaffhausen) zurückzuführen ist.
- **Diskontierung:** Der reale Diskontierungssatz per 30.09.2026 beträgt 3.35% und liegt somit 0.06%-Punkte tiefer als im Vorjahr (Vorjahr 3.41%).
- **Gesamt- und Nettofondsvermögen:** Das Gesamtfondsvermögen ist um 34% auf CHF 628 Mio. angewachsen (Vorjahr: CHF 467 Mio.). Das Nettofondsvermögen erhöhte sich auf CHF 451 Mio. (Vorjahr: CHF 329 Mio.), nachdem im vergangenen Geschäftsjahr zwei Emissionen von insgesamt rund CHF 116 Mio. durchgeführt worden waren. Die Mittel wurden für die Akquisition von Objekten sowie den Abbau von Fremdkapital eingesetzt.
- **Nettoinventarwert:** Der Nettoinventarwert pro Anteilsschein liegt zum Stichtag 30.09.2026 bei CHF 107.10 (Vorjahr: CHF 105.62).
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote liegt zum Stichtag mit 24.8% unter Vorjahr (Vorjahr: 26.3%).

Erfolgsrechnung

- **Total Ertrag:** Für die Berichtsperiode wurden CHF 28.8 Mio. Total Ertrag erwirtschaftet. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von CHF 2.6 Mio. bzw. 10%. Die Zunahme basiert unter anderem auf gesteigerten Mietzinseinnahmen und Effekten aus den beiden durchgeführten Kapitalerhöhungen.
- **Total Aufwand:** Die Position «Total Aufwand» konnte gegenüber dem Vorjahr um 10% auf CHF 8.0 Mio. (Vorjahr: CHF 8.9 Mio.) reduziert werden. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten per Stichtag mit 1.06% sind im Vergleich zum Vorjahr (1.40%) deutlich gesunken. Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung beläuft sich auf eine durchschnittliche Restlaufzeit von 1.7 Jahren und konnte damit deutlich ausgebaut werden (Vorjahr 0.9 Jahre)
- **Nettoertrag:** Durch die Steigerung der Total Erträge und gleichzeitige Reduktion des Total Aufwands konnte der Nettoertrag um 21% auf CHF 20.8 Mio. (Vorjahr: CHF 17.2 Mio.) deutlich gesteigert werden.

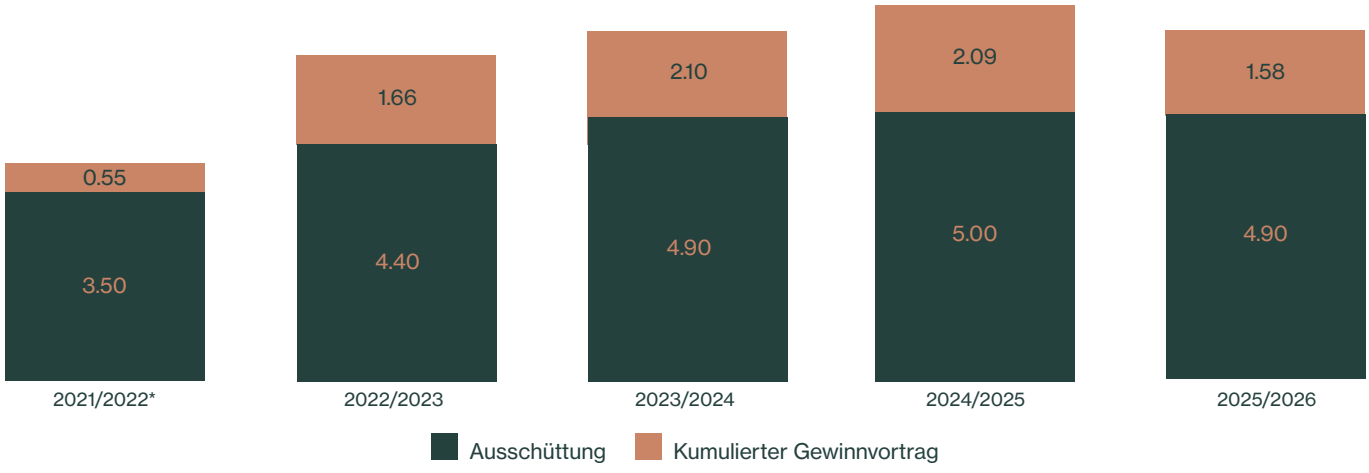
Gesamterfolg

- **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Unter der Position der nicht realisierten Kapitalgewinne wurden die Marktwertänderungen der Bewertungen mit Stichtag vom 30.09.2026 abgebildet. Mit insgesamt rund CHF 13 Mio. Aufwertung auf dem Portfolio fällt diese im Rahmen der Erwartung aus.
- **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** In der Berichtsperiode fanden keine Verkäufe statt. Der ausgewiesene realisierte Kapitalverlust von CHF 0.02 Mio. ist auf die definitive Abrechnung von Verkäufen aus der Vorperiode zurückzuführen.
- **Gesamterfolg:** Das Portfoliowachstum und die damit verbundene Steigerung des Nettoertrags sowie die positiven Effekte aus der Neubewertung des Portfolios führen im Ergebnis zu einem signifikanten Wachstum des Gesamterfolgs um 46% auf CHF 27.6 Mio. (Vorjahr: CHF 19.0 Mio.).
- **Erfolgsverwendung:** Der Nettoertrag bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 20.5 Mio. wird zu 101% über die Dividende an die Investoren ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 4.90 je Anteilsschein entspricht.

Wesentliche Kennzahlen aus Finanz- und Vermögensrechnung

- **Nettoertrag pro Anteilsschein:** Der Nettoertrag pro Anteilsschein (Nettoertrag bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) bleibt trotz des deutlich tieferen Fremdkapitaleinsatzes auf einem hohen Niveau von CHF 4.86 (Vorjahr: CHF 5.75).
- **Ausschüttung:** Die ausgeschüttete Dividende pro Anteilsschein wurde aufgrund des ertragsstarken Ergebnisses auf CHF 4.90 festgesetzt. Die Ausschüttung entspricht einer Quote von rund 101%. Der Gewinnvortrag von CHF 6.7 Mio. bildet weiterhin einen zusätzlichen Puffer für eine nachhaltige Ausschüttungspolitik. Die Ausschüttungsrendite entspricht 4.55%. Über die ersten fünf Geschäftsjahre hinweg hat der SPSS IFC damit durchgehend attraktive Dividenden ausgeschüttet und seine nachhaltige Ertrags- und Ausschüttungsstärke bestätigt.
- **Betriebsgewinnmarge:** Die Betriebsgewinnmarge konnte im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden und liegt in der Berichtsperiode bei 78.0% (Vorjahr 79.4%).
- **Total Expense Ratio (TER):** Die TER GAV ist im Geschäftsjahr 2025/2026 mit 0.75% (Vorjahr: 0.72%) angestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem IPO sowie erhöhte Due-Diligence-Kosten zurückzuführen.

Entwicklung der Ausschüttung und Gewinnvorträgen (in CHF pro Anteilsschein)



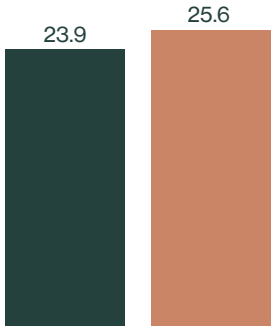
* Beim ersten Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um ein verkürztes Geschäftsjahr, sodass der Dividendenbeitrag aus 9 Monaten basierte.

Portfolio Management

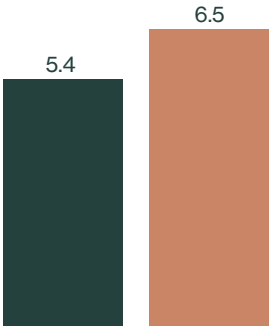
- **Mietzinseinnahmen:** Im Like-for-Like-Vergleich (L4L) blieben die Mietzinseinnahmen gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil. Der positiven Entwicklung aus Indexierungen von rund 0.3% sowie Neu- und Wiedervermietungen von rund 0.4% standen höhere Mietzinsausfälle gegenüber. Unter Berücksichtigung von Zu- und Verkäufen sind die Mietzinseinnahmen gegenüber Vorjahr um 7.3% gestiegen.
- **Nettorendite:** Die Nettorendite des Portfolios bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau und liegt zum Stichtag der Berichterstattung bei 4.22% (Vorjahr: 4.54%). Die gegenüber dem Vorjahr tiefere Nettorendite ist insbesondere auf höhere Leerstände zurückzuführen.
- **Mietausfall:** Die Mietausfallrate ist angestiegen, bleibt aber weiterhin auf tiefem Niveau und beträgt zum Stichtag der Berichterstattung 4.4% (Vorjahr: 1.8%).
- **Laufzeiten der Mietverträge (WAULT):** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) konnte im Geschäftsjahr 2025/2026 mit 6.5 Jahren (Vorjahr: 5.4 Jahre) deutlich ausgebaut werden. Damit liegt der WAULT weiterhin deutlich über fünf Jahren und unterstreicht die langfristige Stabilität der Mietverträge.
- **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals verbessert. Mit einem Ergebnis von +1.6% liegt die Bewertung klar über dem Vorjahreswert von 0.6%.
- **Bauliche Massnahmen (Capex, Capital Expenditures):** Innerhalb der Berichtsperiode wurden insgesamt rund CHF 4.7 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 1.0% des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung.

- Die zwei grössten Massnahmen:
  - Centro Lugano Sud: Realisierung MEG-Dachsanierung mit Sprinkleranlage Mall und Planung Refresh Mall Shoppingcenter mit neuer Signaletik
  - Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20: Abschluss Mieterausbau Ankermieter mit Neueröffnung und Planung Ausbau Restmieterflächen mit anschliessender Vollvermietung (MV-Unterzeichnung mit Billardcenter ist erfolgt)

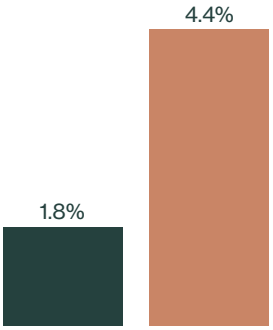
Mietertragswachstum
(in MCHF)



WAULT
(in Jahren)



Mietausfallrate
(in % Sollmiete)





Acquisition & Sales

- **Acquisition:** Im Berichtsjahr wurden fünf Liegenschaften an den Standorten Lyss (CHF 29.6 Mio.), Niederglatt (CHF 32.6 Mio.), Beringen (CHF 17.9 Mio.), Bassersdorf (CHF 39.8 Mio.) und Bern (CHF 22.6 Mio.) zu Gestehungskosten von insgesamt rund CHF 142.4 Mio. erworben.
- **Sales:** Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften veräussert.

Ausblick des SPSS IFC

- **Erfolgreicher Börsengang:** Der Börsengang des SPSS IFC wurde am 9. Dezember 2025 vollzogen. Sämtliche Anforderungen wurden erfolgreich abgeschlossen – darunter die Umwandlung in einen Publikumsfonds, die per Börsenkotierung in Kraft getreten ist, sowie die Genehmigung des Kotierungsgesuchs durch die SIX Swiss Exchange. Die Börsennotierung stellte einen konsequenten Schritt in der strategischen Weiterentwicklung des Fonds dar und unterstreicht dessen Positionierung als ertragsstarkes, nachhaltig geführtes Anlageprodukt.
- **Wachstum mit Fokus auf Qualität:** Seit seiner Lancierung im Jahr 2021 basiert der SPSS IFC auf kontinuierlich ertragsstarken Geschäftsabschlüssen. Auch im fünften Geschäftsjahr konnte die hohe Ertragskraft des Portfolios bestätigt und eine attraktive Ausschüttung erwirtschaftet werden. Gleichzeitig wurde das Portfolio substanziell ausgebaut und qualitativ weiterentwickelt durch verbesserte regionale Diversifikation und ausbalancierter Nutzungsverteilung. Trotz des starken Wachstums wurde die Fremdfinanzierung auf einem tiefen Niveau gehalten, womit ein sehr gutes Ergebnis bei gleichzeitig risikobewusster Finanzierungsstruktur erzielt werden konnte. Die strategische Ausrichtung der Portfolioallokation innerhalb der definierten Bandbreiten in den Segmenten Light Industrial, Retail und Office wird konsequent fortgeführt und gezielt auf die nachhaltige Ertragskraft des Fonds ausgerichtet. Die Fondsleitung verfolgt weiterhin eine selektive Wachstumsstrategie mit Fokus auf qualitativ hochwertige und ertragsstarke Immobilien. Im Zentrum der Wertschöpfung steht unverändert die Fortführung hoher Nettoerträge pro Anteilsschein als zentrale Zielgrösse für einen nachhaltigen Anlageerfolg.



Foto: VF Corporation, Via Laveggio 4, Stabio

Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung verfolgt die Nachhaltigkeitsansätze Klima Ausrichtung und ESG-Integration. Dadurch setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Die nachhaltige Anlagepolitik wurde per 13. März 2026 in den Fondsdokumenten aktualisiert.

In den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) setzen wir laufend folgende Massnahmen um:

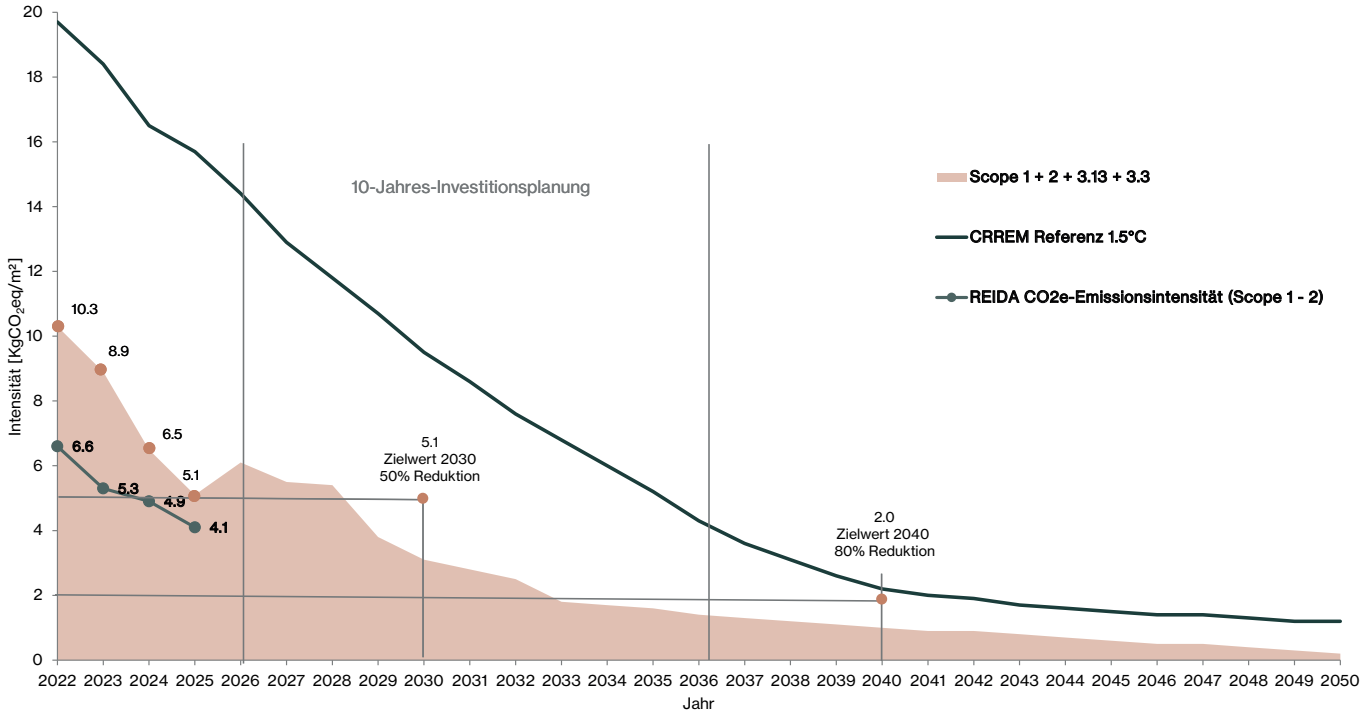
Environment (E)

Unser Ziel ist es bis 2050 Netto-Null CO_2-Emissionen hinsichtlich Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei streben wir die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades an, der dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat verfolgten Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 entspricht. Der Fokus liegt vor allem auf verringerten Treibhausgasemissionen (THGE) im Betrieb.

So wollen wir die Klimaschutzziele erreichen:

– **CO_2-Absenkpfad:** Es wurde ein portfolioweiter CO_2-Absenkpfad erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energieträgermix in den Liegenschaften konzentriert. Mit Hilfe des jährlich aktualisierten CO_2-Absenkpfades können Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert und objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Damit wir diese Schritte ganzheitlich planen und aufeinander abstimmen können, beziehen wir die Vorgaben des CO_2-Absenkpfades in die Objektstrategien der Liegenschaften ein.

SPSS IFC CO_2-Absenkpfad und Klimaziele vs. CRREM-Pfad



Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Betrachtung entlang des CO_2-Absenkpfads sind:

- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF konnten von 2022 (6.6 $kgCO_2e/m^2$) auf 2025 (4.1 $kgCO_2e/m^2$) signifikant um über 35% reduziert werden.
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF sind geringer als die prognostizierten Emissionen aus dem Szenario nach Investitionsplanung.
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF liegen seit Lancierung des SPSS IFC deutlich unter dem CRREM-Zielpfad.
- Auch die prognostizierten Emissionen liegen in jedem Zeitpunkt zum Teil deutlich unter dem CRREM-Zielpfad.
- Die Zwischenziele 2030 (5.1 $kgCO_2e/m^2$) und 2040 (2.0 $kgCO_2e/m^2$) liegen über der prognostizierten Linie des Absenkpfades und werden somit eingehalten.
- Der Anstieg der prognostizierten Emissionen im Jahr 2026 beruht auf zwei im Jahr 2025 akquirierten Liegenschaften mit Heizöl als Energieträger (Grindelstrasse 11, Bassersdorf und Moosmattstrasse 9, Dietikon). Bei der Liegenschaft in Dietikon ist der Heizträgerwechsel auf Fernwärme bereits im 2026 erfolgt. Im Rahmen der Sanierung 2027/2028 erfolgt bei der Liegenschaft in Bassersdorf der Heizungsersatz auf eine Luft-Wärmepumpe. Mit der konsequenten Umsetzung der Massnahmen tragen wir zur Transformation von brown to green im Gebäudepark der Schweiz bei.

In diesem Berichtsjahr erfolgt ein Methodenwechsel bei der Berechnung des Absenkpfades. Der in diesem Bericht dargestellte Absenkpfad kann daher nicht mit den Vorjahren verglichen werden. Der Fokus liegt neu hauptsächlich auf dem Heizungsersatz bei Instandsetzungsmassnahmen, da hier der grösste Hebel für eine Reduktion von CO_2-Emissionen liegt. Eine Reduktion der Verbrauchswerte aufgrund von Effizienzmassnahmen (Gebäudehüllensanierungen, Betriebsoptimierungen etc.) werden nicht vorweggenommen.

Hauptänderungen:

- **Treibhausgasemissionsfaktoren:** Berücksichtigung kontinuierliche Dekarbonisierung von Fernwärme und Strom (Annahme lineare Abnahme bis 2050)
- **CO_2-Umrechnungsfaktoren:** Wechsel von Location-based[1] auf teilweise Market-based[2]. Für die Mehrheit der Liegenschaften werden Location-based-Emissionsfaktoren verwendet, da insbesondere bei Single-Tenant-Liegenschaften sowie bei neu ins Portfolio aufgenommenen Objekten keine ausreichenden Informationen zu den bezogenen Stromprodukten vorliegen.
- Keine Berücksichtigung von Gebäudehüllsanierungen/Dämmung

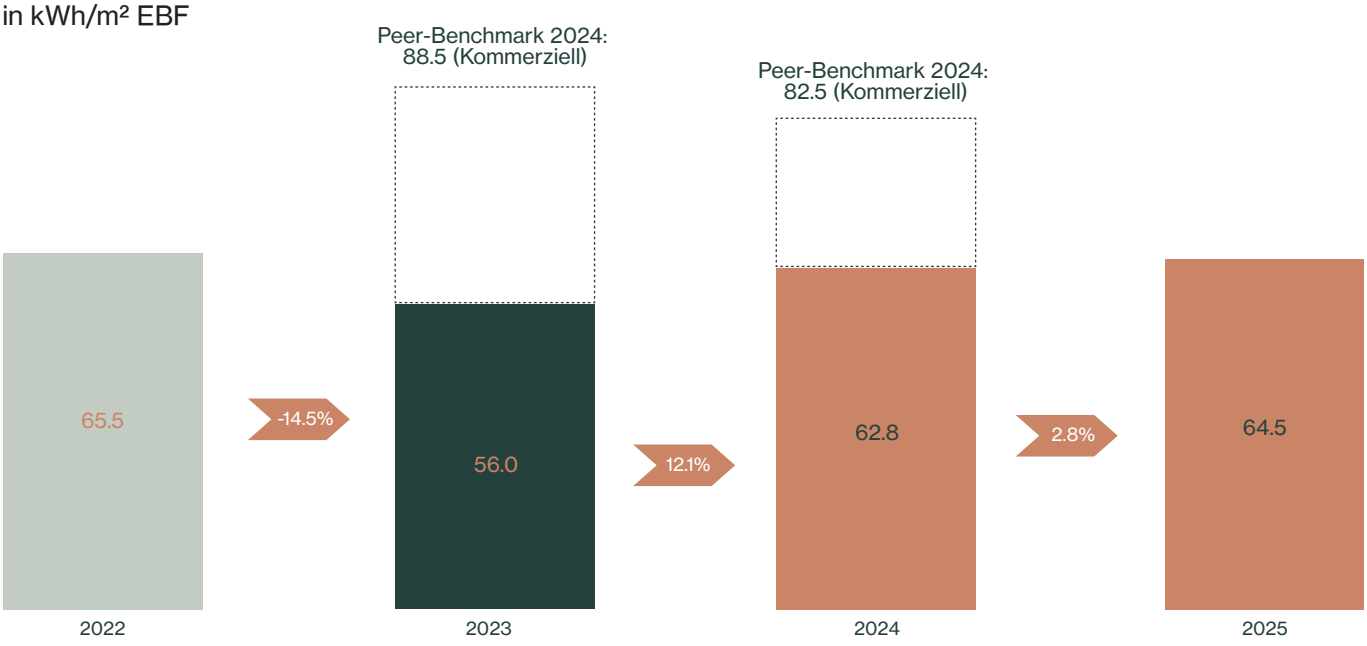
Der CO_2-Absenkpfad berücksichtigt 22 Liegenschaften (Objektinventar per 30.09.2026) und enthält effektiv gemessene Verbräuche (Wärme, Allgemeinstrom) für Single- und Multi-Tenant Liegenschaften. Der Fokus des Absenkpfades liegt aktuell auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1[3] (Öl- / Gasheizung) und 2[4] (Strom, Fernwärme) inkl. Anteilen des Scope 3. Die Scope 3 Emissionen umfassen den mieterseitigen Energieverbrauch (Scope 3.13[5]), der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde sowie vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3[6]). Als Referenzfläche dient die gemessene Energiebezugsfläche (EBF). Sind die gemessenen EBF für den Berichtszeitraum nicht verfügbar, erfolgt eine Umrechnung nach REIDA-Methodik (VMF * Umrechnungsfaktoren nach Nutzungsart). Der Absenkpfad wird mit einer klimakorrigierten CO_2-Intensität dargestellt gemäss der ADT-Methode[7].

1 Berücksichtigt Schweizer Durchschnittsemissionswerte der Netzbezüge Gas, Strom und Nah- und Fernwärme (CH-Mix)
2 Berücksichtigt die effektiv eingekauften Energieprodukte
3 Direkte Emissionen aus der Verbrennung fossiler Energien
4 Indirekte durch eingekaufte verursachte Emissionen
5 Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen (u.a. Mieterstrom)
6 Emissionen aus der Gewinnung, Herstellung und dem Transport von Brennstoffen
7 ADT = Annual Degree Days, wobei der Energieverbrauch um den Einfluss unterschiedlich warmer oder kalter Jahre bereinigt wird.

Bemerkung: Der Peer Benchmark für 2025 war zum Zeitpunkt der Publikation noch nicht verfügbar.

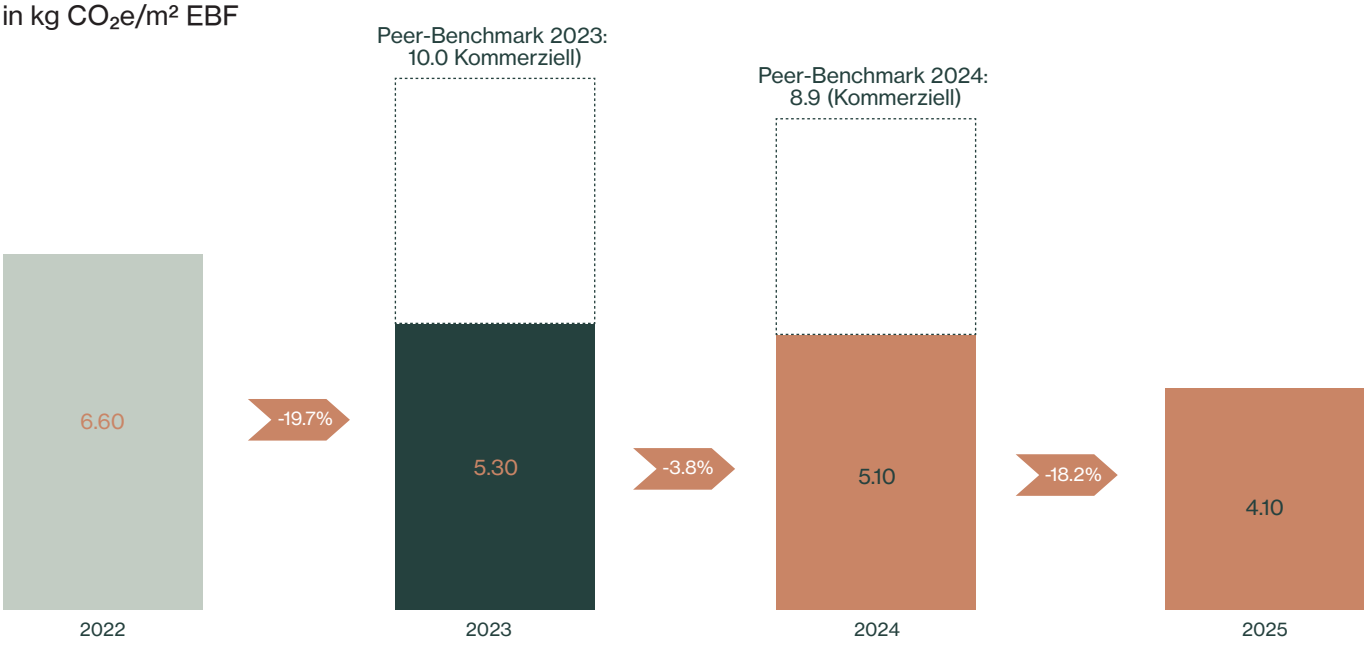
Energieintensität

in kWh/m² EBF



CO_2e-Emissionsintensität

in kg CO_2e/m² EBF



- **Nachhaltige Investitionsplanung:** Für eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Kriterien entwickeln wir für das bestehende Portfolio laufend spezifische Massnahmen. Für alle Liegenschaften wenden wir dabei eine strategische 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung an. Dafür werden sämtliche Liegenschaften einer Zustandsanalyse unterzogen und auf dieser Basis werden die Sanierungsmassnahmen geplant.
- **Sanierungs- und Ersatzmassnahmen:** Wir ersetzen die Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger und verbessern gleichzeitig die Gebäudehülle.
  - Centro Lugano Sud: Planung zusätzlicher PV-Anlage mit Batteriespeicher inkl. Prüfung eines Repowerings der aktuellen PV-Anlage
  - Thun, Bälliz 7: Planung eines neuen Nahwärmeverbundes mit dem Ziel einer gemeinschaftlichen kombinierten Kältemaschine und Wärmepumpe. Die alte bestehende Kältemaschine sowie die bestehende Gasheizung werden dabei zusammen mit dem Nachbarn in einem gemeinsamen Projekt ersetzt.
  - Dietikon, Moosmattstrasse 9: Ersatz bestehende Öl-Heizung und Inbetriebnahme neue Fernwärme sowie Projektstart neue PV-Anlage
- **Substitutionsmassnahmen:** Dazu zählen Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO_2-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
  - Niederglatt, Seeblerstrasse 13: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
  - Dietikon, Moosmattstrasse 9: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
- **Betriebsoptimierungen:** Wir ersetzen Haustechnikkomponenten oder sanieren Gebäudeteile, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern. Dadurch muss weniger externe Energie bezogen werden.
  - Centro Lugano Sud: Optimierung von Sollwerten und Regelungseinstellungen für Wärmeerzeugung
  - Solothurn, Hauptgasse 59: Reduzierung des Sollwertes Heizgruppe, Deblockieren Thermostatventile
- **Zertifizierungen Bestand:** Rund 30% der Mietflächen sind mit international anerkannten Labels zertifiziert. Dies betrifft die Liegenschaften:
  - Centro Lugano Sud, Via Cantonale: DGNB GiB, Gold
  - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: DGNB GiB, Gold
  - Stabio, Via Laveggio 5: LEED New Construction, Platinum

DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) ist ein Nachhaltigkeitszertifikat für Bestandsgebäude, das die Umwelt-, Wirtschafts- und Nutzerqualität im laufenden Betrieb bewertet und die kontinuierliche Verbesserung der Gebäudeperformance über den Lebenszyklus unterstützt.

Social (S)

Umfrage Mieterzufriedenheit

– Im Jahr 2025 haben wir unsere zweite anonymisierte Mieterbefragung durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Mit den wesentlichen Aspekten des Mietobjekts, wie Flexibilität von Raum und Fläche, Erreichbarkeit, Lärmschutz oder Barrierefreiheit zeigten sich die Mieter sehr zufrieden. Bei der mieterseitigen Bereitschaft zur Umsetzung von ESG-Massnahmen würden 4 von 10 Mietern der Eigentümerin Verbrauchsdaten ihres Unternehmens zur Verfügung stellen, um mögliche Optimierungen zu identifizieren. Geht es um Nachhaltigkeitsanforderungen am Gebäude, so sind nachhaltige Energien und natürliche Baumaterialien aus Sicht vieler Mieter die wichtigsten Aspekte. Die Umfrageergebnisse wurden analysiert und Massnahmen wurden ausgewiesen, welche durch die Bewirtschaftung strukturiert bearbeitet werden. Die Erkenntnisse aus der Umfrage werden wir nutzen, um die Beziehungen zu unseren Mietern und die Qualität des Mieterlebnisses auf dem hohen Zufriedenheitsniveau zu halten und, wo nötig, laufend zu verbessern.

Mitarbeiterschulungen

– Swiss Prime Site Solutions AG investiert intensiv in die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Zur Förderung des Wissensaufbaus – etwa zu Nachhaltigkeitsthemen – führen wir regelmässig Mitarbeiterschulungen durch. Die Schulungen werden u.a. im Rahmen von «Lunch&Learn»-Veranstaltungen durchgeführt oder Workshops mit externen Experten als Referenten. In diesem Berichtsjahr konnten wir einen Postdoc Researcher der HSG (Universität St. Gallen) für ein Inputreferat zum Trendthema «Circular Economy – Relevanz von kreislauforientierten Innovationen für die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen» gewinnen.

Governance (G)

– **Nachhaltigkeitsreporting:** Die Investoren erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin u.a. die umweltrelevanten Kennzahlen sowie den CO_2-Absenkpfad aus.

– **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** Im Berichtsjahr 2025/2026 haben wir zum dritten Mal am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei konnten wir die Punktebewertung und das 4-Star Rating in der Kategorie Standing Investments aus dem Vorjahr bestätigen.

GRESB Score und Rating «Standing Investment»



- **UN PRI Signatory:** Swiss Prime Site Solutions AG ist seit November 2022 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI). Der SPSS IFC verfolgt einen verantwortungsvollen Investitionsansatz und wendet die PRI-Grundsätze über die SPSS an, die als PRI-Signatory registriert ist und regelmässig gemäss dem PRI Reporting Framework berichtet. Damit unterstreichen wir unser Ziel, ESG-Kriterien bei unseren Anlageentscheidungen zu berücksichtigen – auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene.
- **PACTA:** Der SPSS IFC hat in der Berichtsperiode am Klimatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von Immobilienportfolien wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten. Mit unserer Teilnahme am Klimatest unterstützen wir den Bund bei der Bewertung, wie gut Immobilienportfolios mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens übereinstimmen.
- **TCFD-Report:** Im Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe ist ein gruppenweites Reporting zu den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting) erfolgt. Diese Dokumentation umfasst auch die eigenen Fonds des Asset Managements der Swiss Prime Site Solutions. Mit dem TCFD-Report erfolgt die Beurteilung möglicher Auswirkungen von Klimarisiken (physische Risiken und Transitionsrisiken), sowie die Definition entsprechender Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen.
- **Umweltrelevante Kennzahlen:** Die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wurden in diesem Berichtsjahr zum vierten Mal ermittelt und veröffentlicht. Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, verwenden wir den aktuellen REIDA CO_2e-Report «Methodische Grundlagen» als standardisierte Berechnungsgrundlage. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten, die über automatisch in den Liegenschaften verbauten Zähler ausgelesen und im Energiemanagementsystem erfasst werden. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG), sogen. Single Tenants berücksichtigt. Liegenschaften aus unterjährigen Transaktionen sind ebenfalls nicht relevant. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik[1] klimabereinigt. Die Energie- und CO_2-Kennzahlen entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based». Die Umweltkennzahlen bestätigen die Wirksamkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie und belegen, dass die kontinuierlichen Investitionen in die Dekarbonisierung des Portfolios sowie die Optimierung der Energieeffizienz die gewünschte Wirkung entfalten. Besonders hervorzuheben ist die starke Reduktion bei den CO_2-Emissionsintensitäten (–18%) sowie der gestiegene Anteil erneuerbarer Energien (+7%) gegenüber dem Vorjahr, was die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen eindrücklich unterstreicht.

1 Methode der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ADT)

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA

Energie

	Einheit	2022	2023	2024[1]	2025
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Liegenschaften	13	16	15	13
Massgebliche Fläche VMF[2]	m^2_{VMF}	56 601	86 815	85 515	81 848
Massgebliche Fläche EBF	m^2_{EBF}	64 064	98 138	96 651	92 443
Abdeckungsgrad	**EBF-%**	**100**	**100**	**100**	**100**
Energieverbrauch	**MWh / a**	**4 195**	**5 500**	**6 065**	**5 963**
Energieintensität	**kWh / m^2_{EBF}**	**65.5**	**56.0**	**62.8**	**64.5**
Brennstoffe	**MWh / a (%)**	**1 846 (44.0%)**	**2 901 (52.7%)**	**2 327 (38.4%)**	**1 842 (30.9%)**
Heizöl	MWh / a (%)	258 (6.2%)	203 (3.7%)	153 (2.5%)	0 (0.0%)
Heizgas	MWh / a (%)	1 588 (37.9%)	2 215 (40.3%)	2 174 (35.8%)	1 842 (30.9%)
Biomasse	MWh / a (%)	0 (0.0%)	484 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Wärme	**MWh / a (%)**	**1 420 (33.8%)**	**711 (12.9%)**	**1 573 (25.9%)**	**1 503 (25.2%)**
Nah- und Fernwärme	MWh / a (%)	598 (14.3%)	477 (8.7%)	410 (6.8%)	243 (4.1%)
Umweltwärme	MWh / a (%)	822 (19.6%)	234 (4.3%)	1 163 (19.2%)	1 260 (21.1%)
Elektrizität	**MWh / a (%)**	**929 (22.1%)**	**1 888 (34.3%)**	**2 165 (35.7%)**	**2 619 (43.9%)**
Elektrizität Wärmepumpe	MWh / a (%)	329 (7.8%)	94 (1.7%)	465 (7.7%)	504 (8.5%)
Elektrizität Allgemein	MWh / a (%)	601 (14.3%)	1 794 (32.6%)	1 700 (28.0%)	2 115 (35.5%)
Anteil erneuerbare Energie[3]	**(%)**	**45.3%**	**45.1%**	**51.8%**	**58.6%**
Anteil fossile Energie	**(%)**	**50.0%**	**47.6%**	**41.2%**	**32.9%**
Anteil Abwärme / Anergie	**(%)**	**24.8%**	**7.4%**	**21.8%**	**22.9%**

Treibhausgasemissionen (CO_2e)

	Einheit	2022	2023	2024	2025
CO_2e-Emissionen	**To. CO_2e / a**	**421**	**519**	**489**	**382**
CO_2e-Emissionsintensität	**$kgCO_2e / m^2_{EBF}$**	**6.6**	**5.3**	**5.1**	**4.1**
Scope 1	**To. CO_2e / a (%)**	**354 (84.3%)**	**456 (87.9%)**	**435 (88.9%)**	**336 (87.8%)**
Scope 2	**To. CO_2e / a (%)**	**66 (15.7%)**	**63 (12.1%)**	**54 (11.1%)**	**47 (12.2%)**

Wasser

	Einheit	2022	2023	2024	2025
Wasserverbrauch	**m^3**	**11 602**	**18 481**	**17 456**	**20 656**
Wasserintensität	**m^3 / m^2_{EBF}**	**0.18**	**0.19**	**0.18**	**0.22**

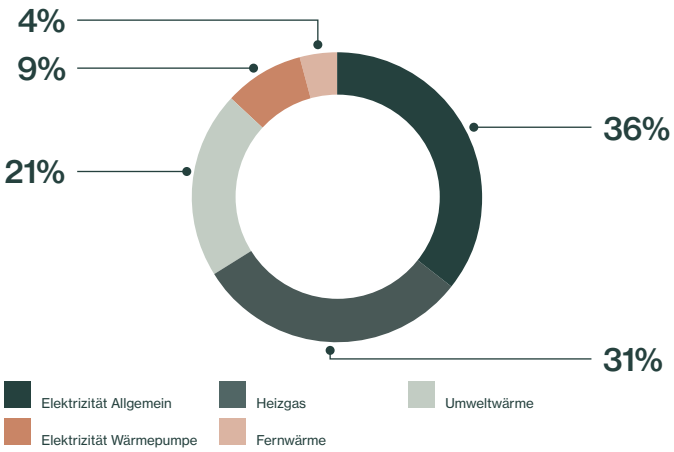
Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

1 Die Umweltkennzahlen 2024 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

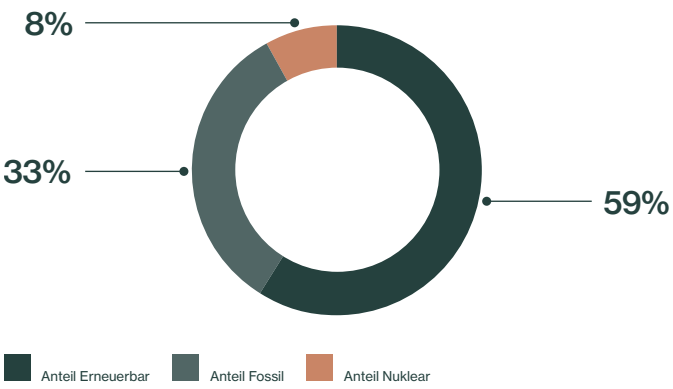
2 m^2EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen; die VMF sind nur informativ

3 Anteil Erneuerbar + Anteil Fossil + Anteil Nuklear (hier nicht abgebildet) = 100%

Energieträgermix (Basis REIDA)



Anteil Erneuerbar (Basis REIDA)



Der Anteil an Umwelt- und Fernwärme im Energieträgermix umfasst gemäss REIDA 25% und der Anteil an erneuerbaren Energien 59%.

Erfolgsprojekte im Bereich Nachhaltigkeit

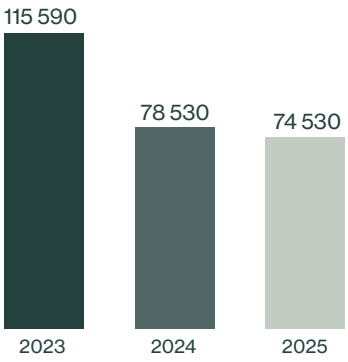
Etabliertes Energiecontrolling und Betriebsoptimierung
Für das gesamte Portfolio wurde eine Organisation für Energiecontrolling (EC) und Betriebsoptimierung (BO) der einzelnen Liegenschaften durch externe Partner aufgebaut. Voraussetzung für eine EC/BO-Organisation ist, dass alle Liegenschaften im Portfolio mit einem automatisch auslesbaren Zähler ausgestattet sind. Die Verbrauchsdaten werden dabei automatisch im Energiemanagementsystem erfasst. Durch ein EC/BO-System können die Verbräuche kontrolliert werden und gegebenenfalls Einstellungen vor Ort vorgenommen werden, um Abweichungen zu korrigieren. Dadurch ist eine Erfolgskontrolle möglich und es können fehlerfreie und vollständige Energiedaten sichergestellt werden. Somit können die Nachhaltigkeitsziele schneller und mit einer hohen Qualität und Transparenz erreicht werden.

Zwei Erfolgsprojekte
Bei dem Bürogebäude Avenue J.J. Rousseau, Neuchâtel und der Liegenschaft Buchental, Oberbüren konnte durch eine systematische Betriebsoptimierung Energie eingespart und dauerhaft tiefere Kosten generiert werden.

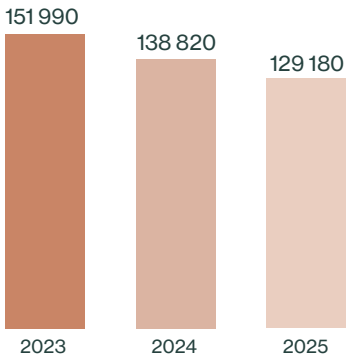
Massnahmen:
- Anpassung Betriebszeiten auf effektive Nutzung
- Anpassung Heizkurve
- Anpassung Steuerung verschiedener Regelkreise

Avenue J.-J. Rousseau 7–11, 2000 Neuchâtel

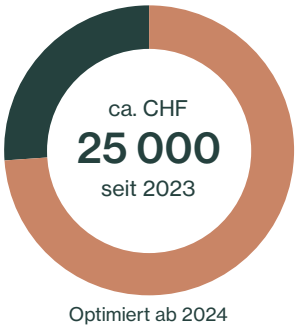
Strom **-35%**
115 590 → 74 530 kWh



Wärme **-15%**
151 990 → 129 180 kWh



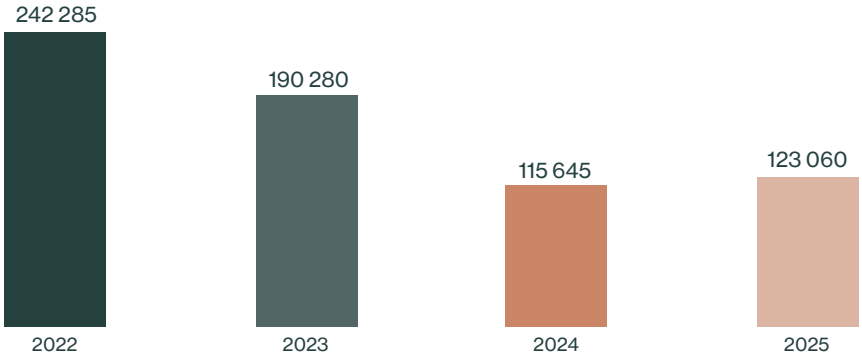
Kumulierte Kosteneinsparung



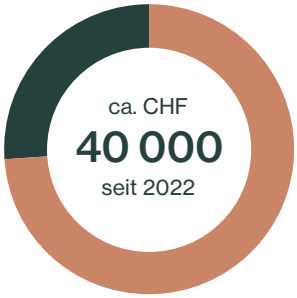
Die Betriebsoptimierung senkte den Energieverbrauch innerhalb von zwei Jahren bei Strom um 35% und bei Wärme um 15%. Damit konnten CHF 25 000 seit 2023 eingespart werden.

Buchental 4, 9245 Oberbüren

Wärme **-49%**
242 285 → 123 060 kWh



Kumulierte Kosteneinsparung



Optimiert ab 2023

Einsparung 2025 gegenüber 2022

Die Betriebsoptimierung senkte den Energieverbrauch innerhalb von drei Jahren bei Wärme um 49%. Damit konnten CHF 40 000 seit 2022 eingespart werden.



Foto: Avenue J.-J. Rousseau 7, Neuchâtel

Wesentliche Kennzahlen

22
Objekte im Eigentum

5
Zukäufe im Jahr 2025/2026

622.9 Mio. CHF
Verkehrswert

31.8 Mio. CHF
Mietertrag [SOLL]

28.3 Mio. CHF
Ø Objektvolumen

176 000 m²
Mietfläche

6.5 Jahre
WAULT

27 %
Anteil Office

27 %
Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

59 %
Anteil «Erneuerbare Energieträger»

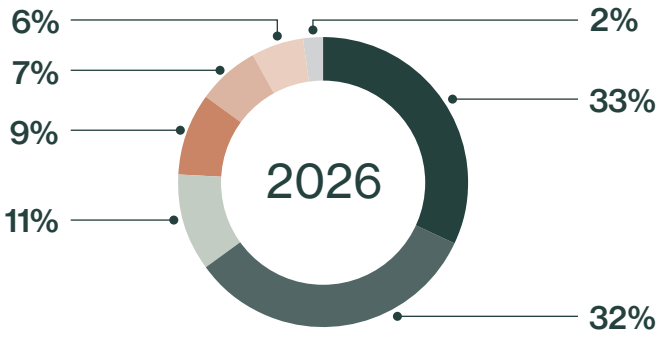
4.93 %
Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

4.22 %
Nettorendite (Basis Verkehrswert)

Portfoliostruktur

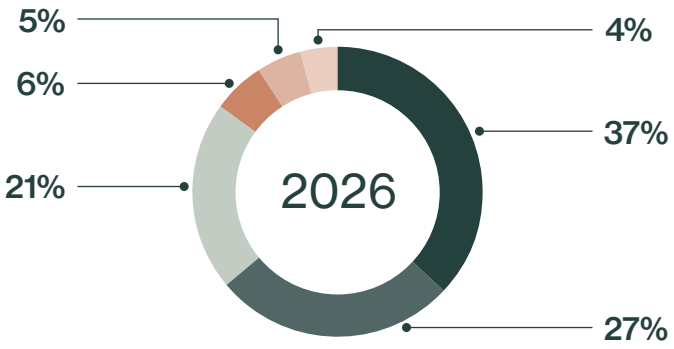
Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	30.09.2026	30.09.2025
Zürich	**33%**	23%
Südschweiz	**32%**	43%
Bern	**11%**	2%
Zentralschweiz	**9%**	12%
Ostschweiz	**7%**	10%
Nordwestschweiz	**6%**	8%
Westschweiz	**2%**	2%



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	30.09.2026	30.09.2025
Handel/Verkauf	**37%**	47%
Büro/Verwaltung	**27%**	29%
Gewerbe/Industrie	**21%**	14%
Lager/Archiv	**6%**	5%
Parking	**5%**	4%
Sonstiges	**4%**	1%



Vermögensrechnung

Aktiven in CHF	30.09.2026	30.09.2025
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 141 382	1 283 700
Grundstücke		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	622 899 000	462 773 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
Total Grundstücke	**622 899 000**	**462 773 000**
Sonstige Vermögenswerte	3 662 332	2 931 019
Gesamtfondsvermögen	**627 702 714**	**466 987 719**

Passiven in CHF	30.09.2026	30.09.2025
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–94 600 000	–81 460 000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–14 000 000	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–9 285 541	–9 423 872
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**–117 885 541**	**–90 883 872**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–46 000 000	–40 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	**–46 000 000**	**–40 000 000**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**463 817 173**	**336 103 847**
Geschätzte Liquidationssteuern	–12 761 567	–6 616 886
Nettofondsvermögen	**451 055 606**	**329 486 961**

Anzahl Anteile im Umlauf	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	**3 119 673**	**2 342 755**
Ausgegebene Anteile	1 091 885	779 918
Zurückgenommene Anteile	0	3 000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	**4 211 558**	**3 119 673**
Nettoinventarwert pro Anteil	**107.10**	**105.62**

Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
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	111 815 264	77 133 257
Gesamterfolg	27 621 541	18 961 245
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	–320 000	740 000
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**451 055 606**	**329 486 961**

Angaben früherer Jahre	Nettofonds-vermögen	Inventarwert pro Anteil
30.09.2025	329 486 961	105.62
30.09.2024	244 117 258	104.20
30.09.2023	243 790 202	104.06

Informationen zur Bilanz in CHF	30.09.2026	30.09.2025
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	1 170 000	1 490 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Erträge der Bank- und Postguthaben		12 404	857
Mietzinseinnahmen		25 642 743	23 909 169
Sonstige Erträge		576 090	406 848
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		2 549 551	1 817 209
Total Ertrag		**28 780 788**	**26 134 082**

Aufwand in CHF		01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–1 261 043	–2 336 624
Sonstige Passivzinsen		–3 477	–1 461
Unterhalt und Reparaturen		–786 960	–643 184
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		–1 209 257	–1 186 687
– Verwaltungsaufwand	[1]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		–353 984	–316 113
– Gewinn- und Kapitalsteuern		–833 616	–519 120
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand	[2]	–69 425	–60 883
Schätzungsaufwand		–90 790	–59 100
Abschreibungen auf Grundstücken		0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen		320 000	–740 000
– Zuweisung		0	–880 000
– Entnahme		320 000	140 000
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung		–2 401 667	–2 094 460
– die Depotbank		–154 747	–84 682
– die Immobilienverwaltungen		–616 794	–661 231
Sonstige Aufwendungen		–543 324	–233 534
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		**–8 005 084**	**–8 937 078**
Nettoertrag		**20 775 704**	**17 197 004**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–15 483	983 806
Realisierter Erfolg		**20 760 222**	**18 180 810**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		13 006 000	2 792 000
Veränderung der Liquidationssteuern		–6 144 681	–2 011 565
Gesamterfolg		**27 621 541**	**18 961 245**

[1] Die Verwaltungshonorare der Liegenschaftsverwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.
[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 69.4 (Vorjahr TCHF 60.9). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

Verwendung des Erfolgs in CHF	30.09.2026	30.09.2025
Nettoertrag der Rechnungsperiode	20 775 704	17 197 004
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	6 512 089	4 913 450
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**27 287 793**	**22 110 454**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	20 636 634	15 598 365
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	**6 651 159**	**6 512 089**



Foto: Oberer Steisteg 18, 20, Schwyz

Anhang

	30.09.2026	30.09.2025
Kennzahlen		
Mietausfallrate	4.42%	1.82%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	24.82%	26.25%
Ausschüttungsrendite[1]	4.55%	4.44%
Ausschüttungsquote	100.88%	86.96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.01%	79.37%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	0.75%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER_{REF} MV)[1]	0.95%	1.10%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.26%	5.90%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.10%	4.38%
Agio/Disagio[1]	0.65%	6.52%
Performance[1]	2.33%	18.96%
Anlagerendite	6.44%	6.36%

1) Per 30.09.2025 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.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2026 bei 3.35%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2026 bei 3.35%.

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

Inventar der Liegenschaften per 30.09.2026
Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Mietertrag IST)	
Kommerziell	610 570 000	100.0%	622 899 000	100.0%	25 642 743	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Total	**610 570 000**		**622 899 000**		**25 642 743**	



Foto: Schiffmühlestrasse 34a–b, Untersiggenthal

Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF) Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag[1]	Mietzinsausfälle[1]		Bruttoerträge[1] (Nettomietertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 491 000	7 629 000	505 180	–	0.0%	505 180	6.6%
Bassersdorf, Grindelstrasse 11	1981	Alleineigentum (100%)	39 801 000	42 145 000	199 178	–	0.0%	199 178	2.8%
Bedano, Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	21 162 000	15 274 000	1 058 046	438 289	41.4%	619 757	6.9%
Beringen, Anthoptstrasse 6	2021	Alleineigentum (100%)	17 862 000	18 214 000	187 500	–	0.0%	187 500	4.1%
Bern, Schwarztorstrasse 96	1989	Alleineigentum (100%)	22 579 000	25 687 000	111 839	2 500	2.2%	109 339	5.2%
Dietikon, Moosmattstrasse 9, Silbernstrasse 10	1962	Alleineigentum (100%)	31 251 000	32 493 000	1 632 181	26 272	1.6%	1 605 908	5.0%
Grancia, Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	91 316 000	93 313 000	7 131 937	23 212	0.3%	7 108 725	7.6%
Luzern, Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	23 337 000	24 022 000	1 084 660	272 811	25.2%	811 849	4.5%
Lyss, Grenzstrasse 24, 24a	1985 / 2022	Alleineigentum (100%)	29 586 000	31 732 000	1 119 809	–	0.0%	1 119 809	4.2%
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 793 000	10 380 000	517 156	12 323	2.4%	504 833	5.0%
Niederglatt, Seeblerstrasse 13	1963	Alleineigentum (100%)	32 571 000	33 457 000	666 667	–	0.0%	666 667	4.8%
Oberbüren, Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 728 000	28 470 000	1 586 548	–	0.0%	1 586 548	5.6%
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	10 320 000	10 176 000	603 715	137 262	22.7%	466 454	5.9%
Solothurn, Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 428 000	20 822 000	819 590	–	0.0%	819 590	3.9%
St. Gallen, Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	9 401 000	9 324 000	389 530	–	0.0%	389 530	4.2%
Stabio, Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 258 000	78 069 000	3 409 200	–	0.0%	3 409 200	4.4%
Stabio, Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 345 000	10 001 000	432 996	–	0.0%	432 996	4.3%
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	25 101 000	23 896 000	1 143 881	183 964	16.1%	959 917	4.8%
Thun, Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 591 000	11 279 000	480 685	–	0.0%	480 685	4.3%
Untersiggenthal, Schiffmühlestrasse 34a–b	2010 / 2020	Alleineigentum (100%)	16 483 000	16 581 000	785 815	–52	–0.0%	785 868	4.7%
Winterthur, Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 744 000	20 774 000	632 417	–	0.0%	632 417	3.0%
Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	53 422 000	59 161 000	2 330 331	89 536	3.8%	2 240 794	3.9%
Gesamttotal			**610 570 000**	**622 899 000**	**26 828 858**	**1 186 115**	**4.4%**	**25 642 743**	**4.9%**

1) Nicht annualisiert

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind		30.09.2026
	effektiv	**maximal**
a) Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	0.46%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	6.13%	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	1.12%	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) Vergütungen an die Depotbank		
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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.2026
Grundstückkäufe	0
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	4 100 000

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren	30.09.2026
1 bis 5 Jahre	25 000 000
> 5 Jahre	21 000 000

Anlagen	30.09.2026
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.	622 899 000
Total Anlagen	**622 899 000**

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Kredite

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2026)

Kreditart	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
SARON	30.09.2026	12.10.2026	20 000 000	0.80%
SARON	30.09.2026	31.10.2026	44 600 000	0.75%
SARON	30.09.2026	31.10.2026	15 000 000	0.75%
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%
Festhypothek	30.09.2026	30.09.2035	10 000 000	1.64%
Festhypothek	30.09.2026	30.09.2036	11 000 000	1.69%
Total			**140 600 000**	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2025–30.09.2026)

Kreditart	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
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%
Festhypothek	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%
Festvorschuss	30.03.2026	29.04.2026	68 000 000	0.83%
SARON	30.03.2026	30.04.2026	13 500 000	0.88%
SARON	30.04.2026	29.05.2026	7 500 000	0.75%
SARON	29.05.2026	29.06.2026	7 500 000	0.75%
SARON	29.06.2026	29.07.2026	5 500 000	0.75%
SARON	29.06.2026	31.07.2026	18 500 000	0.80%
SARON	17.07.2026	31.07.2026	32 000 000	0.80%
Festvorschuss	31.07.2026	31.08.2026	6 500 000	0.77%
SARON	31.07.2026	31.08.2026	42 000 000	0.80%
SARON	31.07.2026	31.08.2026	44 600 000	0.75%
SARON	31.08.2026	30.09.2026	42 000 000	0.80%
SARON	31.08.2026	30.09.2026	44 600 000	0.75%
Festvorschuss	31.08.2026	30.09.2026	6 500 000	0.75%
SARON	01.09.2026	30.09.2026	11 500 000	0.80%

Laufende Darlehen und Kredite (per 30.09.2026)

Kreditart	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
unbesichert	30.09.2026	30.12.2026	14 000 000	0.35%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 30.09.2026)

Käufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkehrswert
Bassersdorf, Grindelstrasse 11	Kommerziell genutzte Liegenschaft	42 145 000
Beringen, Anthoptstrasse 6	Kommerziell genutzte Liegenschaft	18 214 000
Bern, Schwarztorstrasse 96	Kommerziell genutzte Liegenschaft	25 687 000
Lyss, Grenzstrasse 24, 24a	Kommerziell genutzte Liegenschaft	31 732 000
Niederglatt, Seeblerstrasse 13	Kommerziell genutzte Liegenschaft	33 457 000
Total		**151 235 000**

Verkäufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkaufspreis
keine		

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren, Winterthur (Rudolf-Diesel-Str.)	12.6%
VF International Sagl	Grancia, Stabio	12.6%

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 Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag datiert vom 13. März 2026. Er wurde gleichentags auf www.swissfunddata.ch publiziert und am 10. März 2026 von der FINMA genehmigt. Für die Berichtsperiode vor dem 13. März 2026 waren 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).

Nach Abschluss der Rechnungsperiode wurde der dem Fondsvertrag angehängte Prospekt angepasst. Die vorgenommenen Anpassungen betreffen hauptsächlich Artikel 2.3. des Prospekts, dort vor allem den bereits im Juni 2026 kommunizierten Wechsel im Verwaltungsrat der Fondsleitung (Martina Moosmann ersetzte Marcel Kucher) sowie den Austritt von Deniz Orga aus dem Unternehmen. Deniz Orga war bis zum Ende der Berichtsperiode Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung (vgl. auch unten). Kleinere redaktionelle Anpassungen wurden auch in Artikel 7 vorgenommen, wo betreffend die ESG-Berichterstattung die Verweise auf spezifische Jahresberichte durch allgemeine Hinweise auf die Jahresberichterstattung ersetzt wurden.

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

Während der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung. Seit 1. März 2026 führt innerhalb der Fondsleitung Anissa Kühni als «Head Asset Management» sowohl das Asset Management des SPSS IFC als auch dasjenige des anderen von der Fondsleitung verwalteten vertraglichen Anlagefonds, Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Anissa Kühni war bereits zuvor bei der Fondsleitung tätig.

Nach Abschluss der Berichtsperiode ist Deniz Orga, Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung, aus dem Unternehmen ausgeschieden. Zudem wird Ricardo Ferreira, Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung, das Unternehmen ebenfalls verlassen.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

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

30. September 2026

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2026

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 30.09.2026 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 bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische Risiken werden pro

Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 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.

Bewertungsresultat

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 22 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2025 bis 30.09.2026 wurden fünf Liegenschaften akquiriert. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden keine Liegenschaften im Bestand neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2026 bei 3.35%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2026 bei 3.35%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2026 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 622'899'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	**22**	**622'899'000**	**3.35%**	**3.35%**

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

Bericht der Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 30-40) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

– identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat der Fondsleitung auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. November 2026

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