

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Factsheet per 30.06.2023

Anlageziel

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial („SPSS IFC“) verfolgt das Ziel einer attraktiven und nachhaltigen Dividendenausschüttung.

Anlagestrategie

Der SPSS IFC investiert direkt in kommerzielle Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Dabei stehen eine breite Vermögensdiversifikation, hohe Cashflow Stabilität und Standorte an wirtschaftlich etablierten Lagen im Investmentfokus.

Die Asset Allocation ist primär auf die Nutzungsarten Büro, Gewerbe und Retail ausgerichtet. Die wesentlichen Investitionskriterien für die Anbindung von Opportunitäten definieren sich nach:

- Attraktivität Rendite-Risikoprofil
- Stabilität Cashflows und EBIT Effizienz
- Adäquate ESG-Faktoren
- Breite Mieterdiversifikation mit guter Reputation
- Hauptsächlich Alleineigentum
- Direkt gehaltene Immobilien

Fondsinformationen

Fondsbezeichnung	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Valorennummer	113 909 906
ISIN	CH1139099068
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Anlegerkreis	Qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG
Börse	Täglicher Handel via OTC (bei BCV – PropertyMatch)
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Erstlancierung	17.12.2021

Kennzahlen per 31.03.2023 (Halbjahresabschluss 2022/2023)

Inventarwert pro Anteil in CHF	105.03
Schlusskurs in CHF (Mid) ¹	100.00
Disagio/Agio	-4.79%
Verkehrswert der Liegenschaften	437 891 000
Gesamtvermögen (GAV) in CHF	447 920 344
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	246 051 412
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ²	44.35%
Ausschüttung pro Anteil in CHF ³	3.50
Ausschüttungsrendite ⁴	3.55%
Ausschüttungsquote	86.35%
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁵	2.63%
Return on Invested Capital (ROIC) ⁵	1.77%
Anlagerendite ⁵	2.71%
davon Cashflow-Rendite ⁵	2.63%
davon Wertänderungsrendite ⁵	0.08%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ⁶	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ⁶	1.17%
Management Fee p.a.	0.47%
Mietausfallrate	3.74%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.81 Jahre

1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

2) FINMA Ausnahmegenehmigung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten zwei Jahre nach Lancierung

3) Ex-Datum: 18.11.2022 / Zahlungsdatum: 9.12.2022

4) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021 - 30.09.2022)

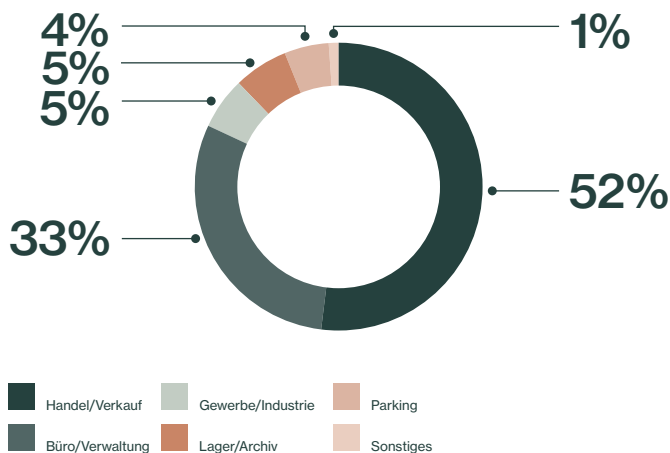
5) Berechnung für 6 Monate (01.10.2022 - 31.03.2023)

6) Berechnung für die vergangenen 12 Monate (01.04.2022 - 31.03.2023)

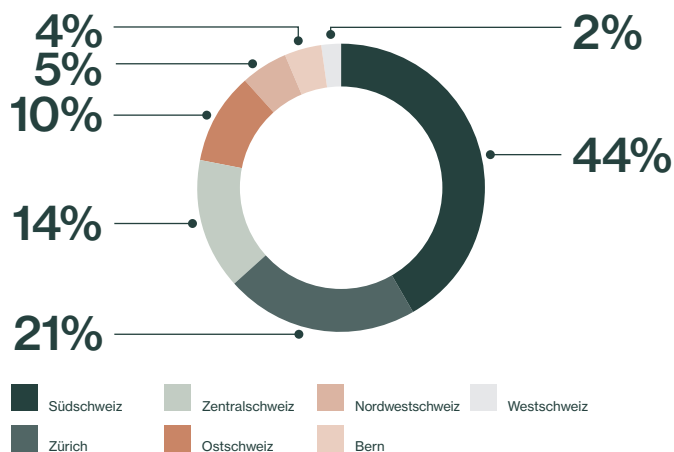
Performance (per 30.06.2023)

1 Monat	3 Monate	6 Monate	YTD	s.i. 17.12.2021
-0.96%	5.64%	6.19%	6.19%	6.61%

Portfolio nach Nutzungsarten per 31.03.2023 (Soll-Mietertrag)



Portfolio nach Regionen per 31.03.2023 (Verkehrswert)



Für mehr Informationen zum SPSS IFC besuchen Sie unsere [Website](#) oder kontaktieren Sie:



Maximilian Hoffmann
 CIO Funds (Commercial)
maximilian.hoffmann@sps.swiss
 +41 58 317 16 57



Fabian Linke
 Head Business Development
fabian.linke@sps.swiss
 +41 58 317 17 98

Rechtliche Hinweise

Die hierin enthaltenen Informationen sind einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richten sich ausschliesslich an Personen, die als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 oder Art. 10 Abs. 3ter des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) gelten. Sie richten sich explizit nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterstehen, welche den Zugang oder ihre Veröffentlichung oder die Zeichnung oder den Erwerb der betreffenden Anteile durch solche Personen verbietet (aufgrund der Staatsangehörigkeit der betreffenden Person, ihres Wohnsitzes oder aus anderen Gründen), und dürfen nicht an solche Personen weitergegeben werden.

Bei den hierin enthaltenen Informationen handelt es sich um Werbung. Sie stellen keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt dar und sind weder als Angebot noch als Beratung oder Aufforderung zur Zeichnung bzw. zum Erwerb oder zur Veräusserung irgendwelcher Finanzinstrumente zu verstehen. Eine Zeichnung bzw. ein Erwerb von Anteilen sollte nur nach gründlichem Studium des betreffenden aktuellen Prospekts und des betreffenden aktuellen Fondsvertrags erfolgen sowie gestützt auf eine eigene Beurteilung der persönlichen Umstände und der möglichen juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Folgen, allenfalls unter Beizug professioneller Berater. Der aktuelle Prospekt und der aktuelle Fondsvertrag 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. Die hierin enthaltenen Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers.

Diese Präsentation wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG gibt 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. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis der Swiss Prime Solutions AG weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden.

Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator ist für aktuelle und künftige Ergebnisse. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performance-Daten lassen sodann die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Gesamtheit derjenigen Vergütungen und Nebenkosten, die laufend dem Vermögen der Kollektivanlage belastet werden (Betriebsaufwand), retropektiv in einem %-Satz des Nettovermögens aus. Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

Quartalskommentar des CIOs

Der SPSS IFC behauptet sich auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin als robust und resilient. Das antizyklische Investitionsverhalten und der klare Fokus auf eine nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik sind weiterhin Leitfaden der Anlagestrategie auf dem SPSS IFC.

Die Leerstandsquote verbleibt mit rund 2.4% weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Die hohe Indexierungsquote von durchschnittlich 91% führt dem SPSS IFC darüber hinaus vertraglich zugesicherte Mietzinssteigerungen zu und dient als Schutzmechanismus gegen Inflationsausprägungen. Der WAULT liegt mit 5.5 Jahren weiterhin auf einem hohen Niveau und bietet dem Portfolio- und Assetmanagement ausreichend Planungssicherheit in der Umsetzung von nachhaltigen Investitionsmassnahmen. Kumuliert wirken sich die beiden positive Effekte, der niedrigen Leerstandsquote einerseits und der Mietzinsanpassungen aufgrund Indexierungen andererseits, wesentlich auf das Cashflow Ergebnis aus und zahlen damit strategiekonform dem übergeordneten Ziel der attraktiven und nachhaltigen Dividendenpolitik ein.

Neben der angestrebten Cashflow Attraktivität wurden die Nachhaltigkeitsthemen aktiv weiterverfolgt. Operativ wurde der Ausbau von automatisierten Verbrauchersleesegeräten weiter ausgebaut. Hierdurch kann auf weiteren Liegenschaften mit KI Unterstützung intelligente und effiziente Betriebsoptimierungen umgesetzt werden und somit die Verbräuche und die Kosten auf den Liegenschaften reduziert werden. Darüber hinaus wurde die erstmalige GRESB Teilnahme (GRESB GRACE PERIOD) im vergangenen Quartal erfolgreich eingegeben. Ziel ist, eine vollständige GRESB Bewertung per 2024 einzugeben und damit zum frühestmöglichen Umsetzungszeitpunkt.

Der Ausbau des Portfolios durch Zukäufe wird selektiv betrieben. Liegenschaftszugänge müssen portfolioadäquate Risiko- und Ertragsprofile aufweisen, mit Fokus auf eine attraktive und nachhaltige Cashflow-Rendite. In der vergangenen Berichtsperiode wurden keine Zukäufe getätigt.