

# Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

## Factsheet per 30.09.2022

### Anlagestrategie

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial investiert direkt in kommerzielle Liegenschaften an guten, bis sehr guten Lagen in der ganzen Schweiz.

Dabei stehen eine breite Diversifikation, hohe Cashflow Stabilität und Standorte an wirtschaftlich etablierten Lagen im Investmentfokus. Die Nutzungsarten Büro, Gewerbe und Retail stehen hierbei im Vordergrund.

Die wesentlichen Investitionskriterien für die Anbindung von Opportunitäten definieren sich dabei:

- Hohe Mieterdiversifikation mit hochgradiger Bonität und Reputation
- Wertsteigerungspotential durch Bestandsentwicklungen
- Hauptsächlich Alleineigentum
- Stabile Cashflows mit geringen Leerstandsquoten
- Attraktives Kosten-Ertragsprofil

### 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 / Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG)
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Erstlancierung	17.12.2021

### Kennzahlen (per 30.09.2022)

Inventarwert pro Anteil in CHF	105.75
Schlusskurs in CHF	98.50
Disagio/Agio	-6.86%
Verkehrswert der Liegenschaften	346 444 000
Gesamtvermögen (GAV) in CHF	349 625 204
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	224 155 040
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>	34.85%
Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>2</sup>	3.50
Ausschüttungsrendite <sup>3</sup>	3.55%
Ausschüttungsquote	86.35%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	5.75%
Return on Invested Capital (ROIC) <sup>3</sup>	4.01%
Anlagerendite <sup>3</sup>	5.75%
davon Cashflow-Rendite <sup>3</sup>	4.05%
davon Wertänderungsrendite	1.70%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>4</sup>	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>4</sup>	1.03%
Management Fee p.a.	0.47%
Mietausfallrate	3.59%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	3.81 Jahre

Kennzahlen basierend auf dem Jahresabschluss (geprüft) per 30.09.2022

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

2) Ex-Datum: 18.11.2022 / Zahlungsdatum: 9.12.2022

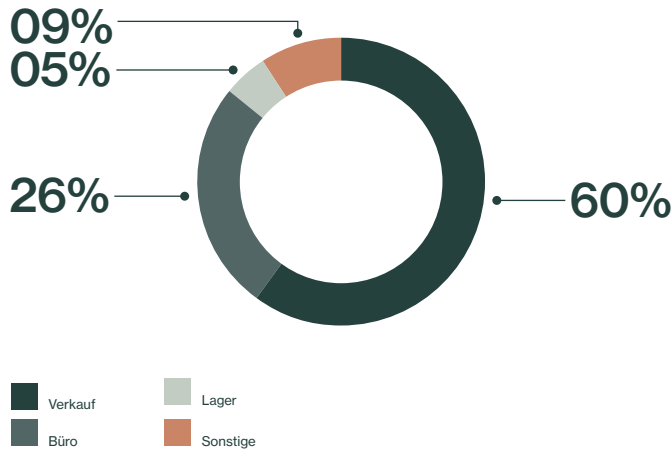
3) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021-30.09.2022)

4) Annualisierte Kennzahlen

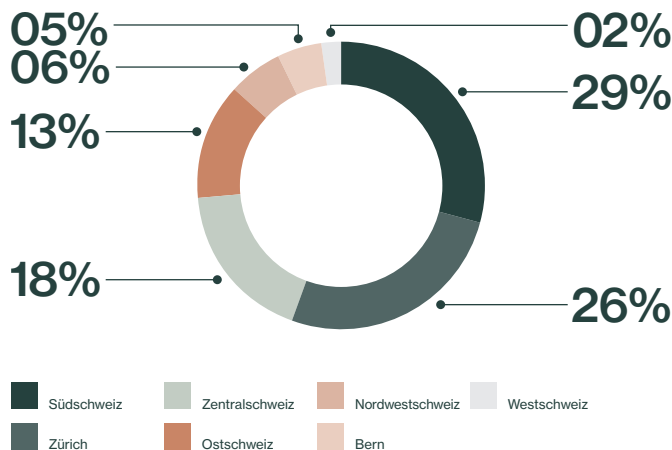
### Performance

1 Monat	3 Monate	6 Monate	YTD	s.i. 17.12.2021
-2.96%	-2.72%	-5.74%	-2.34%	-0.39%

**Portfolio nach Nutzungsarten per 30.09.2022 (Soll-Mietertrag)**



**Portfolio nach Regionen per 30.09.2022 (Verkehrswert)**



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



**Fabian Linke**  
 Head Business Development & Fundraising  
[fabian.linke@sps.swiss](mailto:fabian.linke@sps.swiss)  
 +41 58 317 17 98



**Maximilian Hoffmann**  
 CIO Funds  
[maximilian.hoffmann@sps.swiss](mailto:maximilian.hoffmann@sps.swiss)  
 +41 58 317 16 57

**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](http://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**

Per 30.09.2022 wurde erstmalig ein geprüfter Jahresbericht publiziert. Der Jahresbericht 2021/2022 reflektiert das Ergebnis eines verkürzten Geschäftsjahres von rund 9 Monaten seit der Erst lancierung am 17. Dezember 2021. In dieser Periode wurde ein dynamisches Wachstum erzielt und ein ertragsstarkes Portfolio mit Wertschöpfungspotentialen aufgebaut. Die antizyklische Ausrichtung der Anlagestrategie auf kommerzielle Liegenschaften erweist sich in Zeiten steigender Inflation aufgrund der Mietvertrags-Indexierungen als richtig und resilient.

Mit einer Anlagerendite von 5.75% zeigt der SPSS IFC bereits in seiner Aufbauphase ein starkes Ergebnis. Die Cashflow-Rendite des verkürzten Geschäftsjahres von 4.05% übertrifft die gesetzte annualisierte Zielbandbreite von 3.5 bis 4.0%. Das zugesprochene Eigenkapital der Investoren konnte vollständig und strategiekonform angelegt werden. Der Einsatz von Fremdkapital wurde dabei im Hinblick auf antizipierte Zinsschritte im Durchschnitt der Berichtsperiode gezielt auf einem moderaten Level gehalten. Mit unserem breiten Marktzugang und einer disziplinierten Einkaufspolitik konnten innerhalb von 9 Monaten 16 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 350 Mio. zugekauft werden.

Die Leerstandsquote liegt mit 3.6% am unteren Rand der Bandbreite des strategischen Zielkorridors von 3% bis 8%. Der moderate Anstieg der Leerstandsquote zwischen Halbjahr und Jahresende 2021/2022 ist im Wesentlichen auf den Initial-Leerstand des Centro Lugano Sud zurückzuführen, welcher sich bereits in der Wiedervermietung befindet. Das Centro Lugano Sud bietet mit seinen ca. 3 Mio. Besuchern pro Jahr, seiner hohen Visibilität und hohem Bekanntheitsgrad eine herausragende Plattform für Retail-Mieter im Tessin.