

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Factsheet per 31.03.2023

Anlagestrategie

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial („SPSS IFC“) 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)
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	keine
Ausschüttungsrendite	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	2.63%
Return on Invested Capital (ROIC) ³	1.77%
Anlagerendite ³	2.71%
davon Cashflow-Rendite ³	2.63%
davon Wertänderungsrendite ³	0.08%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ⁴	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ⁴	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 Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten zwei Jahre nach Lancierung

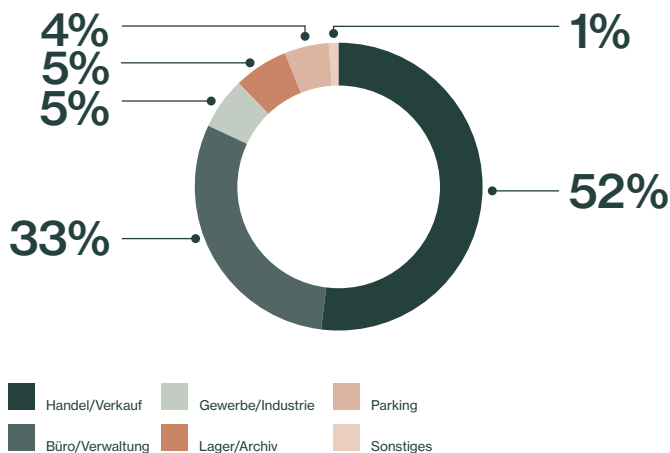
3) Berechnung für 6 Monate (01.10.2022 - 31.03.2023)

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

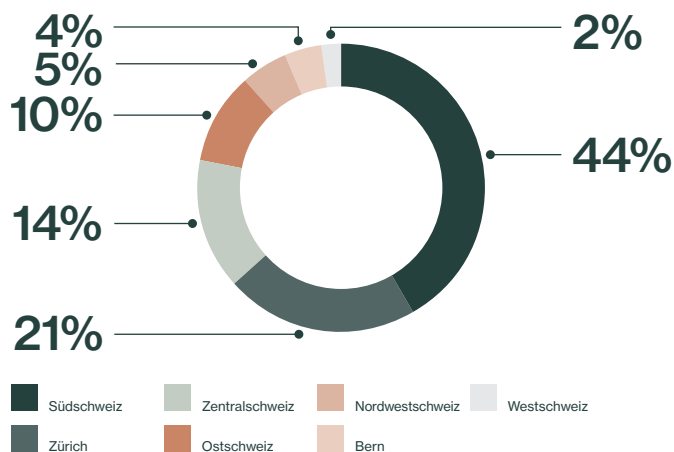
Performance (per 31.03.2023)

1 Monat	3 Monate	6 Monate	YTD	s.i. 17.12.2021
-0.51%	0.52%	4.03%	0.52%	0.92%

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:



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



Maximilian Hoffmann
 CIO Funds (Commercial)
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 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 schliesst das 1. Halbjahr 2022/2023 mit einer kumulierten Anlagerendite nach 6 Monaten von 2.71% ab. Die Anlagerendite von 2.71% setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 2.63% und einer Wertänderungsrendite von 0.08% zusammen. Die annualisierte Zielbandbreite der Cashflow-Rendite von 3.5% bis 4.0% wurde damit nach 6 Monaten bereits zu 75% erreicht.

Im 1. Halbjahr 2022/2023 ist das Portfolio durch Zukäufe von rund CHF 91 Mio. auf CHF 438 Mio. gewachsen. Dies entspricht einem Wachstum von rund 27%. Der WAULT konnte auf 5.8 Jahre ausgebaut werden und beläuft sich damit auf dem höchsten Stand seit Lancierung des Fonds. Die Mietausfallverluste liegen im 1. Halbjahr 2022/2023 mit 3.7% weiterhin auf einem sehr tiefen Stand.

Massnahmen zur erstmaligen GRESB Eingabe (GRESB GRACE PERIOD) per 2023 sind umgesetzt. Ziel ist, die erstmalige Eingabe per Mitte Jahr 2023 erfolgreich zu realisieren. Eine vollständige GRESB Bewertung ist per 2024 angestrebt und damit zum frühestmöglichen Umsetzungszeitpunkt.

Der SPSS IFC behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut. Mit ca. 91% indexierten Mietverträgen ist eine hohe Resilienz gegenüber Inflationsausprägungen gegeben. Die fundamentalen Nettoerrenditen der Liegenschaften von durchschnittlich 4.13% stützen nachhaltig die hohe Cashflow-Rendite des SPSS IFC und bleiben weiterhin im Fokus der Fondsleitung. 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.