

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Factsheet per 31.12.2022

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 ¹	34.85%
Ausschüttung pro Anteil in CHF ²	3.50
Ausschüttungsrendite ³	3.55%
Ausschüttungsquote	86.35%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	5.75%
Return on Invested Capital (ROIC) ³	4.01%
Anlagerendite ³	5.75%
davon Cashflow-Rendite ³	4.05%
davon Wertänderungsrendite	1.70%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ⁴	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ⁴	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

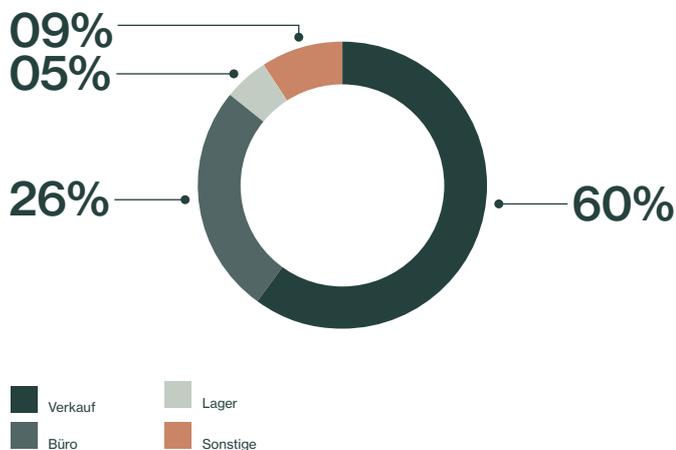
3) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021-30.09.2022)

4) Annualisierte Kennzahlen

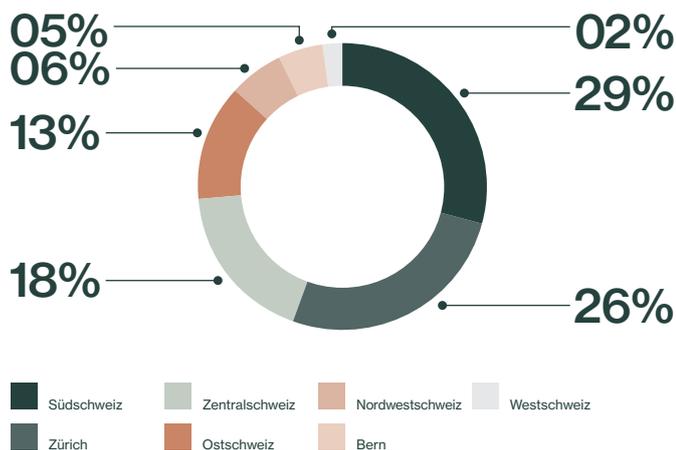
Performance (per 31.12.2022)

1 Monat	3 Monate	6 Monate	YTD	s.i. 17.12.2021
-4.35%	3.66%	0.85%	1.23%	3.26%

Portfolio nach Nutzungsarten per 30.09.2022 (Soll-Mietertrag)



Portfolio nach Regionen per 30.09.2022 (Verkehrswert)



Quartalskommentar des CIOs

Mit dem Abschluss des 1. Quartals des Geschäftsjahres 2022/2023 des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (IFC) feiert der IFC sein 1-jähriges Jubiläum. In den ersten 12 Monaten dieses kommerziellen Immobilienfonds konnte rückblickend ein sehr dynamisches Wachstum sowohl auf der Eigenkapitalseite als auch auf der Portfolioseite erreicht werden.

Mit insgesamt CHF 236.5 Millionen eingesammeltem Eigenkapital innert 12 Monaten hat sich der IFC auch in einem schwierigen Marktumfeld als attraktive Investitionsmöglichkeit bewiesen. Die antizyklische Ausrichtung der Anlagestrategie auf kommerzielle Liegenschaften erweist sich in Zeiten steigender Inflation aufgrund der Mietvertrags-Indexierungen als richtig und resilient. Das gute Gesamtergebnis der durchgeführten Kapitalerhöhungen bestärkt den IFC daher weiterhin in seiner antizyklischen Investitionsstrategie. Die gesammelten Gelder konnten aufgrund teilweiser exklusiver Deal Pipeline kurzfristig wiederangelegt werden und damit für unsere Investoren optimal reinvestiert werden.

Im ersten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres wurde der bisher grösste Liegenschaftszugang auf dem IFC verzeichnet. Im Rahmen einer Teilsacheinlage wurde der EMEA Hauptsitz der VF Corporation in Stabio erworben. Bei dem zu Grunde liegenden Mietvertrag handelt es sich um einen Triple Net 15 Jahre Green Lease Mietvertrag. An diesem strategisch wichtigen Standort betreibt VF Corporation seine Forschung & Entwicklung sowie das Design ihrer Textilien ihrer Marken.

Mit diesem historisch grössten Liegenschaftszugang des IFC ist das Portfolio innert 12 Monaten auf rund CHF 440 Million angewachsen.

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



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



Maximilian Hoffmann
 CIO Funds
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.