

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Factsheet per 30.06.2022

Anlagestrategie

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial investiert direkt in kommerzielle Liegenschaften an guten, bis sehr guten Lagen (AB-BA Ansatz) 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 31.03.2022)

Inventarwert pro Anteil in CHF	103.21
Schlusskurs in CHF	104.50
Agio	1.25%
Verkehrswert der Liegenschaften	230 726 000
Gesamtvermögen (GAV) in CHF	236 727 928
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	148 802 652
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	37.27%
Ausschüttung in CHF	n.a.
Ausschüttungsrendite	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	3.21%
Return on Invested Capital (ROIC) ²	2.23%
Anlagerendite ²	3.21%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ³	0.68%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ³	0.95%
Management Fee p.a.	0.47%
Mietausfallrate	2.78%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.02 Jahre

Kennzahlen basierend auf dem Halbjahresabschluss (ungeprüft) per 31.03.2022

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

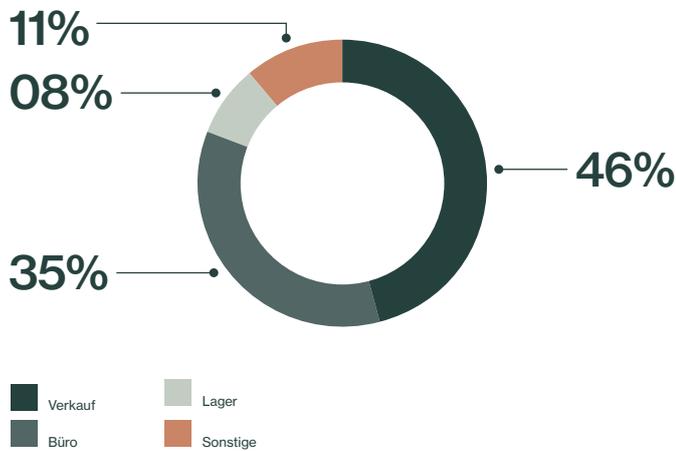
2) Berechnung year-to-date (17.12.2021–31.03.2022)

3) Annualisierte Kennzahlen

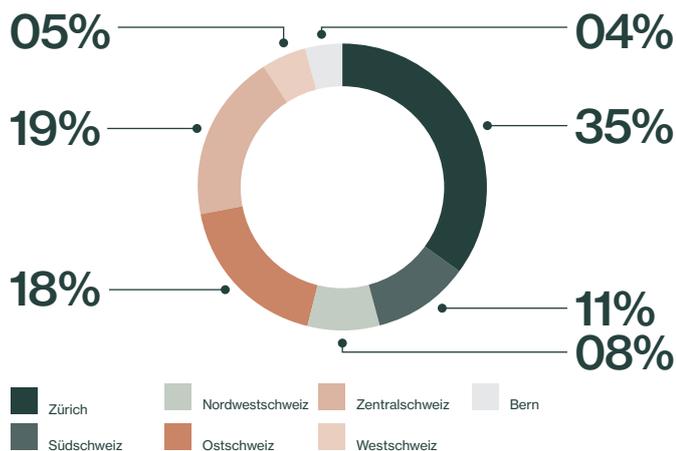
Performance

1 Monat	3 Monate	6 Monate	YTD	s.i. 17.12.2021
-2.91%	-3.38%	0.13%	0.13%	1.13%

Portfolio nach Nutzungsarten per 31.03.2022 (Soll-Mietertrag)



Portfolio nach Regionen per 31.03.2022 (Soll-Mietertrag)



Quartalskommentar des CIOs

Das zweite Quartal 2022 des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (IFC) wurde insbesondere durch den Zukauf des Shoppingcenters Centro Lugano Sud (TI) geprägt. Das Centro Lugano Sud bietet mit seiner hohen Standortattraktivität und direkter Verbindung zu IKEA, namhafter Mieterschaft und hoher Visibilität eine ideale Liegenschaft für die Anlagestrategie des IFC. Durch diesen Zukauf konnte das strategiekonforme Wachstum erfolgreich fortgeführt und das verwaltete Vermögen (AuM) weiter deutlich ausgebaut werden. Mit dem Centro Lugano Sud umfasst der IFC mittlerweile 14 Liegenschaften. Rückblickend konnten damit mehr als CHF 300 Mio. AuM seit Lancierung des IFC vor 6 Monaten realisiert werden.

Der erste veröffentlichte Halbjahresbericht zeigt, dass das Produkt mit einer Anlagerendite von 3.21% in den ersten 3.5 Monate seit Lancierung bereits eine starke Performance ausweist. Die antizyklische Ausrichtung auf kommerzielle Liegenschaften bietet insbesondere in einem Inflationsumfeld Vorteile gegenüber ungeschützten Anlageprodukten. Im Umfang von 92% der Mietzinseinnahmen sind die kommerziellen Mietverträge des IFC an den Konsumentenpreisindex gekoppelt und bieten somit im aktuellen Inflationsumfeld den Investoren einen klaren Vorteil gegenüber Anlageprodukten mit Fokus auf Wohnliegenschaften.

Ein wesentlicher exogener Faktor des Q2 2022 betrifft neben den laufenden geopolitischen Spannungen sowie den weiterhin bestehenden Auswirkungen im Zusammenhang mit COVID Massnahmen die Anhebung des Leitzinses der SNB um 0.50%. Wir gehen insgesamt davon aus, dass der Anlagedruck nach wie vor hoch bleibt und durch den Zinsanstieg sowie die Erhöhung der Immobilienquoten, infolge Marktwertverluste auf festverzinslichen Anlagen und Aktien, nur leicht gedämpft wird. Wir sind der Ansicht, dass Immobilienanlagen nur wenig von ihrer relativen Attraktivität eingebüsst haben und weiterhin ein gefragtes Anlageprodukt bleiben.

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



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



Maximilian Hoffmann
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 Zusage 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.