



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Geprüfter Jahresbericht per 30.09.2022

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
„Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger

Inhalt

04	Editorial
06	Wichtiges in Kürze
07	Verwaltung und Organe
08	Informationen über Dritte
09	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
11	Portfoliostruktur
12	Nachhaltigkeit
14	Vermögensrechnung
15	Erfolgsrechnung
17	Anhang
18	Inventar der Liegenschaften
25	Bewertungsbericht
27	Bericht der Prüfgesellschaft

Editorial

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») blickt auf ein erfolgreiches erstes Geschäftsjahr zurück. Die Fondsleitung dankt allen Investoren für das Vertrauen in uns als Fondsleitung des SPSS IFC.

Der erste Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions hat in der Berichtsperiode insgesamt CHF 213 Mio. Eigenkapital aufgenommen.

Aufgrund einer erfreulichen Immobilien-Pipeline sind inkl. des Startportfolios im Rahmen der Erstemission im vergangenen Geschäftsjahr Zukäufe im Umfang von rund CHF 346 Mio. getätigt worden. Davon weisen 60% eine Retail- und 26% eine Büronutzung auf.

Im vergangenen Geschäftsjahr beliefen sich die Mietzinseinnahmen des SPSS IFC auf CHF 10.1 Mio. Die Leerstandsquote beträgt per 30.09.2022 3.6%, bewegt sich aber angesichts des Marktumfeldes auf erfreulichem Niveau.

Nach der Seitwärtsbewegung bis Ende 2021 reagierten die Kurse der Immobilienfonds auf die gestiegenen Zinsen. Der Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT) ging in der Periode vom 1. Januar 2022 bis 30. September 2022 um 16.76% zurück. Der ausserbörsliche Kurs des SPSS IFC sank im gleichen Zeitraum hingegen nur um 2.34%, womit der SPSS IFC eine Outperformance von 14.42% gegenüber dem Markt im vorgenannten Zeitraum erzielt hat.

Die Ausschüttung beträgt CHF 3.50 pro Anteil, womit die Ausschüttungsrendite für ein verkürztes Geschäftsjahr von rund 9 Monaten beachtliche 3.55% beträgt.

Der kommerzielle Immobilienmarkt ermöglicht per Ende des Geschäftsjahres aufgrund verschiedener Marktfaktoren interessante Investitionsmöglichkeiten mit attraktiven Rendite-Risiko-Profilen. Die hervorragende Anlagerendite von 5.75% sowie die starke Cashflow-Rendite von 4.05%, welche deutlich über dem Zielbereich liegen, bestärken den eingeschlagenen Weg des SPSS IFC. Die sich bietenden Marktopportunitäten sollen im kommenden Geschäftsjahr weiter durch antizyklische Investitionen genutzt werden. Durch gezielte Selektion von kommerziellen Immobilien vor allem im Bereich Office und Gewerbe, sind wir überzeugt, mittel- bis langfristig eine attraktive Anlagerendite für den SPSS IFC erwirtschaften zu können.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Keller', written in a cursive style.

Philippe Keller
Verwaltungsrat



Wichtiges in Kürze

Eckdaten

	30.09.2022
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	0
Ausgabe Fondsanteile	2 119 576
Rücknahme Fondsanteile	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	2 119 576
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.75
Schlusskurs in CHF (Mid) ¹	98.50
Marktwert in CHF	208 778 236
Disagio/Agio	-6.86%

Vermögensrechnung

	30.09.2022
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	346 444 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	349 625 204
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	224 155 040
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ²	34.85%

Rendite- und Performanceangaben

	17.12.2021 - 30.09.2022
Ausschüttung pro Anteil in CHF ³	3.50
Ausschüttungsrendite ⁴	3.55%
Ausschüttungsquote	86.35%
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	5.75%
Return on Invested Capital (ROIC) ⁴	4.01%
Anlagerendite ⁴	5.75%
davon Cashflow-Rendite ⁴	4.05%
davon Wertänderungsrendite ⁴	1.70%
Performance ⁴	-0.39%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ⁵	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ⁵	1.03%

Erfolgsrechnung

	17.12.2021 - 30.09.2022
Nettoertrag in CHF	8 590 858
Mietzinseinnahmen in CHF	10 105 157
Mietausfallrate	3.59%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) ⁶	3.81 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) Annualisierte Kennzahlen

6) Freiwillig offengelegte Kennzahl, die nicht von der Revisionsstelle geprüft wurde

Fondsinformationen

Eckdaten

Fondsbezeichnung	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Valor / ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September

Verwaltung und Organe der Fondsleitung

Verwaltungsrat



René Zahnd
Verwaltungsratspräsident



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO



Philippe Brändle
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds



Samuel Bergstein
Head Acquisition Funds



Fabian Linke
Head Business Development &
Fundraising

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Prüfgesellschaft

KPMG AG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

- Laura Blaufuss, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich
- Sebastian Zollinger, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich

Liegenschaftsbewirtschaftung

- Wincasa AG, Winterthur

Delegation von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben in nachfolgenden Bereichen an die Swiss Prime Site Management AG, Zug eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG, Zug delegiert:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- IT und Infrastruktur
- Human Resources
- Legal
- Interne Revision

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Executive Summary

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Jahresbericht erstmalig geprüfte Geschäftsjahreszahlen des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») zur Verfügung zu stellen. Der Jahresbericht 2021/2022 reflektiert das Ergebnis eines verkürzten Geschäftsjahres von rund 9 Monaten seit der Erstlancierung 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.

- **Starke Anlagerendite von 5.75% deutlich über Zielbereich**
- **Aufbau ertragsstarkes Portfolio mit 4.05% Cashflow-Rendite**
- **87% Indexierung der Mietverträge**
- **Auszahlung antizyklisches Investitionsverhalten**

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.

Akquisitionstätigkeit

In der Berichtsperiode wurde der Fokus auf das Wachstum und die damit verbundene Risikodiversifikation für unsere Investoren gelegt. 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.

- **Zugang von 16 Liegenschaften**
- **Wachstum von CHF 350 Mio.**
- **Breite Diversifikation innert 9 Monaten**

Die Einkaufspolitik richtet sich auf antizyklisches Investieren an guten Lagen aus. Die durchschnittliche Transaktionsgrösse liegt mit ca. CHF 20 Mio. pro Transaktion im angestrebten Zielkorridor von CHF 20-50 Mio. pro Liegenschaft.

Bei der Akquise wurde auf eine breite Diversifikation in Bezug auf die geografische Verteilung, Alter als auch auf die Nutzungsart geachtet. Mit 16 Liegenschaften in 10 Kantonen konnte diese Zielsetzung erreicht werden. In Bezug auf die Nutzungsverteilung ist mit dem Zukauf des Shopping Centers Centro Lugano Sud ein leichtes Übergewicht an der Nutzung Retail entstanden, welches durch weitere Zukäufe sukzessive auf den Zielkorridor von 20-40% reduziert werden soll.

- **Ø Transaktionsgrösse mit CHF 20 Mio. in Zielbandbreite**

Portfolio- & Asset Management

Durch das frühzeitige Einbeziehen des Asset Managements in den Akquisitionsprozess wird eine hohe Durchlässigkeit an Information und eine lückenlose Umsetzung zur unmittelbaren Bearbeitung von Wertschöpfungspotentialen auf den Liegenschaften gewährleistet. Auch aufgrund dieser wichtigen Prozesssteuerung liegen die EBIT-Margen der Liegenschaften auf dem hohen Niveau von 84%. Diese Marge ist darüber hinaus auch Ausdruck des disziplinierten Kostenmanagements. Die Sollmieten konnten zwischen dem Halbjahr 2021/2022 und Abschluss des Geschäftsjahres 2021/2022 innert 6 Monaten um 75% gesteigert werden. Im Verhältnis zum gleichzeitigen Wachstum des Immobilienbestands von 50% konnte damit ein überproportionaler Anstieg der Mieterträge generiert werden.

- **EBIT-Marge von 84% auf Liegenschaftsebene**
- **Leerstand bei 3.6% innerhalb strategischer Bandbreite**
- **Überproportionales Mietwachstum von +75%**

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, was sich unter anderem in einer Warteliste mit Mietinteressenten niederschlägt.

Drohende Leerstände werden frühzeitig antizipiert und möglichst abgewendet. Ein enger Kontakt und regelmäßiger Austausch zu den Mietern stehen hierbei im Fokus unserer Asset Management Tätigkeit.

- **WAULT mit 3.8 Jahren innerhalb Zielbandbreite**
- **Verlängerungsoptionen im 2024 bieten Chance für WAULT Aufwertung**

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt zum Stichtag der Berichtsperiode bei 3.8 Jahren. Aufgrund des überproportionalen Einflusses des Centro Lugano Sud und den zahlreichen ausstehenden Verlängerungsoptionen in dieser Liegenschaft im Kalenderjahr 2024 ist davon auszugehen, dass der WAULT bei Bezug der Vertragsoptionen im Laufe der nächsten Berichtsperiode weiter gesteigert wird.

In Bezug auf die Kosteneffizienz und Sicherstellung der Dienstleistungsqualität wurden in der Berichtsperiode Vorbereitungen getroffen, um die Facility Management Anbieter-Strategie über Rahmenverträge zu konsolidieren und die Qualitätssicherung flächendeckend über das Gesamtportfolio sicherzustellen.

- **Vorbereitung Qualitätssicherung mit flächendeckender Facility Management Anbieter-Strategie**
- **Investoren profitieren von Synergien und bestehenden Swiss Prime Site Solutions Strukturen**

In diesem Zusammenhang konnte auf bestehende und bewährte Strukturen der Swiss Prime Site zurückgegriffen werden und damit Synergien und Kosteneffizienzen für die Investoren des SPSS IFCs generiert werden.

Ausblick

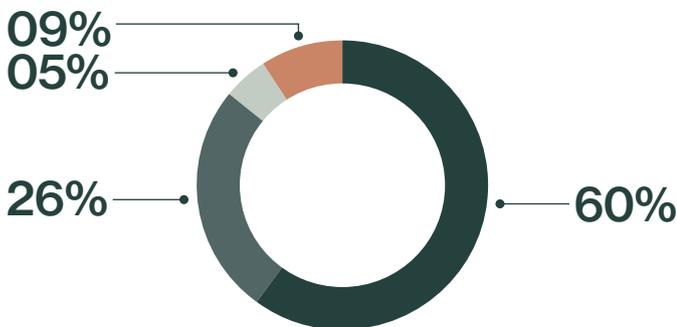
Das bestehende, ertragsstarke Portfolio ist angesichts der Indexierung der Mietverträge auch in Antizipation eines möglichen Anstiegs der Inflation gut aufgestellt.

Bei Zukäufen wird auf die Nutzungsarten Office und Gewerbe fokussiert, um innerhalb der strategischen Bandbreiten zu bleiben. Die Deal-Pipeline ist entsprechend darauf ausgerichtet.

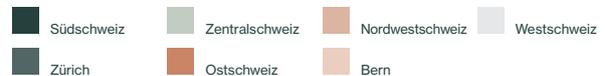
Insgesamt erwarten wir aufgrund des Marktumfeldes attraktive Einkaufsoportunitäten im Bereich kommerzieller Liegenschaften und sehen uns in unserer antizyklischen Anlagestrategie bestärkt.

Portfoliostruktur

Portfolio nach Nutzungsarten per 30.09.2022
(auf Basis Soll-Mietertrag)



Portfolio nach Regionen per 30.09.2022
(auf Basis Verkehrswerte)



Nachhaltigkeit¹

Bereits in der Vorbereitungsphase des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercials («SPSS IFC») im Dezember 2021 war sich Swiss Prime Site Solutions ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben von Immobilien bewusst. Auf Basis der etablierten Nachhaltigkeitsstrukturen der Swiss Prime Site-Gruppe konnten von Beginn an Synergien mit dem SPSS IFC erreicht werden.

Darüber hinaus wurde auf Ebene der Fondsleitung eine dedizierte Stelle mit Fokus auf die Umsetzung verschiedener Nachhaltigkeitsmassnahmen auf den Produkten etabliert.

- **Hoher Professionalisierungsgrad und Synergieeffekte mit Swiss Prime Site-Gruppe**
- **Etablierung dezidierter Nachhaltigkeitsabteilung auf Fondsleitungsebene**

Um das Thema der Nachhaltigkeit frühzeitig in den Steuerungsprozess einzubinden, wurden für alle Akquisitionen Due Diligence Prüfungen in den Bereichen Environment, Social, Governance (ESG) systematisch in den Einkaufsprozess integriert. Dies mit der klaren Zielsetzung, bereits vor der Integration einer Liegenschaft in das Portfolio ein klares Bild über den ESG-Einfluss einer Liegenschaft zu erhalten. Der SPSS IFC investiert bewusst in Liegenschaften, welchen eine ESG-Transformation bevorsteht. Mit dieser Einkaufspolitik wird der Hebel für ESG-Verbesserung und damit CO₂-Absenkung dort angesetzt, wo er den grössten Effekt erzielt.

- **Integration ESG Due Diligence in Akquisitionsprozess**
- **Konvertierung von «braunen» zu «grünen» Liegenschaften als grösster Hebel zur ESG Verbesserung**

Für die kontinuierliche Verbesserung in den ESG-Kriterien werden für das bestehende Portfolio spezifische Massnahmen entwickelt. Für alle Liegenschaften kommt dabei eine strategische 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung zur Anwendung. Die Nachhaltigkeitsspezialisten von Wincasa haben zu diesem Zweck sämtliche Portfolio-Liegenschaften besichtigt und die entsprechende Planung zur nachhaltigen Sanierung inklusive Kostenrahmen und Implikationen auf den CO₂-Absenkpfad erstellt. Die Nachhaltigkeitsplanung beinhaltet Massnahmen zur Verbesserung der ESG-Werte der Bestandsliegenschaften und wird als Basis für die Beurteilung von allfälligen Sanierungsmassnahmen für künftig zu erwerbende Objekte automatisiert ausgelöst.

- **Alle Liegenschaften mit 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung und CO₂ Absenkpfad analysiert**
- **Massnahmenplan zur Verbesserung der ESG-Werte ermittelt**

Das Portfolio verfügt bereits zum Stichtag des Geschäftsberichts über verschiedene Installationen, welche die Nachhaltigkeit der betreffenden Objekte erhöhen. Hierzu gehören unter anderem PV-Anlagen und Infrastruktur für Elektromobilität.

- **Ca. 19% der Liegenschaften mit PV-Anlagen ausgestattet**
- **Eine der grössten PV-Anlage im Tessin mit 330 kWp kWh**
- **Installation von 12 E-Mobilität Parkplätzen im Centro Lugano Sud**

1) Der SPSS IFC qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierungsrichtlinie vom 26. September 2022. Der im Kapitel dargestellte ESG-Integrationsansatz führt nicht dazu, dass im Sinne der AMAS-Selbstregulierung das Kollektivvermögen nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

Für die effiziente Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen und Gewährleistung einer hohen Datenqualität sind präzise Angaben zum Flächenspiegel (bspw. konkrete Ermittlung der relevanten Energiebezugsfläche) und lokale Verbrauchskennzahlen an den sensiblen Punkten einer Liegenschaft von essenzieller Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wurde ein Pilot zur automatisierten Ablesung von Verbrauchsdaten in der Liegenschaft «Rudolph Diesel Strasse, Winterthur» installiert. Nach erfolgreicher Erstumsetzung und den daraus abgeleiteten Erkenntnissen ist ein Roll-Out der automatisierten Verbrauchsdatenauslesung für das gesamte Portfolio geplant. Bezüglich der Flächenaufnahme wurde ebenfalls ein Pilot mit unterschiedlichen Partnern veranlasst, um auf das für den SPSS IFC bestgeeignete Produkt zu setzen. Auch diesbezüglich ist ein flächendeckender Roll-Out für das Portfolio nach Abschluss der Pilotphasen in Planung.

- **Pilotprojekte zur automatisierten Energiedatenauslesung und digitalisierter Flächenaufnahme erfolgreich durchgeführt**

Für die fortlaufende Betriebsoptimierung der Liegenschaften wurden bereits Verhandlungen zur Aufnahme aller Liegenschaften in einen Rahmenvertrag von grossen Facility Management Anbietern aufgenommen. Durch eine Aufnahme in den Rahmenvertrag wird über das gesamte Portfolio ein hoher und einheitlicher Qualitätsstandard mit professionellen Optimierungsmassnahmen ausgearbeitet. Dies trägt zu weiteren Betriebsoptimierungen und damit zu Kostenreduktion sowie ESG-Verbesserungen bei.

Nach Erarbeitung der Grundlagen wie Flächen- und Verbrauchsdatenerfassung, strebt der SPSS IFC 2023 die Teilnahme am ESG-Rating nach GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) an.

- **Eingabe GRESB Grace Period für 2023 geplant**



Vermögensrechnung

in CHF

30.09.2022

Aktiven

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	910 822
Grundstücke	
- Wohnbauten	0
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	346 444 000
- Gemischte Bauten	0
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0
Total Grundstücke	346 444 000
Sonstige Vermögenswerte	2 270 381
Gesamtfondsvermögen	349 625 204

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten	
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	120 750 000
- Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2 716 746
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	123 466 746
Langfristige Verbindlichkeiten	
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	0
Total Verbindlichkeiten	123 466 746
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	226 158 458
Geschätzte Liquidationssteuern	2 003 418
Nettofondsvermögen	224 155 040

Anzahl Anteile im Umlauf

Bestand Anfang Rechnungsperiode	0
Ausgegebene Anteile	2 119 576
Zurückgenommene Anteile	0
Bestand Ende Rechnungsperiode	2 119 576
Nettoinventarwert pro Anteil	105.75

Veränderungen des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	0
Ausschüttungen	0
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	211 957 600
Gesamterfolg	12 197 440
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	224 155 040

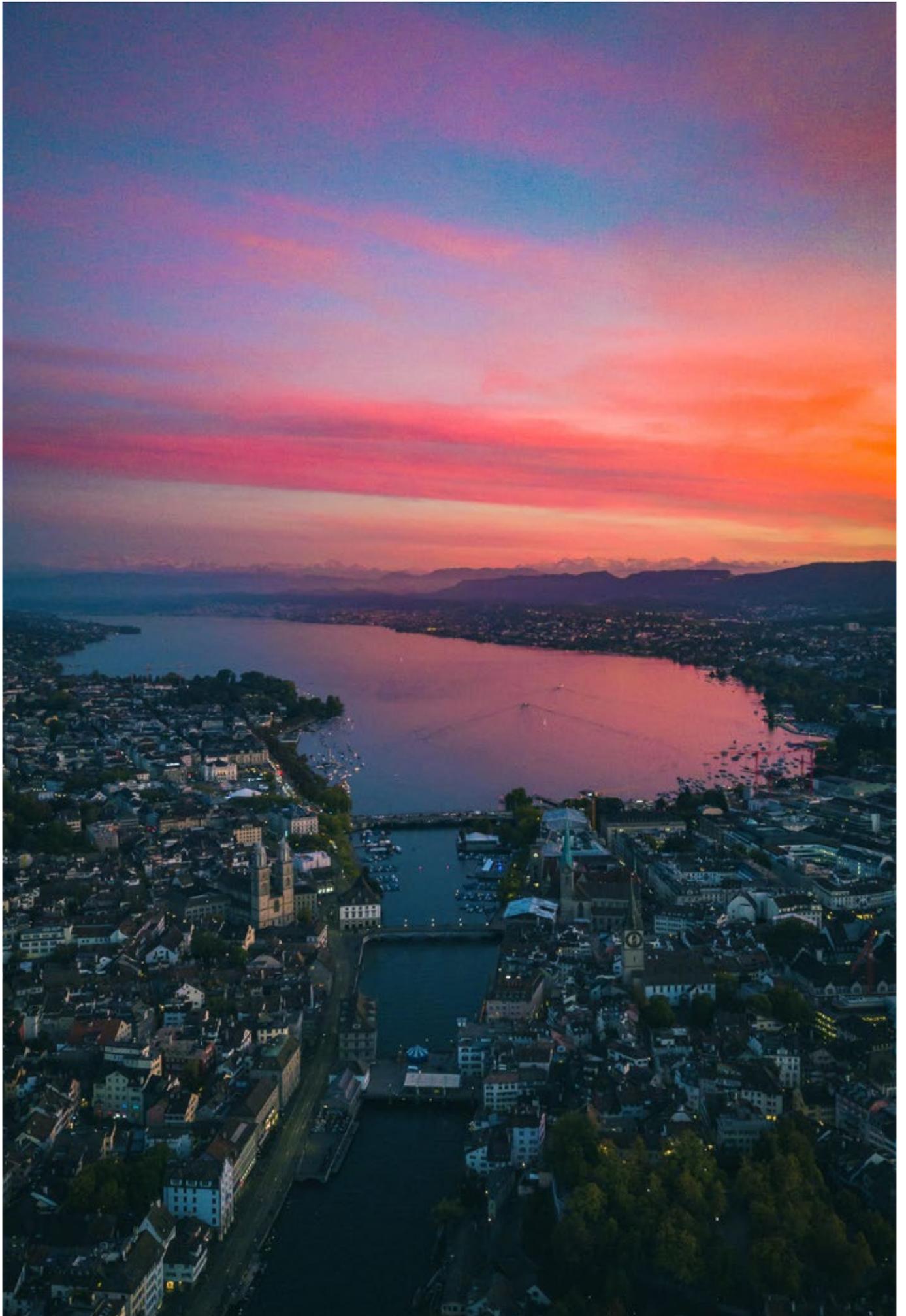
Erfolgsrechnung

in CHF

17.12.2021 -

30.09.2022

Erträge	
Negativzinsen	-15 432
Mietzinseinnahmen	10 105 157
Sonstige Erträge	350 124
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 125 266
Total Erträge	11 565 115
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	67 320
Sonstige Passivzinsen	0
Unterhalt und Reparaturen	311 686
Liegenschaftsverwaltung	
- Liegenschaftsaufwand	454 638
- Verwaltungsaufwand	0
Steuern und Abgaben	
- Liegenschaftssteuern	206 912
- Gewinn- und Kapitalsteuern	367 670
- Abgaben	0
Schätzungs- und Prüfaufwand	139 775
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
- Zuweisung	0
- Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen an	
- die Fondsleitung	932 979
- die Depotbank	45 014
- die Immobilienverwaltungen	329 989
Sonstige Aufwendungen	118 274
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0
Total Aufwand	2 974 257
Nettoertrag	8 590 858
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
Realisierter Erfolg	8 590 858
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5 610 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	-2 003 418
Gesamterfolg	12 197 440
Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag der Rechnungsperiode	8 590 858
Vortrag des Vorjahres	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	8 590 858
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	7 418 516
Vortrag auf neue Rechnung	1 172 342



Anhang

in CHF

30.09.2022

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine

Kennzahlen	30.09.2022
Mietausfallrate	3.59%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	34.85%
Ausschüttungsrendite ²	3.55%
Ausschüttungsquote	86.35%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.18%
Fondbetriebsaufwandquote GAV ($TER_{REF} \cdot GAV$) ³	0.72%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value ($TER_{REF} \cdot MV$) ³	1.03%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	5.75%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	4.01%
Disagio/Agio	-6.86%
Performance ²	-0.39%
Anlagerendite ²	5.75%

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

2) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021 - 30.09.2022)

3) Annualisierte Kennzahlen

Angaben über Derivate

keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungs-experten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar.

Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungssatz aller per 30. September 2022 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.48%, wobei der tiefste bei 2.45% und der höchste bei 4.80% liegt.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften

(Alle Werte in CHF)									
Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag ¹	Mietzinsausfälle ¹	Bruttoerträge ¹ (Nettomiettertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)	
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 380 000	7 261 000	312 635	23 528	7.5%	289 107	5.7%
Bedano , Via d'Argine 3	2002/2010	Alleineigentum (100%)	20 847 000	20 929 000	802 304	0	0.0%	802 304	5.1%
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 016 000	7 646 000	202 218	15 773	7.8%	186 446	5.3%
Cham , Dorfplatz 2	1992	Alleineigentum (100%)	6 310 000	6 268 000	186 072	10 560	5.7%	175 512	4.0%
Dietikon , Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 632 000	15 107 000	427 773	325	0.1%	427 448	3.8%
Grancia , Via Cantonale	1991/2004	Alleineigentum (100%)	80 146 000	81 009 000	2 609 738	167 679	6.4%	2 442 059	7.7%
Luzern , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 191 000	22 290 000	799 108	34 615	4.3%	764 493	4.8%
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 074 000	8 151 000	358 497	0	0.0%	358 497	5.9%
Oberbüren , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 383 000	28 191 000	1 121 444	0	0.0%	1 121 444	5.3%
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 497 000	9 473 000	419 711	41 265	9.8%	378 446	5.9%
Solothurn , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 087 000	19 716 000	563 577	0	0.0%	563 577	3.8%
St. Gallen , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	8 954 000	9 122 000	29 200	0	0.0%	29 200	3.8%
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	24 827 000	25 113 000	87 600	0	0.0%	87 600	4.2%
Thun , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 283 000	11 362 000	342 270	0	0.0%	342 270	4.0%
Winterthur , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 512 000	20 961 000	484 097	0	0.0%	484 097	3.1%
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	51 695 000	53 845 000	1 734 907	76 350	4.4%	1 658 557	4.3%
Gesamttotal			340 834 000	346 444 000	10 481 151	370 094	3.5%	10 111 057²	5.2%

1) Seit Kauf bis zum 30.09.2022

2) Ohne Pauschalwertberichtigung von CHF 5'900

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.09.2022	
	effektiv	maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	0.47%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	n.a.	9.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.40%	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen	n.a.	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile ¹	1.30%	2.50%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Gesamtinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	n.a.	2.50%

b) Vergütungen an die Depotbank

Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.03%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	keine	keine

1) ohne gewährte Rabatte

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.2022
Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	0

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren	30.09.2022
1 bis 5 Jahre	0
> 5 Jahre	0

Anlagen	30.09.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	346 444 000
Total Anlagen	346 444 000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	28.09.2022	31.10.2022	8 950 000	0.86%
Festvorschuss	30.09.2022	31.10.2022	9 500 000	0.75%
Festvorschuss	30.09.2022	31.10.2022	22 300 000	0.83%
Festvorschuss	31.08.2022	07.12.2022	80 000 000	0.38%
Total			120 750 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (17.12.2021–30.09.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	11.01.2022	28.02.2022	48 000 000	0.00%
Festvorschuss	12.01.2022	28.02.2022	10 000 000	0.00%
Festvorschuss	06.01.2022	31.03.2022	8 000 000	0.00%
Festvorschuss	04.02.2022	01.04.2022	9 000 000	0.00%
Festvorschuss	11.02.2022	01.04.2022	3 000 000	0.00%
Festvorschuss	28.02.2022	01.04.2022	58 000 000	0.00%
Festvorschuss	14.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Festvorschuss	31.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Festvorschuss	01.04.2022	29.04.2022	17 000 000	0.00%
Festvorschuss	29.04.2022	31.05.2022	17 000 000	0.00%
Festvorschuss	04.05.2022	31.05.2022	1 500 000	0.00%
Festvorschuss	05.05.2022	31.05.2022	82 371 098	0.00%
Festvorschuss	31.05.2022	30.06.2022	101 000 000	0.00%
Festvorschuss	30.06.2022	08.07.2022	4 000 000	0.15%
Festvorschuss	30.06.2022	29.07.2022	47 000 000	0.15%
Festvorschuss	08.07.2022	29.07.2022	2 000 000	0.20%
Festvorschuss	30.06.2022	31.08.2022	50 000 000	0.20%
Festvorschuss	29.07.2022	31.08.2022	48 000 000	0.20%
Festvorschuss	31.08.2022	30.09.2022	12 500 000	0.20%
Festvorschuss	01.09.2022	30.09.2022	24 200 000	0.38%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2021 /2022
(Stand per 30.09.2022)

Käufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Amriswil , Weinfelderstrasse 74 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	7 261 000
Bedano , Via d'Argine 3	Kommerziell genutzte Liegenschaft	20 929 000
Burgdorf , Emmentalstrasse 14 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	7 646 000
Cham , Dorfplatz 2 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	6 268 000
Dietikon , Kirchstrasse 20 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	15 107 000
Grancia , Via Cantonale	Kommerziell genutzte Liegenschaft	81 009 000
Luzern , Luzernerstrasse 86, 88	Kommerziell genutzte Liegenschaft	22 290 000
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	8 151 000
Oberbüren , Buchental 4 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	28 191 000
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20 ¹	Kommerziell genutzte Liegenschaft	9 473 000
Solothurn , Hauptgasse 59	Kommerziell genutzte Liegenschaft	19 716 000
St. Gallen , Rorschacher Strasse 63	Kommerziell genutzte Liegenschaft	9 122 000
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	Kommerziell genutzte Liegenschaft	25 113 000
Thun , Bälliz 7	Kommerziell genutzte Liegenschaft	11 362 000
Winterthur , Marktgasse 3	Kommerziell genutzte Liegenschaft	20 961 000
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	Kommerziell genutzte Liegenschaft	53 845 000
Total		346 444 000

1) Bewilligte Transaktion unter Nahestehenden

Verkäufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Keine		

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren	16.03%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	6.98%
Media Markt Schweiz AG	Grancia, Winterthur (Rudolf Diesel Strasse 20)	6.09%
H&M	Grancia, Winterthur (Marktgasse 3)	5.86%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die FINMA hat, in Anwendung von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV, für die Übertragung eines Liegenschaftsportfolios mit sieben Liegenschaften im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen genehmigt. Die betreffenden Liegenschaften sind der Übersicht Käufe und Verkäufe von Grundstücken auf Seite 21 zu entnehmen. Die Fondsleitung bestätigt, dass allfällige übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen des Fondsvertrags

In der Rechnungsperiode wurden folgende Anpassungen im Fondsvertrag vorgenommen und auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch», Publikationsorgan des Immobilienfonds, publiziert.

Publikation am 25. Januar 2022 und Genehmigung der FINMA mit Verfügung vom 2. März 2022:

- Erweiterung Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger mit Domizil im Ausland.
- Erweiterung Anlegerkreis auf Privatkunden gemäss Art. 10 Abs. 3ter KAG.

Publikation am 14. Juni resp. 8. Juli 2022 und Genehmigung der FINMA mit Verfügung vom 20. Juli 2022:

- Anpassung der Gebühren der Fondsleitung: Neu können für eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, bei Renovation und Umbauten eine Kommission von insgesamt maximal 9% der Baukosten belastet werden, falls nicht Dritte damit beauftragt werden. Diese Maximal-Kommission deckt sämtliche Leistungen der Fondsleitung in den Bereichen Projektentwicklung, Baumanagement und Bauleitung sowie Bauherrentreuhand.
- Überarbeitung Fondsdokumente an FIDLEG/FINIG angepasste Selbstregulierung (AMAS Musterdokumente).

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Abweichung von den Richtlinien der Anlagepolitik per 30. September 2022:

Bezeichnung der Anlage	Stück	Nennwert (nominal)	Anforderung	Begründung der Anlage
Namenaktien der Parking AG Solothurn	147	CHF 500	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Pflichtkauf aufgrund einer Verfügung der Stadt Solothurn. Beim Erwerb von Liegenschaften in der autofreien Altstadt Solothurn ist der Käufer verpflichtet, Aktien der Parking AG Solothurn zu kaufen. Die Höhe der Beteiligung ist abhängig vom Parkplatzbedarf der jeweiligen Liegenschaft.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

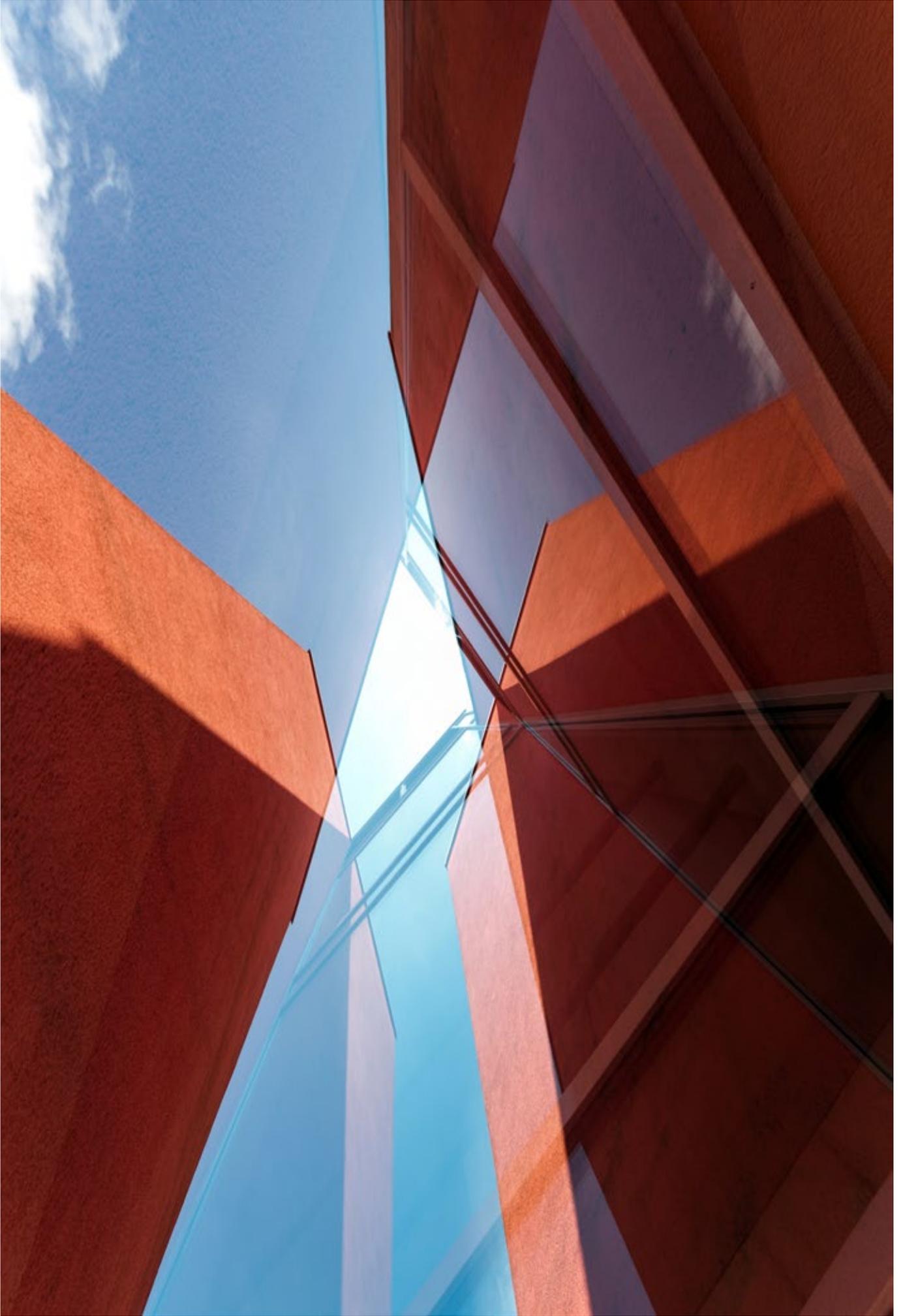
In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

- Herr Marcel Hug ist per 30. Juni 2022 aus der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions ausgeschieden.
- Herr Jerome Pluznik ist per 1. August 2022 als Head Legal & Compliance in die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions eingetreten.
- Herr Patrick Mandlehr ist per 1. August 2022 als Chief Investment Officer für den Immobilienfonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK in die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions eingetreten.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.



Bewertungsbericht



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Swiss Prime Site Solutions AG
SPSS IF Commercial
Alpenstrasse 15
6300 Zug

30. September 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (nachstehend «SPSS IF Commercial») durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2022 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Konzept der bestmöglichen Nutzung wurde nicht angewendet.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Netto Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt.



Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bei der Modellierung der zu erwartenden Netto Cash Flows werden Indexierung und Zahlungen gemäss den laufenden Mietverhältnissen berücksichtigt. Nach deren Ablauf werden Mieterträge auf Basis von am Markt beobachtbaren Vergleichswerten eingeschätzt. Die eigentümerseitig anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden auf Basis von historischen Liegenschaftsdaten sowie am Markt beobachtbaren Vergleichswerten erfasst. Für die eigentümerseitig anfallenden Instandsetzungskosten werden auf Basis einer Zustandsanalyse die Restlebensdauer sowie die Investitionssumme der einzelnen Bauteile bestimmt. Auf dieser Grundlage werden eine periodische Erneuerung und eine jährliche Instandsetzungszahlung abgeleitet, welche mit am Markt beobachtbaren Vergleichswerten abgeglichen werden.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 16 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 17.12.2021 bis 30.09.2022 wurden alle 16 Liegenschaften akquiriert. Es wurden keine Liegenschaften verkauft. Es wurden alle 16 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2022 bei 3.48%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2022 ebenfalls bei 3.48%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 346'444'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	16	346'444'000	3.48%	3.48%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Laura Blaufuss MRICS
Senior Manager

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG
Badenerstrasse 172
PO Box
CH-8036 Zurich

+41 58 249 31 31
www.kpmg.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Bericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung (Seiten 6-8 und 14-23) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das den Zeitraum vom 17. Dezember 2021 bis 30. September 2022 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. November 2022

Über Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden im Immobiliensektor. Wir verfügen über mehr als CHF 7.0 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von über CHF 800 Mio. Als Asset Manager ist es unser Ziel, unabhängig vom Anlageumfeld solide und attraktive Erträge mit tiefem Risiko zu erwirtschaften. Swiss Prime Site Solutions ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site und verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung.

Kontakt

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

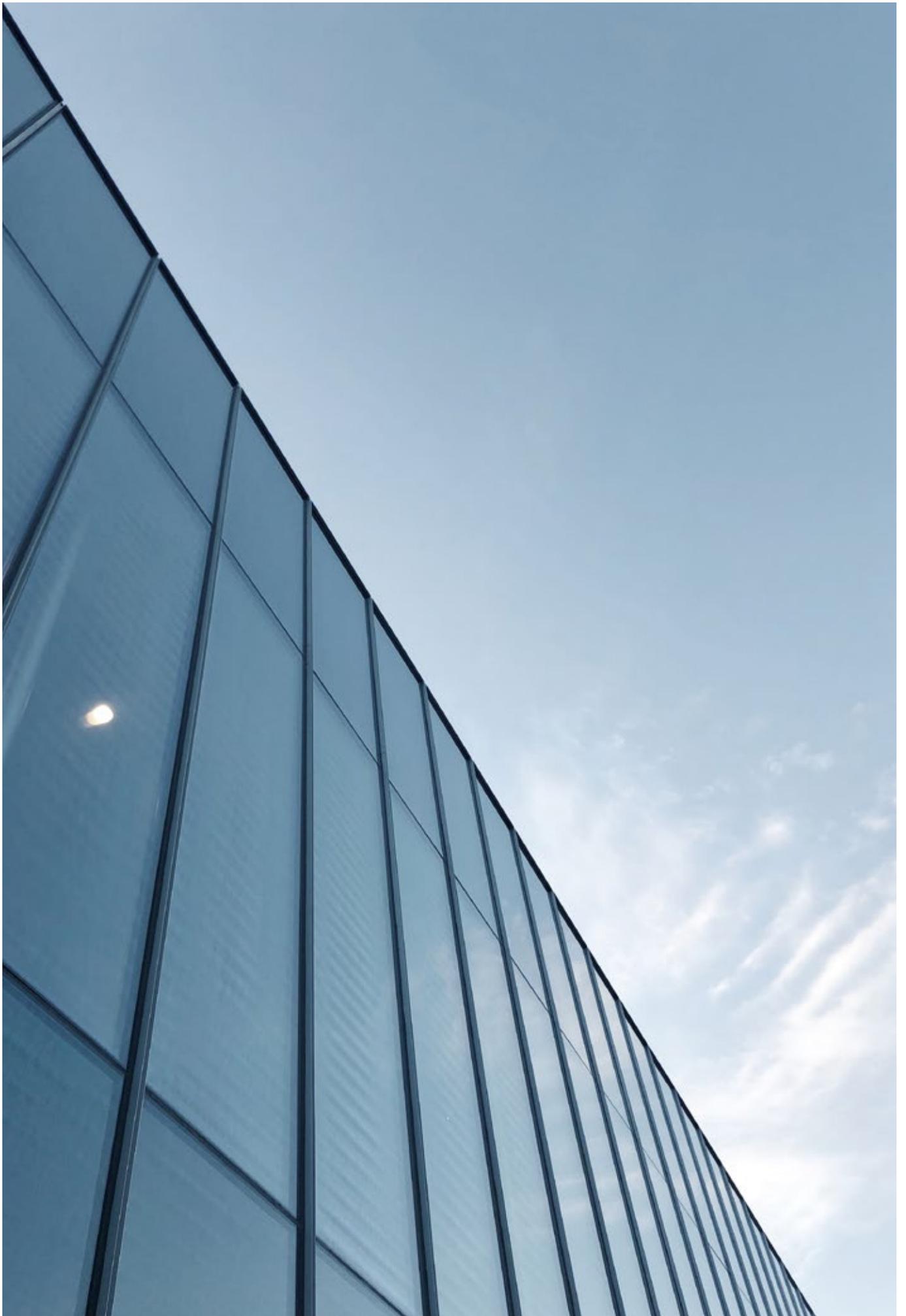
CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss

Disclaimer

Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Fonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet 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. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inklusive Anhang enthalten. Diese 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. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.





Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 400 94 00

info@sps.swiss