



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Geprüfter Jahresbericht per 30.09.2023

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger



# Inhalt

<b>04</b>	Editorial
<b>06</b>	Wichtiges in Kürze
<b>07</b>	Verwaltung und Organe
<b>09</b>	Fondsinformationen & Informationen über Dritte
<b>10</b>	Kommentar zum Portfolio Management
<b>12</b>	Kommentar zum Finanzbericht
<b>16</b>	Nachhaltigkeit
<b>22</b>	Wesentliche Kennzahlen
<b>23</b>	Portfoliostruktur
<b>24</b>	Vermögensrechnung
<b>26</b>	Erfolgsrechnung
<b>28</b>	Anhang
<b>29</b>	Inventar der Liegenschaften
<b>35</b>	Bewertungsbericht
<b>37</b>	Bericht der Prüfgesellschaft

# Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») weist im Geschäftsjahr 2022/2023 aufgrund seiner fundamentalen Stärken ein gutes Ergebnis in einem anspruchsvollen Markt aus. Die Fondsleitung sieht sich in ihrer Anlagestrategie bestätigt und dankt den Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen.



Das vergangene Jahr stellte Gesellschaft und Wirtschaft aufgrund geopolitischer Spannungen und der damit verbundenen veränderten und volatilen Rahmenbedingungen vor Herausforderungen. Dies führte auch dazu, dass das Marktumfeld für Immobilien in den vergangenen Monaten von Vorsicht geprägt war – vor allem höhere Zinsen sorgten bei den Marktteilnehmern für Zurückhaltung.

Der SPSS IFC konnte seine grundlegenden Stärken in diesem anspruchsvollen Umfeld voll ausspielen. Das ertragsstarke Portfolio erzielte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.43% und konnte damit die marktbedingten Bewertungskorrekturen deutlich kompensieren. Eine erneute Absenkung der bereits niedrigen Leerstandsverluste, hohe Indexierungsquoten und qualitativ hochwertige Liegenschaftszugänge zahlten beachtlich auf das Wachstum der Nettoerträge ein. Darüber hinaus konnte Eigenkapital in der Höhe von rund CHF 23 Mio. aufgenommen werden, sodass wir in diesem angespannten Marktumfeld weiter wachsen konnten.

Das ertragsstarke Portfolio ermöglicht eine attraktive Ausschüttung von CHF 4.40 pro Anteilschein. Damit liegt die Ausschüttungsrendite mit 4.21% in der Zielbandbreite unserer nachhaltigen Dividendenstrategie.

Die fundamentale Stärke des SPSS IFC und das grosse Vertrauen unserer Investoren zeigt sich auch am stabilen ausserbörslichen Kursverlauf mit einer Performance von 9.37% im Geschäftsjahr. Im gleichen Zeitraum ist der Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT) um 1.95% gestiegen, womit der SPSS IFC gegenüber dem Markt eine Outperformance von 7.42% erreicht.

Wir sind davon überzeugt, dass wir mit der fortlaufenden Fokussierung auf Ausschüttungsrendite und ESG-Verantwortung unseren Investorinnen und Investoren mittel- bis langfristig ein attraktives Investmentprodukt bieten können.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'M' and 'H' followed by a long horizontal stroke.

Maximilian Hoffmann  
CIO Funds (Commercial)



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	2 119 576	0
Ausgabe Fondsanteile	223 179	2 119 576
Rücknahme Fondsanteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	2 342 755	2 119 576
Inventarwert pro Anteil in CHF	104.06	105.75
Schlusskurs in CHF (Mid) <sup>1</sup>	104.50	98.50
Börsenkapitalisierung in CHF <sup>1</sup>	244 817 898	208 778 236
Agio/Disagio	0.42%	-6.86%
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	434 824 000	346 444 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	439 308 150	349 625 204
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	243 790 202	224 155 040
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>2</sup>	42.08%	34.85%
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>3</sup>	4.40	3.50
Ausschüttungsrendite	4.21%	3.55% <sup>4</sup>
Ausschüttungsquote	79.19%	86.35%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.71%	5.75% <sup>4</sup>
Return on Invested Capital (ROIC)	1.56%	4.01% <sup>4</sup>
Anlagerendite	1.77%	5.75% <sup>4</sup>
davon Cashflow-Rendite	5.43%	4.05% <sup>4</sup>
davon Wertänderungsrendite	-3.67%	1.70% <sup>4</sup>
Performance <sup>5</sup>	9.37%	-3.00% <sup>4</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.71%	0.72% <sup>6</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)	1.28%	1.03% <sup>6</sup>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Nettoertrag in CHF	13 016 501	8 590 858
Mietzinseinnahmen in CHF	20 729 273	10 105 157
Mietausfallrate	3.29%	3.59%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.41 Jahre	3.81 Jahre <sup>7</sup>

- 1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt
- 2) FINMA Ausnahmegenehmigung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung
- 3) Ex-Datum: 06.12.2023 / Zahlungsdatum: 08.12.2023
- 4) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021–30.09.2022)
- 5) Berechnung basierend auf Bid-Kursen. Im Vorjahresbericht erfolgte die Berechnung basierend auf Mid-Kursen
- 6) Annualisierte Kennzahlen
- 7) Freiwillig offengelegte Kennzahl, die nicht von der Revisionsstelle geprüft wurde

# Verwaltung und Organe der Fondsleitung

<b>Fondsleitung</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
<b>Prüfgesellschaft</b>	KPMG AG, Zürich
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Verwaltungsrat<sup>1</sup>



**Jürg Sommer**  
Verwaltungsratspräsident  
(seit 05.12.2022)



**Marcel Kucher**  
Verwaltungsratsmitglied



**Philippe Keller**  
Verwaltungsratsmitglied

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

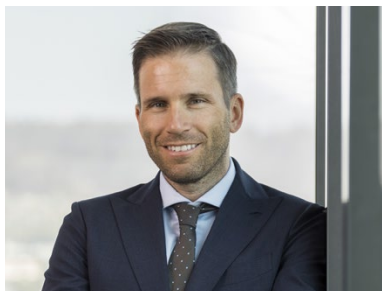
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug)
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg, CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe)
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flüfli, in Dottikon, CIO Swiss Prime Anlagestiftung (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)

1) René Zahnd, Verwaltungsratspräsident (bis 05.12.2022)

## Operative Umsetzung



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Philippe Brändle**  
CFO



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



**Samuel Bergstein**  
Head Acquisition & Sales (Commercial)



**Fabian Linke**  
Head Business Development



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability





# 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

# 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 Ressources
- Legal
- Interne Revision

# Kommentar zum Portfolio Management

**Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») übertrifft die gesetzte Zielmarke der Cashflow-Rendite und zeigt sich resilient in einem anspruchsvollen Marktumfeld: Die hohe Cashflow-Rendite von 5.43% federt die marktbedingten Bewertungskorrekturen ab und bekräftigt die antizyklische Investitionsstrategie. Das ertragsstarke Ergebnis aus dem Geschäftsjahr 2022/2023 führt zu einer attraktiven Dividendenausschüttung von CHF 4.40 pro Anteilsschein.**

## Allgemeines

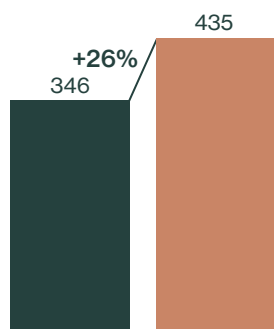
- Der SPSS IFC schliesst das Geschäftsjahr 2022/2023 mit einer kumulierten Anlagerendite von 1.77% ab.
- Die Anlagerendite von 1.77% setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 5.43% und einer Wertänderungsrendite von –3.67% zusammen. Die angestrebte Zielbandbreite der Cashflow-Rendite von 3.5% bis 4.0% wurde damit deutlich übertroffen. Das Bewertungsergebnis fällt erwartungsgemäss aus und kann durch das hohe Cashflow-Ergebnis deutlich abgefedert werden.
- Die Dividendenausschüttung von CHF 4.40 pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 79.2% liegt im Zielkorridor der nachhaltigen Dividendenstrategie.
- Im Berichtszeitraum haben wir durch eine Emission und eine Sacheinlage Eigenkapital in Höhe von rund CHF 23 Mio. aufgenommen und vollumfänglich für die Anbindung weiterer Liegenschaften eingesetzt.

## Portfolio Management

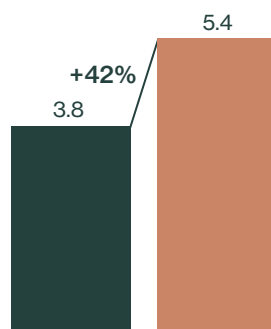
- **Portfoliowachstum:** Im Berichtszeitraum ist das Immobilienvermögen um rund CHF 88 Mio. gestiegen. Dieses Wachstum von 25.5% ist auf zwei Zukäufe in der Höhe von CHF 91 Mio. zurückzuführen.
- **Mietzinseinnahmen:** Bezogen auf das Bestandsportfolio per 30.09.2022 konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 0.5 Mio. und damit um 2.7% erhöht werden. Die Gründe: erfolgreiche Neu- und Wiedervermietungen sowie Anpassungen durch Indexierungen. Durch den zusätzlichen Erwerb von zwei Liegenschaften im Berichtsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen insgesamt um CHF 2.8 Mio.
- **Nettorendite:** Die Nettorendite des Portfolios liegt im Berichtszeitraum bei 4.36% und damit über der Zielgrösse von 4.0%.
- **Mietausfall:** Die Mietausfallverluste liegen zum Stichtag der Berichterstattung bei 3.3% und damit weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau.
- **Mietverträge (WAULT):** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.]; ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) konnte im Geschäftsjahr 2022/2023 von 3.8 Jahren auf 5.4 Jahre ausgebaut werden. Damit liegt er knapp unter dem Allzeithoch seit Lancierung des Fonds im Dezember 2021.
- **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis weist im Vergleich zur Halbjahresbewertung vom 31.03.2023 eine Bewertungsanpassung von –0.7% aus. Diese marktbedingte Korrektur fällt im zu erwartenden Rahmen aus und wurde durch Mietzinssteigerungen aus Indexierungsanpassungen und erfolgreiche Neu- und Wiedervermietungen insbesondere in der Liegenschaft «Centro Lugano Sud» abgefedert.
- **Bauliche Massnahmen (Capex, Capital Expenditures):** Innerhalb der Berichtsperiode haben wir insgesamt rund CHF 6 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 1.4% des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung. Die drei grössten Massnahmen:
  - Centro Lugano Sud: Heizungsaustausch auf Wärmepumpe
  - Centro Lugano Sud: Ausbau der Mietflächen
  - Burgdorf, Emmentalstrasse: Entwässerung und Kanalisation

- **Green Lease:** Wir haben zwei Mietverträge mit gegenseitiger Vereinbarung betreffend Nachhaltigkeitsaspekte «Green Lease» abgeschlossen. Der Anteil an «Green Lease»-Verträgen beträgt damit rund 17% der Soll-Miete des Portfolios.

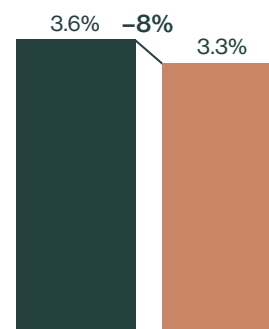
#### Portfoliowachstum (in MCHF)



#### WAULT (in Jahren)



#### Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Jahresende 21/22 ■ Jahresende 22/23

#### Acquisition & Sales

- **Akquisition:** Im Berichtsjahr konnten wir zwei attraktive Büro- und Forschungsliegenschaften in Stabio erwerben. Diese sind mit langfristigen Triple-Net-Green-Lease-Verträgen mit einer jährlichen Soll-Miete von rund CHF 3.8 Mio. vermietet.

#### Nachhaltigkeitsstrategie

##### Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess

- Wenn neue Anlagen geprüft werden, führen wir eine systematische ESG-Due-Diligence (DD) auf Basis von Vor-Ort-Begehungen durch. So können wir wesentliche ESG-Risiken und Potenziale identifizieren und zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zu Investitionsbeginn strategisch vordefinieren. Bei der Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G) – die sogenannten ESG-Kriterien – in allen Investitionsphasen angemessen berücksichtigt.

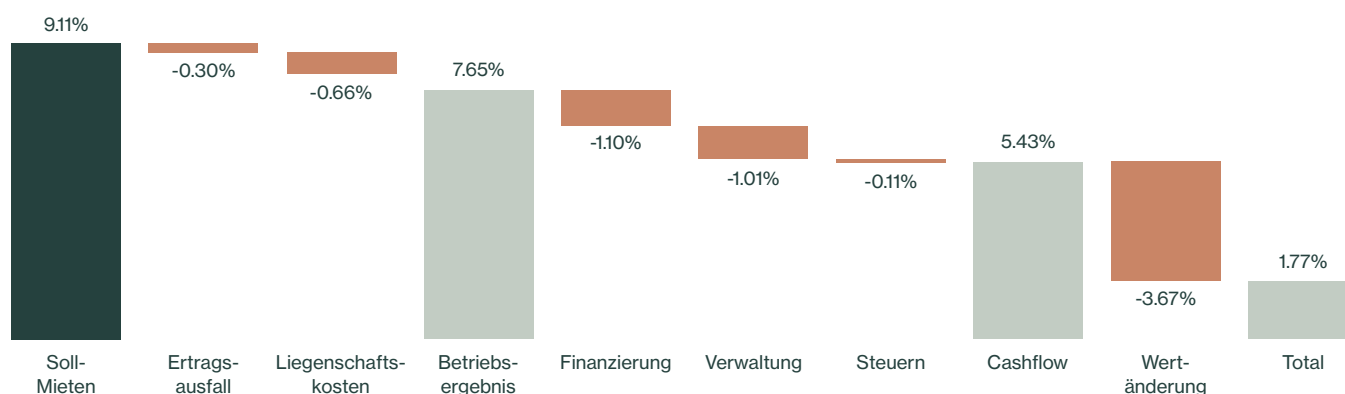
#### Ausblick des SPSS Investment Fund Commercial

- Der SPSS IFC behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut. Mit einer hohen Cashflow-Rendite von 5.43% konnten die punktuellen marktbedingten Wertkorrekturen von kommerziellen Liegenschaften gut abgedeckt werden. Die fundamentale Robustheit des SPSS IFC wird durch die historisch niedrige Leerstandsquote (2.8%) und die historisch hohen Mietvertrags-Restlaufzeiten (WAULT 5.4) deutlich untermauert. Die Nettoerträge der Liegenschaften von durchschnittlich 4.36% 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.

# Kommentar zum Finanzbericht

Im Geschäftsjahr 2022/2023 – dem ersten vollen Geschäftsjahr – konnte eine hervorragende Cashflow-Rendite von 5.43% erzielt werden. Nach Abzug der marktbedingten Abwertungen wurde unter dem Strich eine Anlagerendite von 1.77% erreicht.

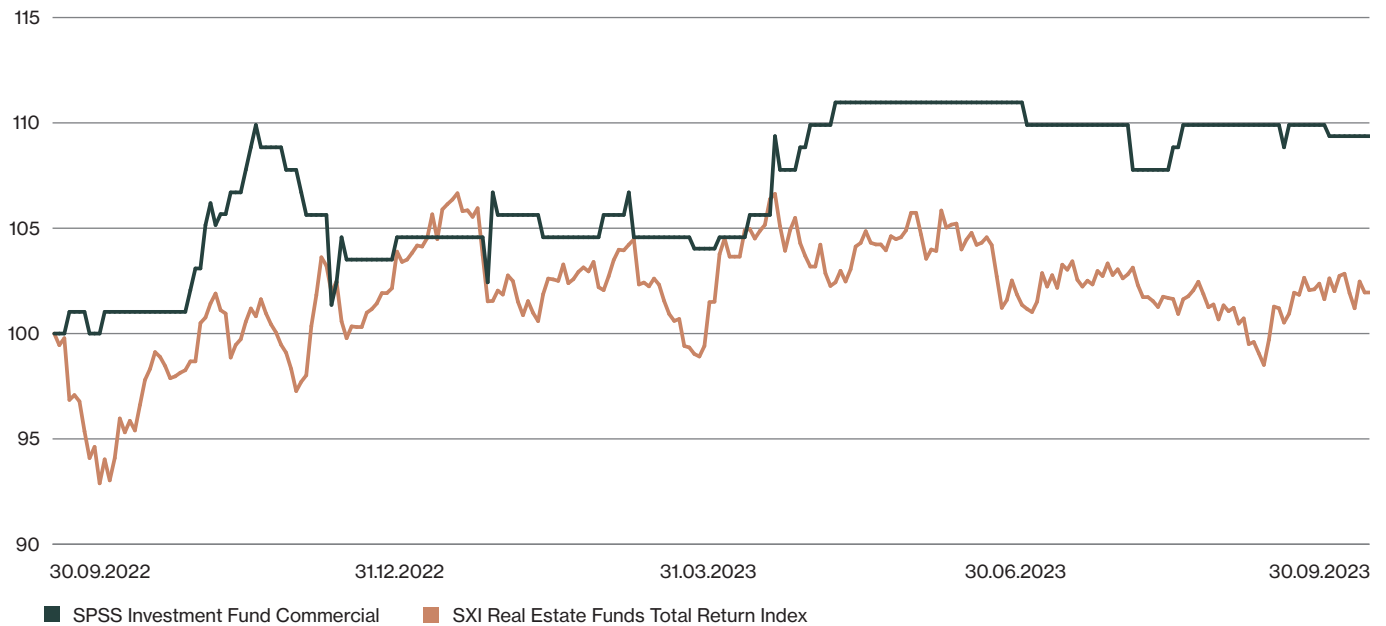
## Zusammensetzung Eigenkapitalrendite SPSS IFC Geschäftsjahr 2022/2023



## Rendite und Performance

- **Anlagerendite:** Im Geschäftsjahr 2022/2023 konnte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.43% erzielt werden, welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt. Die marktbedingten Abwertungen durch den Zinsanstieg und die damit verbundene Erhöhung des Diskontierungssatzes (like-for-like) widerspiegeln sich einer Wertänderungsrendite von –3.67%. Insgesamt beträgt die Anlagerendite (Total Return) somit 1.77%.
- **Diskontierung:** Der reale Diskontierungssatz per 30.09.2023 beträgt 3.46% und liegt somit rund 0.02%-Punkte tiefer als im Vorjahr. Dies ist auf die niedrigeren Diskontierungssätze der zugekauften Liegenschaften zurückzuführen. Bezogen auf das Bestandsportfolio per 30.09.2022 ist der marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz um 6 Basispunkte von 3.48% auf 3.54% gestiegen, was den Zinsanstieg und die erhöhten Renditeanforderungen des Marktes angemessen reflektiert.
- **Performance:** In einem anspruchsvollen Marktumfeld ist der ausserbörsliche Kurs (Bid-Kurs) der Anteilsscheine von CHF 97.0 auf CHF 102.5 gestiegen. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Kapitalerhöhung ergibt sich eine Performance von 9.37% für das Geschäftsjahr 2022/2023. Damit wurde der SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT) um 7.42% outperformt. Der stichtagsbezogene Aufschlag (Agio) auf den Nettoinventarwert liegt bei 0.4%, womit sich der SPSS IFC im Vergleich zu anderen kommerziellen Fonds als robust erweist.

## Kursverlauf SPSS IFC vs. SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



## Vermögensrechnung

- **Verkehrswert der Immobilien:** Der Verkehrswert des Immobilienportfolios ist um CHF 88.4 Mio. gestiegen und beträgt per 30.09.2023 CHF 434.8 Mio. (Vorjahr: CHF 346.4 Mio.), was auf den Zukauf der beiden Liegenschaften in Stabio zurückzuführen ist.
- **Gesamt- und Nettofondsvermögen:** Das Gesamtfondsvermögen konnte um 25.5% auf CHF 439 Mio. erhöht werden. Das Nettofondsvermögen ist um 8.8% auf CHF 244 Mio. gestiegen. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte im Rahmen einer Emission und einer Sacheinlage Eigenkapital in Höhe von rund CHF 23 Mio. aufgenommen werden.
- **Nettoinventarwert:** Der Nettoinventarwert pro Anteilsschein liegt zum Stichtag 30.09.2023 bei CHF 104.06 und damit 1.6% unter dem Wert aus dem vergangenen Geschäftsjahr.
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Stichtag 42.1% und liegt damit unter der zulässigen Höchstgrenze von 50%, welche die FINMA bis Dezember 2026 bewilligt hat.

## Erfolgsrechnung

- **Mietzinseinnahmen:** Für die Berichtsperiode wurden Mietzinseinnahmen von CHF 20.7 Mio. verbucht. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von CHF 10.6 Mio. bzw. 105%. Die Zunahme basiert neben dem Zukauf von zwei Liegenschaften auch auf gesteigerten Mietzinsenerträgen bei den Bestandsliegenschaften und einer weiteren Verringerung der Leerstandsverluste. Im Weiteren stellt die Vergleichsperiode ein verkürztes Geschäftsjahr von 9.5 Monaten dar.
- **Finanzierungskosten:** Die Finanzierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.6 Mio. Im Durchschnitt wurde das Portfolio im Berichtsjahr mit einem Zinssatz von rund 1.6% finanziert. Die aktuellen Hypothekarzinsen per 30.09.2023 liegen tiefer als die Cashflow-Rendite, so dass ein positiver Leverage-Effekt auf die Cashflow-Rendite des Eigenkapitals resultiert.
- **Total Expense Ratio (TER):** Die TER GAV konnte im Geschäftsjahr 2022/2023 mit 0.71% erneut auf einem niedrigen Niveau stabilisiert werden und ist Ausdruck der partnerschaftlichen Ausrichtung des Produktes.

## Nettoertrag

- **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Unter der Position der nicht realisierten Kapitalverluste wurden die Marktwertkorrekturen der Bewertungen mit Stichtag vom 30.09.2023 abgebildet. Mit insgesamt CHF 8.2 Mio. Abwertung auf dem Portfolio fällt die Abwertung durch Anpassung der Diskontierungszinssätze und unter Berücksichtigung aktivierter Investitionsmassnahmen im Rahmen der Markterwartung aus.
- **Erfolgsverwendung:** Die Dividendenausschüttung von CHF 4.40 pro Anteilsschein entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.21% bei einer Ausschüttungsquote von 79.2% und liegt im Zielkorridor der nachhaltigen Dividendenstrategie.





Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

# Nachhaltigkeit<sup>1</sup>

**Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. In den Bereichen E (environmental), S (social) und G (governance) setzen wir folgende Massnahmen um:**

## **Portfolio- und Asset Management**

### **Environment (E)**

Unser Ziel ist die Klimaneutralität (Netto-Null CO<sub>2</sub>) des Portfolios bis 2050 hinsichtlich Wärme- und Stromversorgung. Dabei streben wir die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades an, der dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat verfolgten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem auf verringerten Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1<sup>2</sup> und Scope 2<sup>3</sup> gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

So wollen wir die Klimaschutzziele erreichen:

- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad:** Es wurde für alle Liegenschaften ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Er orientiert sich an den aktuellen CRREM-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für Shopping Center in der Schweiz.

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad identifiziert Verbesserungsmöglichkeiten und leitet objektspezifische Massnahmen ab. Damit wir diese Schritte ganzheitlich planen und aufeinander abstimmen können, beziehen wir die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-Absenkpades in die Objektstrategien der Liegenschaften ein.

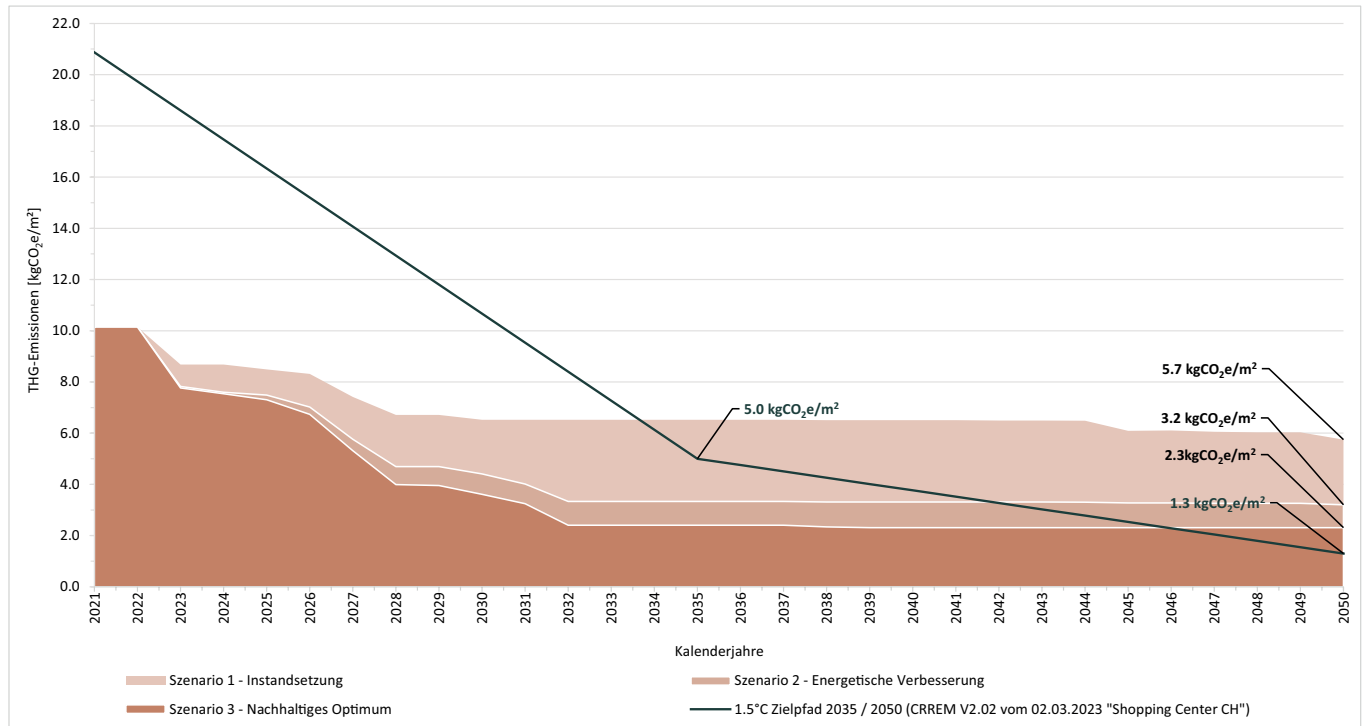
<sup>1</sup> Die mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzten Fondsdokumente sind aktuell in Vernehmlassung bei der FINMA (Stand November 2023).

<sup>2</sup> Direkte Emissionen aus der Verbrennung fossiler Energien (z.B. Ölheizung)

<sup>3</sup> Indirekte durch eingekaufte verursachte Emissionen (z.B. Fernwärme, Strom)



## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und Klimaziel 2050 – (Scope 1 & 2)



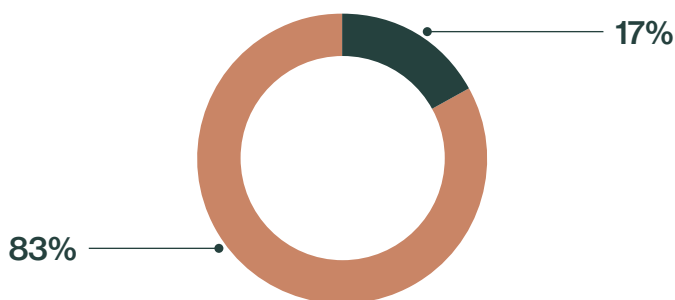
Im Szenario 1 werden die bestehenden Bauteile nach Erreichen der Lebensdauer gemäss den minimalen gesetzlichen Vorgaben ersetzt. Das Szenario 2 beinhaltet energetische Optimierungen bezüglich Energieerzeugung (Fernwärme, Luft-Wasser-Wärmepumpen etc.) sowie erhöhte Anforderungen an die Gebäudehüllensanierung. Im Szenario 3 wird das energetische Optimum berücksichtigt (inkl. PV-Anlagen, Wasser-Wasser-Wärmepumpen, MUKEN 2014 etc.).

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad berücksichtigt 18 Liegenschaften per Stichtag des Geschäftsberichtes und enthält gemessene wie auch modellierte Werte für Single- und Multi-Tenant Liegenschaften. Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich: 2009/1:2022) verwendet.

- **Nachhaltige Investitionsplanung:** Für eine laufende Verbesserung der ESG-Kriterien entwickeln wir für das bestehende Portfolio spezifische Massnahmen. Für alle Liegenschaften wenden wir dabei eine strategische 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung an. Dafür besichtigen externe Nachhaltigkeitspezialisten sämtliche Liegenschaften und erstellen eine 10-Jahres-Planung zur nachhaltigen Sanierung einschliesslich Kostenplanung und Auswirkungen auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Diese Planung dient als Basis für die Beurteilung von Sanierungsmassnahmen.
- **Sanierungs- und Ersatzmassnahmen:** Wir ersetzen Haustechnikkomponenten oder sanieren Gebäudeteile, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern. Dadurch muss weniger externe Energie bezogen werden. So ersetzen wir etwa die Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger und verbessern gleichzeitig die Gebäudehülle.
  - Centro Lugano Sud: Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Solothurn, Hauptgasse: Beauftragung für den Ausbau von 33% der Mietfläche mit LED-Beleuchtung

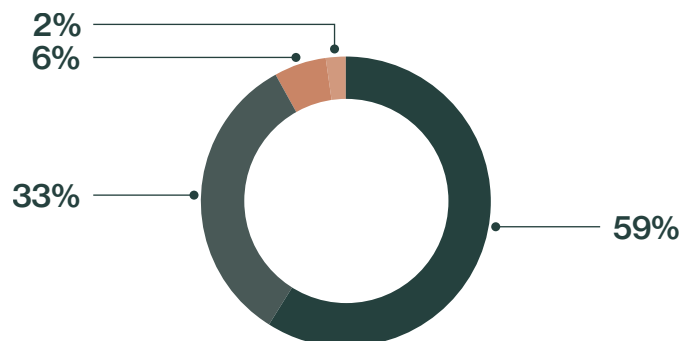
- **Substitutionsmassnahmen:** Dazu zählen Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO<sub>2</sub>-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
  - Gesamtes Portfolio: Aufbau und Etablierung einer Organisation für Energiecontrolling (EC) und Betriebsoptimierung (BO) der einzelnen Liegenschaften durch externe Partner mit dem Ziel, die Nachhaltigkeitsziele schneller zu erreichen sowie eine Erfolgskontrolle zu ermöglichen
  - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: erfolgreiche Realisierung Pilotprojekt EC/BO
  - Restliches Portfolio: Beauftragung EC/BO für die Umsetzung im nächsten Geschäftsjahr
  - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: Beauftragung zur Installation einer PV-Anlage
  - St. Gallen, Oberbüren: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
- **Zertifizierungen Bestand:** Rund 37% der Mietflächen sind mit international anerkannten Labels zertifiziert. Dies betrifft die Liegenschaften:
  - Centro Lugano Sud, Via Cantonale (BREEAM In-Use)
  - Stabio, Via Laveggio 5 (LEED Platinum)
- **Green Lease:** Rund 17% der Soll-Miete des Portfolios ist an Green-Lease-Mietverträge geknüpft. Mit diesen Verträgen treffen Mieter und Vermieter gegenseitige Vereinbarungen zu Nachhaltigkeitsaspekten. Im Berichtsjahr konnten zwei wesentliche Green-Lease-Verträge abgeschlossen werden.

### «Green Lease» Verträge (in % Sollmiete)



■ Green Lease ■ Konventionelle Mietverträge

### Energiemix (in % EBF)



■ Wärmepumpe ■ Gas ■ Fernwärme ■ Öl

## Social (S)

### Umfrage Mieterzufriedenheit

- In der Berichtsperiode haben wir erstmalig eine anonymisierte Mieterbefragung durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Aufgesetzt und abgewickelt hat die Umfrage das Schweizer Marktforschungsunternehmen LINK. Ein zentrales Ergebnis der Studie: Die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt ist hoch (7.4 Punkte) und liegt leicht über dem Benchmark (7.2). Die Studie weist über ein Tool Massnahmen aus, welche durch die Bewirtschaftung strukturiert bearbeitet werden.

## Mitarbeiterschulungen

- Zur Förderung des Wissensaufbaus – etwa zu Nachhaltigkeitsthemen – führen wir regelmässig Mitarbeiterschulungen durch. Die Lunch&Learn-Veranstaltungen sind für die Mitarbeitenden kostenlos und werden von externen oder internen Fachspezialisten gestaltet.

## Governance (G)

- Die Investoren erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen aus (Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen).

**Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (AMAS):** Im Rahmen des vorliegenden Geschäftsberichtes wurden erstmalig die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS) ermittelt und veröffentlicht. Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, haben wir den aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen»<sup>1</sup> als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten erhoben. Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter mitgeteilt.

**GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** Wir haben die GRESB-Grace-Period-Eingabe erfolgreich umgesetzt. Das Ziel einer zum frühestmöglichen Zeitpunkt vollständigen GRESB-Bewertung mit Geschäftsbericht zum Berichtsjahr 2023/2024 bleibt damit umsetzbar.

**UN PRI Signatory:** Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den SPSS IFC unterzeichnet. Damit unterstreichen wir unser Ziel, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei unseren Anlageentscheidungen zu berücksichtigen – auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene.

## Umweltrelevante Kennzahlen «SPSS IFC»

Berücksichtigt wurden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG). Liegenschaften aus unterjährigen Transaktionen sind ebenfalls nicht relevant. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik klimabereinigt.

1) REIDA CO<sub>2</sub>e-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final  
[https://www.reida.ch/images/REIDA\\_pdf/REIDA\\_CO2\\_Report\\_methodische\\_Grundlagen\\_V12.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf)

## Umweltrelevante Kennzahlen

2022

Anzahl Liegenschaften (Relevanz für Umweltkennzahlen)	LG	12
Gesamte Fläche	m <sup>2</sup> EBF	56 841
Massgebende Fläche Eigentümer	m <sup>2</sup> EBF	56 841
<b>Abdeckungsgrad Eigentümer</b>	%	<b>100</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh / a</b>	<b>4 347</b>
gemessen	%	100
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh / m<sup>2</sup> EBF</b>	<b>76.5</b>
<b>Brennstoffe</b>	%	<b>43.0</b>
Heizöl	%	9.4
Heizgas	%	33.5
Biomasse	%	0.0
<b>Wärme</b>	%	<b>29.2</b>
Nah- und Fernwärme	%	10.3
Umweltwärme	%	18.9
<b>Elektrizität</b>	%	<b>27.8</b>
Elektrizität Wärmepumpe	%	7.6
Elektrizität Allgemein	%	20.3
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	%	<b>46.4</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	%	<b>48.1</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 1-2)</b>	<b>To. CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>435.0</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität (Scope 1-2)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> EBF</b>	<b>7.7</b>
<b>Scope 1</b>	%	<b>84.9</b>
Heizöl	%	23.8
Heizgas	%	61.1
<b>Scope 2</b>	%	<b>15.1</b>
Fernwärme	%	4.4
Anergene Emissionen <sup>1)</sup>	%	7.1
Elektrizität Wärmepumpe	%	1.0
Elektrizität Allgemein	%	2.6
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>11 863.5</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> EBF</b>	<b>0.2</b>

1) Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrrechtverbrennung



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Wesentliche Kennzahlen

---

18

Objekte im Eigentum

---

2

Zukäufe 2022/2023

---

434.8 Mio. CHF

Verkehrswert

---

22.4 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL] annualisiert

---

24.2 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

---

106 789 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

5.41 Jahre

WAULT

---

32 %

Anteil Office

---

22 %

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

---

17 %

Anteil «Green Lease» an Soll-Miete

---

5.15 %

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

---

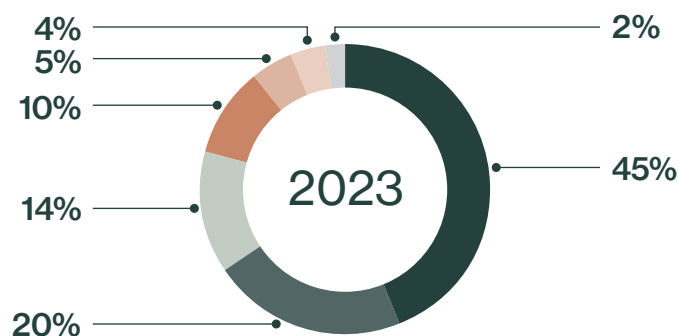
4.36 %

Ø gewichtete Nettorendite

# Portfoliostruktur

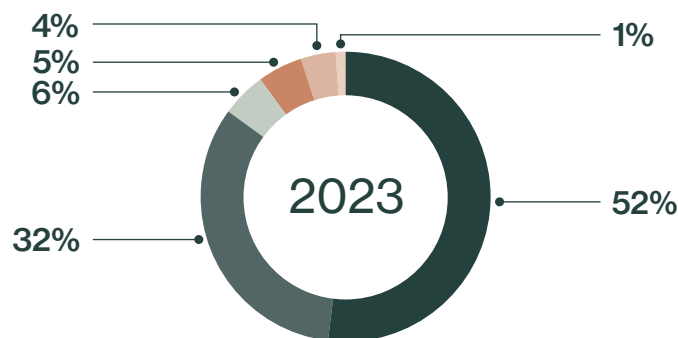
## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	30.09.2023	30.09.2022
■ Südschweiz	45%	29%
■ Zürich	20%	26%
■ Zentralschweiz	14%	18%
■ Ostschweiz	10%	13%
■ Nordwestschweiz	5%	6%
■ Bern	4%	5%
■ Westschweiz	2%	2%



## Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	30.09.2023	30.09.2022
■ Handel/Verkauf	52%	60%
■ Büro/Verwaltung	32%	26%
■ Gewerbe/Industrie	6%	5%
■ Lager/Archiv	5%	5%
■ Parking	4%	3%
■ Sonstiges	1%	1%



# Vermögensrechnung

<b>Aktiven in CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 104 252	910 822
<b>Grundstücke</b>		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	434 824 000	346 444 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
<b>Total Grundstücke</b>	<b>434 824 000</b>	<b>346 444 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	2 379 898	2 270 381
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>439 308 150</b>	<b>349 625 204</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-182 985 000	-120 750 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 916 654	-2 716 746
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-192 901 654</b>	<b>-123 466 746</b>
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>246 406 496</b>	<b>226 158 458</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-2 616 294	-2 003 418
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>243 790 202</b>	<b>224 155 040</b>



<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
<b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>	<b>2 119 576</b>	<b>0</b>
Ausgegebene Anteile	223 179	2 199 576
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 199 576</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>104.06</b>	<b>105.75</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	224 155 040	0
Ausschüttung	-7 418 516	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	22 820 053	211 957 600
Gesamterfolg	4 233 625	12 197 440
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>243 790 202</b>	<b>224 155 040</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofonds- vermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
31.03.2023	246 051 412	105.03
30.09.2022	224 155 040	105.75
31.03.2022	148 802 652	103.21
<b>Informationen zur Bilanz in CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	3 000	keine

# Erfolgsrechnung

<b>Ertrag in CHF</b>		<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Negativzinsen		0	-15 432
Erträge der Bank- und Postguthaben		438	0
Mietzinseinnahmen		20 729 273	10 105 157
Sonstige Erträge		5 880	350 124
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		230 443	1 125 266
<b>Total Ertrag</b>		<b>20 966 034</b>	<b>11 565 115</b>
<b>Aufwand in CHF</b>		<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-2 585 824	-67 320
Sonstige Passivzinsen		-1 218	0
Unterhalt und Reparaturen		-445 024	-311 686
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		-1 265 420	-454 638
– Verwaltungsaufwand	[1]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		-385 465	-206 912
– Gewinn- und Kapitalsteuern		-265 000	-367 670
– Abgaben		0	0
Schätzungs- und Prüfaufwand		-126 708	-139 775
Abschreibungen auf Grundstücken		0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen		0	0
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung		-1 983 737	-932 979
– die Depotbank		-71 281	-45 014
– die Immobilienverwaltungen		-627 862	-329 989
Sonstige Aufwendungen		-191 994	-118 274
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
<b>Total Aufwand</b>		<b>-7 949 533</b>	<b>-2 974 257</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>13 016 501</b>	<b>8 590 858</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>13 016 501</b>	<b>8 590 858</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-8 170 000	5 610 000
Veränderungen der Liquidationssteuern		-612 876	-2 003 418
<b>Gesamterfolg</b>		<b>4 233 625</b>	<b>12 197 440</b>

[1] Die Verwaltungshonorare der Liegenschaftsverwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.

<b>Verwendung des Erfolgs in CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Nettoertrag der Rechnungsperiode	13 016 501	8 590 858
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	1172 342	0
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>14 188 843</b>	<b>8 590 858</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	10 308 122	7 418 516
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3 880 721</b>	<b>1 172 342</b>



Foto: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwyz

# Anhang

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Kennzahlen</b>		
Mietausfallrate	3.29%	3.59%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>	42.08%	34.85%
Ausschüttungsrendite	4.21%	3.55% <sup>2</sup>
Ausschüttungsquote	79.19%	86.35%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.44%	78.18%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.71%	0.72% <sup>3</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	1.28%	1.03% <sup>3</sup>
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.71%	5.75% <sup>2</sup>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.56%	4.01% <sup>2</sup>
Agio/Disagio	0.42%	-6.86%
Performance <sup>4</sup>	9.37%	-3.00% <sup>2</sup>
Anlagerendite	1.77%	5.75% <sup>2</sup>

- 1) FINMA Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung
- 2) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021–30.09.2022)
- 3) Annualisierte Kennzahlen
- 4) Berechnung basierend auf Bid-Kursen. Im Vorjahresbericht erfolgte die Berechnung basierend auf Mid-Kursen

## 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. Der Betrag wird auf CHF 0.01 gerundet.

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 Schätzungsexperten 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. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. 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 2023 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.46%, wobei der tiefste bei 2.55% und der höchste bei 4.80% liegt.

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

## Inventar der Liegenschaften per 30.09.2023 Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Kommerziell	437 384 000	100.0%	434 824 000	100.0%	20 760 073	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>437 384 000</b>		<b>434 824 000</b>		<b>20 760 073</b>	



Foto: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

# Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF)

Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag <sup>1</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1</sup>	Bruttoerträge <sup>1</sup> (Nettommietertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>									
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 380 000	7 168 000	445 287	5 319	1.2%	439 968	6.2%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	20 857 000	20 274 000	1 052 630	-	0.0%	1 052 630	5.2%
<b>Burgdorf</b> , Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 207 000	7 590 000	408 332	32 276	7.9%	376 056	5.4%
<b>Cham</b> , Dorfplatz 2	1992	Alleineigentum (100%)	6 310 000	6 064 000	256 309	12 235	4.8%	244 074	4.2%
<b>Dietikon</b> , Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 632 000	14 773 000	619 099	1 885	0.3%	617 214	4.2%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	85 266 000	84 255 000	6 695 951	406 412	6.1%	6 289 540	7.9%
<b>Luzern</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 191 000	21 602 000	1 030 679	4 401	0.4%	1 026 278	4.8%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 124 000	8 026 000	491 959	11 685	2.4%	480 274	6.1%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 383 000	28 019 000	1 536 860	-	0.0%	1 536 860	5.5%
<b>Schwyz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 497 000	9 271 000	558 946	7 980	1.4%	550 966	6.0%
<b>Solothurn</b> , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 363 000	19 709 000	760 088	-	0.0%	760 088	3.9%
<b>St. Gallen</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	8 944 000	9 079 000	349 967	-	0.0%	349 967	3.9%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 245 000	10 065 000	316 970	-	0.0%	316 970	4.2%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2010	Alleineigentum (100%)	80 260 000	79 258 000	2 495 476	-	0.0%	2 495 476	4.2%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	24 825 000	24 455 000	1 083 799	184 776	17.0%	899 023	4.4%
<b>Thun</b> , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 408 000	10 761 000	467 718	-	0.0%	467 718	4.3%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 757 000	20 389 000	615 350	-	0.0%	615 350	3.0%
<b>Winterthur</b> , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	51 735 000	54 066 000	2 250 021	8 400	0.4%	2 241 621	4.2%
<b>Gesamttotal</b>			<b>437 384 000</b>	<b>434 824 000</b>	<b>21 435 441</b>	<b>675 368</b>	<b>3.2%</b>	<b>20 760 073<sup>2</sup></b>	<b>5.1%</b>

1) Nicht annualisiert

2) Ohne Pauschalwertberichtigung von CHF 30 800

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind

30.09.2023

	effektiv	maximal
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>		
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	2.32%	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	1.28%	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 <sup>1</sup>	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>b) Vergütungen an die Depotbank</b>		
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

30.09.2023

Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	1 650 000

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

30.09.2023

1 bis 5 Jahre	0
> 5 Jahre	0

Anlagen

30.09.2023

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.	434 824 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>434 824 000</b>

# Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	17.07.2023	17.10.2023	8 000 000	2.06%
Festvorschuss	31.08.2023	31.10.2023	30 000 000	2.18%
Festvorschuss	29.09.2023	31.10.2023	5 700 000	2.14%
Festvorschuss	31.08.2023	30.11.2023	43 385 000	2.17%
Festvorschuss	31.08.2023	30.11.2023	39 100 000	2.19%
Festvorschuss	29.09.2023	30.11.2023	32 500 000	2.04%
Festvorschuss	29.09.2023	08.12.2023	24 300 000	2.04%
<b>Total</b>			<b>182 985 000</b>	<b>2.13%</b>

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2022–30.09.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2022	31.10.2022	9 500 000	0.75%
Festvorschuss	28.09.2022	31.10.2022	8 950 000	0.86%
Festvorschuss	30.09.2022	31.10.2022	22 300 000	0.83%
Festvorschuss	31.10.2022	30.11.2022	9 500 000	0.77%
Festvorschuss	31.10.2022	30.11.2022	30 750 000	0.88%
Festvorschuss	31.08.2022	07.12.2022	80 000 000	0.38%
Festvorschuss	30.11.2022	16.01.2023	38 500 000	0.91%
Festvorschuss	07.12.2022	16.01.2023	80 000 000	1.09%
Festvorschuss	14.12.2022	16.01.2023	1 000 000	1.08%
Festvorschuss	16.01.2023	16.02.2023	33 000 000	1.34%
Festvorschuss	16.01.2023	16.03.2023	85 000 000	1.29%
Festvorschuss	16.02.2023	31.03.2023	32 500 000	1.35%
Festvorschuss	14.02.2023	28.04.2023	34 500 000	1.52%
Festvorschuss	14.02.2023	28.04.2023	43 200 000	1.50%
Festvorschuss	31.03.2023	28.04.2023	18 500 000	1.82%
Festvorschuss	16.03.2023	16.05.2023	76 000 000	1.76%
Festvorschuss	16.03.2023	16.05.2023	8 000 000	1.71%
Festvorschuss	31.03.2023	09.06.2023	14 000 000	1.78%
Festvorschuss	28.04.2023	09.06.2023	26 500 000	1.79%
Festvorschuss	28.04.2023	09.06.2023	34 700 000	1.80%
Festvorschuss	28.04.2023	30.06.2023	32 500 000	1.75%
Festvorschuss	09.06.2023	30.06.2023	34 700 000	1.97%
Festvorschuss	16.05.2023	17.07.2023	66 750 000	1.89%
Festvorschuss	16.05.2023	17.07.2023	8 000 000	1.80%
Festvorschuss	16.05.2023	17.07.2023	8 750 000	1.87%
Festvorschuss	09.06.2023	09.08.2023	40 500 000	2.06%
Festvorschuss	30.06.2023	31.08.2023	34 300 000	2.10%
Festvorschuss	17.07.2023	31.08.2023	58 600 000	2.13%
Festvorschuss	17.07.2023	31.08.2023	9 085 000	2.10%
Festvorschuss	09.08.2023	31.08.2023	40 500 000	2.13%
Festvorschuss	30.06.2023	29.09.2023	32 500 000	2.03%
Festvorschuss	31.08.2023	29.09.2023	30 000 000	2.15%



# Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2022/2023  
(Stand per 30.09.2023)

Käufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Stabio, Via Laveggio 5'	Kommerziell genutzte Liegenschaft	79 258 000
Stabio, Via Laveggio 4	Kommerziell genutzte Liegenschaft	10 065 000
<b>Total</b>		<b>89 323 000</b>

1) Übernahme im Rahmen einer Teil-Sacheinlage, wobei 145 109 neue Anteile ausgegeben wurden.

Verkäufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Keine		

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
VF International Sagl	Stabio	16.9%
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren	13.1%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	5.7%

# Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021)).

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

### Änderungen des Fondsvertrags

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

Publikation am 12.07.2023 resp. 14.08.2023 und Genehmigung der FINMA mit Verfügung vom 15.09.2023:

- Verlängerung Ausnahmegenehmigung betreffend die maximale Belastungsgrenze i.S.v. Art. 96 Abs. 1 KKV um weitere drei Jahre auf insgesamt fünf Jahre nach Lancierung.

### Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Abweichung von den Richtlinien der Anlagepolitik per 30. September 2023:

<u>Bezeichnung der Anlage</u>	<u>Stück</u>	<u>Nennwert (nominal)</u>	<u>Anforderung</u>	<u>Begründung der Anlage</u>
<b>Namenaktien der Parking AG Solothurn</b>	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 Patrick Mandlehr ist per 15.07.2023 aus der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions ausgeschieden.

### 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 2023

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2023

### 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 30.09.2023 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 Zu- und Abschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell be-



rücksichtigt. 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 18 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2022 bis 30.09.2023 wurden zwei Liegenschaften akquiriert. Es wurden keine Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden keine Liegenschaften neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2023 bei 3.46%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2023 ebenfalls bei 3.46%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 434'824'000 bewertet.

<b>Portfolio</b>	<b>Anzahl Liegenschaften</b>	<b>Marktwert (CHF)</b>	<b>Gewichteter Diskontierungssatz (real)</b>	<b>Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)</b>
<b>SPSS IF Commercial</b>	<b>18</b>	<b>434'824'000</b>	<b>3.46%</b>	<b>3.46%</b>

#### **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

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger MRICS  
Director

# Bericht der Prüfgesellschaft



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich  
  
+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

## **KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT**

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

**Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial**

### **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 24-34) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.



**Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial**  
KURZBERICHT DER  
KOLLEKTIVANLAGEN-  
GESETZLICHEN  
PRÜFGESELLSCHAFT  
Jahresrechnung 2022/2023

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Jakub Pesek  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Michael Stamm  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. November 2023

## Über Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden im Immobiliensektor. Wir verfügen über CHF 8.2 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von CHF 1.1 Mrd. 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](http://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 58 317 17 17  
[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)