



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Jahresbericht per 30.09.2024

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial

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

## **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.

# Inhalt

<b>04</b>	Editorial
<b>06</b>	Wichtiges in Kürze
<b>07</b>	Fondsinformationen und Organisation
<b>10</b>	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
<b>16</b>	Nachhaltigkeit
<b>24</b>	Wesentliche Kennzahlen
<b>25</b>	Portfoliostruktur
<b>26</b>	Vermögensrechnung
<b>28</b>	Erfolgsrechnung
<b>30</b>	Anhang
<b>32</b>	Inventar der Liegenschaften
<b>37</b>	Bewertungsbericht
<b>39</b>	Bericht der Prüfgesellschaft

# Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,

im Geschäftsjahr 2023/2024 blickt der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») auf ein ertragsstarkes Ergebnis zurück. Hohe Nettoerträge durch rekordtiefe Leerstände und Gewinne aus einer Portfoliobereinigung führen zu einer signifikanten Dividendenerhöhung. Gleichzeitig konnte der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Portfolios um 28% beachtlich reduziert werden. Die Fondsleitung bedankt sich herzlich für Ihr Vertrauen und sieht sich mit diesem Resultat in ihrer Anlagestrategie bestätigt.



Das vergangene Jahr war von geopolitischen Spannungen, Inflationsdruck und einer weiterhin volatilen Marktlage geprägt. Diese Faktoren haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst und zu einer erhöhten Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern geführt, insbesondere in Bezug auf Investitionen im Immobiliensektor. Höhere Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten haben zusätzliche Herausforderungen mit sich gebracht. In diesem herausfordernden Umfeld konnte die Fokussierung auf operative Exzellenz fortgeführt und weiteres Potential des SPSS IFC freigesetzt werden. Die erneute Reduzierung der Leerstandsverluste auf ein Rekordtief von 1.5% stärkt das Cashflow-orientierte Portfolio und reflektiert die angelegte Investitionsstrategie in wirtschaftlich starken Lagen. Die stark gewachsenen Mieterträge, unterstützt durch hohe Indezierungsquoten, kompensierten die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und erhöhten die Betriebsgewinnmarge weiter. Der gewinnbringende Verkauf einer Liegenschaft in Cham hebt zusätzlich die nachhaltige Bewertung unseres Portfolios hervor.

Dank des ertragsstarken Geschäftsjahres 2023/2024 erhöht der SPSS IFC die Dividende von CHF 4.40 auf CHF 4.90 pro Anteilschein. Die Ausschüttungsquote bleibt dabei defensiv bei 87%. Die damit erzielte attraktive Ausschüttungsrendite von 4.9% übertrifft das Ergebnis des letzten Jahres und liegt am oberen Ende unserer Zielbandbreite.

Die fundamentale Stärke des SPSS IFC zeigt sich auch in der soliden Performance im ausserbörslichen Handel seit der Fondsgründung 2021. Der Fonds hat in dieser Zeitspanne eine Performance von +6.15% erzielt. Das entspricht eine Outperformance von +8.20% gegenüber dem Index der börsennotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), der sich im gleichen Zeitraum um -2.05% abschwächte.

Wir sind überzeugt, dass wir durch unsere Fokussierung auf operative Exzellenz, einer attraktiven Ausschüttungsrendite und einer zielgerichteten Implementierung von wirkungsvollen ESG-Massnahmen unseren Investoren ein attraktives Investmentprodukt bieten können, das sowohl in unsicheren Zeiten als auch in einem sich erholenden Marktumfeld Mehrwerte schafft.



Maximilian Hoffmann  
CIO Funds (Commercial)



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	2 342 755	2 119 576
Ausgabe Fondsanteile	–	223 179
Rücknahme Fondsanteile	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	2 342 755	2 342 755
Inventarwert pro Anteil in CHF	104.20	104.06
Schlusskurs in CHF (Mid) <sup>1</sup>	100.50	104.50
Börsenkapitalisierung in CHF <sup>1</sup>	235 446 878	244 817 898
Agio/Disagio	–3.55%	0.42%
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	430 989 000	434 824 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	435 404 729	439 308 150
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	244 117 258	243 790 202
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>2</sup>	40.67%	42.08%
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>
Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>3</sup>	4.90	4.40
Ausschüttungsrendite	4.88%	4.21%
Ausschüttungsquote	86.56%	79.19%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.05%	1.71%
Return on Invested Capital (ROIC)	3.11%	1.56%
Anlagerendite	4.56%	1.77%
davon Cashflow-Rendite	5.68%	5.43%
davon Wertänderungsrendite	–1.13%	–3.67%
Performance <sup>4</sup>	0.06%	9.37%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.63%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)	1.17%	1.28%
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>
Nettoertrag in CHF <sup>5</sup>	13 262 229	13 016 501
Mietzinseinnahmen in CHF	22 731 209	20 729 273
Mietausfallrate	1.50%	3.29%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.38 Jahre	5.41 Jahre

1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

2) FINMA Ausnahmegenehmigung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung

3) Ex-Datum: 04.12.2024 / Zahlungsdatum: 06.12.2024

4) Berechnung basierend auf Bid-Kursen

5) Bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen

# Fondsinformationen und Organisation

## Fondsinformationen

<b>Fondsbezeichnung</b>	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
<b>Gründungsjahr</b>	2021
<b>Valor / ISIN</b>	113 909 906 / CH1139099068
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
<b>Anlegerkreis</b>	Qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Oktober bis 30. September
<b>Fondsleitung</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
<b>Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung</b>	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
<b>Prüfgesellschaft des Immobilienfonds</b>	KPMG AG, Zürich
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Verwaltungsrat



**Jürg Sommer**  
Verwaltungsratspräsident



**Marcel Kucher**  
Verwaltungsratsmitglied



**Philippe Keller**  
Verwaltungsratsmitglied

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

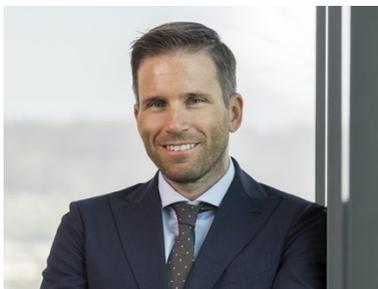
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- 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, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München); Mitglied des Verwaltungsrats der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich sowie der Urban Connect AG, Zürich
- 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)

## Geschäftsleitung

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

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) bis zum 31. März 2024
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) ab 1. April 2024
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flüfli, in Dottikon (AG), COO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn, in Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Anlagestiftung ab 1. Juli 2024 (gleichzeitig Geschäftsführer Luise Verwaltung GmbH in Deutschland – Teil der Anlagegruppe SPA Living+ Europe)

## Operative Umsetzung



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Bernhard Rychen**  
CFO



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



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



**Monika Gadola Hug**  
Head Client Relations



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability

## 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
- Interne Revision



Foto: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwyz

# Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

**Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») schliesst ein ertragsstarkes Geschäftsjahr 2023/2024 ab und steigert die Dividendenzahlung signifikant. Mit Fokussierung auf operative Exzellenz wurden die Leerstände auf Rekordtiefe 1.48% gesenkt und die Nettoerträge weiter gesteigert. Das starke operative Resultat erwirtschaftet CHF 5.66 EPS (Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) und ermöglicht eine ausserordentliche Erhöhung der Dividendenausschüttung auf CHF 4.90 pro Anteilsschein (Ausschüttungsrendite: 4.88%) bei einer defensiven Ausschüttungsquote von 86.6%.**

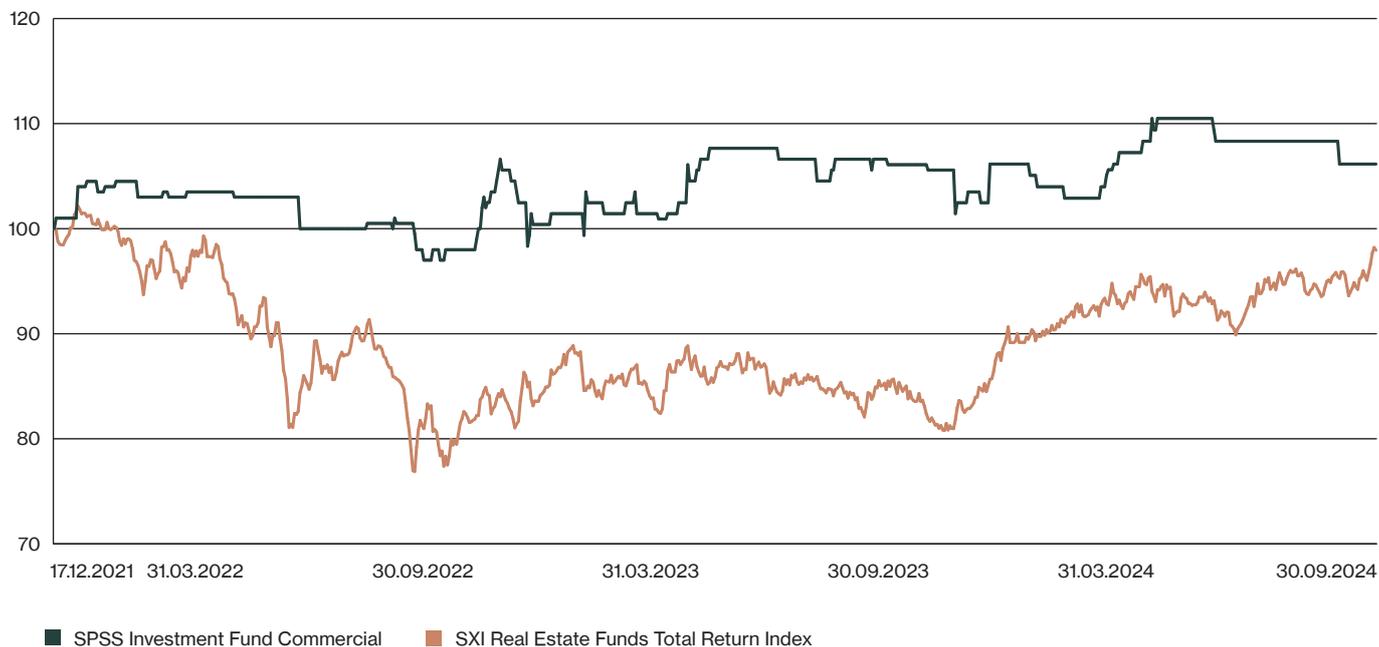
## Das Wichtigste in Kürze

- Der Total Return seit Lancierung entspricht einer Outperformance von +8.20% gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), welcher sich in gleicher Periode um –2.05% abschwächte.
- Der SPSS IFC schliesst das Geschäftsjahr 2023/2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 4.56% ab. Die Anlagerendite von 4.56% setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 5.68% und einer Wertänderungsrendite von –1.13% zusammen. Die angestrebte Zielbandbreite der Cashflow-Rendite von 3.5% bis 4.0% wurde damit deutlich übertroffen.
- Die Dividendenausschüttung von CHF 4.90 pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 86.6% liegt deutlich über dem Zielkorridor der nachhaltigen Dividendenstrategie von CHF 4.40 pro Anteilsschein.
- Das Bewertungsergebnis fällt erwartungsgemäss aus und kann durch das hohe Cashflow-Ergebnis deutlich abgedeckt werden.
- Die Steigerung der Top Line (Mietertrag) um signifikante 9.7% überkompensiert die markant gestiegenen Finanzierungskosten um 45% und führt im Ergebnis zu einem Wachstum der Bottom Line (Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen) von 1.9%.
- Die Betriebsgewinnmarge wurde um ca. 80 bps auf 76.25% gesteigert.
- Die Fremdkapitalquote wurde von 42.1% auf 40.7% reduziert.
- Im Berichtszeitraum wurde eine Liegenschaft (Cham, Dorfplatz 2) gewinnbringend veräussert.
- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> des Portfolios wurden um 28% reduziert.

## Performance

- **Performance:** In einem anspruchsvollen Marktumfeld ist der ausserbörsliche Kurs (Bid-Kurs) der Anteilscheine von CHF 102.50 auf CHF 98.00 gesunken. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung ergibt sich eine Performance von 0.06% für das Geschäftsjahr 2023/2024. In Betrachtung der Performance seit Lancierung des SPSS IFC wurde der SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT) um 8.02% outperformt. Der stichtagsbezogene Abschlag (Disagio) auf den Nettoinventarwert liegt bei 3.55%, womit sich der SPSS IFC im Vergleich zu anderen kommerziellen Fonds weiterhin als robust erweist.

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



## Rendite

- **Anlagerendite:** Im Geschäftsjahr 2023/2024 konnte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.68% erzielt werden, welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt. Die marktbedingten Abwertungen durch den Zinsanstieg im ersten Halbjahr der Berichtsperiode und die damit verbundene Erhöhung des Diskontierungssatzes (like-for-like) führten zu einer Wertkorrektur des Portfolios um –1.61% zum Halbjahr. Zum Jahresabschluss wurde ein Teil der Wertkorrektur zum Halbjahr kompensiert, sodass auf annualisierter Betrachtung eine Wertkorrektur von –1.13% resultiert. Insgesamt beträgt die Anlagerendite (Total Return) somit 4.56%.

## Zusammensetzung Eigenkapital- und Anlagerendite SPSS IFC Geschäftsjahr 2023/2024



## Vermögensrechnung

- **Verkehrswert der Immobilien:** Der Verkehrswert des Immobilienportfolios ist im Vergleich zum Abschluss 2022/2023 um CHF 3.8 Mio. gesunken und beträgt per 30.09.2024 CHF 431.0 Mio. (Vorjahr: CHF 434.8 Mio.), was auf Bewertungskorrekturen und den Verkauf der Liegenschaft in Cham zurückzuführen ist.
- **Diskontierung:** Der reale Diskontierungssatz per 30.09.2024 beträgt 3.47% und liegt somit 0.01%-Punkte höher als im Vorjahr (Vorjahr 3.46%).

- **Gesamt- und Nettofondsvermögen:** Das Gesamtfondsvermögen in der Höhe von CHF 435 Mio. liegt auf Vorjahreshöhe (Vorjahr: CHF 439 Mio.). Das Nettofondsvermögen blieb konstant bei CHF 244 Mio., da im vergangenen Geschäftsjahr keine Emissionen durchgeführt wurden.
- **Nettoinventarwert:** Der Nettoinventarwert pro Anteilsschein liegt zum Stichtag 30.09.2024 bei CHF 104.20 (Vorjahr: CHF 104.06).
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote konnte weiter reduziert werden und beträgt zum Stichtag 40.7% (Vorjahr: 42.1%). Damit liegt diese unter der zulässigen Höchstgrenze von 50%, welche die FINMA bis Dezember 2026 bewilligt hat.

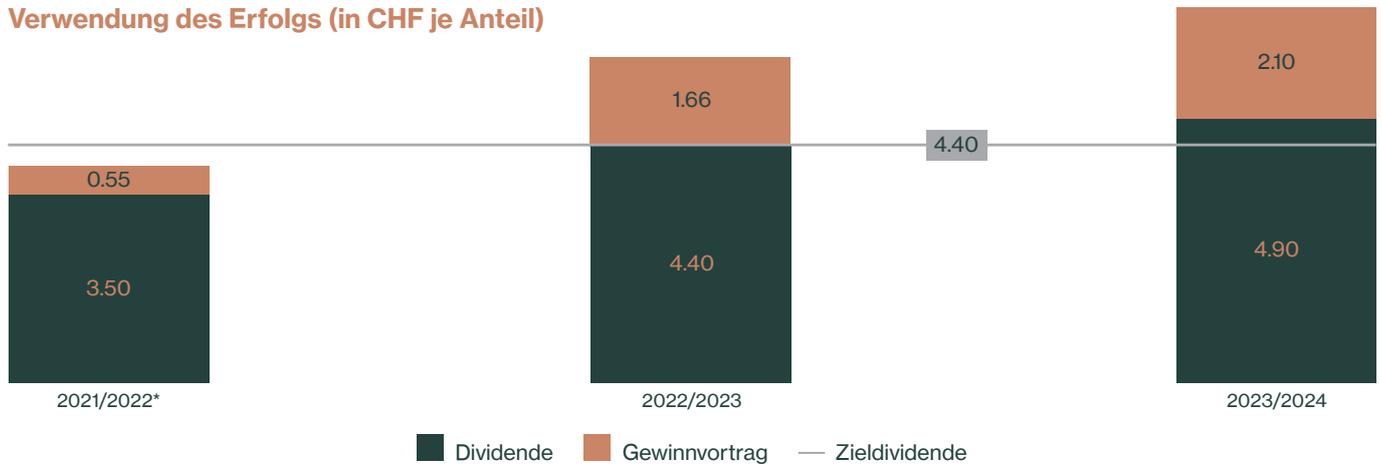
### Erfolgsrechnung

- **Mietzinseinnahmen:** Für die Berichtsperiode wurden Mietzinseinnahmen von CHF 22.7 Mio. verbucht. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von CHF 2.0 Mio. bzw. 9.7%. Die Zunahme basiert unter anderem auf gesteigerten Mietzinserträgen bei den Bestandsliegenschaften aufgrund von Indexierungen und einer weiteren Verringerung der Leerstandsverluste.
- **Finanzierungskosten:** Die Finanzierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf CHF 3.7 Mio. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2.0% sind im Vergleich zum Vorjahr (1.6%) deutlich angestiegen, konnten aber durch das ertragsstarke Portfolio deutlich kompensiert werden.
- **Total Expense Ratio (TER):** Die TER GAV konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 mit 0.63% (Vorjahr: 0.71%) deutlich gesenkt werden. Die Reduktion ist insbesondere auf eine nachträgliche Weiterverrechnung des Verwaltungshonorars an Mieter zurückzuführen. Diese Praxisänderung führt dazu, dass sich das Verwaltungshonorar im aktuellen Geschäftsjahr um TCHF 483 reduziert (davon TCHF 283 aus Vorjahren).

### Nettoertrag

- **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Unter der Position der nicht realisierten Kapitalverluste wurden die Marktwertkorrekturen der Bewertungen mit Stichtag vom 30.09.2024 abgebildet. Mit insgesamt rund CHF 1.1 Mio. Abwertung auf dem Portfolio fällt die Abwertung im Rahmen der Markterwartung aus.
- **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Cham wurde ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von TCHF 435 erzielt.
- **Earnings per Share (EPS):** Der EPS (Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) von insgesamt CHF 5.66 führt zu einer Dividendenausschüttung von CHF 4.90 pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 86.6%. Die Ausschüttungsrendite entspricht damit 4.88%. Dieses Ergebnis liegt über dem Zielkorridor der nachhaltigen Dividendenstrategie (CHF 4.40 pro Anteilsschein) und ist auf das ausserordentlich ertragsstarke Geschäftsjahr 2023/2024 zurückzuführen. Der SPSS IFC konnte damit seit seiner Lancierung die Dividende kontinuierlich steigern und das gesetzte Dividendenziel jeweils deutlich übertreffen.
- **Erfolgsverwendung:** Insgesamt wurde ein Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen, von CHF 13.3 Mio. erwirtschaftet. Dieser wird zu 86.6% über die Dividende an die Investoren ausgeschüttet. Die verbleibenden 13.4%, CHF 1.8 Mio., werden zur Bildung von Reparaturrückstellungen verwendet (TCHF 750) resp. über den Gewinnvortrag in das neue Geschäftsjahr überführt (TCHF 1033).
- **Betriebsgewinnmarge:** Die Betriebsgewinnmarge konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden und liegt in der Berichtsperiode bei 76.3% (Vorjahr 75.4%).

## Verwendung des Erfolgs (in CHF je Anteil)



\* Beim ersten Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um ein verkürztes Geschäftsjahr, sodass der Dividendenbeitrag aus 9 Monaten basierte.

## Finanzierungsstruktur

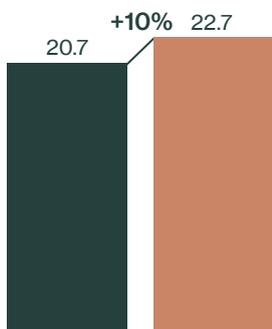
- **Fälligkeit:** Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung beläuft sich auf eine durchschnittliche Restlaufzeit von 0.56 Jahren. Die Fondsleitung prüft derzeit eine Umschichtung der Finanzierung zur Erhöhung der Restlaufzeit. Mit einer Umschichtung von CHF 25 Mio. nach Abschluss der Berichtsperiode wurde die Restlaufzeit auf 1.1 Jahre erhöht.
- **Zinsbelastung:** Die Finanzierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf CHF 3.7 Mio. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2.0% sind im Vergleich zum Vorjahr (1.6%) deutlich angestiegen. Per 30.09.2024 beträgt der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung 1.78%.

## Portfolio Management

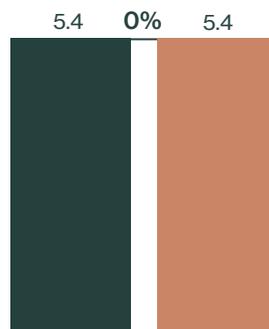
- **Mietzinseinnahmen:** Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 2.0 Mio. und damit um 9.7% erhöht werden. Das Wachstum der Mietzinseinnahmen setzt sich zu 2.8% aus Indexierungen und Mietsteigerung, 2.4% aus Leerstandsabbau und 4.5% aus Portfoliowachstum zusammen.
- **Nettorendite:** Die Nettorendite des Portfolios liegt im Berichtszeitraum bei 4.56% und damit über der Zielgrösse von 4.0%.
- **Mietausfall:** Die Mietausfallverluste konnten weiter abgesenkt werden und liegen zum Stichtag der Berichterstattung bei 1.50% auf einem neuen Rekordtief (Vorjahr: 3.29%). Der Mietausfall setzt sich zusammen aus 1.48% Leerstandsverlusten zuzüglich 0.02% Verlusten aus Inkasso.
- **Laufzeiten der Mietverträge (WAULT):** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 mit 5.4 Jahren (Vorjahr 5.4 Jahre) auf hohem Niveau stabilisiert werden. Damit liegt er knapp unter dem Allzeithoch seit Lancierung des Fonds im Dezember 2021.
- **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis weist im Vergleich zur Halbjahresbewertung vom 31.03.2024 (-1.6%) eine Bewertungsanpassung von -1.1% aus. Die Wertkorrektur zum Halbjahr konnte somit zum Jahresabschluss um rund 50 Basispunkte kompensiert werden, sodass auf annualisierter Betrachtung für die Berichtsperiode eine gedämpfte Wertkorrektur von -1.1% resultiert. Die über das zweite Halbjahr erzielte Aufwertung wurde ohne strukturelle Anpassungen der Diskontierungszinssätze erzielt. Das Bewertungsergebnis resultiert vornehmlich aus Liegenschaften, die durch gezielte Investitionen Zusatzerträge und damit verbundenen Aufwertungen generieren.
- **Bauliche Massnahmen (Capex, Capital Expenditures):** Innerhalb der Berichtsperiode haben wir insgesamt rund CHF 3.5 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 0.8% des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung.

- Die drei grössten Massnahmen:
  - Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20: Realisierung PV-Anlage
  - Oberbüren, Buchental 4: Sanierung Aufzugsanlagen
  - Centro Lugano Sud: Ausbau der Mietflächen
  - Burgdorf, Emmentalstrasse 14: Ausbau der Mietflächen
- **Green Lease:** In der Berichtsperiode bestehen insgesamt zwei Mietverträge mit gegenseitiger Vereinbarung betreffend Nachhaltigkeitsaspekten («Green Lease»). Der Anteil an «Green Lease»-Verträgen beträgt damit rund 17% der Soll-Miete des Portfolios.

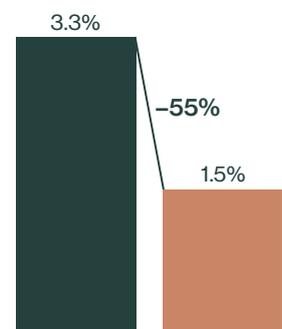
### Mietertragswachstum (in MCHF)



### WAULT (in Jahren)



### Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Jahresende 22/23 ■ Jahresende 23/24

### Acquisition & Sales

- **Akquisition:** Im Berichtsjahr haben wir keine Objekte akquiriert.
- **Sales:** Im Berichtsjahr haben wir eine Liegenschaft in Cham aufgrund einer durchgeführten Portfolio-bereinigung gewinnbringend veräussert.

### 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 Cash-flow-Rendite von 5.68% konnte die Zieldividende bei defensiver Ausschüttungsquote deutlich übertroffen werden. Der Allzeittiefstwert der Leerstände von nur 1.48% und die durchschnittlich hohe Mietvertrags-Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren zeigen, dass der SPSS IFC an wirtschaftlich starken Lagen mit hoher Stabilität investiert ist. Die Nettorenditen der Liegenschaften von durchschnittlich 4.56% stützen nachhaltig die hohe Cashflow-Rendite des SPSS IFC und bleiben weiterhin im Fokus der Fondsleitung. Eine Umschichtung in eine defensivere Finanzierungsstruktur wird kontinuierlich beobachtet und bei opportuner Marktlage umgesetzt. Der Ausbau des Portfolios durch Zukäufe wird selektiv betrieben. Liegenschaftszugänge müssen portfolio-adäquate Risiko- und Ertragsprofile aufweisen mit Fokus auf eine attraktive und nachhaltige Cashflow-Rendite.



Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

# Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Die nachhaltige Anlagepolitik wurde per 9. Januar 2024 in die Fondsdokumente aufgenommen. In den Bereichen E (environmental), S (social) und G (governance) setzen wir laufend 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>1</sup> und Scope 2<sup>2</sup> gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol).

So wollen wir die Klimaschutzziele erreichen:

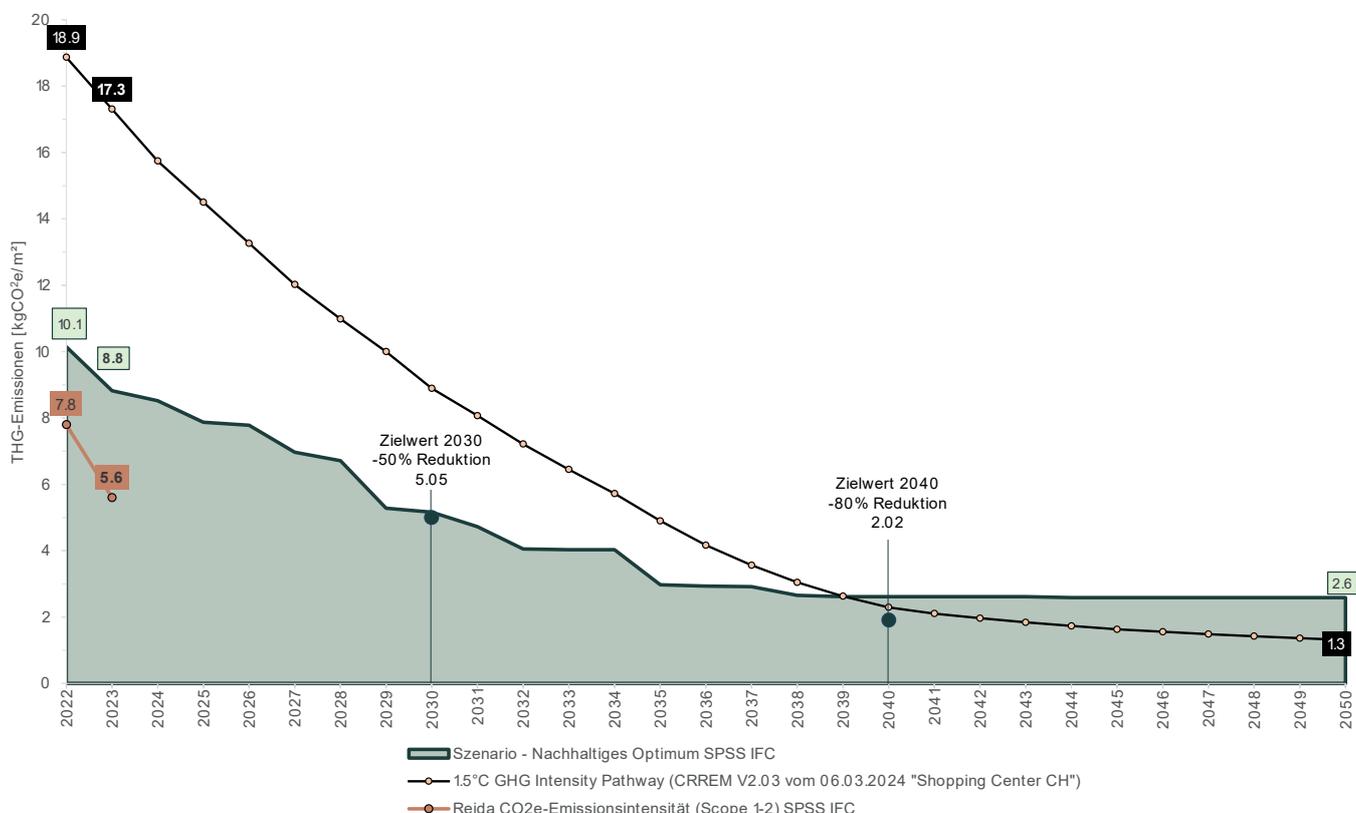
- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad:** Es wurde für alle Liegenschaften ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Er orientiert sich an den aktuellen CRREM-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem 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>) Direkte Emissionen aus der Verbrennung fossiler Energien (z.B. Ölheizung)

<sup>2</sup>) Indirekte durch eingekaufte verursachte Emissionen (z.B. Fernwärme, Strom)

## SPSS IFC CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und Klimaziele – (Scope 1, 2 & 3)



Der dargestellte Absenkpfad berücksichtigt das «nachhaltige Optimum». Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen ersetzt. Bei der Sanierung der Gebäudehülle erfolgt die Berechnung der Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKE n 2014. Geeignete Dach- sowie Fassadenflächen werden zu einem Grossteil mit PV-Anlagen ausgebaut.

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad berücksichtigt 17 Liegenschaften per Stichtag des Geschäftsberichtes und enthält effektiv gemessene Verbräuche (Wärme, Allgemeinstrom) für Single- und Multi-Tenant Liegenschaften. Der Fokus des Absenkpades liegt aktuell auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen des Scope 3 gemäss GHG-Protocol. Scope 3 umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch, der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde.

Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich: 2009/1:2022) verwendet. Für Strom wird der CH-Verbrauchermix (location-based) und Fernwärme der CH-Fernwärmemix (location-based) verwendet. Der Eigenverbrauch der PV-Anlagen wird berücksichtigt.

Für das Jahr 2022 wurde die CO<sub>2</sub>-Intensität (10.1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) vom Absenkpfad aus der vorherigen Berichtsperiode als Startwert übernommen. Die effektiv gemessenen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Jahre 2022 (7.8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) und 2023 (5.6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) werden basierend auf dem REIDA-Standard dargestellt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Betrachtung entlang des CO<sub>2</sub>-Absenkpades sind:

- Die effektiv gemessenen Emissionen pro Energiebezugsfläche konnten von 2022 (7.8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) auf 2023 (5.6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) signifikant um ca. 28% reduziert werden

- Die effektiv gemessenen Emissionen pro Energiebezugsfläche sind geringer als die prognostizierten Emissionen aus dem Szenario «nachhaltiges Optimum»
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro Energiebezugsfläche liegen seit Lancierung des SPSS IFC deutlich unter dem CRREM-Zielpfad.

Auch die geplanten prognostizierten Emissionen im Zeitraum 2024 bis 2039 liegen zum Teil deutlich unter dem CRREM-Zielpfad. Damit kann eine positive Emissionsreserve für die Jahre 2040 bis 2050 aufgebaut werden. Im Jahr 2039 kreuzt der CRREM-Zielpfad den Absenkpfad.

Hinweis zur Datenberechnung: REIDA ermittelt die Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) mit einheitlichen Faktoren auf Basis der vermietbaren Fläche. Beim CO<sub>2</sub>-Absenkpfad basiert die EBF auf SIA 2040<sup>1</sup>. Zusätzlich werden bei Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfads anteilig die Scope 3 Emissionen berücksichtigt.

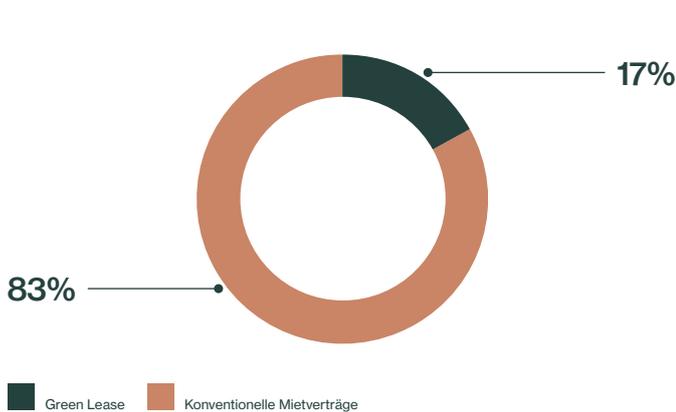
- **Nachhaltige Investitionsplanung:** Für eine laufende Verbesserung der ESG-Faktoren entwickeln wir für das bestehende Portfolio laufend spezifische Massnahmen. Für alle Liegenschaften wenden wir dabei eine strategische 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung an. Dafür begutachten externe Nachhaltigkeitsspezialisten sämtliche Liegenschaften und erstellen 10-Jahres-Planungen zur nachhaltigen Sanierung. Die Planung umfasst eine Massnahmen- und Kostenplanung sowie die 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.
  - Bedano, Via d'Argine: Ersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Burgdorf, Emmentalstrasse: Planungsstart Ersatz Öl-Heizung durch Fernwärme
  - Solothurn, Hauptgasse: Ausbau von 33% der Mietfläche mit LED-Beleuchtung
  - Amriswil, Weinfelderstrasse 74: Planungsstart Elektromobilität an bestehender Tankstelle
  - Stabio, Via Laveggio 5: Planungsstart Ausbau aller Verkehrsflächen 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: Installation einer PV-Anlage
  - St. Gallen, Oberbüren: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
- **Zertifizierungen Bestand:** Rund 38% 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 New Construction, Platinum

<sup>1</sup>) Schlussbericht «Erweiterung des Gebäudeparkmodells gemäss SIA-Effizienzpfad Energie» von TEP Energy GmbH, Juni 2016

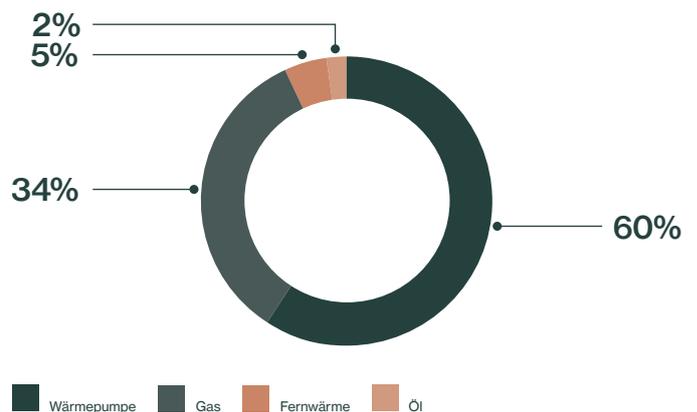
Die Zertifizierung der Rudolf-Diesel-Strasse in Winterthur mit dem System DGNB GiB<sup>1</sup> wird aktuell durchgeführt. Das finale Zertifikat wird Ende 2024 erwartet.

- **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.

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



### Energiemix (in % EBF)



**Energiemix:** Das Portfolio bezieht die Wärmeleistung zu 65% aus nicht fossilen Brennstoffen (60% Wärmepumpen zuzüglich 5% Fernwärme). Lediglich eine Liegenschaft (Burgdorf) ist aktuell mit einer Ölheizung ausgestattet. Diesbezüglich laufen aktuell Abklärung zur Anbindung an die Fernwärme.

## Social (S)

### Umfrage Mieterzufriedenheit

- 2023 haben wir 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)

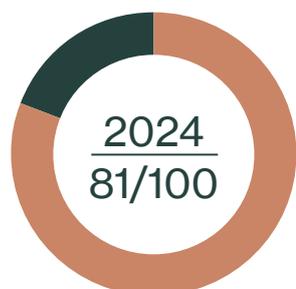
- Die Investoren erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen aus (Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen,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

1) DGNB GiB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen Gebäude im Betrieb

**Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (AMAS):** Die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wurden in diesem Berichtsjahr zum zweiten Mal ermittelt und veröffentlicht. Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, haben wir den aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>e-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):** Nach der erfolgreichen Umsetzung der GRESB Grace-Period mit dem Erhalten der Green Star Auszeichnung haben wir im Berichtsjahr 2023/2024 zum ersten Mal öffentlich am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei haben wir mit 81 Punkten ein 3-Star Rating in der Kategorie Standing Investments erzielt.

### 2024 GRESB Score und Rating «Standing Investment»



**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. Im September 2023 haben wir zum ersten Mal an der Berichterstattung der UN PRI teilgenommen. Auch im Berichtsjahr 2023/2024 ist die Teilnahme am PRI-Rating erfolgt. Die Ergebnisse werden Ende November 2024 erwartet und auf der Homepage publiziert.

**PACTA:** Im April 2024 wurden für das Portfolio des SPSS IFC Unterlagen zur Klimaverträglichkeitsprüfung PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) des Bundes eingereicht. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

**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.

<sup>1</sup>) REIDA CO<sub>2</sub>e-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

## Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA – KPIs (location-based)

	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften			
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	10	12
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	0	0
Gesamte Fläche EBF	m <sup>2</sup> EBF	48 986	80 886
Massgebende Fläche EBF	m <sup>2</sup> EBF	48 986	80 886
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>EBF-%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh / a</b>	<b>3 883</b>	<b>5 501</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh / m<sup>2</sup> EBF</b>	<b>79.3</b>	<b>68.0</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>%</b>	<b>43.2</b>	<b>46.2</b>
Heizöl	%	10.6	3.7
Heizgas	%	32.7	33.7
Biomasse	%	0.0	8.8
<b>Wärme</b>	<b>%</b>	<b>29.3</b>	<b>16.7</b>
Nah- und Fernwärme	%	8.1	4.6
Umweltwärme	%	21.2	12.0
<b>Elektrizität</b>	<b>%</b>	<b>27.5</b>	<b>37.1</b>
Elektrizität Wärmepumpe	%	8.5	4.8
Elektrizität Allgemein	%	19.0	32.3
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>%</b>	<b>47.4</b>	<b>52.7</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>%</b>	<b>46.9</b>	<b>39.8</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 1-2)</b>	<b>To. CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>383</b>	<b>451</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>7.8</b>	<b>5.6</b>
<b>Scope 1</b>	<b>%</b>	<b>87.5</b>	<b>86.7</b>
Heizöl	%	27.0	11.3
Heizgas	%	60.5	75.1
Biomasse	%	0.0	0.3
<b>Scope 2</b>	<b>%</b>	<b>12.5</b>	<b>13.3</b>
Nah- und Fernwärme	%	2.8	1.9
Anergene Emissionen <sup>1</sup>	%	6.3	5.9
Elektrizität Wärmepumpe	%	1.0	0.7
Elektrizität Allgemein	%	2.3	4.8
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>10 357.2</b>	<b>16 587.4</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> EBF</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität: Verbesserung von 2022 auf 2023 um 28%. Im 2022 ist der Zukauf der Liegenschaft «Centro Lugano Sud» mit dem Energieträger Biomasse (Holz) erfolgt (Transaktion wurde im 2022 nicht berücksichtigt).

Die Kennzahlen 2023 haben sich gegenüber den Kennzahlen 2022 aus dem vorherigen Jahresbericht leicht verändert. Dies liegt an der präziseren Zuordnung der eingekauften Energie. Bei drei Liegenschaften wurde im Jahr 2023 die eingekaufte Energie neu dem Mieter und nicht wie im Vorjahr dem Eigentümer zugeordnet. Dadurch erfolgte eine Umverteilung der Emissionen von Eigentümerseitig (Scope 1-2) auf Mieterseitig (Scope 3.13).

1) Anergene CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

## Erfolgsprojekte im Bereich Nachhaltigkeit

### **Förderung der Biodiversität und Erhalt der Artenvielfalt**

Das Centro Lugano Sud aus dem SPSS IFC Portfolio hat das Zertifikat Natur & Wirtschaft erhalten. Die Stiftung Natur & Wirtschaft unterstützt Firmen auf dem Weg zu einem naturnahen Areal bei der Planung und Realisierung und berät, wenn es um die Pflege und Nutzung der Areale geht. Dies garantiert eine hohe ökologische Qualität der Areale und sichert diese langfristig durch regelmässige Rezertifizierungen. Eine naturnahe Gestaltung fördert nicht nur die Biodiversität, sondern sorgt gleichzeitig auch für eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität.

Mit dem Zertifikat werden Firmenareale ausgezeichnet, die durch ihren besonderen ökologischen Wert einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Artenvielfalt und der Lebensqualität, insbesondere in Industrie und Gewerbe-zonen leisten. Zweck ist die Förderung der Biodiversität sowie der Erhalt der Artenvielfalt.

Anforderungen:

- Mindestens 30% der gesamten Umgebungsfläche muss naturnah gestaltet sein
- Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden
- Die Bodenbeläge müssen durchlässig sein
- Es dürfen keine Gifte verwendet werden

Durch regelmässige Rezertifizierungen (alle fünf Jahre) wird sichergestellt, dass die hohen Standards eingehalten und kontinuierlich verbessert werden. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Förderung der Biodiversität bei, sondern sorgen auch für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

### **Klimafonds Lugano Süd**

Im Rahmen des Projekts zur Erweiterung des Einkaufszentrums Centro Lugano Sud in Grancia beantragte und erreichte der WWF, dass die neuen Parkplätze bezahlt werden (50 Rappen/Stunde). Die Einnahme aus den Parkplätzen werden an den Klimafonds Lugano Süd gespendet, um Klimaschutzmassnahmen zu finanzieren.

Der WWF Schweiz Italiana ist Teil des Ausschusses des Klimafonds, der die Projektanträge evaluiert.

Der Klimafonds hat viele Projekte unterstützt, darunter:

- Die Energieumwandlung des Einkaufszentrums, die nun zu 100% mit erneuerbarer Energie betrieben wird
- Verschiedene nachhaltige Mobilitätsprojekte in Pian Scaiolo
- Bildungs- und Sensibilisierungsprojekte zum Klimaschutz
- Die Renaturierung des Grüns im Zentrum von Lugano Süd



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Wesentliche Kennzahlen

---

17

Objekte im Eigentum

---

-28%

Reduktion CO<sub>2</sub> Emission pro m<sup>2</sup>

---

431.0 Mio. CHF

Verkehrswert

---

23.1 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL] annualisiert

---

25.4 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

---

105 485 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

5.38 Jahre

WAULT

---

31%

Anteil Office

---

29%

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

---

17%

Anteil «Green Lease» an Soll-Miete

---

5.30%

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

---

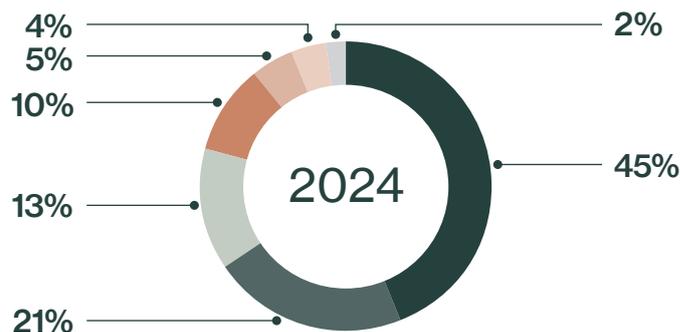
4.56%

Ø gewichtete Nettorendite

# Portfoliostruktur

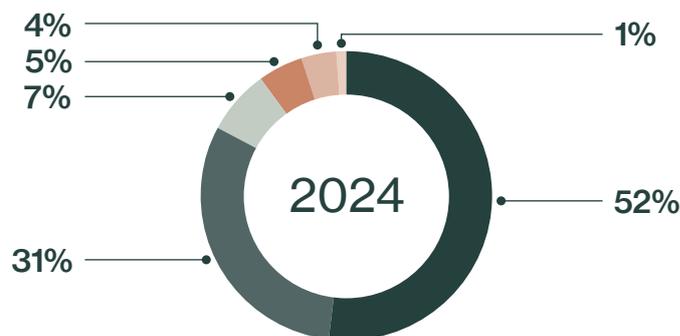
## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	30.09.2024	30.09.2023
■ Südschweiz	45%	45%
■ Zürich	21%	20%
■ Zentralschweiz	13%	14%
■ Ostschweiz	10%	10%
■ Nordwestschweiz	5%	5%
■ Bern	4%	4%
■ Westschweiz	2%	2%



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

	30.09.2024	30.09.2023
■ Handel/Verkauf	52%	52%
■ Büro/Verwaltung	31%	32%
■ Gewerbe/Industrie	7%	6%
■ Lager/Archiv	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%



# Vermögensrechnung

<b>Aktiven in CHF</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 012 216	2 104 252
<b>Grundstücke</b>		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	430 989 000	434 824 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
<b>Total Grundstücke</b>	<b>430 989 000</b>	<b>434 824 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	2 403 513	2 379 898
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>435 404 729</b>	<b>439 308 150</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-125 285 000	-182 985 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11 397 150	-9 916 654
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-136 682 150</b>	<b>-192 901 654</b>
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000	0
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-50 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>248 722 579</b>	<b>246 406 496</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 605 321	-2 616 294
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>244 117 258</b>	<b>243 790 202</b>

<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>
<b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 119 576</b>
Ausgegebene Anteile	0	223 179
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 342 755</b>
 <b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	 <b>104.20</b>	 <b>104.06</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	243 790 202	224 155 040
Ausschüttung	-10 308 122	-7 418 516
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	22 820 053
Gesamterfolg	9 885 179	4 233 625
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	750 000	0
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>244 117 258</b>	<b>243 790 202</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofonds- vermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
31.03.2024	236 149 733	100.80
30.09.2023	243 790 202	104.06
30.09.2022	224 155 040	105.75
<b>Informationen zur Bilanz in CHF</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	750 000	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	3 000 <sup>1)</sup>

1) Die Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2024.

# Erfolgsrechnung

<b>Ertrag in CHF</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>
Erträge der Bank- und Postguthaben	1 508	438
Mietzinseinnahmen	22 731 209	20 729 273
Sonstige Erträge	4 410	5 880
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	230 443
<b>Total Ertrag</b>	<b>22 737 127</b>	<b>20 966 034</b>
	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>
<b>Aufwand in CHF</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–3 738 703	–2 585 824
Sonstige Passivzinsen	–731	–1 218
Unterhalt und Reparaturen	–725 812	–445 024
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	–1 593 949	–1 265 420
– Verwaltungsaufwand	[1] 0	0
Steuern und Abgaben:		
– Liegenschaftssteuern	–313 502	–385 465
– Gewinn- und Kapitalsteuern	–331 110	–265 000
– Abgaben	0	0
Revisionsaufwand	[2] –66 400	–66 708
Schätzungsaufwand	–69 040	–60 000
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–750 000	0
– Zuweisung	–750 000	0
– Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	–2 057 041	–1 983 737
– die Depotbank	–72 090	–71 281
– die Immobilienverwaltungen	[3] –262 968	–627 862
Sonstige Aufwendungen	–243 552	–191 994
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>–10 224 898</b>	<b>–7 949 533</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>12 512 229</b>	<b>13 016 501</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	434 977	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>12 947 206</b>	<b>13 016 501</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–1 073 000	–8 170 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	–1 989 027	–612 876
<b>Gesamterfolg</b>	<b>9 885 179</b>	<b>4 233 625</b>

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

[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 66.4 (Vorjahr TCHF 66.7). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

[3] Nachträgliche Weiterverrechnung Verwaltungshonorar an Mieter. Diese Praxisänderung führt dazu, dass sich das Verwaltungshonorar im aktuellen Geschäftsjahr um TCHF 483 reduziert (davon TCHF 283 aus Vorjahren).

<b>Verwendung des Erfolgs in CHF</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Nettoertrag der Rechnungsperiode	12 512 229	13 016 501
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	3 880 721	1 172 342
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>16 392 950</b>	<b>14 188 843</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	11 479 500	10 308 122
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4 913 450</b>	<b>3 880 721</b>



Foto: Avenue J.-J. Rousseau, 2000 Neuchâtel

# Anhang

	30.09.2024	30.09.2023
<b>Kennzahlen</b>		
Mietausfallrate	1.50%	3.29%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>	40.67%	42.08%
Ausschüttungsrendite	4.88%	4.21%
Ausschüttungsquote	86.56%	79.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.25%	75.44%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.63%	0.71%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	1.17%	1.28%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.05%	1.71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.11%	1.56%
Agio/Disagio	-3.55%	0.42%
Performance <sup>2</sup>	0.06%	9.37%
Anlagerendite	4.56%	1.77%

1) FINMA Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung

2) Berechnung basierend auf Bid-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.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2024 bei 3.47%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2024 bei 3.48%.

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

## Inventar der Liegenschaften per 30.09.2024 Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Kommerziell	434 603 000	100.0%	430 989 000	100.0%	22 710 054	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>434 603 000</b>		<b>430 989 000</b>		<b>22 710 054</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> (Nettomietenwert)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 453 000	7 144 000	515 396	–	515 396	7.2%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	21 050 000	19 168 000	1 083 580	–	1 083 580	5.7%
<b>Burgdorf</b> , Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 568 000	7 208 000	414 973	21 335	393 638	5.8%
<b>Cham</b> , Dorfplatz 2		verkauft	–	–	235 618	11 111	224 507	
<b>Dietikon</b> , Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 682 000	16 953 000	616 782	2 340	614 442	3.6%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	86 254 000	86 217 000	6 992 468	84 865	6 907 603	8.1%
<b>Luzern</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 291 000	21 981 000	1 012 739	44 338	968 402	4.6%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 211 000	9 614 000	495 312	9 190	486 122	5.2%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 632 000	27 730 000	1 569 895	–	1 569 895	5.7%
<b>Schwyz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 747 000	8 690 000	585 836	26 229	559 607	6.7%
<b>Solothurn</b> , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 500 000	19 883 000	796 549	–	796 549	4.0%
<b>St. Gallen</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	8 969 000	8 634 000	351 667	–	351 667	4.1%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 308 000	79 030 000	3 370 239	–	3 370 239	4.3%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 295 000	10 031 000	428 064	–	428 064	4.3%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	25 185 000	23 676 000	1 118 959	165 255	953 704	4.7%
<b>Thun</b> , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 454 000	10 224 000	476 319	–	476 319	4.7%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 744 000	20 028 000	626 630	–	626 630	3.1%
<b>Winterthur</b> , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	52 260 000	54 778 000	2 385 091	1 400	2 383 691	4.4%
<b>Gesamttotal</b>			<b>434 603 000</b>	<b>430 989 000</b>	<b>23 076 116</b>	<b>366 063<sup>2</sup></b>	<b>22 710 054<sup>3</sup></b>	<b>5.3%</b>

1) Nicht annualisiert

2) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 19 000

3) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 19 000 und übrigen einmaligen Ertrag von CHF 2 155

**Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind** **30.09.2024**

	<b>effektiv</b>	<b>maximal</b>
<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	3.04%	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	1.50%	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>	n.a.	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** **30.09.2024**

Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	5 731 200

**Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren** **30.09.2024**

1 bis 5 Jahre	50 000 000
> 5 Jahre	0

**Anlagen** **30.09.2024**

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.	430 989 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>430 989 000</b>

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.07.2024	30.10.2024	20 000 000	1.89%
Festvorschuss	30.08.2024	30.10.2024	29 900 000	1.76%
Festvorschuss	30.09.2024	30.10.2024	15 000 000	1.70%
Festvorschuss	30.09.2024	31.10.2024	43 385 000	1.75%
Festvorschuss	30.09.2024	31.10.2024	2 000 000	1.71%
Festvorschuss	30.09.2024	30.09.2025	15 000 000	1.45%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Festhypothek	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
<b>Total</b>			<b>175 285 000</b>	<b>1.78%</b>

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2023–30.09.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	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	17.10.2023	17.11.2023	4 800 000	2.06%
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%
Festvorschuss	17.11.2023	22.12.2023	4 500 000	2.04%
Festvorschuss	08.12.2023	15.01.2024	24 300 000	2.06%
Festvorschuss	31.10.2023	30.01.2024	3 200 000	2.07%
Festvorschuss	30.11.2023	30.01.2024	17 800 000	2.06%
Festvorschuss	22.12.2023	30.01.2024	4 500 000	2.17%
Festvorschuss	31.10.2023	31.01.2024	32 500 000	2.13%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	4 300 000	2.27%
Festvorschuss	22.12.2023	31.01.2024	750 000	2.23%
Festvorschuss	15.01.2024	15.02.2024	21 800 000	2.06%
Festvorschuss	30.11.2023	29.02.2024	20 000 000	2.13%
Festvorschuss	30.01.2024	29.02.2024	25 500 000	2.07%
Festvorschuss	31.01.2024	29.02.2024	2 500 000	2.07%
Festvorschuss	31.01.2024	29.02.2024	35 050 000	2.26%
Festvorschuss	15.02.2024	15.03.2024	21 100 000	2.07%
Festvorschuss	29.02.2024	29.03.2024	20 000 000	2.11%

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	15.03.2024	15.04.2024	20 600 000	2.03%
Festvorschuss	29.02.2024	29.04.2024	28 700 000	2.03%
Festvorschuss	29.02.2024	30.04.2024	20 000 000	2.19%
Festvorschuss	28.03.2024	30.04.2024	500 000	1.83%
Festvorschuss	29.03.2024	30.04.2024	19 700 000	1.92%
Festvorschuss	31.03.2024	30.04.2024	250 000	2.03%
Festvorschuss	15.04.2024	22.05.2024	18 600 000	1.85%
Festvorschuss	29.04.2024	30.05.2024	28 700 000	1.86%
Festvorschuss	30.04.2024	30.05.2024	2 500 000	1.86%
Festvorschuss	30.11.2023	31.05.2024	23 385 000	2.11%
Festvorschuss	08.12.2023	31.05.2024	10 000 000	2.14%
Festvorschuss	29.02.2024	31.05.2024	14 500 000	2.18%
Festvorschuss	30.04.2024	31.05.2024	20 000 000	1.95%
Festvorschuss	30.04.2024	31.05.2024	17 950 000	2.03%
Festvorschuss	22.05.2024	14.06.2024	18 600 000	1.84%
Festvorschuss	30.05.2024	28.06.2024	31 200 000	1.85%
Festvorschuss	31.05.2024	28.06.2024	43 385 000	1.95%
Festvorschuss	31.05.2024	28.06.2024	42 000 000	2.01%
Festvorschuss	14.06.2024	28.06.2024	18 600 000	1.83%
Festvorschuss	28.06.2024	30.07.2024	31 900 000	1.99%
Festvorschuss	28.06.2024	30.07.2024	43 385 000	1.80%
Festvorschuss	28.06.2024	30.08.2024	29 900 000	1.80%
Festvorschuss	30.07.2024	30.08.2024	9 100 000	1.95%
Festvorschuss	30.08.2024	06.09.2024	8 000 000	1.99%
Festvorschuss	28.06.2024	30.09.2024	30 000 000	1.79%
Festvorschuss	30.07.2024	30.09.2024	43 385 000	1.82%
Festvorschuss	06.09.2024	30.09.2024	2 000 000	1.90%

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 30.09.2024)

### Käufe

<u>Ort, Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Verkehrswert</u>
Keine		

### Verkäufe

<u>Ort, Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Verkaufspreis</u>
Cham, Dorfplatz 2	Kommerziell genutzte Liegenschaft	7 000 000

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

<u>Mieter</u>	<u>Ort der Liegenschaft</u>	<u>Anteil in % der Mietzinseinnahmen</u>
VF International Sagl	Stabio	16.7%
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren	12.5%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	5.6%

## **Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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)).

### **Änderungen Fondsvertrag**

In der Rechnungsperiode wurde folgende Anpassung im Fondsvertrag vorgenommen und auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch», Publikationsorgan des Immobilienfonds, publiziert am 9. Januar 2024: Gültiger Fondsvertrag vom 9. Januar 2024, ersetzt den Fondsvertrag vom 18. September 2023. Genehmigung durch die FINMA mit Verfügung vom 8. Januar 2024. Ergänzt wurden insbesondere die ESG-Bestimmungen im Fondsvertrag und im Prospekt. Zusätzlich erfolgte am 16. April 2024 eine Anpassung des Prospekts aufgrund der personellen Veränderungen in der Geschäftsleitung der Fondsleitung sowie der Delegation von Tätigkeiten der Fondsleitung an Dritte.

### **Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag**

Es bestehen gegenwärtig keine den SPSS IFC betreffenden, wesentlichen, offenen Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag.

### **Fondsleitung und Depotbank**

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

### **Geschäftsführende Personen der Fondsleitung**

Per 1. April 2024 erfolgte auf der CFO-Position der Fondsleitung der Wechsel von Philippe Brändle zu Bernhard Rychen. Dieser Wechsel umfasst auch das Risk Management des SPSS IFC, welches neu als eigenständige Abteilung geführt wird. Bernhard Rychen führt die Risk-Abteilung der Fondsleitung interimsmässig, voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2024. Danach wird ein neuer Head Risk diese Abteilung führen. Seit 1. Juli 2024 ist zudem Deniz Orga neues Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung. Deniz Orga führt den Bereich Swiss Prime Anlagestiftung innerhalb der Fondsleitung. Mit der Integration der Immobiliensparte der Fundamenta Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions AG wird Ricardo Ferreira, Leiter des Bereichs Fundamenta-Produkte innerhalb der Swiss Prime Site Solutions AG, ebenfalls in die Geschäftsleitung der Fondsleitung eintreten.

### **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 2024

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2024

### 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 30.09.2024 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 eigentümergeitig anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden auf Basis von historischen Liegenschaftsdaten sowie am Markt beobachtbaren Vergleichswerten erfasst. Für die eigentümergeitig 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 17 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2023 bis 30.09.2024 wurden keine Liegenschaften akquiriert. Es wurde eine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden insgesamt 12 Liegenschaften neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2024 bei 3.47%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2024 bei 3.48%.

Stützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 430'989'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	17	430'989'000	3.47%	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  
Director

# Bericht der Prüfgesellschaft



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

## **KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEGESETZLICHEN 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 26-36) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, 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 dazu gehörigen 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 dazu gehörigen 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 2023/2024

- 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, 12. November 2024



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)