



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31.03.2024

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

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

Inhalt

04	Wichtiges in Kürze
05	Verwaltung und Organe
07	Fondsinformationen & Informationen über Dritte
08	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
12	Wesentliche Kennzahlen
13	Portfoliostruktur
14	Vermögensrechnung
16	Erfolgsrechnung
18	Anhang
20	Inventar der Liegenschaften
25	Bewertungsbericht

Wichtiges in Kürze

Eckdaten	31.03.2024	31.03.2023
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	100.80	105.03
Schlusskurs in CHF (Mid) ¹	100.50	100.00
Börsenkapitalisierung in CHF ¹	235 446 878	234 275 500
Agio/Disagio	-0.30%	-4.79%
Vermögensrechnung	31.03.2024	31.03.2023
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	432 959 000	437 891 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	436 509 326	447 920 344
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	236 149 733	246 051 412
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ²	43.34%	44.35%
Rendite- und Performanceangaben	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
Ausschüttung pro Anteil in CHF	keine	keine
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.09%	2.63%
Return on Invested Capital (ROIC)	1.05%	1.77%
Anlagerendite	1.14%	2.71%
davon Cashflow-Rendite	2.75%	2.63%
davon Wertänderungsrendite	-1.61%	0.08%
Performance ³	1.08%	4.03%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ⁴	0.65%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ⁴	1.22%	1.17%
Erfolgsrechnung	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
Nettoertrag in CHF	6 430 242	6 300 393
Mietzinseinnahmen in CHF	11 323 286	9 815 006
Mietausfallrate	1.63%	3.74%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.54 Jahre	5.81 Jahre

1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

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

3) Berechnung basierend auf Bid-Kursen

4) Berechnung für die vergangenen 12 Monate

Verwaltung und Organe der Fondsleitung

Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Prüfgesellschaft des Immobilienfonds	KPMG AG, Zürich
Depotbank	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:

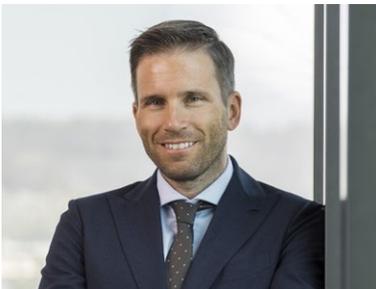
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, Fundamenta Group Immobilien Holding 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, Fundamenta Group Immobilien Holding 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)
- 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, 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 01. April 2024
- 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)

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO



Bernhard Rychen
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



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 Resources
- Interne Revision

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

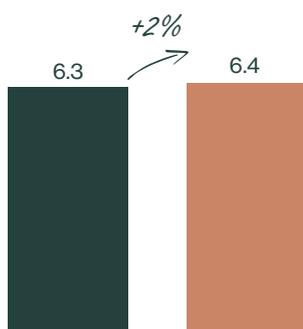
Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») schliesst das Halbjahr 2023/2024 mit einem starkem Cashflow-Ergebnis ab: Ein starkes Wachstum der Nettoerträge um +2% im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022/2023 und eine Reduktion der Leerstände auf 1.7% führen zu einer hohen Cashflow-Rendite von 2.75% für das erste Halbjahr 2023/2024. Mit diesem ertragsstarken Ergebnis sind bereits über 60% der anvisierten Dividendenausschüttung pro Anteil zum Halbjahr erwirtschaftet.

Allgemeines

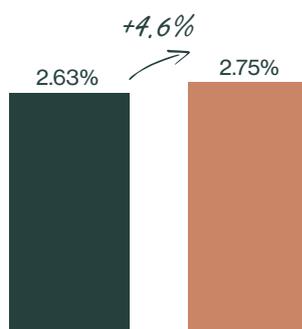
Der SPSS IFC schliesst das Halbjahr 2023/2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 1.14% (1. Halbjahr 2022/2023: 2.71%) ab. Die Anlagerendite zum 1. Halbjahr setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 2.75% und einer Wertänderungsrendite von -1.61% zusammen. Die gesetzte Zielbandbreite der Cashflow-Rendite zum Halbjahr von 1.75%–2.0% wird durch dieses starke Halbjahresergebnis deutlich übertroffen. Die Bewertungsanpassungen sind unter anderem auf marktbedingte Zinsanpassungen zurückzuführen.

Earnings per Share (EPS)

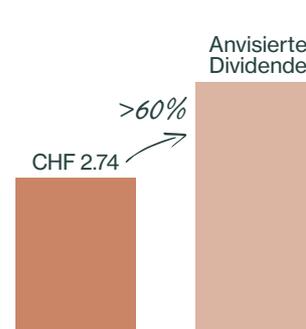
Nettoertrag (L4L)



Cashflow-Rendite (Stichtag 31.03)



Earnings per Share in CHF (Halbjahr zur anvisierten Dividende)



■ Halbjahr 22/23 ■ Halbjahr 23/24

Portfolio Management

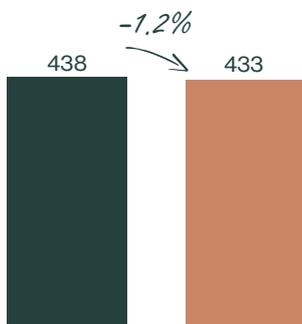
Nettoerträge: Die Nettoerträge konnten im Like for Like (L4L) Vergleich zum Halbjahr 2022/2023 um 2% gesteigert werden. Die Steigerung ist unter anderem auf die hohe Indexierungsquote von ~95% zurückzuführen.

Leerstandsverluste: Die Leerstandsverluste liegen im 1. Halbjahr mit 1.7% (1. Halbjahr 2022/2023: 3.2%) auf sehr niedrigem Niveau. Das aktive Management hat dazu beigetragen, die bereits niedrige Leerstandsquote weiter abzusinken. Unter anderem ist mit Stichtag des Halbjahresberichts die Vollvermietung der Liegenschaft «Centro Lugano Sud» erfolgt. Die Mietausfallrate konnte weiter abgesenkt werden und befindet sich mit 1.6% (1. Halbjahr 2022/2023: 3.7%) auf niedrigem Niveau.

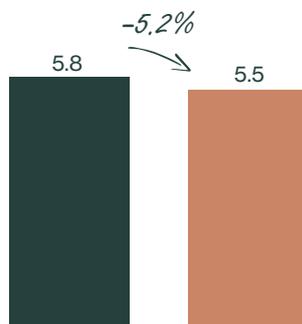
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT): Der WAULT bleibt mit 5.54 Jahren auf einem hohen Niveau (1. Halbjahr 2022/2023: 5.81). Die hohe durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ist Ausdruck einer hohen Stabilität des Portfolios.

Bewertung: Das Bewertungsergebnis weist zum Halbjahr 2023/2024 eine Wertanpassung von -1.61% auf. Die Wertanpassung ist im Wesentlichen auf die angepasste Zinslandschaft und die daraus resultierenden Diskontierungszinssatz Anpassungen zurückzuführen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz wurde L4L um 9 bps gegenüber dem 1. Halbjahr 2022/2023 angehoben.

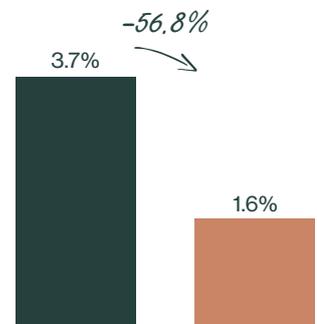
Portfoliowachstum (in MCHF)



WAULT (in Jahren)



Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Halbjahr 22/23 ■ Halbjahr 23/24

Nachhaltigkeitsstrategie

CO₂-Absenkpfad & nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften wurden 10-Jahres-Investitionsplanungen inklusive CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeits-Spezialisten erstellt und systematisch in das Portfolio- und Assetmanagement integriert.

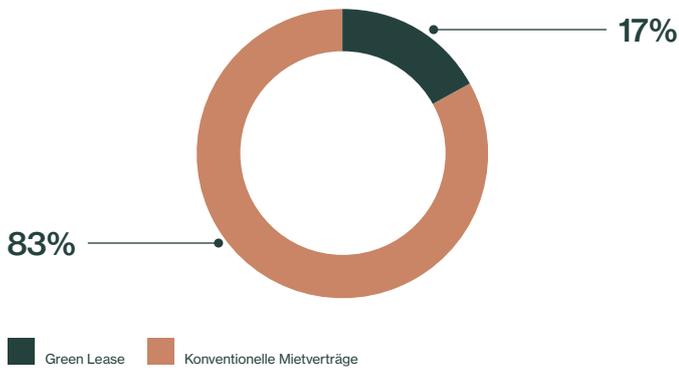
Green Lease: Abschluss von Mietverträgen mit gegenseitiger Vereinbarung betreffend Nachhaltigkeitsaspekten «Green Lease» von rund 17% der Soll-Miete Portfolio.

Energiedaten: Die Installation von automatisierten Lesegeräten der Energiedaten wird weiter auf dem Portfolio ausgerollt. Ziel ist, das Ausrollen bis Ende des laufenden Geschäftsjahres zum grössten Teil abgeschlossen zu haben. Mit dieser Massnahme können Betriebsoptimierungen erreicht werden, die zu einer Reduktion des Energiekonsums um bis zu 15% beitragen können.

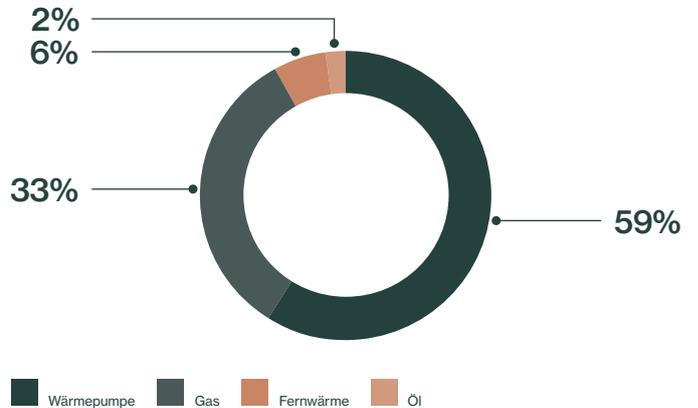
GRESB: Der SPSS IFC hat zum frühestmöglichen Zeitpunkt an der GRESB Grace Period teilgenommen. Für das laufende Geschäftsjahr 2023/2024 nimmt der SPSS IFC an einer vollwertigen GRESB Bewertung teil.

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 unterstreicht Swiss Prime Site Solutions ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen.

«Green Lease» Verträge
(in % Sollmiete)



Energiemix
(in % EBF)



Acquisition & Sales

Im 1. Halbjahr 2023/2024 wurden keine Käufe oder Verkäufe getätigt.

Ausblick

Das ertragsstarke Portfolio des SPSS IFC behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut. Mit ca. 95% indexierten Mietverträgen ist eine hohe Resilienz gegenüber Inflationsausprägungen gegeben. Die hohe Cashflow-Rendite von 2.75% zum Halbjahr stützt nachhaltig die langfristige Dividendenstrategie des SPSS IFC und wird weiterhin im Fokus der Fondsleitung bleiben. 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.



Foto: VF Corporation, Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Wesentliche Kennzahlen

18

Objekte im Eigentum

0

Zukäufe 1. Halbjahr 2023/2024

433.0 Mio. CHF

Verkehrswert

23.0 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL] annualisiert

24.1 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

107 292 m²

Mietfläche

5.54 Jahre

WAULT

32 %

Anteil Office

22 %

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

17 %

Anteil «Green Lease» an Soll-Miete

5.23 %

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

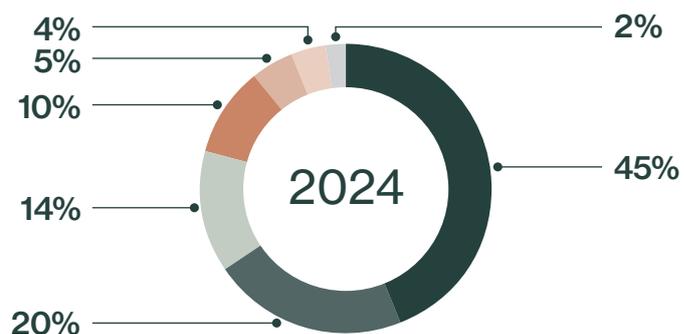
4.53 %

Ø gewichtete Nettorendite

Portfoliostruktur

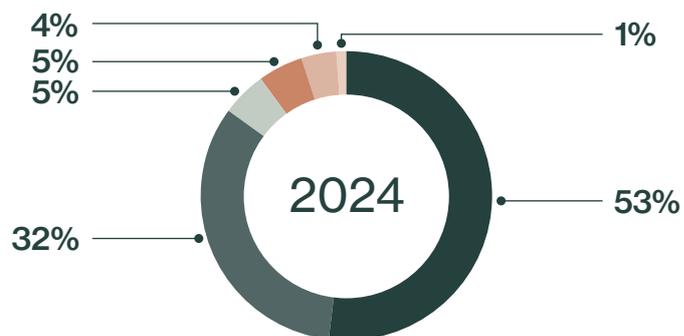
Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.03.2024	31.03.2023
■ Südschweiz	45%	44%
■ Zürich	20%	21%
■ Zentralschweiz	14%	14%
■ Ostschweiz	10%	10%
■ Nordwestschweiz	5%	5%
■ Bern	4%	4%
■ Westschweiz	2%	2%



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	31.03.2024	31.03.2023
■ Handel/Verkauf	53%	52%
■ Büro/Verwaltung	32%	33%
■ Gewerbe/Industrie	5%	5%
■ Lager/Archiv	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%



Vermögensrechnung

Aktiven in CHF	31.03.2024	31.03.2023
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	858 379	2 212 538
Grundstücke		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	432 959 000	437 891 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
Total Grundstücke	432 959 000	437 891 000
Sonstige Vermögenswerte	2 691 946	7 816 806
Gesamtfondsvermögen	436 509 326	447 920 344
Passiven in CHF	31.03.2024	31.03.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-137 635 000	-194 200 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 379 710	-4 952 955
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-147 014 710	-199 152 955
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000	0
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	-50 000 000	0
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	239 494 616	248 767 388
Geschätzte Liquidationssteuern	-3 344 883	-2 715 976
Nettofondsvermögen	236 149 733	246 051 412

Anzahl Anteile im Umlauf	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	2 342 755	2 119 576
Ausgegebene Anteile	0	223 179
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	2 342 755	2 342 755
Nettoinventarwert pro Anteil	100.80	105.03
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
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	2 667 653	6 494 835
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	236 149 733	246 051 412
Angaben früherer Jahre	Nettofonds- vermögen	Inventarwert pro Anteil
30.09.2023	243 790 202	104.06
31.03.2023	246 051 412	105.03
30.09.2022	224 155 040	105.75
Informationen zur Bilanz in CHF	31.03.2024	31.03.2023
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
Erträge der Bank- und Postguthaben	688	0
Mietzinseinnahmen	11 323 286	9 815 006
Sonstige Erträge	0	0
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	230 443
Total Ertrag	11 323 974	10 045 449
	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
Aufwand in CHF		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 963 537	-734 791
Sonstige Passivzinsen	-572	-1151
Unterhalt und Reparaturen	-455 957	-361 527
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-866 028	-830 666
– Verwaltungsaufwand	[1] 0	0
Steuern und Abgaben:		
– Liegenschaftssteuern	-193 703	-172 228
– Gewinn- und Kapitalsteuern	-157 000	-250 399
– Abgaben	0	0
Revisionsaufwand	[2] -37 656	-34 829
Schätzungsaufwand	-39 040	-35 000
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-1 032 494	-929 968
– die Depotbank	-36 619	-34 272
– die Immobilienverwaltungen	[3] 12 453	-319 492
Sonstige Aufwendungen	-123 438	-40 733
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwand	-4 893 591	-3 745 056
Nettoertrag	6 430 383	6 300 393
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-141	0
Realisierter Erfolg	6 430 242	6 300 393
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3 034 000	907 000
Veränderung der Liquidationssteuern	-728 589	-712 558
Gesamterfolg	2 667 653	6 494 835

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

[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 37.7 (Vorjahr TCHF 34.8). 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 383 reduziert (davon TCHF 283 aus Vorjahren).



Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

Anhang

	31.03.2024	31.03.2023
Kennzahlen		
Mietausfallrate	1.63%	3.74%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	43.34%	44.35%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.52%	71.89%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²	0.65%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ²	1.22%	1.17%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.09%	2.63%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.05%	1.77%
Agio/Disagio	-0.30%	-4.79%
Performance ³	1.08%	4.03%
Anlagerendite	1.14%	2.71%

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

2) Berechnung für die vergangenen 12 Monate

3) 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.

Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungssatz aller per 31. März 2024 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.49%, wobei der tiefste bei 2.60% und der höchste bei 4.80% liegt.

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

Inventar der Liegenschaften per 31.03.2024 Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miettrag IST)	
Kommerziell	438 553 000	100.0%	432 959 000	100.0%	11 315 386	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Total	438 553 000		432 959 000		11 315 386	



Foto: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF)

Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag ¹	Mietzinsausfälle ¹	Bruttoerträge ¹ (Nettommietertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 400 000	7 100 000	260 954	-	260 954	7.4%
Bedano , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	20 872 000	19 820 000	531 640	-	531 640	5.4%
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 474 000	7 343 000	205 875	15 525	190 350	5.6%
Cham , Dorfplatz 2	1992	Alleineigentum (100%)	6 310 000	6 037 000	127 053	6 582	120 471	4.2%
Dietikon , Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 647 000	15 325 000	301 008	780	300 228	3.9%
Grancia , Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	85 901 000	86 076 000	3 511 999	57 731	3 454 268	8.2%
Luzern , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 221 000	21 614 000	524 102	11 583	512 520	4.8%
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 159 000	7 565 000	246 713	7 540	239 173	6.5%
Oberbüren , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 393 000	28 092 000	781 700	-	781 700	5.6%
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 567 000	8 625 000	286 431	10 387	276 044	6.6%
Solothurn , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 378 000	19 769 000	392 651	-	392 651	4.0%
St. Gallen , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	8 949 000	8 760 000	175 000	-	175 000	4.0%
Stabio , Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 258 000	78 955 000	1 677 963	-	1 677 963	4.3%
Stabio , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 245 000	9 989 000	213 126	-	213 126	4.3%
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	24 875 000	23 522 000	546 576	84 521	462 055	4.6%
Thun , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 408 000	10 386 000	237 357	-	237 357	4.6%
Winterthur , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 705 000	20 081 000	312 288	-	312 288	3.1%
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	51 791 000	53 900 000	1 178 997	1 400	1 177 597	4.4%
Gesamttotal			438 553 000	432 959 000	11 511 434	196 049	20 760 073²	5.3%

1) Nicht annualisiert

2) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 7 900

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind**31.03.2024**

	effektiv	maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	0.47%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.70%	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	n.a.	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen	n.a.	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile ¹	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) Vergütungen an die Depotbank		
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.03%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	keine	keine

1) ohne gewährte Rabatte

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften**31.03.2024**

Grundstückkäufe	0
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	4 707 000

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren**31.03.2024**

1 bis 5 Jahre	50 000 000
> 5 Jahre	0

Anlagen**31.03.2024**

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.	432 959 000
Total Anlagen	432 959 000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.03.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	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	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%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Festhypothek	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Total			187 635 000	2.03%

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2023–31.03.2024)

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	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	15.01.2023	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	31.01.2024	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%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 31.03.2024)

Käufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkehrswert
Keine		

Verkäufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkehrswert
Keine		

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
VF International Sagl	Stabio	16.5%
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren	12.3%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	5.5%

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 17.11.2023:

- Ergänzung des Fondsvertrags im Wesentlichen in Bezug auf die Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels und der Nachhaltigkeitspolitik des Fonds.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Abweichung von den Richtlinien der Anlagepolitik per 31. März 2024:

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

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Herr Bernhard Rychen ersetzt per 1. April 2024 Philippe Brändle als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions.

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

31. März 2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.03.2024

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 31.03.2024 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 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 01.10.2023 bis 31.03.2024 wurden keine Liegenschaften akquiriert. Auch 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 31.03.2024 bei 3.49%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.03.2024 ebenfalls bei 3.49%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 31.03.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 432'959'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	18	432'959'000	3.49%	3.49%

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 MRICS
Director

Über Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden im Immobiliensektor. Wir verfügen über CHF 8.4 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 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