



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31.03.2023

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF) Commercial

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



# Inhalt

<b>04</b>	Wichtiges in Kürze
<b>05</b>	Verwaltung und Organe
<b>07</b>	Fondsinformationen & Informationen über Dritte
<b>08</b>	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
<b>11</b>	Wesentliche Kennzahlen
<b>12</b>	Portfoliostruktur
<b>14</b>	Vermögensrechnung
<b>15</b>	Erfolgsrechnung
<b>17</b>	Anhang
<b>18</b>	Inventar der Liegenschaften
<b>23</b>	Bewertungsbericht

# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	2 119 576	0
Ausgabe Fondsanteile	223 179	1 441 705
Rücknahme Fondsanteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	2 342 755	1 441 705
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.03	103.21
Schlusskurs in CHF (Mid) <sup>1</sup>	100.00	104.50
Marktwert in CHF	234 275 500	150 658 173
Disagio/Agio	-4.79%	1.25%
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	437 891 000	230 726 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	447 920 344	236 727 928
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	246 051 412	148 802 652
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>2</sup>	44.35%	37.27%
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>	<b>17.12.2021– 31.03.2022</b>
Ausschüttung pro Anteil in CHF	keine	keine
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.63% <sup>3</sup>	3.21% <sup>4</sup>
Return on Invested Capital (ROIC)	1.77% <sup>3</sup>	2.23% <sup>4</sup>
Anlagerendite	2.71% <sup>3</sup>	3.21% <sup>4</sup>
davon Cashflow-Rendite	2.63% <sup>3</sup>	1.15% <sup>4</sup>
davon Wertänderungsrendite	0.08% <sup>3</sup>	2.06% <sup>4</sup>
Performance <sup>5</sup>	4.03% <sup>3</sup>	3.50% <sup>4</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.72% <sup>6</sup>	0.68% <sup>7</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)	1.17% <sup>6</sup>	0.95% <sup>7</sup>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>	<b>17.12.2021– 31.03.2022</b>
Nettoertrag in CHF	6 300 393	1 666 394
Mietzinseinnahmen in CHF	9 815 006	2 446 639
Mietausfallrate	3.74%	2.78%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.81 Jahre	5.02 Jahre

1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

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

3) Berechnung für 6 Monate (01.10.2022–31.03.2023)

4) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021–31.03.2022)

5) Berechnung basierend auf Bid-Kursen

6) Berechnung für die vergangenen 12 Monate (01.04.2022–31.03.2023)

7) Annualisierte Kennzahlen

# Verwaltung und Organe der Fondsleitung

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

## Verwaltungsrat<sup>1</sup>



**Jürg Sommer**  
Verwaltungsratspräsident  
(seit 05.12.2022)



**Marcel Kucher**  
Verwaltungsratsmitglied



**Philippe Keller**  
Verwaltungsratsmitglied

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

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

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

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

1) René Zahnd, Verwaltungsratspräsident (bis 05.12.2022)

## Operative Umsetzung



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Philippe Brändle**  
CFO



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



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



**Fabian Linke**  
Head Business Development



# 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») verzeichnet im ersten Halbjahr 2022/2023 weitere Erfolge: Hohe Cashflow Rendite von 2.63% innert 6 Monaten, starkes Wachstum der Nettoerträge um 278% auf CHF 6.3 Mio. (1. Halbjahr 2021/2022: CHF 1.7 Mio.) und Portfoliowachstum von rund CHF 91 Mio. auf insgesamt CHF 438 Mio. seit Abschluss des letzten Geschäftsjahres.**

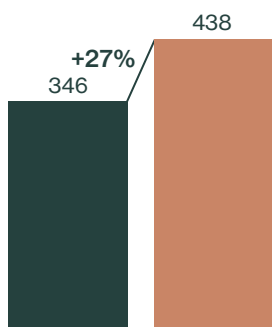
## Allgemeines

- Der SPSS IFC schliesst das 1. Halbjahr 2022/2023 mit einer kumulierten Anlagerendite nach 6 Monaten von 2.71% ab.
- Die Anlagerendite zum 1. Halbjahr 2022/2023 von 2.71% setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 2.63% und einer Wertänderungsrendite von 0.08% zusammen. Die annualisierte Zielbandbreite der Cashflow-Rendite von 3.5% bis 4.0% wurde damit nach 6 Monaten bereits zu 75% erreicht.
- In der zurückliegenden Emission wurden im Berichtszeitraum inklusive einer Sacheinlage Eigenkapital in Höhe von rund CHF 23 Mio. eingesammelt. Der Emissionserlös wurde vollumfänglich für die Anbindung weiterer Objekte eingesetzt.

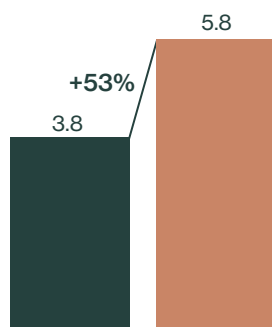
## Portfolio Management

- **Portfoliowachstum:** Im 1. Halbjahr 2022/2023 ist das Portfolio durch Zukäufe von rund CHF 91 Mio. auf CHF 438 Mio. gewachsen. Dies entspricht einem Wachstum von rund 27% in Zeitraum der Berichtsperiode.
- **Mietverträge (WAULT):** Der WAULT konnte auf 5.8 Jahre (Jahresabschluss 2021/2022: 3.8 Jahre) ausgebaut werden und beläuft sich damit auf dem höchsten Stand seit Lancierung des Fonds.
- **Mietausfall:** Die Mietausfallverluste liegen im 1. Halbjahr 2022/2023 mit 3.7% (Jahresabschluss 2021/2022: 3.6%) weiterhin auf einem sehr tiefen Stand.
- **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis weist zum 1. Halbjahr 2022/2023 eine Seitwärtsbewegung mit einem positiven Resultat von +0.08% auf.
- **Green Lease:** Abschluss von Mietverträgen mit gegenseitiger Vereinbarung betreffend Nachhaltigkeitsaspekten «Green Lease» von rund 19% der Soll-Miete Portfolio.

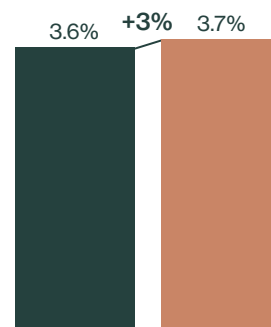
### Portfoliowachstum (in MCHF)



### WAULT (in Jahren)



### Mietausfallrate (in % Sollmiete)



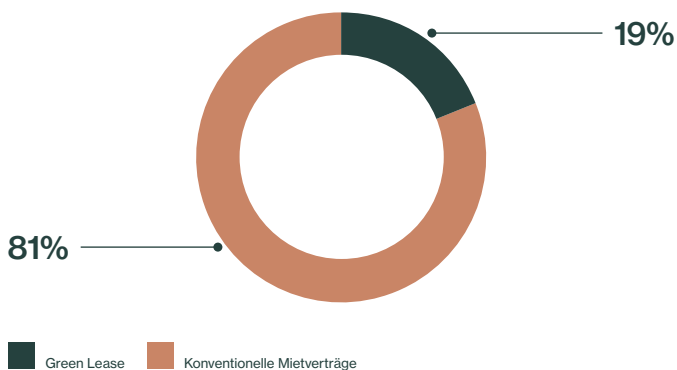
■ Jahresende 21/22 ■ 1. Halbjahr 22/23



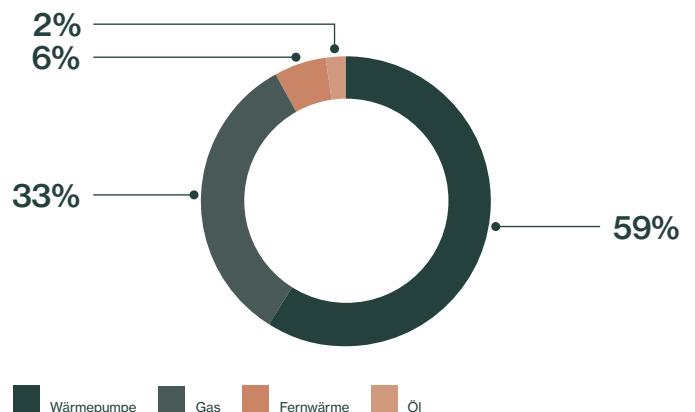
## Nachhaltigkeitsstrategie

- **GRESB:** Massnahmen zur erstmaligen GRESB Eingabe (GRESB GRACE PERIOD) per 2023 sind umgesetzt. Ziel ist, die erstmalige Eingabe per Mitte Jahr 2023 erfolgreich zu realisieren. Eine vollständige GRESB Bewertung ist per 2024 angestrebt und damit zum frühestmöglichen Umsetzungszeitpunkt.
- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad & nachhaltige Investitionsplanung:** Für alle Liegenschaften wurden 10-Jahres-Investitionsplanungen inklusive CO<sub>2</sub>-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeits-Spezialisten erstellt und systematisch in das Portfolio- und Assetmanagement integriert.
- **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

- **Akquisition:** Im 1. Halbjahr 2022/2023 konnten zwei attraktive Büro- und Forschungsliegenschaften in Stabio gekauft werden. Die Immobilien sind mit langfristigen Triple-Net-Green-Lease-Verträgen mit einer jährlichen Soll-Miete von CHF 3.75 Mio. vermietet.

## Ausblick

Der SPSS IFC behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut. Mit ca. 91% indexierten Mietverträgen ist eine hohe Resilienz gegenüber Inflationsausprägungen gegeben. Die fundamentalen Nettorenditen der Liegenschaften von durchschnittlich 4.13% stützen nachhaltig die hohe Cashflow-Rendite des SPSS IFC und bleiben weiterhin im Fokus der Fondsleitung. Der Ausbau des Portfolios durch Zukäufe wird selektiv betrieben. Liegenschaftszugänge müssen portfolioadäquate Risiko- und Ertragsprofile aufweisen, mit Fokus auf eine attraktive und nachhaltige Cashflow-Rendite.



# Wesentliche Kennzahlen

---

18

Objekte im Eigentum

---

2

Zukäufe 1. Halbjahr 2022/2023

---

437.9 Mio. CHF

Verkehrswert

---

22.4 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL] annualisiert

---

24.3 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

---

106 752 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

5.81 Jahre

WAULT

---

33 %

Anteil Office

---

22 %

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

---

19 %

Anteil «Green Lease» an Soll-Miete

---

4.13 %

Ø gewichtete Nettorendite

---

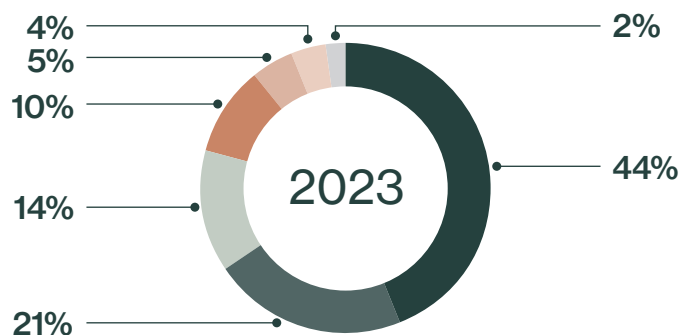
0 %

Personalfuktuation im Fondsteam

# Portfoliostruktur

## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.03.2023	31.03.2022
■ Südschweiz	44%	9%
■ Zürich	21%	39%
■ Zentralschweiz	14%	17%
■ Ostschweiz	10%	15%
■ Nordwestschweiz	5%	8%
■ Bern	4%	8%
■ Westschweiz	2%	4%



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

	31.03.2023	31.03.2022
■ Handel/Verkauf	52%	47%
■ Büro/Verwaltung	33%	34%
■ Gewerbe/Industrie	5%	5%
■ Lager/Archiv	5%	8%
■ Parking	4%	4%
■ Sonstiges	1%	2%

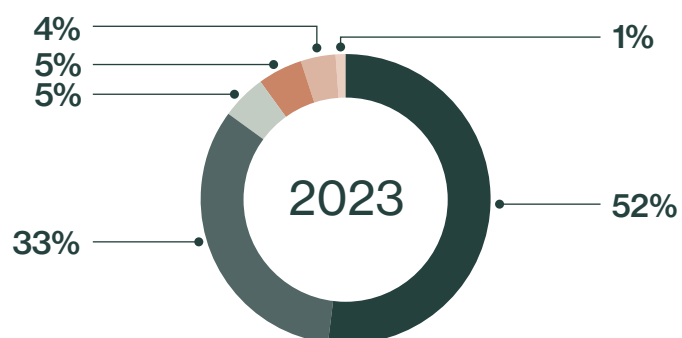




Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

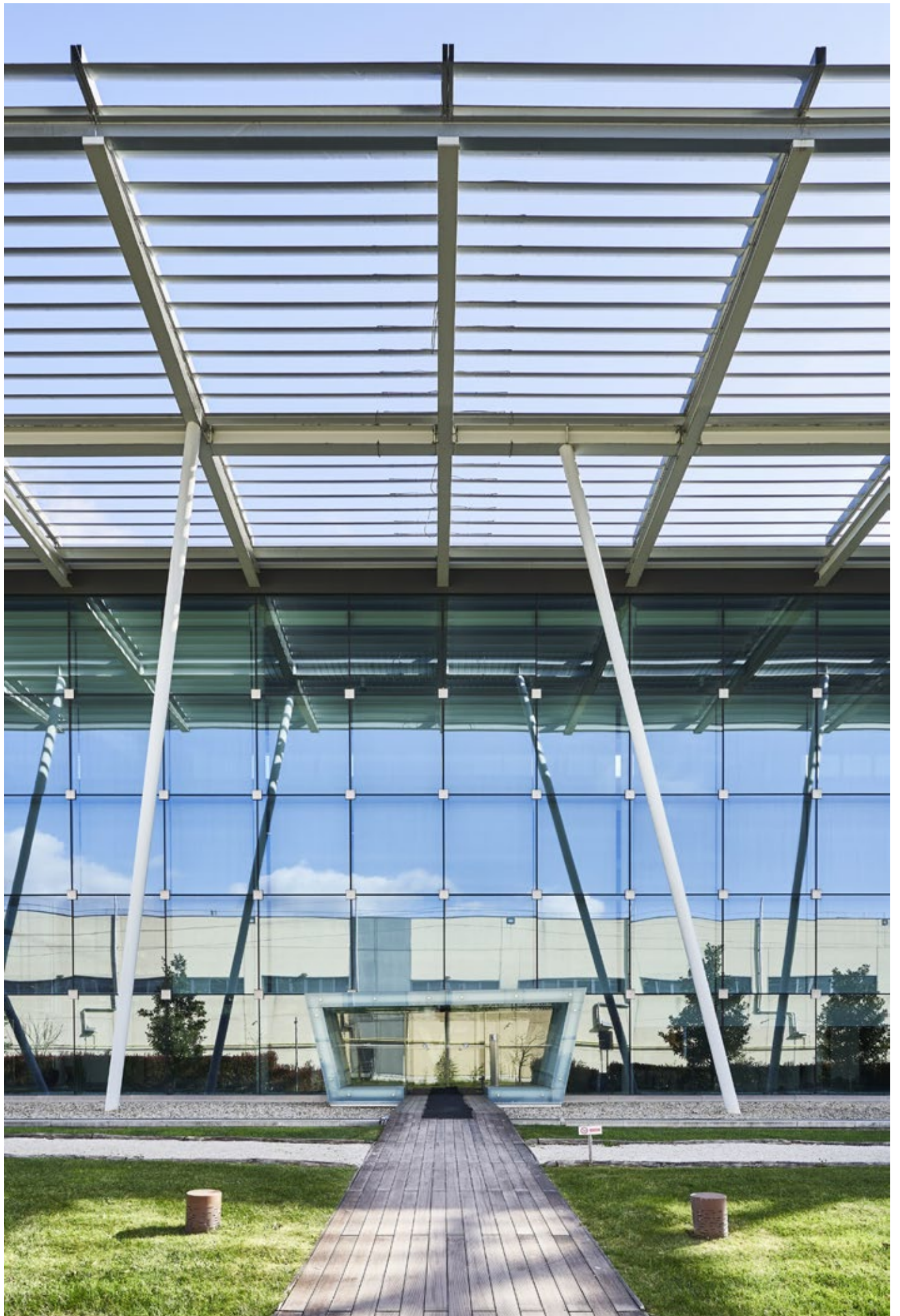
# Vermögensrechnung

in CHF

	31.03.2023	31.03.2022
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 212 538	755 616
Grundstücke		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	437 891 000	230 726 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
Total Grundstücke	437 891 000	230 726 000
Sonstige Vermögenswerte	7 816 806	5 246 312
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>447 920 344</b>	<b>236 727 928</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	194 200 000	86 000 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0	0
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4 952 955	1 369 034
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	199 152 955	87 369 034
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Total Verbindlichkeiten	199 152 955	87 369 034
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>248 767 388</b>	<b>149 358 894</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	2 715 976	556 242
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>246 051 412</b>	<b>148 802 652</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>		
Bestand Anfang Rechnungsperiode	2 119 576	0
Ausgegebene Anteile	223 179	1 441 705
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand Ende Rechnungsperiode</b>	<b>2 342 755</b>	<b>1 441 705</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>105.03</b>	<b>103.21</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	224 155 040	0
Ausschüttungen	–7 418 516	0
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	22 820 053	144 170 500
Gesamterfolg	6 494 835	4 632 152
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>246 051 412</b>	<b>148 802 652</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>		
30.09.2022	224 155 040	105.75
31.03.2022	148 802 652	103.21

# Erfolgsrechnung

in CHF	01.10.2022– 31.03.2023	17.12.2021– 31.03.2022
<b>Erträge</b>		
Negativzinsen	0	-12 887
Mietzinseinnahmen	9 815 006	2 446 639
Sonstige Erträge	0	0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	230 443	0
<b>Total Erträge</b>	<b>10 045 449</b>	<b>2 433 751</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	734 791	0
Sonstige Passivzinsen	1 151	0
Unterhalt und Reparaturen	361 527	129 307
Liegenschaftsverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	830 666	101 268
– Verwaltungsaufwand	0	9 580
Steuern und Abgaben		
– Liegenschaftssteuern	172 228	27 940
– Gewinn- und Kapitalsteuern	250 399	95 978
– Abgaben	0	0
Schätzungs- und Prüfaufwand	69 829	72 579
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0	0
– Zuweisung	0	0
– Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an		
– die Fondsleitung	929 968	199 525
– die Depotbank	34 272	12 500
– die Immobilienverwaltungen	319 492	77 567
Sonstige Aufwendungen	40 733	41 114
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>3 745 056</b>	<b>767 357</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>6 300 393</b>	<b>1 666 394</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>6 300 393</b>	<b>1 666 394</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	907 000	3 522 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	-712 558	-556 242
<b>Gesamterfolg</b>	<b>6 494 835</b>	<b>4 632 152</b>





# Anhang

in CHF

	31.03.2023	31.03.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

Kennzahlen	31.03.2023	31.03.2022
Mietausfallrate	3.74%	2.78%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>	44.35%	37.27%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.89%	72.03%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.72% <sup>2</sup>	0.68% <sup>3</sup>
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	1.17% <sup>2</sup>	0.95% <sup>3</sup>
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.63% <sup>4</sup>	3.21% <sup>5</sup>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.77% <sup>4</sup>	2.23% <sup>5</sup>
Disagio/Agio	-4.79%	1.25%
Performance <sup>6</sup>	4.03% <sup>4</sup>	3.50% <sup>5</sup>
Anlagerendite	2.71% <sup>4</sup>	3.21% <sup>5</sup>

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

2) Berechnung für die vergangenen 12 Monate (01.04.2022–31.03.2023)

3) Annualisierte Kennzahlen

4) Berechnung für 6 Monate (01.10.2022–31.03.2023)

5) Berechnung seit Lancierung (17.12.2021–31.03.2022)

6) 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.

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. 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 2023 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.40%, wobei der tiefste bei 2.45% und der höchste bei 4.80% liegt.

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

# Inventar der Liegenschaften

(Alle Werte in CHF)

Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1</sup>	Bruttoerträge <sup>1</sup> (Nettomiettertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>									
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 380 000	7 222 000	228 867	5 319	2.3%	223 549	6.3%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002/2010	Alleineigentum (100%)	20 847 000	20 737 000	519 369	–	0.0%	519 369	5.0%
<b>Burgdorf</b> , Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 007 000	7 647 000	203 455	16 733	8.2%	186 723	5.3%
<b>Cham</b> , Dorfplatz 2	1992	Alleineigentum (100%)	6 310 000	6 353 000	125 397	7 005	5.6%	118 392	3.9%
<b>Dietikon</b> , Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 632 000	15 238 000	301 740	845	0.3%	300 895	4.0%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991/2004	Alleineigentum (100%)	80 146 000	81 199 000	3 352 047	238 288	7.1%	3 113 759	8.3%
<b>Luzern</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 191 000	21 806 000	508 354	–680	–0.1%	509 034	4.7%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 074 000	8 178 000	244 856	2 265	0.9%	242 591	6.0%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 383 000	28 349 000	761 476	–	0.0%	761 476	5.4%
<b>Schwyz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 497 000	9 533 000	275 503	3 210	1.2%	272 293	5.8%
<b>Solothurn</b> , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 087 000	20 017 000	375 819	–	0.0%	375 819	3.8%
<b>St. Gallen</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	8 944 000	9 130 000	174 967	–	0.0%	174 967	3.8%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2010	Alleineigentum (100%)	80 259 000	80 716 000	831 825	–	0.0%	831 825	4.1%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 6	2008/2019	Alleineigentum (100%)	10 245 000	10 302 000	105 657	–	0.0%	105 657	4.1%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	24 825 000	25 089 000	535 893	105 455	19.7%	430 438	4.3%
<b>Thun</b> , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 283 000	11 264 000	231 966	–	0.0%	231 966	4.1%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 569 000	20 985 000	305 117	–	0.0%	305 117	2.9%
<b>Winterthur</b> , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	51 695 000	54 126 000	1 113 836	7 000	0.6%	1 106 836	4.1%
<b>Gesamttotal</b>			<b>431 374 000</b>	<b>437 891 000</b>	<b>10 196 145</b>	<b>385 439</b>	<b>3.8%</b>	<b>9 810 706<sup>2</sup></b>	<b>5.1%</b>

1) Nicht annualisiert

2) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung in der Höhe von CHF 4 300

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	<b>31.03.2023</b>	
	<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	n.a.	3.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.28%	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen	n.a.	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile <sup>1</sup>	1.30%	2.50%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Gesamtinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	n.a.	2.50%
<b>b) Vergütungen an die Depotbank</b>		
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.03%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	keine	keine

1) ohne gewährte Rabatte

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	<b>31.03.2023</b>
Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	0

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren	<b>31.03.2023</b>
1 bis 5 Jahre	0
> 5 Jahre	0

Anlagen	<b>31.03.2023</b>
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.	437 891 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>437 891 000</b>

# Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.03.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	14.02.2023	28.04.2023	34 500 000	1.52%
Festvorschuss	14.02.2023	28.04.2023	43 200 000	1.50%
Festvorschuss	31.03.2023	28.04.2023	18 500 000	1.82%
Festvorschuss	16.03.2023	16.05.2023	76 000 000	1.76%
Festvorschuss	16.03.2023	16.05.2023	8 000 000	1.71%
Festvorschuss	31.03.2023	09.06.2023	14 000 000	1.78%
<b>Total</b>			<b>194 200 000</b>	

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2022–31.03.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	28.09.2022	31.10.2022	8 950 000	0.86%
Festvorschuss	30.09.2022	31.10.2022	9 500 000	0.75%
Festvorschuss	30.09.2022	31.10.2022	22 300 000	0.83%
Festvorschuss	31.10.2022	30.11.2022	9 500 000	0.77%
Festvorschuss	31.10.2022	30.11.2022	30 750 000	0.88%
Festvorschuss	31.08.2022	07.12.2022	80 000 000	0.38%
Festvorschuss	30.11.2022	16.01.2023	38 500 000	0.91%
Festvorschuss	07.12.2022	16.01.2023	80 000 000	1.09%
Festvorschuss	14.12.2022	16.01.2023	1 000 000	1.08%
Festvorschuss	16.01.2023	16.02.2023	33 000 000	1.34%
Festvorschuss	16.01.2023	16.03.2023	85 000 000	1.29%
Festvorschuss	16.02.2023	31.03.2023	32 500 000	1.35%

# Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2022/2023  
(Stand per 31.03.2023)

Käufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Stabio, Via Laveggio 5	Kommerziell genutzte Liegenschaft	80 716 000
Stabio, Via Laveggio 6	Kommerziell genutzte Liegenschaft	10 302 000
<b>Total</b>		<b>91 018 000</b>

Verkäufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Keine		

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
VF International Sagl	Stabio	17.3%
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren, Solothurn	13.3%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn, Winterthur (Rudolf Diesel Strasse 20)	5.8%

# 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 Richtlinien für 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 Berichtsperiode erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Fondsvertrags.

### Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Abweichung von den Richtlinien der Anlagepolitik per 31. März 2023:

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

In der Berichtsperiode fanden keine Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung statt.

### 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 2023

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.03.2023

### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (nachstehend «SPSS IF Commercial») durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.03.2023 bewertet.

### Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

### Bewertungsmethodik

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

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



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

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

#### Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 18 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2022 bis 31.03.2023 wurden zwei Liegenschaften akquiriert. Es wurden keine Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden keine Liegenschaften neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.03.2023 bei 3.40%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.03.2023 ebenfalls bei 3.40%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 31.03.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 437'891'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	18	437'891'000	3.40%	3.40%

#### Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Laura Blaufuss MRICS  
Senior Manager



## Über Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden im Immobiliensektor. Wir verfügen über CHF 7.9 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von CHF 1.1 Mrd. Als Asset Manager ist es unser Ziel, unabhängig vom Anlageumfeld solide und attraktive Erträge mit tiefem Risiko zu erwirtschaften. Swiss Prime Site Solutions ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site und verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung.

## Kontakt

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

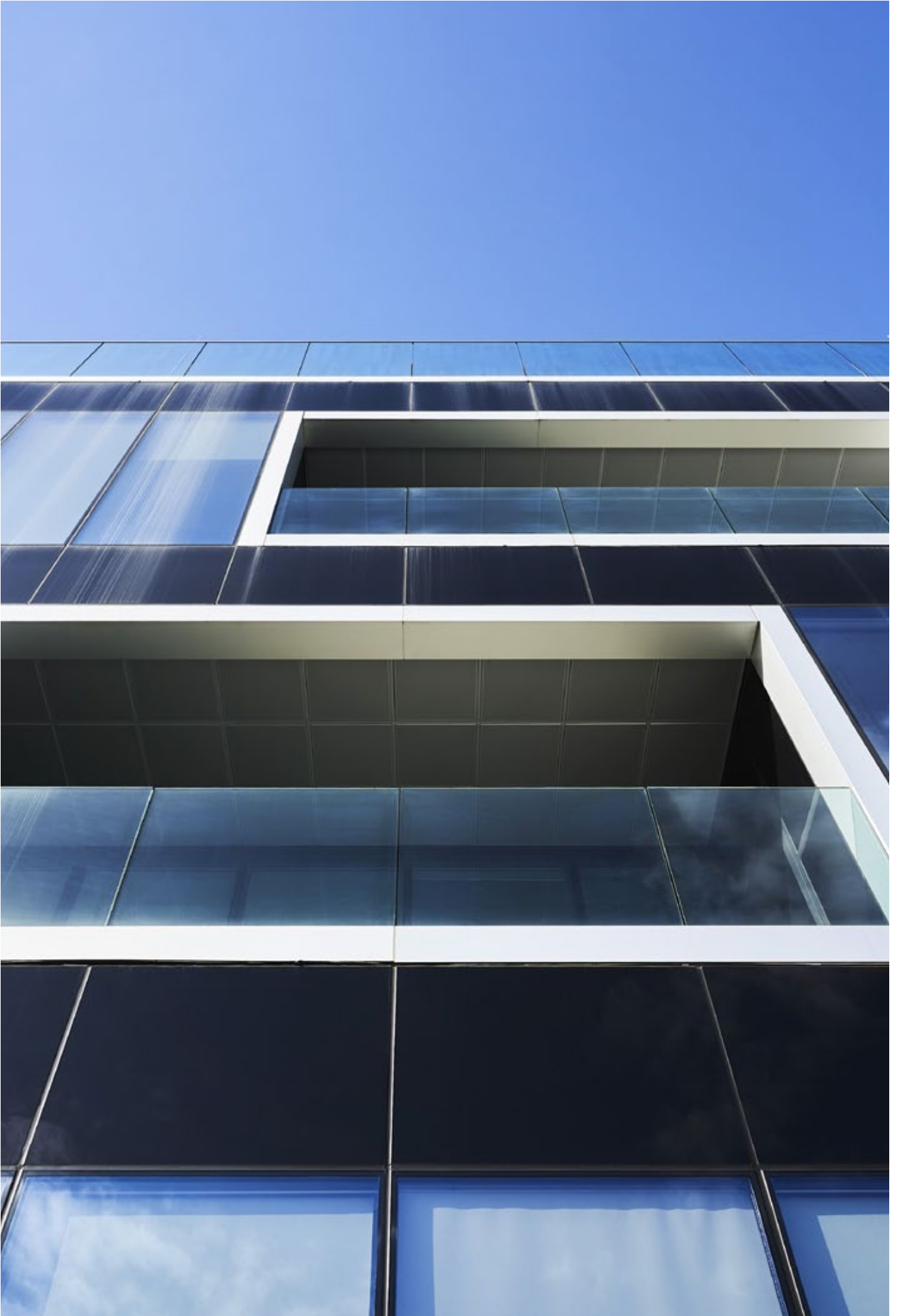
CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss

## Disclaimer

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





Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

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