



Zug, 21. November 2023

## **Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial schliesst das Geschäftsjahr 2022/2023 mit starker Cashflow-Rendite von 5.4% ab**

- **Starke Cashflow-Rendite von 5.4% deutlich über dem Zielkorridor**
- **Attraktive Dividendenausschüttung von CHF 4.40 pro Anteilsschein**
- **Zukäufe von CHF 91 Mio. und Ausbau des WAULT auf 5.4 Jahre**
- **Kursverlauf mit Outperformance von 7.4% gegenüber SWIIT**

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») übertrifft die gesetzte Zielmarke der Cashflow-Rendite und zeigt sich resilient in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Der Geschäftsbericht 2022/2023 reflektiert das Ergebnis des ersten vollen Geschäftsjahres seit der Erstlancierung am 17. Dezember 2021. Das Portfolio umfasst 18 Liegenschaften mit einem Immobilienvermögen von CHF 435 Mio.

### **Starke Cashflow-Rendite und attraktive Dividendenausschüttung**

Das ertragsstarke Portfolio erzielte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.43% und liegt somit deutlich über dem Zielkorridor von 3.5 bis 4.0%. Die Nettorenditen der Liegenschaften von durchschnittlich 4.36% stützen nachhaltig die hohe Cashflow-Rendite und bleiben weiterhin im Fokus der Fondsleitung. Die Ausschüttung von CHF 4.40 pro Anteil entspricht einer attraktiven Ausschüttungsrendite von 4.21% bei einer Ausschüttungsquote von 79.2% und wird mit Valuta-Datum 8. Dezember 2023 ausbezahlt (Ex-Datum 6. Dezember 2023).

### **Attraktive Zukäufe und Ausbau des WAULT**

Das Immobilienvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022/2023 um 26% auf CHF 435 Mio. Dies ist auf zwei Zukäufe von attraktiven Büro- und Forschungsliegenschaften in Stabio in der Höhe von CHF 91 Mio. zurückzuführen. Diese sind mit langfristigen Triple-Net-Green-Lease-Verträgen und einer jährlichen Soll-Miete von rund CHF 3.8 Mio. vermietet. Die Zukäufe und ein beachtliches organisches Mietzinswachstum auf dem Bestandsportfolio um 2.7% führten zu einem Anstieg der Mieterträge um 105% auf CHF 20.7 Mio. Die Mietausfallrate wurde weiter abgesenkt und befindet sich mit 3.3% auf tiefem Niveau. Der WAULT konnte durch starke Vertragsabschlüsse im Geschäftsjahr von 3.8 Jahren auf 5.4 Jahre ausgebaut werden. Damit liegt der WAULT knapp unter dem Allzeithoch seit Lancierung des Fonds im Dezember 2021.

### **Outperformance von 7.42% gegenüber SWIIT**

In einem anspruchsvollen Marktumfeld ist der ausserbörsliche Kurs (Bid-Kurs) der Anteilsscheine von CHF 97.0 auf CHF 102.5 gestiegen. Mit dieser Performance von 9.37% zeigt sich der ausserbörsliche Kursverlauf des SPSS IFC in einem volatilen Marktumfeld sehr stabil. Der Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT) stieg im gleichen Zeitraum um 1.95%, womit der SPSS IFC gegenüber dem SWIIT eine Outperformance von 7.42% erreicht.



## **Erfolgreiche Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit**

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Die systematische Umsetzung der ESG-Integration konnte im Geschäftsjahr 2022/2023 deutlich erweitert werden. Eine durch externe Partner erstellte 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung inklusive CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wurde vollständig in die Portfolio- und Objektstrategien integriert. Darüber hinaus konnten im Geschäftsjahr der Anteil zertifizierter Gebäude um 20.8% (Basis: Mietfläche) und der Anteil an Green-Lease-Verträgen um 23.6% (Basis: Sollmiete) deutlich ausgebaut werden. Auf strategischer Ebene wurde die GRESB-Grace-Period-Eingabe erfolgreich umgesetzt. Das Ziel einer frühestmöglichen vollständigen GRESB-Bewertung mit Geschäftsbericht zum Berichtsjahr 2023/2024 bleibt damit intakt.

## **Fondsportrait**

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial richtet sich an qualifizierte Investoren und investiert mit Fokus auf Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich etablierten Lagen in der ganzen Schweiz. Dabei stehen eine breite Diversifikation, hohe Cashflow-Stabilität und attraktive Rendite-Risiko Profile im Investmentfokus. Mit einer antizyklischen Ausrichtung der Anlagestrategie auf kommerzielle Liegenschaften nutzt der SPSS IFC attraktive Investmentopportunitäten und bietet erhöhten Schutz gegenüber Inflationsausprägungen aufgrund seiner hohen Indexierungsquoten von über 90%. Der SPSS IFC hält die Immobilien im direkten Besitz, somit werden die Erträge und Kapitalgewinne beim Fonds selbst besteuert und sind beim Anleger (Privat- und Geschäftsvermögen) mit Wohnsitz in der Schweiz steuerfrei.

## **Online-Präsentation 30. November 2023**

Eine Online-Präsentation zum Jahresabschluss 2022/2023 und einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023/2024 findet am 30. November 2023 um 10.30 Uhr statt. Wir freuen uns über Ihre [Anmeldung](#).

## **Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

### **Fabian Linke, Head Business Development**

Tel. +41 58 317 17 98, [fabian.linke@sps.swiss](mailto:fabian.linke@sps.swiss)

### **Andrea Schaller, Media Relations**

Tel. +41 58 317 17 51, [andrea.schaller@sps.swiss](mailto:andrea.schaller@sps.swiss)

## **Swiss Prime Site Solutions AG**

Swiss Prime Site Solutions ist eine Gruppengesellschaft der börsenkotierten Swiss Prime Site AG. Der Real Estate Asset Manager verfügt über CHF 8.2 Mrd. Assets under Management sowie eine Entwicklungspipeline von CHF 1.1 Mrd. und entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Immobilienlösungen für Kunden. Die Swiss Prime Site Solutions AG verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung nach Art. 2 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 5 Abs. 1 FINIG.