



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31.03.2022

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
„Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger

Inhalt

04	Wichtiges in Kürze
05	Verwaltung und Organe
06	Informationen über Dritte
07	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
08	Portfoliostruktur
08	Nachhaltigkeit
10	Vermögensrechnung
11	Erfolgsrechnung
13	Anhang
14	Inventar der Liegenschaften
19	Bewertungsbericht

Wichtiges in Kürze

Eckdaten

31.03.2022

Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	0
Ausgabe Fondsanteile	1 441 705
Rücknahme Fondsanteile	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	1 441 705
Inventarwert pro Anteil in CHF	103.21
Schlusskurs in CHF	104.50
Marktwert in CHF	150 658 173
Agio	1.25%

Vermögensrechnung

31.03.2022

Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	230 726 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	236 727 928
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	148 802 652
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	37.27%

Rendite- und Performanceangaben

31.03.2022

Ausschüttung in CHF	keine
Ausschüttungsrendite	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	3.21%
Return on Invested Capital (ROIC) ²	2.23%
Anlagerendite ²	3.21%
Performance ²	4.50%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ³	0.68%

Erfolgsrechnung

31.03.2022

Nettoertrag in CHF	1 666 394
Mietzinseinnahmen in CHF	2 446 639
Mietausfallrate	2.78%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.02 Jahre

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

2) Berechnung year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022)

3) Annualisierte Kennzahlen

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 Anlegerinnen und 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

Verwaltung und Organe der Fondsleitung

Verwaltungsrat



René Zahnd
Verwaltungsratspräsident



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO



Philippe Brändle
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds



Samuel Bergstein
Head Acquisition Funds



Fabian Linke
Head Business Development &
Fundraising

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich

Prüfgesellschaft

KPMG AG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

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
- Legal
- Interne Revision

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, den ersten Halbjahresbericht des Swiss Prime Site Solutions Investment Funds Commercial («SPSS IFC») zu präsentieren. Mit dem Entscheid des Verwaltungsrates der Swiss Prime Site-Gruppe 2020/2021 zur Lancierung eines Fondsproduktes wurde alles in die Wege geleitet, Investoren ein passendes Fondsprodukt zu unterbreiten – ein Fondsprodukt in gewohnter Swiss Prime Site Qualität. Der SPSS IFC bietet den Investoren die Möglichkeit, in kommerzielle Immobilien zu investieren und dabei im aktuellen Marktumfeld von einem antizyklischen Investitionsverhalten zu profitieren. Kommerzielle Liegenschaften bieten zudem die Möglichkeit, über indexierte Mietverträge das Inflationsrisiko zu minimieren.

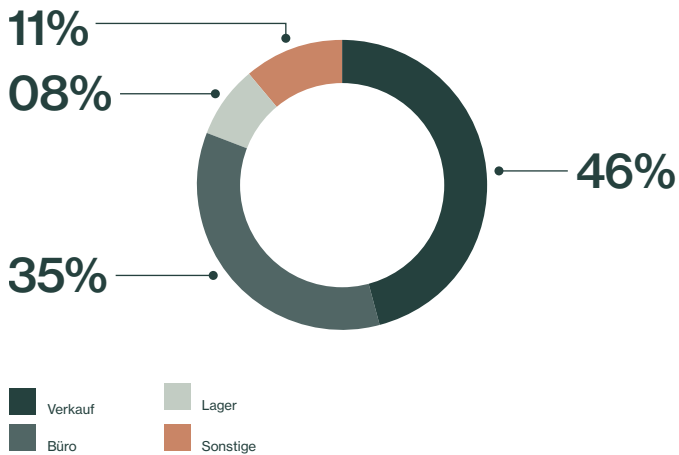
Mit dem eingesammelten Kapital aus der Erstemission von rund CHF 145 Mio. konnten wir auf Investorensseite eine Bestätigung unserer antizyklischen Investitionsstrategie erfahren. Die zur Verfügung gestellten Eigenmittel sind innert Monatsfrist nach Liberierung in voller Höhe zuzüglich CHF 66 Mio. Fremdkapital für den Kauf von 13 Liegenschaften eingesetzt worden. Die 13 Liegenschaftszugänge setzen sich zusammen aus sieben Liegenschaften aus einem Seed Portfolio Deal mit der Swiss Prime Site Immobilien AG und sechs weiteren Liegenschaften von diversen Verkäufern. Die Zukäufe wurden mit dem strategischen Ziel gewählt, von Beginn an ein robustes und ein breit diversifiziertes Portfolio als sicheres Fundament zu etablieren. Ausdruck dieser Robustheit sind die aktuellen Portfolio-Eckdaten. Das Portfolio weist zum Stichtag des Halbjahresberichts ein Immobilienvermögen in Höhe von CHF 231 Mio. aus mit einer Leerstandsquote von 2.78% und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von rund fünf Jahren. Das Portfolio verteilt sich hierbei auf 10 Kantone in der Schweiz.

Eine strategiekonforme Balance des Portfolios wurde erfolgreich bei den Liegenschaftszukäufen umgesetzt. Mit den Retail Einkäufen an Highstreet-Lagen in Winterthur (Marktgasse), Solothurn (Hauptgasse) und Thun (Bälliz) konnten wir sehr gute Retail Lagen mit namhaften Mietern für den SPSS IFC sichern. Das Fachmarktcenter in Winterthur ist mit seinem Mietermix und der hohen Zugänglichkeit ideal positioniert. Die Retail Liegenschaft in Oberbüren trägt mit einem namhaften Mieter und einer langfristigen Vermietung zur Stabilität des Portfolios bei. Die Immobilie in Luzern bietet aufgrund der Umgebungsentwicklung mittel- bis langfristig eine ideale Möglichkeit, Potentiale zu entfalten und weitere Wertschöpfung zu generieren. Die weiteren Liegenschaften fokussieren auf Büro- und Health Nutzung und sind dabei stabil vermietet.

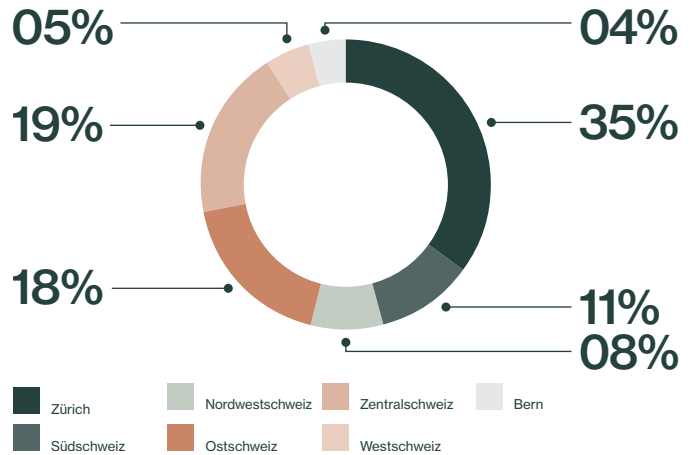
Der Investment Fokus des SPSS IFC ist auf kommerzielle Liegenschaften ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass die Nutzungsarten Büro, Gewerbe sowie Retail im Anlagefokus stehen. Das Portfolio weist aktuell einen Anteil von 35% Büro und 46% Retail aus. Ausserdem trägt der Bereich Health einen nennenswerten Beitrag zur weiteren Diversifikation innerhalb der Nutzungsarten bei. Mit dieser breiten Diversifikation innerhalb der Kategorie der kommerziellen Nutzungsarten konnten wir unserem strategischen Zielbild gerecht werden.

Portfoliostruktur

Portfolio nach Nutzungsarten per 31.03.2022
(auf Basis Soll-Mietertrag)



Portfolio nach Regionen per 31.03.2022
(auf Basis Soll-Mietertrag)



Nachhaltigkeit

Der SPSS IFC richtet sich mittel- bis langfristig an der Nachhaltigkeitsstrategie der Swiss Prime Site-Gruppe aus. Damit nutzen wir die Möglichkeit, unsere Produkte mit einer einheitlichen Zielsetzung für die Zukunft auszurichten. Schon heute werden bereits im Ankaufsprozess ESG-Kriterien geprüft und in die Bewertung einbezogen, sowie bei der Investitionsplanung Umsetzung von ESG-Themen in der Konzeption berücksichtigt.





Vermögensrechnung

in CHF

31.03.2022

Aktiven

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	755 616
Grundstücke	
- Wohnbauten	0
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	230 726 000
- Gemischte Bauten	0
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0
Total Grundstücke	230 726 000
Sonstige Vermögenswerte	5 246 312
Gesamtfondsvermögen	236 727 928

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten	
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	86 000 000
- Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1 369 034
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	87 369 034
Langfristige Verbindlichkeiten	
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	0
Total Verbindlichkeiten	87 369 034
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	149 358 894
Geschätzte Liquidationssteuern	556 242
Nettofondsvermögen	148 802 652

Anzahl Anteile im Umlauf

Bestand Anfang Rechnungsperiode	0
Ausgegebene Anteile	1 441 705
Zurückgenommene Anteile	0
Bestand Ende Rechnungsperiode	1 441 705

Nettoinventarwert pro Anteil

	103.21
--	---------------

Veränderungen des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	0
Ausschüttungen	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	144 170 500
Gesamterfolg	4 632 152
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	148 802 652

Erfolgsrechnung

in CHF

17.12.2021 -

31.03.2022

Erträge

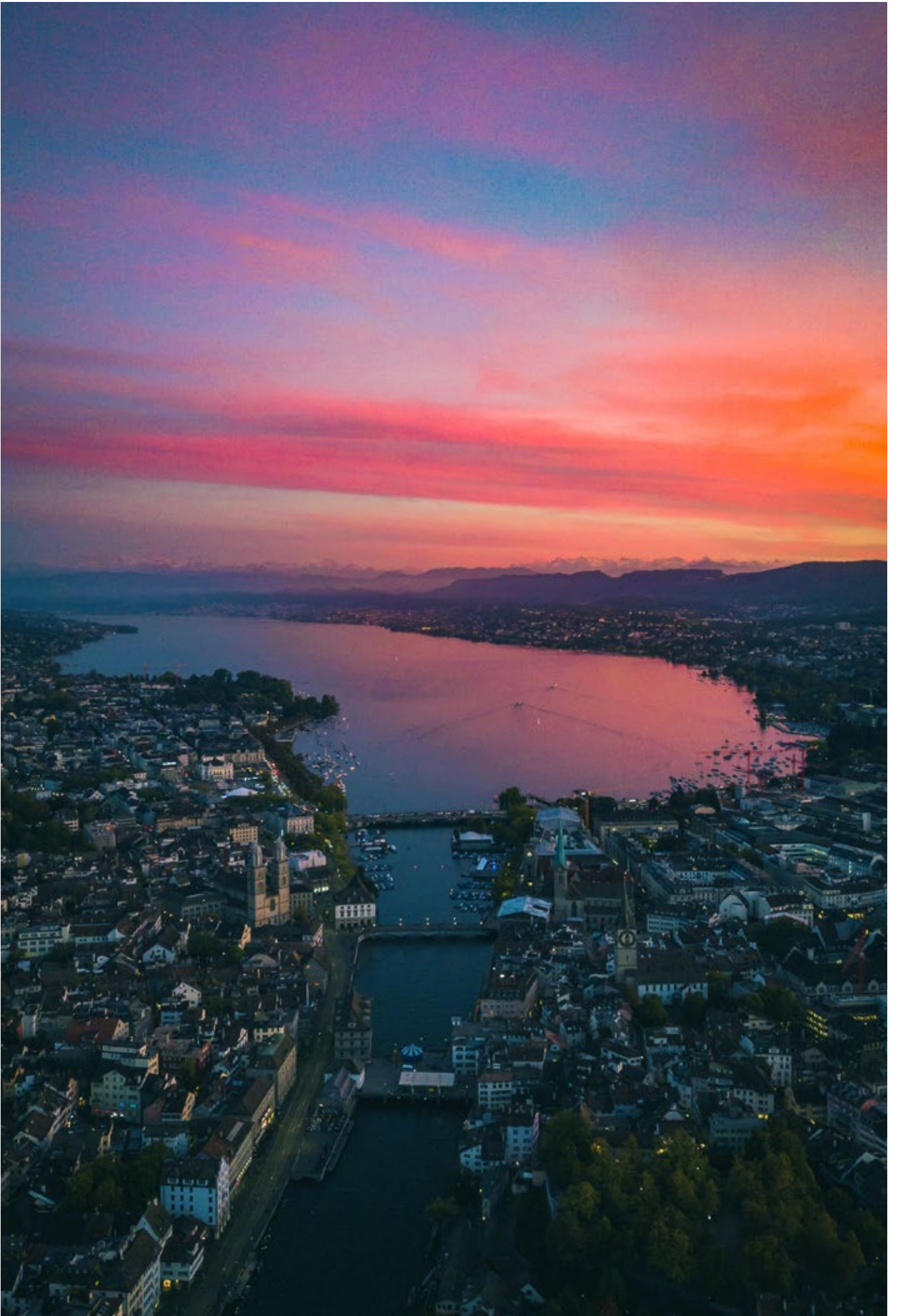
Negativzinsen	-12 887
Mietzinseinnahmen	2 446 639
Sonstige Erträge	0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0
Total Erträge	2 433 751

Aufwendungen

Erhaltene Negativzinsen	0
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	0
Sonstige Passivzinsen	0
Unterhalt und Reparaturen	129 307
Liegenschaftsverwaltung	
- Liegenschaftsaufwand	101 268
- Verwaltungsaufwand	9 580
Steuern und Abgaben	
- Liegenschaftssteuern	27 940
- Gewinn- und Kapitalsteuern	95 978
- Abgaben	0
Schätzungs- und Prüfaufwand	72 579
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
- Zuweisung	0
- Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen an	
- die Fondsleitung	199 525
- die Depotbank	12 500
- die Immobilienverwaltungen	77 567
- weitere Dritte	0
Sonstige Aufwendungen	41 114
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0
Total Aufwand	767 357

Nettoertrag

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
Realisierter Erfolg	1 666 394
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 522 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	-556 242
Gesamterfolg	4 632 152



Anhang

in CHF

31.03.2022

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

Kennzahlen	31.03.2022
Mietausfallrate	2.78%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	37.27%
Ausschüttungsrendite	n.a.
Ausschüttungsquote	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.03%
Fondbetriebsaufwandquote GAV ($TER_{REF} \cdot GAV$) ²	0.68%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value ($TER_{REF} \cdot MV$) ²	0.95%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	3.21%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	2.23%
Agio	1.25%
Performance ³	4.50%
Anlagerendite ³	3.21%

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

2) Annualisierte Kennzahlen

3) Berechnung year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022)

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 Schätzungs-experten 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. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

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 ¹	Mietzinsausfälle ¹	Bruttoerträge ¹ (Nettomiettertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)	
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2005	Alleineigentum (100%)	7 380 000	7 312 000	92 780	7 843	8.5%	84 937	5.1%
Bedano, Via d'Argine 3	2002/2010	Alleineigentum (100%)	21 173 000	21 061 000	271 310	0	0.0%	271 310	5.2%
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 013 000	7 644 000	0	0	0.0%	0	5.3%
Cham, Dorfplatz 2	1992	Alleineigentum (100%)	6 310 000	6 277 000	61 915	3 360	5.4%	58 555	3.9%
Dietikon, Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 632 000	15 172 000	142 334	195	0.1%	142 139	3.8%
Luzern, Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 190 000	22 402 000	266 410	10 587	4.0%	255 823	4.8%
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 055 000	8 196 000	119 252	0	0.0%	119 252	5.8%
Oberbüren, Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 383 000	28 290 000	373 815	0	0.0%	373 815	5.3%
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 497 000	9 502 000	139 543	22 600	16.2%	116 943	5.9%
Solothurn, Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 087 000	19 398 000	193 228	0	0.0%	193 228	4.0%
Thun, Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 280 000	11 294 000	114 090	0	0.0%	114 090	4.0%
Winterthur, Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 511 000	20 806 000	184 097	0	0.0%	184 097	3.5%
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	51 693 000	53 372 000	557 900	25 450	4.6%	532 450	4.2%
Gesamttotal			227 204 000	230 726 000	2 516 673	70 034	2.8%	2 446 639	4.5%

1) Year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022) bzw. seit Kauf

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind 31.03.2022

	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	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	1.44%	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	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) 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 31.03.2022

Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	0

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren 31.03.2022

1 bis 5 Jahre	0
> 5 Jahre	0

Anlagen 31.03.2022

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.	230 726 000
Total Anlagen	230 726 000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.03.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	04.02.2022	01.04.2022	9 000 000	0.00%
Festvorschuss	11.02.2022	01.04.2022	3 000 000	0.00%
Festvorschuss	28.02.2022	01.04.2022	58 000 000	0.00%
Festvorschuss	14.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Festvorschuss	31.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Total			86 000 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (17.12.2021–31.03.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	06.01.2022	31.03.2022	8 000 000	0.00%
Festvorschuss	11.01.2022	28.02.2022	48 000 000	0.00%
Festvorschuss	12.01.2022	28.02.2022	10 000 000	0.00%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2021 /2022
(Stand per 31.03.2022)

Käufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	Kommerziell genutzte Liegenschaft	7 312 000
Bedano , Via d'Argine 3	Kommerziell genutzte Liegenschaft	21 061 000
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	Kommerziell genutzte Liegenschaft	7 644 000
Cham , Dorfplatz 2	Kommerziell genutzte Liegenschaft	6 277 000
Dietikon , Kirchstrasse 20	Kommerziell genutzte Liegenschaft	15 172 000
Luzern , Luzernerstrasse 86, 88	Kommerziell genutzte Liegenschaft	22 402 000
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	Kommerziell genutzte Liegenschaft	8 196 000
Oberbüren , Buchental 4	Kommerziell genutzte Liegenschaft	28 290 000
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	Kommerziell genutzte Liegenschaft	9 502 000
Solothurn , Hauptgasse 59	Kommerziell genutzte Liegenschaft	19 398 000
Thun , Bälliz 7	Kommerziell genutzte Liegenschaft	11 294 000
Winterthur , Marktgasse 3	Kommerziell genutzte Liegenschaft	20 806 000
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	Kommerziell genutzte Liegenschaft	53 372 000
Total		230 726 000

Verkäufe	Gebäudeart	Verkehrswert
Keine		

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Coop Genossenschaft	Luzern, Oberbüren	17.8%
LIPO Einrichtungsmärkte AG	Winterthur (Rudolf Diesel Strasse 20)	7.5%
Viseca Card Services AG	Bedano	6.3%
UBS AG	Schwyz, Thun	6.3%
C&A Mode AG	Solothurn	5.8%
H&M	Winterthur (Marktgasse 3)	5.8%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die FINMA hat, in Anwendung von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV, für die Übertragung eines Liegenschaftsportfolios mit sieben Liegenschaften im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen genehmigt. Die Fondsleitung bestätigt, dass allfällige übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

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 2022:

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
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

31. März 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.03.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (CH) (nachstehend «SPSS IF Commercial») durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.03.2022 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 Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen 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 bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilien spezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 13 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Alle 13 Liegenschaften wurden innerhalb der vergangenen 12 Monate akquiriert. Im gleichen Horizont 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 Kapitalisierungssatz per 31.03.2022 bei 3.14%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 31.03.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 230'726'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	13	230'726'000	3.14 %

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.

Hinweis COVID-19

Aufgrund der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus COVID-19 sind die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 aussergewöhnlichen Umständen ausgesetzt. Es ist derzeit schwierig absehbar, welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus ergeben haben, in der nächsten Zukunft ergeben werden und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden. Dies wird sich erst allmählich, jeweils mit Verzögerung, herausstellen.

Die von uns ermittelten Werte beruhen daher auf den bis zum Gutachten-Anfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen über die am Bewertungsstichtag herrschenden Marktbedingungen. In Anbetracht der aktuellen Situation weisen wir explizit darauf hin, dass laufende und kürzlich erhobene Transaktionsdaten nur beschränkt vorhanden sind und vergangene Informationen nur eingeschränkt geeignet sind, um als Referenz für unsere Marktwertermittlungen zu dienen.

Unsere Ergebnisse unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Darüber hinaus kann PwC keine Zusicherung dafür erteilen, dass die stichtagsbezogenen zwar sachgerecht ermittelten Marktwerte zu einem späteren Zeitpunkt (nach dem Stichtag) die vorherrschenden Marktverhältnisse angemessen widerspiegeln.

Aufgrund des unklaren Einflusses des Corona-Virus COVID-19 auf die Immobilienmärkte empfehlen wir Ihnen eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsergebnisse.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

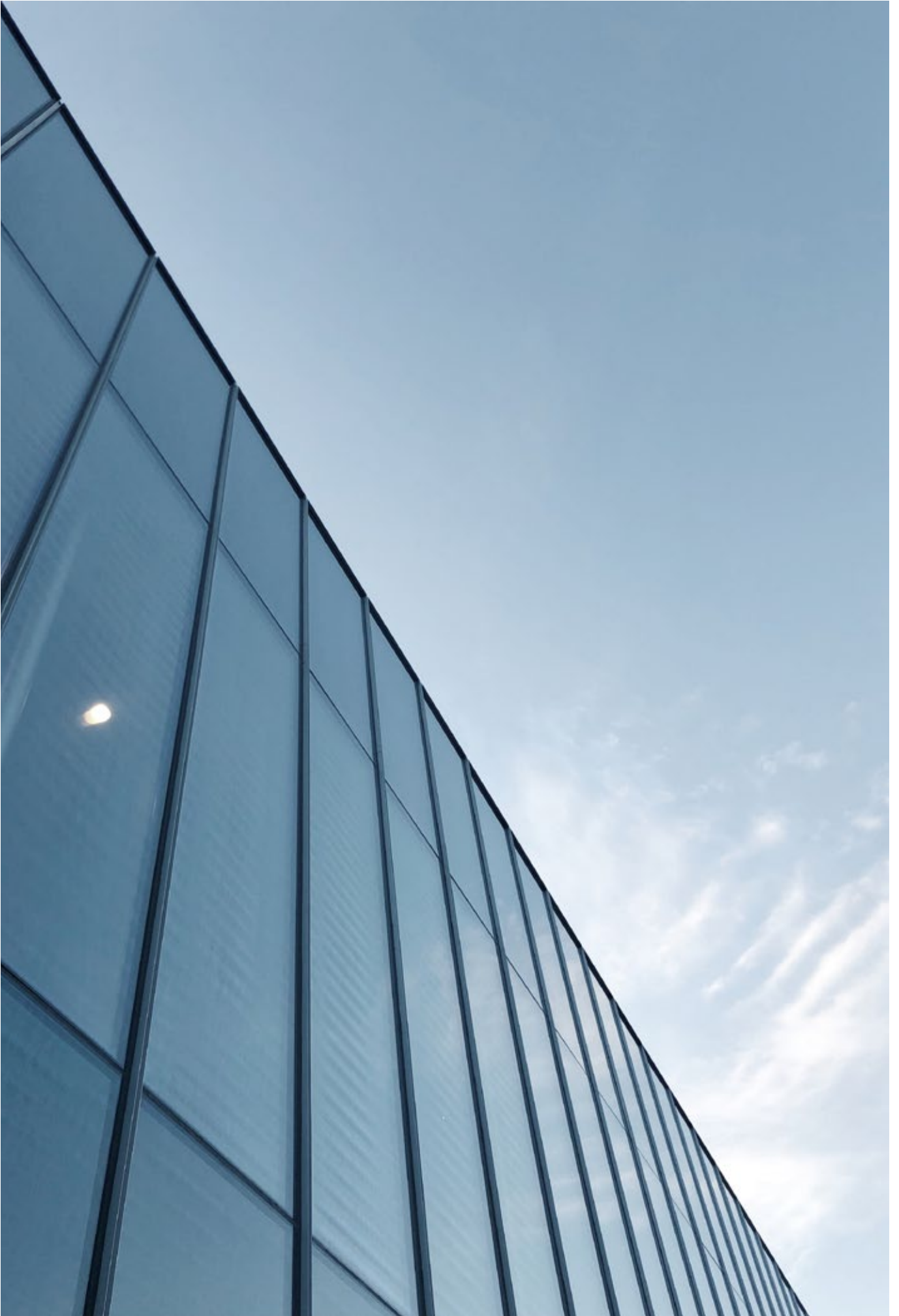
Sebastian Zollinger, MRICS
Director

Über Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden im Immobiliensektor. Wir verfügen über rund CHF 6.0 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von über CHF 800 Mio. 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
Hardstrasse 201, Prime Tower
CH-8005 Zürich
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss





Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Hardstrasse 201, Prime Tower

CH-8005 Zürich

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss