



Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund Commercial (SPSS IF Commercial)**

Nicht kotierter Fonds nur für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG



SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL

Im Dezember 2021 brachte Swiss Prime Site Solutions, Asset Manager mit FINMA-Bewilligung, seinen ersten Gewerbeimmobilienfonds «Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial» (SPSS IF Commercial) für qualifizierte Anleger auf den Markt. Der Marktwert der 17 Immobilien des Portfolios beläuft sich mittlerweile auf rund 430 Millionen Franken.

SPSS IFC kündigt seine dritte Kapitalerhöhung zur Erweiterung des Portfolios an, mit der Ausgabe von maximal 779'918 neuen Anteilen und einem Emissionsvolumen von rund CHF 80 Mio. Das Bezugsverhältnis beträgt 3:1, die Zeichnungsfrist läuft vom 10. bis 21. März 2025, mit Liberierung am 28. März 2025.

Das Zielvolumen des Fonds liegt bei über 1 Milliarde Franken, das dank des grossen Netzwerks und der effizienten Organisation des Fondsmanagements über qualitatives Wachstum erreicht werden soll.

Das Managementteam besteht aus Fachleuten der Immobilienbranche, die umfassende Erfahrung in den Bereichen Asset Management, Transaktionen sowie in der Entwicklung und Beratung zu Immobilienstrategien mitbringen.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse von indirekten Immobilienanlagen und insbesondere von nicht kotierten Anlageprodukten in der Schweiz spezialisiert.

Dank einer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung aller Mitarbeiter im Bereich indirekte Immobilienanlagen – und speziell in der Auswahl von Anlageprodukten – bietet IMvestir Partners SA alle Kompetenzen, die für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen erforderlich sind.

Für das Produkt Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial wurde eine eingehende Analyse vorgenommen. Für weitergehende Informationen wenden Sie sich bitte an IMvestir Partners SA.

Der SPSS IF Commercial investiert **aktiv in Schweizer Gewerbeimmobilien**.

Es stehen attraktive Rendite Risiko Verhältnisse, **hohe Cashflow Stabilität** und Standorte an **wirtschaftlich etablierten Lagen** im Investmentfokus. Die Nutzungsarten Gewerbe und Retail stehen hierbei im Vordergrund. Insbesondere die Komponente Light Industrial soll kontinuierlich ausgebaut werden.

Die wesentlichen Investitionskriterien für die Anbindung von Opportunitäten definieren sich dabei:

1. **Ertragsstarke Liegenschaften mit stabilen Cashflows**
2. **Hohe Mieterdiversifikation** mit hochgradiger Bonität und Reputation
3. Effiziente Liegenschaften mit hohen EBIT Margen und attraktiven **Kosten-Ertragsprofilen**
4. Hauptsächlich **Alleineigentum**

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds aktuell nicht börsenkotiert ist, gibt es keinen offiziellen Referenzindex für diese Art von Anlage. Stattdessen empfiehlt das Management einen Vergleich mit dem Index der börsenkotierten Immobilienfonds, dem SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index). Der SPSS IFC konnte seit Lancierung den SWIIT Index um 8.3% (Stand 31.12.2024) outperformen. Eine Kotierung des SPSS IFC ist weiterhin vorgesehen.

Der SPSS IF Commercial beabsichtigt, mittelgrosse Immobilien im Wert von 15 bis 50 Millionen Franken zu erwerben, die eine **durchschnittliche Rendite von 4.5 % bis 6.0 % brutto und von 4 % bis 5.0 % netto erzielen**. Im Fokus stehen kommerzielle Liegenschaften mit etablierten Nutzern aus der produzierenden oder verarbeitenden Produktion oder etablierte Retail Standorte mit hoher Nutzernachfrage.

PORTFOLIO PER 30.09.2024

Das Portfolio umfasst **17 Gewerbeobjekte** mit einem Marktwert von rund **430 Millionen Franken** mit einer Sollmiete von 22.7 MCHF (nicht annualisiert), was einer **Gesamtbruttorendite von 5.3 % (Jahresbericht per 30.09.2024)** und damit der **Fondsstrategie entspricht**. Die Mietzinsausfallquote beträgt 1,6% und die Laufzeit der **Gewerbemietverträge 5,4 Jahre (WAULT)** (beide Zahlen per 30.09.2024).

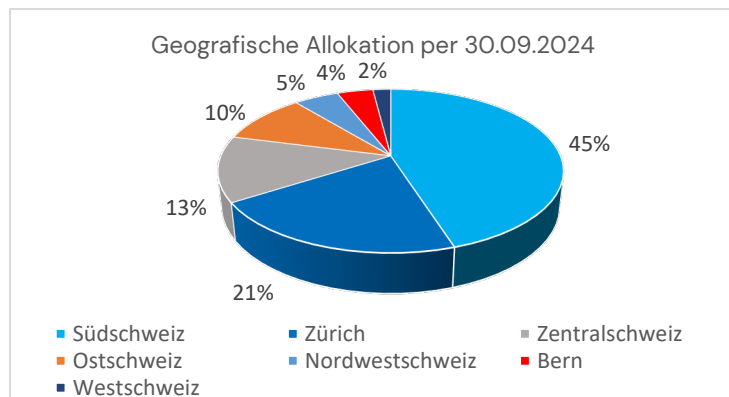
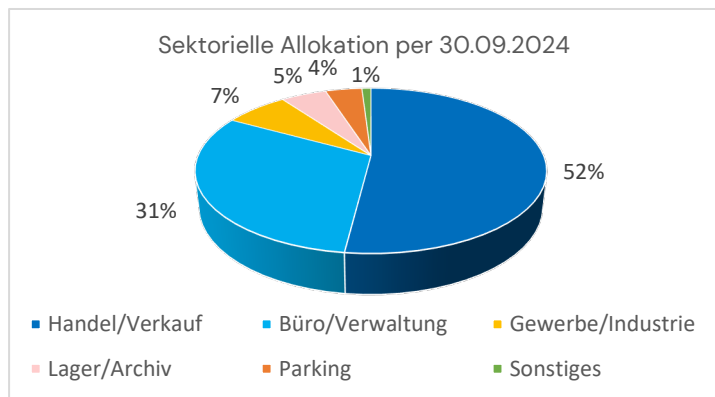
Portfolioallokation per 30.09.2024 :

Portfolio as of 30.09.2024

	Location	Address	Year of construction	Market value	Gross Yield in %	Vacancy rate in %	WAULT
Building 1	Amriswil	Weinfelderstrasse 74	2004	7 144 000	7.20%	0.00%	2.80%
Building 2	Bedano	Via d'Argine 3	2002 / 2010	19 168 000	5.70%	0.00%	3.70%
Building 3	Burgdorf	Emmentalstrasse 14	1972	7 208 000	5.80%	5.10%	4.60%
Building 4	Cham	Dorfplatz 2	-	-	-	-	-
Building 5	Dietikon	Kirchstrasse 20	1987	16 953 000	3.60%	0.40%	3.00%
Building 6	Grancia	Via Cantonale	1991 / 2004	86 217 000	8.10%	1.20%	3.50%
Building 7	Luzern	Luzernerstrasse 86, 88	1986	21 981 000	4.60%	4.40%	3.60%
Building 8	Neuchâtel	Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	9 614 000	5.20%	1.90%	1.30%
Building 9	Oberbüren	Buchental 4	1990	27 730 000	5.70%	0.00%	7.30%
Building 10	Schwyz	Oberer Steisteg 18, 20	1988	8 690 000	6.70%	4.50%	3.40%
Building 11	Solothurn	Hauptgasse 59	1963	19 883 000	4.00%	0.00%	5.60%
Building 12	St. Gallen	Rorschacher Strasse 63	1960	8 634 000	4.10%	0.00%	4.00%
Building 13	Stabio	Via Laveggio 4	2010	79 030 000	4.30%	0.00%	13.30%
Building 14	Stabio	Via Laveggio 5	2008 / 2019	10 031 000	4.30%	0.00%	13.30%
Building 15	Steinhausen	Chollerstrasse 21, 23	1990	23 676 000	4.70%	14.80%	4.00%
Building 16	Thun	Bälliz 7	1900	10 224 000	4.70%	0.00%	2.30%
Building 17	Winterthur	Marktgasse 3	1969	20 028 000	3.10%	0.00%	3.40%
Building 18	Winterthur	Rudolf Diesel Strasse 20	2019	54 778 000	4.40%	0.10%	2.40%
Total	Global Portfolio			430 989 000	5.30%	1.60%	5.40%

Quelle: IMvestir Partners SA

Geografische und sektorielle Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

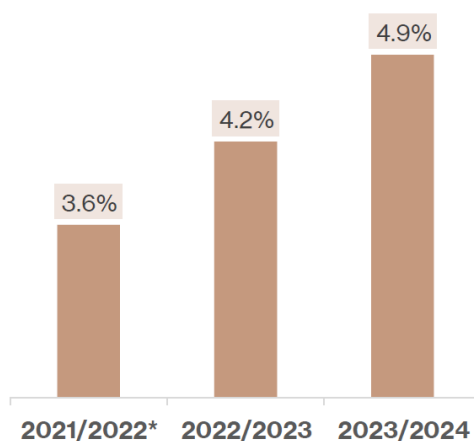
Die Anlagestrategie des Fonds wurde weiter geschärft und sieht zukünftig eine Zusammensetzung von 40% Industrial Light ergänzt um 40% Retail sowie 10 bis 20% Büronutzung vor. **Der Ausbau des Segment Light Industrial steht mittelfristig im Vordergrund.** Eine Diversifizierung in der gesamten Schweiz wird weiterhin verfolgt.

ERWARTETE PERFORMANCE

Der SPSS IF Commercial strebt **eine Dividende von CHF 4.40 pro Anteilsschein an.** Die **Ausschüttungsrendite konnte seit Lancierung aufgrund starker Cashflow Steigerungen kontinuierlich erhöht werden und erreichte im vergangenen Geschäftsjahr 4.9%**

Ausschüttungsrendite

(Abschluss Geschäftsjahre, Basis OTC Kurs seit Lancierung)



QUELLE: SPSS IF COMMERCIAENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Im Vordergrund der Fondsentwicklung steht ein qualitatives und strategiekonformes Wachstum. Der Fonds beabsichtigt je nach Opportunitäten jährlich um rund **100 bis 200 Millionen Franken** zu wachsen

PIPELINE

Das Management plant, **eine weitere Diversifizierung des Portfolios zu schaffen**. Aktuell **beträgt die Pipeline 80 Millionen Franken** mit Opportunitäten in der gesamten Schweiz. Die **Bruttorendite** der Objekte in der Pipeline liegt zwischen **4,5 % und 6,0 %**.

Die Pipeline wird laufend aktiv weiterentwickelt, damit ein Wachstum des Fonds im Einklang mit der Strategie und die Fortführung der aktuellen hohen Cashflow Renditen erreicht wird.

ESG

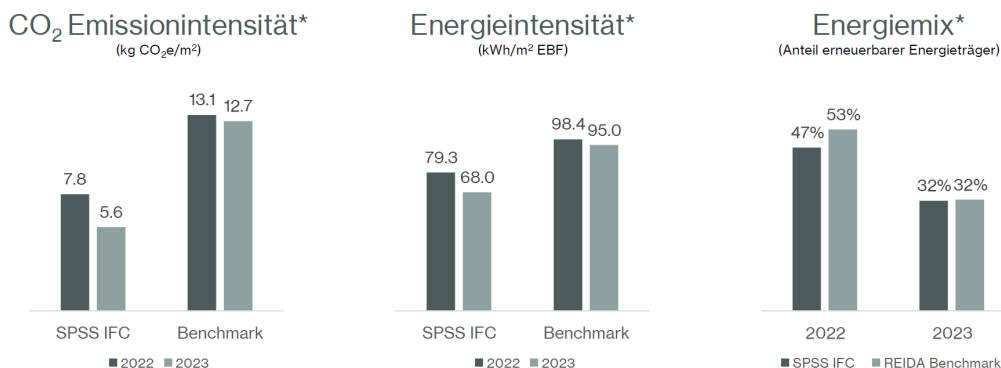
Generell setzt der SPSS IF Commercial auf die Standards seiner Muttergesellschaft, der Swiss Prime Site, um die gleichen Kriterien und Ziele wie diese anzuwenden. Des Weiteren wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

GRESB:

Nach der erfolgreichen Umsetzung der GRESB Grace-Period mit dem Erhalten der Green Star Auszeichnung hat der SPSS IF Commercial im Berichtsjahr 2023/2024 zum ersten Mal öffentlich am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei wurden 81 Punkte und ein 3-Star Rating in der Kategorie Standing Investments erzielt.

REIDA:

Outperformance gegenüber dem REIDA Benchmark und markante Reduktion von Emissions- und Energieintensität gegenüber Vorjahr: Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, wurde der aktuellen REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen» als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten erhoben. Die Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter mitgeteilt.



Quelle: SPSS IF Commercial

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.

UN PRI Signatory:

Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den SPSS IF Commercial unterzeichnet. Damit unterstreicht der SPSS IF Commercial sein Ziel, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) in den Anlageentscheidungen zu berücksichtigen – auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene. Im September 2023 wurde erstmalig an der Berichterstattung der UN PRI teilgenommen. Im Berichtsjahr 2023/2024 wurde die Teilnahme am PRI-Rating erfolgreich fortgeführt.

Kostenstruktur:

Die Kostenstruktur ist dynamisch und zielt darauf ab, die Performance des Fonds langfristig zu stärken und eine Situation zu schaffen, die sowohl für die Investoren als auch für die Fondsverwaltung gewinnbringend ist.

Die Ausgabekommission der aktuellen Kapitalerhöhung beträgt 0.8 % des NIW der Emission zzgl. Nebenkostenpauschale (0,5%) zu Gunsten des Fonds.



Die Transaktionsgebühren richten sich nach den Kaufpreisen und betragen 1,5 % für Beträge unter 50 Millionen Franken, 1,25 % für Beträge zwischen 50 und 100 Millionen Franken und 0,90 % für Transaktionen über 100 Millionen Franken.

Und schliesslich wird auch die Verwaltungsgebühr nach einem gestaffelten Tarif entsprechend dem Gesamtwert des Fondsvermögens berechnet: 0,47 % für ein Gesamtfondsvermögen bis 500 Millionen Franken, 0,46 % für über 500 Millionen Franken, 0,45 % für über 750 Millionen Franken, 0,44 % für über 1 Milliarde Franken, 0,42 % für über 1,5 Milliarden Franken und 0,39 % für ein Gesamtfondsvermögen über 2 Milliarden Franken.

TEAM DES SWISS PRIME SITE SOLUTIONS :

Das Managementteam kann einen **hohen Track-Record mit einem verwalteten Vermögen von 13 Milliarden Franken und Transaktionen in Höhe von 2.5 Milliarden Franken pro Jahr** vorweisen. Es setzt sich aus **~120 Experten** für **Portfoliomanagement, Immobilienentwicklung und Anlageberatung** zusammen. **Jede einzelne Produkteinheit verfügt** über ein eigenes engagiertes Akquisitionsteam, das **unabhängig** auf dem Transaktionsmarkt für das jeweilige Anlageprodukt handelt. Entsprechend resultiert im Akquisitionsprozess kein Interessenskonflikt unter den einzelnen Anlagelösungen. Dank seines grossen Netzwerks kann Swiss Prime Site Solutions in der ganzen Schweiz **«Off-Market»-Transaktionen** mit attraktiven Renditen durchführen.

Mit viel Erfahrung im Immobilien- und Baubereich wählt das Managementteam Objekte aus, die das geeignete **Potenzial** bieten, **Reserven zu nutzen**, den Cashflow zu steigern und einen **Kapitalzuwachs zu generieren**.

SEKUNDÄRHANDEL DER ANTEILE:

Der Fonds wird über den Sekundärmarkt – OTC Handel , von BCV geführt.

Eine Börsenkotierung ist weiterhin angestrebt und wird kontinuierlich durch die Fondsleitung geprüft.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright März 2025
