

# IMvestir Partners SA

**Die Experten für indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz**

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

### **Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial**

Swiss Prime Site Solutions, Asset Manager mit FINMA-Bewilligung, bringt seinen ersten Gewerbeimmobilienfonds «Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial» (SPSS IF Commercial) für qualifizierte Anleger auf den Markt. **Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 250 Millionen Franken, die Zeichnungsfrist läuft vom 1. November bis zum 10. Dezember 2021 (Freigabe am 17. Dezember 2021).**

Mit dieser ersten Kapitalbeschaffung sollen sieben Gewerbeobjekte im Wert von rund 80 Millionen Franken erworben werden, bevor anschliessend in neue Objekte investiert wird, die sich in der Pipeline des Fonds befinden.

Das Zielvolumen des Fonds liegt bei über 1 Milliarde Franken, die dank des grossen Netzwerks und der effizienten Organisation des Fondsmanagements eingesetzt werden können.

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 nicht kotierten Anlageprodukten in der Schweiz spezialisiert.

Dank einer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung aller Mitarbeiter im Bereich indirekte Immobilienanlagen – und insbesondere bei 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.

---

### **Managementstil: Investitionen «Core/Core+» im Schweizer Gewerbesektor**

Das Team von Swiss Prime Site Solutions investiert **aktiv in Schweizer Gewerbeimmobilien**. Dabei konzentriert sich das Unternehmen **auf «AB-BA<sup>1</sup>»-Standorte** in der Schweiz und strebt eine **hohe Diversifizierung von Mietern** mit einer **exzellenten Bonität und Reputation an**.

Ziel ist die **Erwirtschaftung stabiler Cashflows** und eine niedrige Leerstandsquote. Dank seiner Immobilienexpertise im Bereich Bau und Entwicklung **wird das Managementteam für eine Wertschöpfung sorgen, indem das Potenzial der im Portfolio bestehenden Immobilien identifiziert und Reserven genutzt werden**.

### **Anlageziel des Fonds:**

Da der Fonds 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).

---

<sup>1</sup> Strategie in den als «A» definierten Städten in Zone «B» und in den als «B» definierten Städten in Zone «A».

In der Anfangsphase will SPSS IF Commercial mittelgrosse Immobilien im Wert von 10 bis 30 Millionen Franken erwerben, die eine **durchschnittliche Rendite von 4 % bis 5,5 % brutto und von 3 % bis 4,5 % netto erzielen**. Gegenstand des Fonds sind Investitionen in Gewerbeimmobilien an «AB-BA»-Standorten.

#### Das Einstiegsportfolio zum 30.09.2021 («Seed Portfolio»):

| Location                   | Address                | Use: commercial, industrial, residential, etc. | Year of construction | Purchase price in m | Market value | Gross Yield in % | Net Yield in % | Vacancy rate in % | WAULT      |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|------------|
| Dietikon                   | Kirchstrasse 20        | Retail/ Office                                 | 1987                 | 14.40               | 14.90        | 3.95             | 3.31           | 0                 | 2.6        |
| Cham                       | Dorfplatz 2            | Office                                         | 1992                 | 6.20                | 6.12         | 3.83             | 2.81           | 4.8               | 7          |
| Burgdorf                   | Emmentalstrasse 14     | Retail/ Office                                 | 1972/1998            | 7.73                | 7.59         | 5.12             | 3.22           | 9.9               | 5.7        |
| Neuchâtel                  | Avenue J.J. Rousseau 7 | Office                                         | 1929/1991            | 7.67                | 8.08         | 6.21             | 4.05           | 0                 | 3.2        |
| Schwyz                     | Oberer Steisteg 18-20  | Retail/ Office                                 | 1988                 | 9.35                | 9.41         | 5.64             | 3.95           | 0                 | 2.6        |
| Oberbüren                  | Buchental 4            | Retail/ Office                                 | 1990                 | 27.68               | 28.14        | 5.42             | 4.91           | 0                 | 10.2       |
| Amriswil                   | Weinfelderstrasse 74   | Retail/ Office                                 | 2004                 | 7.22                | 7.27         | 5.8              | 4.37           | 0.3               | 3.4        |
| <b>Portefeuille Global</b> |                        |                                                |                      |                     |              | <b>5.1</b>       |                | <b>1.3</b>        | <b>6.1</b> |

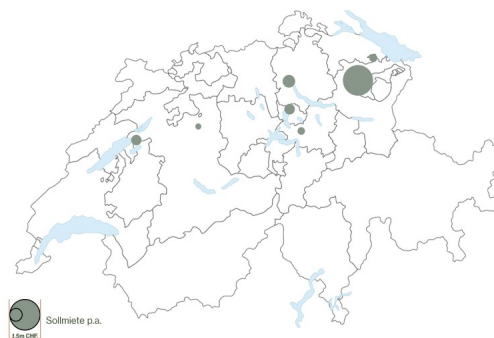
Quelle: IMvestir Partners SA

Das Einstiegsportfolio wurde von der Swiss Prime Site Immobilien AG übernommen und bedurfte wegen der Transaktion zwischen nahestehenden Personen einer Genehmigung durch die FINMA.

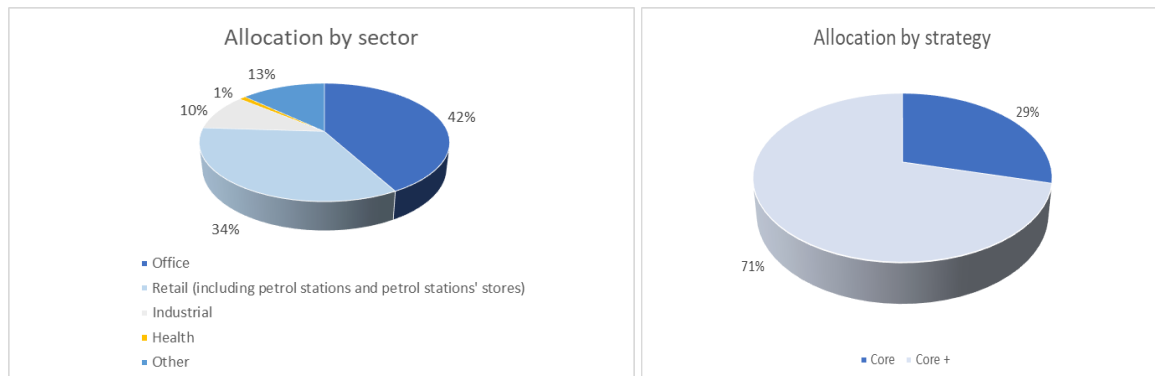
Es besteht aus **sieben Gewerbeobjekten** mit einem Marktwert von **etwa 80 Millionen Franken** und erwirtschaftet **4,1 Millionen Franken Nettomieteinnahmen**, was einer **Gesamtbruttorendite von 5,1 % und damit der Fondsstrategie entspricht**. Zum 30.09.2021 liegt die durchschnittliche Lagebewertung der Objekte im Portfolio bei «gut» bis «sehr gut».

Die Leerstandsquote zum 30.09.2021 beträgt 1,3 % und die Laufzeit der Gewerbemietverträge 6,1 Jahre (WAULT).

Geografische Diversifizierung:



Quelle: SPSS AG



Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, **40–60 % in den Büro- und Gewerbesektor (Produktionsbranche), 20–40 % in den Einzelhandel und höchstens 10–20 % in Spezialimmobilien wie Logistik und Industrie zu investieren.** Ebenso ist eine Diversifizierung in der gesamten Schweiz geplant.

#### Erwartete Performance:

Der SPSS IF Commercial strebt **eine Dividendenrendite von 3 % bis 3,5 %** sowie einen Wertzuwachs des Immobilienbestands an (angestrebter Total Return 4,5 % bis 5,5 %).

#### Strategie zur Fondsentwicklung:

In den letzten Jahren hat das Team Transaktionen im Wert von **500 Millionen Franken pro Jahr** abgeschlossen. Der Fonds soll jährlich um rund **300 Millionen Franken** wachsen und **bis 2024 ein Volumen von über 1 Milliarde Franken** erreichen.

#### Pipeline:

Das Management plant, von Anfang an in zusätzliche Immobilien zu investieren, um **eine Diversifizierung zu erreichen.** Aktuell warten **180 Millionen Franken** in der Pipeline. Diese stammen aber nicht von der Muttergesellschaft, sondern **aus dem Netzwerk des Managements.** Zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben drei der Gebäude den Status «exklusiv». **Die Bruttorendite der Objekte in der Pipeline beträgt zwischen 3,2 % und 5,2 %.**

Die Pipeline wird laufend aktiv weiterentwickelt, damit ein Wachstum des Fonds im Einklang mit der Strategie und den Renditen erreicht werden kann.

#### ESG:

Umweltaspekte werden in allen Phasen des Investitionsprozesses berücksichtigt: bei der Due Diligence, bei Entwicklungsprojekten, beim Immobilienmanagement und bei der Renovation. Generell setzt der SPSS IF

Commercial auf die Standards seiner Muttergesellschaft, der SPS Immobilien AG, um die gleichen Kriterien und Ziele wie diese anzuwenden.

**Langfristige Ziele:**

- Orientierung an nationalen und internationalen Rahmenbedingungen (Energiestrategie 2050),
- Pariser Klimaabkommen,
- Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDG) der Vereinten Nationen.

Der Fonds plant die Einführung einer internen ESG-Politik und erwägt, sich in den nächsten Geschäftsjahren von Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewerten zu lassen.

**Kostenstruktur:**

**Die Kostenstruktur ist dynamisch** und zielt darauf ab, die Performance des Fonds langfristig zu stärken.

**Die Ausgabekommission beträgt 1,3 % des NIW der Emission mit einer stufenweisen degressiven Preisgestaltung** in Abhängigkeit von den gezeichneten Beträgen (Senkung um 0,05 % pro Tranche von 5 Millionen Franken bis zu 0,95 % der Ausgabekommission ab einem gezeichneten Betrag von über 35 Millionen Franken). Dabei wird darauf hingewiesen, dass Anleger, die bis zum 31.10.2021 eine formale Vorab-Zeichnungsverpflichtung abgeben, **einen zusätzlichen Nachlass von 0,3 %** auf die Ausgabekommission erhalten.

Die Transaktionsgebühren richten sich ebenfalls 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 Initialgebühr für die Verwaltung nach einem gestaffelten Tarif entsprechend dem Gesamtwert des Fondsvermögens berechnet: 0,47 % für Beträge 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 Beträge über 2 Milliarden Franken.

**Das Team von Swiss Prime Site Solutions:**

Das Managementteam kann einen **hohen Track-Record mit einem verwalteten Vermögen von 3,35 Milliarden Franken und Transaktionen in Höhe von 500 Millionen Franken pro Jahr** nachweisen. Es setzt sich aus **30 Experten** für **Portfoliomanagement, Immobilienentwicklung und Anlageberatung** zusammen. **Jede Abteilung handelt** mit einem eigenen engagierten Akquisitionsteam und **unabhängig** für ihr Anlageprodukt und auf dem Transaktionsmarkt. Dank seines grossen Netzwerks kann Swiss Prime Site Solutions **«Off-Market»-Transaktionen** in der ganzen Schweiz zu attraktiven Renditen durchzuführen.

**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 von Aktien:**

Der Fonds ist zwar nicht börsenkotiert, jedoch wird von BCV/PropertyMatch ein Sekundärmarkt geführt. Darüber hinaus prüft das Management auch die Nutzung der kommerziellen Plattform von Lienhardt & Partner.

Mittelfristig (3 bis 5 Jahre) plant das Management den Börsengang des Anlageinstruments.

---

**Disclaimer**

*Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und stellt weder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch ein Kauf- oder Verkaufsangebot oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Wir bemühen uns nach Kräften, uns auf eine Weise zu informieren, die wir für zuverlässig halten, erheben jedoch keinen Anspruch darauf, dass alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen richtig oder vollständig sind. Wir übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Verluste, Nachteile oder Schäden, die sich aus diesen Informationen ergeben. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt seiner Erstellung wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere aus Gründen, die mit Änderungen von Gesetzen und/oder Vorschriften zusammenhängen. Die Äusserungen der Mitwirkenden in diesem Dokument spiegeln ihre persönliche Meinung und nicht unbedingt die der Geschäftsleitung von IMvestir Partners SA wider. Wir schliessen jegliche Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung dieser Informationen aus. Die Verbreitung dieses Dokuments erstreckt sich nur auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind geschützt. Dieses Dokument unterliegt dem Urheberrecht und darf nur unter Angabe des Autors, des Urheberrechts und der enthaltenen vollständigen rechtlichen Informationen vervielfältigt werden. Jegliche Verwendung dieses Dokuments für öffentliche oder kommerzielle Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch IMvestir Partners SA. Copyright Oktober 2021.*

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern nach Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**