

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

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. Das Emissionsvolumen betrug 144,2 Millionen Franken und verteilte sich auf 58 Anleger. Der Marktwert der zwölf Immobilien des Portfolios beläuft sich mittlerweile auf 214 Millionen Franken. Der Fonds plant eine **Kapitalerhöhung von 145 Millionen Franken mit einer Zeichnungsfrist vom 14. bis 25. März 2022** (Freigabe am 1. April 2022).

Diese Erhöhung zielt darauf ab, das Wachstum des Fonds durch den Erwerb neuer Objekte, die sich derzeit in der Pipeline befinden, voranzubringen. 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 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.

Managementstil: Antizyklische 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-BA¹»-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 Kapitalzuwachs 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).

¹ Strategie in den als «A» definierten Städten in Zone «B» und in den als «B» definierten Städten in Zone «A».

Der SPSS IF Commercial beabsichtigt, mittelgrosse Immobilien im Wert von 20 bis 50 Millionen Franken zu 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 Portfolio zum 31.01.2022:

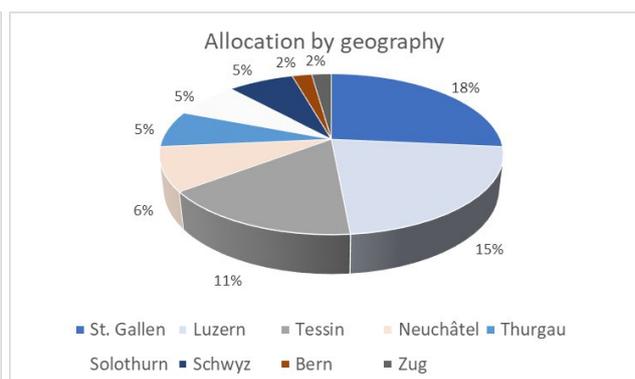
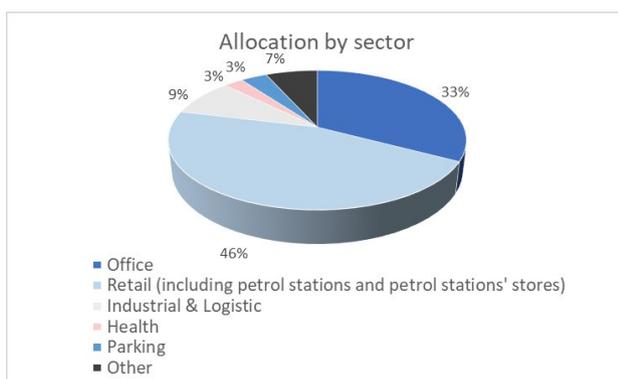
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Market value	Gross Yield in %	Vacancy rate in %	WAULT
Dietikon	Kirchstrasse 20	Commercial	1987	14.40	3.95%	0%	2.60
Cham	Dorfplatz 2	Office	1992	6.20	3.83%	5%	7.00
Neudatel	Avenue J.J. Rousseau 7	Office	1929/1991	7.70	5.12%	10%	5.70
Schwyz	Oberer Steisteg 18-20	Office	1988	9.40	6.21%	0%	3.20
Oberbüren	Buchental 4	Commercial	1990	27.70	5.64%	0%	10.20
Amriswil	Weinfelderstrasse 74	Commercial	2004	7.20	5.42%	0%	3.40
Luzern-Littau	Luzernerstrasse 86-88	Commercial	1986	21.50	5.80%	12%	3.40
Thun	Bälliz 7	Office	2002	10.90	4.18%	0%	5.10
Lugano	Via d'Argine 3-5	Commercial	2002	20.10	5.23%	0%	6.30
Winterthur	Marktgasse 3	Retail	1969/2015	19.20	3.13%	0%	3.10
Solothurn	Hauptgasse 59	Retail	1963	18.40	4.07%	0%	5.20
Winterthur	Rudolf-Diesel-Strasse 20-22	Retail	2019	51.00	4.45%	4%	4.90
Global Portfolio				213.7	4.7%*	1.1%	5.1

*based on purchase values excluding transaction costs

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio umfasst **zwölf Gewerbeobjekte** mit einem Marktwert von **etwa 213,6 Millionen Franken** und erwirtschaftet **9,9 Millionen Franken Mieteinnahmen**, was einer **Gesamtbruttorendite von 4,7 % und damit der Fondsstrategie entspricht**. Zum 31.01.2022 liegt die durchschnittliche Lagebewertung der Objekte des Portfolios bei «gut» bis «sehr gut». Die Leerstandsquote beträgt 1,1 % und die Laufzeit der Gewerbemietverträge 5,1 Jahre (WAULT).

Diversifizierung des Portfolios:



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 **250 bis 300 Millionen Franken** wachsen und **bis 2024 ein Volumen von über 1 Milliarde Franken** erreichen.

Pipeline:

Das Management plant, **in kurzer Zeit eine Diversifizierung zu schaffen.** Bis zum heutigen Tag **beträgt die Pipeline 200 Millionen Franken** und stammt vorrangig **aus dem Netzwerk des Managers.** Die Gebäude befinden sich in der gesamten Schweiz, die **Bruttorendite der Objekte in der Pipeline beträgt zwischen 4,0 % und 8,2 %.** Zusammen mit den sieben Gebäuden in der Pipeline wird die **Gesamtbruttorendite des Portfolios bei 5,3 % liegen, was eine Steigerung von 13 % bedeutet.**

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

ESG:

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

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 und eine Situation zu schaffen, die sowohl für die Investoren als auch für die Fondsverwaltung gewinnbringend ist.

Die Ausgabekommission beträgt 1,3 % des NIW der Emission mit einer stufenweise degressiven Preisgestaltung je nach Höhe der gezeichneten Beträge (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 11.03.2022 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 Verwaltungsgebühr 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 5,9 Milliarden Franken und Transaktionen in Höhe von 500 Millionen Franken pro Jahr** vorweisen. Es setzt sich aus **70 Experten für Portfoliomanagement, Immobilienentwicklung und Anlageberatung** zusammen. **Jede Abteilung verfügt** über ein eigenes engagiertes Akquisitionsteam, das **unabhängig** auf dem Transaktionsmarkt für das jeweilige Anlageprodukt handelt. 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 von Aktien:

Der Fonds ist zwar nicht börsenkotiert, aber es gibt einen Sekundärmarkt, der von BCV/PropertyMatch organisiert wird. 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 Copyright 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 Februar 2022.

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