



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

[www.spssolutions.swiss](http://www.spssolutions.swiss)

[funddistribution@sps.swiss](mailto:funddistribution@sps.swiss)

# Investment Fund Commercial

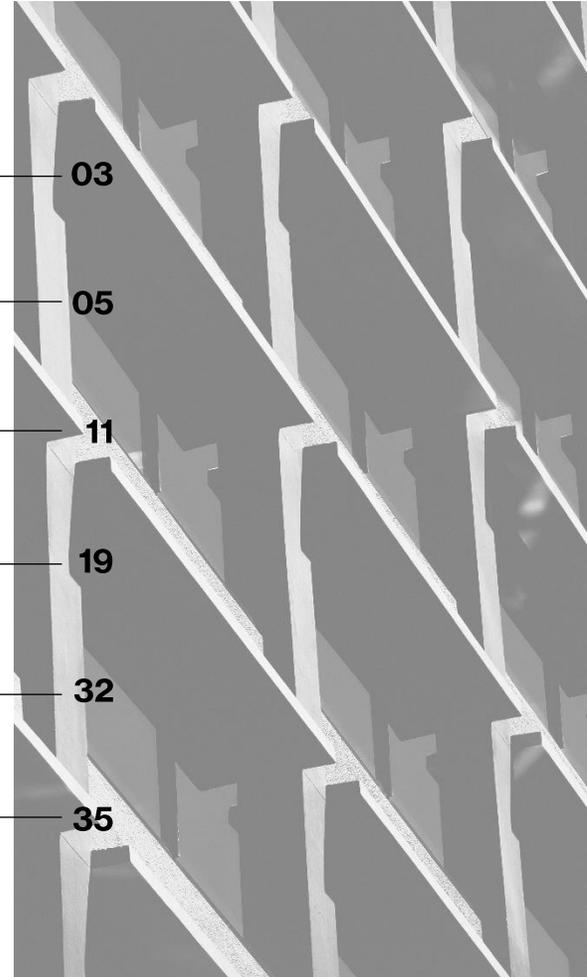
BY SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

Oktober 2021



# Agenda

01 MANAGEMENT SUMMARY	03
02 WER IST SWISS PRIME SITE SOLUTIONS	05
03 INVESTMENT FUND COMMERCIAL	11
04 SEED-PORTFOLIO	19
05 EMISSION	32
ANHANG	35





# Management Summary



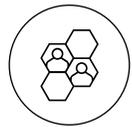
01



# Management Summary

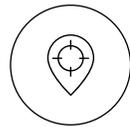
## SWISS PRIME SITE SOLUTIONS *INVESTMENT FUND COMMERCIAL*

*Anlagefokus: Kommerzielle Liegenschaften Schweiz Core/Core+*



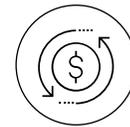
LANGJÄHRIGE  
MANAGEMENT EXPERTISE  
(Ø Berufserfahrung Mgmt-Team)

**>15 Jahre**



ATTRAKTIVES  
GEBÜHRENMODEL  
(Statisch vs. Dynamisch)

**Dynamisch**



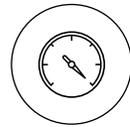
GEPLANTE  
BÖRSENOTIERUNG  
(SIX Swiss Exchange)

**in 3-5 Jahren**



GESICHERTES  
SEED-PORTFOLIO  
(in CHF)

**ca. 80 Mio.**



BRUTTORENDITE  
SEED-PORTFOLIO  
(per 10/2021)

**5.1%**



LIEGENSCHAFTEN  
IN PIPELINE  
(grösstenteils exklusiv, per 10/2021)

**ca. 180 Mio.**

## SWISS PRIME SITE SOLUTIONS



TRACK RECORD  
(AuM in CHF)

**3.35 Mrd.**



TRANSAKTIONSVOLUMEN  
(CHF P.A.)

**>500 MIO.**



MITARBEITER  
(10.2021)

**30**



PROJEKTENTWICKLUNGEN  
(in CHF)

**600 MIO.**



# Wer ist Swiss Prime Site Solutions



02



## Anastasius Tschopp

Chief Executive Officer

*>20 Jahre Berufserfahrung*

## Fabian Linke

Head Business Development

*>15 Jahre Berufserfahrung*



**«MIT DEM INVESTMENT FUND COMMERCIAL BIETEN  
WIR IHNEN EIN ATTRAKTIVES INVESTMENT IN PRIME  
LAGEN, ERSTKLASSIGEN OBJEKTEN MIT IDEAL  
AUSBALANCIERTEN RISIKO RENDITE PROFIL IN  
GEWOHNTER QUALITÄT VON SWISS PRIME SITE AN»**



## Maximilian Hoffmann

CIO Funds

*>15 Jahre Berufserfahrung*

## Samuel Bergstein

Head Acquisition Funds

*>15 Jahre Berufserfahrung*





# Swiss Prime Site Solutions:

## 3 GESCHÄFTSBEREICHE

«WIR ENTWICKELN UND MANAGEN MASS-GESCHNEIDERTE INVESTITIONSLÖSUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE»



### FONDS

#### SWISS PRIME SITE SOLUTIONS FONDSLEITUNG

- FINMA-Bewilligung zur Auflage von Fonds
- Geschäftsführung und Vermögensverwaltung von Fondsprodukten:
  - Vollumfängliches Portfolio- & Assetmanagement
  - Transaktionsmanagement für Liegenschaften
  - Baumanagement und Projektentwicklungen
  - Führung der Fondsbuchhaltung

- Durchführung von Kapitalerhöhungen und Investorenbetreuung

*Produkt: Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial*



### ANLAGESTIFTUNG

#### SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG (SCHWEIZ / EUROPA)

- Geschäftsführung und Anlageberatung von kollektiven Anlageprodukten für Vorsorgeeinrichtungen der Schweiz:
  - Vollumfängliches Portfolio- & Assetmanagement
  - Transaktionsmanagement für Liegenschaften
  - Baumanagement und Projektentwicklungen
  - Führung der Anlagebuchhaltung

- Durchführung von Kapitalerhöhungen und Investorenbetreuung

*Produkt: SPA Immobilien Schweiz, SPA Living+ Europe*



### REAL ESTATE SERVICES

#### REAL ESTATE SERVICES

- Anlageberatung für Drittkunden mit oder ohne geschäftsführende Funktion
  - Vollumfängliches Portfolio- & Assetmanagement
  - Transaktionsmanagement für Liegenschaften
  - Baumanagement und Projektentwicklungen
  - *Optional:* Führung der Anlagebuchhaltung
- Immobilienwirtschaftliche Beratung auf Projektbasis



# Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

## Nachhaltig Wert schaffen



Mit unseren Aktivitäten schaffen wir nachhaltig Wert.

In diesem Kontext weisen wir transparent aus, mit welchen Ressourcen wir arbeiten und wie wir diese zielgerichtet einsetzen.



Swiss Prime Site hat zum Ziel, die Wertschöpfung über ihr Geschäftsmodell entlang von sechs Einflussgrössen, sogenannten «Kapitalien», zu optimieren:

- Stakeholder
- Finanzen
- Infrastruktur
- Innovation
- Ökologie
- Mitarbeitende



# Nachhaltigkeit als integrativer Bestandteil bei Swiss Prime Site Solutions

## Nachhaltig Werte schaffen



### Prozess

- Ankaufsprüfung
- Liegenschaftsstrategie
- Renovation / Neubautätigkeit



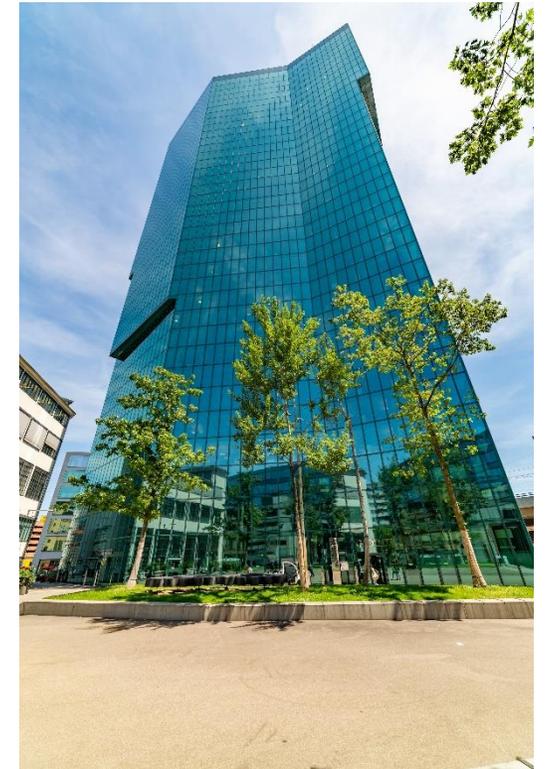
### Gebäudeoptimierung

- Monitoring
- Reduktion CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Optimierung Energieeffizienz



### Benchmarking / Zertifizierung

- Nachhaltigkeitsstandards wie Gebäudezertifizierungen (Minergie, SNBS, ESI, usw.)
- Mögliches Portfoliobenchmarking u.a. mittels GRESB





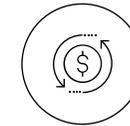
# USPs der Swiss Prime Site Solutions

*„Werden Sie Teil vom Erfolg der Swiss Prime Site Solutions und profitieren Sie von unserem breiten Know-How, ausgezeichnetem Marktzugang und hoher Asset Management Kompetenz.“*



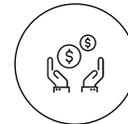
## LANGJÄHRIGER TRACK RECORD

Dynamischer Portfolioaufbau, erfolgreiche Emissionen und ausgezeichnete Kundenbeziehungen



## HERVORRAGENDER MARKTZUGANG

Schweizweites Netzwerk verspricht Zugang zu On- & Off-Market Transaktionen



## PURE PLAYER

Swiss Prime Site Solutions als Dienstleister ausschliesslich im Immobiliensektor. Mit klar getrenntem Fokus auf die drei Geschäftsbereiche



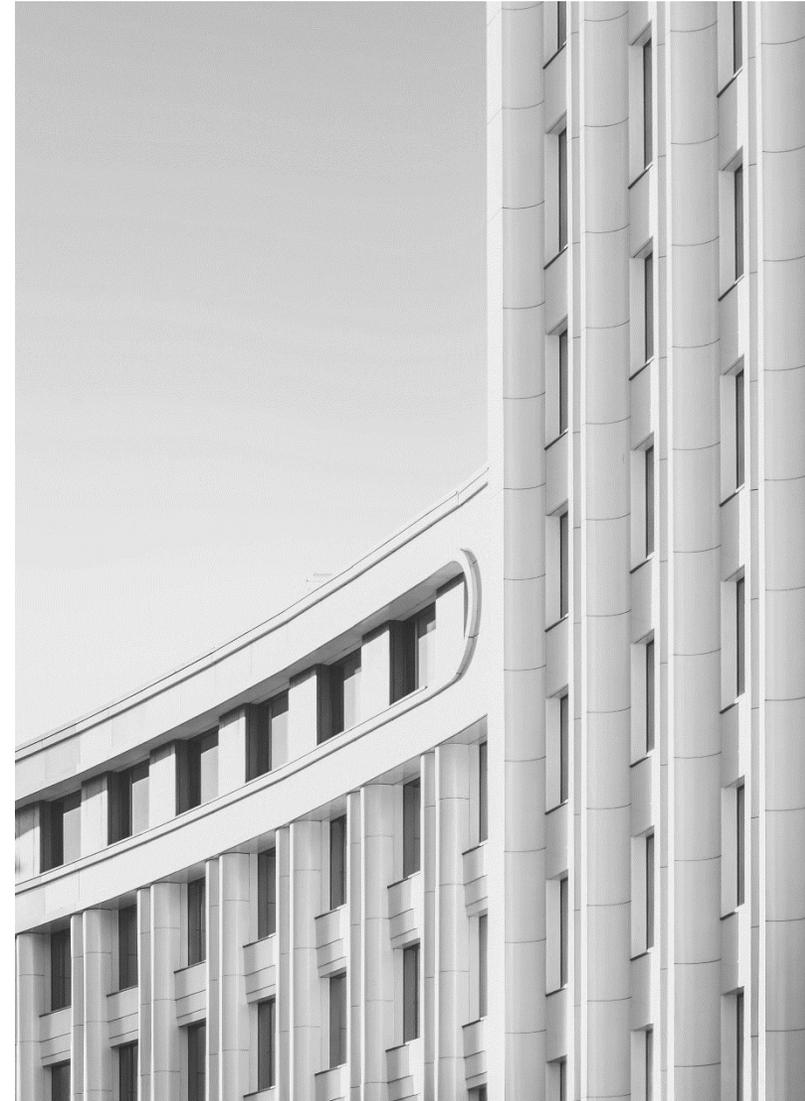
## ERFAHRENES MANAGEMENT

Hoch qualifizierte Mitarbeiter mit langjähriger Berufserfahrung



# Investment Fund Commercial

Lancierung des  
1. Immobilienfonds der  
Swiss Prime Site Solutions

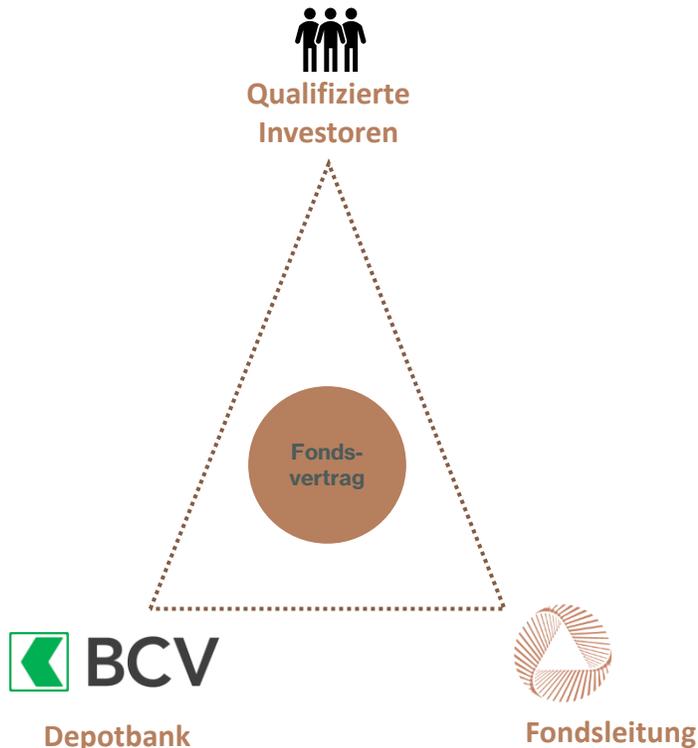


03



# Best in Class Setup für professionelle Ansprüche

## FONDSKONSTRUKTION (FCP)



## EXTERNE PARTNER

**KPMG**  
External Audit

**pwc**  
Schätzungsexperte

**JLL**  
2. Schätzungsexperte\*

## INTERNE ORGANISATION

	3. Verteidigungslinie		
Verwaltungsrat mit Risk Vorgaben	 <b>René Zahnd</b> VR Präsident	 <b>Marcel Kucher</b> VR Mitglied	 <b>Philippe Keller</b> VR Mitglied
	2. Verteidigungslinie		
Risk & Compliance	 <b>Philippe Brändle</b> CFO	 <b>Fabian Fleischli</b> Risk & Compliance	
	1. Verteidigungslinie		
Operative Umsetzung	 <b>Max Hoffmann</b> CIO Funds	 <b>Samuel Bergstein</b> Acquisition Funds	 <b>Fabian Linke</b> Fund Raising



# Attraktivität für die Zielgruppe

## VON DEN USP<sub>s</sub> DER SWISS PRIME SITE SOLUTIONS PROFITIEREN

- **Know-How & Erfahrung der Swiss Prime Site**  
Vollumfänglicher Einsatz unseres Know-hows und erstklassiges Dienstleistungsangebot aus einer Hand
- **Professionelle Organisationsstrukturen**  
etablierte Prozesse mit klarem Fokus auf unsere Kunden
- **Hervorragender Marktzugang**  
zu On- & Off-Market Transaktionsmöglichkeiten mit attraktiven Risk-Return Profilen

## ERSTLANCIERUNG DES SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL

- **Erstlancierung**  
Swiss Prime Site Solutions mit der Eröffnung des ersten Immobilienfonds
- **Einstieg ohne Agio**  
Erstlancierung des Fonds auf Basis des Net Asset Values (NAV)
- **Angestrebter Börsengang**  
Täglicher Handel via OTC.  
Geplanter Börsengang an der SIX Swiss Exchange des SPSS Investment Fund Commercial innert 3-5 Jahren

## HOHE ATTRAKTIVITÄT DURCH DIVERSIFIKATION UND RENTABILITÄT

- **Ausbalanciertes Portfolio**  
Exklusiver Zugang zu einem attraktiven und diversifizierten Startportfolio mit ausbalanciertem Risk-Return Profil
- **Attraktive Anlagerendite**  
Anvisierte, mittelfristige Anlagerendite von 4.5% bis 5.5% p.a.
- **Attraktive Kostenstruktur**  
Dynamische und volumenabhängige Gebührenmodelle – mit mittelfristigem Ziel einer nachhaltigen  $TER_{REF}$  GAV von ca. 0.70%



# Anlagestrategie: Investment Fund Commercial

## ANLAGESTRATEGIE CORE+

### Anlagefokus

Fokus auf Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen («ABBA»<sup>1</sup> Ansatz) in der Schweiz

### Mieterdiversifikation

Hohe Mieterdiversifikation mit hochgradiger Bonität und Reputation

### Eigentumsform

Liegenschaften werden im Direktbesitz gehalten

### Wertsteigerung

Wertsteigerungspotential durch Bestandsentwicklungen

### Cashflows

Stabile Cashflows mit geringen Leerstandsquoten

## INVESTITIONSMERKMALE

Merkmal	Zielbandbreite				
Anteil Büro & Gewerbe	■	■	■	□	□
Anteil Retail	■	■	□	□	□
Anteil Spezialimmobilien <sup>2</sup>	■	□	□	□	□
Bauland <sup>3</sup>	■	□	□	□	□
Zielvolumen 2024	CHF 1 Mrd.				
Ziel Ausschüttungsrendite	3.0% - 3.5% p.a.				
Ziel Anlagerendite	4.5% - 5.5% p.a.				
Fremdfinanzierungsquote	20 - 30% (langfristig)				

<sup>1</sup> ABBA: Strategie in A-Städte in B-Lagen respektive in B-Städte in A-Lagen zu investieren

<sup>2</sup> öffentlich genutzte Liegenschaften, Spitäler, Schulen, Logistik, Industrial light, etc.

<sup>3</sup> einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (gemäss §8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. vi Fondsvertrag)



# Geplanter Aufbau des Portfolios

## Attraktives Startportfolio

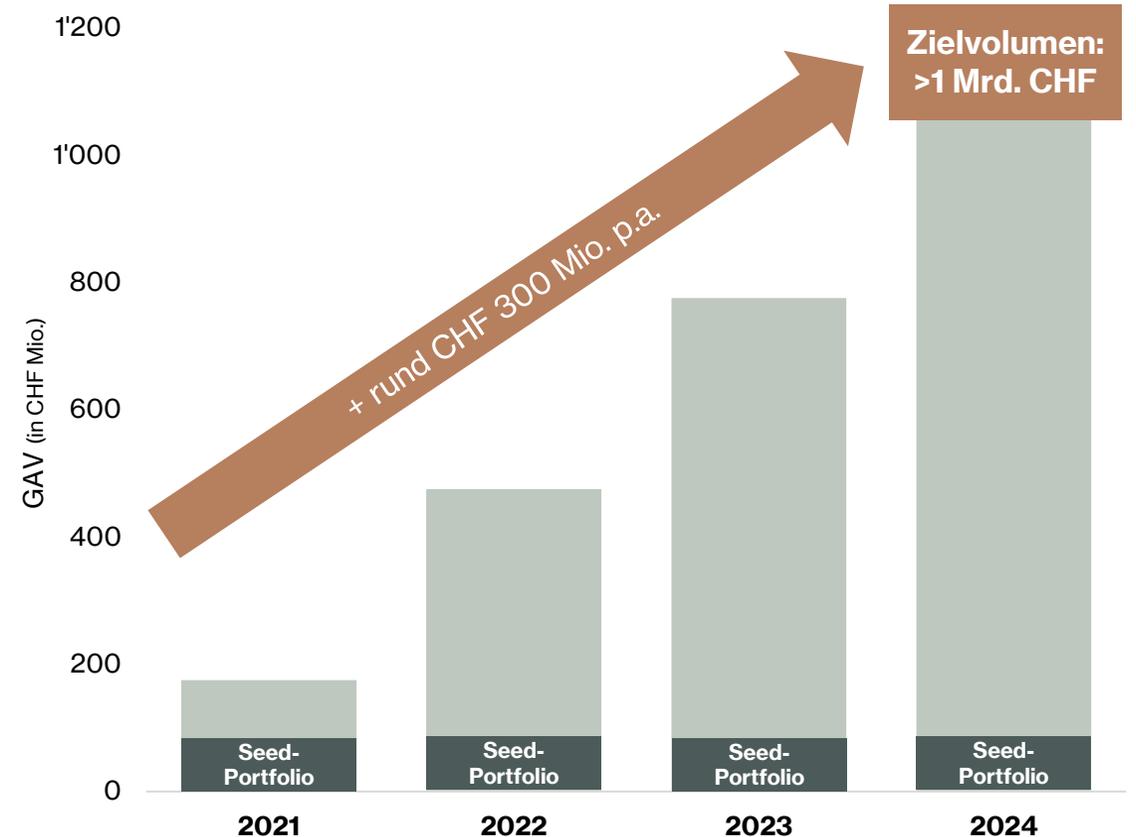
- Attraktives *Seed-Portfolio* von ca. CHF 80 Mio. zum exklusiven Ankauf von Swiss Prime Site gesichert
- Ausnahmegewilligung zur Durchführung der Transaktion unter Nahestehenden durch FINMA liegt vor

## Dynamisches Portfoliowachstum

- Aufgrund ausgezeichnetem On- und Off-Market Zugang wird ein Zielvolumen von CHF 1 Mrd. bis 2024 angestrebt
- Angestrebt ist ein jährliches Ankauflvolumen von ca. CHF 300 Mio.

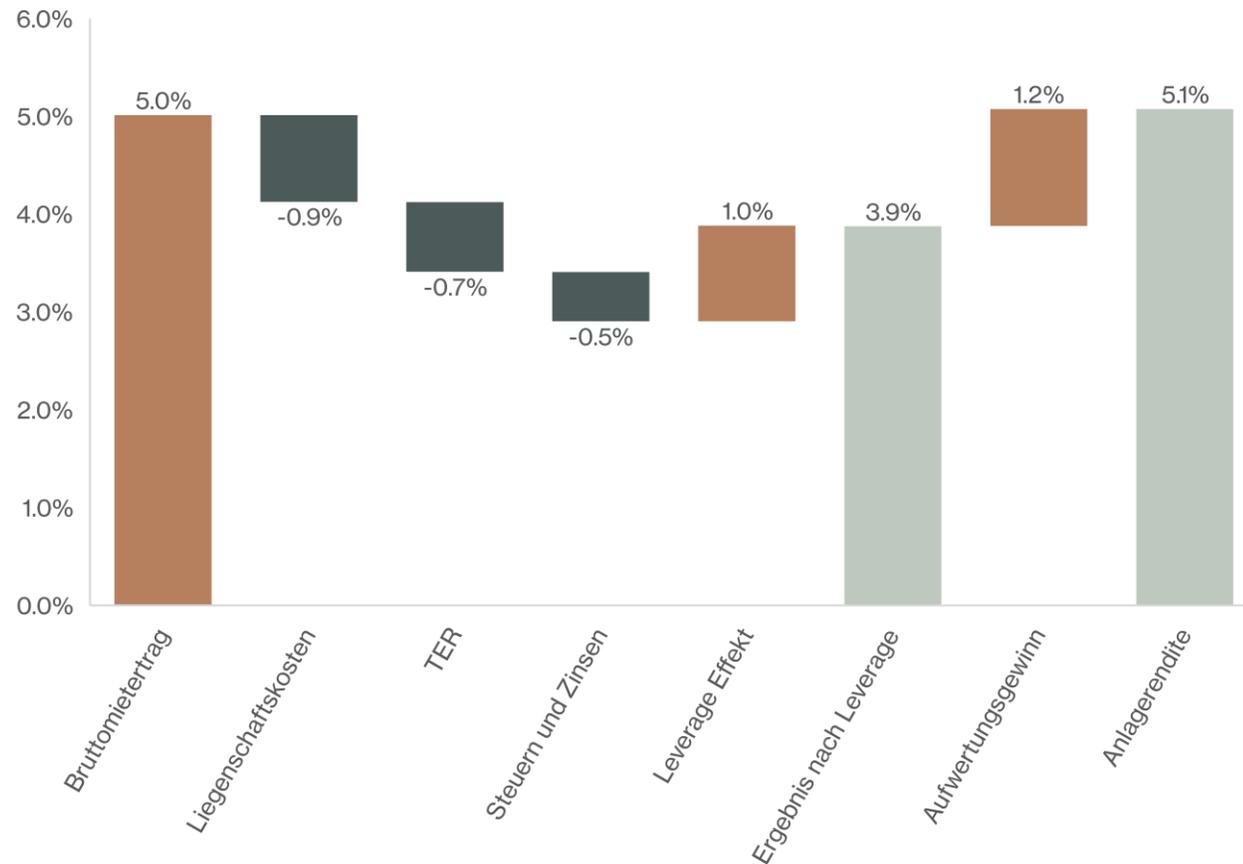
## Unbegrenzte Fondslaufzeit

- Langfristige und nachhaltige Wertschöpfung mit unbegrenzter Laufzeit





# Kalkulation erwartete Anlage- und Zielrendite



## Eckdaten zur Kalkulation der Zielrendite

- Annahme auf Grundlage des *Seed-Portfolios*
- Einbringung Erfahrungswerte der Liegenschaftskosten
- Ansatz der angestrebten  $TER_{REFGAV}$
- Fremdkapitalquote bei 25%
- Aufwertungspotential von 1.2%

## Zielbandbreiten

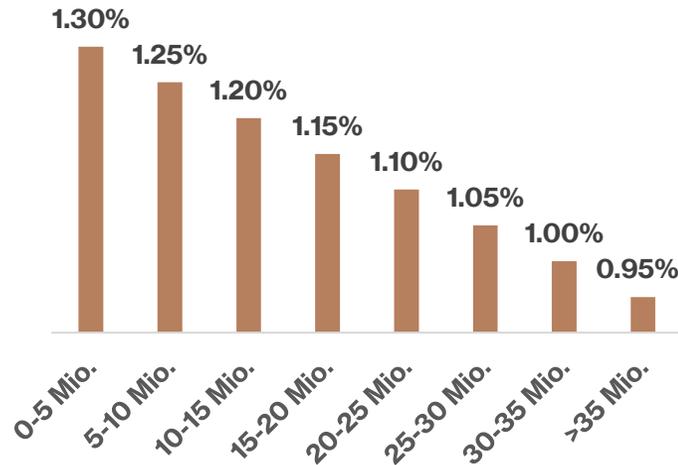
- Durch antizyklisches Investitionsverhalten und der Identifikation und Umsetzung von Wertschöpfungspotentialen zielt der *Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial* auf eine attraktive Ausschüttungs- und Anlagerendite:
- **Zielwert Ausschüttungsrendite: 3.0% bis 3.5% p.a.**
- **Zielwert Anlagerendite: 4.5% bis 5.5% p.a.**

*Hinweis: Es handelt sich um eine vereinfachte Kalkulation unter den oben aufgeführten Annahmen. Die Kalkulation stellt kein Anlageversprechen für die Zukunft dar.*



# Attraktive Kostenstruktur

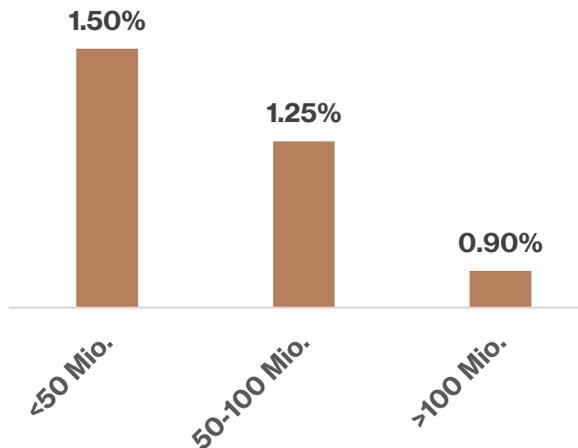
## AUSGABEKOMMISSION<sup>1</sup>



### Vorteil Investor:

Relativ sinkende Ausgabekommission bei steigendem Zeichnungsvolumen

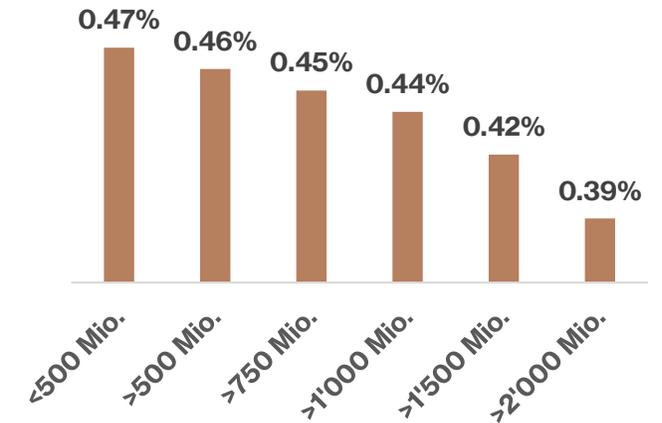
## TRANSAKTIONSgebÜHREN<sup>2</sup> (% vom Kaufpreis)



### Vorteil Investor:

Differenzierung der Transaktionsgebühren zur Verbesserung der Performance

## MANAGEMENTgebÜHREN<sup>3</sup> (% von AuM)



### Vorteil Investor:

Niedrigere relative Belastung bei wachsendem Fonds zur Stärkung der Performance



- Klar angestrebte win-win-Situation mit unseren Investoren
- Dynamisches Preismodell ist state-of-the art

<sup>1</sup> In der Lancierungsphase des Fonds werden (zusätzlich zur Abstufung ab höheren Zeichnungsvolumen) für eine feste Verpflichtung zur Zeichnung vor Beginn der Zeichnungsfrist (pre-commitments) Rabatte von der Ausgabekommission gewährt, sofern die betreffenden Anteile anschliessend vollumfänglich liberiert werden (Rabatt für die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase). Bei einer möglichen Überzeichnung (max. CHF 250 Mio.) werden pre-commitments voll zugeteilt.

<sup>2</sup> Transaktionsgebühr auf Kauf-/Verkaufspreis je Liegenschaft <sup>3</sup> Managementgebühr auf halbjährlich kalkuliertem Gesamtanlagevermögen des Fonds



# Technische Eckdaten

## SUMMARY

### Anlagestrategie: Core+

- **Fokus** auf Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen («ABBA»<sup>1</sup> Ansatz) in der Schweiz
- **Hohe Mieterdiversifikation** mit hochgradiger Bonität und Reputation
- Eigentumsform im **Direktbesitz**
- **Wertsteigerungspotential** durch Bestandsentwicklungen
- **Stabile Cashflows** mit geringen Leerstandsquoten
- **Absicherung gegen Inflation** aufgrund indexierten Mietverträgen

Technische Eckdaten	
<b>Fondsbezeichnung</b>	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
<b>Valor / ISIN</b>	113 909 906 / CH1139099068
<b>Verwendung der Erträge</b>	Ausschüttend
<b>Fondslaufzeit</b>	Unbegrenzt
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
<b>Grundbesitz</b>	Liegenschaften werden im Direktbesitz gehalten, was steuerpflichtigen Investoren einen Steuervorteil verschafft
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>Ständiger Schätzungsexperte</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Fondsleitung &amp; Asset Management</b>	Swiss Prime Site Solutions AG (FINMA reguliert)
<b>Handelbarkeit</b>	Täglicher Handel via OTC (bei BCV / PropertyMatch)
<b>Rücknahme von Fondsanteilen</b>	Auf Ende des Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Oktober bis 30. September
<b>Fondswährung</b>	CHF
<b>Geplantes Fondsvolumen</b>	>CHF 1 Mrd.

<sup>1</sup> ABBA: Strategie in A-Städte in B-Lagen respektive in B-Städte in A-Lagen zu investieren



# Seed-Portfolio



04

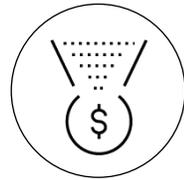


# Eckdaten des Seed-Portfolios



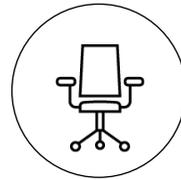
ANZAHL OBJEKTE

**7**



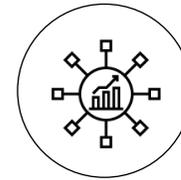
SOLL-MIETZINS P.A.

**4.1**  
CHF Mio.



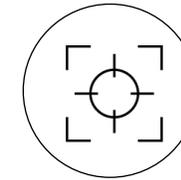
BRUTTO RENDITE<sup>1</sup>

**5.1%**



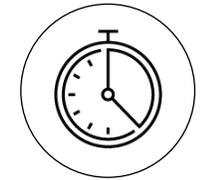
MIETFLÄCHE TOTAL

**23 181**  
m<sup>2</sup>



LEERSTAND P.A.

**1.3%**

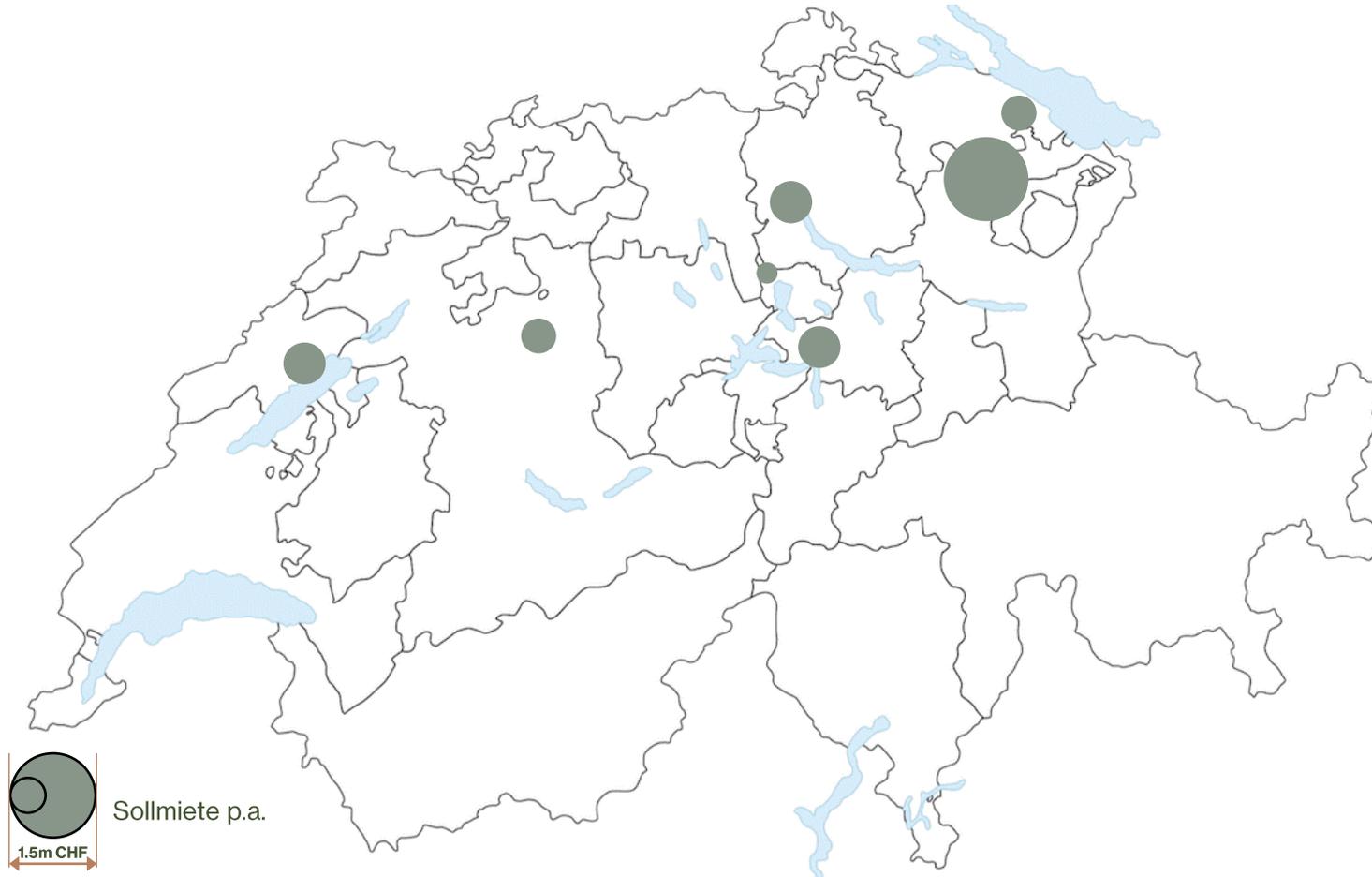


Ø RESTMIETDAUER  
(WALVT)

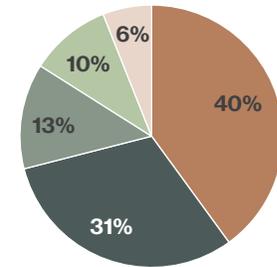
**6.1**  
Jahre



# Portfolioübersicht nach Regionen

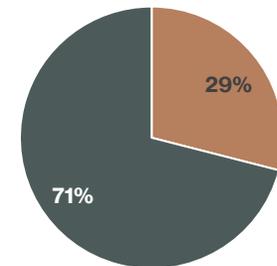


Nutzungsarten<sup>1</sup>



■ Büro ■ Retail ■ Gesundheit ■ Lager ■ Sonstige

Lagekategorien



■ Core ■ Core+

<sup>1</sup> In % der Sollmiete p.a.



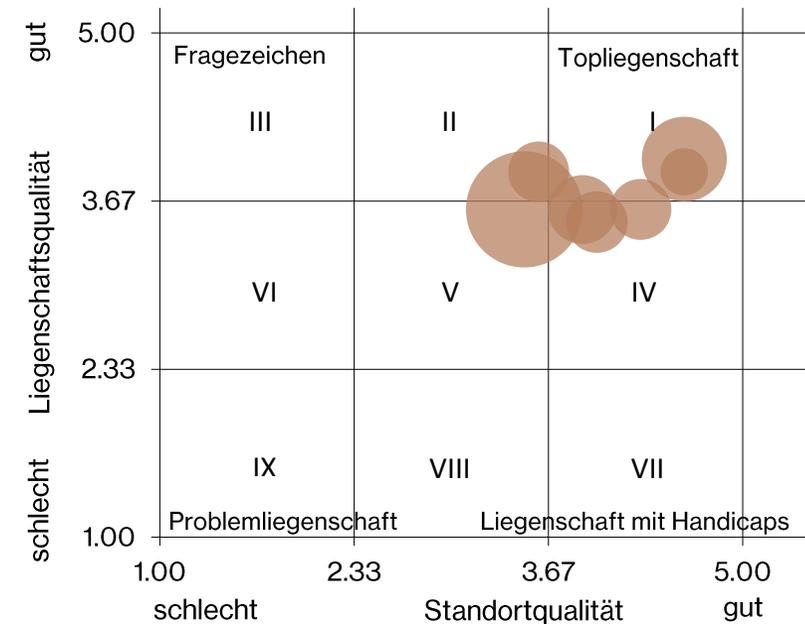
# Lage- und Objektqualität

## SEED-PORTFOLIO MIT ATTRAKTIVEM RENDITE RISIKO PROFIL

- **Hohe Qualität und TOP Lagen**  
Alle Liegenschaften des Seed-Portfolios erreichen die TOP 4 Quadranten nach Einschätzungen von Wüest Partner
- **Breite Diversifikation**  
Die 7 Liegenschaften sind schweizweit allokiert und weisen eine breite Diversifikation innerhalb der gewerblichen Nutzungsart sowie der Mieterschaft auf
- **Langfristige Mietverträge und hohe Stabilität**  
Das Seed-Portfolio überzeugt mit einem geringen Leerstand von 1.3% bei einem WAULT<sup>1</sup> von >6 Jahren

<sup>1</sup> Weighted Average of Unexpired Lease Terms = durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge

## HOHE ATTRAKTIVITÄT DES SEED- PORTFOLIOS IN DEN TOP QUADRANTEN





# Eckdaten zum Seed-Portfolio

#	Adresse	Ort	Nutzungsart	Verkehrswert 2021 (in Mio.)	Sollmiete (CHF p.a.)	Brutto- Sollrendite	Mietfläche m <sup>2</sup>	Leerstand (Sollmiete)	WAULT (Jahre)
1	Buchental 4	Oberbüren	Verkauf/Büro/Logistik	27.68	1'501'108	5.42%	9'547	0.0%	10.2
2	Avenue J.J. Rousseau	Neuchâtel	Büro/Gesundheit	7.67	476'016	6.21%	3'099	0.0%	3.2
3	Weinfelderstrasse 74	Amriswil	Verkauf/Gesundheit	7.22	418'464	5.80%	2'776	0.3%	3.4
4	Oberer Steisteg 18, 20	Schwyz	Büro/Gesundheit	9.35	527'453	5.64%	2'669	0.0%	2.6
5	Emmentalstrasse 14	Burgdorf	Büro/Gesundheit	7.73	396'095	5.12%	2'129	9.9%	5.7
6	Kirchstrasse 20	Dietikon	Büro/Gesundheit	14.4	569'202	3.95%	1'894	0.0%	2.6
7	Dorfplatz 2	Cham	Gesundheit	6.2	237'253	3.83%	1'067	4.8%	7.0
<b>Total Seed-Portfolio</b>				<b>80.25</b>	<b>4'125'591</b>	<b>5.1%</b>	<b>23'181</b>	<b>1.3%</b>	<b>6.1</b>



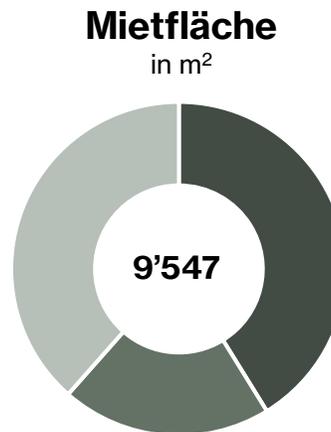
# Oberbüren, Buchental 4



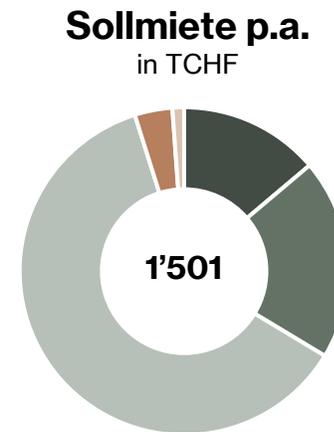
## Stärken

- Zweigeschossiger Gewerbebau mit hoher Visibilität
- Gute Erschliessung an Hauptverkehrsachsen (A1)
- Langfristiger Mietvertrag mit Single-Tenant
- Liegenschaft ist vollvermietet
- Strategisch relevanter Standort der Fust Gruppe

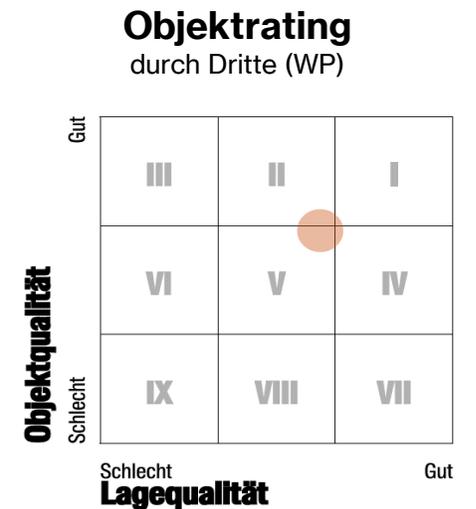
Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
1990	-	0.0%	10.2	5.4%	• Dipl. Ing. Fust AG



■ Logistik ■ Büro ■ Verkauf



■ Logistik ■ Büro ■ Verkauf  
■ Parking ■ Diverses





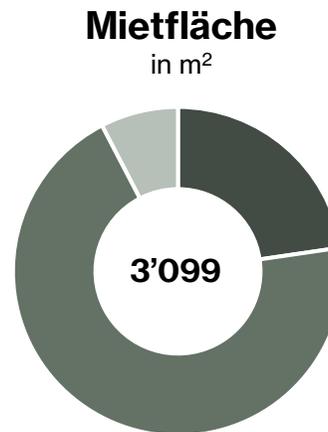
# Neuchâtel, J.-J Rousseau 7



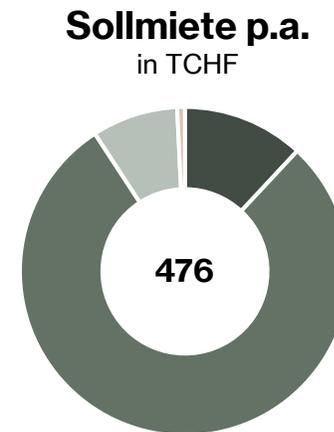
## Stärken

- Gute Lage, nahe Stadtzentrum und Bahnhof
- Repräsentative Liegenschaft
- Vielseitiger Mietermix aus Dienstleistungs- und Gesundheitssektor
- Guter Ausbaustandard der Mietflächen

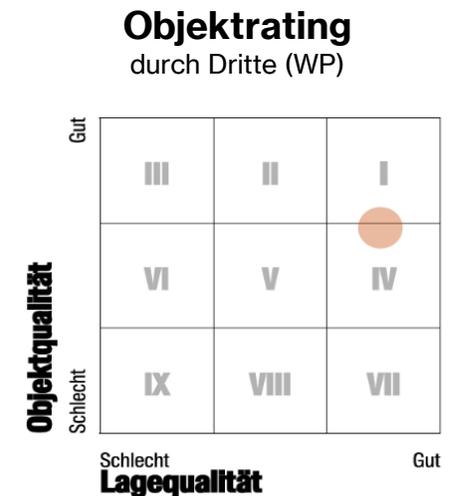
Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
1929	1991	0.0%	3.2	6.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merisant Company 2 Sàrl</li> <li>• Ville de Neuchâtel Service de l'Accueil à l'Enfance</li> <li>• Ipas Architectes SA</li> <li>• Clinique Matignon Suisse SA</li> </ul>



■ Archiv ■ Büro ■ Gesundheit



■ Archiv ■ Büro  
■ Gesundheit ■ Parking





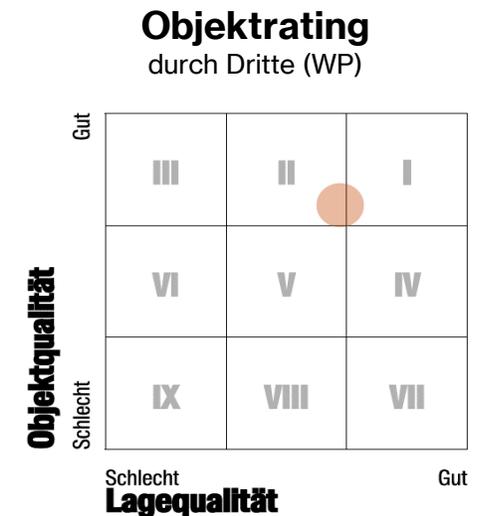
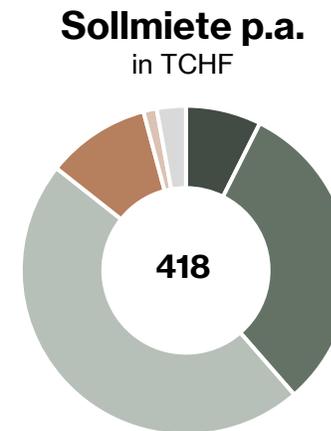
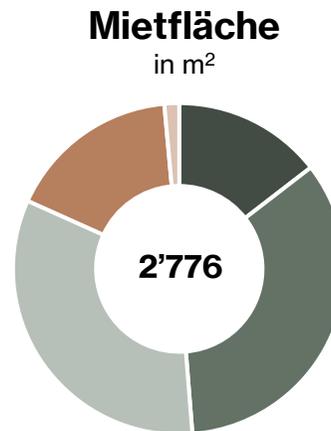
# Amriswil, Weinfelderstr. 34



## Stärken

- Fachmarktzentrum mit gut diversifizierten Mietermix
- Gute Erschliessung an Hauptverkehrsachse
- Supermarkt und Fitnesscenter als Ankermieter
- Tankstelle und kleinere Shops als Frequenztreiber

Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
2004	-	0.3%	3.4	5.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPAR Handels AG</li> <li>• Update Fitness AG</li> <li>• Swisscom Immobilien AG</li> <li>• Tamoil SA</li> </ul>





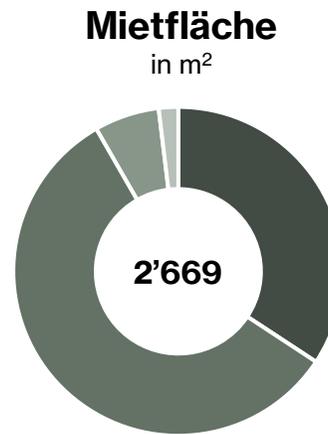
# Schwyz, Oberer Steisteg 18,20



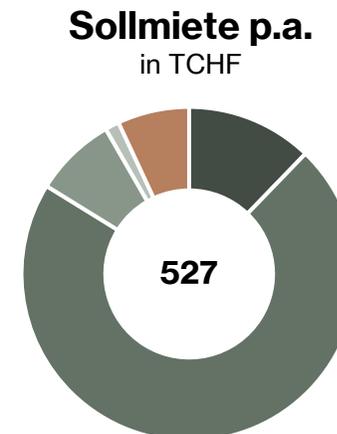
## Stärken

- Zentrale Lage im Dorfkern
- Gut erschlossen mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Geringes Angebot an vergleichbaren Mietflächen
- Vollvermietet, vielseitiger Mietermix aus Finanz-, Gesundheits- und Treuhandbereich

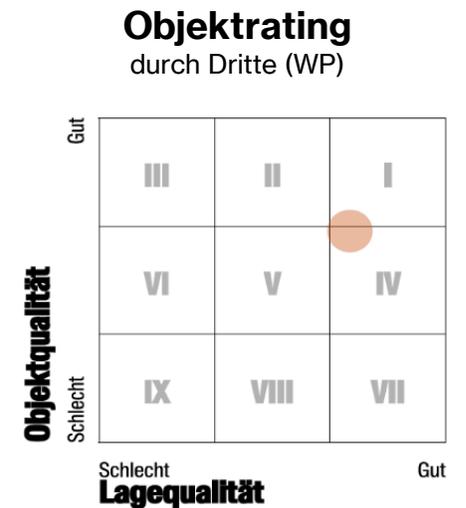
Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
1988	-	0.0%	2.6	5.6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auctor Schwyz AG</li> <li>• UBS AG</li> <li>• CSS Krankenversicherung AG</li> </ul>



- Archiv
- Büro
- Gesundheit
- Verkauf



- Archiv
- Büro
- Gesundheit
- Verkauf
- Parking





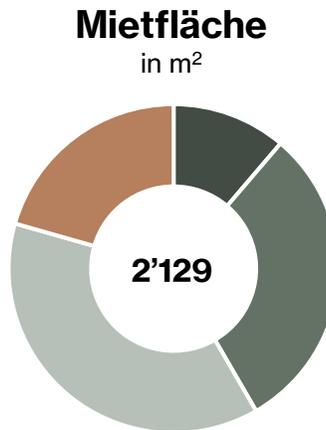
# Burgdorf, Emmentalstr. 14



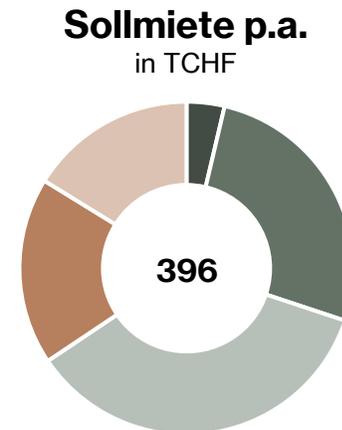
## Stärken

- Gute Lage mit direktem Zugang zur Altstadt
- Gute Passantenlage und Parkhaus Oberstadt auf Nachbarsparzelle
- Flexibel nutzbare Geschäftsflächen
- Tankstelle im Erdgeschoss

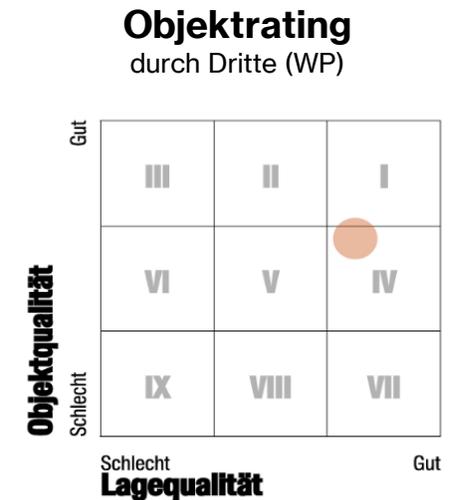
Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
1972	1998	9.9%	5.7	5.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stiftung Klinik Selhofen</li> <li>• Giraudi und Partner Architekten</li> <li>• Moveri AG (Tankstelle)</li> <li>• Dr. med. Thomas Huber</li> </ul>



- Archiv
- Büro
- Gesundheit
- Tankstelle



- Archiv
- Büro
- Gesundheit
- Tankstelle
- Parking





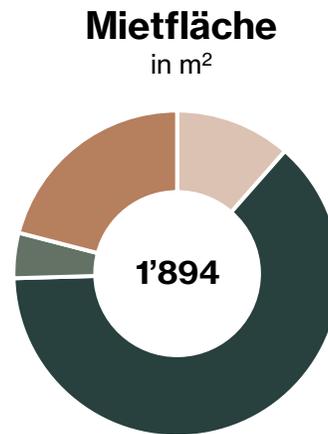
# Dietikon, Kirchstrasse 20



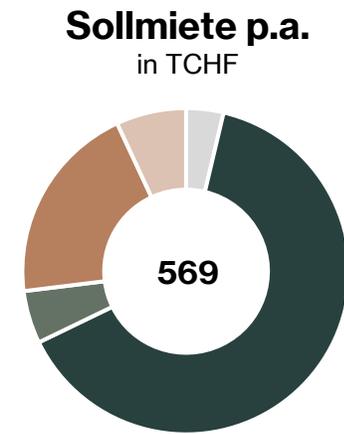
## Stärken

- Modernes und repräsentatives Geschäftshaus
- Sehr attraktive Zentrums- und Verkehrslage nahe Bahnhof
- Ideale Fussgänger- und Verkehrserschliessung
- Aufwertung der Lage aufgrund Erweiterung Limmattalbahn per 2022

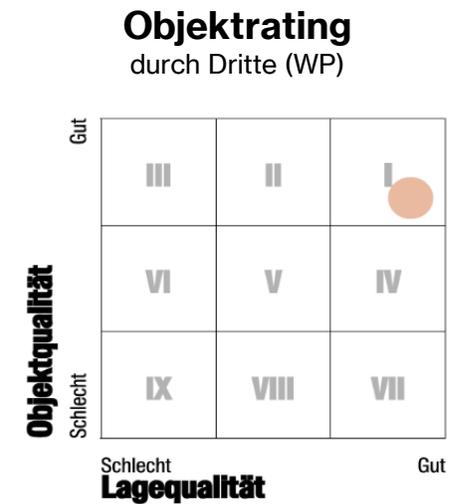
Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
1987	-	0.0%	2.6	3.95%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Credit Suisse (Schweiz) AG</li> <li>• Augen Zentrum Dietikon</li> <li>• Praxis Dr. med. Alena Fabian</li> </ul>



- Archiv
- Büro
- Laden
- Gesundheit



- Archiv
- Büro
- Laden
- Gesundheit
- Parking





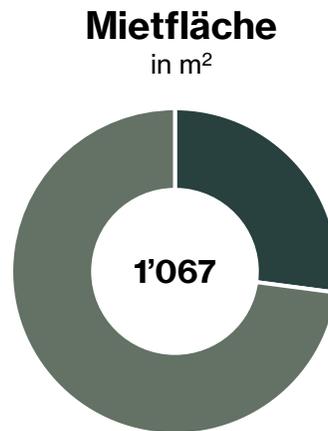
# Cham, Dorfplatz 2



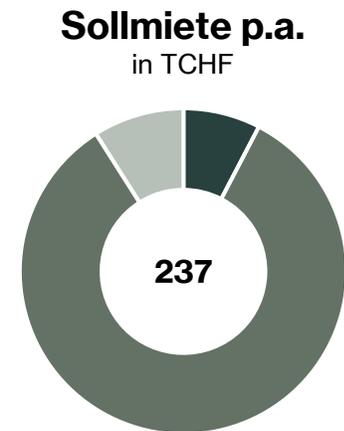
## Stärken

- Direkt beim Dorfplatz in bester Passantenlage
- Teil der Zentrumsüberbauung
- Hoher Ausbaustandard
- Flexible Grundrisse

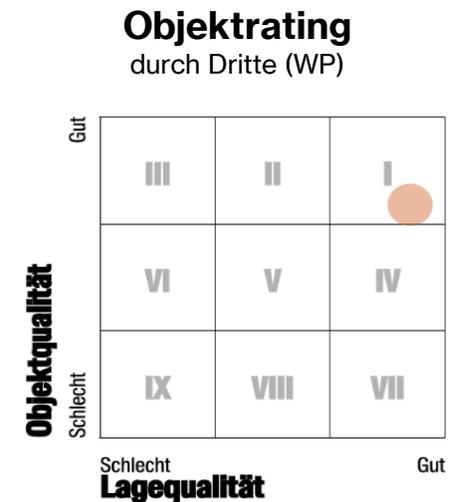
Baujahr	Sanierung	Leerstand	WAULT	Brutto Soll-Rendite (Anfang)	Hauptmieter
1992	-	4.8%	7.0	3.8%	<ul style="list-style-type: none"><li>• Andreas Kliniken</li><li>• Dr. med. dent. Razavi Amir</li><li>• Dr. med. Robert Matter</li><li>• Gefäßspraxis Zug M.B.</li></ul>



■ Archiv ■ Gesundheit

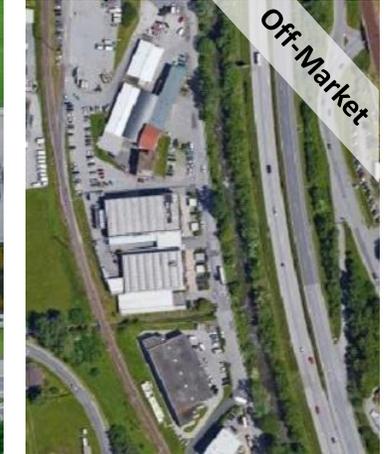


■ Archiv ■ Gesundheit ■ Parking





# Attraktive Akquisitionspipeline



	Luzern	Winterthur	Yverdon	Luzern-Littau	Lugano
<b>Baujahr / Sanierung</b>	2020	2019	2021	1974 / 2005	2002
<b>Nutzungsart</b>	Retail / Wohnen	Fachmarkt	Büro / Retail / Wohnen	Büro / Gewerbe	Büro / Gewerbe
<b>Erwartete Bruttorendite</b>	3.0% - 3.5%	4.2% - 4.7%	4.0% - 4.5%	5.0% - 5.5%	5.0% - 5.5%
<b>Transaktionsstatus</b>	Exklusiv / BO	Exklusiv / BO	Exklusiv / BO	BO	BO
<b>Vermietung</b>	Leerstand max. 2%	Leerstand max. 2%	Leerstand max. 2%	Leerstand ca. 4%	Triple-Net / >10 Jahre



- Ausgewogene Pipeline mit Core und Core+ Liegenschaften und einer breiten Diversifikation
- Aufbau Akquisitionspipeline mit der Opportunität Ende 2021 / Anfang 2022 ca. CHF 180 Mio. anzubinden
- Fokus auf Geschäftliegenschaften mit guter Lagequalität, solider Infrastruktur und positiven Bevölkerungs- und Wirtschaftsbedingungen



# Emission



05



# SPS Solutions Investment Fund Commercial

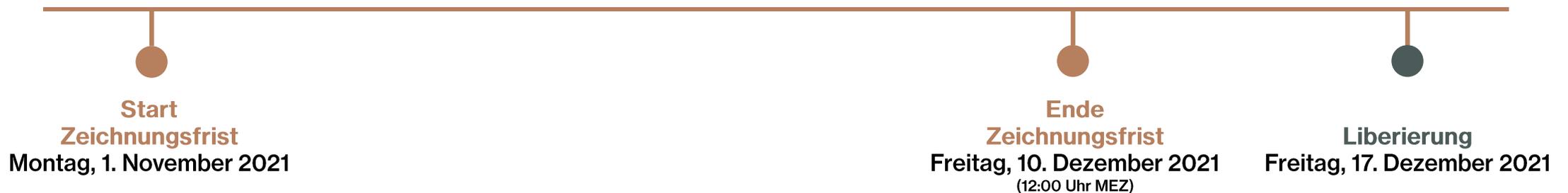
## Erstmission

### Eckdaten

<b>Art der Emission</b>	Erstmission
<b>Anlegerkreis</b>	In der Schweiz ansässige qualifizierte Anleger i. S. v. Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG
<b>Identifikation Fondsanteil</b>	Valor: 113 909 906 ISIN: CH1139099068

<b>Ausgabepreis</b>	CHF 100.- je Anteil zuzüglich Ausgabekommission gemäss Stufentarif
<b>Ausgabekommission<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.3% des Emission-NAV (im Ausgabepreis inkludiert)</li><li>• Stufentarif ab höheren Zeichnungsvolumen</li></ul>
<b>Emissionsvolumen</b>	Maximal CHF 250 Mio.
<b>Zeichnungsprozess</b>	Mittels Zeichnungsschein (inkl. Offenlegung des Endinvestors gegenüber der Swiss Prime Site Solutions)

### Zeitplan



<sup>1</sup> Zusätzlicher Rabatt für Unterstützungsbereitschaft in der Lancierungsphase



# Ihre Ansprechpersonen



**MAXIMILIAN HOFFMANN**

✉ maximilian.hoffmann@sps.swiss

☎ +41 58 317 16 57

+41 78 732 23 67



**FABIAN LINKE**

✉ fabian.linke@sps.swiss

☎ +41 58 317 17 98

+41 79 528 01 95



# Anhang





# Immobilienmarkt 2021+

## BÜROMARKT

- Stetige Rückkehr vom Homeoffice zurück an den Arbeitsplatz im Büro
- Steigerung von Qualität und Flächenbedarf pro Mitarbeiter
- Das Angebot an verfügbaren Büroflächen verringerte sich an guten Lagen kontinuierlich
- Attraktiver Transaktionsmarkt: Prime Yields\* deutlich gesunken auf 1.8% (Zürich) bzw. 2.5% (Genf)
- **Fazit: Büromarkt dürfte sich wegen dem erwarteten Wachstum der Wirtschaft und der Homeoffice-Rückkehr stabil entwickeln**

## EINZELHANDELSMARKT

- Insgesamt stabiler CH-Detailhandel 2020 trotz Pandemie; Branchen sind unterschiedlich betroffen, Anteil E-Commerce nimmt weiter zu
- Detailhändler suchen nach dem besten Weg Online und Offline zu kombinieren was in neuen Trends im Retail resultiert
- Intakter Transaktionsmarkt: Prime Yields\* leicht gesunken auf 2.3% (Zürich) bzw. 2.6% (Genf)
- **Fazit: Attraktive Standorte bleiben für Retailer wichtig im Zeitalter von Omnichannel-Konzepten**

## INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

- Gemäss JLL-Umfrage im Januar 2021 stehen Logistikimmobilien für Schweizer Investoren neu an attraktivster Stelle
- Steigender Bedarf nach Objekten nah an den urbanen Zentren
- Limitiertes Bestandsangebot und grosse Hürden zur Angebotsausweitung
- **Fazit: Grosse Investorennachfrage bei geringem Angebot drückt auf die Ankaufsrenditen von Industrie- und Logistikimmobilien an guten Lagen**

Die rasche Wirtschaftserholung hat zu steigenden Konsumentenpreisen geführt. Die Teuerung verharrt in der Schweiz jedoch auf moderatem Niveau. Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank, bleiben Immobilienanlagen weiterhin gefragt.



# Transaktion des Seed-Portfolios

## TRANSAKTIONSPROZESS



- 1 Bewertung der Immobilien des Seed-Portfolios durch ständigen Schätzungsexperten von Swiss Prime Site Solutions
- 2 Interne Bewertung durch Experten von Swiss Prime Site Solutions
- 3 Preisverhandlungen zwischen den beiden Transaktionsparteien
- 4 Validierung und Bestätigung der Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises sowie der Transaktionskosten durch zusätzlichen, unabhängigen Schätzungsexperten
- 5 Bewilligung der Transaktion durch FINMA



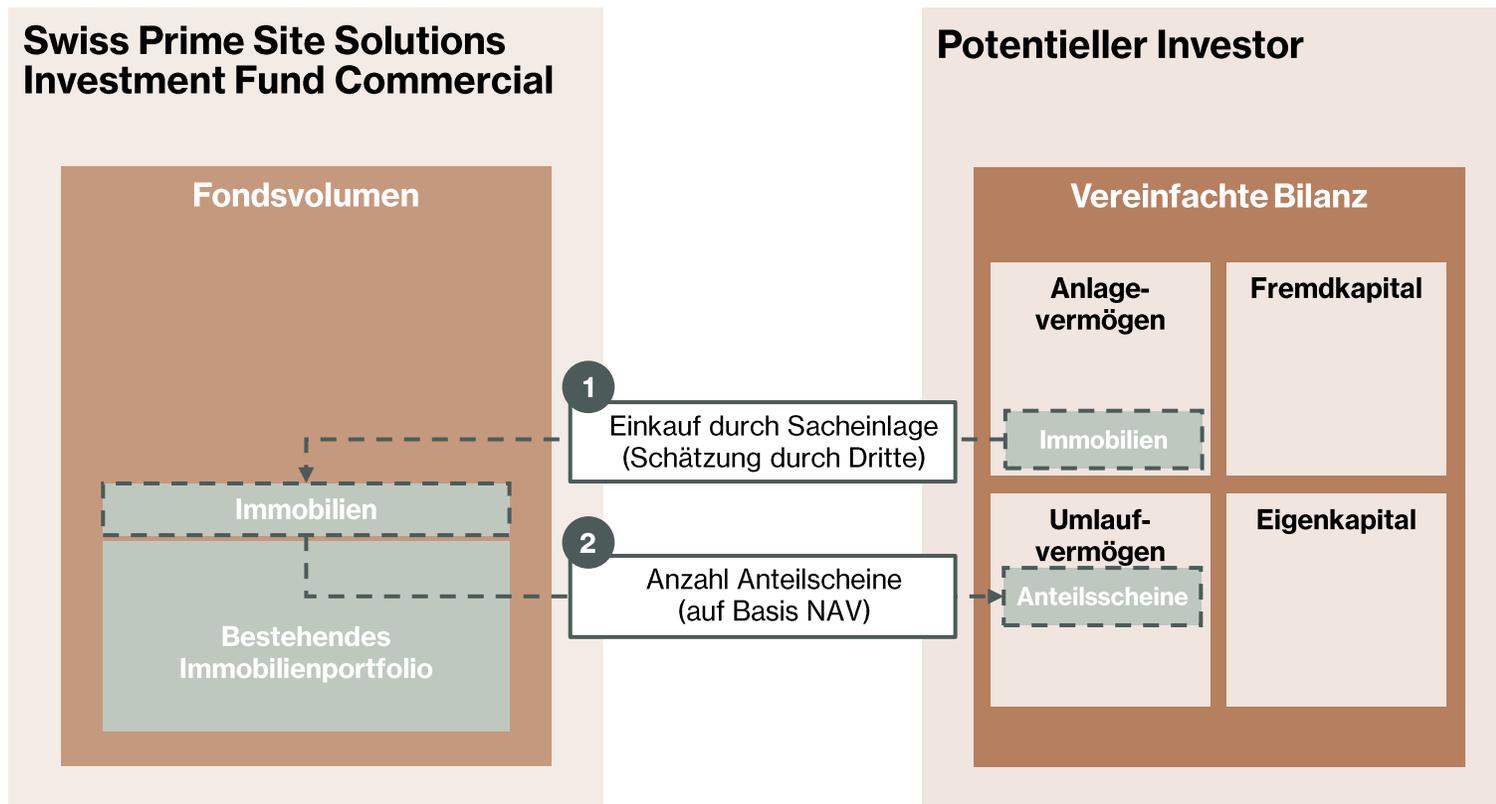
Swiss Prime Site Solutions

## HÖCHSTE ANSPRÜCHE AN ANLEGERSCHUTZ UND TRANSPARENZ

<b>Plausibilitätscheck (Art. 32a KKV)</b>	<b>Möglichkeit in den massgebenden Dokumenten des Fonds vorgesehen?</b>	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Fondsvertrag festgehalten</li> </ul>
	<b>Aktionärs- und Anlegerinteresse gewahrt?</b>	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dokumentierter Auswahl- und Transaktionsprozess</li> <li>• Bzgl. Liegenschaftsklassifizierung ausgewogene Portfolien</li> <li>• Transparenter Bewertungsprozess</li> <li>• Überwachung des Prozesses durch Projekt-SteerCo und Genehmigung der Portfolien durch Anlageausschuss sowie Verwaltungsrat Swiss Prime Site</li> </ul>
	<b>Werden die Transaktionspreise verifiziert?</b>	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Validierung durch zusätzlichen, unabhängigen Schätzungsexperten</li> <li>• Die gesetzlichen Vorgaben werden vollumfänglich eingehalten</li> </ul>



# Erwerb von Fondsanteilen mittels Sacheinlage



## Flexible Investitionsmöglichkeiten

- Kauf von Fondsanteilen mittels Barerwerb
- Erwerb mittels Sacheinlage

## Ablauf Sacheinlage

- **Phase 1:** Der potentielle Käufer bringt an Stelle von Barmitteln Immobilien in den Fonds ein. Diesbezüglich werden die Immobilien durch einen unabhängigen Dritten bewertet und in den Fonds eingebracht. Die Immobilien müssen dabei der strategischen Ausrichtung des Fonds gerecht werden.
- **Phase 2:** Auf Grundlage der Bewertung aus Phase 1 werden Fondsanteile auf Basis des NAV an den Käufer ausgehändigt.



# Transparente Kosten

Vergütungen & Nebenkosten	Berechnungsgrundlage	Ansatz	Maximal	zu Lasten	Dynamische Kosten
Ausgabekommission	NAV	1.30%	2.50%	Anleger	<5m = 1.3%; 5-10m = 1.25%; 10-15m = 1.20%; 15-20m = 1.15%; 20-25m = 1.10%; 25-30m = 1.05%; 30-35m = 1.00%; >35m = 0.95% (gem. Zeichnungsschein / slide 40)
Rücknahmekommission	NAV	n.a.	2.50%	Anleger	
Management Fee	GAV	0.47%	1.00%	Fondsvermögen	<500m = 0.47%, >500m = 0.46%; >750m = 0.45%; >1000m = 0.44%; >1500m = 0.42%; >2000m = 0.39%
Transaktionsgebühr (Kauf/Verkauf)	Kauf-/Verkaufspreis	1.50%	2.00%	Fondsvermögen	Stufentarif auf Kaufpreis Einzelliegenschaft: <50m = 1.50%; >50m <100m = 1.25%; >100m = 0.9%
Baukommission Neubau	Baukosten	2.50%	3.00%	Fondsvermögen	
Renovation, Umbau	Baukosten	2.50%	3.00%	Fondsvermögen	
Bewirtschaftungskosten	Jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	3.90%	5.00%	Fondsvermögen	
Depotbankkommission	NAV GAV	0.03%	0.05%	Fondsvermögen	Volumenabhängiger Stufentarif ab >1000m; >1500m; >2000m
Indikativer TER (Total Expense Ratio)	GAV	0.75%	n.a.	Fondsvermögen	Sinkend aufgrund volumenabhängiger Mgmt. Fee Ziel: 0.70% bei Fondsvolumen von ca. CHF 2 Mrd.

GAV: Gross Asset Value = Gesamtfondsvermögen (Summe aller Aktiven)

NAV: Net Asset Value = Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten sowie geschätzter Liquidationssteuer)



# Staffelsatz Ausgabekommission<sup>1</sup>

Anzahl gezeichnete Anteilsscheine	zum Nettoinventarwert	Zeichnungssumme NAV	resultierende Ausgabekommission	Total Betrag Ausgabekommission	Total resultierender Ausgabepreis
49'999	100	4'999'900.00	1.30%	64'998.70	5'064'898.70
50'000	100	5'000'000.00	1.25%	62'500.00	5'062'500.00
99'999	100	9'999'900.00	1.25%	124'998.75	10'124'898.75
100'000	100	10'000'000.00	1.20%	120'000.00	10'120'000.00
149'999	100	14'999'900.00	1.20%	179'998.80	15'179'898.80
150'000	100	15'000'000.00	1.15%	172'500.00	15'172'500.00
199'999	100	19'999'900.00	1.15%	229'998.85	20'229'898.85
200'000	100	20'000'000.00	1.10%	220'000.00	20'220'000.00
249'999	100	24'999'900.00	1.10%	274'998.90	25'274'898.90
250'000	100	25'000'000.00	1.05%	262'500.00	25'262'500.00
299'999	100	29'999'900.00	1.05%	314'998.95	30'314'898.95
300'000	100	30'000'000.00	1.00%	300'000.00	30'300'000.00
349'999	100	34'999'900.00	1.00%	349'999.00	35'349'899.00
350'000	100	35'000'000.00	0.95%	332'500.00	35'332'500.00

<sup>1</sup> In der Lancierungsphase des Fonds werden (zusätzlich zur Abstufung ab höheren Zeichnungsvolumen) für eine feste Verpflichtung zur Zeichnung vor Beginn der Zeichnungsfrist (pre-commitments) Rabatte von der Ausgabekommission gewährt, sofern die betreffenden Anteile anschliessend vollumfänglich liberiert werden (Rabatt für die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase). Bei einer möglichen Überzeichnung (max. CHF 250 Mio.) werden pre-commitments voll zugeteilt.



# CV Maximilian Hoffmann – CIO Funds



## Maximilian Hoffmann

CIO Funds

Swiss Prime Site Solutions  
Uraniastrasse 12  
CH-8001 Zürich

☎ +41 58 317 16 57  
+41 78 732 23 67

✉ maximilian.hoffmann@sps.swiss

## Berufserfahrung

10.2021 – Heute	Swiss Prime Site Solutions AG   CIO Funds
01.2021 – 09.2021	Swiss Prime Site Solutions AG   Head Asset Management Services
01.2018 – 12.2020	immoveris ag   Head Asset Management Services
11.2013 – 12.2017	Wincasa AG   Team Head Strategic Advisory
07.2011 – 09.2013	KPMG AG WPG   Associate Corporate Finance Real Estate
02.2010 – 07.2010	Jones Lang LaSalle GmbH   Trainee Valuation (Commercial)
10.2004 – 07.2007	BauGrund Immobilien Management   Auszubildender Property Management

## Aus- und Weiterbildung

09.2018 – 08.2020	Hochschule St. Gallen (HSG) Master in Business Administration (MBA)
seit 2013	Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
10.2007 – 02.2011	Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen (HfWU) Bachelor of Science Immobilienwirtschaft
10.2004 – 03.2007	Europäisches Bildungszentrum (EBZ) & BauGrund Immobilien Management, Management Ausbildung zum Immobilienkaufmann



# CV Samuel Bergstein – Head Acquisition Funds



## **Samuel Bergstein**

Head Acquisitions & Sales

Swiss Prime Site Solutions  
Uraniastrasse 12  
CH-8001 Zürich

☎ +41 58 317 16 52  
+41 76 339 30 97

✉ samuel.bergstein@sps.swiss

## **Berufserfahrung**

10.2021 – heute

Swiss Prime Site Solutions AG | Head Acquisitions & Sales Funds

01.2021 – 09.2021

Swiss Prime Site Solutions AG | Head Investment Advisory

01.2018 – 12.2020

immoveris ag | Head Region East Investment Advisory

10.2015 – 12.2017

Wincasa AG | Senior Investment Advisor

09.2010 – 09.2015

VZ VermögensZentrum AG | Teamleiter Immobilien- und Hypothekarberatung

11.2008 – 03.2010

AGOB AG | Immobilienvermarktung und Immobilientransaktionen

11.2007 – 11.2008

Jonal GmbH | Immobilienbewirtschaftung Gewerbeimmobilien

## **Aus- und Weiterbildung**

11.2013 – 04.2014

Immobilienakademie der Universität Regensburg (IREBS) Oestrich-Winkel (DE)  
Certified Real Estate Investment Analyst (CREA)

03.2008 – 10.2011

Hochschule Wirtschaft Zürich (HWZ)  
Bachelor of Science in Business Administration in Banking & Finance



# CV Fabian Linke – Head Business Development



## **Fabian Linke**

Head Business Development & Fundraising

Swiss Prime Site Solutions  
Prime Tower – Hardstrasse 201  
CH-8005 Zürich

☎ +41 58 317 17 98  
+41 79 528 01 95

✉ fabian.linke@sps.swiss

## **Berufserfahrung**

08.2021 – Heute

Swiss Prime Site Solutions AG | Head Business Development & Fundraising

09.2018 – 06.2021

Credit Suisse Global Real Estate | Client Coverage Product Specialist Real Estate

02.2016 – 08.2018

Swiss Finance & Property | Institutional Sales – deputy Head Sales

06.2015 – 01.2016

Swiss Prime Site Group AG | Investor Relations & Sales

02.2004 – 05.2015

Credit Suisse Group | Real Estate Strategies & Advisory, Institutional Distribution

## **Aus- und Weiterbildung**

seit 2016

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

2011 – 2012

Universität Zürich

Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM)

2006 – 2010

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaft (ZHAW)

Bachelor of Science in Business Administration in Banking & Finance



# Risiken und Risikominderung

## Risiken

Eingeschränkte Liquidität im Vergleich zu kotierten Anlageprodukten

Der Wert von Liegenschaften kann schwanken, beispielsweise aufgrund der folgenden Faktoren:

- Veränderungen des Angebots oder der Nachfrage, die sich negativ auf den Kauf/Verkauf oder die Vermietung von Objekten auswirken
- Zins- und/oder Währungsentwicklung
- Steuern oder veränderte regulatorische Rahmenbedingungen in den jeweiligen Märkten
- Umweltrisiken
- Katastrophen
- Höhere Gewalt und Terrorismus

## Minderung

- Gründliche Due Diligence vor dem Kauf jeder Immobilie
- Kontinuierliche Überwachung der einzelnen Anlagen und Mietmärkte sowie des makroökonomischen Umfelds
- Interne und externe Experten für regulatorische Rahmenbedingungen und Steuern vor Ort
- Breite Portfoliodiversifikation durch sorgfältig ausgewählte Objekte
- Anlage hauptsächlich über Eigenkapital und ein umsichtig gewähltes Mass an Fremdkapital kann unvorteilhafte Zinsentwicklungen abfedern



# Disclaimer

Die hierin enthaltenen Informationen sind einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richten sich ausschliesslich an Personen, die (i) in der Schweiz Sitz oder Wohnsitz haben und (ii) als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) gelten. Sie richten sich explizit nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterstehen, welche den Zugang oder ihre Veröffentlichung oder die Zeichnung oder den Erwerb der betreffenden Anteile durch solche Personen verbietet (aufgrund der Staatsangehörigkeit der betreffenden Person, ihres Wohnsitzes oder aus anderen Gründen), und dürfen nicht an solche Personen weitergegeben werden.

Bei den hierin enthaltenen Informationen handelt es sich um Werbung. Sie stellen keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt dar und sind weder als Angebot noch als Beratung oder Aufforderung zur Zeichnung bzw. zum Erwerb oder zur Veräusserung irgendwelcher Finanzinstrumente zu verstehen. Eine Zeichnung bzw. ein Erwerb von Anteilen sollte nur nach gründlichem Studium des betreffenden aktuellen Prospekts und des betreffenden aktuellen Fondsvertrags erfolgen sowie gestützt auf eine eigene Beurteilung der persönlichen Umstände und der möglichen juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Folgen, allenfalls unter Beizug professioneller Berater. Der aktuelle Prospekt und der aktuelle Fondsvertrag können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) konsultiert werden.

Die hierin enthaltenen Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers.

Diese Präsentation wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG gibt jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis der Swiss Prime Solutions AG weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden.

Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator ist für aktuelle und künftige Ergebnisse. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performance-Daten lassen sodann die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Gesamtheit derjenigen Vergütungen und Nebenkosten, die laufend dem Vermögen der Kollektivanlage belastet werden (Betriebsaufwand), retrospektiv in einem %-Satz des Nettovermögens aus. Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

Diese Präsentation kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten wie z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «glaubt», «beabsichtigt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «prognostiziert», «plant», «können», «könnten», «sollten» bzw. «Projektion», «Schätzung» oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Situation, die Entwicklungen oder Leistungen der Swiss Prime Site Solutions AG bzw. der hierin erwähnten Anlagefonds wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Swiss Prime Site Solutions AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Swiss Prime Site Solutions AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Swiss Prime Site Solutions AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.