

# SPSS IF Commercial

## Fondsvertragsänderung

### Wegfall der Einschränkung bei der Anlage in Spezialliegenschaften

Nach aktuell gültigem Fondsvertrag kann der Anlagefonds gemäss §8 Ziff. 2a neben kommerziell genutzten Liegenschaften unter anderem auch in Spezialliegenschaften investieren. Damit gemeint sind beispielsweise öffentlich genutzte Liegenschaften, Spitäler, Schulen, Logistik, Industrial light, etc. Gemäss seinen Anlagebeschränkungen ist die Anlage in solche Spezialliegenschaften auf höchstens 20% des Fondsvermögens beschränkt. Die Fondsleitung möchte § 8 Ziff. 2a) iv. sowie § 15 Ziff. 4 lit. e ersatzlos streichen (und konsequenterweise in §15 Ziff. 4 lit. a) die Verweise auf die deswegen angepassten Stellen entsprechend korrigieren) und den Fondsvertrag wie folgt anpassen:

#### **Bisher:**

#### §8 Ziff. 2

«Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

#### a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- i. Kommerziell genutzte Liegenschaften
- ii. Bauten mit gemischter Nutzung
- iii. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und Pflegeheime etc.)
- iv. Spezialliegenschaften (öffentlich genutzte Liegenschaften, Spitäler, Schulen, Logistik, Industrial light, etc.)
- v. Stockwerkeigentum
- vi. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können
- vii. Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen und mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt;
- viii. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.»

#### §15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. «Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. vi und Bst. vii) bis höchstens 30%; wobei der Anteil für Bauland ohne rechtskräftige Baubewilligung (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. vii) höchstens 10% betragen darf;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Spezialimmobilien gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. iv bis höchstens 20%;
- f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;
- g) Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und Pflege-heime etc.) bis höchstens 50%.»

**Neu:**

§8 Ziff. 2

«Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

b) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- i. Kommerziell genutzte Liegenschaften
- ii. Bauten mit gemischter Nutzung
- iii. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und Pflegeheime etc.)
- iv. Stockwerkeigentum
- v. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können
- vi. Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen und mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt;
- vii. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.»

§15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

- 1. [...]
- 2. [...]
- 3. [...]
- 4. «Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. v und Bst. vi) bis höchstens 30%; wobei der Anteil für Bauland ohne rechtskräftige Baubewilligung (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. vi) höchstens 10% betragen darf;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;

- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;
- f) Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und Pflege-heime etc.) bis höchstens 50%.»

Die übrigen Bestimmungen des Fondsvertrags bleiben unverändert.

\*\*\*

**Begründung der Anpassung:** Bei den zurzeit unter §8 Ziff. 2a iv aufgeführten «Spezialliegenschaften» handelt es sich um kommerziell genutzte Liegenschaften, wie sie bereits in Ziffer 2a i aufgeführt sind. Allerdings enthält der Fondsvertrag aktuell für «Spezialliegenschaften» die Einschränkung, dass höchstens 20% des Fondsvermögens aus solchen bestehen darf (§15 Ziff. 4 lit. e). Nachdem der Immobilienmarkt zurzeit im Bereich von «Spezialliegenschaften» vermehrt interessante Investitionsmöglichkeiten bietet, welche zudem renditemässig die «traditionellen» Kommerzobjekte wie Retail- und Büroflächen übersteigen, erachtet die Fondsleitung die aktuell bestehende Einschränkung im Bereich von «Spezialliegenschaften» als nicht im Interesse der Fondsinvestoren. Diese Einschränkung und die separate Kategorie «Spezialliegenschaften» sollen deshalb aufgehoben werden.

\*\*\*

Bei der Genehmigung der Fondsvertragsänderung prüft die FINMA ausschliesslich Änderungen der Bestimmungen nach Artikel 35a Absatz 1 Buchstaben a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Gegen die geplante Fondsvertragsänderung kann bei der FINMA innert 30 Tagen nach der Publikation Einsprache erhoben werden.

Unter Beachtung der vertraglichen und reglementarischen Frist kann jederzeit die Auszahlung der Anteile in bar verlangt werden.

Die geplante Fondsvertragsänderung kann bei der Fondsleitung oder bei der Depotbank im Wortlaut bezogen werden.

Publikation am 16. Januar 2025

**Fondsleitung :**  
**Swiss Prime Site Solutions AG**  
Poststrasse 4a  
6300 Zug

**Depotbank :**  
**Banque Cantonale Vaudoise**  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne