

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen

Einmalige Veröffentlichung

Mitteilung an die Anleger des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger

Änderung des Fondsvertrags

Die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug, als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank des Anlagefonds beabsichtigen, den Fondsvertrag «des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial» im Sinne von Art. 27 KAG und unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) zu ändern.

Die betroffenen Anleger werden mittels dieser Publikation auf die Änderung und auf die damit verbundene Einwendungsfrist aufmerksam gemacht.

Der Fondsvertrag wird im Wesentlichen in Bezug auf die Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels und der Nachhaltigkeitspolitik des Anlagefonds ergänzt.

Zu den einzelnen Änderungen im Fondsvertrag wird auf nachfolgende Änderungen verwiesen:

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§8 Anlagepolitik

Neu wird in Ziff. 1 auf die nachhaltige Anlagepolitik in Ziff. 5 verwiesen.

Der §8 wird weiter um die folgende Ziffer ergänzt:

*«Ziff. 5: Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die **ESG-Integration** und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G), die sog. „ESG-Kriterien“ in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) angemessen berücksichtigt.*

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften (Bestand) systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Performance optimiert werden. ESG-Risiken wie auch Potenziale werden bereits im Ankaufprozess geprüft und beurteilt.

Der ESG-Integrationsansatz sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds. Dies umfasst Zukäufe und bestehende Liegenschaften.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von THGE.

Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen und bei Scope 2 Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Darüber hinaus werden die sogenannten Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält.

Der Energieverbrauch des Portfolios wird aktuell überwiegend auf der Basis der Energierechnungen identifiziert und perspektivisch automatisch für das gesamte Portfolio von einem externen Dienstleister (z.B. Wincasa AG, Tetrag AG) ausgelesen. Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltungen im Energiemanagementsystem erfasst.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik werden Massnahmen in folgenden Bereichen angewendet:

Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

- CO₂-Absenkpfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der CO₂-Absenkpfad orientiert sich an den aktuellen CRREM¹-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Mit Hilfe des CO₂-Absenkpades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Ziel ist es, die Emissionsintensität bis 2050 auf Netto-Null CO₂ zu senken. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50 Prozent und bis 2040 um bis zu 80 Prozent ausgehend vom Basisjahr 2022 angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften kommt eine strategische 10 Jahres-Nachhaltigkeitsplanung zur Anwendung. Externe Nachhaltigkeitsspezialisten (wie Wincasa AG) besichtigten zu diesem Zweck sämtliche Liegenschaften und erstellen eine 10 Jahresplanung zur nachhaltigen Sanierung inklusive Kostenplanung und Implikationen auf den CO2 Absenkpfad. Diese Planung beinhaltet Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der bestehenden Liegenschaften.
- Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, sodass weniger externe Energie bezogen werden muss.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO2-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

- Umfrage Mieterzufriedenheit: Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wird mindestens alle 3 Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt.

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen (Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen) aus. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden gemäss den Vorgaben der Real Estate Investment Data Association (REIDA) ermittelt. Der Abdeckungsgrad auf Stufe Immobilienportfolio beträgt 100 % gemäss der REIDA-Berechnung November 2023. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung erwähnt.
- ESG-Benchmarking: Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel ist eine regelmässige GRESB-Teilnahme zur kontinuierlichen Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios.
- PRI-Rating: Im November 2022 hat die Swiss Prime Site Solutions AG die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet. Ziel ist eine regelmässige Teilnahme am jährlichen PRI-Rating.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Massnahmen, zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich unter Ziffer 7 im Prospekt.»

Formelle Änderungen und Aktualisierungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen im Fondsvertrag vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV erstreckt. Die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA beschränkt sich somit auf die Änderungen in den Buchstaben A.4 und A.5 sowie in Buchstabe B.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen nach dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags Einwendungen erheben oder unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Die Vertragsänderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Zug, 17. November 2023

Die Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

Die Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1003 Lausanne