



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
Immobilienfonds für qualifizierte Anleger



4. EMISSION

Emissionsprospekt

Zeichnungsfrist:	vom 10. März bis 21. März 2025, 12.00 Uhr (MEZ)	
Bezugsverhältnis:	Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.	
Ausgabepreis:	CHF 102.95 netto je neuen Anteil	
Liberierung:	28. März 2025	
Fondsleitung:	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Clearing:	SIX SIS, Olten	
Valorennummer/ISIN:	Anteile:	113 909 906 / CH1139099068
	Bezugsrechte:	142 315 322 / CH1423153225

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder den Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anleger geeignet.



1. INHALT

1.	INHALT	3
2.	WICHTIGE HINWEISE	4
2.1	Inhalt des Emissionsprospekts	4
2.2	Keine Empfehlung	4
3.	RISIKEN	6
4.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	9
4.1	Im Allgemeinen	9
4.2	U.S.A., U.S. persons	9
5.	ZEICHNUNGSANGEBOT	10
5.1	Art der Emission	10
5.2	Bezugsfrist	10
5.3	Bezugsverhältnis	10
5.4	Zuteilung Bezugsrechte	10
5.5	Ausgabepreis	10
5.6	Ausübung des Bezugsrechts	10
5.7	Bezugsrechtshandel und Vergütung nicht ausgeübter Bezugsrechte	11
5.8	Freie Zeichnung	11
5.9	Liberierung in bar	12
5.10	Verkaufsrestriktionen	12
5.11	Verbriefung	12
5.12	Dividendenberechtigung	12
5.13	Force Majeure	12
6.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL	13
6.1	Verwendung des Emissionserlöses	13
6.2	Zielmarkt & Anlageziele	13
6.3	Kennzahlen per 30.09.2024 (geprüfter Jahresabschluss)	13
6.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	13
6.5	Entwicklung des NAV je Anteil in den letzten drei Jahren	13
6.6	Kapitalveränderungen in den letzten Jahren	14
6.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss per 30.09.2024	14
6.8	Aussichten für den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial	14
7.	SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN	15
8.	KONTAKTE	16
8.1	Fondsleitung	16
8.2	Depotbank	16
9.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	17

ANHANG 1: GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 30.09.2024

ANHANG 2: PROSPEKT MIT INTEGRIERTEM FONDSVERTRAG



2. WICHTIGE HINWEISE

2.1 Inhalt des Emissionsprospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Emissionsprospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Publikation dieses Emissionsprospekts keine Veränderungen betreffend den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger (nachfolgend „SPSS IF Commercial“), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach der Drucklegung dieses Emissionsprospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen dieses Emissionsprospekts enthalten Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Publikation dieses Emissionsprospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des SPSS IF Commercial. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinssatzschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Rahmenbedingungen;
4. Schwankungen an den in- und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen; und
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie „denken“, „erwarten“, „absehen“, „beabsichtigen“, „planen“, „vorhersehen“, „einschätzen“, „vorhaben“, „können“ und „würden unter Umständen“ sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Emissionsprospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem SPSS IF Commercial zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder von diesem Emissionsprospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Für sämtliche Detailinformationen bezüglich des SPSS IF Commercial wird auf den kollektivanlagerechtlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag in der aktuellen Fassung vom Januar 2024 (sowie ggf. neuere Fassungen) verwiesen. Der aktuellste Prospekt mit integriertem Fondsvertrag ist bei der Fondsleitung bzw. bei der Depotbank kostenlos erhältlich.

2.2 Keine Empfehlung

Beschliesst ein Anleger, Anteile des SPSS IF Commercial zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seinem Entscheid seine eigene Analyse des SPSS IF Commercial zugrunde legen und die mit solchen Anteilen



verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Der Anleger wird insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts sein Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Anteile des SPSS IF Commercial abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, indem er die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre liest «Handel mit Finanzinstrumenten» (verfügbar unter folgender Internetadresse: <https://www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten>).



3. RISIKEN

Investitionsrisiken

Der SPSS IF Commercial untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des SPSS IF Commercial in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der SPSS IF Commercial investiert vorwiegend in kommerziell genutzten Liegenschaften in der Deutschschweiz. Dadurch ist der Immobilienfonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Teilweise bestehen erhebliche Überkapazitäten bei Büroflächen. Es ist damit zu rechnen, dass das Angebot bei Geschäftsliegenschaften weiter zunehmen wird und es ist nicht auszuschliessen, dass es auch in den für den Immobilienfonds wichtigen Städten zu weiteren Überkapazitäten, mit entsprechendem Druck auf die Preise, kommen könnte. Dies könnte auch negative Auswirkungen für den Immobilienfonds haben. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die



maximale Schuldenbelastung im Durchschnitt aller Grundstücke fünf Jahren nach der Lancierung 33.33% der Verkehrswerte nicht übersteigen.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Auch wenn nach Möglichkeit längerfristige Mietverträge abgeschlossen werden, existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

Umweltrisiken

Der Immobilienfonds prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Wettbewerb

Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien (Stichworte: Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements), könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union ("EU") oder ein allfälliger Beitritt der Schweiz zur EU könnten aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarkts sowie der möglichen teilweisen oder vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilienmarkts für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen. Aus heutiger Sicht müssen die möglichen Auswirkungen einer Öffnung des schweizerischen Arbeits- und Immobilienmarktes auf den Wert in der Schweiz gelegener Immobilien als ungewiss bezeichnet werden.

Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.



Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

Risiken aufgrund der «best effort»-Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Ausgabe 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Preisbildung

Die Anteile des SPSS IF Commercial werden ausserbörslich gehandelt. Es besteht somit nur ein eingeschränkt liquider Markt, weshalb nicht gewährleistet werden kann, dass die Anteile im ausserbörslichen Markt zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden können. Grössere Preisschwankungen sind jederzeit möglich, insbesondere auch im Falle einer Verschiebung oder Nichtdurchführung dieser Emission.



4. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

4.1 Im Allgemeinen

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.

Dieser Emissionsprospekt ist weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche der Emissionsprospekt sich bezieht. In jenen Fällen, wo ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Anteile des SPSS IF Commercial dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des SPSS IF Commercial in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form qualifizierten Anlegern in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Emissionsprospekts oder das Angebot und der Verkauf von Anteilen des SPSS IF Commercial von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Emissionsprospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

Die Anteile des SPSS IF Commercial können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG gezeichnet werden.

A distribution licence is in place for the following countries: Switzerland.

This offering circular does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to SPSS IF Commercial units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to request the registration or authorisation of the SPSS IF Commercial units or to offer or otherwise to qualified investors of the SPSS IF Commercial units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of SPSS IF Commercial funds units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

4.2 U.S.A., U.S. persons

The SPSS IF Commercial has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of SPSS IF Commercial have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of the SPSS IF Commercial fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the SPSS IF Commercial does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the SPSS IF Commercial is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.



5. ZEICHNUNGSANGEBOT

5.1 Art der Emission

Die Swiss Prime Site Solutions AG in Zug beschloss als Fondsleitung des SPSS IF Commercial die Ausgabe nach der «Best-Effort-Emission» von

maximal 779'918 neuen Anteilen des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (SPSS IF Commercial).

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 779'918 Anteile belaufen.

Die neuen Anteile werden den bisherigen Anteilsinhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

5.2 Bezugsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. März bis zum 21. März 2025, 12.00 Uhr (MEZ).

5.3 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

5.4 Zuteilung Bezugsrechte

Ab 10. März 2025 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt. Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 11. März 2025 (nach Handelsschluss),

5.5 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt **CHF 102.95** netto pro neuen Anteil des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Ausgabepreis beinhaltet den geschätzten Nettoinventarwert pro Anteil (NAV) per Liberierungsdatum zuzüglich der Ausgabekommission sowie der pauschalen Kaufnebenkosten. Der geschätzte NAV per Liberierungsdatum wurde wie folgt hergeleitet: Geprüfter Nettoinventarwert per 30. September 2024 zuzüglich der aufgelaufenen Gewinne bis zum Liberierungsdatum, abzüglich der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/24 von CHF 4.90 (Ex-Datum: 4.12.2024 / Zahlungsdatum: 6.12.2024). Die aufgelaufenen Gewinne bis zum Liberierungsdatum basieren auf dem Budget für das laufende Geschäftsjahr. Der geschätzte NAV per Liberierungsdatum beträgt CHF 101.63 und kann vom effektiven NAV zum Liberierungsdatum abweichen. Die Ausgabekommission wurde in Übereinstimmung mit §18 des Fondsvertrags festgelegt und beträgt 0.80%, was CHF 0.81 entspricht. Die pauschalen Kaufnebenkosten betragen 0.50%, was CHF 0.51 entspricht.

5.6 Ausübung des Bezugsrechts

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, die ihre Anteile im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.



5.7 Bezugsrechtshandel und Vergütung nicht ausgeübter Bezugsrechte

Es wird kein offizieller Handel von Bezugsrechten organisiert. Bezugsrechte können jedoch frei übertragen und gehandelt werden, unter anderem über die Depotbank. Die Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) steht den Anlegern für die Aufnahme der Kaufs- und Verkaufsaufträge von Bezugsrechten während der Periode vom 10. bis zum 19. März 2025 zur Verfügung. Der Wert der übertragenen Bezugsrechte ist Schwankungen unterworfen und kann daher nicht garantiert werden. Insbesondere gibt es keine Garantie, dass sich in diesem Zeitraum tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte werden am Ende der Zeichnungsfrist zu einem Einheitspreis vergütet. Der Einheitspreis der Bezugsrechte wird gemäss den nachfolgenden Ausführungen festgelegt. In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung über die Festlegung des Bezugsrechtspreises.

Im Falle einer vollen Zeichnung oder einer Überzeichnung (d.h. sofern am Ende der Zeichnungsfrist die Anzahl der beantragten Bezugsrechte grösser oder gleich ist wie die Anzahl der verfügbaren Bezugsrechte), wird der Einheitspreis der Bezugsrechte wie folgt berechnet:

Durchschnitt der Schlusskurse (Geldkurs) des Market Makers für die Periode vom 10. bis zum 21. März 2025 minus Ausgabepreis (inkl. Ausgabekommission und pauschale Kaufnebenkosten):

$$\text{Entschädigung Bezugsrecht} = \frac{\text{Durchschnittskurs} - \text{Ausgabepreis}}{\text{Anzahl bestehende Anteile} / \text{Anzahl neue Anteile}}$$

Im Falle einer Unterzeichnung (d.h. sofern am Ende der Zeichnungsfrist die Anzahl der beantragten Bezugsrechte kleiner ist als die Anzahl der verfügbaren Bezugsrechte), wird der Einheitspreis zur Entschädigung der nicht ausgeübten Bezugsrechte für Investoren, welche am Ende der Zeichnungsfrist Bezugsrechte veräussern wollen, wie folgt berechnet:

Durchschnitt der Schlusskurse (Geldkurs) des Market Makers für die Periode vom 10. bis zum 21. März 2025 minus Ausgabepreis (inkl. Ausgabekommission und pauschale Kaufnebenkosten), multipliziert mit der Anzahl der beantragten Bezugsrechte, dividiert durch die Anzahl der verfügbaren Bezugsrechte:

$$\text{Entschädigung Bezugsrecht} = \frac{\text{Durchschnittskurs} - \text{Ausgabepreis}}{\text{Anzahl bestehende Anteile} / \text{Anzahl neue Anteile}} * \frac{\text{Anzahl beantragte Bezugsrechte}}{\text{Anzahl verfügbare Bezugsrechte}}$$

Wenn der Wert der Bezugsrechte gemäss den obenstehenden Berechnungsformeln nicht positiv ist, wird der Wert mit Null festgelegt.

5.8 Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält). Diese Anleger werden als «neue Anleger» bezeichnet.

Diese neuen Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Anteil zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 102.95 je Anteil (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.



Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Anteilen das entsprechende Angebot übersteigen, so entscheidet die Fondsleitung nach von ihr festgelegten objektiven Kriterien über die Zuteilung und allfällige Kürzungen.

5.9 Liberierung in bar

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 28. März 2025.

5.10 Verkaufsrestriktionen

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.

Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der SPSS IF Commercial Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz dem breiten Publikum anzubieten.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Anlegern, die US Persons sind oder die im Auftrag oder auf Rechnung von US Persons oder mit von US Persons zur Verfügung gestellten Mitteln Anteile zeichnen, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

5.11 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

5.12 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Oktober 2024 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2024/2025, das am 30. September 2025 endet.

5.13 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Datum der Liberierung aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.



6. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL

6.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet, insbesondere für:

- Kauf weiterer Liegenschaften
- teilweise Rückführung der Fremdfinanzierung

6.2 Zielmarkt & Anlageziele

Der Fonds investiert bevorzugt in Gewerbeimmobilien an attraktiven Lagen in der ganzen Schweiz. Im Fokus der Anlagepolitik steht ein langfristig orientierter und nach Nutzungsart und Objekteigenschaften diversifizierter Vermögensaufbau.

ANLAGESTRATEGIE

- Core+
- Fokus auf Gewerbeimmobilien (insbesondere Light-Industrial) in attraktiven Lagen in der Schweiz
- Hauptsächlich Alleineigentum
- Stabile Cashflows
- Attraktive Rendite-Risiko-Profile

6.3 Kennzahlen per 30.09.2024 (geprüfter Jahresabschluss)

Gesamtfondsvermögen	CHF 435'404'729
Nettofondsvermögen	CHF 244'117'258
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF 104.20
Ausschüttungsbetrag pro Anteil	CHF 4.90
TER (REF GAV)	0.63%
Anzahl Liegenschaften	17
Anlagerendite	4.56%
Mietzinsausfallrate	1.50%
Fremdfinanzierungsquote	40.67%

In der Vergangenheit erzielte Performance bietet keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

6.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

- CHF 3.50 für das Geschäftsjahr 2021/22 (Ex-Datum 18.11.2022 / Zahlung 9.12.2022).
- CHF 4.40 für das Geschäftsjahr 2022/23 (Ex-Datum 6.12.2023 / Zahlung 8.12.2023).
- CHF 4.90 für das Geschäftsjahr 2023/24 (Ex-Datum 4.12.2024 / Zahlung 6.12.2024).

6.5 Entwicklung des NAV je Anteil in den letzten drei Jahren

- CHF 105.75 per 30.09.2022
- CHF 104.06 per 30.09.2023
- CHF 104.20 per 30.09.2024



6.6 Kapitalveränderungen in den letzten Jahren

- 1. Emission mit Liberierungsdatum 17. Dezember 2021: 1'441'705 Fondsanteile zu je CHF 100
- 2. Emission mit Liberierungsdatum 1. April 2022: 677'871 Fondsanteile zu je CHF 101.66
- 3. Emission mit Liberierungsdatum 9. Dezember 2022: 78'070 Fondsanteile zu je CHF 103.12
- Sacheinlage mit Eigentumsübertragung 5. Januar 2023: 145'109 Fondsanteile zu je CHF 103.37
- Rücknahme per 30. September 2024: 3'000 Fondsanteile zu je CHF 104.20

6.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss per 30.09.2024

Seit dem Jahresabschluss per 30.09.2024 wurden keine weiteren Liegenschaften erworben oder verkauft.

6.8 Aussichten für den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Aufgrund des antizyklischen Investitionsprofils des SPSS IF Commercial werden für den möglichen Zukauf von weiteren Liegenschaften im Vergleich zu anderen Nutzungsarten nach wie vor attraktive Rendite-Risiko-Profile am Markt beobachtet. Nachdem mit dem Startportfolio ein sehr robustes und langfristig vermietetes Portfolio integriert wurde, können die Cashflow Risiken durch weitere Zukäufe breiter diversifiziert und damit kontinuierlich abgesenkt werden. Derzeit befinden sich weitere Objekte mit total ca. CHF 100 Mio. in der Ankaufsprüfung, was zu einer idealen Absorption der neu aufgenommenen Eigenkapitalmittel führen kann. Der Investitionsfokus auf kommerzielle Liegenschaften in Kombination mit einer sorgfältigen Prüfung durch ein erfahrenes Team sowie einem schweizweiten Netzwerk der Swiss Prime Site Solutions mit Zugang zu On- und Off Market Transaktionen bietet die Chance zur Anbindung lukrativer Investitionsoportunitäten und die Bildung wertstabiler Cashflow Ströme.



7. SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält den geprüften Jahresbericht per 30.09.2024 und den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.



8. KONTAKTE

8.1 Fondsleitung

Adresse:	Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug
Telefon:	+41 (0)58 317 16 31
Kontaktperson:	Monika Gadola Hug
E- Mail:	monika.gadolahug@sps.swiss

8.2 Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Fund & Immo Desk (180-2155), Postfach 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+41 (0)21 212 40 96
Fax:	+41 (0)21 212 16 56
Kontaktperson:	Immo Desk
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch



9. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Swiss Prime Site Solutions AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Informationen in diesem Prospekt korrekt und keine wichtigen Tatsachen unerwähnt geblieben sind. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Emissionsprospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial wesentlich verändern könnte.

Zug, 03. März 2025

Die Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG

Die Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Jahresbericht per 30.09.2024

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Disclaimer

Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Fonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet 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. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inklusive Anhang enthalten. Diese können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf www.swissfunddata.ch konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.

Inhalt

04	Editorial
06	Wichtiges in Kürze
07	Fondsinformationen und Organisation
10	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
16	Nachhaltigkeit
24	Wesentliche Kennzahlen
25	Portfoliostruktur
26	Vermögensrechnung
28	Erfolgsrechnung
30	Anhang
32	Inventar der Liegenschaften
37	Bewertungsbericht
39	Bericht der Prüfgesellschaft

Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,

im Geschäftsjahr 2023/2024 blickt der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») auf ein ertragsstarkes Ergebnis zurück. Hohe Nettoerträge durch rekordtiefe Leerstände und Gewinne aus einer Portfoliobereinigung führen zu einer signifikanten Dividendenerhöhung. Gleichzeitig konnte der CO₂-Fussabdruck des Portfolios um 28% beachtlich reduziert werden. Die Fondsleitung bedankt sich herzlich für Ihr Vertrauen und sieht sich mit diesem Resultat in ihrer Anlagestrategie bestätigt.



Das vergangene Jahr war von geopolitischen Spannungen, Inflationsdruck und einer weiterhin volatilen Marktlage geprägt. Diese Faktoren haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst und zu einer erhöhten Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern geführt, insbesondere in Bezug auf Investitionen im Immobiliensektor. Höhere Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten haben zusätzliche Herausforderungen mit sich gebracht. In diesem herausfordernden Umfeld konnte die Fokussierung auf operative Exzellenz fortgeführt und weiteres Potential des SPSS IFC freigesetzt werden. Die erneute Reduzierung der Leerstandsverluste auf ein Rekordtief von 1.5% stärkt das Cashflow-orientierte Portfolio und reflektiert die angelegte Investitionsstrategie in wirtschaftlich starken Lagen. Die stark gewachsenen Mieterträge, unterstützt durch hohe Indezierungsquoten, kompensierten die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und erhöhten die Betriebsgewinnmarge weiter. Der gewinnbringende Verkauf einer Liegenschaft in Cham hebt zusätzlich die nachhaltige Bewertung unseres Portfolios hervor.

Dank des ertragsstarken Geschäftsjahres 2023/2024 erhöht der SPSS IFC die Dividende von CHF 4.40 auf CHF 4.90 pro Anteilschein. Die Ausschüttungsquote bleibt dabei defensiv bei 87%. Die damit erzielte attraktive Ausschüttungsrendite von 4.9% übertrifft das Ergebnis des letzten Jahres und liegt am oberen Ende unserer Zielbandbreite.

Die fundamentale Stärke des SPSS IFC zeigt sich auch in der soliden Performance im ausserbörslichen Handel seit der Fondsgründung 2021. Der Fonds hat in dieser Zeitspanne eine Performance von +6.15% erzielt. Das entspricht eine Outperformance von +8.20% gegenüber dem Index der börsennotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), der sich im gleichen Zeitraum um -2.05% abschwächte.

Wir sind überzeugt, dass wir durch unsere Fokussierung auf operative Exzellenz, einer attraktiven Ausschüttungsrendite und einer zielgerichteten Implementierung von wirkungsvollen ESG-Massnahmen unseren Investoren ein attraktives Investmentprodukt bieten können, das sowohl in unsicheren Zeiten als auch in einem sich erholenden Marktumfeld Mehrwerte schafft.



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Wichtiges in Kürze

Eckdaten	30.09.2024	30.09.2023
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	2 342 755	2 119 576
Ausgabe Fondsanteile	–	223 179
Rücknahme Fondsanteile	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	2 342 755	2 342 755
Inventarwert pro Anteil in CHF	104.20	104.06
Schlusskurs in CHF (Mid) ¹	100.50	104.50
Börsenkapitalisierung in CHF ¹	235 446 878	244 817 898
Agio/Disagio	–3.55%	0.42%
Vermögensrechnung	30.09.2024	30.09.2023
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	430 989 000	434 824 000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	435 404 729	439 308 150
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	244 117 258	243 790 202
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ²	40.67%	42.08%
Rendite- und Performanceangaben	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Ausschüttung pro Anteil in CHF ³	4.90	4.40
Ausschüttungsrendite	4.88%	4.21%
Ausschüttungsquote	86.56%	79.19%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.05%	1.71%
Return on Invested Capital (ROIC)	3.11%	1.56%
Anlagerendite	4.56%	1.77%
davon Cashflow-Rendite	5.68%	5.43%
davon Wertänderungsrendite	–1.13%	–3.67%
Performance ⁴	0.06%	9.37%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.63%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.17%	1.28%
Erfolgsrechnung	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Nettoertrag in CHF ⁵	13 262 229	13 016 501
Mietzinseinnahmen in CHF	22 731 209	20 729 273
Mietausfallrate	1.50%	3.29%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	5.38 Jahre	5.41 Jahre

1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt

2) FINMA Ausnahmegenehmigung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung

3) Ex-Datum: 04.12.2024 / Zahlungsdatum: 06.12.2024

4) Berechnung basierend auf Bid-Kursen

5) Bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen

Fondsinformationen und Organisation

Fondsinformationen

Fondsbezeichnung	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Gründungsjahr	2021
Valor / ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Prüfgesellschaft des Immobilienfonds	KPMG AG, Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Verwaltungsrat



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

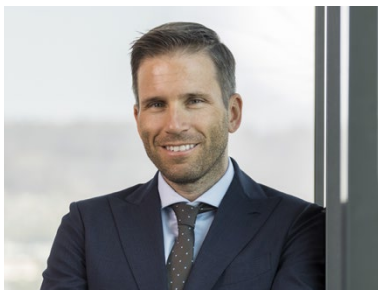
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München); Mitglied des Verwaltungsrats der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich sowie der Urban Connect AG, Zürich
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) bis zum 31. März 2024
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) ab 1. April 2024
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flüfli, in Dottikon (AG), COO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn, in Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Anlagestiftung ab 1. Juli 2024 (gleichzeitig Geschäftsführer Luise Verwaltung GmbH in Deutschland – Teil der Anlagegruppe SPA Living+ Europe)

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO



Bernhard Rychen
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



Monika Gadola Hug
Head Client Relations



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

- Laura Blaufuss, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich
- Sebastian Zollinger, PriceWaterhouseCoopers AG, Zürich

Liegenschaftsbewirtschaftung

- Wincasa AG, Winterthur

Delegation von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben in nachfolgenden Bereichen an die Swiss Prime Site Management AG, Zug eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG, Zug delegiert:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- IT und Infrastruktur
- Human Resources
- Interne Revision



Foto: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwyz

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») schliesst ein ertragsstarkes Geschäftsjahr 2023/2024 ab und steigert die Dividendenzahlung signifikant. Mit Fokussierung auf operative Exzellenz wurden die Leerstände auf Rekordtiefe 1.48% gesenkt und die Nettoerträge weiter gesteigert. Das starke operative Resultat erwirtschaftet CHF 5.66 EPS (Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) und ermöglicht eine ausserordentliche Erhöhung der Dividendenausschüttung auf CHF 4.90 pro Anteilsschein (Ausschüttungsrendite: 4.88%) bei einer defensiven Ausschüttungsquote von 86.6%.

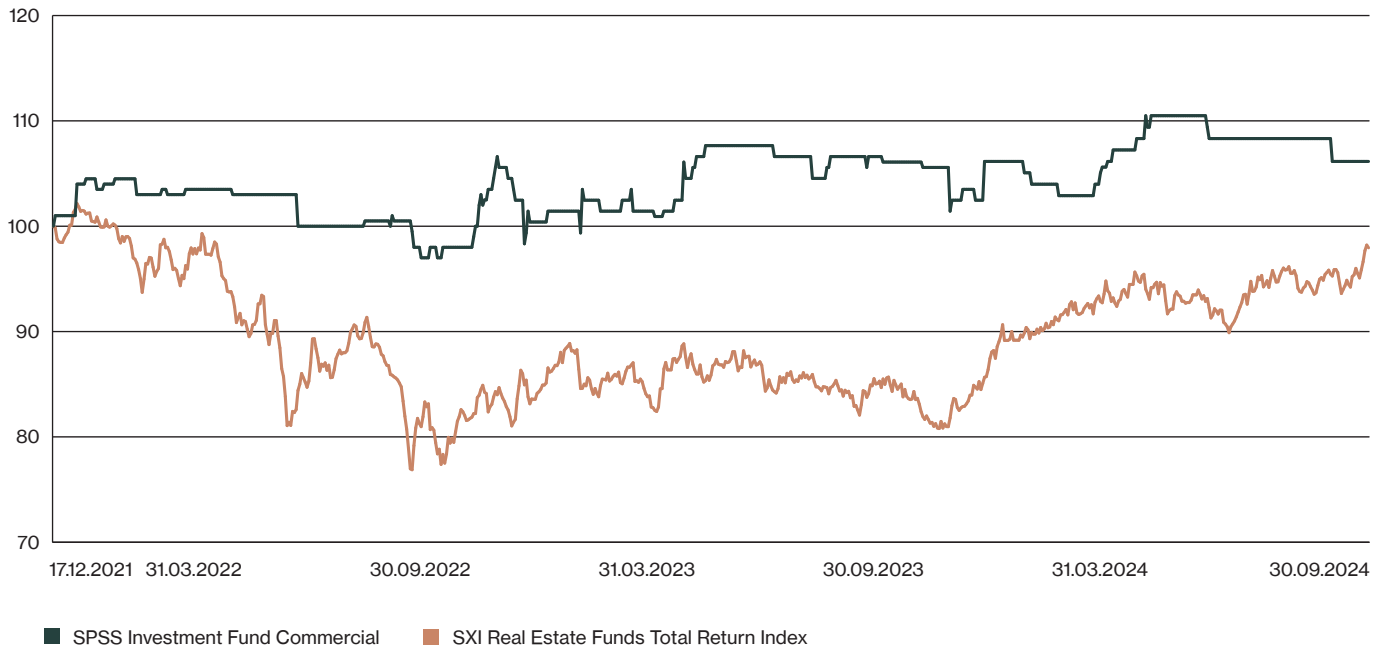
Das Wichtigste in Kürze

- Der Total Return seit Lancierung entspricht einer Outperformance von +8.20% gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), welcher sich in gleicher Periode um –2.05% abschwächte.
- Der SPSS IFC schliesst das Geschäftsjahr 2023/2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 4.56% ab. Die Anlagerendite von 4.56% setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 5.68% und einer Wertänderungsrendite von –1.13% zusammen. Die angestrebte Zielbandbreite der Cashflow-Rendite von 3.5% bis 4.0% wurde damit deutlich übertroffen.
- Die Dividendenausschüttung von CHF 4.90 pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 86.6% liegt deutlich über dem Zielkorridor der nachhaltigen Dividendenstrategie von CHF 4.40 pro Anteilsschein.
- Das Bewertungsergebnis fällt erwartungsgemäss aus und kann durch das hohe Cashflow-Ergebnis deutlich abgedeckt werden.
- Die Steigerung der Top Line (Mietertrag) um signifikante 9.7% überkompensiert die markant gestiegenen Finanzierungskosten um 45% und führt im Ergebnis zu einem Wachstum der Bottom Line (Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen) von 1.9%.
- Die Betriebsgewinnmarge wurde um ca. 80 bps auf 76.25% gesteigert.
- Die Fremdkapitalquote wurde von 42.1% auf 40.7% reduziert.
- Im Berichtszeitraum wurde eine Liegenschaft (Cham, Dorfplatz 2) gewinnbringend veräussert.
- Die CO₂-Emissionen pro m² des Portfolios wurden um 28% reduziert.

Performance

- **Performance:** In einem anspruchsvollen Marktumfeld ist der ausserbörsliche Kurs (Bid-Kurs) der Anteilscheine von CHF 102.50 auf CHF 98.00 gesunken. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung ergibt sich eine Performance von 0.06% für das Geschäftsjahr 2023/2024. In Betrachtung der Performance seit Lancierung des SPSS IFC wurde der SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT) um 8.02% outperformt. Der stichtagsbezogene Abschlag (Disagio) auf den Nettoinventarwert liegt bei 3.55%, womit sich der SPSS IFC im Vergleich zu anderen kommerziellen Fonds weiterhin als robust erweist.

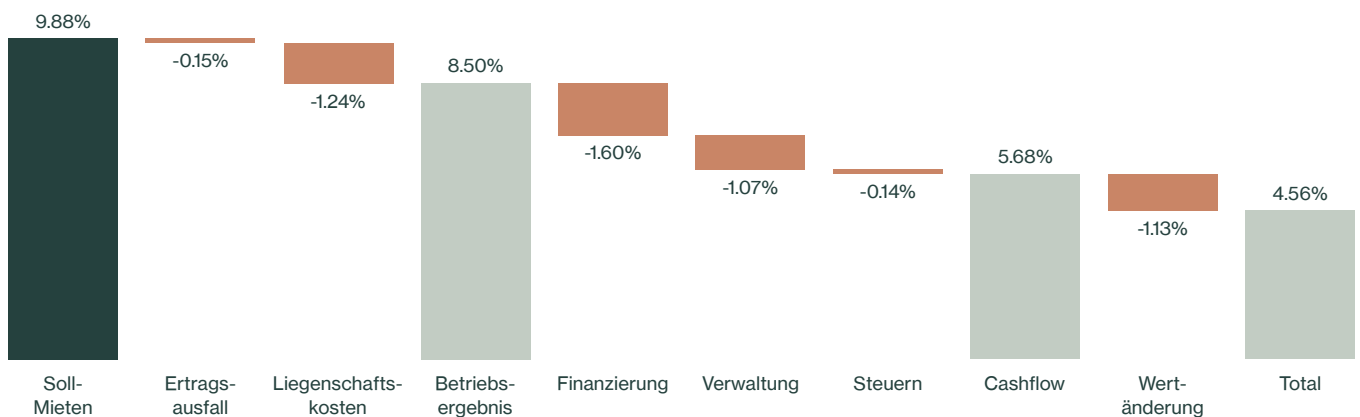
Kursverlauf SPSS IFC vs. SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



Rendite

- **Anlagerendite:** Im Geschäftsjahr 2023/2024 konnte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.68% erzielt werden, welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt. Die marktbedingten Abwertungen durch den Zinsanstieg im ersten Halbjahr der Berichtsperiode und die damit verbundene Erhöhung des Diskontierungssatzes (like-for-like) führten zu einer Wertkorrektur des Portfolios um –1.61% zum Halbjahr. Zum Jahresabschluss wurde ein Teil der Wertkorrektur zum Halbjahr kompensiert, sodass auf annualisierter Betrachtung eine Wertkorrektur von –1.13% resultiert. Insgesamt beträgt die Anlagerendite (Total Return) somit 4.56%.

Zusammensetzung Eigenkapital- und Anlagerendite SPSS IFC Geschäftsjahr 2023/2024



Vermögensrechnung

- **Verkehrswert der Immobilien:** Der Verkehrswert des Immobilienportfolios ist im Vergleich zum Abschluss 2022/2023 um CHF 3.8 Mio. gesunken und beträgt per 30.09.2024 CHF 431.0 Mio. (Vorjahr: CHF 434.8 Mio.), was auf Bewertungskorrekturen und den Verkauf der Liegenschaft in Cham zurückzuführen ist.
- **Diskontierung:** Der reale Diskontierungssatz per 30.09.2024 beträgt 3.47% und liegt somit 0.01%-Punkte höher als im Vorjahr (Vorjahr 3.46%).

- **Gesamt- und Nettofondsvermögen:** Das Gesamtfondsvermögen in der Höhe von CHF 435 Mio. liegt auf Vorjahreshöhe (Vorjahr: CHF 439 Mio.). Das Nettofondsvermögen blieb konstant bei CHF 244 Mio., da im vergangenen Geschäftsjahr keine Emissionen durchgeführt wurden.
- **Nettoinventarwert:** Der Nettoinventarwert pro Anteilsschein liegt zum Stichtag 30.09.2024 bei CHF 104.20 (Vorjahr: CHF 104.06).
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote konnte weiter reduziert werden und beträgt zum Stichtag 40.7% (Vorjahr: 42.1%). Damit liegt diese unter der zulässigen Höchstgrenze von 50%, welche die FINMA bis Dezember 2026 bewilligt hat.

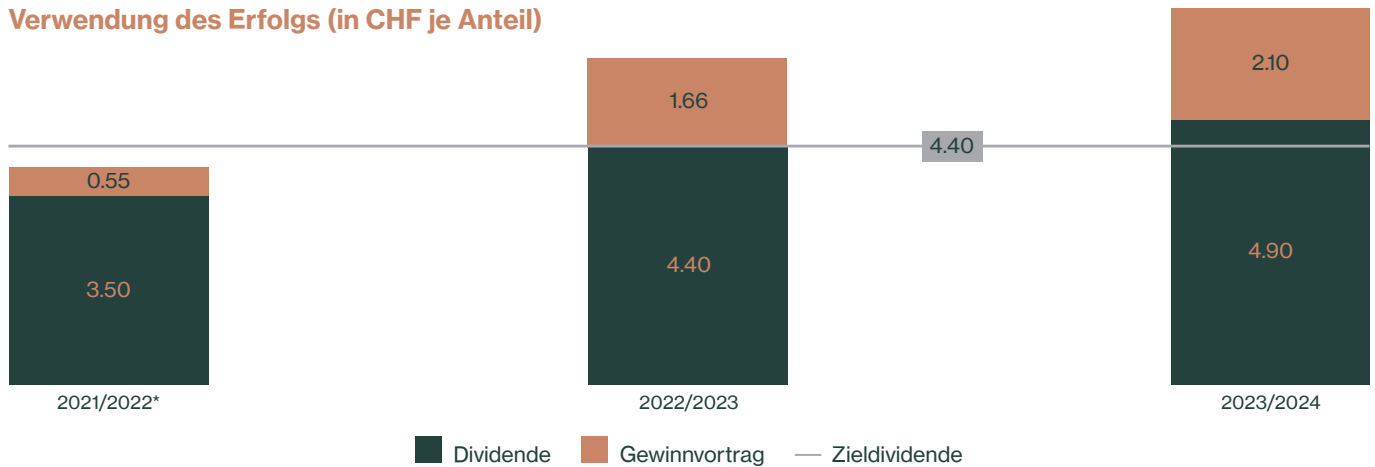
Erfolgsrechnung

- **Mietzinseinnahmen:** Für die Berichtsperiode wurden Mietzinseinnahmen von CHF 22.7 Mio. verbucht. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von CHF 2.0 Mio. bzw. 9.7%. Die Zunahme basiert unter anderem auf gesteigerten Mietzinserträgen bei den Bestandsliegenschaften aufgrund von Indexierungen und einer weiteren Verringerung der Leerstandsverluste.
- **Finanzierungskosten:** Die Finanzierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf CHF 3.7 Mio. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2.0% sind im Vergleich zum Vorjahr (1.6%) deutlich angestiegen, konnten aber durch das ertragsstarke Portfolio deutlich kompensiert werden.
- **Total Expense Ratio (TER):** Die TER GAV konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 mit 0.63% (Vorjahr: 0.71%) deutlich gesenkt werden. Die Reduktion ist insbesondere auf eine nachträgliche Weiterverrechnung des Verwaltungshonorars an Mieter zurückzuführen. Diese Praxisänderung führt dazu, dass sich das Verwaltungshonorar im aktuellen Geschäftsjahr um TCHF 483 reduziert (davon TCHF 283 aus Vorjahren).

Nettoertrag

- **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Unter der Position der nicht realisierten Kapitalverluste wurden die Marktwertkorrekturen der Bewertungen mit Stichtag vom 30.09.2024 abgebildet. Mit insgesamt rund CHF 1.1 Mio. Abwertung auf dem Portfolio fällt die Abwertung im Rahmen der Markterwartung aus.
- **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Cham wurde ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von TCHF 435 erzielt.
- **Earnings per Share (EPS):** Der EPS (Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) von insgesamt CHF 5.66 führt zu einer Dividendenausschüttung von CHF 4.90 pro Anteilsschein bei einer Ausschüttungsquote von 86.6%. Die Ausschüttungsrendite entspricht damit 4.88%. Dieses Ergebnis liegt über dem Zielkorridor der nachhaltigen Dividendenstrategie (CHF 4.40 pro Anteilsschein) und ist auf das ausserordentlich ertragsstarke Geschäftsjahr 2023/2024 zurückzuführen. Der SPSS IFC konnte damit seit seiner Lancierung die Dividende kontinuierlich steigern und das gesetzte Dividendenziel jeweils deutlich übertreffen.
- **Erfolgsverwendung:** Insgesamt wurde ein Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen, von CHF 13.3 Mio. erwirtschaftet. Dieser wird zu 86.6% über die Dividende an die Investoren ausgeschüttet. Die verbleibenden 13.4%, CHF 1.8 Mio., werden zur Bildung von Reparaturrückstellungen verwendet (TCHF 750) resp. über den Gewinnvortrag in das neue Geschäftsjahr überführt (TCHF 1033).
- **Betriebsgewinnmarge:** Die Betriebsgewinnmarge konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden und liegt in der Berichtsperiode bei 76.3% (Vorjahr 75.4%).

Verwendung des Erfolgs (in CHF je Anteil)



* Beim ersten Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um ein verkürztes Geschäftsjahr, sodass der Dividendenbeitrag aus 9 Monaten basierte.

Finanzierungsstruktur

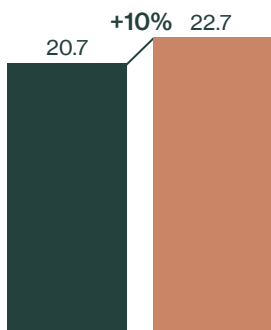
- **Fälligkeit:** Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung beläuft sich auf eine durchschnittliche Restlaufzeit von 0.56 Jahren. Die Fondsleitung prüft derzeit eine Umschichtung der Finanzierung zur Erhöhung der Restlaufzeit. Mit einer Umschichtung von CHF 25 Mio. nach Abschluss der Berichtsperiode wurde die Restlaufzeit auf 1.1 Jahre erhöht.
- **Zinsbelastung:** Die Finanzierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf CHF 3.7 Mio. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2.0% sind im Vergleich zum Vorjahr (1.6%) deutlich angestiegen. Per 30.09.2024 beträgt der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung 1.78%.

Portfolio Management

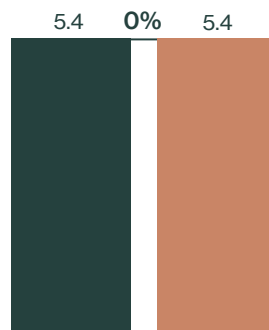
- **Mietzinseinnahmen:** Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 2.0 Mio. und damit um 9.7% erhöht werden. Das Wachstum der Mietzinseinnahmen setzt sich zu 2.8% aus Indexierungen und Mietsteigerung, 2.4% aus Leerstandsabbau und 4.5% aus Portfoliowachstum zusammen.
- **Nettorendite:** Die Nettorendite des Portfolios liegt im Berichtszeitraum bei 4.56% und damit über der Zielgrösse von 4.0%.
- **Mietausfall:** Die Mietausfallverluste konnten weiter abgesenkt werden und liegen zum Stichtag der Berichterstattung bei 1.50% auf einem neuen Rekordtief (Vorjahr: 3.29%). Der Mietausfall setzt sich zusammen aus 1.48% Leerstandsverlusten zuzüglich 0.02% Verlusten aus Inkasso.
- **Laufzeiten der Mietverträge (WAULT):** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 mit 5.4 Jahren (Vorjahr 5.4 Jahre) auf hohem Niveau stabilisiert werden. Damit liegt er knapp unter dem Allzeithoch seit Lancierung des Fonds im Dezember 2021.
- **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis weist im Vergleich zur Halbjahresbewertung vom 31.03.2024 (-1.6%) eine Bewertungsanpassung von -1.1% aus. Die Wertkorrektur zum Halbjahr konnte somit zum Jahresabschluss um rund 50 Basispunkte kompensiert werden, sodass auf annualisierter Betrachtung für die Berichtsperiode eine gedämpfte Wertkorrektur von -1.1% resultiert. Die über das zweite Halbjahr erzielte Aufwertung wurde ohne strukturelle Anpassungen der Diskontierungszinssätze erzielt. Das Bewertungsergebnis resultiert vornehmlich aus Liegenschaften, die durch gezielte Investitionen Zusatzerträge und damit verbundenen Aufwertungen generieren.
- **Bauliche Massnahmen (Capex, Capital Expenditures):** Innerhalb der Berichtsperiode haben wir insgesamt rund CHF 3.5 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 0.8% des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung.

- Die drei grössten Massnahmen:
 - Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20: Realisierung PV-Anlage
 - Oberbüren, Buchental 4: Sanierung Aufzugsanlagen
 - Centro Lugano Sud: Ausbau der Mietflächen
 - Burgdorf, Emmentalstrasse 14: Ausbau der Mietflächen
- **Green Lease:** In der Berichtsperiode bestehen insgesamt zwei Mietverträge mit gegenseitiger Vereinbarung betreffend Nachhaltigkeitsaspekten («Green Lease»). Der Anteil an «Green Lease»-Verträgen beträgt damit rund 17% der Soll-Miete des Portfolios.

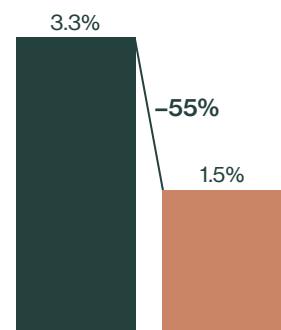
Mietertragswachstum (in MCHF)



WAULT (in Jahren)



Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Jahresende 22/23 ■ Jahresende 23/24

Acquisition & Sales

- **Akquisition:** Im Berichtsjahr haben wir keine Objekte akquiriert.
- **Sales:** Im Berichtsjahr haben wir eine Liegenschaft in Cham aufgrund einer durchgeführten Portfolio-bereinigung gewinnbringend veräussert.

Nachhaltigkeitsstrategie

Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess

- Wenn neue Anlagen geprüft werden, führen wir eine systematische ESG-Due-Diligence (DD) auf Basis von Vor-Ort-Begehungen durch. So können wir wesentliche ESG-Risiken und Potenziale identifizieren und zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zu Investitionsbeginn strategisch vordefinieren. Bei der Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G) – die sogenannten ESG-Kriterien – in allen Investitionsphasen angemessen berücksichtigt.

Ausblick des SPSS Investment Fund Commercial

- Der SPSS IFC behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut. Mit einer hohen Cash-flow-Rendite von 5.68% konnte die Zieldividende bei defensiver Ausschüttungsquote deutlich übertroffen werden. Der Allzeittiefstwert der Leerstände von nur 1.48% und die durchschnittlich hohe Mietvertrags-Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren zeigen, dass der SPSS IFC an wirtschaftlich starken Lagen mit hoher Stabilität investiert ist. Die Nettorenditen der Liegenschaften von durchschnittlich 4.56% stützen nachhaltig die hohe Cashflow-Rendite des SPSS IFC und bleiben weiterhin im Fokus der Fondsleitung. Eine Umschichtung in eine defensivere Finanzierungsstruktur wird kontinuierlich beobachtet und bei opportuner Marktlage umgesetzt. Der Ausbau des Portfolios durch Zukäufe wird selektiv betrieben. Liegenschaftszugänge müssen portfolio-adäquate Risiko- und Ertragsprofile aufweisen mit Fokus auf eine attraktive und nachhaltige Cashflow-Rendite.



Foto: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Die nachhaltige Anlagepolitik wurde per 9. Januar 2024 in die Fondsdokumente aufgenommen. In den Bereichen E (environmental), S (social) und G (governance) setzen wir laufend folgende Massnahmen um:

Portfolio- und Asset Management

Environment (E)

Unser Ziel ist die Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 hinsichtlich Wärme- und Stromversorgung. Dabei streben wir die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades an, der dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat verfolgten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht. Der Fokus liegt vor allem auf verringerten Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1¹ und Scope 2² gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol).

So wollen wir die Klimaschutzziele erreichen:

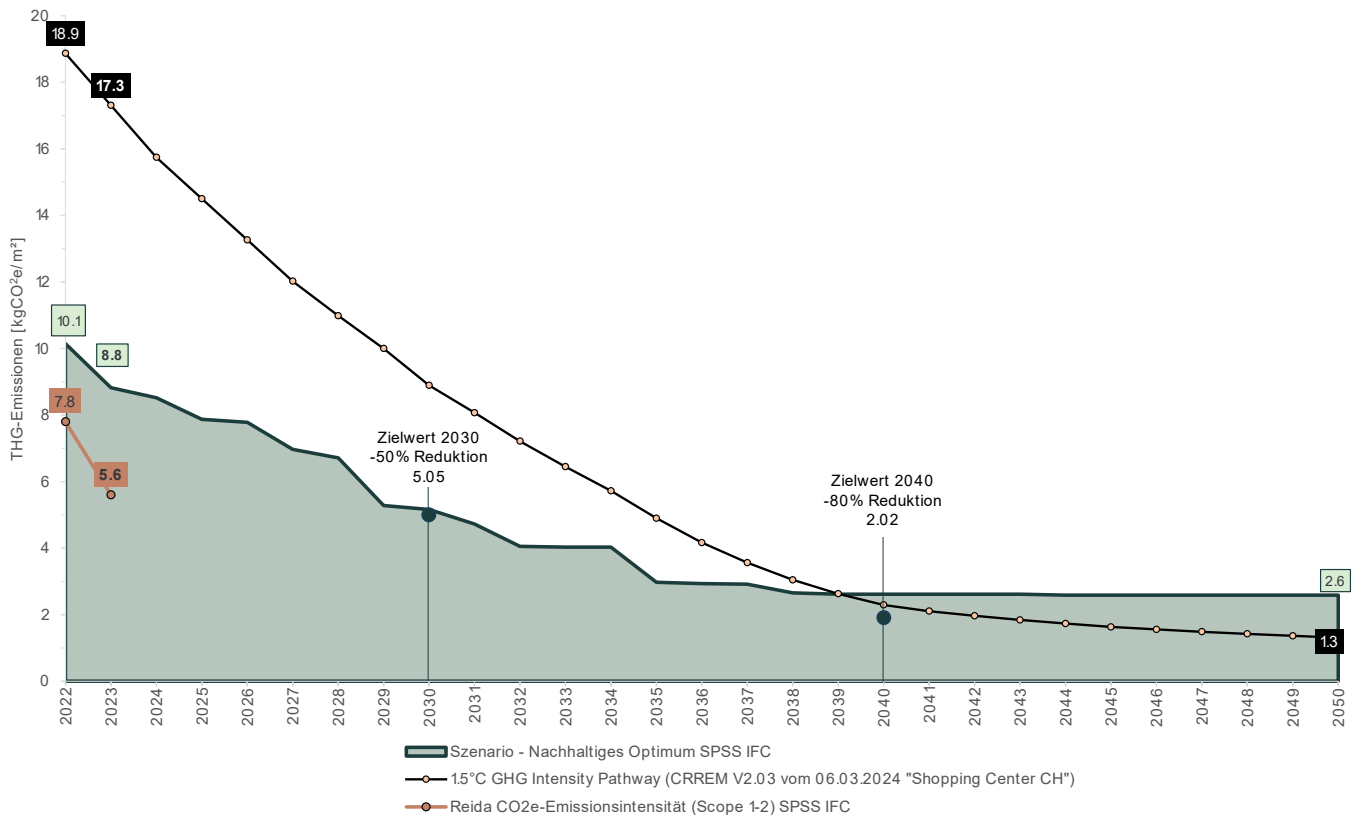
- **CO₂-Absenkpfad:** Es wurde für alle Liegenschaften ein CO₂-Absenkpfad erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Er orientiert sich an den aktuellen CRREM-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für Shopping Center in der Schweiz.

Der CO₂-Absenkpfad identifiziert Verbesserungsmöglichkeiten und leitet objektspezifische Massnahmen ab. Damit wir diese Schritte ganzheitlich planen und aufeinander abstimmen können, beziehen wir die Vorgaben des CO₂-Absenkpades in die Objektstrategien der Liegenschaften ein.

¹) Direkte Emissionen aus der Verbrennung fossiler Energien (z.B. Ölheizung)

²) Indirekte durch eingekaufte verursachte Emissionen (z.B. Fernwärme, Strom)

SPSS IFC CO₂-Absenkpfad und Klimaziele – (Scope 1, 2 & 3)



Der dargestellte Absenkpfad berücksichtigt das «nachhaltige Optimum». Die bestehenden fossilen Wärme-erzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen ersetzt. Bei der Sanierung der Gebäudehülle erfolgt die Berechnung der Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKE n 2014. Geeignete Dach- sowie Fassadenflächen werden zu einem Grossteil mit PV-Anlagen ausgebaut.

Der CO₂-Absenkpfad berücksichtigt 17 Liegenschaften per Stichtag des Geschäftsberichtes und enthält effektiv gemessene Verbräuche (Wärme, Allgemeinstrom) für Single- und Multi-Tenant Liegenschaften. Der Fokus des Absenkpfa- des liegt aktuell auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen des Scope 3 gemäss GHG-Protocol. Scope 3 umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch, der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde.

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich: 2009/1:2022) verwendet. Für Strom wird der CH-Verbrauchermix (location-based) und Fernwärme der CH-Fernwärmemix (location-based) verwendet. Der Eigenverbrauch der PV-Anlagen wird berücksichtigt.

Für das Jahr 2022 wurde die CO₂-Intensität (10.1 kgCO₂e/m²) vom Absenkpfad aus der vorherigen Berichtsperiode als Startwert übernommen. Die effektiv gemessenen CO₂-Emissionen der Jahre 2022 (7.8 kgCO₂e/m²) und 2023 (5.6 kgCO₂e/m²) werden basierend auf dem REIDA-Standard dargestellt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Betrachtung entlang des CO₂-Absenkpfa- des sind:

- Die effektiv gemessenen Emissionen pro Energiebezugsfläche konnten von 2022 (7.8 kgCO₂e/m²) auf 2023 (5.6 kgCO₂e/m²) signifikant um ca. 28% reduziert werden

- Die effektiv gemessenen Emissionen pro Energiebezugsfläche sind geringer als die prognostizierten Emissionen aus dem Szenario «nachhaltiges Optimum»
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro Energiebezugsfläche liegen seit Lancierung des SPSS IFC deutlich unter dem CRREM-Zielpfad.

Auch die geplanten prognostizierten Emissionen im Zeitraum 2024 bis 2039 liegen zum Teil deutlich unter dem CRREM-Zielpfad. Damit kann eine positive Emissionsreserve für die Jahre 2040 bis 2050 aufgebaut werden. Im Jahr 2039 kreuzt der CRREM-Zielpfad den Absenkpfad.

Hinweis zur Datenberechnung: REIDA ermittelt die Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) mit einheitlichen Faktoren auf Basis der vermietbaren Fläche. Beim CO₂-Absenkpfad basiert die EBF auf SIA 2040¹. Zusätzlich werden bei Ermittlung des CO₂-Absenkpfads anteilig die Scope 3 Emissionen berücksichtigt.

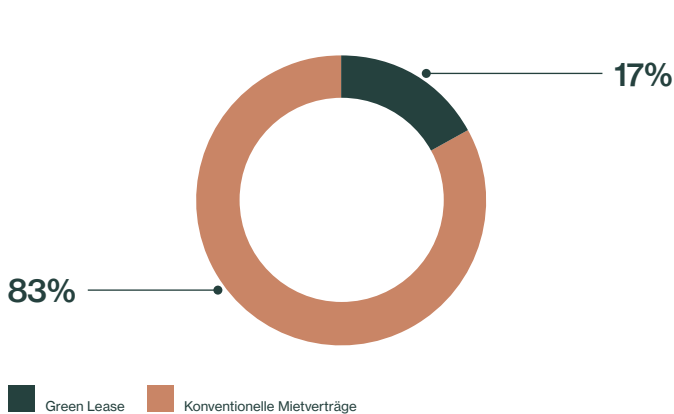
- **Nachhaltige Investitionsplanung:** Für eine laufende Verbesserung der ESG-Faktoren entwickeln wir für das bestehende Portfolio laufend spezifische Massnahmen. Für alle Liegenschaften wenden wir dabei eine strategische 10-Jahres-Nachhaltigkeitsplanung an. Dafür begutachten externe Nachhaltigkeitsspezialisten sämtliche Liegenschaften und erstellen 10-Jahres-Planungen zur nachhaltigen Sanierung. Die Planung umfasst eine Massnahmen- und Kostenplanung sowie die Auswirkungen auf den CO₂-Absenkpfad. Diese Planung dient als Basis für die Beurteilung von Sanierungsmassnahmen.
- **Sanierungs- und Ersatzmassnahmen:** Wir ersetzen Haustechnikkomponenten oder sanieren Gebäudeteile, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern. Dadurch muss weniger externe Energie bezogen werden. So ersetzen wir etwa die Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger und verbessern gleichzeitig die Gebäudehülle.
 - Bedano, Via d'Argine: Ersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Burgdorf, Emmentalstrasse: Planungsstart Ersatz Öl-Heizung durch Fernwärme
 - Solothurn, Hauptgasse: Ausbau von 33% der Mietfläche mit LED-Beleuchtung
 - Amriswil, Weinfelderstrasse 74: Planungsstart Elektromobilität an bestehender Tankstelle
 - Stabio, Via Laveggio 5: Planungsstart Ausbau aller Verkehrsflächen mit LED-Beleuchtung
- **Substitutionsmassnahmen:** Dazu zählen Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
 - Gesamtes Portfolio: Aufbau und Etablierung einer Organisation für Energiecontrolling (EC) und Betriebsoptimierung (BO) der einzelnen Liegenschaften durch externe Partner mit dem Ziel, die Nachhaltigkeitsziele schneller zu erreichen sowie eine Erfolgskontrolle zu ermöglichen
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: Erfolgreiche Realisierung Pilotprojekt EC/BO
 - Restliches Portfolio: Beauftragung EC/BO für die Umsetzung im nächsten Geschäftsjahr
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: Installation einer PV-Anlage
 - St. Gallen, Oberbüren: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
- **Zertifizierungen Bestand:** Rund 38% der Mietflächen sind mit international anerkannten Labels zertifiziert. Dies betrifft die Liegenschaften:
 - Centro Lugano Sud, Via Cantonale: BREEAM In-Use
 - Stabio, Via Laveggio 5: LEED New Construction, Platinum

¹⁾ Schlussbericht «Erweiterung des Gebäudeparkmodells gemäss SIA-Effizienzpfad Energie» von TEP Energy GmbH, Juni 2016

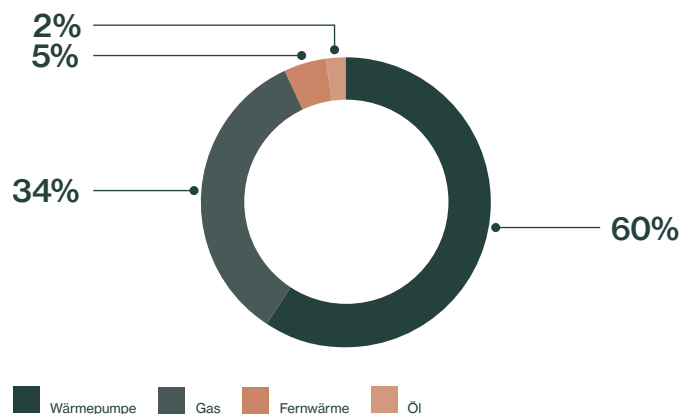
Die Zertifizierung der Rudolf-Diesel-Strasse in Winterthur mit dem System DGNB GiB¹ wird aktuell durchgeführt. Das finale Zertifikat wird Ende 2024 erwartet.

- **Green Lease:** Rund 17% der Soll-Miete des Portfolios ist an «Green Lease»-Mietverträge geknüpft. Mit diesen Verträgen treffen Mieter und Vermieter gegenseitige Vereinbarungen zu Nachhaltigkeitsaspekten.

«Green Lease» Verträge (in % Sollmiete)



Energiemix (in % EBF)



Energiemix: Das Portfolio bezieht die Wärmeleistung zu 65% aus nicht fossilen Brennstoffen (60% Wärmepumpen zuzüglich 5% Fernwärme). Lediglich eine Liegenschaft (Burgdorf) ist aktuell mit einer Ölheizung ausgestattet. Diesbezüglich laufen aktuell Abklärung zur Anbindung an die Fernwärme.

Social (S)

Umfrage Mieterzufriedenheit

- 2023 haben wir eine anonymisierte Mieterbefragung durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Aufgesetzt und abgewickelt hat die Umfrage das Schweizer Marktforschungsunternehmen LINK. Ein zentrales Ergebnis der Studie: Die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt ist hoch (7.4 Punkte) und liegt leicht über dem Benchmark (7.2). Die Studie weist über ein Tool Massnahmen aus, welche durch die Bewirtschaftung strukturiert bearbeitet werden.

Mitarbeiterschulungen

- Zur Förderung des Wissensaufbaus – etwa zu Nachhaltigkeitsthemen – führen wir regelmässig Mitarbeiterschulungen durch. Die Lunch&Learn-Veranstaltungen sind für die Mitarbeitenden kostenlos und werden von externen oder internen Fachspezialisten gestaltet.

Governance (G)

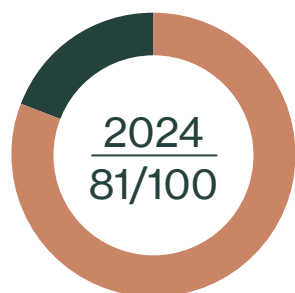
- Die Investoren erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen aus (Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen).

1) DGNB GiB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen Gebäude im Betrieb

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (AMAS): Die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wurden in diesem Berichtsjahr zum zweiten Mal ermittelt und veröffentlicht. Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, haben wir den aktuellen REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen»¹ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten erhoben. Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter mitgeteilt.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark): Nach der erfolgreichen Umsetzung der GRESB Grace-Period mit dem Erhalten der Green Star Auszeichnung haben wir im Berichtsjahr 2023/2024 zum ersten Mal öffentlich am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei haben wir mit 81 Punkten ein 3-Star Rating in der Kategorie Standing Investments erzielt.

2024 GRESB Score und Rating «Standing Investment»



UN PRI Signatory: Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den SPSS IFC unterzeichnet. Damit unterstreichen wir unser Ziel, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei unseren Anlageentscheidungen zu berücksichtigen – auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene. Im September 2023 haben wir zum ersten Mal an der Berichterstattung der UN PRI teilgenommen. Auch im Berichtsjahr 2023/2024 ist die Teilnahme am PRI-Rating erfolgt. Die Ergebnisse werden Ende November 2024 erwartet und auf der Homepage publiziert.

PACTA: Im April 2024 wurden für das Portfolio des SPSS IFC Unterlagen zur Klimaverträglichkeitsprüfung PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) des Bundes eingereicht. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

Umweltrelevante Kennzahlen «SPSS IFC»: Berücksichtigt wurden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG). Liegenschaften aus unterjährigen Transaktionen sind ebenfalls nicht relevant. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik klimabereinigt.

¹) REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA – KPIs (location-based)

	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften			
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	10	12
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	0	0
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	48 986	80 886
Massgebende Fläche EBF	m ² EBF	48 986	80 886
Abdeckungsgrad	EBF-%	100	100
Energieverbrauch	MWh / a	3 883	5 501
Energieintensität	kWh / m² EBF	79.3	68.0
Brennstoffe	%	43.2	46.2
Heizöl	%	10.6	3.7
Heizgas	%	32.7	33.7
Biomasse	%	0.0	8.8
Wärme	%	29.3	16.7
Nah- und Fernwärme	%	8.1	4.6
Umweltwärme	%	21.2	12.0
Elektrizität	%	27.5	37.1
Elektrizität Wärmepumpe	%	8.5	4.8
Elektrizität Allgemein	%	19.0	32.3
Anteil erneuerbare Energie	%	47.4	52.7
Anteil fossile Energie	%	46.9	39.8
CO₂e-Emissionen (Scope 1-2)	To. CO₂e / a	383	451
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1-2)	kgCO₂e / m² EBF	7.8	5.6
Scope 1	%	87.5	86.7
Heizöl	%	27.0	11.3
Heizgas	%	60.5	75.1
Biomasse	%	0.0	0.3
Scope 2	%	12.5	13.3
Nah- und Fernwärme	%	2.8	1.9
Anergene Emissionen ¹	%	6.3	5.9
Elektrizität Wärmepumpe	%	1.0	0.7
Elektrizität Allgemein	%	2.3	4.8
Wasserverbrauch	m³	10 357.2	16 587.4
Wasserintensität	m³ / m² EBF	0.2	0.2

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

CO₂e-Emissionsintensität: Verbesserung von 2022 auf 2023 um 28%. Im 2022 ist der Zukauf der Liegenschaft «Centro Lugano Sud» mit dem Energieträger Biomasse (Holz) erfolgt (Transaktion wurde im 2022 nicht berücksichtigt).

Die Kennzahlen 2023 haben sich gegenüber den Kennzahlen 2022 aus dem vorherigen Jahresbericht leicht verändert. Dies liegt an der präziseren Zuordnung der eingekauften Energie. Bei drei Liegenschaften wurde im Jahr 2023 die eingekaufte Energie neu dem Mieter und nicht wie im Vorjahr dem Eigentümer zugeordnet. Dadurch erfolgte eine Umverteilung der Emissionen von Eigentümerseitig (Scope 1-2) auf Mieterseitig (Scope 3.13).

1) Anergene CO₂e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

Erfolgsprojekte im Bereich Nachhaltigkeit

Förderung der Biodiversität und Erhalt der Artenvielfalt

Das Centro Lugano Sud aus dem SPSS IFC Portfolio hat das Zertifikat Natur & Wirtschaft erhalten. Die Stiftung Natur & Wirtschaft unterstützt Firmen auf dem Weg zu einem naturnahen Areal bei der Planung und Realisierung und berät, wenn es um die Pflege und Nutzung der Areale geht. Dies garantiert eine hohe ökologische Qualität der Areale und sichert diese langfristig durch regelmässige Rezertifizierungen. Eine naturnahe Gestaltung fördert nicht nur die Biodiversität, sondern sorgt gleichzeitig auch für eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität.

Mit dem Zertifikat werden Firmenareale ausgezeichnet, die durch ihren besonderen ökologischen Wert einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Artenvielfalt und der Lebensqualität, insbesondere in Industrie und Gewerbe-zonen leisten. Zweck ist die Förderung der Biodiversität sowie der Erhalt der Artenvielfalt.

Anforderungen:

- Mindestens 30% der gesamten Umgebungsfläche muss naturnah gestaltet sein
- Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden
- Die Bodenbeläge müssen durchlässig sein
- Es dürfen keine Gifte verwendet werden

Durch regelmässige Rezertifizierungen (alle fünf Jahre) wird sichergestellt, dass die hohen Standards eingehalten und kontinuierlich verbessert werden. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Förderung der Biodiversität bei, sondern sorgen auch für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Klimafonds Lugano Süd

Im Rahmen des Projekts zur Erweiterung des Einkaufszentrums Centro Lugano Sud in Grancia beantragte und erreichte der WWF, dass die neuen Parkplätze bezahlt werden (50 Rappen/Stunde). Die Einnahme aus den Parkplätzen werden an den Klimafonds Lugano Süd gespendet, um Klimaschutzmassnahmen zu finanzieren.

Der WWF Schweiz Italiana ist Teil des Ausschusses des Klimafonds, der die Projektanträge evaluiert.

Der Klimafonds hat viele Projekte unterstützt, darunter:

- Die Energieumwandlung des Einkaufszentrums, die nun zu 100% mit erneuerbarer Energie betrieben wird
- Verschiedene nachhaltige Mobilitätsprojekte in Pian Scaiolo
- Bildungs- und Sensibilisierungsprojekte zum Klimaschutz
- Die Renaturierung des Grüns im Zentrum von Lugano Süd



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Wesentliche Kennzahlen

17

Objekte im Eigentum

-28%

Reduktion CO₂ Emission pro m²

431.0 Mio. CHF

Verkehrswert

23.1 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL] annualisiert

25.4 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

105 485 m²

Mietfläche

5.38 Jahre

WAULT

31%

Anteil Office

29%

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

17%

Anteil «Green Lease» an Soll-Miete

5.30%

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

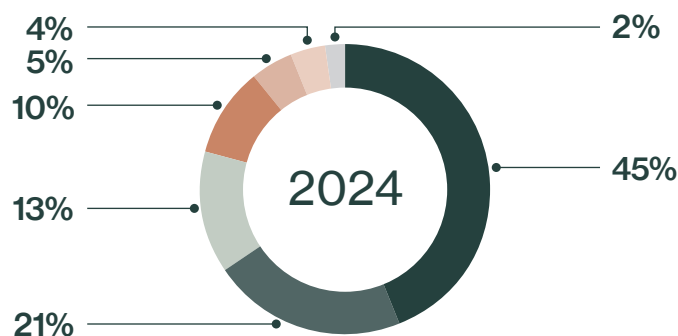
4.56%

Ø gewichtete Nettorendite

Portfoliostruktur

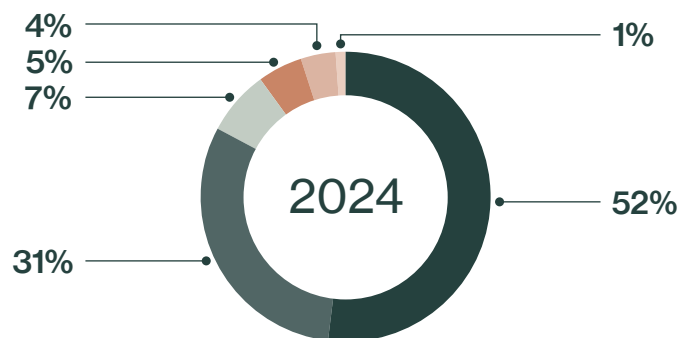
Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	30.09.2024	30.09.2023
■ Südschweiz	45%	45%
■ Zürich	21%	20%
■ Zentralschweiz	13%	14%
■ Ostschweiz	10%	10%
■ Nordwestschweiz	5%	5%
■ Bern	4%	4%
■ Westschweiz	2%	2%



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	30.09.2024	30.09.2023
■ Handel/Verkauf	52%	52%
■ Büro/Verwaltung	31%	32%
■ Gewerbe/Industrie	7%	6%
■ Lager/Archiv	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%



Vermögensrechnung

Aktiven in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 012 216	2 104 252
Grundstücke		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	430 989 000	434 824 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
Total Grundstücke	430 989 000	434 824 000
Sonstige Vermögenswerte	2 403 513	2 379 898
Gesamtfondsvermögen	435 404 729	439 308 150
Passiven in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-125 285 000	-182 985 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11 397 150	-9 916 654
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-136 682 150	-192 901 654
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000	0
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	-50 000 000	0
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	248 722 579	246 406 496
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 605 321	-2 616 294
Nettofondsvermögen	244 117 258	243 790 202

Anzahl Anteile im Umlauf	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	2 342 755	2 119 576
Ausgegebene Anteile	0	223 179
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	2 342 755	2 342 755
Nettoinventarwert pro Anteil	104.20	104.06
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	243 790 202	224 155 040
Ausschüttung	-10 308 122	-7 418 516
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	22 820 053
Gesamterfolg	9 885 179	4 233 625
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	750 000	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	244 117 258	243 790 202
Angaben früherer Jahre	Nettofonds- vermögen	Inventarwert pro Anteil
31.03.2024	236 149 733	100.80
30.09.2023	243 790 202	104.06
30.09.2022	224 155 040	105.75
Informationen zur Bilanz in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	750 000	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	3 000 ¹⁾

1) Die Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2024.

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Erträge der Bank- und Postguthaben	1 508	438
Mietzinseinnahmen	22 731 209	20 729 273
Sonstige Erträge	4 410	5 880
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	230 443
Total Ertrag	22 737 127	20 966 034
Aufwand in CHF	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–3 738 703	–2 585 824
Sonstige Passivzinsen	–731	–1 218
Unterhalt und Reparaturen	–725 812	–445 024
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	–1 593 949	–1 265 420
– Verwaltungsaufwand	[1] 0	0
Steuern und Abgaben:		
– Liegenschaftssteuern	–313 502	–385 465
– Gewinn- und Kapitalsteuern	–331 110	–265 000
– Abgaben	0	0
Revisionsaufwand	[2] –66 400	–66 708
Schätzungsaufwand	–69 040	–60 000
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–750 000	0
– Zuweisung	–750 000	0
– Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	–2 057 041	–1 983 737
– die Depotbank	–72 090	–71 281
– die Immobilienverwaltungen	[3] –262 968	–627 862
Sonstige Aufwendungen	–243 552	–191 994
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwand	–10 224 898	–7 949 533
Nettoertrag	12 512 229	13 016 501
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	434 977	0
Realisierter Erfolg	12 947 206	13 016 501
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–1 073 000	–8 170 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	–1 989 027	–612 876
Gesamterfolg	9 885 179	4 233 625

[1] Die Verwaltungshonorare der Liegenschaftsverwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.

[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 66.4 (Vorjahr TCHF 66.7). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

[3] Nachträgliche Weiterverrechnung Verwaltungshonorar an Mieter. Diese Praxisänderung führt dazu, dass sich das Verwaltungshonorar im aktuellen Geschäftsjahr um TCHF 483 reduziert (davon TCHF 283 aus Vorjahren).

Verwendung des Erfolgs in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Nettoertrag der Rechnungsperiode	12 512 229	13 016 501
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	3 880 721	1 172 342
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	16 392 950	14 188 843
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	11 479 500	10 308 122
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	4 913 450	3 880 721



Foto: Avenue J.-J. Rousseau, 2000 Neuchâtel

Anhang

	30.09.2024	30.09.2023
Kennzahlen		
Mietausfallrate	1.50%	3.29%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	40.67%	42.08%
Ausschüttungsrendite	4.88%	4.21%
Ausschüttungsquote	86.56%	79.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.25%	75.44%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0.63%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)	1.17%	1.28%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.05%	1.71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.11%	1.56%
Agio/Disagio	-3.55%	0.42%
Performance ²	0.06%	9.37%
Anlagerendite	4.56%	1.77%

1) FINMA Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung

2) Berechnung basierend auf Bid-Kursen

Angaben über Derivate

keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Der Betrag wird auf CHF 0.01 gerundet.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2024 bei 3.47%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2024 bei 3.48%.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften per 30.09.2024 Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Kommerziell	434 603 000	100.0%	430 989 000	100.0%	22 710 054	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Total	434 603 000		430 989 000		22 710 054	



Foto: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF)

Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag ¹	Mietzinsausfälle ¹	Bruttoerträge ¹ (Nettomietenwert)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 453 000	7 144 000	515 396	–	515 396	7.2%
Bedano , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	21 050 000	19 168 000	1 083 580	–	1 083 580	5.7%
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	1972	Alleineigentum (100%)	8 568 000	7 208 000	414 973	21 335	393 638	5.8%
Cham , Dorfplatz 2		verkauft	–	–	235 618	11 111	224 507	
Dietikon , Kirchstrasse 20	1987	Alleineigentum (100%)	14 682 000	16 953 000	616 782	2 340	614 442	3.6%
Grancia , Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	86 254 000	86 217 000	6 992 468	84 865	6 907 603	8.1%
Luzern , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 291 000	21 981 000	1 012 739	44 338	968 402	4.6%
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 211 000	9 614 000	495 312	9 190	486 122	5.2%
Oberbüren , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 632 000	27 730 000	1 569 895	–	1 569 895	5.7%
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	9 747 000	8 690 000	585 836	26 229	559 607	6.7%
Solothurn , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 500 000	19 883 000	796 549	–	796 549	4.0%
St. Gallen , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	8 969 000	8 634 000	351 667	–	351 667	4.1%
Stabio , Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 308 000	79 030 000	3 370 239	–	3 370 239	4.3%
Stabio , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 295 000	10 031 000	428 064	–	428 064	4.3%
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	25 185 000	23 676 000	1 118 959	165 255	953 704	4.7%
Thun , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 454 000	10 224 000	476 319	–	476 319	4.7%
Winterthur , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 744 000	20 028 000	626 630	–	626 630	3.1%
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	52 260 000	54 778 000	2 385 091	1 400	2 383 691	4.4%
Gesamttotal			434 603 000	430 989 000	23 076 116	366 063²	22 710 054³	5.3%

1) Nicht annualisiert

2) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 19 000

3) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 19 000 und übrigen einmaligen Ertrag von CHF 2 155

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind **30.09.2024**

	effektiv	maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	0.47%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	3.04%	9.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.50%	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen	n.a.	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile ¹	n.a.	2.50%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Gesamtinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	n.a.	2.50%
b) Vergütungen an die Depotbank		
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.03%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	keine	keine

1) ohne gewährte Rabatte

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften **30.09.2024**

Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	5 731 200

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren **30.09.2024**

1 bis 5 Jahre	50 000 000
> 5 Jahre	0

Anlagen **30.09.2024**

Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	430 989 000
Total Anlagen	430 989 000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.07.2024	30.10.2024	20 000 000	1.89%
Festvorschuss	30.08.2024	30.10.2024	29 900 000	1.76%
Festvorschuss	30.09.2024	30.10.2024	15 000 000	1.70%
Festvorschuss	30.09.2024	31.10.2024	43 385 000	1.75%
Festvorschuss	30.09.2024	31.10.2024	2 000 000	1.71%
Festvorschuss	30.09.2024	30.09.2025	15 000 000	1.45%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Festhypothek	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Total			175 285 000	1.78%

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2023–30.09.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	17.07.2023	17.10.2023	8 000 000	2.06%
Festvorschuss	31.08.2023	31.10.2023	30 000 000	2.18%
Festvorschuss	29.09.2023	31.10.2023	5 700 000	2.14%
Festvorschuss	17.10.2023	17.11.2023	4 800 000	2.06%
Festvorschuss	31.08.2023	30.11.2023	43 385 000	2.17%
Festvorschuss	31.08.2023	30.11.2023	39 100 000	2.19%
Festvorschuss	29.09.2023	30.11.2023	32 500 000	2.04%
Festvorschuss	29.09.2023	08.12.2023	24 300 000	2.04%
Festvorschuss	17.11.2023	22.12.2023	4 500 000	2.04%
Festvorschuss	08.12.2023	15.01.2024	24 300 000	2.06%
Festvorschuss	31.10.2023	30.01.2024	3 200 000	2.07%
Festvorschuss	30.11.2023	30.01.2024	17 800 000	2.06%
Festvorschuss	22.12.2023	30.01.2024	4 500 000	2.17%
Festvorschuss	31.10.2023	31.01.2024	32 500 000	2.13%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	4 300 000	2.27%
Festvorschuss	22.12.2023	31.01.2024	750 000	2.23%
Festvorschuss	15.01.2024	15.02.2024	21 800 000	2.06%
Festvorschuss	30.11.2023	29.02.2024	20 000 000	2.13%
Festvorschuss	30.01.2024	29.02.2024	25 500 000	2.07%
Festvorschuss	31.01.2024	29.02.2024	2 500 000	2.07%
Festvorschuss	31.01.2024	29.02.2024	35 050 000	2.26%
Festvorschuss	15.02.2024	15.03.2024	21 100 000	2.07%
Festvorschuss	29.02.2024	29.03.2024	20 000 000	2.11%

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	15.03.2024	15.04.2024	20 600 000	2.03%
Festvorschuss	29.02.2024	29.04.2024	28 700 000	2.03%
Festvorschuss	29.02.2024	30.04.2024	20 000 000	2.19%
Festvorschuss	28.03.2024	30.04.2024	500 000	1.83%
Festvorschuss	29.03.2024	30.04.2024	19 700 000	1.92%
Festvorschuss	31.03.2024	30.04.2024	250 000	2.03%
Festvorschuss	15.04.2024	22.05.2024	18 600 000	1.85%
Festvorschuss	29.04.2024	30.05.2024	28 700 000	1.86%
Festvorschuss	30.04.2024	30.05.2024	2 500 000	1.86%
Festvorschuss	30.11.2023	31.05.2024	23 385 000	2.11%
Festvorschuss	08.12.2023	31.05.2024	10 000 000	2.14%
Festvorschuss	29.02.2024	31.05.2024	14 500 000	2.18%
Festvorschuss	30.04.2024	31.05.2024	20 000 000	1.95%
Festvorschuss	30.04.2024	31.05.2024	17 950 000	2.03%
Festvorschuss	22.05.2024	14.06.2024	18 600 000	1.84%
Festvorschuss	30.05.2024	28.06.2024	31 200 000	1.85%
Festvorschuss	31.05.2024	28.06.2024	43 385 000	1.95%
Festvorschuss	31.05.2024	28.06.2024	42 000 000	2.01%
Festvorschuss	14.06.2024	28.06.2024	18 600 000	1.83%
Festvorschuss	28.06.2024	30.07.2024	31 900 000	1.99%
Festvorschuss	28.06.2024	30.07.2024	43 385 000	1.80%
Festvorschuss	28.06.2024	30.08.2024	29 900 000	1.80%
Festvorschuss	30.07.2024	30.08.2024	9 100 000	1.95%
Festvorschuss	30.08.2024	06.09.2024	8 000 000	1.99%
Festvorschuss	28.06.2024	30.09.2024	30 000 000	1.79%
Festvorschuss	30.07.2024	30.09.2024	43 385 000	1.82%
Festvorschuss	06.09.2024	30.09.2024	2 000 000	1.90%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 30.09.2024)

Käufe

<u>Ort, Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Verkehrswert</u>
Keine		

Verkäufe

<u>Ort, Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Verkaufspreis</u>
Cham, Dorfplatz 2	Kommerziell genutzte Liegenschaft	7 000 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

<u>Mieter</u>	<u>Ort der Liegenschaft</u>	<u>Anteil in % der Mietzinseinnahmen</u>
VF International Sagl	Stabio	16.7%
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren	12.5%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	5.6%

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021)).

Änderungen Fondsvertrag

In der Rechnungsperiode wurde folgende Anpassung im Fondsvertrag vorgenommen und auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch», Publikationsorgan des Immobilienfonds, publiziert am 9. Januar 2024: Gültiger Fondsvertrag vom 9. Januar 2024, ersetzt den Fondsvertrag vom 18. September 2023. Genehmigung durch die FINMA mit Verfügung vom 8. Januar 2024. Ergänzt wurden insbesondere die ESG-Bestimmungen im Fondsvertrag und im Prospekt. Zusätzlich erfolgte am 16. April 2024 eine Anpassung des Prospekts aufgrund der personellen Veränderungen in der Geschäftsleitung der Fondsleitung sowie der Delegation von Tätigkeiten der Fondsleitung an Dritte.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Es bestehen gegenwärtig keine den SPSS IFC betreffenden, wesentlichen, offenen Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag.

Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Geschäftsführende Personen der Fondsleitung

Per 1. April 2024 erfolgte auf der CFO-Position der Fondsleitung der Wechsel von Philippe Brändle zu Bernhard Rychen. Dieser Wechsel umfasst auch das Risk Management des SPSS IFC, welches neu als eigenständige Abteilung geführt wird. Bernhard Rychen führt die Risk-Abteilung der Fondsleitung interimsmässig, voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2024. Danach wird ein neuer Head Risk diese Abteilung führen. Seit 1. Juli 2024 ist zudem Deniz Orga neues Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung. Deniz Orga führt den Bereich Swiss Prime Anlagestiftung innerhalb der Fondsleitung. Mit der Integration der Immobiliensparte der Fundamenta Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions AG wird Ricardo Ferreira, Leiter des Bereichs Fundamenta-Produkte innerhalb der Swiss Prime Site Solutions AG, ebenfalls in die Geschäftsleitung der Fondsleitung eintreten.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Bewertungsbericht



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Swiss Prime Site Solutions AG
SPSS IF Commercial
Alpenstrasse 15
6300 Zug

30. September 2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2024

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (nachstehend «SPSS IF Commercial») durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2024 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Konzept der bestmöglichen Nutzung wurde nicht angewendet.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Netto Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell be-



rücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bei der Modellierung der zu erwartenden Netto Cash Flows werden Indexierung und Zahlungen gemäss den laufenden Mietverhältnissen berücksichtigt. Nach deren Ablauf werden Mieterträge auf Basis von am Markt beobachtbaren Vergleichswerten eingeschätzt. Die eigentümergeitig anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden auf Basis von historischen Liegenschaftsdaten sowie am Markt beobachtbaren Vergleichswerten erfasst. Für die eigentümergeitig anfallenden Instandsetzungskosten werden auf Basis einer Zustandsanalyse die Restlebensdauer sowie die Investitionssumme der einzelnen Bauteile bestimmt. Auf dieser Grundlage werden eine periodische Erneuerung und eine jährliche Instandsetzungszahlung abgeleitet, welche mit am Markt beobachtbaren Vergleichswerten abgeglichen werden.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 17 Objekte im Portfolio des SPSS IF Commercial. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2023 bis 30.09.2024 wurden keine Liegenschaften akquiriert. Es wurde eine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden insgesamt 12 Liegenschaften neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2024 bei 3.47%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2024 bei 3.48%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 430'989'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	17	430'989'000	3.47%	3.48%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Laura Blaufuss MRICS
Director

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 26-36) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazu gehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazu gehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.



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

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEN-
GESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT
Jahresrechnung 2023/2024

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. November 2024



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

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

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

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

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

Januar 2024



TEIL 1: PROSPEKT	4
1. Informationen über den Immobilienfonds	4
1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	4
1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	4
1.3 Rechnungsjahr	5
1.4 Prüfgesellschaft.....	6
1.5 Anteile	6
1.6 Kotierung und Handel	6
1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	6
1.8 Verwendung der Erträge	7
1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	8
1.10 Nettoinventarwert	8
1.11 Vergütungen und Nebenkosten	9
1.12 Einsicht der Berichte	12
1.13 Rechtsform des Anlagefonds.....	12
1.14 Die wesentlichen Risiken.....	12
1.15 Liquiditätsrisikomanagement	13
2. Informationen über die Fondsleitung	15
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	15
2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung	15
2.3 Verwaltungs- und Leitorgane	16
2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	17
2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben.....	17
2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	17
3. Informationen über die Depotbank	19
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank	19
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank.....	19
4. Informationen über Dritte	21
4.1 Zahlstellen	21
4.2 Vertreiber	21
4.3 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben.....	21
4.4 Schätzungsexperten	21
5. Weitere Informationen	22
5.1 Nützliche Hinweise	22
5.2 Publikationen des Immobilienfonds	22
5.3 Versicherungen der Immobilien.....	22
5.4 Verkaufsrestriktionen.....	22
6. Weitere Anlageinformationen	24
6.1 Bisherige Ergebnisse.....	24
6.2 Profil des typischen Anlegers.....	24
6.3 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland	24



7. Nachhaltigkeitspolitik	25
7.1 Nachhaltigkeitsansatz.....	25
7.2 Nachhaltigkeitsrisiken.....	29
7.3 Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz	30
8. Ausführliche Bestimmungen	31
TEIL 2: FONDSVERTRAG	32
I Grundlagen	33
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	34
III Richtlinien der Anlagepolitik	42
A Anlagegrundsätze	42
B Anlagetechniken und -instrumente	47
C Anlagebeschränkungen.....	48
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	50
V Vergütungen und Nebenkosten	54
VI Rechenschaftsablage und Prüfung	58
VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	59
VIII Publikationen des Immobilienfonds	60
IX Umstrukturierung und Auflösung	61
X Änderung des Fondsvertrages	64
XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand	65



Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt¹ und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 20. September 2021 genehmigt.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

¹ Vereinfachter Prospekt anstelle des Basisinformationsblatts (Übergangsfrist bis am 31. Dezember 2022).



In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerrechtlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant FFI – Local FFI (FATCA-konform errichtetes registriertes Finanzinstitut – Finanzinstitut mit Lokalkundschaft) im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.



1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG AG, Zürich.

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Die Anteilklassen stellen keine segmentierten Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilsklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Anteilsklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Banque Cantonale Vaudoise sicher, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren.

Kontaktperson für Sekundärmarkt

Immo Desk

E-Mail: immo.desk@bcv.ch

Telefon: 021 212 40 96

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig



zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (für international investierende Produkte innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres) (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler in den Publikationsorganen.

1.8 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.



1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial besteht hauptsächlich darin, langfristig den Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten und eine stabile Rendite für den Anleger zu generieren.

1.9.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie direkt in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Der Investitionsfokus liegt bevorzugt auf gewerblich genutzten Liegenschaften, die eine hohe Mieterdiversifikation und/oder Mieter mit hochgradiger Bonität und Reputation aufweisen. Dabei soll die langfristige Nutzungsverteilung mit Schwerpunkt auf Büro- und Verkaufsflächen liegen. Weitere Nutzungen können in untergeordneter Rolle ergänzt werden. Wohnnutzungen stehen nicht im Fokus, können aber erworben werden, insbesondere wenn weitere Wertsteigerungen durch Umnutzungs- und Ausnutzungspotentiale realisiert werden können. Die Umsetzung von Projektentwicklungen soll generell möglich sein. Aufgrund eines proaktiven Managementansatzes (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse, etc.) werden Wertschöpfungspotentiale früh identifiziert und realisiert.

Ausführungen zur Nachhaltigkeitspolitik finden sich in Ziffer 7 hiernach.

1.9.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.



1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung

— höchstens 1% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Ausserdem können aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.12.3 des Prospekts bezahlt werden.

Depotbankkommission der Depotbank

— höchstens 0.05% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds keine Kommission.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) sollte mit Abschluss des ersten Geschäftsjahres den Wert von 0.95% nicht übersteigen.

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus



bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Organisation von Roadshows
- Teilnahme an Veranstaltungen und Messen
- Herstellung von Werbematerial
- Schulung von Vertriebsmitarbeitern

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);



- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungs- und Aufbau-phase einer kollektiven Kapitalanlage;
- Das Eingehen einer unwiderruflichen Verpflichtung des Anlegers zur Zeichnung, Übernahme und Liberierung von Anteilen bis zu einer von der Fondsleitung festge-setzten Frist («Pre-Commitment»).

Auf Anfrage des Anleger legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kos-tenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In-und Ausland

- höchstens 2.5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber gern im In- und Ausland

- höchstens 2.5%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbe-zahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 2 des Fondsver-trags)

Zuschlag zum Inventarwert:

- höchstens 1.5%

Abzug vom Inventarwert:

- höchstens 1.5%

1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile (“soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing ag-reements“) geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten “soft commissions“ geschlossen.



1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahme-kommission belastet.

1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in nachfolgenden Risiken.

Marktrisiken: Der Wert der Immobilien ist abhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, der spezifischen Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in den verschiedenen Regionen, der Veränderung der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen sowie der Veränderung der Inflation. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den gehaltenen Liegenschaften führen.

Liquiditätsrisiken: Der Immobilienmarkt gilt grundsätzlich als illiquide. Deshalb können sich je nach Ausprägung negative Auswirkungen auf die Preise ergeben. Insbesondere bei einem kurzfristigen Kauf oder Verkauf von grösseren Immobilien kann es bei ungünstigen Voraussetzungen und Marktlagen zu Preiszugeständnissen kommen.



Bewertungsrisiken: Die Bewertung der Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu zählen unter anderem Annahmen über die Entwicklung der Marktmieten, Leerstände und Diskontierungszinssätze, die von unabhängigen Schätzungsexperten im Rahmen der Bewertung bestimmt werden. Ein allfälliger Verkaufspreis kann in Abhängigkeit der Marktnachfrage vom Wert der Liegenschaft abweichen.

Kursrisiken: Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilsurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio).

Projektrisiken: Die Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften unterliegt, insbesondere bei Grossprojekten, Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken. Aufgrund von nicht ausschliessbaren Kostenüberschreitungen und Terminverzögerungen können sich negative Auswirkungen auf den Fonds ergeben.

Bewilligungsrisiken: Bei Projektentwicklungen besteht die Gefahr, dass die erforderlichen Bewilligungen nicht (fristgerecht) erteilt werden und/oder durch nicht vorhersehbare Einsparungen verzögert werden können.

Die Nachhaltigkeitsrisiken und die Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz werden unter Ziffer 7.2 und 7.3 aufgeführt.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds halbjährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen:

Das Marktliquiditätsrisiko auf der Aktivseite:

Das Risiko besteht darin, dass nicht ausreichend Zahlungsmittel generiert werden können, um die Zahlungsverpflichtungen fristgerecht zu decken, insbesondere im Fall unerwartet hoher Rückgabeverlangen.

Das Liquiditätsrisiko auf der Passivseite:

Das Risiko besteht hauptsächlich darin, dass Verpflichtungen, z.B. aus Bauprojekten oder durch Anteilscheinrückgaben ausgelöste hohe Mittelabflüsse nicht rechtzeitig oder nicht



ausreichend bedient werden können, ohne dabei die Portfolioallokation negativ zu beeinflussen oder Abschläge beim Verkauf der Immobilienwerte erfolgen.

Im Rahmen des Liquiditätsrisikomanagements wird einerseits Verkäuflichkeit der Immobilien und Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktumfelds beurteilt, andererseits die Finanzierung des Anlagefonds, das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital sowie die Laufzeit der Fremdfinanzierung beurteilt. Zur Einschätzung des Liquiditätsrisikos werden Stresstests und Szenarioanalysen durchgeführt. Die Erkenntnisse aus diesen Analysen fließen in das Liquidity- & Liability-Management ein.



2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Prime Site Solutions AG. Seit der Gründung im Jahre 2017 als Aktiengesellschaft ist die Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zug im Anlagegeschäft tätig. Die Bewilligung zur Tätigkeit als Fondsleitung wurde der Swiss Prime Site Solutions AG am 09.09.2021 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erteilt. Am 09.08.2022 fusionierte die Swiss Prime Site Solutions AG mit der Akara Funds AG und der Akara Real Estate Management AG und am 26. September 2024 fusionierte die Swiss Prime Site Solutions AG mit der Fundamenta Group Immobilien Holding AG.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per Datum dieses Prospekts zwei Immobilienfonds, wobei sich die Summe der darin insgesamt verwalteten Vermögen (GAV) am 31.12.2023 auf rund CHF 3'149 Mia. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per Datum dieses Prospekts insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Geschäftsführung von und Vermögensverwaltung für Akara Property Development 1 KmGK
- Geschäftsführung von und Anlageberatung für Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen
- Anlageberatung für qualifizierte Anleger, einschliesslich börsenkotierte Unternehmen
- Verwaltung und Bewirtschaftung der den kollektiven Kapitalanlagen zugrundeliegenden Liegenschaften, einschliesslich Entwicklung dieser Liegenschaften und Bauprojekte
- Erbringung von Dienstleistungen für Dritte und für von der Fondsleitung verwaltete kollektive Kapitalanlagen im Bereich strategische Beratung, Vermietung, Durchführung von Bauprojekten und Transaktionen betreffend Liegenschaften und Liegenschaftsportfolios

Adresse der Fondsleitung:

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, www.spssolutions.swiss



2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Präsident:

Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)

Vizepräsident:

Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)

Mitglied:

Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW) (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hüneberg, CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe und Mitglied des Verwaltungsrats der Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, und Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon, COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Orga, von Solothurn, in Uitikon, COO Swiss Prime Anlagestiftung



- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig GL-Mitglied der Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, sowie Direktor mehrerer Fundamenta-Anlagegefässe)

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1.5 Mio. CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist eine 100%ige Tochter der Swiss Prime Site AG, Zug.

2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden durch die Fondsleitung wahrgenommen, es findet keine Delegation statt.

Teilaufgaben in den Bereichen Real Estate Controlling, Accounting, IT und Infrastruktur und Human Resources sind an die Swiss Prime Site Management AG, Zug delegiert.

Die Liegenschaftsbewirtschaftung und Liegenschaftsbuchhaltung ist vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur delegiert.

Die Swiss Prime Site Management AG und die Wincasa AG zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Swiss Prime Site Solutions AG und der Swiss Prime Site Management AG resp. Wincasa AG abgeschlossener Vertrag.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.



Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.



3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank, spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.



Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA („Reporting Model 2 FFI“) des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") unterliegt, registriert.



4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist: Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertreiber

Es sind keine Vertriebssträger mit dem Vertrieb des Immobilienfonds beauftragt, die direkt zulasten des Immobilienfonds entschädigt werden.

4.3 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Für die Angaben betreffend der Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben vgl. Abschnitt 2.5 in diesem Dokument.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Laura Blaufuss, Manager Real Estate Advisory, Head Real Estate Valuation, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
- Sebastian Zollinger, Director, Head Real Estate Advisory, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügen über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Swiss Prime Site Solutions AG und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.



5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer 113 909 906
Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF)

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.spsolutions.swiss abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen, mindestens aber halbjährlich, auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch.

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:
 - Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.



Anlegern, die US Persons sind oder die im Auftrag oder auf Rechnung von US Persons oder mit von US Persons zur Verfügung gestellten Mitteln Anteile zeichnen, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Eine US Person ist eine Person, die: (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist; (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US Wertpapiergesetzes von 1933 in der geltenden Fassung (17 CFR § 230.902(k)) ist; (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist; (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.



6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Die bisherigen Ergebnisse sind dem letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds.

6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die ihren Fokus auf einen nachhaltigen Ertrag setzen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes bzw. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

6.3 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland

Der Fonds bzw. die Fondsleitung speichert die Anlegerdaten elektronisch. Dabei kann eine Cloud-Lösung zur Anwendung kommen, wobei Daten an externe Unternehmen ausgelagert werden, deren Server ihren Standort im Ausland haben. Die Bestimmungen über die grenzüberschreitende Bekanntgabe von Daten nach Art. 6 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG) werden eingehalten. Mit der Zeichnung von Anteilen des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial willigen die Anleger dem diesbezüglichen Datentransfer ins Ausland zu.



7. Nachhaltigkeitspolitik

7.1 Nachhaltigkeitsansatz

A. Einbezug von ESG-Faktoren in Anlageprozess

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 systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

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

Akquisition von Bestandsimmobilien

Bei der Prüfung neuer Anlagen (Ankäufe, Entwicklungen) wird intern eine systematische ESG Due Diligence Prüfung („DD-Prüfung“) auf Basis von Vorortbegehungen und Desk Research durchgeführt. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und Potentiale identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. Die bestehenden DD-Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandsliegenschaften sind dabei um spezifische ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)² verwendet. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due Diligence Checklisten mit ESG-Kriterien fest integriert und werden berücksichtigt.

Portfolio- und Asset Management

Im Bestandsportfolio wird die Berücksichtigung von ESG-Aspekten durch konkrete Anforderungen und entsprechende Massnahmen im Bereich des Bestandes- und Bauprojekt-Managements (wie unter Abschnitt B. „Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen« hier-nach beschrieben) umgesetzt.

²<https://www.snbs-hochbau.ch/>.



B. Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen

Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

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)³. 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.

Massnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele:

- 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 CRREM⁴-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Der CRREM stellt transparente, wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die an den Pariser Klimazielen ausgerichtet sind, den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C begrenzen und 1,5 °C anstreben, zur Verfügung. Mithilfe des CRREM können die CO₂-Emissionen eines Gebäudes während der Nutzungsphase kontinuierlich gemessen und mit den Reduktionszielen verglichen und bewertet werden.

³ <https://ghgprotocol.org/>.

⁴ <https://www.crrem.eu/>.



Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfad werden Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und allgemein bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfad schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert. 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. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Geschäftsberichtserstattung⁵ enthalten.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Kriterien werden für das bestehende Portfolio spezifische Massnahmen entwickelt. Für alle Liegenschaften kommt dabei 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 und wird als Basis für die Beurteilung von allfälligen Sanierungsmassnahmen für künftig zu erwerbende Objekte automatisiert ausgelöst. Mit der Umsetzung der nachhaltigen Investitionsplanung wird das CO₂-Reduktionsziel bei jeder Immobilie und damit auf Portfolioebene erreicht. Die nachhaltige Investitionsplanung wird konsequent für jedes Objekt innerhalb von 12 Wochen nach Erwerb erstellt und dann regelmässig aktualisiert.

Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, sodass weniger externe Energie bezogen werden muss, wie z.B. Ersatz der Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudehülle.

- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss am oder im Gebäude verringern. Dies kann durch die Erzeugung von emissionsfreiem Strom am Grundstück erwirkt werden, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird (z.B. Ersatz

⁵ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



emissionsbehafteter Strommix des öffentlichen Netzes durch emissionsfreien PV-Strom (Strom aus Photovoltaik-Anlagen) oder Seewassernutzung).

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

Durch das aktive Abholen der Mieterbedürfnisse können deren Interessen besser erkannt und durch die Bewirtschaftung berücksichtigt werden. Der langfristige Wert für die Mieter als wichtige Stakeholder wird somit nachhaltig erhöht.

- Massnahmen zur Förderung 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. Anhand des Feedbacks der Mieterinnen und Mieter werden konkrete Massnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit abgeleitet. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung berichtet die Fondsleitung transparent über ihre Nachhaltigkeitsperformance. Darüber hinaus nimmt der Immobilienfonds aktuell am für die Immobilien- und Finanzindustrie führenden ESG-Benchmark „Global Real Estate Sustainability Benchmark“ (GRESB)⁶ teil. Dabei analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien. Ausserdem ist die Fondsleitung UNPRI (UN Principles for Responsible Investment)⁷ Signatory. Die Umsetzung der PRI soll ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen (ESG-Themen) bewirken sowie die Unterstützung der Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen sicherstellen.

Massnahmen zur Schaffung und Erhöhung der Transparenz:

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung⁸. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen (Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen) aus. Die Intensitäten werden als relative Kennzahlen pro

⁶ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁷ <https://www.unpri.org/>.

⁸ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. 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.

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden gemäss den Vorgaben der Real Estate Investment Data Association (REIDA⁹) ermittelt. REIDA hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO₂-Emissionen von Liegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

- **ESG-Benchmarking:** Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Durch die regelmässige GRESB-Teilnahme wird die kontinuierliche Umsetzung der Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios erleichtert. 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. Damit unterstreicht die SPSS ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Ziel ist eine regelmässige Teilnahme am jährlichen PRI-Rating.

Weiter wurde auf Ebene der Fondsleitung eine dezidierte Stelle (Head Sustainability) zur Förderung der Umsetzung der Nachhaltigkeit und Beratung des Immobilienfonds in Nachhaltigkeitsbelangen sowie eine Nachhaltigkeits-Taskforce mit Fokus zur Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie etabliert. Dies bewirkt die Förderung und Gewährleistung der Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik sowie Integration von ESG-Faktoren in verschiedene Phasen des Anlageprozesses.

7.2 Nachhaltigkeitsrisiken

Im Zuge des Klimawandels ergeben sich zunehmend Risiken, die bei ihrem Eintreten einen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können und zu nicht vorhergesehenen Verlusten, im Extremfall sogar zu einem vollständigen Wertverlust, führen können. Dabei wird bei diesen sogenannten Nachhaltigkeitsrisiken zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken unterschieden.

⁹ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.



Physische Risiken ergeben sich durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse wie das verstärkte Auftreten von extremen Wetterereignissen (z.B. orkanartige Winde oder heftige Niederschläge mit Überschwemmungen) und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio. Übergangsrisiken entstehen durch die Reaktion der Gesellschaft auf den Klimawandel wie die Entstehung neuer gesetzlicher, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und technologischer Rahmenbedingungen (z.B. verschärfte Vorschriften betreffend der Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz).

Auf Fondsebene ist die Beurteilung möglicher Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken sowie die Definition entsprechender Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen, gemäss den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken aktuell im Aufbau.

Ausserdem werden die Auswirkungen von physischen Risiken weitgehend über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

7.3 Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz

Das Fehlen von gemeinsamen Standards im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Ansätzen bei der Definition von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und der Erreichung von ESG-Zielen führen. Es gibt zurzeit kein allgemeingültiges Rahmenwerk mit verbindlichen ESG-Kriterien, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Die Abwesenheit eines etablierten Standards erschwert die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte hinsichtlich ihrer nachhaltigen Anlageziele. Bei der Bewertung durch die Fondsleitung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein Ermessenspielraum bei der Anwendung und Interpretation von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess vorhanden. Als Grundlage für den Analyseprozess dienen der Fondsleitung Verbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern, deren Datenqualität nur eingeschränkt überprüfbar ist. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit der Fondsleitung von der Qualität sowie der Pünktlichkeit der bezogenen Daten.

Trotz entsprechender Kontrollmechanismen kann eine Fehleranfälligkeit bzw. eine unvollständige Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht ganz ausgeschlossen werden.

Das von der Fondsleitung angestrebte Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 ist ausserdem von verschiedenen externen Faktoren wie Dauer von Baubewilligungsverfahren, Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie, Lieferzeiten, Entwicklung von neuen nachhaltigen Materialien und Technologien etc. abhängig.



8. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.



Teil 2: Fondsvertrag

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Vertraglicher Anlagefonds Schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“
für qualifizierte Anleger (nachfolgend: „Immobilienfonds“)



I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist Swiss Prime Site Solutions AG, mit Sitz in Zug.
3. Depotbank ist Banque Cantonale Vaudoise, mit Sitz in Lausanne.
4. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
 - a) im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern¹⁰ anbieten zu müssen,
 - b) über die Pflicht, lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen; derartige Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen (§ 15),
 - c) über die maximalen Belastungsgrenzen für die Grundstücke (§ 14); diese sind jedoch innert fünf Jahren zu erfüllen,
5. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

¹⁰ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.



II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbstständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.



4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.



§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;



- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

- 6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
- 7. Die Depotbank stellt sicher, dass der Kreis der Anleger stets auf qualifizierte Anleger i. S. v. Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG und nachfolgendem § 5 Ziff. 1 beschränkt bleibt. Zu diesem Zweck darf sie bei einer Prüfung des Anlegerkreises insbesondere auf eine schriftliche Bestätigung eines beaufsichtigten Finanzintermediärs abstellen, sofern der Finanzintermediär darin bestätigt, dass die bei ihm gebuchten Anleger nach seinem besten Wissen für die Anlage qualifizieren, indem er mittels Prozessen oder regelmässiger Prüfungen die Qualifikation der bei ihm gebuchten Anleger sicherstellt. Stellt die Depotbank fest, dass die Anleger den in §5 Ziff. 1 festgelegten Kriterien nicht entsprechen, informiert sie umgehend die Fondsleitung.
- 8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer



Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungs-experten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die qualifizierten Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, das Riskmanagement oder Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen,



dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Eine Kündigung ist erstmals auf den 30. September 2022 mit Wirkung auf den 30. September 2023 möglich.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal vier Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;



- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist zurzeit nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.



6. Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse des entsprechenden Teilvermögens umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, muss die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse des entsprechenden Teilvermögens oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme der betreffenden Anteile im Sinne von § 5 Ziff. 7 vornehmen. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die zwangsweise Rückzahlung der Anteile bis spätestens zum nächsten Rückzahlungstermin aufschieben.



III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen (siehe § 15). Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Der Fonds investiert das Vermögen grundsätzlich direkt in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Der Investitionsfokus liegt bevorzugt auf gewerblich genutzten Liegenschaften, die eine hohe Mieterdiversifikation und/oder Mieter mit hochgradiger Bonität und Reputation aufweisen. Dabei soll die langfristige Nutzungsverteilung mit Schwerpunkt auf Büro- und Verkaufsflächen liegen. Weitere Nutzungen können in untergeordneter Rolle ergänzt werden. Wohnnutzungen stehen nicht im Fokus, können aber erworben werden, insbesondere wenn weitere Wertsteigerungen durch Umnutzungs- und Ausnutzungspotentiale realisiert werden können. Die Umsetzung von Projektentwicklungen soll generell möglich sein. Aufgrund eines proaktiven Managementansatzes (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse, etc.) werden Wertschöpfungspotentiale früh identifiziert und realisiert.

Die Fondsleitung verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik (vgl. Ziffer 5 nachfolgend).

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.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an Schweizer Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, welche an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

- 3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung



der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.
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 Ankaufsprozess 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)¹¹. 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

¹¹<https://ghgprotocol.org/>.



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 CRREM¹²-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfaades 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, so dass weniger externe Energie bezogen werden muss.

¹² <https://www.crrem.eu/>.



- 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 Geschäftsberichterstattung¹³. 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)¹⁴ 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 GRESB¹⁵ stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel ist eine regelmässige GRESB-Teilnahme zur kontinuierlichen Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios.
- PRI-Rating¹⁶: 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.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

¹³ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹⁴ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

¹⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁶ <https://www.unpri.org/>.



2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke



1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat eine Ausnahme bewilligt, gemäss welcher während der ersten fünf Jahre seit der Lancierung des Fonds die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen darf. Nach Ablauf von fünf Jahren seit Lancierung des Fonds, darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1^{bis} KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
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 Pflegeheime etc.) bis höchstens 50%.



IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken (CHF) berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie allenfalls bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechne-



ten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Handel sowie Sacheinlagen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG besteht keine Pflicht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.



Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

Bei der Kursstellung durch die Bank oder das Wertpapierhaus können allerdings die sich marktmässig bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert, und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;



- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfungsgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
 8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfungsgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.



V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2.5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2.5% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0,5% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05% des Gesamtfondsvermögens (Depotbankkommission). Die Zahlung erfolgt vierteljährlich auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende



des vorangegangenen Quartals. Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds keine Kommission.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Auf-rechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds oder allfälliger Teilvermögen;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwerts des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;



- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises; bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften



(Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung von bis zu 2% belastet werden. Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler werden gesondert verrechnet.

- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis zu maximal 9% der Baukosten.
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
 8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
 9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
 10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
 11. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.



VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfungsgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Landesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.



VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.



VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Publikationsorgan. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.



IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die Rücknahmebedingungen,
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;



e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.



§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.



X Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.



XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 9. Januar 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 18. September 2023.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 8. Januar 2024.

Die Fondsleitung:

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Die Depotbank:

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne