



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
Immobilienfonds



## 6. EMISSION

# Emissionsprospekt

<b>Zeichnungsfrist:</b>	vom 13. bis zum 24. April 2026, 12.00 Uhr		
<b>Bezugsverhältnis:</b>	Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Fünf (5) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.		
<b>Anzahl der zu emittierenden Anteilen:</b>	Maximal 701'926		
<b>Ausgabepreis:</b>	<b>CHF 105.80</b> netto je neuen Anteil		
<b>Liberierung:</b>	30. April 2026		
<b>Fondsleitung:</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug		
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne		
<b>Valorenummer / ISIN / Symbol:</b>	Anteile:	113 909 906 / CH1139099068 / IFC	
	Bezugsrechte:	153 171 407 / CH1531714074 / IFC1	

### 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 Anlegerinnen und Anleger geeignet.



# 1. INHALT

<b>1.</b>	<b>INHALT .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>WICHTIGE HINWEISE.....</b>	<b>5</b>
2.1	Inhalt des Emissionsprospekts .....	5
2.2	Keine Empfehlung .....	5
<b>3.</b>	<b>RISIKEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS .....</b>	<b>9</b>
4.1	Im Allgemeinen.....	9
4.2	U.S.A., U.S. persons .....	9
<b>5.</b>	<b>ZEICHNUNGSANGEBOT .....</b>	<b>10</b>
5.1	Ausgegebene Anteile .....	10
5.2	Zeichnungsfrist .....	10
5.3	Bezugsverhältnis .....	10
5.4	Ausgabepreis .....	10
5.5	Ausübung des Bezugsrechts .....	10
5.6	Bezugsrechtshandel.....	11
5.7	Liberierungsdatum.....	11
5.8	Verkaufsrestriktionen .....	11
5.9	Verbriefung .....	11
5.10	Dividendenberechtigung .....	11
5.11	Handel der Anteile .....	11
5.12	Force Majeure .....	11
<b>6.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL .....</b>	<b>12</b>
6.1	Verwendung des Emissionserlöses .....	12
6.2	Zielmarkt & Anlageziele.....	12
6.3	Kennzahlen per 30.09.2025 (geprüfter Jahresabschluss).....	12
6.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren .....	12
6.5	Entwicklung des NAV je Anteil in den letzten drei Jahren .....	13
6.6	Kapitalveränderungen in den letzten Jahren .....	13
6.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss per 30. September 2025 .....	13
6.8	Aussichten für den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial .....	13
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>KONTAKTE .....</b>	<b>15</b>
8.1	Fondsleitung .....	15
8.2	Depotbank.....	15
<b>9.</b>	<b>VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS .....</b>	<b>16</b>

**ANHANG 1: GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 30.09.2025**

**ANHANG 2: PROSPEKT MIT INTEGRIERTEM FONDSVERTRAG**



Der vorliegende Emissionsprospekt, zusammen mit dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie den weiteren Anhängen (zusammen der „Prospekt“), bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (nachstehend auch der „SPSS IFC“ oder der „Fonds“) im Rahmen der in diesem Emissionsprospekt beschriebenen Emission.

Potenzielle Anleger werden gebeten, den Prospekt und insbesondere das Kapitel „Risiken“ sorgfältig durchzulesen.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Gemäss Art. 48 Abs.1 FIDLEG bildet der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag den Prospekt im Sinne FIDLEG. Der Fondsvertrag wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) genehmigt.



## 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 (nachfolgend „SPSS IFC“), 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 IFC. 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 IFC 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.

### 2.2 Keine Empfehlung

Dieser Emissionsprospekt enthält ein Angebot zur Zeichnung von Anteilen des SPSS IFC und kann einen Werbecharakter aufweisen; der Emissionsprospekt stellt jedoch keine Anlageberatung oder -empfehlung dar. Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, Anteile des SPSS IFC zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des SPSS IFC zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Anteile des SPSS IFC abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (verfügbar unter <https://www.swissbanking.ch>).



### 3. RISIKEN

#### **Investitionsrisiken**

Der SPSS IFC 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.

Anlegerinnen und Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des SPSS IFC 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 IFC 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**

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 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 15. April 2025) 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 IFC werden börslich gehandelt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile im 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 IFC dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des SPSS IFC in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Emissionsprospekts oder das Angebot und der Verkauf von Anteilen des SPSS IFC 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.

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 IFC units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the SPSS IFC units, the offer or otherwise to permit the public offering of the SPSS IFC units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of SPSS IFC 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 IFC 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 IFC 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 IFC 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 IFC 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 IFC 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 Ausgegebene Anteile

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

**maximal 701'926 neuen Anteilen des SPSS IFC.**

Die neuen Anteile werden den bisherigen Anteilsinhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

### 5.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 13. bis zum 24. April 2026, 12.00 Uhr.

### 5.3 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Fünf (5) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

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 701'926 Anteile belaufen.

### 5.4 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt **CHF 105.80** netto pro neuen Anteil des SPSS IFC.

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 2025 zuzüglich der aufgelaufenen Gewinne bis zum Liberierungsdatum. Die aufgelaufenen Gewinne bis zum Liberierungsdatum basieren auf der Prognose für das laufende Geschäftsjahr, die Verkehrswertschätzungen per 31. März 2026 der unabhängigen Schätzungsexperten, abzüglich der am 28. November 2025 (Ex Datum : 26. November 2025) ausgeschütteten Dividende. Der geschätzte NAV per Liberierungsdatum beträgt CHF 103.93 und kann vom effektiven NAV zum Liberierungsdatum abweichen. Die Ausgabekommission wurde in Übereinstimmung mit §18 des Fondsvertrags festgelegt und beträgt 1.30%, was CHF 1.35 entspricht. Die pauschalen Kaufnebenkosten betragen 0.50%, was CHF 0.52 entspricht.

### 5.5 Ausübung des Bezugsrechts

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

Am Ende der Zeichnungsfrist kann die Fondsleitung über Bezugsrechte, für die keine Instruktionen erteilt wurden, frei verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, nach eigenem Ermessen zuteilen.



## 5.6 Bezugsrechtshandel

Die Bezugsrechte werden vom 13. bis zum 22. April 2026 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

## 5.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 30. April 2026.

## 5.8 Verkaufsrestriktionen

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.

Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der SPSS IFC 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.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Anteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Anteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

## 5.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

## 5.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Oktober 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025/2026, das am 30. September 2026 endet.

## 5.11 Handel der Anteile

Die neuen Anteile werden am 30. April 2026 unter der Valorenummer 113 909 906 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NAV) abweichen.

## 5.12 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.

### 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 30.09.2025 (geprüfter Jahresabschluss)

Gesamtfondsvermögen	CHF 466'987'719
Nettofondsvermögen	CHF 329'486'961
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF 105.62
Ausschüttungsbetrag pro Anteil	CHF 5.00
TER (REF GAV)	0.72%
Anzahl Liegenschaften	18
Anlagerendite	6.36%
Mietzinsausfallrate	1.82%
Fremdfinanzierungsquote	26.25%

Die in dieser Tabelle enthaltenen Zahlen sind vergangenheitsbezogen. In der Vergangenheit erzielte Performance bietet keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung. Die publizierten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und / oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

### 6.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

- 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).
- CHF 5.00 für das Geschäftsjahr 2024/25 (Ex-Datum 26.11.2025 / Zahlung 28.11.2025).



## 6.5 Entwicklung des NAV je Anteil in den letzten drei Jahren

- CHF 104.06 per 30.09.2023
- CHF 104.20 per 30.09.2024
- CHF 105.62 per 30.09.2025

## 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
- 4. Emission mit Liberierungsdatum 28. März 2025: 779'918 Fondsanteile zu je CHF 102.95
- 5. Emission mit Liberierungsdatum 14. November 2025: 389'959 Fondsanteile zu je CHF 107.58

## 6.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss per 30. September 2025

Seit dem Jahresabschluss per 30.09.2025 wurden die folgenden Objekte für das Portfolio des Fonds gekauft:

- Lyss, Grenzstrasse 24, 24a, Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) CHF 29.842 Mio.

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

Aufgrund des antizyklischen Investitionsprofils des SPSS IFC werden für den möglichen Zukauf von weiteren Liegenschaften im Vergleich zu anderen Nutzungsarten nach wie vor attraktive Rendite-Risiko-Profile am Markt beobachtet. Die Cashflow Risiken können 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 AG 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. September 2025 und den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.



## 8. KONTAKTE

### 8.1 Fondsleitung

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

### 8.2 Depotbank

<b>Adresse:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
<b>Telefon:</b>	+41 (0)21 212 40 96
<b>Fax:</b>	+41 (0)21 212 16 56
<b>Kontaktperson:</b>	Immo Desk
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>



## 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.

Dieser Emissionsprospekt, der Prospekt inklusive Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

Zug, 2. April 2026

Die Fondsleitung

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Die Depotbank

**Banque Cantonale Vaudoise**



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Jahresbericht per 30.09.2025

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](http://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

<b>04</b>	Editorial
<b>06</b>	Wichtiges in Kürze
<b>07</b>	Fondsinformationen und Organisation
<b>10</b>	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
<b>17</b>	Nachhaltigkeit
<b>28</b>	Wesentliche Kennzahlen
<b>29</b>	Portfoliostruktur
<b>30</b>	Vermögensrechnung
<b>32</b>	Erfolgsrechnung
<b>34</b>	Anhang
<b>36</b>	Inventar der Liegenschaften
<b>41</b>	Bewertungsbericht
<b>43</b>	Bericht der Prüfgesellschaft

# Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,

im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden die strategischen Ziele des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») vollumfänglich erreicht und in zentralen Bereichen übertroffen. Die Erträge konnten auf hohem Niveau stabilisiert, die Kosten weiter optimiert und die Fremdfinanzierung deutlich reduziert werden – eine nachhaltige Stärkung der Bilanzstruktur war die Folge.

Durch aktives Portfoliomanagement wurde gezielt umgeschichtet: Weniger ertragsstarke Liegenschaften wurden veräussert, renditestärkere Objekte erworben. Die Umschichtung folgte dem Zielbild der Allokationsbandbreiten und wirkt renditefördernd – sie stärkt die Ertragsbasis und steht für die konsequente Umsetzung der Strategie. Als direkte Folge des ertragsstarken operativen Ergebnisses wird die Dividende für das Geschäftsjahr 2024/2025 auf CHF 5.00 pro Anteilschein erhöht. Damit konnte die Ausschüttung kontinuierlich seit Lancierung angehoben werden.

Die überzeichnete Kapitalerhöhung im März 2025 sowie die seit der Lancierung erzielte Outperformance von 16 Prozentpunkten gegenüber dem SWIT-Index sind Ausdruck des hohen Vertrauens in das Produkt und bestätigen dessen Marktattraktivität.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit wurden weitere Fortschritte erzielt: Der CO<sub>2</sub>-Verbrauch des Portfolios konnte erneut gesenkt werden und im GRESB-Rating wurde eine Hochstufung auf vier Sterne erreicht – ein weiterer Beleg für die kontinuierliche Verbesserung der ESG-Performance.

Mit Blick auf die geplante Börsenkotierung am 9. Dezember 2025 wurde das Produkt gezielt vorbereitet. Der SPSS IFC ist damit optimal positioniert – künftig auch für private Anlegerinnen und Anleger – sowohl im aktuellen Marktumfeld als auch mit Blick auf zukünftige Entwicklungen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen. Den nächsten Schritt – den Börsengang – wollen wir gemeinsam mit Ihnen erfolgreich gestalten. Die Voraussetzungen dafür sind sowohl fundamental als auch marktseitig ausgezeichnet.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'M' and 'H' followed by a long horizontal stroke.

Maximilian Hoffmann  
CIO Funds (Commercial)



Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Wichtiges in Kürze

## Eckdaten

		30.09.2025	30.09.2024
Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	Anzahl	2 342 755	2 342 755
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	779 918	-
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	3 000	-
Anteile im Umlauf am Ende der Rechnungsperiode	Anzahl	3 119 673	2 342 755
Inventarwert pro Anteil	CHF	105.62	104.20
Schlusskurs (Mid) <sup>1</sup>	CHF	112.50	100.50
Börsenkapitalisierung <sup>1</sup>	CHF	350 963 213	235 446 878
Agio/Disagio	%	6.52%	-3.55%

## Vermögensrechnung

		30.09.2025	30.09.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	462 773 000	430 989 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	466 987 719	435 404 729
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	329 486 961	244 117 258
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	%	26.25%	40.67%

## Rendite- und Performanceangaben

		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Ausschüttung pro Anteil <sup>3</sup>	CHF	5.00	4.90
Ausschüttungsrendite	%	4.44%	4.88%
Ausschüttungsquote	%	86.96%	86.56%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.90%	4.05%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	4.38%	3.11%
Anlagerendite	%	6.36%	4.56%
davon Cashflow-Rendite	%	5.79%	5.68%
davon Wertänderungsrendite	%	0.57%	-1.13%
Performance <sup>4</sup>	%	18.96%	0.06%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.72%	0.63%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)	%	1.10%	1.17%

## Erfolgsrechnung

		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Nettoertrag <sup>5</sup>	CHF	17 937 004	13 262 229
Mietzinseinnahmen	CHF	23 909 169	22 731 209
Mietausfallrate	%	1.82%	1.50%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)	Jahre	5.38 Jahre	5.38 Jahre

- 1) Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt
- 2) FINMA Ausnahmegewilligung betreffend der maximalen Belastungsgrenze für die ersten fünf Jahre nach Lancierung
- 3) Ex-Datum: 26.11.2025 / Zahlungsdatum: 28.11.2025
- 4) Berechnung basierend auf Bid-Kursen
- 5) Bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen

# Fondsinformationen und Organisation

## Fondsinformationen

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

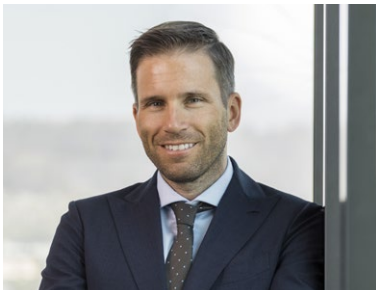
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland 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, 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 (LU), 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 Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil (BE), in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Direktor resp. Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Verwaltungsrat mehrerer vom Akara Swiss Diversity Property Fund PK gehaltenen Objektgesellschaften)
- Reto Felder, von Flühli (LU), in Dottikon (AG), COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn (SO), in Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe und CIO «SPA Living+ Europe»
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri (ZG), in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig Direktor mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe und Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation)

## Operative Umsetzung



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Bernhard Rychen**  
CFO



**Reto Felder**  
COO Investment Management



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



**Samuel Bergstein**  
Head Acquisition & Sales (Commercial)



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability SPSS

## 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:

- Buchhaltung der Fondsleitung
- Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern
- Real Estate Controlling
- IT und Infrastruktur
- Human Resources



Foto: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwyz

# Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

**Das Geschäftsjahr 2024/2025 wurde mit einem weiteren ertragsstarken Ergebnis abgeschlossen. Die Erträge konnten auf hohem Niveau stabilisiert, die Bilanzstruktur gestärkt und das Portfolio konsequent sowie renditestärkend auf die definierten Zielsektoren ausgerichtet werden. Im ESG-Bereich führten gezielte Investitionen und operative Massnahmen zu einer weiteren Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Zudem konnte das GRESB-Rating auf vier Sterne verbessert werden, was die Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie bestätigt. Die Ausschüttung wird aufgrund des ertragsstarken Ergebnisses auf CHF 5.00 pro Anteilschein erhöht – bei einer Ausschüttungsquote von 87%.**

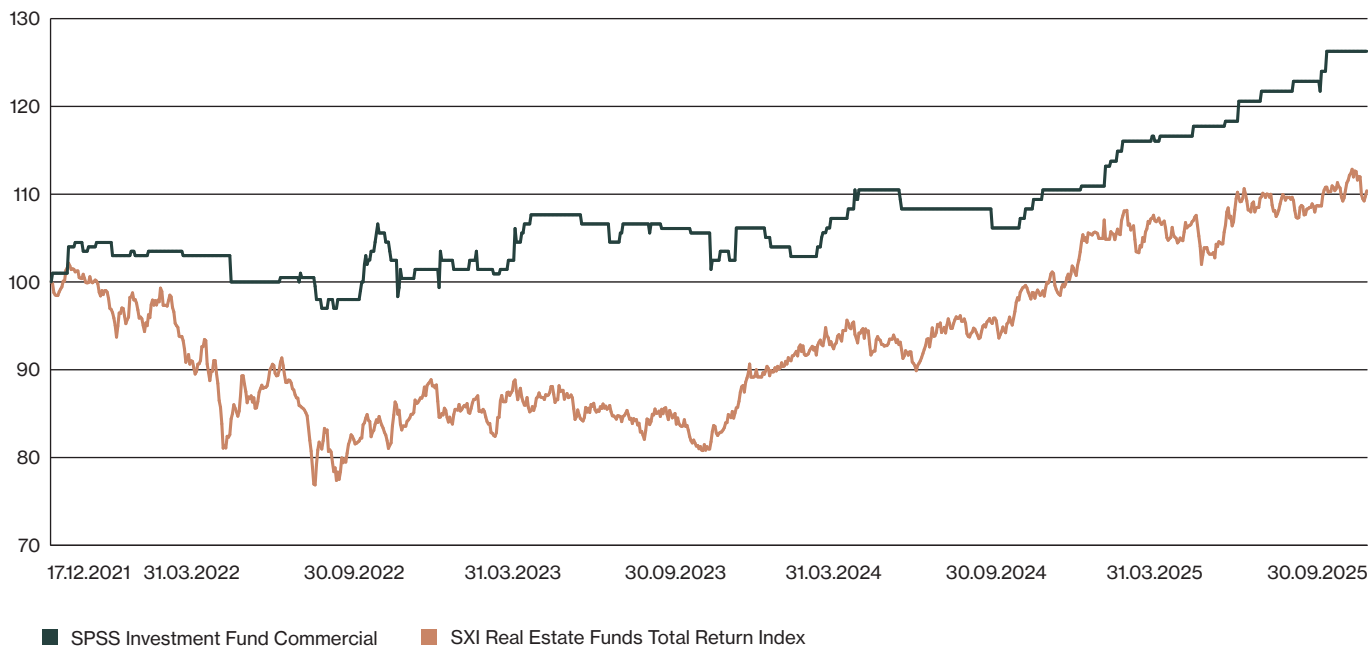
## Das Wichtigste in Kürze

- Der Total Return seit Lancierung entspricht einer Outperformance von +15.9% gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), welcher sich in gleicher Periode um +10.4% entwickelte.
- Der SPSS IFC schliesst das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 6.36% (Vorjahr: 4.56%) ab.
- Die Anlagerendite setzt sich aus der Cashflow-Rendite in Höhe von 5.79% (Vorjahr 5.68%) und einer Wertänderungsrendite von 0.57% (Vorjahr: -1.13%) zusammen.
- Die Dividendenausschüttung von CHF 5.00 (Vorjahr CHF 4.90) pro Anteilschein bei einer Ausschüttungsquote von 87% übertrifft das gesetzte Dividendenziel deutlich.
- Das Bewertungsergebnis fällt mit 0.6% positiv aus und ergänzt die hohe Cashflow-Komponente.
- Die Steigerung der Total Erträge um 14.9% bei gleichzeitiger Reduktion des Total Aufwands um 12.6% führen zu einer deutlichen Steigerung des Nettoerfolgs von +37% auf CHF 17.2 Mio.
- Die Mieterträge konnten erneut gesteigert werden und der Leerstand wurde auf unterhalb 2% stabilisiert.
- Die Betriebsgewinnmarge wurde von 76.3% auf 79.4% gesteigert.
- Die Fremdkapitalquote wurde signifikant von 40.7% auf 26.3% reduziert.
- Das Immobilienportfolio ist um CHF 32 Mio. gewachsen und beträgt neu CHF 463 Mio.
- Umsetzung einer erfolgreichen und überzeichneten Kapitalerhöhung von rund CHF 80 Mio.
- Durchführung von zwei Ankäufen und zwei Verkäufen auf Basis der Portfoliostrategie.
- Die CO<sub>2</sub>-Emissionenintensität wurde um 7% im Vergleich zum Vorjahr reduziert.
- Das GRESB Rating wurde von 3 auf 4 Sterne verbessert.

## Performance

- **Performance:** In einem volatilen Marktumfeld ist der ausserbörsliche Kurs (Bid-Kurs) der Anteilscheine von CHF 98.00 auf CHF 111.00 angestiegen. In Betrachtung der Performance seit Lancierung des SPSS IFC wurde der SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT) um 15.9% outperformt. Der stichtagsbezogene Aufschlag (Agio) auf den Nettoinventarwert liegt bei 6.5%.

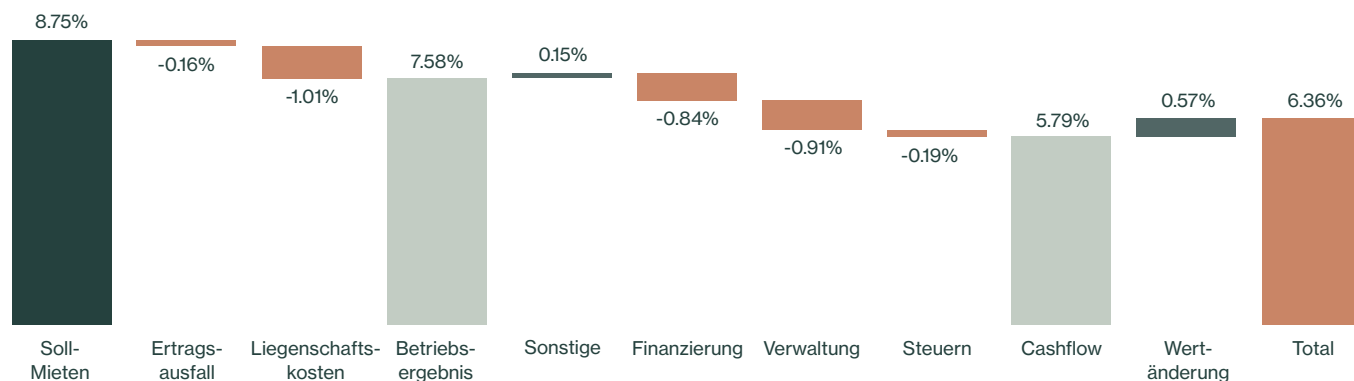
### Kursverlauf SPSS IFC vs. SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



### Rendite

- **Anlagerendite:** Im Geschäftsjahr 2024/2025 konnte eine hohe Cashflow-Rendite von 5.79% erzielt werden, welche das ertragsstarke Portfolio widerspiegelt. Die Marktwertveränderung des Portfolios ist im Vergleich zum Vorjahr wieder positiv ausgefallen. Dies führt im Gesamtergebnis zu einer Aufwertung des Portfolios um 0.57%. Insgesamt beträgt damit die Anlagerendite 6.36%.

### Zusammensetzung Eigenkapital- und Anlagerendite SPSS IFC Geschäftsjahr 2024/2025



## Vermögensrechnung

- **Verkehrswert der Immobilien:** Der Verkehrswert des Immobilienportfolios ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 32 Mio. gestiegen und beträgt per 30.09.2025 CHF 463 Mio. (Vorjahr: CHF 431 Mio.), was auf positive Bewertungseffekte und den Zukauf von zwei Light Industrial Liegenschaften in Untersiggenthal und Dietikon zurückzuführen ist.
- **Diskontierung:** Der reale Diskontierungssatz per 30.09.2025 beträgt 3.41% und liegt somit 0.06%-Punkte tiefer als im Vorjahr (Vorjahr 3.47%).
- **Gesamt- und Nettofondsvermögen:** Das Gesamtfondsvermögen ist um mehr als 7% auf CHF 467 Mio. angewachsen (Vorjahr: CHF 435 Mio.). Das Nettofondsvermögen ist auf CHF 329 Mio. (Vorjahr: CHF 244 Mio.) angewachsen, da im vergangenen Geschäftsjahr eine Emission von rund CHF 80 Mio. durchgeführt wurde, welche zur Akquisition von Objekten und Abbau von Fremdkapital eingesetzt wurde.
- **Nettoinventarwert:** Der Nettoinventarwert pro Anteilsschein liegt zum Stichtag 30.09.2025 bei CHF 105.62 (Vorjahr: CHF 104.20).
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote konnte signifikant reduziert werden und beträgt zum Stichtag 26.3% (Vorjahr: 40.7%). Damit liegt diese bereits zum Abschluss des Geschäftsjahres unter der zulässigen Höchstgrenze von 33% gültig ab geplanter Kotierung im Dezember 2025.

## Erfolgsrechnung

- **Total Ertrag:** Für die Berichtsperiode wurden CHF 26.1 Mio. Total Ertrag erwirtschaftet. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von CHF 3.4 Mio. bzw. 14.9%. Die Zunahme basiert unter anderem auf gesteigerten Mietzinseinnahmen und Effekten aus der durchgeführten Kapitalerhöhung im März 2025.
- **Total Aufwand:** Die Position «Total Aufwand» konnte gegenüber dem Vorjahr um fast 13% auf CHF 8.9 Mio. (Vorjahr CHF 10.2 Mio.) reduziert werden – im Wesentlichen dank tieferer Finanzierungskosten und einer effizienteren Mittelverwendung bei den Liegenschaftsaufwänden. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 1.6% sind im Vergleich zum Vorjahr (2.0%) deutlich gesunken. Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung beläuft sich auf eine durchschnittliche Restlaufzeit von 0.9 Jahren.
- **Nettoertrag:** Durch die Steigerung der Total Erträge und gleichzeitige Reduktion des Total Aufwand konnte der Nettoertrag um 37.4% auf CHF 17.2 Mio. (Vorjahr CHF 12.5 Mio.) deutlich gesteigert werden.

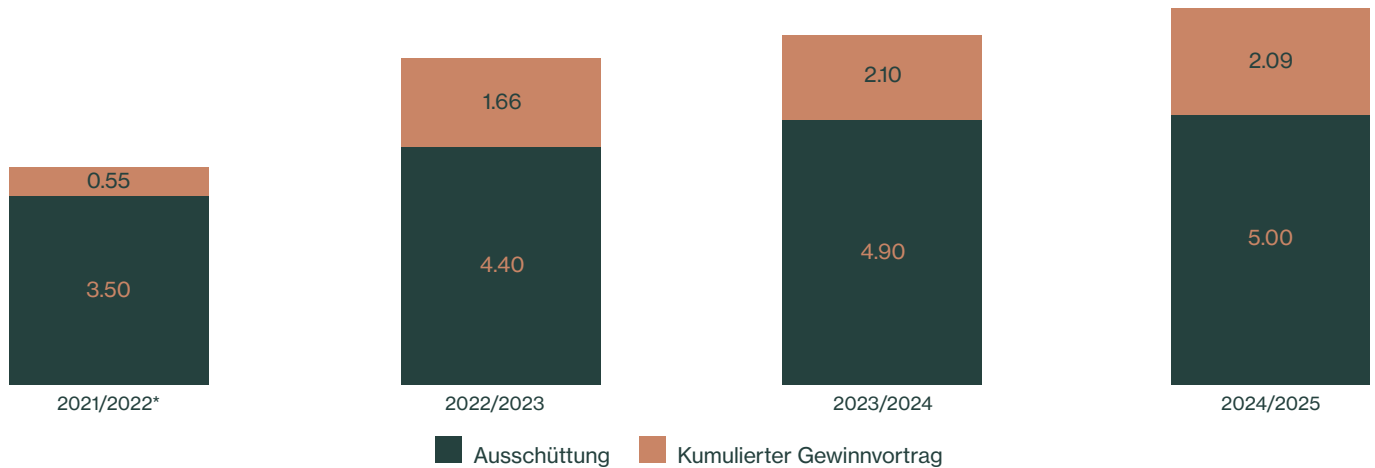
## Gesamterfolg

- **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Unter der Position der nicht realisierten Kapitalverluste wurden die Marktwertkorrekturen der Bewertungen mit Stichtag vom 30.09.2025 abgebildet. Mit insgesamt rund CHF 2.8 Mio. Aufwertung auf dem Portfolio fällt die Aufwertung im Rahmen der Erwartung aus.
- **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste:** Mit dem Verkauf von zwei Liegenschaften (Dietikon und Burgdorf) wurde ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 1.0 Mio. erzielt.
- **Gesamterfolg:** Das Portfoliowachstum und die damit verbundene Steigerung des Nettoertrags sowie die positiven Effekte aus der Neubewertung des Portfolios führen im Ergebnis zu einem signifikanten Wachstum des Gesamterfolgs um 92% auf CHF 19.0 Mio. (Vorjahr: CHF 9.9 Mio.).
- **Erfolgsverwendung:** Der Nettoertrag bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 17.9 Mio. wird zu 87% über die Dividende an die Investoren ausgeschüttet. Die verbleibenden 13% (CHF 2.3 Mio.) werden zur Bildung von Reparaturrückstellungen verwendet (TCHF 740) resp. über den Gewinnvortrag in das neue Geschäftsjahr überführt (TCHF 1 599).

### Wesentliche Kennzahlen aus Finanz- und Vermögensrechnung

- **Nettoertrag pro Anteilsschein:** Der Nettoertrag pro Anteilsschein (Nettoertrag bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen je Anteil) wurde gegenüber Vorjahr auf 5.75 gesteigert (Vorjahr: CHF 5.66).
- **Ausschüttung:** Die ausgeschüttete Dividende pro Anteilsschein wurde aufgrund des ertragsstarken Ergebnisses auf CHF 5.00 angehoben. Die Ausschüttungsrendite entspricht 4.44%. Der SPSS IFC konnte damit seit seiner Lancierung die Dividende kontinuierlich steigern und das gesetzte Dividendenziel jeweils deutlich übertreffen.
- **Betriebsgewinnmarge:** Die Betriebsgewinnmarge konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden und liegt in der Berichtsperiode bei 79.4% (Vorjahr 76.3%).
- **Total Expense Ratio (TER):** Die TER GAV ist im Geschäftsjahr 2024/2025 mit 0.72% (Vorjahr: 0.63%) angestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im letzten Geschäftsjahr nachträgliche Weiterverrechnung des Verwaltungshonorars an Mieter zurückzuführen.

### Entwicklung der Ausschüttung und Gewinnvorträgen (in CHF pro Anteilsschein)

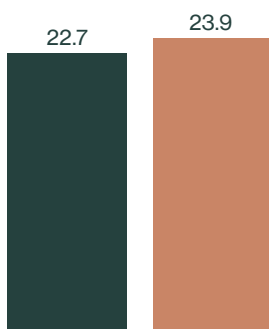


\* Beim ersten Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um ein verkürztes Geschäftsjahr, sodass der Dividendenbeitrag aus 9 Monaten basierte.

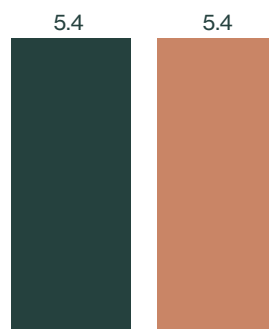
## Portfolio Management

- **Mietzinseinnahmen:** Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen im Like-for-Like-Vergleich (L4L) um CHF 0.9 Mio. bzw. 4.1% gesteigert werden. Das Wachstum resultierte aus Indexierungen (+0.4%), erfolgreichen Neuvermietungen (+1.4 %) sowie Sondereffekten, insbesondere aus der Repositionierung der Liegenschaft an der Rudolf-Diesel-Strasse. Unter Berücksichtigung von Zu- und Verkäufen sind die Mietzinseinnahmen gegenüber Vorjahr um 5.2% gestiegen.
  - **Nettorendite:** Die Nettorendite des Portfolios konnte auf hohem Niveau stabilisiert werden und liegt zum Stichtag der Berichterstattung bei 4.54% (Vorjahr: 4.56%). Die Stabilisierung der Nettorendite ist das Ergebnis einer aktiven Portfolioumschichtung durch den gezielten Verkauf von Liegenschaften mit tieferer Rendite und den Erwerb renditestärkerer Objekte. Diese Transaktionen stehen im Einklang mit der strategischen Neuausrichtung der Portfolioallokation auf die Zielsegmente Light Industrial, Retail und Office.
  - **Mietausfall:** Die Mietausfallrate wurde auf tiefem Niveau stabilisiert und beträgt zum Stichtag der Berichterstattung 1.8% (Vorjahr 1.5%). Der Mietausfall setzt sich zusammen aus 1.4% Leerstandsverlusten zuzüglich 0.4% Verlusten aus Inkasso.
  - **Laufzeiten der Mietverträge (WAULT):** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], ertragsgewichtete Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) konnte im Geschäftsjahr 2024/2025 mit 5.4 Jahren (Vorjahr: 5.4 Jahre) auf hohem Niveau stabilisiert werden. Damit weist der WAULT im dritten Jahr in Folge ein unverändert hohes Niveau auf.
  - **Bewertung:** Das Bewertungsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Während der Abschluss im Vorjahr noch durch ein steigendes Zinsumfeld und die damit verbundenen negativen Bewertungseffekte belastet war, wirkten sich die im Berichtsjahr rückläufigen Zinsen positiv auf die Bewertung des SPSS IFC aus. Mit einem Ergebnis von +0.6% liegt die Bewertung klar über dem Vorjahreswert von -1.1%.
  - **Bauliche Massnahmen (Capex, Capital Expenditures):** Innerhalb der Berichtsperiode wurden insgesamt rund CHF 4.6 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 1.0% des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung.
- Die drei grössten Massnahmen:
- Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20: Ausbau Mieterflächen neuer Ankermieter
  - Luzern, Luzernerstrasse 86, 88: Ausbau Mieterflächen Hauptmieter
  - Centro Lugano Sud: Planung Dach- und Sprinklersanierung

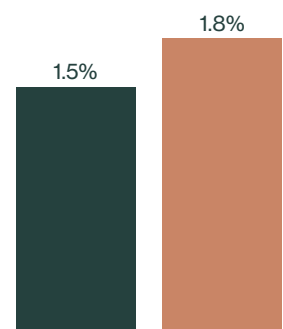
## Mietertragswachstum (in MCHF)



## WAULT (in Jahren)



## Mietausfallrate (in % Sollmiete)



■ Geschäftsjahr 23/24 ■ Geschäftsjahr 24/25

### Acquisition & Sales

- **Acquisition:** Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften im Segment Light Industrial an den Standorten Untersiggenthal und Dietikon (im Wert von CHF 17 Mio. bzw. CHF 31 Mio.) eingekauft.
- **Sales:** Im Berichtsjahr haben wir zwei Liegenschaft in Dietikon und in Burgdorf im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Portfolios gewinnbringend für insgesamt rund CHF 26 Mio. veräussert.

### Ausblick des SPSS IFC

- **Geplanter Börsengang:** Der geplante Börsengang des SPSS IFC wird am 9. Dezember 2025 vollzogen. Sämtliche Vorbereitungen wurden erfolgreich abgeschlossen – darunter die Umwandlung in einen Publikumsfonds, die per Börsenkotierung in Kraft tritt, sowie die Genehmigung des Kotierungsgesuchs durch die SIX Swiss Exchange. Damit sind alle technischen und regulatorischen Voraussetzungen erfüllt. Die Fondsleitung bewertet das aktuelle Marktumfeld sowie die kontinuierlich starken Ergebnisse des SPSS IFC als ideale Ausgangslage für eine erfolgreiche Kotierung. Die Börsennotierung stellt einen konsequenten Schritt in der strategischen Weiterentwicklung des Fonds dar und unterstreicht dessen Positionierung als ertragsstarkes, nachhaltig geführtes Anlageprodukt.
- **Wachstum mit Fokus auf Qualität:** Seit seiner Lancierung im Jahr 2021 basiert der SPSS IFC auf kontinuierlich ertragsstarken Geschäftsabschlüssen. Die hohe Ertragskraft des Portfolios hat eine stetige Steigerung der Ausschüttung ermöglicht, während gleichzeitig durch die gesetzte Ausschüttungsquote gezielt Reserven aufgebaut wurden. Die Mietzinseinnahmen konnten erneut gesteigert werden, während sich die Leerstände auf einem äusserst tiefen Niveau stabilisiert haben. Die Cashflow-Rendite bleibt hoch, und langfristige Mietverträge sichern die Ertragsbasis nachhaltig ab. Diese Entwicklung ist Ausdruck der konsequenten Umsetzung der richtigen Konzepte an wirtschaftlich starken Lagen. Die strategische Ausrichtung der Portfolioallokation innerhalb der definierten Bandbreiten in den Segmenten Light Industrial, Retail und Office wurde gezielt gewählt, um die Ertragskraft des Fonds nachhaltig zu unterstützen – mit bereits heute spürbar positiven Effekten. Die Fondsleitung verfolgt eine selektive Wachstumsstrategie mit Fokus auf renditestarke Objekte. Im Zentrum der Wertschöpfung steht weiterhin die Fortführung der hohen Nettoerträge pro Anteilsschein – als zentrale Zielgrösse für nachhaltigen Anlageerfolg.



# 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:**

## **Environment (E)**

Unser Ziel ist es bis 2050 Netto-Null CO<sub>2</sub> Emissionen hinsichtlich Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei streben wir die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades an, der dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat verfolgten Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 entspricht. Der Fokus liegt vor allem auf verringerten Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1<sup>1</sup> und Scope 2<sup>2</sup> gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol).

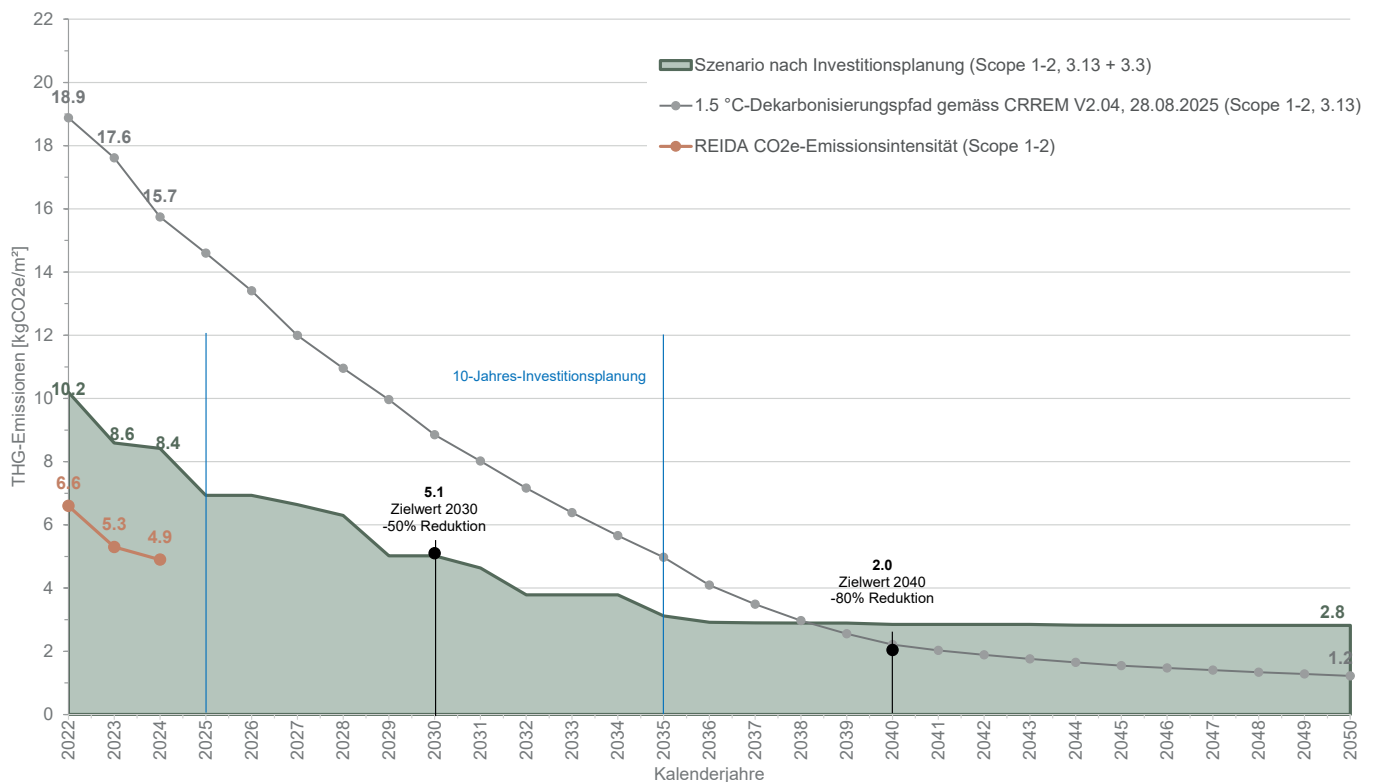
So wollen wir die Klimaschutzziele erreichen:

- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad:** Es wurde für alle Liegenschaften ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energieträgermix in den Liegenschaften konzentriert. Um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet. Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad identifiziert Verbesserungsmöglichkeiten und leitet objektspezifische Massnahmen ab. Damit wir diese Schritte ganzheitlich planen und aufeinander abstimmen können, beziehen wir die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und Klimaziele vs. CRREM-Pfad



Der dargestellte Absenkpfad berücksichtigt das Szenario nach Investitionsplanung. Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine nachhaltige Wärmeerzeugung 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.

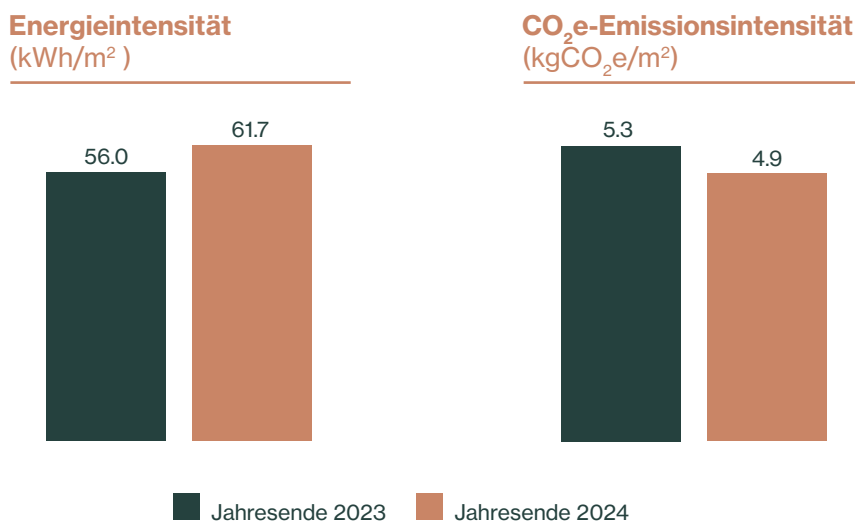
Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad berücksichtigt 17 Liegenschaften per Stichtag des Geschäftsberichtes und enthält effektiv gemessene Verbräuche (Wärme, Allgemeinstrom) für Single- und Multi-Tenant Liegenschaften. Der Fokus des Absenkpfaades liegt aktuell auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen des Scope 3 gemäss GHG-Protocol. Die Scope 3 Emissionen umfassen in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch (Scope 3.13<sup>1</sup>), der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde sowie vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3<sup>2</sup>). Als Referenzfläche dient die gemessene Energiebezugsfläche (EBF) aus dem CAFM.

Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich: 2009/1:2022) verwendet. Für die Emissionswerte von Strom und Fernwärme wird der «market-based»-Ansatz verwendet, der die effektiv eingekauften Energieprodukte berücksichtigt. Aktuell wird keine zukünftige Reduktion der Emissionswerte gemäss Absenkpfad des Bundes angenommen. Der Eigenverbrauch der PV-Anlagen wird berücksichtigt.

1) Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope 1 oder 2 Emissionen abgebildet werden. Dabei handelt es sich um Scope 1 oder 2 Emissionen der Mietpartei (u.a. Mieterstrom, Kraftstoffe, etc.).

2) Emissionen aus der Gewinnung, Herstellung und dem Transport von Brennstoffen, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind.

Für das Jahr 2022 wurde die CO<sub>2</sub>-Intensität (10.2 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) vom Absenkpfad aus der vorherigen Berichtsperiode als Startwert übernommen. Dieser Wert bleibt statisch als Referenzwert für die Zwischenziele 2030 und 2040. Die effektiv gemessenen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Jahre 2022 (6.6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>), 2023 (5.3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) und 2024 (4.9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) werden basierend auf dem REIDA-Standard dargestellt.



Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Betrachtung entlang des CO<sub>2</sub>-Absenkpfads sind:

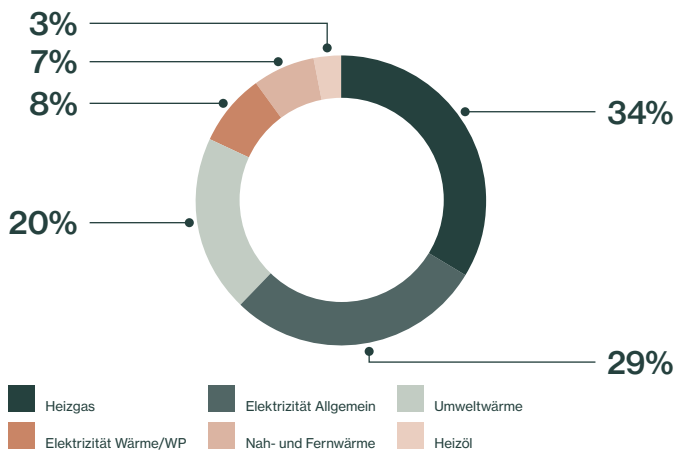
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF konnten von 2022 (6.6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) auf 2024 (4.9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) signifikant um ca. 25% reduziert werden.
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF sind geringer als die prognostizierten Emissionen aus dem Szenario nach Investitionsplanung.
- Die effektiv gemessenen Emissionen pro EBF liegen seit Lancierung des SPSS IFC deutlich unter dem CRREM-Zielpfad.
- Auch die geplanten prognostizierten Emissionen im Zeitraum 2025 bis 2038 liegen zum Teil deutlich unter dem CRREM-Zielpfad. Damit kann eine positive Emissionsreserve für die Jahre 2038 bis 2050 aufgebaut werden. Im Jahr 2038 kreuzt der CRREM-Zielpfad den Absenkpfad.
- Das Ziel Netto-Null bis 2050 wird von den prognostizierten Emissionen nicht erreicht, da aktuell die Verringerung der gesetzlichen Absenkung von Scope 2 Emissionen (Stromprodukte) nicht berücksichtigt wird.
- Der Zielwert im Jahr 2030 liegt mit 5.1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> genau auf der prognostizierten Line des Absenkpfades.

Hinweis zur Datengrundlage:

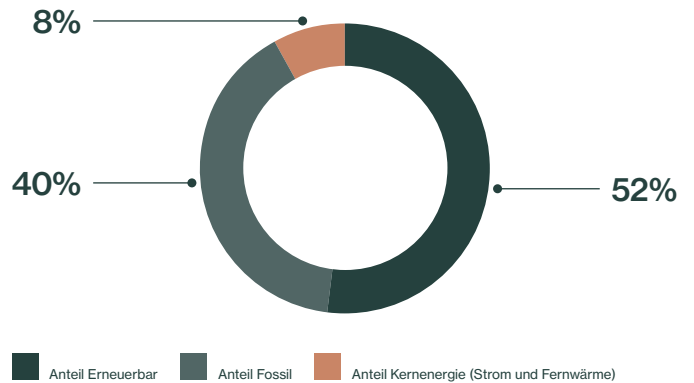
Für die Kennzahlen gemäss REIDA wird die berechnete Energiebezugsfläche (EBFcalc) als Referenzfläche verwendet. REIDA berechnet die Energiebezugsfläche mit einheitlichen Faktoren auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF). Beim CO<sub>2</sub>-Absenkpfad basiert die EBF überwiegend auf gemessenen Flächen aus dem CAFM. Zusätzlich werden bei Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfads anteilig die Scope 3 Emissionen (Mieterstrom, vorgelegte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen) berücksichtigt. Ausserdem werden beim Absenkpfad statische Emissionswerte für Strom und Fernwärme (market-based) angenommen und REIDA verwendet dynamische Emissionswerte (location-based).

- **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 CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Diese Planung dient als Basis für die Beurteilung von Sanierungsmassnahmen.
- **Sanierungs- und Ersatzmassnahmen:** Wir ersetzen die Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger und verbessern gleichzeitig die Gebäudehülle.
  - Dietikon, Moosmattstrasse 9: Planung Ersatz bestehende Öl-Heizung durch Fernwärme sowie Planung neue PV-Anlage
  - Amriswil, Weinfelderstrasse 74: Umsetzung und Fertigstellung Elektromobilität an bestehender Tankstelle
  - Centro Lugano Sud: Umsetzung und Fertigstellung Elektromobilität
- **Substitutionsmassnahmen:** Dazu zählen Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO<sub>2</sub>-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
  - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: Installation einer PV-Anlage
  - St. Gallen, Oberbüren: Durchführung Machbarkeitsstudie PV-Anlage
- **Betriebsoptimierungen:** Wir ersetzen Haustechnikkomponenten oder sanieren Gebäudeteile, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern. Dadurch muss weniger externe Energie bezogen werden.
  - *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
  - Solothurn, Hauptgasse: Ausbau von 33% der Mietfläche mit LED-Beleuchtung
  - Stabio, Via Laveggio 5: Planungsstart Ausbau aller Verkehrsflächen mit LED-Beleuchtung
- **Zertifizierungen Bestand:** Rund 38% der Mietflächen sind mit international anerkannten Labels zertifiziert. Dies betrifft die Liegenschaften:
  - Centro Lugano Sud, Via Cantonale: DGNB GiB (im Prozess): Aus strategischen Gründen wurde bei der Liegenschaft Centro Lugano Sud von einer Re-Zertifizierung mit BREEAM In-Use abgesehen und sich für eine Zertifizierung mit dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) entschieden. Das System DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan-Do-Check-Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus
  - Stabio, Via Laveggio 5: LEED New Construction, Platinum
  - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse: DGNB GiB, Gold

## Energieträgermix (Basis REIDA)



## Anteil Erneuerbar (Basis REIDA)



Der Anteil an Umwelt- und Fernwärme im Energieträgermix umfasst gemäss REIDA 27% und der Anteil an erneuerbaren Energien 52%.

## Social (S)

### Umfrage Mieterzufriedenheit

- Nach 2023 haben wir 2025 unsere zweite anonymisierte Mieterbefragung durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Aufgesetzt und abgewickelt hat die Umfrage das Marktforschungsunternehmen YouGov (ehemals LINK). Mit den wesentlichen Aspekten des Mietobjekts zeigen sich die Mieter im Allgemeinen auch 2025 sehr zufrieden, etwa was Flexibilität von Raum und Fläche, Erreichbarkeit, Lärmschutz oder Barrierefreiheit betrifft. Die Befragung umfasst neben den Kernfragen zur Mieterzufriedenheit die mieterseitige Bereitschaft zur Umsetzung von ESG-Massnahmen in Zusammenarbeit mit der Vermieterin. Rund 4 von 10 Mietern würden der Eigentümerin Verbrauchsdaten ihres Unternehmens zur Verfügung stellen, um mögliche Optimierungen zu identifizieren. Geht es um Nachhaltigkeitsanforderungen an Gebäude, so sind nachhaltige Energien und natürliche Baumaterialien aus Sicht vieler Mieter die wichtigsten Aspekte. Die Umfrageergebnisse wurden analysiert und über ein Tool werden Massnahmen ausgewiesen, welche durch die Bewirtschaftung strukturiert bearbeitet werden.

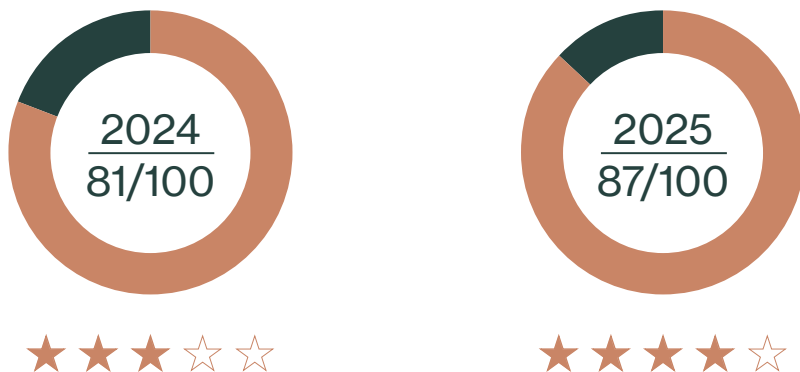
### Mitarbeiterschulungen

- Swiss Prime Site Solutions AG investiert intensiv in die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Zur Förderung des Wissensaufbaus – etwa zu Nachhaltigkeitsthemen – führen wir regelmässig Mitarbeiterschulungen durch. Die Schulungen werden u.a. im Rahmen von «Lunch&Learn»-Veranstaltungen durchgeführt oder Workshops mit externen Experten als Referenten. Im Berichtsjahr fand der ganztägige Workshop zum Trendthema «Kreislaufwirtschaft in der Immobilienwirtschaft» mit Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft statt. Mitarbeitende der SPSS aus den Bereichen Development & Construction, Asset Management, Innovation und Nachhaltigkeit haben daran teilgenommen.

## Governance (G)

- **Nachhaltigkeitsreporting:** Die Investoren erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung. Die Fondsleitung weist darin u.a. die umweltrelevanten Kennzahlen sowie den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad aus.
- **Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (AMAS):** Die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wurden in diesem Berichtsjahr zum dritten Mal ermittelt und veröffentlicht. Um eine einheitliche Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, haben wir den aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>e-Report «Methodische Grundlagen» als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Der Energie- und Wasserverbrauch des Portfolios werden überwiegend automatisch von einem externen Dienstleister durch die in den Liegenschaften verbauten Zähler ausgelesen und im Energiemanagementsystem erfasst. In Einzelfällen werden die Verbrauchswerte durch die Abfrage bei der Mieterschaft oder Energielieferanten erhoben.
- **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** Im Berichtsjahr 2024/2025 haben wir zum zweiten Mal öffentlich am GRESB-Rating teilgenommen. Dabei konnten wir uns gegenüber dem Vorjahr um 6 Punkte verbessern und mit 87 Punkten ein 4-Star Rating in der Kategorie Standing Investments erzielen. Die Verbesserungen basieren vor allem auf dem Entwurf eines Umweltmanagementsystems sowie einer Verminderung der Verbräuche und der Durchführung einer weiteren Zertifizierung (Rudolf-Diesel-Strasse).

## 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 Juli 2024 haben wir zum zweiten Mal an der Berichterstattung der UN PRI teilgenommen und die Ergebnisse im November 2024 erhalten. Auch im Berichtsjahr 2024/2025 ist die Teilnahme am PRI-Rating erfolgt.

## PRI Ergebnisse 2024

### Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



- **TCFD-Report:** Im Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe ist ein gruppenweites Reporting zu den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting) erfolgt. Diese Dokumentation umfasst auch die eigenen Fonds des Asset Managements der Swiss Prime Site Solutions. Mit dem TCFD-Report erfolgt die Beurteilung möglicher Auswirkungen von Klimarisiken (physische Risiken und Transitionsrisiken), sowie die Definition entsprechender Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen.
- **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<sup>1</sup> klimabereinigt.

1) Methode der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ADT)

## Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA – KPIs (location-based)

### Energiebilanz

	Einheit	2022 EK LG	2023 EK LG	2024 EK LG
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Liegenschaften	13	16	15
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Liegenschaften	13	16	15
Gesamte Fläche VMF <sup>1</sup>	m <sup>2</sup> <sub>VMF</sub>	56 601	86 815	85 515
Massgebliche Fläche VMF <sup>1</sup>	m <sup>2</sup> <sub>VMF</sub>	56 601	86 815	85 515
Gesamte Fläche EBF <sup>1</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	64 064	98 138	96 651
Massgebliche Fläche EBF <sup>1</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	64 064	98 138	96 651
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>EBF-%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh / a</b>	<b>4 195</b>	<b>5 500</b>	<b>5 965</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh / m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>65.5</b>	<b>56.0</b>	<b>61.7</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>MWh / a (%)</b>	<b>1 846 (44.0%)</b>	<b>2 901 (52.8%)</b>	<b>2 202 (36.9%)</b>
Heizöl	MWh / a (%)	258 (6.2%)	203 (3.7%)	153 (2.6%)
Heizgas	MWh / a (%)	1 588 (37.9%)	2 215 (40.3%)	2 049 (34.3%)
Biomasse	MWh / a (%)	0 (0.0%)	484 (8.8%)	0 (0.0%)
<b>Wärme</b>	<b>MWh / a (%)</b>	<b>1 420 (33.8%)</b>	<b>711 (12.9%)</b>	<b>1 573 (26.4%)</b>
Nah- und Fernwärme	MWh / a (%)	598 (14.3%)	477 (8.7%)	410 (6.9%)
Umweltwärme	MWh / a (%)	822 (19.6%)	234 (4.3%)	1 163 (19.5%)
<b>Elektrizität</b>	<b>MWh / a (%)</b>	<b>929 (22.1%)</b>	<b>1 888 (34.3%)</b>	<b>2 191 (36.7%)</b>
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh / a (%)	329 (7.8%)	94 (1.7%)	465 (7.8%)
Elektrizität Allgemein <sup>2</sup>	MWh / a (%)	601 (14.3%)	1 794 (32.6%)	1 726 (28.9%)
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>MWh / a (%)</b>	<b>1 900 (45.3%)</b>	<b>2 483 (45.1%)</b>	<b>3 123 (52.3%)</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>MWh / a (%)</b>	<b>2 096 (50.0%)</b>	<b>2 617 (47.6%)</b>	<b>2 381 (39.9%)</b>
<b>Anteil Abwärme / Anergie</b>	<b>MWh / a (%)</b>	<b>1 042 (24.8%)</b>	<b>407 (7.4%)</b>	<b>1 313 (22.0%)</b>

1) m<sup>2</sup><sub>EBFcalc</sub> pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ

2) bei EK LG inkl. eigentümergeitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

VMF: Vermietbare Fläche, EBF: Energiebezugsfläche

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

### Bilanz Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>e) und direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen (CO<sub>2</sub>)

	Einheit	2022 EK LG	2023 EK LG	2024 EK LG
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>	<b>To. CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>421</b>	<b>519</b>	<b>474</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>6.6</b>	<b>5.3</b>	<b>4.9</b>
<b>Scope 1</b>	<b>To. CO<sub>2</sub>e / a (%)</b>	<b>354 (84.3%)</b>	<b>456 (87.9%)</b>	<b>412 (86.9%)</b>
Heizöl	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	-	51 (9.8%)	38 (8.1%)
Heizgas	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	-	404 (77.8%)	373 (78.8%)
Biomasse	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	-	1 (0.2%)	0 (0.0%)
<b>Scope 2</b>	<b>To. CO<sub>2</sub>e / a (%)</b>	<b>66 (15.7%)</b>	<b>63 (12.1%)</b>	<b>62 (13.1%)</b>
Nah- und Fernwärme	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	-	18 (3.6%)	16 (3.3%)
Anergene Emissionen <sup>1</sup>	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	31 (7.4%)	26 (5.1%)	25 (5.3%)
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	-	1 (0.2%)	4 (0.9%)
Elektrizität Allgemein <sup>2</sup>	To. CO <sub>2</sub> e / a (%)	-	17 (3.3%)	17 (3.5%)
<b>Direkte (Scope 1) CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup></b>	<b>To. CO<sub>2</sub> / a</b>	<b>353</b>	<b>453</b>	<b>410</b>
<b>Direkte (Scope 1) CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität<sup>3</sup></b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>5.5</b>	<b>4.6</b>	<b>4.2</b>

1) Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrichtverbrennung (Bilanzierung unter Scope 2)

2) bei EK LG inkl. Eigentümergeitigem Mieterstrom

3) Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen: Scope 1 CO<sub>2</sub>-Emissionen ohne übrige Treibhausgase

CO<sub>2</sub>e: CO<sub>2</sub>-Äquivalent

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

## Wasser

	Einheit	2022	2023	2024
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	11 602	18 481	17 456
Wasserintensität	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	0.2	0.2	0.2

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

Änderung Kennzahlen 2022 und 2023 gegenüber Berichtsjahr 2023/2024:

- 2023/2024: Annahme: Alle Single Tenant sind mieterkontrollierte Liegenschaften (7 LG)
- 2024/2025: Schärfung gemäss dem «operational-control»-Ansatz der REIDA-Methodik<sup>1</sup>. Annahme: Alle Triple Net Mietverträge sind mieterkontrollierte Liegenschaften (2 LG)

<sup>1</sup>) Die Unterscheidung von eigentümergeitiger und mieterseitiger Energie wird anhand des «operational-control» Ansatzes gemäss GHGP-Methodik vorgenommen: «Wer ist für den Energieeinkauf zuständig?»

## Erfolgsprojekte im Bereich Nachhaltigkeit

### Aufbau und Etablierung einer Organisation für Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Für das gesamte Portfolio wurde eine Organisation für Energiecontrolling (EC) und Betriebsoptimierung (BO) der einzelnen Liegenschaften durch externe Partner aufgebaut. Voraussetzung für eine EC/BO-Organisation ist, dass alle Liegenschaften im Portfolio mit einem automatisch auslesbaren Zähler ausgestattet sind. Die Verbrauchsdaten werden dabei automatisch im Energiemanagementsystem erfasst. Durch ein EC/BO-System können die Verbräuche kontrolliert werden und gegebenenfalls Einstellungen vor Ort vorgenommen werden, um Abweichungen zu korrigieren. Dadurch ist eine Erfolgskontrolle möglich und es können fehlerfreie und vollständige Energiedaten sichergestellt werden. Somit können die Nachhaltigkeitsziele schneller und mit einer hohen Qualität und Transparenz erreicht werden.

### Datenbasierte Betriebsoptimierung im Fachmarkt Rudolf-Diesel-Strasse

Bei der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse in Winterthur konnte aufgrund der automatisiert gesammelten Verbrauchsdaten gezielt eine Optimierung der Wärmepumpe und Kältemaschine erwirkt werden. Dabei wurden die technischen Steuergeräte auf Basis der Datenauswertungen neu reguliert. Die Wärmepumpe und Kältemaschine laufen seit dieser Umstellung auf tieferem Niveau, was zu einer grossen Effizienzsteigerung geführt hat. Seit der Optimierung konnten insgesamt 34% Energieverbrauch bzw. 100 000 kWh/a eingespart werden.

### Energiereduktion durch datenbasierte Betriebsoptimierung (Bsp. Rudolf-Diesel-Strasse)

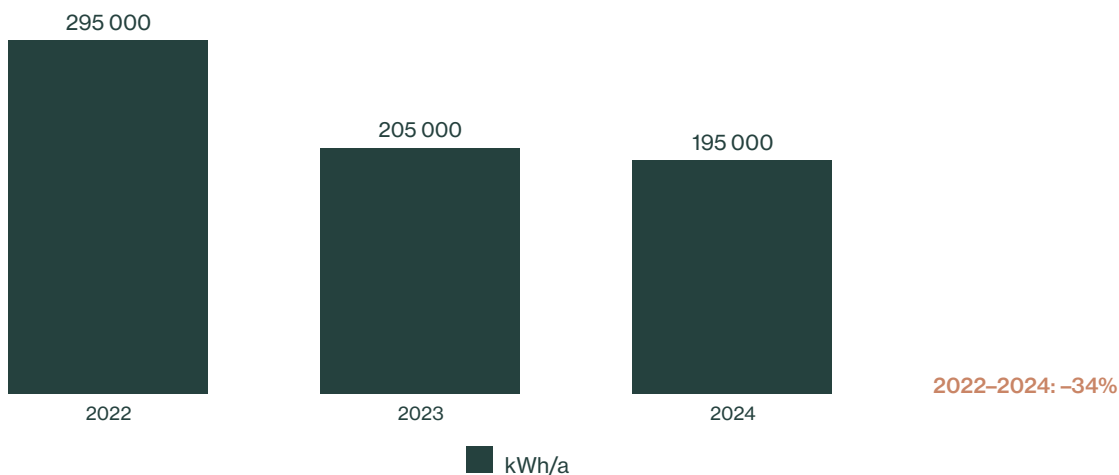




Foto: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Wesentliche Kennzahlen

---

17

Objekte im Eigentum

---

2

Zukäufe im Jahr 2024/2025

---

462.8 Mio. CHF

Verkehrswert

---

24.4 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL]

---

27.2 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

---

117 900 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

5.4 Jahre

WAULT

---

29%

Anteil Office

---

35%

Anteil Liegenschaften mit PV-Anlagen

---

52%

Anteil «Erneuerbare Energieträger»

---

5.40%

Bruttorendite (Basis Verkehrswert)

---

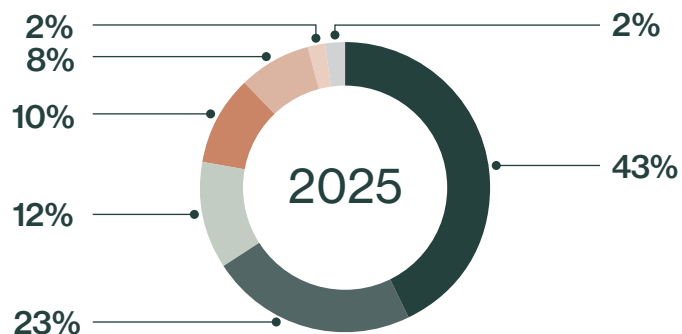
4.54%

Nettorendite (Basis Verkehrswert)

# Portfoliostruktur

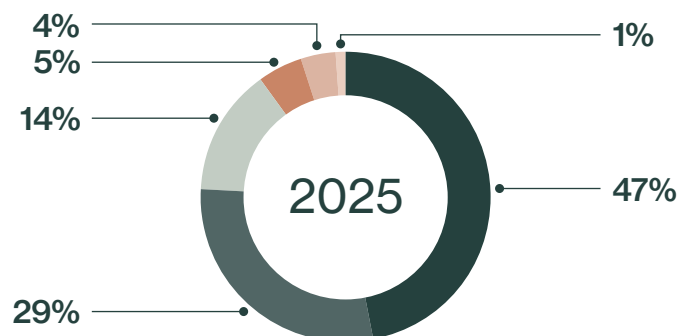
## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	30.09.2025	30.09.2024
■ Südschweiz	43%	45%
■ Zürich	23%	21%
■ Zentralschweiz	12%	13%
■ Ostschweiz	10%	10%
■ Nordwestschweiz	8%	5%
■ Bern	2%	4%
■ Westschweiz	2%	2%



## Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

	30.09.2025	30.09.2024
■ Handel/Verkauf	47%	52%
■ Büro/Verwaltung	29%	31%
■ Gewerbe/Industrie	14%	7%
■ Lager/Archiv	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%



# Vermögensrechnung

<b>Aktiven in CHF</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 283 700	2 012 216
<b>Grundstücke</b>		
– Wohnbauten	0	0
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	462 773 000	430 989 000
– Gemischte Bauten	0	0
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
<b>Total Grundstücke</b>	<b>462 773 000</b>	<b>430 989 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	2 931 019	2 403 513
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>466 987 719</b>	<b>435 404 729</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–81 460 000	–125 285 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–9 423 872	–11 397 150
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>–90 883 872</b>	<b>–136 682 150</b>
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–40 000 000	–50 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>–40 000 000</b>	<b>–50 000 000</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>336 103 847</b>	<b>248 722 579</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	–6 616 886	–4 605 321
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>329 486 961</b>	<b>244 117 258</b>

<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.10.2024– 30.09.2025</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>
<b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 342 755</b>
Ausgegebene Anteile	779 918	0
Zurückgenommene Anteile	3 000	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>3 119 673</b>	<b>2 342 755</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>105.62</b>	<b>104.20</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</b>	<b>01.10.2024– 30.09.2025</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	244 117 258	243 790 202
Ausschüttung	-11 464 800	-10 308 122
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	77 133 257	0
Gesamterfolg	18 961 245	9 885 179
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	740 000	750 000
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>329 486 961</b>	<b>244 117 258</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofonds- vermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
30.09.2024	244 117 258	104.20
30.09.2023	243 790 202	104.06
30.09.2022	224 155 040	105.75
<b>Informationen zur Bilanz in CHF</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	1 490 000	750 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine

# Erfolgsrechnung

<b>Ertrag in CHF</b>	<b>01.10.2024– 30.09.2025</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>
Erträge der Bank- und Postguthaben	857	1508
Mietzinseinnahmen	23 909 169	22 731 209
Sonstige Erträge	406 848	4 410
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	1 817 209	0
<b>Total Ertrag</b>	<b>26 134 082</b>	<b>22 737 127</b>
	<b>01.10.2024– 30.09.2025</b>	<b>01.10.2023– 30.09.2024</b>
<b>Aufwand in CHF</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 336 624	-3 738 703
Sonstige Passivzinsen	-1 461	-731
Unterhalt und Reparaturen	-643 184	-725 812
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-1 186 687	-1 593 949
– Verwaltungsaufwand	[1] 0	0
Steuern und Abgaben:		
– Liegenschaftssteuern	-316 113	-313 502
– Gewinn- und Kapitalsteuern	-519 120	-331 110
– Abgaben	0	0
Revisionsaufwand	[2] -60 883	-66 400
Schätzungsaufwand	-59 100	-69 040
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-740 000	-750 000
– Zuweisung	-880 000	-750 000
– Entnahme	140 000	0
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-2 094 460	-2 057 041
– die Depotbank	-84 682	-72 090
– die Immobilienverwaltungen	-661 231	-262 968
Sonstige Aufwendungen	-233 534	-243 552
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>-8 937 078</b>	<b>-10 224 898</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>17 197 004</b>	<b>12 512 229</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	983 806	434 977
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>18 180 810</b>	<b>12 947 206</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 792 000	-1 073 000
Veränderungen der Liquidationssteuern	-2 011 565	-1 989 027
<b>Gesamterfolg</b>	<b>18 961 245</b>	<b>9 885 179</b>

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

[2] Davon gesetzliche Revision TCHF 60.9 (Vorjahr TCHF 66.4). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

<b>Verwendung des Erfolgs in CHF</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
Nettoertrag der Rechnungsperiode	17 197 004	12 512 229
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	4 913 450	3 880 721
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>22 110 454</b>	<b>16 392 950</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	15 598 365	11 479 500
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6 512 089</b>	<b>4 913 450</b>



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

# Anhang

	30.09.2025	30.09.2024
<b>Kennzahlen</b>		
Mietausfallrate	1.82%	1.50%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>	26.25%	40.67%
Ausschüttungsrendite	4.44%	4.88%
Ausschüttungsquote	86.96%	86.56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.37%	76.25%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.72%	0.63%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	1.10%	1.17%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.90%	4.05%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.38%	3.11%
Agio/Disagio	6.52%	-3.55%
Performance <sup>2</sup>	18.96%	0.06%
Anlagerendite	6.36%	4.56%

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 30.09.2025 bei 3.41%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2025 bei 3.41%.

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

## Inventar der Liegenschaften per 30.09.2025 Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Kommerziell	463 450 000	100.0%	462 773 000	100.0%	23 891 469	100.0%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>463 450 000</b>		<b>462 773 000</b>		<b>23 891 469</b>	



Foto: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

## Inventar der Liegenschaften

(alle Werte in CHF)

Ort, Adresse	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Sollmietertrag <sup>1</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1</sup>	Bruttoerträge <sup>1</sup> (Nettommietertrag)	Bruttorendite (Basis Verkehrswert)
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Alleineigentum (100%)	7 453 000	7 242 000	490 506	- 0.0%	490 506	6.8%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Alleineigentum (100%)	21 110 000	17 268 000	1 093 314	7 400 0.7%	1 085 914	6.3%
<b>Burgdorf</b> , Emmentalstrasse 14		verkauft	-	-	417 753	8 799 2.1%	408 954	
<b>Dietikon</b> , Kirchstrasse 20		verkauft	-	-	315 820	2 470 0.8%	313 350	
<b>Dietikon</b> , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	1962	Alleineigentum (100%)	31 101 000	31 234 000	528 149	13 345 2.5%	514 804	5.1%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Alleineigentum (100%)	88 296 000	90 455 000	6 916 948	142 244 2.1%	6 774 704	7.6%
<b>Luzern</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Miteigentum (99%)	22 998 000	23 310 000	1 122 548	106 428 9.5%	1 016 121	4.8%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Alleineigentum (100%)	8 294 000	10 045 000	508 271	- 0.0%	508 271	5.1%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Alleineigentum (100%)	28 728 000	28 147 000	1 581 810	- 0.0%	1 581 810	5.6%
<b>Schwyz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Alleineigentum (100%)	10 314 000	9 736 000	612 046	-1 332 -0.2%	613 378	6.3%
<b>Solothurn</b> , Hauptgasse 59	1963	Alleineigentum (100%)	19 500 000	20 484 000	815 753	- 0.0%	815 753	4.0%
<b>St. Gallen</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Alleineigentum (100%)	9 404 000	9 181 000	362 947	- 0.0%	362 947	4.0%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2010	Alleineigentum (100%)	80 258 000	78 718 000	3 401 256	- 0.0%	3 401 256	4.3%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Alleineigentum (100%)	10 245 000	9 979 000	432 000	- 0.0%	432 000	4.3%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Alleineigentum (100%)	25 185 000	23 046 000	1 147 222	76 551 6.7%	1 070 672	5.0%
<b>Thun</b> , Bälliz 7	1900	Alleineigentum (100%)	11 460 000	10 728 000	479 795	- 0.0%	479 795	4.5%
<b>Untersiggenthal</b> , Schiffmühlestrasse 34a-b	2010 / 2020	Alleineigentum (100%)	16 433 000	16 734 000	264 075	- 0.0%	264 075	4.7%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Alleineigentum (100%)	19 744 000	20 033 000	631 213	- 0.0%	631 213	3.2%
<b>Winterthur</b> , Rudolf-Diesel-Strasse 20	2019	Alleineigentum (100%)	52 927 000	56 433 000	3 232 161	106 213 3.3%	3 125 948	5.7%
<b>Gesamttotal</b>			<b>463 450 000</b>	<b>462 773 000</b>	<b>24 353 586</b>	<b>462 117<sup>2</sup> 1.9%</b>	<b>23 891 469<sup>2</sup></b>	<b>5.4%</b>

1) Nicht annualisiert

2) Ohne Auflösung Pauschalwertberichtigung von CHF 17 700

**Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind** **30.09.2025**

	<b>effektiv</b>	<b>maximal</b>
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>		
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	2.97%	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	0.80%	2.50%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Gesamtinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	2.50%	2.50%
<b>b) Vergütungen an die Depotbank</b>		
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

**Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften** **30.09.2025**

Grundstückkäufe	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	4 250 000

**Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren** **30.09.2025**

1 bis 5 Jahre	40 000 000
> 5 Jahre	0

**Anlagen** **30.09.2025**

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.	462 773 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>462 773 000</b>

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.09.2025)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2025	30.10.2025	16 400 000	0.80%
SARON	29.09.2025	31.10.2025	30 060 000	0.85%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Festhypothek	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Festhypothek	30.10.2024	29.10.2027	12 500 000	1.32%
Festhypothek	30.10.2024	31.10.2029	12 500 000	1.52%
<b>Total</b>			<b>121 460 000</b>	<b>1.40%</b>

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.10.2024–30.09.2025)

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	31.10.2024	29.11.2024	40 885 000	1.80%
Festvorschuss	30.10.2024	29.11.2024	20 000 000	1.65%
Festvorschuss	31.10.2024	29.11.2024	2 000 000	1.65%
Festvorschuss	30.10.2024	29.11.2024	19 900 000	1.76%
Festvorschuss	30.11.2024	20.12.2024	43 885 000	1.53%
Festvorschuss	30.11.2024	20.12.2024	19 500 000	1.77%
Festvorschuss	30.11.2024	20.12.2024	19 900 000	1.70%
Festvorschuss	07.12.2024	06.01.2025	12 000 000	1.93%
Festvorschuss	07.01.2025	30.01.2025	3 100 000	1.44%
Festvorschuss	21.12.2024	31.01.2025	19 500 000	1.60%
Festvorschuss	21.12.2024	31.01.2025	19 900 000	1.39%
Festvorschuss	06.01.2025	28.02.2025	8 900 000	1.35%
Festvorschuss	31.01.2025	28.02.2025	4 600 000	1.48%
Festvorschuss	20.12.2024	28.02.2025	1 000 000	1.37%
Festvorschuss	21.12.2024	28.02.2025	43 385 000	1.35%
Festvorschuss	31.01.2025	28.03.2025	11 900 000	1.33%
Festvorschuss	30.01.2025	28.03.2025	3 100 000	1.33%
Festvorschuss	31.01.2025	28.03.2025	19 900 000	1.35%
Festvorschuss	28.02.2025	28.03.2025	53 285 000	1.25%
Festvorschuss	28.02.2025	28.03.2025	3 100 000	1.36%

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zins- satz
	von	bis		
Festvorschuss	05.03.2025	28.03.2025	2 500 000	1.26%
Festvorschuss	28.03.2025	01.04.2025	13 785 000	1.14%
Festvorschuss	30.09.2024	30.09.2025	15 000 000	1.45%
Festvorschuss	02.05.2025	30.05.2025	1 500 000	1.06%
Festvorschuss	30.05.2025	27.06.2025	1 500 000	1.06%
Festvorschuss	02.06.2025	27.06.2025	11 900 000	1.02%
Festvorschuss	27.06.2025	30.07.2025	10 900 000	0.85%
SARON	30.06.2025	31.07.2025	1 500 000	0.85%
SARON	01.07.2025	31.07.2025	30 560 000	0.85%
SARON	31.07.2025	31.08.2025	32 060 000	0.85%
SARON	30.07.2025	29.08.2025	9 900 000	0.85%
SARON	29.08.2025	29.09.2025	30 060 000	0.85%
Festvorschuss	29.08.2025	29.09.2025	11 900 000	0.80%
Festvorschuss	29.09.2025	30.09.2025	7 400 000	0.80%

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken (Stand per 30.09.2025)

### Käufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkehrswert
Dietikon, Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	Kommerziell genutzte Liegenschaft	31 234 000
Untersiggenthal, Schiffmühlestrasse 34a-b	Kommerziell genutzte Liegenschaft	16 734 000
<b>Total</b>		<b>47 968 000</b>

### Verkäufe

Ort, Adresse	Gebäudeart	Verkaufspreis
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	Kommerziell genutzte Liegenschaft	8 700 000
Dietikon, Kirchstrasse 20	Kommerziell genutzte Liegenschaft	17 350 000
<b>Total</b>		<b>26 050 000</b>

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Coop Genossenschaft	Grancia, Luzern, Oberbüren, Winterthur (Rudolf-Diesel-Str.)	17.8%
VF International Sagl	Grancia, Stabio	16.4%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	5.3%

## **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 wurden folgende Anpassungen im Fondsvertrag vorgenommen und auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch», Publikationsorgan des Immobilienfonds, publiziert:

- Publikation am 16. Januar 2025: gültiger Fondsvertrag vom 1. April 2025, ersetzt den Fondsvertrag vom 9. Januar 2024; Anpassungen an der Anlagepolitik (Wegfall der Einschränkung bei der Anlage in Spezialliegenschaften und entsprechende Anpassungen in §8 Ziff. 2a sowie §15 Ziff. 4)
- Publikation am 25. August 2025: neuer Fondsvertrag (Inkraftsetzung per 9. Dezember 2025 angestrebt): Anpassungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Anlegerkreises auf nicht-qualifizierte Anleger mit der Absicht, den Immobilienfonds an der SIX Swiss Exchange zu kotieren
- Zusätzlich erfolgte per 6. Oktober 2024 eine Anpassung des Prospekts aufgrund der Fusion der Fondsleitung mit der Fundamenta Group Immobilien Holding AG sowie den damit zusammenhängenden Anpassungen in der Geschäftsleitung sowie bei der Adresse der Fondsleitung und der Präzisierung der von ihr erbrachten Dienstleistungen

### **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**

In der Berichtsperiode fanden keine Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung statt.

### **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  
Poststrasse 4a  
6300 Zug

30. September 2025

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2025

### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Liegenschaften 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 30.09.2025 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 Marktdefinitionsdefinitionen 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 berücksichtigt. 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 eigentümerseitig anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden auf Basis von historischen Liegenschaftsdaten sowie am Markt beobachtbaren Vergleichswerten erfasst. Für die eigentümerseitig 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 01.10.2024 bis 30.09.2025 wurden zwei Liegenschaften akquiriert und zwei Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden fünf Liegenschaften neu besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.09.2025 bei 3.41%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 30.09.2025 bei 3.41%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des SPSS IF Commercial per 30.09.2025 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 462'773'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
SPSS IF Commercial	17	462'773'000	3.41%	3.41%

#### 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

Sebastian Zollinger  
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 30-40) des Anlagefonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2025, 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 2024/2025

- 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, 18. November 2025



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](mailto: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“

## Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

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

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

13. März 2026



<b>TEIL 1: PROSPEKT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Informationen über den Immobilienfonds</b> .....	<b>4</b>
1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz .....	4
1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften .....	4
1.3 Rechnungsjahr .....	5
1.4 Prüfgesellschaft.....	5
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 .....	7
1.10 Nettoinventarwert .....	8
1.11 Vergütungen und Nebenkosten .....	8
1.12 Einsicht der Berichte .....	12
1.13 Rechtsform des Anlagefonds.....	12
1.14 Die wesentlichen Risiken.....	12
1.15 Liquiditätsrisikomanagement .....	13
<b>2. Informationen über die Fondsleitung</b> .....	<b>15</b>
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
<b>3. Informationen über die Depotbank</b> .....	<b>19</b>
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank .....	19
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank.....	19
<b>4. Informationen über Dritte</b> .....	<b>21</b>
4.1 Zahlstellen .....	21
4.2 Vertreiber .....	21
4.3 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben.....	21
4.4 Schätzungsexperten .....	21
<b>5. Weitere Informationen</b> .....	<b>22</b>
5.1 Nützliche Hinweise .....	22
5.2 Publikationen des Immobilienfonds .....	22
5.3 Versicherungen der Immobilien.....	22
5.4 Verkaufsrestriktionen.....	22
<b>6. Weitere Anlageinformationen</b> .....	<b>24</b>
6.1 Bisherige Ergebnisse.....	24
6.2 Profil des typischen Anlegers.....	24
6.3 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland .....	24



<b>7. Nachhaltigkeitspolitik</b> .....	<b>25</b>
7.1 Nachhaltigkeitsansatz.....	25
7.2 Nachhaltigkeitsrisiken.....	34
7.3 Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz .....	35
<b>8. Ausführliche Bestimmungen</b> .....	<b>36</b>
<b>TEIL 2: FONDSVERTRAG</b> .....	<b>37</b>
<b>I Grundlagen</b> .....	<b>38</b>
<b>II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien</b> .....	<b>39</b>
<b>III Richtlinien der Anlagepolitik</b> .....	<b>46</b>
A Anlagegrundsätze .....	46
B Anlagetechniken und -instrumente .....	52
C Anlagesbeschränkungen.....	53
<b>IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten</b> .....	<b>54</b>
<b>V Vergütungen und Nebenkosten</b> .....	<b>58</b>
<b>VI Rechenschaftsablage und Prüfung</b> .....	<b>62</b>
<b>VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen</b> .....	<b>63</b>
<b>VIII Publikationen des Immobilienfonds</b> .....	<b>64</b>
<b>IX Umstrukturierung und Auflösung</b> .....	<b>65</b>
<b>X Änderung des Fondsvertrages</b> .....	<b>68</b>
<b>XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand</b> .....	<b>69</b>



# Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt 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.

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 steuergesetzlichen 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 erachtetes 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 Anteile des Immobilienfonds sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile an der SIX Swiss Exchange sicher.

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

## 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, marktconforme 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 börslichen und ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler 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. 1.11.3 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<sub>REF</sub>) 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 festgesetzten Frist («Pre-Commitment»).

Auf Anfrage des Anleger legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos 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 im In- und Ausland

— höchstens 2.5%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags)

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 agreements“) 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 Rücknahmekommission 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 31.12.2025 auf rund CHF 500 Mio. 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](http://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-Gruppengesellschaft: Akara Property Development 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, , als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München und Verwaltungsrat der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich und der Urban Connect AG, Zürich)

### 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 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 und Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe)
- 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 und Direktor resp. Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe)
- Deniz Orga, von Solothurn, in Uitikon, COO Swiss Prime Anlagestiftung



- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig 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 Vertriebsträger 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](http://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](http://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](http://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 Anlagepolitik

Die Fondsleitung verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik.

Die nachhaltige Anlagepolitik strebt an, das Netto-Null-Ziel anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben<sup>1</sup> bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen zu erreichen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit in den gesamten Anlageprozess miteinzubeziehen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umzusetzen.

Durch die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **Klima-Ausrichtung** und **ESG-Integration** setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Die Nachhaltigkeitsansätze beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds (d.h. Zukäufe und bestehende Liegenschaften).

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit den Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit)<sup>2</sup>.

#### 7.1.1 Nachhaltigkeitsansätze

##### Klima-Ausrichtung

Die Fondsleitung verfolgt den Klima-Ausrichtungsansatz, wobei die gesetzliche Zielvorgabe des Bundes Netto-Null bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung angestrebt wird. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades verfolgt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens<sup>3</sup> sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null Ziel entspricht. Das langfristige Ziel 2050 wird durch Zwischenziele 2030 und 2040 ergänzt.

Durch die Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **Klima-Ausrichtung** zielt die Fondsleitung auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem vor allem

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG), [www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2023/655/de](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2023/655/de).

<sup>2</sup> AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 29.04.2024 - (Version 2.2), Stand am 18.09.2025, <https://www.am-switzerland.ch/de/themen/sustainable-finance/selbstregulierung-sustainable-finance/selbstregulierung-version-2-2>.

<sup>3</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2017/619/de>



die Treibhausgasemissionen des Portfolios mittels konkreter Ziele über die Zeit reduziert werden.

Die Verringerung der Treibhausgasemissionen über das gesamte Portfolio erfolgt durch Dekarbonisierungsmassnahmen. Dazu definiert die Fondsleitung einen Absenkpfad für Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Absenkpfad) bis 2050. Zur Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in Bezug auf den Betrieb der Liegenschaften regelmässig gemessen. Dies erfolgt, soweit die Fondsleitung als Vermieterin auch für die Bereitstellung der Betriebsmittel verantwortlich ist.

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Förderung von erneuerbaren Energien erfolgt bei Bestandsliegenschaften laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungstätigkeiten. Die Einhaltung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfaades (Ziel Netto-Null 2050) wird hauptsächlich durch die nachfolgenden Massnahmen angestrebt.

- Ersatz von fossilen Heizungsanlagen durch fossil-freie Heizungsanlagen
- Energetische Verbesserung der Gebäudehülle
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Betriebliche Energieoptimierungen

Der Abdeckungsgrad der Klima-Ausrichtung bezieht sich auf 100% des Immobilienportfolios und die Berichterstattung erfolgt im Jahresbericht des Immobilienfonds.

Für weitere Informationen wird auf Abschnitt «7.2.1 Environment (E): „Dekarbonisierungsmassnahmen“ verwiesen.

## **ESG-Integration**

Mit der **ESG-Integration** werden bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen werden ökologische (Environmental) und soziale (Social) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (Governance), die sog. ESG-Kriterien in allen Phasen des Lebens- und Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) berücksichtigt.

Durch die Anwendung der ESG-Integration fördert der Immobilienfonds die Umsetzung seiner Klimaziele (**E**nvironmental) sowie darüber hinaus Ziele, welche nicht in einem direkten Zusammenhang mit den Klimazielen stehen wie z.B. Mieterzufriedenheit (**S**ocial).



Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften im gesamten (100%) Portfolio entlang des Lebenszyklus der Immobilien systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

### **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 enthalten spezifische ESG-Kriterien. Dabei werden Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)<sup>4</sup> verwendet wie z.B. Nutzung erneuerbarer Energien und Bausubstanz für den Bereich Umwelt sowie Sicherheit und Komfort für den Bereich Soziales. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due Diligence Checklisten mit ESG-Kriterien fest integriert und werden berücksichtigt.

Im Rahmen der Due Diligence bei potenziellen Zukäufen wird vor allem der zur Wärmeerzeugung eingesetzte Energieträger beurteilt. Handelt es sich dabei um einen fossilen Energieträger, werden marktgerechte Kosten für dessen Ersatz durch eine nicht-fossile Alternative in die Bewertung einbezogen und entsprechend budgetiert.

Neben der Wärmeerzeugung wird auch die Gebäudehülle überprüft. Alter und verbleibende Lebensdauer von Fassade, Dach und Fenstern werden analysiert, Sanierungen entsprechend eingeplant. Der geeignete Zeitpunkt für entsprechende Sanierungen wird neben der technischen Lebensdauer auch von wirtschaftlichen Überlegungen mitbestimmt.

In Punkto Sicherheit werden vor allem Grundrissgestaltung und Aussenräume sowie die Beleuchtung für eine sichere Nutzung geprüft. Um einen hohen Nutzerkomfort zu erzielen werden u.a. die Tageslichtverhältnisse und der Schallschutz beurteilt.

### Gebäude-Zertifizierungen

Die Fondsleitung strebt an nur in ausgewählten Einzelfällen Bestandesliegenschaften zu zertifizieren, um die Transparenz zu erhöhen und gegebenenfalls Erkenntnisse und Massnahmen auf das weitere Portfolio auszurollen. Für einzelne spezifische Bestandsimmobilien (z.B. hoher Flächenanteil, Komplexität, Optimierungspotential) erfolgt daher eine Gebäude-Zertifizierung zur Bewertung der Nachhaltigkeitseigenschaften. Bei der Zertifizierung im Bestand liegt der Fokus überwiegend auf dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb). Das System DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan - Do -

---

<sup>4</sup> <https://www.snbs-hochbau.ch/>.



Check - Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus. Eine Re-Zertifizierung kann in einem wiederkehrenden Turnus durchgeführt werden.

### **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 „7.2 „Nachhaltigkeitsziele und Nachhaltigkeits-Metriken“ hiernach beschrieben) umgesetzt.

## **7.2 Nachhaltigkeitsziele und Nachhaltigkeits-Metriken**

### **7.2.1 Environment (E): Dekarbonisierungsmassnahmen**

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, bis spätestens 2050 Netto-Null der Klimaneutralität (Netto-Null CO<sub>2</sub>) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)<sup>5</sup>. Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen.

- Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Heizöl, Erdgas).
- Scope 2 Emissionen umfassen die indirekten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgmeinstrom).
- Scope 3 Emissionen beinhalten verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Emissionen aus Gebäudeerstellung und Mieterstrom/-energie).

Die Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, werden nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält (z.B. Mieterstrom).

### **Datenquellen**

Der Energie- und Wasserverbrauch des Portfolios werden überwiegend automatisch von einem externen Dienstleister (z.B. Wincasa AG, Tetrag AG) durch die in den Lie-

---

<sup>5</sup> <https://ghgprotocol.org/>.



genschaften verbauten und im Energiemanagementsystem erfasst. In Einzelfällen werden die Verbrauchswerte durch die Abfrage bei der Mieterschaft oder Energielieferanten erhoben.

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Dabei werden aus der langfristigen Zielsetzung die 10-Jahres-Investitionsplanung ergänzt sowie die nachgelagerten Sanierungsmassnahmen, welche auf Grund der Lebensdauer der Bauteile bis ins Jahr 2050 abzusehen sind, berücksichtigt.

Um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird aktuell die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM<sup>6</sup>) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet. 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 (im Vergleich zum vorindustriellen Niveau), zur Verfügung. Mithilfe des CRREM können die CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Gebäudes während der Nutzungsphase kontinuierlich gemessen und mit den Reduktionszielen verglichen und bewertet werden.

Aktuell ist die Entwicklung eines Schweizer Zielpfades für den Sektor Gebäude gemäss dem Schweizerischen Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) in Bearbeitung. Die Fondsleitung beobachtet den Entwicklungsprozess und strebt perspektivisch eine Orientierung an den für die Schweiz spezifischen Zielpfaden an.

Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpfades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Absenkpfades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert.

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.

---

<sup>6</sup> <https://crrem.org/crrem-pathways/>



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 CO<sub>2</sub>-Absempfad. 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 CO<sub>2</sub>-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. Der Wechsel zu erneuerbaren Energien erfolgt am Ende der Lebensdauer eines Wärmeerzeugers nach einer Analyse in Abstimmung mit der Objektstrategie des Asset Managers.

Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO<sub>2</sub>-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 (wie z.B. Ersatz emissionsbehafteter Strommix des öffentlichen Netzes durch emissionsfreien PV-Strom (Strom aus Photovoltaik-Anlagen) oder Seewassernutzung).

Betriebsoptimierungen: Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern. Im Rahmen von Vorortbegehungen werden systematisch Betriebsoptimierungen durchgeführt. Die Umsetzung von Optimierungsmassnahmen im laufenden Betrieb, um den Energieverbrauch und die Emissionen zu minimieren, umfassen z.B. optimale Einstellung der Gebäudetechnik, Anpassung der Anlagelaufzeiten, Reduktion der Vorlauftemperaturen, Ersatz kleiner, sich im Bereich des Unterhaltes befindlichen Komponenten (Leuchtmittel - LED, defekte Heizungsventile etc.), Einkauf von Bio- anstelle von Erdgas, etc.



## Zielsetzungen

Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050 auf Netto-Null 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 Energieträgermix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen.

Ziel 2050:

- Scope 1+2: -100% kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr (Basisjahr 2022)
- Anteil erneuerbare Energie 80%

Zwischenziel 2030:

- Scope 1+2: - 50% kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr (Basisjahr 2022)

Zwischenziel 2040:

- Scope 1+2: - 80% kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr (Basisjahr 2022)

\* Energiebezugsfläche

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

Für Scope 3 Emissionen (Fokus Erstellung) wurden keine Ziele definiert. Die Fondsleitung wird hierzu die Marktentwicklung und die Datenverfügbarkeit beobachten und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt die Ziele für Scope 3 Emissionen definieren. Zur Reduzierung der Scope 3 Emissionen implementiert die Fondsleitung bereits, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, qualitativ orientierte Massnahmen beispielsweise:

- Verdichtung im Bestand (z.B. Aufstockungen, Anbauten)
- Förderung von Nutzungsflexibilität und Kreislaufwirtschaft
- Bevorzugung von nachhaltigen Materialien und ressourcenschonender Bauweisen

Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds werden im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Jahresberichterstattung<sup>7</sup> ausgewiesen.

---

<sup>7</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte\\_und\\_Factsheets/IFC\\_Jahresbericht\\_2025\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf)



## Umweltrelevante Kennzahlen

Um die Transparenz zu erhöhen und eine konstante Kontrolle der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauches zu gewährleisten, erfolgt eine jährliche Erhebung und Publikation der folgenden umweltrelevanten Kennzahlen.

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden anhand der aktuellen REIDA-Methodik<sup>8</sup> gemäss den AMAS-Richtlinien (Asset Management Association Switzerland) berechnet. REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von Liegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

Die Fondsleitung verfügt nicht über die vollständigen Energiedaten von allen Bestandsimmobilien des Immobilienfonds. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten (gemessen) vorhanden sind, liegt bei 100% gemäss der REIDA-Berechnung Dezember 2025. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung offengelegt.

Der Energieverbrauch für die Wärme/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen wird in Kilowattstunden (kWh) gemessen. Die Energieintensität berechnet sich, indem der Energieverbrauch durch die massgebliche Fläche geteilt wird ( $\text{kWh}/\text{m}^2_{\text{EBF}}$ ).

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e). Die Treibhausgasemissionen werden berechnet durch die Multiplikation der Energieverbräuche mit energiespezifischen Emissionsfaktoren. Die Intensität ergibt sich aus den Treibhausgasemissionen geteilt durch die massgebliche Fläche ( $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2_{\text{EBF}}$ ).

---

<sup>8</sup> [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).



## Überprüfung Zielerreichung

Um den Fortschritt bei der Erreichung der definierten Ziele verlässlich zu messen und rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können, werden sowohl die aktuellen effektiv gemessenen Emissionen jährlich erhoben (umweltrelevante Kennzahlen) und der Absenkpfad jeweils gemäss der aktuellen Investitionsplanung (10-Jahresplanung) angepasst sowie jährlich im Jahresbericht des Immobilienfonds offengelegt. Auf diese Weise entsteht Transparenz über die erzielten Fortschritte und es wird die strategische Ausrichtung auf ein Portfolio unterstützt, das das Netto-Null-Ziel des Bundes bis 2050 anstrebt.

### 7.2.2 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.

#### - 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.

### 7.2.3 Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

Im Rahmen der jährlichen Jahresberichterstattung 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)<sup>9</sup> teil. Dabei analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien. Ausserdem ist die Fondsleitung UNPRI (UN Principles for Responsible Investment)<sup>10</sup> 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.

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele

---

<sup>9</sup> <https://www.gresb.com/nl-en/>.

<sup>10</sup> <https://www.unpri.org/>.



des Immobilienfonds als Bestandteil der Jahresberichterstattung<sup>11</sup>. Das Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert den Fortschritt bei der Zielerreichung anhand des CO<sub>2</sub>-Absempfades und der umweltrelevanten Kennzahlen. Ausserdem werden die Ergebnisse aus den ESG-Ratings- und Benchmarks sowie zentrale Erkenntnisse aus der Mieterumfrage offengelegt.

- **ESG-Benchmarking** Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB stellt ein umfassendes Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Durch die aktuelle GRESB-Teilnahme wird die Umsetzung der Massnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios unterstützt.
- **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.

## 7.2 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse und Bedingungen, die aus dem Klimawandel resultieren, mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen (ESG-Themen). Dabei wird zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken unterschieden.

Bei ihrem tatsächlichen oder potenziellen Eintreten können Nachhaltigkeitsrisiken wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben. Insbesondere können Nachhaltigkeitsrisiken zu einer gravierenden Verschlechterung der Finanzlage und der Rentabilität des Immobilienfonds führen und sich erheblich auf das Bewertungsniveau der Investition auswirken.

### **Environmental:**

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.

### **Social:**

Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z.B. Verletzungen und Todesfälle.

---

<sup>11</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte\\_und\\_Factsheets/IFC\\_Jahresbericht\\_2025\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf)



#### **Governance:**

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 Verwendung von erneuerbaren Energien Mindestanforderungen an die und Energieeffizienz).

Auf Fondsebene erfolgt 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<sup>12</sup> (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken im Rahmen der Jahresberichterstattung der Swiss Prime Site Gruppe<sup>13</sup>.

Die Auswirkungen von physischen Risiken werden ausserdem weitgehend über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten ESG-Kriterien ermöglichen die Reduktion der Übergangsrisiken, indem die Treibhausgasemissionen und der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen (umweltrelevante Kennzahlen) ausgewiesen werden.

Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

### **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 Ermessensspielraum 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. Bei der Auswertung der Daten wird teilweise bewusst auf Dritte Dienstleister gesetzt, um die Einschätzungen und Qualität so hoch

---

<sup>12</sup> <https://www.fsb-tcfd.org/>

<sup>13</sup> [https://sps.swiss/fileadmin/user\\_upload/redakteure/gruppe/pdf/geschaeftsberichte/de/Report\\_2024\\_de.pdf](https://sps.swiss/fileadmin/user_upload/redakteure/gruppe/pdf/geschaeftsberichte/de/Report_2024_de.pdf).



wie möglich zu halten. 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 Netto-Null Ziel bis 2050 ist u.a. von verschiedenen externen Faktoren wie Dauer von Baubewilligungsverfahren, Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie, regulatorischen Vorgaben, Lieferzeiten, Entwicklung von neuen nachhaltigen Materialien und Technologien etc. abhängig, was die Zielerreichung verzögern kann.

Ausserdem besteht das Risiko, dass der Bundesrat das Klimaziel 2050 sowie die entsprechenden Zwischenziele verschärfen oder revidieren muss. Die Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung wird an definierten Absenkpfeilen und Kennzahlen (u.a. Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Energieintensität) gemessen. Die Kennzahlen basieren dabei auf direkt erhobenen oder von Drittanbietern bezogenen Daten, deren Richtigkeit und Vollständigkeit nur eingeschränkt überprüfbar sind und deren Verfügbarkeit nicht garantiert werden kann. Weiter besteht das Risiko, dass der von der Fondsleitung definierte Absenkpfad nicht eingehalten werden kann oder die Einhaltung zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führen kann.

Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitspolitik dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen und Instandhaltungskosten führen, falls sich die Rahmenbedingungen verändern sollten.

## **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“  
(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. 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.



## 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 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.

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

## **§ 5 Die Anleger**

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
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.

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.



## 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. Stockwerkeigentum
- v. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können
- vi. 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.

Die Fondsleitung verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik.

Die nachhaltige Anlagepolitik strebt an, das Netto-Null-Ziel anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen zu erreichen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit in den gesamten Anlageprozess miteinzubeziehen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umzusetzen.

Durch die Anwendung der Nachhaltigkeitsansätze **Klima-Ausrichtung** und **ESG-Integration** setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Die Nachhaltigkeitsansätze beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds (d.h. Zukäufe und bestehende Liegenschaften).

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit den Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit).

### **Klima-Ausrichtung**

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, bis spätestens 2050 Netto-Null in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpfadestrebtes angestrebt, welches dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null Ziel entspricht. Das langfristige Ziel 2050 wird durch Zwischenziele 2030 und 2040 ergänzt.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol<sup>14</sup> (GHG Protocol). Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen.

- Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Heizöl, Erdgas).
- Scope 2 Emissionen umfassen die indirekten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgmeinestrom).
- Scope 3 Emissionen beinhalten verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Emissionen aus Gebäudeerstellung und Mieterstrom/-energie).

---

<sup>14</sup> <https://ghgprotocol.org/>



Die Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, werden nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält (z.B. Mieterstrom).

Der Energie- und Wasserverbrauch des Portfolios werden überwiegend automatisch von einem externen Dienstleister (z.B. Wincasa AG, Tetrag AG) durch die in den Liegenschaften verbauten und im Energiemanagementsystem erfasst. In Einzelfällen werden die Verbrauchswerte durch die Abfrage bei der Mieterschaft oder Energielieferanten erhoben.

### **ESG-Integration**

Mit der **ESG-Integration** werden bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen ökologische (**E**nvironmental) und soziale (**S**ocial) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (**G**overnance), die sog. **ESG-Kriterien** in allen Phasen des Lebens- und Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) berücksichtigt. Durch die Anwendung der ESG-Integration fördert der Immobilienfonds die Umsetzung seiner Klimaziele (**E**nvironmental) sowie darüber hinaus Ziele, welche nicht in einem direkten Zusammenhang mit den Klimazielen stehen wie z.B. Mieterzufriedenheit (**S**ocial).

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften im gesamten (100 %) Portfolio entlang des Lebenszyklus der Immobilien systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

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

### **Environment (E): Dekarbonisierungsmassnahmen**

- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad**: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad orientiert sich an den aktuellen CRREM<sup>15</sup>-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen

---

<sup>15</sup> <https://crrem.org/crrem-pathways/>



bis spätestens 2050 auf Netto-Null 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 Energieträgermix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Jahresberichterstattung<sup>16</sup> enthalten.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften kommt eine strategische 10 Jahres-Nachhaltigkeitsplanung zur Anwendung. Externe Nachhaltigkeitspezialisten (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.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO2-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
- Betriebsoptimierungen: Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern.

Umweltrelevante Kennzahlen: Um die Transparenz zu erhöhen und eine konstante Kontrolle der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauches zu gewährleisten, erfolgt eine jährliche Erhebung und Publikation der folgenden umweltrelevanten Kennzahlen.

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden anhand der aktuellen REIDA-Methodik<sup>17</sup> gemäss den AMAS-Richtlinien (Asset Management Association Switzerland) berechnet. REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO2-Emissionen von Liegenschaften zu

<sup>16</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte\\_und\\_Factsheets/IFC\\_Jahresbericht\\_2025\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf)

<sup>17</sup> <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>



schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

### **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 Jahresberichterstattung<sup>18</sup>. Das Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert den Fortschritt bei der Zielerreichung anhand des CO2-Absenkpades und der umweltrelevanten Kennzahlen. Ausserdem werden die Ergebnisse aus den ESG-Ratings- und Benchmarks sowie zentrale Erkenntnisse aus der Mieterumfrage offengelegt.
- ESG-Benchmarking: Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB<sup>19</sup> stellt ein umfassendes Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel der aktuellen GRESB-Teilnahme ist die Umsetzung von Massnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios.
- PRI-Rating<sup>20</sup>: 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 und Zielen, 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.

<sup>18</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte\\_und\\_Factsheets/IFC\\_Jahresbericht\\_2025\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf)

<sup>19</sup> <https://www.gresb.com/nl-en/>.

<sup>20</sup> <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 Belastung aller Grundstücke darf jedoch 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<sup>bis</sup> 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. v bis höchstens 30%;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;
  - f) Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und 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. Zudem kann sie im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds eine solche Überprüfung des Verkehrswerts vornehmen lassen. 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 berechneten 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.

Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, 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 mit Sitz in der Schweiz 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 Prüfgesellschaft, 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 Prüfgesellschaft.

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.
  - l) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Fonds.
  - m) Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds.
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 die 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 Prüfgesellschaft 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 Prüfgesellschaft 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 13. März 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 9. Dezember 2025.
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 10. März 2026.

Die Fondsleitung:

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Die Depotbank:

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne