



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

(ISIN CH1139099068)

Ausgabe von Anteilen November 2025

Zeichnungsschein zur «Freien Zeichnung»

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds für qualifizierte Anleger» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Er richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG. Diese Zeichnung stützt sich auf den Emissionsprospekt und den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial.

Zeichnungsfrist	von Montag, 27. Oktober bis Freitag, 7. November 2025, 12.00 Uhr (MEZ)
Preis	Der Preis wird nach der Zeichnungsfrist festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 107.58 je Anteil (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.
Liberierung	Freitag, 14. November 2025

Angaben zum zeichnenden Anleger

Name, Vorname
oder Firmennamen _____

Adresse (Sitz) _____

PLZ/Ort _____

Vertriebspartner _____

Reservationsvereinbarung
unterzeichnet am _____

Der/die Unterzeichnete/n zeichnet bzw. zeichnen gemäss den im Emissionsprospekt festgelegten Bedingungen:

_____ **Anteile des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial**
zu einem Preis der nach der Zeichnungsfrist festgelegt wird. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 107.58 je Anteil (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.
Valoren-Nr. 113909906 / ISIN CH1139099068

Der/die Unterzeichnete/n verpflichte(n) sich hiermit bedingungslos und unwiderruflich, den für die gezeichneten neuen Anteile entsprechenden Betrag oder, im Falle einer Kürzung, den entsprechend gekürzten Betrag mit Valutadatum 14. November 2025 zu leisten und ermächtige(n) hiermit seine/ihre Depotbank, sein/ihr Konto zu belasten.

Die Liberierung der Anteile erfolgt gegen Zahlung des Preises am 14. November 2025.

Einreichung des Zeichnungsscheins

Der/die Unterzeichnete/n hat/haben nach dem Ausfüllen und der Unterzeichnung dieses Zeichnungsscheins wie folgt vorzugehen:

1. Das Original des unterzeichneten Zeichnungsscheins frühzeitig bei seiner/ihrer Bank einreichen; (als Gültigkeitserfordernis leitet in der Folge die Bank des/der Unterzeichneten die Kopie des Zeichnungsscheins an die Depotbank weiter, wo er bis spätestens am 7. November 2025, 12.00 Uhr eingegangen sein muss)
2. Die Kopie des unterzeichneten Zeichnungsscheins per E-Mail je an die Depotbank (immo.desk@bcv.ch) sowie an die Fondsleitung (investorservices@sps.swiss) schicken mit Angabe des Namens der Bank, wo das Original des Zeichnungsscheins eingereicht wurde.

Für die Zeichnung werden nur Zeichnungsscheine akzeptiert, deren Kopie bis spätestens am 7. November 2025, 12.00 Uhr durch ein Schweizer Bankinstitut an die Depotbank (immo.desk@bcv.ch) eingereicht wird.

Liberierung und Verbuchung der Titel, Zahlungsabwicklung

Liberierung der gezeichneten Anteile

Zu Lasten meines Kontos Nr. _____

bei _____

Verbuchung der Titel

In mein Depot Nr. _____

bei _____

Der/ die zeichnende Anleger/in bestätigt:

- ihre/seine Bank über die Zeichnung informiert zu haben;
- ihre/seine Bank angewiesen zu haben, das Original dieses Formulars an die Depotbank weiterzuleiten;
- zur Kenntnis genommen zu haben, dass die Zeichnung erst angenommen wird, wenn eine Schweizer Bank diese Zeichnung bestätigt hat;
- ihre/seine Bank im Zusammenhang mit dieser Zeichnung vom Bankgeheimnis befreien, insbesondere indem er sie ermächtigt, dieses Formular an die Depotbank bzw. die Fondsleitung weiterzuleiten;
- ein/e qualifizierte(r) Anleger/in im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG zu sein (siehe letzte Seite);
- zu folgender Kundenkategorie gemäss dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG, vgl. letzte Seite) zu gehören:
 - ☐ **Institutioneller Kunde** (gemäss Art. 4 Abs. 4 FIDLEG)
 - ☐ **Professioneller Kunde** (gemäss Art. 4 Abs. 3 FIDLEG)
 - ☐ **Professioneller Kunde mittels Opting-Out** (gemäss Art. 5 Abs. 1 FIDLEG)
- die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben:
 - zur Qualifikation bezüglich zugelassenem Anlegerkreis (vorstehend) und
 - zur FIDLEG-Klassifizierung (institutioneller oder professioneller Investor), welche er/sie vorstehend sowie gegenüber seiner/ihrer Bank gemacht hat, bei welcher er/sie das Original des vorliegenden Zeichnungsscheins eingereicht hat.

Änderungen gegenüber den vorgenannten Qualifikationen und Angaben werden umgehend der Fondsleitung angezeigt. Fondsleitung ist berechtigt, zur Überprüfung der Qualifikation bei Dritten die erforderlichen Abklärungen zu treffen;
- den Inhalt des aktuellen Emissionsprospekts sowie des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial zur Kenntnis genommen zu haben;



- sich unwiderruflich zu verpflichten, den Ausgabepreis für die gezeichneten Anteile, oder im Falle einer Kürzung, den reduzierten Betrag, am Zeitpunkt der Liberierung zu bezahlen, und ermächtigt ihre/seine Bank diesbezüglich ihr/sein Konto zu belasten;

_____, _____ 2025
Ort / Datum

Unterschrift(en)

Bestätigung durch die Bank des Anlegers

Mit der Übermittlung dieses Zeichnungsformulars an die Depotbank (Kontakt siehe oben) bestätigt die Bank des Anlegers:

- 1) dass diese Zeichnung von der Depotbank angenommen werden kann;
- 2) dass sie betreffend den/die Zeichner/in bzw. die zeichnende Institution die Kundensegmentierung gemäss FIDLEG vorgenommen hat und
- 3) dass der Zeichner tatsächlich zum Kreis der durch den Fondsvertrag zugelassenen Investoren gehört.

Haftungsausschluss:

Die Fondsleitung sowie die Depotbank behalten sich das Recht vor, 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.

Depotbank : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne - Immo Desk, Tel: +41 (0)21 212 40 96

Fondsleitung: Swiss Prime Site Solutions AG, Zug, Tel: +41 (0)58 317 16 31



KAG Art. 10 Anlegerinnen und Anleger

(Abs. 3 und 3ter)

³ Als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne dieses Gesetzes gelten professionelle Kundinnen und Kunden nach Art. 4 Absätze 3-5 oder nach Artikel 5 Absätze 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 («FIDLEG») (Stand am 1. Januar 2020).

^{3ter} Als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gelten auch Privatkundinnen und -kunden, für die ein Finanzintermediär nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe a FIDLEG oder ein ausländischer Finanzintermediär, der einer gleichwertigen prudentiellen Aufsicht untersteht, im Rahmen eines auf Dauer angelegten Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsverhältnisses Vermögensverwaltung oder Anlageberatung im Sinne von Artikel 3 Buchstabe c Ziffer 3 und 4 FIDLEG erbringt, sofern sie nicht erklärt haben, nicht als solche gelten zu wollen. Die Erklärung muss schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbarer Form vorliegen.

KKV Art. 6a Schriftliche Erklärung

Der Finanzintermediär:

- a. informieren die Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Artikel 10 Absatz 3^{ter} des Gesetzes, dass sie als qualifizierte Anlegerin oder Anleger gelten;
- b. klären sie über die damit einhergehenden Risiken auf; und
- c. weisen sie auf die Möglichkeit hin, schriftlich oder in anderer Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, erklären zu können, nicht als qualifizierte Anlegerin oder Anleger gelten zu wollen.

FIDLEG Art. 4 Abs. 3-5 Kundensegmentierung

³ Als professionelle Kunden gelten:

- a. Finanzintermediäre nach dem Bankengesetz vom 8. November 1934 (BankG), dem Finanzinstitutsgesetz vom 15. Juni 2018 (FINIG) und dem KAG;
- b. Versicherungsunternehmen nach dem VAG;
- c. ausländische Kundinnen und Kunden, die einer prudenziellen Aufsicht unterstehen wie die Personen nach den Buchstaben a und b;
- d. Zentralbanken;
- e. öffentlich-rechtliche Körperschaften mit professioneller Tresorerie;
- f. Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, mit professioneller Tresorerie;
- g. Unternehmen mit professioneller Tresorerie;
- h. grosse Unternehmen;
- i. für vermögende Privatkundinnen und -kunden errichtete private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie.

⁴ Als institutionelle Kunden gelten professionelle Kunden nach Absatz 3 Buchstaben a–d sowie nationale und supranationale öffentlich-rechtliche Körperschaften mit professioneller Tresorerie.

⁵ Als grosses Unternehmen gilt ein Unternehmen, das zwei der folgenden Grössen überschreitet:

- a. Bilanzsumme von 20 Millionen Franken;
- b. Umsatzerlös von 40 Millionen Franken;
- c. Eigenkapital von 2 Millionen Franken.

FIDLEG Art. 5 Abs. 1 und 4 Opting-out

¹ Vermögende Privatkundinnen und -kunden und für diese errichtete private Anlagestrukturen können erklären, dass sie als professionelle Kunden gelten wollen (Opting-out).

⁴ Schweizerische und ausländische kollektive Kapitalanlagen und deren Verwaltungsgesellschaften, die nicht bereits nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe a oder c in Verbindung mit Artikel 4 Absatz 4 als institutionelle Kunden gelten, können erklären, dass sie als institutionelle Kunden gelten wollen.