



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



TEIL 1: PROSPEKT	4
1. Informationen über den Immobilienfonds	4
1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	4
1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	4
1.3 Rechnungsjahr.....	5
1.4 Prüfgesellschaft.....	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
2. Informationen über die Fondsleitung	15
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	15
2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung.....	15
2.3 Verwaltungs- und Leitorgane.....	16
2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital.....	17
2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben.....	17
2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	17
3. Informationen über die Depotbank	19
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank	19
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank.....	19
4. Informationen über Dritte	21
4.1 Zahlstellen	21
4.2 Vertreiber	21
4.3 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben.....	21
4.4 Schätzungsexperten	21
5. Weitere Informationen	22
5.1 Nützliche Hinweise	22
5.2 Publikationen des Immobilienfonds.....	22
5.3 Versicherungen der Immobilien.....	22
5.4 Verkaufsrestriktionen.....	22
6. Weitere Anlageinformationen	24
6.1 Bisherige Ergebnisse.....	24
6.2 Profil des typischen Anlegers.....	24
6.3 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland	24



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



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 Anteilklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Anteilklasse 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_{REF}) sollte mit Abschluss des ersten Geschäftsjahres den Wert von 0.95% nicht übersteigen.

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

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

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

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



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

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

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

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

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungs- und Aufbau-phase einer kollektiven Kapitalanlage;
- Das Eingehen einer unwiderruflichen Verpflichtung des Anlegers zur Zeichnung, Übernahme und Liberierung von Anteilen bis zu einer von der Fondsleitung 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 Einsprachen 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



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 Kantonalbank 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 abgerufen werden.

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

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

5.3 Versicherungen der Immobilien

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

5.4 Verkaufsrestriktionen

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

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



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

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

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



6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

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

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

6.2 Profil des typischen Anlegers

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

6.3 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland

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



7. Nachhaltigkeitspolitik

7.1 Anlagepolitik

Die Fondsleitung verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik.

Die nachhaltige Anlagepolitik strebt an, das Netto-Null-Ziel anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben¹ 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)².

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 CO₂-Absenkpades verfolgt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens³ 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

¹ Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG), www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2023/655/de.

² 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>.

³ <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 (CO₂-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 CO₂-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)⁴ 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 -

⁴ <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 CO₂) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-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)⁵. 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).

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-

⁵ <https://ghgprotocol.org/>.



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

CO₂-Absenkpfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. 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 CO₂-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird aktuell die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM⁶) 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 CO₂-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 CO₂-Absenkpfades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und allgemein bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert.

Der CO₂-Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.

⁶ <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 CO₂-Absenkpfad. Diese Planung beinhaltet Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der bestehenden Liegenschaften und wird als Basis für die Beurteilung von allfälligen Sanierungsmassnahmen für künftig zu erwerbende Objekte automatisiert ausgelöst. Mit der Umsetzung der nachhaltigen Investitionsplanung wird das CO₂-Reduktionsziel bei jeder Immobilie und damit auf Portfolioebene erreicht. Die nachhaltige Investitionsplanung wird konsequent für jedes Objekt innerhalb von 12 Wochen nach Erwerb erstellt und dann regelmässig aktualisiert.

Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, sodass weniger externe Energie bezogen werden muss, wie z.B. Ersatz der Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudehülle. 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 CO₂-Ausstoss am oder im Gebäude verringern. Dies kann durch die Erzeugung von emissionsfreiem Strom am Grundstück erwirkt werden, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird (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 Anlaufzeiten, 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% kgCO₂e/m² EBF*/Jahr (Basisjahr 2022)
- Anteil erneuerbare Energie 80%

Zwischenziel 2030:

- Scope 1+2: - 50% kgCO₂e/m² EBF*/Jahr (Basisjahr 2022)

Zwischenziel 2040:

- Scope 1+2: - 80% kgCO₂e/m² 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 Jahresberichterstattung⁷ ausgewiesen.

⁷ 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-Methodik⁸ 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 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 CO₂-Äquivalente (CO₂e). Die Treibhausgasemissionen werden berechnet durch die Multiplikation der Energieverbräuche mit energiespezifischen Emissionsfaktoren. Die Intensität ergibt sich aus den Treibhausgasemissionen geteilt durch die massgebliche Fläche ($\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2_{\text{EBF}}$).

⁸ 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)⁹ teil. Dabei analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien. Ausserdem ist die Fondsleitung UNPRI (UN Principles for Responsible Investment)¹⁰ 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

⁹ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁰ <https://www.unpri.org/>.



des Immobilienfonds als Bestandteil der Jahresberichterstattung¹¹. Das Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert den Fortschritt bei der Zielerreichung anhand des CO₂-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.

¹¹ 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 Disclosures¹² (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken im Rahmen der Jahresberichterstattung der Swiss Prime Site Gruppe¹³.

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

¹² <https://www.fsb-tcfd.org/>

¹³ 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 Schätzungs-experten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

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

§ 5 Die 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-Nullin Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpfadest angestrebt, welcher 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 Protocol¹⁴ (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, Allgmeinstrom).
- Scope 3 Emissionen beinhalten verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Emissionen aus Gebäudeerstellung und Mieterstrom/-energie).

¹⁴ <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

- **CO₂-Absenkpfad:** Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der CO₂-Absenkpfad orientiert sich an den aktuellen CRREM¹⁵-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfad sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen

¹⁵ <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 Jahresberichterstattung¹⁶ 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-Methodik¹⁷ 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

¹⁶ https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf

¹⁷ <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 Jahresberichterstattung¹⁸. 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 GRESB¹⁹ stellt ein umfassendes Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel der aktuellen GRESB-Teilnahme ist die Umsetzung von Massnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios.
- PRI-Rating²⁰: 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.

¹⁸ https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf

¹⁹ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

²⁰ <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^{bis} KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. 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