



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Basisinformationsblatt (gemäss Anhang 9 FIDLEV)

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name: Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial
(im Folgenden «der Immobilienfonds» oder «das Produkt»)
Ersteller: Swiss Prime Site Solutions AG (die "Fondsleitung"), Poststrasse 4a, 6300 Zug
ISIN/Währung: CH1139099068, Rechnungswährung: Schweizer Franken
Webseite: <https://spssolutions.swiss/>
Telefon: +41 58 317 17 17

Diese kollektive Kapitalanlage ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen und wird von ihr beaufsichtigt.
Dieses Dokument wurde am 9. Dezember 2025 erstellt.

Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Das Produkt ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die Kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG").

Das Produkt ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Ziele: Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, langfristig den Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten und eine attraktive und eine stabile Rendite für den Anleger zu generieren.

Anlagepolitik: Der 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.

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an.

Das Produkt setzt keine Derivate, Effektenleihgeschäfte oder Pensionsgeschäfte ein.

Anlegerzielgruppe: Dieses Produkt richtet sich an professionelle und institutionelle Anleger sowie sachkundige Privatanleger mit ausreichenden Kenntnissen und Erfahrungen in Bezug auf kollektive Kapitalanlagen und ähnliche Produkte, der Fähigkeit, einen durchschnittlichen Anlageverlust zu tragen, und einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont.

Laufzeit und Kündigung: Dieses Produkt besteht auf unbestimmte Zeit. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Produkts durch Kündigung des Fondsvertrags mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Dieses Produkt kann zudem durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen.

Vorzeitige Rückzahlung: Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. 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.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, da dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

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 Diskontierungssätze, 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 Anteile des Produkts kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Anlagen des Produkts. 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: Im Zuge des Klimawandels ergeben sich zunehmend Risiken, die bei ihrem Eintreten einen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können und zu nicht vorhergesehenen Verlusten, im Extremfall sogar zu einem vollständigen Wertverlust, führen können. Dabei wird bei diesen sogenannten Nachhaltigkeitsrisiken zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken unterschieden. Zudem erschwert das Fehlen einheitlicher ESG-Standards die Vergleichbarkeit nachhaltiger Anlagen. Die Fondsleitung ist auf externe Verbrauchsdaten angewiesen, deren Qualität begrenzt überprüfbar ist. Das Klimaziel „Netto-Null bis 2050“ hängt von externen Faktoren wie Baubewilligungen oder Technologieentwicklung ab.

Performanceszenarien

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wieviel Sie in den nächsten 1, 5 und 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 in Anteile des Produkts anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionssätze entwickeln könnte. Die zukünftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten negativen, neutralen und positiven Szenarien veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts bzw. eines geeigneten Benchmarks. Die Märkte könnten sich künftig jedoch völlig anders entwickeln. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

Szenarien	Anlagerendite p.a.	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
Positives Szenario Ohne Gesamtkosten	8.00%	CHF 10'800	CHF 14'693	CHF 21'589
Positives Szenario Mit Gesamtkosten	8.00%	CHF 10'180	CHF 13'713	CHF 20'159
Neutrales Szenario Ohne Gesamtkosten	4.00%	CHF 10'400	CHF 12'167	CHF 14'802
Neutrales Szenario Mit Gesamtkosten	4.00%	CHF 9'780	CHF 11'187	CHF 13'372
Negatives Szenario Ohne Gesamtkosten	-1.00%	CHF 9'900	CHF 9'510	CHF 9'044
Negatives Szenario Mit Gesamtkosten	-1.00%	CHF 9'280	CHF 8'530	CHF 7'614

Was geschieht, wenn die Swiss Prime Site Solutions AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Ihnen als Anleger, der in dieses Produkt investiert hat, droht bei einem Zahlungsausfall der Swiss Prime Site Solutions AG keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Produkts als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz des Herstellers betroffen sind.

Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung «Reduction In Yield» (RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite auswirken, die Sie erhalten könnten. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen
Gesamtkosten	CHF 620	CHF 980	CHF 1'430
Auswirkung auf die Rendite (Renditeminderung) pro Jahr	6.20%	1.96%	1.43%



Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten	Einstiegskosten	0.80%	des Werts Ihrer Anlage beim Einstieg
	Nebenkosten-Pauschale Anlage	0.50%	des Werts Ihrer Anlage beim Einstieg
	Ausstiegskosten	2.50%	des Werts Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird
	Nebenkosten-Pauschale Verkauf	1.50%	des Werts Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktionskosten	Keine	Nicht anwendbar.
	Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0.72%	des Gesamtfondsvermögens
Zusätzliche Kosten	Erfolgsgebühren	Keine	Nicht anwendbar.

Wie lange muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Wir empfehlen das Halten der Anlage für mindestens 5 Jahre. Der Anleger kann jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten die Auszahlung seiner Anteile in bar verlangen. Die Anteile des Produkts sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert und werden börsentäglich gehandelt.

Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf eines Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Bank gerichtet werden. Eine Beschwerde hinsichtlich dieses Produkts oder dieses Dokuments kann unter folgender Adresse erhoben werden: Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, +41 58 317 17 17 oder per E-Mail an: info@sps.swiss.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über das Produkt, den Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache bei der Swiss Prime Site Solutions AG angefordert werden oder online unter <https://spssolutions.swiss/>.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers.

Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter <https://spssolutions.swiss/> und www.swissfunddata.ch