



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel au 30.09.2024

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type
« fonds immobilier » pour les investisseurs qualifiés

Clause de non-responsabilité

Il ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscrire ou d'acquérir des parts du fonds de placement mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, le présent document ne dispense pas le destinataire de sa propre appréciation, en faisant éventuellement appel à des conseillers professionnels, des informations qu'il contient par rapport à sa situation personnelle et des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres qui pourraient en découler pour lui. Le présent document a été établi avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne donne toutefois aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité relative aux pertes pouvant résulter de l'utilisation des présentes informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire en particulier l'attention sur le fait que la performance passée n'est pas un indicateur fiable des résultats actuels et futurs. Les données de performance présentées dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat de parts. Le Total Expense Ratio (TER) représente l'ensemble des commissions et frais qui sont imputés en permanence à la fortune moyenne du fonds (frais d'exploitation). Le montant du TER indiqué dans le présent document n'offre aucune garantie quant à son montant futur. Les informations essentielles pour les investisseurs sont fournies dans le contrat de fonds actuel, y compris son annexe. Elles peuvent être obtenues gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction du fonds) ainsi qu'auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire), et/ou consultées sur www.swissfunddata.ch. Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (par ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des « US Persons ».

Sommaire

04	Éditorial
06	L'essentiel en bref
07	Informations sur le fonds et organisation
10	Rapport d'activité de la direction du fonds
16	Durabilité
24	Principaux chiffres clés
25	Structure du portefeuille
26	Compte de fortune
28	Compte de résultat
30	Annexe
32	Inventaire des immeubles
37	Rapport d'évaluation
39	Rapport de la société d'audit

Éditorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Au cours de l'exercice 2023/2024, le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») a réalisé un résultat à haut rendement. Des revenus nets élevés grâce à des taux de vacance historiquement bas et des gains résultant d'un assainissement du portefeuille entraînent une augmentation significative des dividendes. Parallèlement, l'empreinte carbone du portefeuille a été considérablement réduite de 28 %. La direction du fonds vous remercie chaleureusement de votre confiance et voit dans ce résultat une confirmation de sa stratégie de placement.



L'année écoulée a été marquée par des tensions géopolitiques, des pressions inflationnistes et une situation de marché toujours volatile. Ces facteurs ont influencé les conditions économiques et ont entraîné une plus grande prudence de la part des acteurs du marché, notamment en ce qui concerne les investissements dans le secteur immobilier. La hausse des taux d'intérêt et les incertitudes économiques ont engendré des défis supplémentaires. Dans ce contexte exigeant, l'accent mis sur l'excellence opérationnelle a pu être maintenu et un potentiel supplémentaire du SPSS IFC a été libéré. La nouvelle réduction des pertes sur objets vacants à un niveau historiquement bas de 1.5 % renforce le portefeuille orienté cash-flow et reflète la stratégie d'investissement mise en place sur des sites économiquement solides. La forte croissance des revenus locatifs, soutenue par des taux d'indexation élevés, a compensé la hausse significative des coûts de financement et a encore augmenté la marge de bénéfice d'exploitation. La vente rentable d'un immeuble à Cham souligne en outre la durabilité de l'évaluation de notre portefeuille.

Grâce à un exercice 2023/2024 à haut rendement, le SPSS IFC augmente le dividende de CHF 4.40 à CHF 4.90 par certificat de part. Le taux de distribution reste ainsi défensif à 87 %. Le rendement de distribution attractif de 4.9 % ainsi obtenu dépasse le résultat de l'année dernière et se situe dans la partie supérieure de notre fourchette d'objectifs.

La force fondamentale du SPSS IFC se reflète également dans sa solide performance sur le marché hors bourse depuis la création du fonds en 2021. Le fonds a réalisé une performance de +6.15 % sur cette période, ce qui représente une surperformance de +8.20 % par rapport à l'indice des fonds immobiliers suisses cotés en bourse (SWIIT), qui a baissé de -2.05 % sur la même période.

Nous sommes convaincus qu'en nous concentrant sur l'excellence opérationnelle, un rendement de distribution attractif et une mise en œuvre ciblée de mesures ESG efficaces, nous pouvons offrir à nos investisseurs un produit d'investissement attractif qui crée de la valeur, tant en période d'incertitude que dans un environnement de marché en reprise.



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

L'essentiel en bref

Données de base	30.09.2024	30.09.2023
Nombre de parts en circulation au début de la période comptable	2 342 755	2 119 576
Émission de parts du fonds	-	223 179
Rachat de parts du fonds	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de la période comptable	2 342 755	2 342 755
Valeur d'inventaire par part en CHF	104.20	104.06
Cours de clôture en CHF (Mid) ¹	100.50	104.50
Valeur de marché en CHF ¹	235 446 878	244 817 898
Agio/Disagio	-3.55%	0.42%
Compte de fortune	30.09.2024	30.09.2023
Valeur vénale des bâtiments en CHF	430 989 000	434 824 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	435 404 729	439 308 150
Fortune nette du fonds (VNI) en CHF	244 117 258	243 790 202
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ²	40.67%	42.08%
Indications de rendement et de performance	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Distribution en CHF ³	4.90	4.40
Rendement de distribution	4.88%	4.21%
Taux de distribution	86.56%	79.19%
Rendement des capitaux propres (ROE)	4.05%	1.71%
Return on Invested Capital (ROIC)	3.11%	1.56%
Rendement du placement	4.56%	1.77%
dont rendement de cash-flow	5.68%	5.43%
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	-1.13%	-3.67%
Performance ⁴	0.06%	9.37%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.63%	0.71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	1.17%	1.28%
Compte de résultat	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Résultat net en CHF ⁵	13 262 229	13 016 501
Loyers en CHF	22 731 209	20 729 273
Taux de perte sur loyer	1.50%	3.29%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.38 ans	5.41 ans

1) Négoce uniquement hors bourse sur le marché secondaire

2) Autorisation exceptionnelle de la FINMA concernant la limite de charge maximale pour les cinq premières années après le lancement

3) Date d'ex: 04.12.2024 / Date de paiement: 06.12.2024

4) Calcul basé sur les cours bid

5) Ajusté des provisions pour réparations futures

Informations sur le fonds et organisation

Informations sur le fonds

Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Année de fondation	2021
Valeur / ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 et suivants de la LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC, en liaison avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 LSFIn
Exercice comptable	du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
Organe de révision statutaire de la direction du fonds	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Société d'audit	KPMG AG, Zürich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Conseil d'administration



Jürg Sommer
Président du Conseil d'administration



Marcel Kucher
Membre du Conseil d'administration



Philippe Keller
Membre du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site Solutions AG est constitué des personnes suivantes :

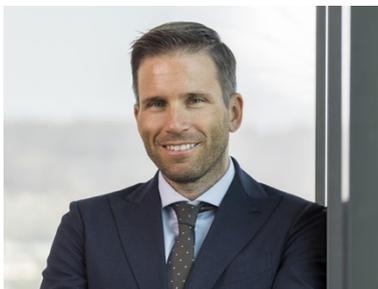
- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, également en tant que président du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, également en tant que membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich) ; membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich
- Philippe Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil (NW), membre (également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)

Direction

La Direction de Swiss Prime Site Solutions AG est constituée des personnes suivantes :

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg (ZG), CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site et membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, également membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Philippe Brändle, de Mosnang, à Zurich, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug) jusqu'au 31 mars 2024
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug) à compter du 1^{er} avril 2024
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon (AG), COO (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Fondation de placement à partir du 1^{er} juillet 2024 (également directeur de Luise Verwaltung GmbH en Allemagne – partie du groupe de placements SFP Living+ Europe)

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CEO



Bernhard Rychen
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



Monika Gadola Hug
Head Client Relations



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informations sur le tiers

Experts en estimation accrédités

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

Exploitation immobilière

- Wincasa AG, Winterthour

Délégation de missions partielles

La direction du fonds a délégué différentes missions partielles des domaines suivants à SPS Management AG, une société du groupe de Swiss Prime Site AG:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- Informatique et infrastructure
- Human Ressources
- Révision interne



Photo: Oberer Steig 18/20, 6430 Schwyz

Rapport d'activité de la direction du fonds

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») clôture un exercice 2023/2024 à haut rendement et augmente significativement le versement de dividendes : en se concentrant sur l'excellence opérationnelle, les taux de vacance ont été réduits à un niveau historiquement bas de 1.48 % et les revenus nets ont continué à augmenter. Le solide résultat opérationnel génère CHF 5.66 de BPA (revenu net, ajusté des provisions pour réparations futures par part) et permet une augmentation exceptionnelle de la distribution de dividendes à CHF 4.90 par certificat de part (rendement de distribution : 4.88 %), avec un taux de distribution défensif de 86.6 %.

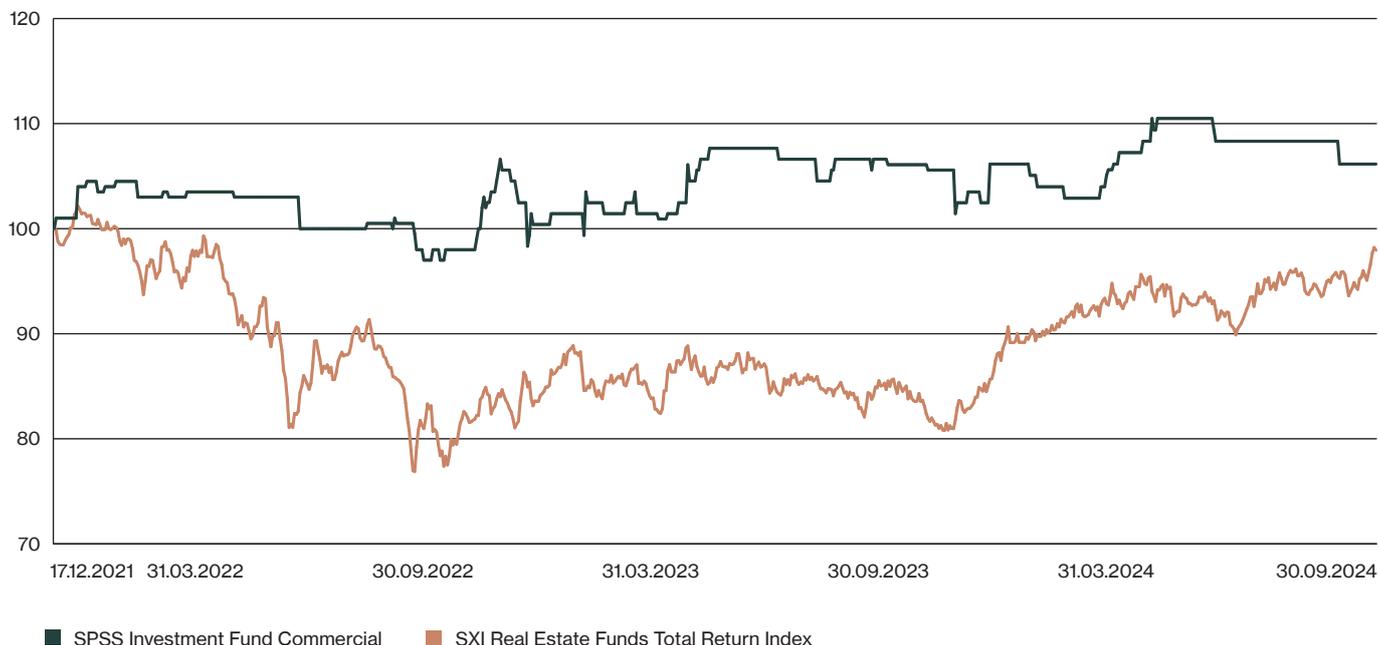
L'essentiel en bref

- Le Total Return depuis le lancement correspond à une surperformance de +8.20 % par rapport à l'indice des fonds immobiliers suisses cotés en bourse (SWIIT), qui a baissé de -2.05 % sur la même période.
- Le SPSS IFC clôture l'exercice 2023/2024 avec un rendement de placement cumulé de 4.56 %. Le rendement de placement de 4.56 % est constitué du rendement de cash-flow à hauteur de 5.68 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de -1.13 %. La fourchette visée pour le rendement de cash-flow de 3.5 % à 4.0 % a donc été largement dépassée.
- La distribution d'un dividende de CHF 4.90 par certificat de part, avec un taux de distribution de 86.6 % est nettement supérieure à la fourchette cible dans le cadre de la stratégie de dividendes durable de CHF 4.40 par certificat de part.
- Le résultat de l'évaluation correspond aux attentes et peut être largement amorti par le résultat élevé en cash-flow.
- L'augmentation significative de 9.7 % du revenu locatif (Top Line) a plus que compensé la hausse importante de 45 % des coûts de financement, ce qui se traduit par une croissance de 1.9 % du revenu net (Bottom Line), corrigé des provisions pour réparations futures.
- La marge de bénéfice d'exploitation a augmenté d'environ 80 pb pour atteindre 76.25 %.
- Le coefficient d'endettement a été réduit de 42.1 % à 40.7 %.
- Au cours de la période sous revue, un immeuble (Cham, Dorfplatz 2) a été vendu avec profit.
- Les émissions de CO₂ par m² du portefeuille ont été réduites de 28 %.

Performance

- **Performance** : dans un environnement de marché exigeant, le cours hors bourse (cours « bid ») des certificats de parts est passé de CHF 102.50 à CHF 98.–. En tenant compte de la distribution, on obtient une performance de 0.06 % pour l'exercice 2023/2024. Si l'on considère la performance depuis le lancement du SPSS IFC, l'indice SXI Real Estate Funds Total Return (SWIIT) a été surperformé de 8.02 %. La décote liée à la date de référence (disagio) sur la valeur nette d'inventaire se situe à 3.55 %, de sorte que, par rapport à d'autres fonds commerciaux, le SPSS IFC est toujours considéré comme solide.

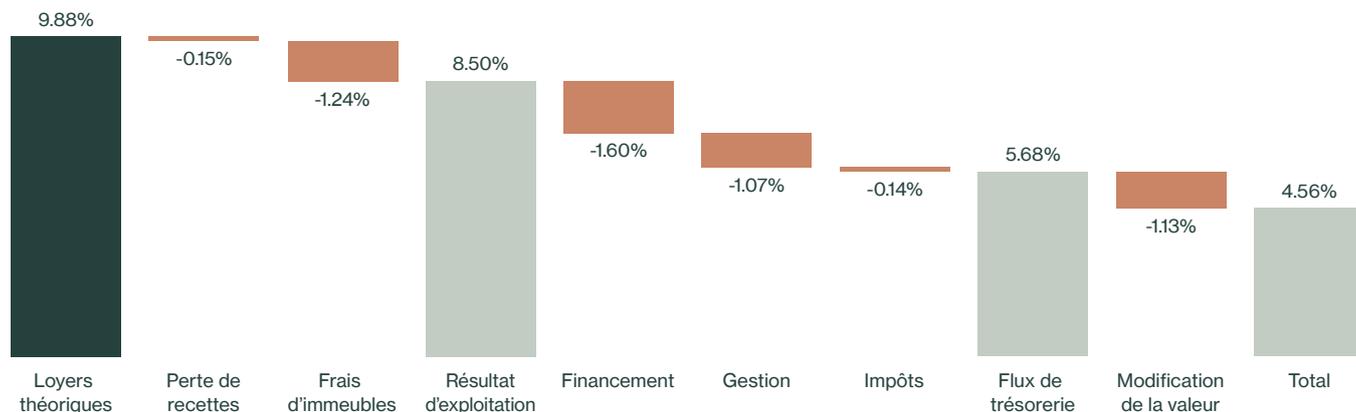
Évolution du cours SPSS IFC versus SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



Rendement

- **Rendement de placement** : pour l'exercice 2023/2024, un rendement en cash-flow élevé, établi à 5.68 %, a pu être obtenu, ce qui reflète le bon résultat opérationnel. Les dévaluations liées au marché, dues à la hausse des taux d'intérêt au premier semestre de la période sous revue et à l'augmentation du taux d'escompte (like-for-like) qui en découle, ont entraîné une correction de valeur du portefeuille de -1.61 % sur le semestre. À la clôture de l'exercice, une partie de la correction de valeur sur le semestre a été compensée, ce qui se traduit par une correction de valeur de -1.13 % sur une base annualisée. Au total, le rendement de placement (Total Return) affiche donc 4.56 %.

Composition du rendement des capitaux propres et du rendement de placement SPSS IFC pour 2023/2024



Compte de fortune

- **Valeur marchande des biens immobiliers** : la valeur marchande du portefeuille immobilier a, par rapport à la clôture 2022/2023, diminué de 3.8 millions et, au 30 septembre 2024, s'élève à 431.0 millions CHF (année précédente : 434.8 millions CHF), ce qui s'explique par des corrections d'évaluation et la vente de l'immeuble à Cham.
- **Escompte** : le taux d'escompte réel au 30 septembre 2024 affiche 3.47 % et se situe ainsi 0.01 % point plus haut que l'exercice précédent (exercice précédent 3.46 %).

- **Fortune totale et fortune nette du fonds** : la fortune totale du fonds, qui s'élève à 435 millions CHF, se situe au même niveau que l'exercice précédent (l'exercice précédent : 439 millions CHF). La fortune nette du fonds est restée constante à 244 millions CHF, aucune émission n'ayant été réalisée au cours de l'exercice écoulé.
- **Valeur nette d'inventaire** : la valeur nette d'inventaire par certificat de part s'élève à CHF 104.20 à la date de référence du 30 septembre 2024 (exercice précédent : CHF 104.06).
- **Coefficient d'endettement** : le coefficient d'endettement a encore pu être réduit et s'élève à 40.7 % à la date de référence (exercice précédent : 42.1 %). Il se situe ainsi au-dessous du plafond maximal de 50 % autorisé par la FINMA jusqu'en décembre 2026.

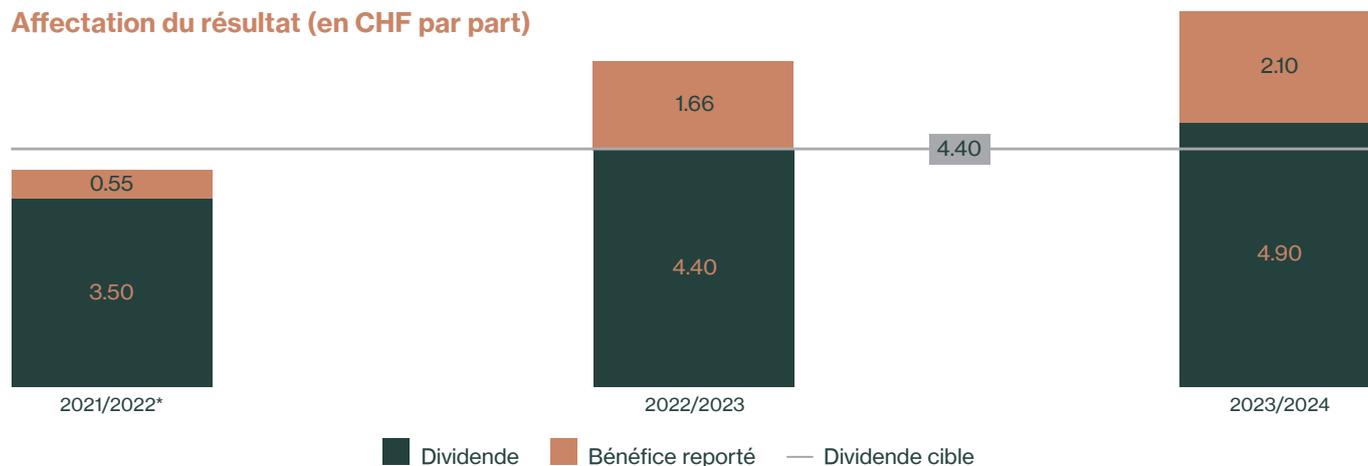
Compte de résultat

- **Revenus locatifs** : pour la période sous revue, des revenus locatifs de 22.7 millions CHF ont été enregistrés. Cela correspond à une augmentation de 2.0 millions CHF, soit 9.7 %, par rapport à l'année précédente. Cette hausse s'explique notamment par l'augmentation des revenus locatifs des immeubles existants en raison de l'indexation des loyers et par une nouvelle diminution des pertes sur objets vacants.
- **Coûts de financement** : les coûts de financement s'élèvent à 3.7 millions CHF pour l'année sous revue. Les coûts de financement moyens de 2.0 % ont nettement augmenté par rapport à l'année précédente (1.6 %), mais ont pu être nettement compensés par le portefeuille à haut rendement.
- **Total Expense Ratio (TER)** : le TER GAV a pu être nettement réduit à 0.63 % au cours de l'exercice 2023/2024 (exercice précédent : 0.71 %). Cette réduction s'explique notamment par une refacturation ultérieure des honoraires de gestion aux locataires. Ce changement de pratique entraîne une réduction des honoraires de gestion de 483 KCHF pour l'exercice en cours (dont 283 KCHF provenant des exercices précédents).

Résultat net

- **Gains et pertes en capitaux non réalisés** : au poste des pertes en capitaux non réalisées ont été représentées les corrections de la valeur marchande des évaluations à la date de référence du 30 septembre 2024. Avec un total d'environ 1.1 million CHF de dévaluation sur le portefeuille, la dévaluation est conforme aux attentes du marché.
- **Gains et pertes en capital réalisés** : la vente de l'immeuble de Cham a généré un gain en capital réalisé de 435 KCHF.
- **Earnings per Share (EPS)** : le BPA (revenu net, corrigé des provisions pour réparations futures par part) d'un total de 5.66 CHF entraîne une distribution de dividendes de CHF 4.90 par certificat de part, avec un taux de distribution de 86.6 %. Le rendement de distribution correspond donc à 4.88 %. Ce résultat est supérieur à la fourchette cible de la stratégie de dividende durable (CHF 4.40 par certificat de part) et s'explique par un exercice 2023/2024 à rendement exceptionnellement élevé. Depuis son lancement, le SPSS IFC a ainsi pu augmenter continuellement son dividende et dépasser nettement à chaque fois l'objectif de dividende fixé.
- **Utilisation du résultat** : au total, le revenu net, corrigé des provisions pour réparations futures, s'est élevé à 13.3 millions CHF. Celui-ci est distribué à 86.6 % aux investisseurs via le dividende. Les 13.4 % restants, soit 1.8 million CHF, sont utilisés pour constituer des provisions pour réparations (750 KCHF) ou transférés au nouvel exercice via le bénéfice reporté (1 033 KCHF).
- **Marge de bénéfice d'exploitation** : la marge de bénéfice d'exploitation a encore augmenté par rapport à l'exercice précédent et s'élève à 76.3 % pour la période sous revue (contre 75.4 % pour l'exercice précédent).

Affectation du résultat (en CHF par part)



* Le premier exercice 2021/2022 est un exercice raccourci, de sorte que la contribution au dividende est basée sur 9 mois.

Structure de financement

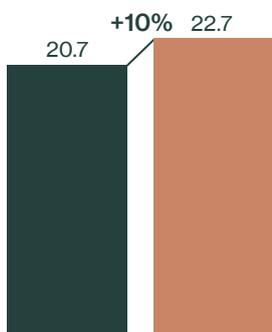
- **Échéance** : la structure des échéances du financement s'élève à une durée restante moyenne de 0.56 an. La direction du fonds étudie actuellement un réaménagement du financement pour augmenter la durée restante. Avec un réaménagement de 25 millions CHF après la clôture de la période sous revue, la durée restante a été portée à 1.1 an.
- **Charge d'intérêt** : les coûts de financement s'élèvent à 3.7 millions CHF pour l'année sous revue. Les coûts de financement moyens de 2.0 % ont nettement augmenté par rapport à l'année précédente (1.6 %). Au 30 septembre 2024, le taux d'intérêt moyen pondéré du financement par emprunt est de 1.78 %.

Gestion du portefeuille

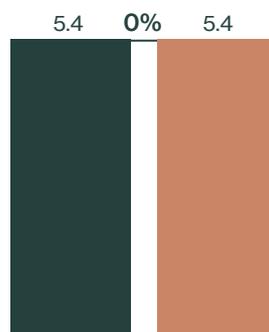
- **Revenus locatifs** : par rapport à l'exercice précédent, les revenus locatifs ont augmenté de 2.0 millions CHF, soit une hausse de 9.7 %. La croissance des revenus locatifs se compose de 2.8 % d'indexation et d'augmentation des loyers, de 2.4 % de réduction du taux de vacance et de 4.5 % de croissance du portefeuille.
- **Rendement net** : le rendement net du portefeuille affiche 4.56 % pour la période sous revue et se situe donc au-dessus de la valeur cible de 4.0 %.
- **Pertes de loyers** : les pertes de loyers ont encore été réduites et se situent à 1.50 % à la date de référence du rapport, un nouveau record historiquement bas (exercice précédent : 3.29 %). Les pertes de loyers se composent de 1.48 % de pertes sur objets vacants auxquelles s'ajoutent 0.02 % de pertes sur encaissements.
- **Durées des contrats de location (WAULT)** : le WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], durée résiduelle moyenne des baux existants pondérée selon le rendement à la date de référence pour la détermination de la valeur) a pu être stabilisé à un niveau élevé au cours de l'exercice 2023/2024, à 5.4 ans (exercice précédent : 5.4 ans). Il se situe ainsi juste au-dessus de sa valeur record depuis le lancement du fonds en décembre 2021.
- **Évaluation** : par rapport à l'évaluation semestrielle du 31 mars 2024 (-1.6 %), le résultat de l'évaluation affiche une modification de -1.1 %. La correction de valeur du semestre a donc pu être compensée d'environ 50 points de base à la clôture de l'exercice, de sorte que sur une base annualisée, il en résulte une correction de valeur atténuée de -1.1 % pour la période sous revue. La revalorisation réalisée sur le second semestre a été obtenue sans ajustement structurel des taux d'intérêt d'escompte. Le résultat d'évaluation résulte principalement d'immeubles qui génèrent des revenus supplémentaires grâce à des investissements ciblés et aux revalorisations qui en découlent.
- **Mesures de construction (capex, capital expenditures)** : pendant la période sous revue, nous avons mis en œuvre au total près de 3.5 millions CHF de mesures capex pouvant être activées dans le portefeuille. L'investissement dans la structure de bâtiment représente ainsi 0.8 % de la valeur du portefeuille et sert à la préserver de manière durable.

- Les trois plus grandes mesures sont les suivantes :
 - Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20 : réalisation d'une installation photovoltaïque
 - Oberbüren, Buchental 4 : rénovation d'ascenseurs
 - Centro Lugano Sud : extension des surfaces locatives
 - Berthoud, Emmentalstrasse 14 : extension des surfaces locatives
- **Green lease** : au cours de la période sous revue, deux contrats de location au total ont fait l'objet d'un accord mutuel sur les aspects de durabilité (« green lease »). La proportion de contrats « green lease » représente ainsi environ 17 % des loyers théoriques du portefeuille.

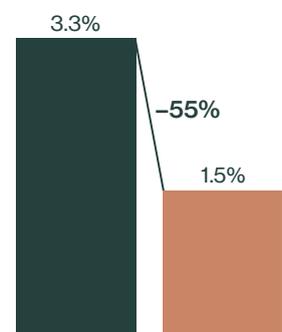
Croissance du revenu locatif (en MCHF)



WAULT (en années)



Taux de perte sur loyer (en % du loyer cible)



■ Fin d'exercice 22/23 ■ Fin d'exercice 23/24

Acquisition & Sales

- **Acquisition** : nous n'avons acquis aucun bien au cours de l'exercice.
- **Sales** : au cours de l'exercice, nous avons vendu un immeuble à Cham en réalisant un bénéfice suite à l'assainissement du portefeuille.

Stratégie de durabilité

Intégration de facteurs ESG dans le processus d'investissement

- Quand nous examinons de nouveaux investissements, nous réalisons systématiquement une due diligence (DD) ESG sur la base d'inspections sur site. Nous pouvons ainsi identifier les potentiels et les risques ESG et prédéfinir de façon stratégique de futures mesures d'optimisation dès le début de l'investissement. Dans la gestion des placements, les critères écologiques (environnemental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de gestion d'entreprise responsable (governance, G), dits critères ESG, sont dûment pris en compte dans toutes les phases de l'investissement.

Perspectives du SPSS Investment Fund Commercial

- Le SPSS IFC continue de bien se porter malgré un environnement de marché difficile. Avec un rendement de cash-flow élevé de 5.68 %, le dividende cible a été nettement dépassé avec un taux de distribution défensif. Le taux de vacance historiquement bas de seulement 1.48 % et la durée restante moyenne élevée des contrats de location de plus de 5 ans montrent que le SPSS IFC est investi dans des emplacements économiquement forts et très stables. Les rendements nets des immeubles de 4.56 % en moyenne soutiennent durablement le rendement de cash-flow élevé du SPSS IFC et restent au cœur des préoccupations de la direction du fonds. Un réaménagement vers une structure de financement plus défensive est observé en permanence et mis en œuvre si la situation du marché le permet. Le développement du portefeuille par des acquisitions se fera de manière sélective. Les acquisitions d'immeubles doivent présenter des profils de risque et de rendement adéquats pour le portefeuille, avec en point de mire un rendement de cash-flow attrayant et durable.



Photo: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

Durabilité

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable. La politique d'investissement durable a été intégrée dans les documents du fonds à compter du 9 janvier 2024. Dans les domaines E (environmental), S (social) et G (governance), nous mettons constamment en œuvre les mesures suivantes :

Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

Environnement (E)

Notre objectif est d'atteindre la neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille d'ici 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Pour ce faire, nous souhaitons respecter un parcours de réduction des émissions de CO₂ correspondant à l'objectif d'1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et à l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050 du Conseil fédéral suisse. L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre de scope 1¹ et scope 2² suivant la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Voici comment nous entendons atteindre les objectifs de protection du climat :

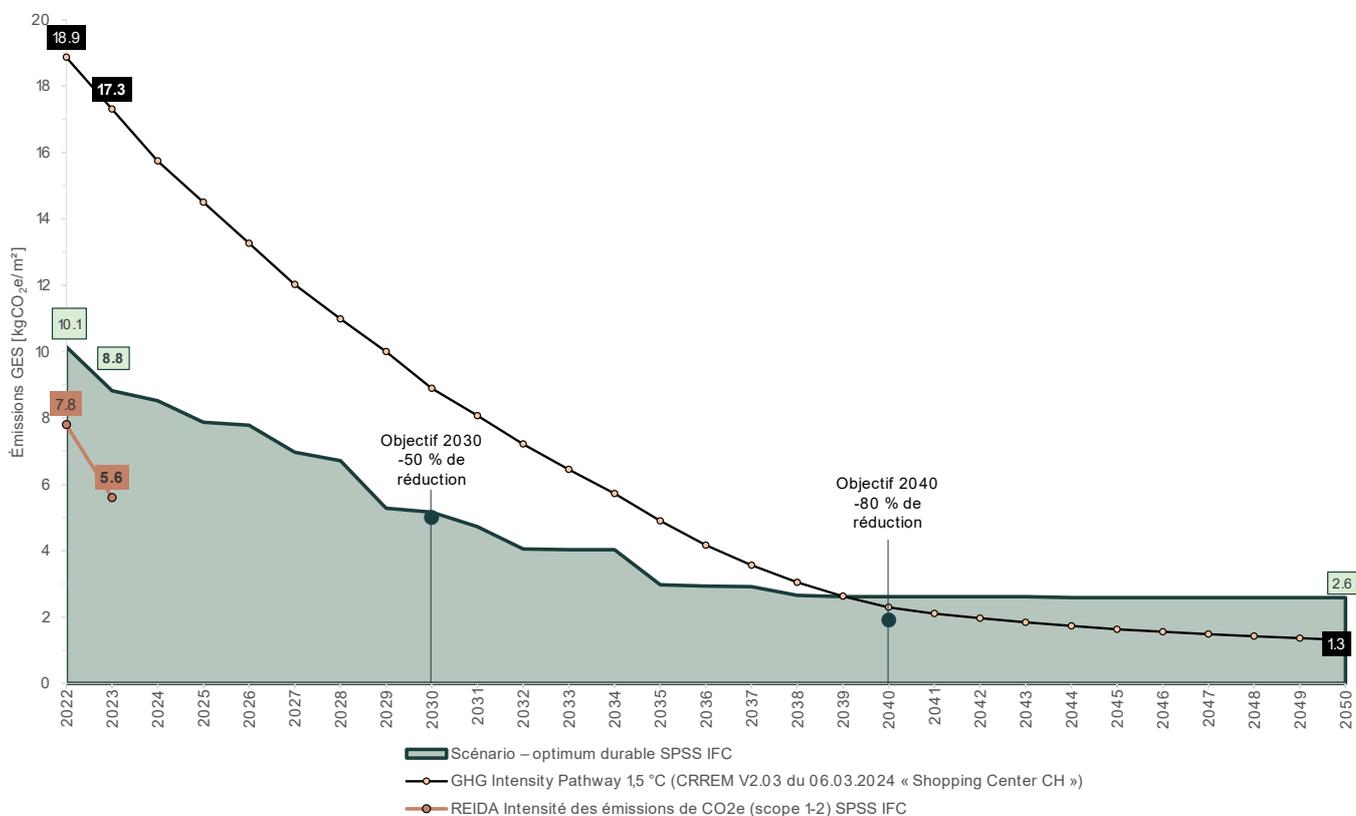
- **Parcours de réduction des émissions de CO₂** : pour tous les immeubles, un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé. Ce dernier se concentre sur la consommation énergétique de l'exploitation et le mix énergétique dans les immeubles. Il se base sur les parcours cibles CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) avec le scénario de réduction de 1.5 degré défini pour les centres commerciaux en Suisse.

Le parcours de réduction des émissions de CO₂ identifie les possibilités d'amélioration et en déduit des mesures spécifiques à l'objet. Pour pouvoir planifier ces étapes de manière globale et les coordonner entre elles, nous intégrons les prescriptions du parcours de réduction des émissions de CO₂ dans les stratégies spécifiques pour chacun des immeubles.

1) Émissions directes issues de la combustion d'énergies fossiles (p. ex. chauffage au fioul)

2) Émissions indirectes causées par des achats (p. ex. chauffage urbain, électricité)

Parcours de réduction des émissions de CO₂ et objectifs climatiques SPSS IFC – (scope 1, 2 et 3)



Le parcours de réduction présenté tient compte de l'« optimum durable ». Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par des sondes géothermiques ou des pompes à chaleur sur nappe phréatique lorsqu'elles atteignent leur durée de vie. Lors de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, le calcul des éléments du bâtiment se fait sur la base des valeurs indicatives d'isolation thermique selon le MoPEC 2014. Les surfaces de toitures et de façades appropriées sont en grande partie développées avec des installations photovoltaïques.

Le parcours de réduction des émissions de CO₂ prend en compte 17 immeubles à la date de référence du rapport annuel et comprend les consommations réellement mesurées (chaleur, électricité générale) pour des immeubles à locataire unique ou multi-locataires. Le parcours de réduction se concentre actuellement sur l'exploitation du portefeuille scope 1 et 2, y compris les parts du scope 3 selon le GHG-Protocol. Le scope 3 comprend dans ce cas la consommation d'énergie côté locataire, déterminée par la requête d'électricité totale (différence avec l'électricité générale).

Pour le calcul des émissions de CO₂, les facteurs KBOB valables dans toute la Suisse sont utilisés (données écobilans dans la construction : 2009/1:2022). Le mix de consommation CH (location-based) est utilisé pour l'électricité et le mix de chauffage urbain CH (location-based) pour le chauffage urbain. La consommation propre des installations photovoltaïques est prise en compte.

Pour l'exercice 2022, l'intensité en CO₂ (10.1 kgCO₂e/m²) du parcours de réduction de la période sous revue précédente a été reprise comme valeur de départ. Les émissions de CO₂ effectivement mesurées en 2022 (7.8 kgCO₂e/m²) et 2023 (5.6 kgCO₂e/m²) sont présentées sur la base de la norme REIDA. Les principaux enseignements tirés de l'observation le long du parcours de réduction des émissions de CO₂ sont les suivants :

- Les émissions réellement mesurées par surface de référence énergétique ont été considérablement réduites d'environ 28 % entre 2022 (7.8 kgCO₂e/m²) et 2023 (5.6 kgCO₂e/m²).
- Les émissions réellement mesurées par surface de référence énergétique sont inférieures aux émissions prévues dans le scénario « optimum durable ».
- Depuis le lancement du SPSS IFC, les émissions réellement mesurées par surface de référence énergétique sont nettement inférieures à la trajectoire cible du CRREM.

De même, les émissions prévues pour la période allant de 2024 à 2039 sont en partie bien inférieures à la trajectoire cible du CRREM. Ainsi, une réserve positive d'émissions pourra être constituée pour les années 2040 à 2050. En 2039, la trajectoire cible du CRREM crociera le parcours de réduction.

Remarque sur le calcul des données : REIDA détermine les chiffres clés sur la base de la surface de référence énergétique (SRE) avec des facteurs uniformes basés sur la surface louable. Pour le parcours de réduction des émissions de CO₂, la SRE se base sur la norme SIA 2040¹. En outre, les émissions de scope 3 sont prises en compte au prorata lors de la détermination du parcours de réduction des émissions de CO₂.

- **Planification d'investissement durable** : pour une amélioration continue des facteurs ESG, nous développons en permanence des mesures spécifiques pour le portefeuille existant. Dans ce cadre, nous appliquons à tous les immeubles une planification stratégique de la durabilité sur 10 ans. Pour ce faire, des spécialistes externes de la durabilité expertisent tous les immeubles et établissent des planifications sur dix ans pour une rénovation durable. La planification comprend une planification des mesures et des coûts, ainsi que l'impact sur le parcours de réduction des émissions de CO₂. Ce plan sert de base à l'évaluation des mesures de rénovation.
- **Mesures de rénovation et de remplacement** : nous remplaçons les composants de technique du bâtiment ou remplaçons des éléments de construction qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble. Cela permet de consommer moins d'énergie externe. Ainsi, nous remplaçons p. ex. la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en termes d'émissions et améliorons en même temps l'enveloppe du bâtiment.
 - Bedano, Via d'Argine : remplacement de la pompe à chaleur air-eau
 - Berthoud, Emmentalstrasse : début de la planification du remplacement du chauffage au fioul par le chauffage urbain
 - Soleure, Hauptgasse : installation d'éclairages LED sur 33 % des surfaces locatives
 - Amriswil, Weinfelderstrasse 74 : début de la planification de l'électromobilité à la station-service existante
 - Stabio, Via Laveggio 5 : début de la planification de développement de toutes les zones de circulation avec des éclairages LED
- **Mesures de substitution** : elles comprennent des investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier.
 - Ensemble du portefeuille : mise en place et établissement d'une organisation pour le contrôle de l'énergie (EC) et l'optimisation de l'exploitation (OE) des différents immeubles par des partenaires externes dans le but d'atteindre les objectifs de durabilité plus rapidement et de permettre un contrôle de la réussite.
 - Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse : réalisation réussie du projet pilote EC/OE
 - Reste du portefeuille : octroi de mandat EC/OE pour la mise en œuvre au cours de l'exercice suivant
 - Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse : mise en place d'une installation photovoltaïque
 - Saint-Gall, Oberbüren : réalisation d'une étude de faisabilité pour une installation photovoltaïque

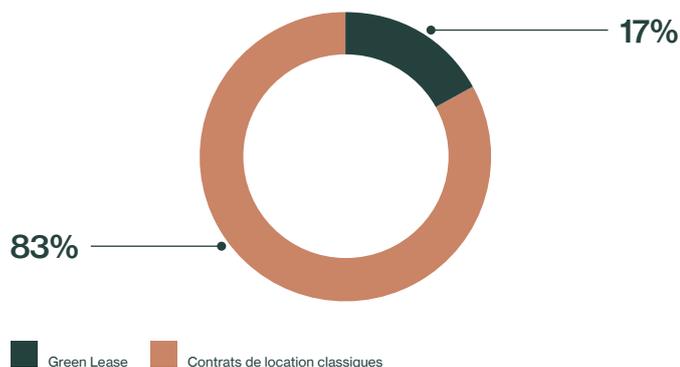
¹) Rapport final « Extension du modèle de parc immobilier selon les Objectifs de d'efficacité énergétique SIA » de TEP Energy GmbH, juin 2016

- **Certification des objets existants** : près de 38 % des surfaces locatives sont certifiées par des labels reconnus au niveau international. Cela concerne les immeubles suivants :
 - Centro Lugano Sud, Via Cantonale : BREEAM In-Use
 - Stabio, Via Laveggio 5 : nouvelle construction LEED, Platinum

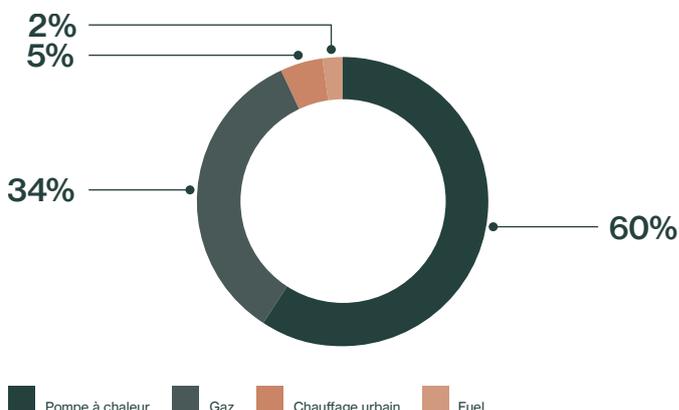
La certification de la Rudolf-Diesel-Strasse à Winterthur avec le système DGNB GiB¹ est actuellement en cours. Le certificat final est attendu fin 2024.

- **Green lease** : près de 17 % des loyers théoriques du portefeuille sont liés à des baux « green lease ». Dans ces contrats, locataires et bailleurs conviennent d'accords mutuels concernant des aspects de durabilité.

Contrats « Green Lease » (en % du loyer cible)



Mix énergétique (en % de la SRE)



Mix énergétique : le portefeuille tire 65 % de sa puissance thermique de combustibles non fossiles (60 % de pompes à chaleur plus 5 % de chauffage urbain). Seul un immeuble (Berthoud) est actuellement équipé d'un chauffage au fioul. À cet égard, des clarifications sont actuellement en cours concernant le raccordement au chauffage urbain.

Social (S)

Enquête de satisfaction des locataires

- En 2023, nous avons mené une enquête anonymisée auprès des locataires afin de satisfaire leurs souhaits et besoins. Le sondage a été mis en place et traité par l'institut suisse de sondage LINK. Un résultat central de l'étude : la satisfaction à l'égard de l'objet loué est grande (7.4 points) et se situe légèrement au-dessus du point de référence (7.2). Par le biais d'un outil, l'étude indique des mesures qui peuvent être traitées de manière structurée au niveau de la gérance.

Formation pour le personnel

- Afin de promouvoir le développement des connaissances, p. ex. sur des thèmes liés au développement durable, nous proposons régulièrement des formations pour le personnel. Les manifestations lunch & learn sont gratuites pour les collaborateurs et collaboratrices et sont organisées par des spécialistes externes ou internes.

1) DGNB GiB : Société allemande pour la durabilité de la construction Bâtiments en exploitation

Governance (G)

- Les investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en termes de durabilité, qui fait partie intégrante du rapport annuel. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétique, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières).

Indices environnementaux des fonds immobiliers (AMAS) : les « indices environnementaux des fonds immobiliers » selon l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) ont été calculés et publiés pour la deuxième fois au cours de cette année de référence. Afin de garantir un calcul et une comparabilité uniformes des indices, nous avons utilisé les bases méthodologiques (« Methodische Grundlagen »)¹ du rapport actuel de REIDA sur le CO₂ comme base de calcul standardisée. Les indices se fondent sur les valeurs de consommation d'énergie et d'eau mesurées. Les valeurs de consommation de gaz de chauffage, de chauffage urbain, d'électricité et d'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie. Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées par les gérants.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) : après avoir mis en œuvre avec succès la GRESB Grace Period en obtenant le prix Green Star, nous avons participé pour la première fois publiquement à la notation GRESB au cours de l'exercice 2023/2024. Nous avons ainsi obtenu une note de 3 étoiles dans la catégorie Standing Investments, avec 81 points.

Score et notation du GRESB « Standing Investment » 2024



Signataire de l'UN PRI : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI) pour le fonds SPSS IFC. Nous soulignons ainsi notre objectif de tenir compte des critères ESG (Environmental, Social et Governance) dans nos décisions d'investissement, et ce, au niveau de l'entreprise, du fonds et de l'immeuble. En septembre 2023, nous avons participé pour la première fois au reporting de l'UN PRI. La participation à la notation PRI a également été effectuée pour l'année de référence 2023/2024. Les résultats sont attendus fin novembre 2024 et seront publiés sur le site Internet.

PACTA : En avril 2024, des documents relatifs à la compatibilité climatique du PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) de la Confédération ont été soumis pour le portefeuille du SPSS IFC. Avec le test climatique PACTA, la Confédération souhaite analyser et évaluer périodiquement l'impact des efforts climatiques volontaires du secteur financier suisse.

¹) REIDA CO₂e-Report « Methodische Grundlagen » (« bases méthodologiques ») 16.08.2023, Version 1.2 finale

Indices environnementaux « SPSS IFC » : Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire ont été pris en compte. Aucun immeuble contrôlé par les locataires n'a été pris en compte. Les immeubles issus de transactions réalisées au cours de cette année ne sont pas non plus pertinents. Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA.

Indices environnementaux selon les KPI REIDA (location-based)

	Unité	2022	2023
Nombre d'immeubles			
Objets présentant suffisamment de données énergétiques	Immeubles	10	12
Objets ne présentant pas suffisamment de données énergétiques	Immeubles	0	0
Surface totale SRE	m ² SRE	48 986	80 886
Surface déterminante SRE	m ² SRE	48 986	80 886
Taux de couverture	% SRE	100	100
Consommation énergétique	MWh / a	3 883	5 501
Intensité énergétique	kWh/m² SRE	79.3	68.0
Combustibles	%	43.2	46.2
Fioul de chauffage	%	10.6	3.7
Gaz de chauffage	%	32.7	33.7
Biomasse	%	0.0	8.8
Chauffage	%	29.3	16.7
Chauffage local et urbain	%	8.1	4.6
Chaleur ambiante	%	21.2	12.0
Électricité	%	27.5	37.1
Électricité Pompe à chaleur	%	8.5	4.8
Électricité Général	%	19.0	32.3
Part d'énergie renouvelable	%	47.4	52.7
Part d'énergie fossile	%	46.9	39.8
Émissions de CO₂e (scope 1-2)	to. CO₂e/a	383	451
Intensité des émissions de CO₂e (scope 1-2)	kgCO₂e/m² SRE	7.8	5.6
Scope 1	%	87.5	86.7
Fioul de chauffage	%	27.0	11.3
Gaz de chauffage	%	60.5	75.1
Biomasse	%	0.0	0.3
Scope 2	%	12.5	13.3
Chauffage local et urbain	%	2.8	1.9
Émissions non biogènes ¹	%	6.3	5.9
Électricité Pompe à chaleur	%	1.0	0.7
Électricité Général	%	2.3	4.8
Consommation d'eau	m³	10 357.2	16 587.4
Intensité de l'eau	m³ / m² SRE	0.2	0.2

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

Intensité des émissions de CO₂e : amélioration de 28 % entre 2022 et 2023. En 2022, l'achat de l'immeuble « Centro Lugano Sud » a été effectué avec le vecteur énergétique biomasse (bois) (la transaction n'a pas été prise en compte en 2022). Les chiffres clés 2022 ont légèrement changé par rapport aux chiffres clés 2022 du rapport annuel précédent. Cela s'explique par une allocation plus précise de l'énergie achetée. Pour trois immeubles, l'énergie achetée en 2023 est désormais attribuée au locataire et non plus au propriétaire comme dans l'exercice précédent. Cela a entraîné une redistribution des émissions du côté du propriétaire (scope 1-2) vers le côté du locataire (scope 3.13).

1) Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de scope 2)

Projets à succès dans le domaine de la durabilité

Promotion de la biodiversité et préservation de la biodiversité

Le Centro Lugano Sud, qui fait partie du portefeuille SPSS IFC, a obtenu le certificat Nature & Economie. La Fondation Nature & Economie soutient les entreprises sur la voie d'un site naturel lors de la planification et de la réalisation, et les conseille en termes d'entretien et d'utilisation des sites. Cela garantit une qualité écologique élevée des sites et assure leur pérennité à long terme grâce à des recertifications régulières. Un aménagement proche de la nature ne favorise pas seulement la biodiversité, mais assure en même temps une grande qualité des espaces extérieurs et de séjour.

Ce certificat distingue les sites d'entreprises qui, grâce à leur valeur écologique particulière, contribuent à préserver la biodiversité naturelle et la qualité de vie, en particulier dans les zones industrielles et commerciales. L'objectif est de promouvoir la biodiversité et de préserver la diversité des espèces.

Exigences :

- Au moins 30 % de la surface totale environnante doit être semi-naturelle.
- Seules des plantes indigènes et adaptées au site doivent être utilisées.
- Les revêtements de sol doivent être perméables.
- Aucun produit toxique ne doit être utilisé.

Des recertifications régulières (tous les cinq ans) permettent de s'assurer que les normes élevées sont respectées et continuellement améliorées. Ces mesures contribuent non seulement à la promotion de la biodiversité, mais assurent également une qualité de séjour élevée et un environnement de travail agréable.

Fonds climatique Lugano Sud

Dans le cadre du projet d'extension du centre commercial Centro Lugano Sud à Grancia, le WWF a demandé et obtenu que les nouvelles places de parking soient payantes (50 centimes/heure). Les recettes des places de parking sont reversées au Fonds climatique Lugano Sud afin de financer des mesures de protection du climat.

Le WWF Suisse Italienne fait partie du comité du fonds climatique qui évalue les demandes de projets.

Le Fonds climatique a soutenu de nombreux projets, dont :

- La conversion énergétique du centre commercial, qui fonctionne désormais à 100 % avec de l'énergie renouvelable
- Divers projets de mobilité durable à Pian Scaiolo
- Des projets d'éducation et de sensibilisation à la protection du climat
- La renaturation des zones vertes au centre de Lugano Sud

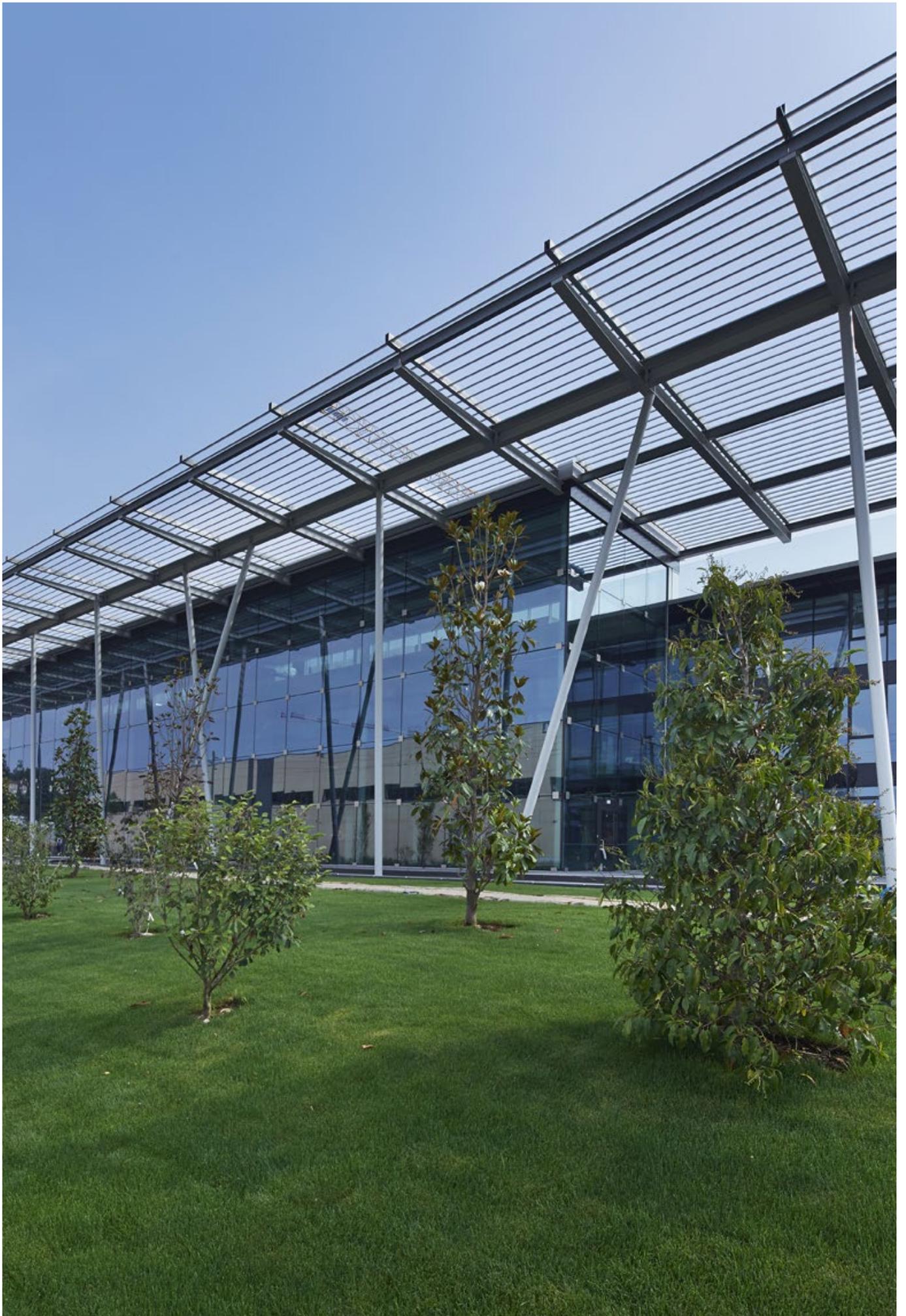


Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Principaux chiffres clés

17

Biens en propriété

-28%

Réduction des émissions de CO₂ par m²

431.0 millions de CHF

Valeur vénale

23.1 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES] annualisés

25.4 millions de CHF

Ø volume immobilier

105 485 m²

Surface locative

5.38 années

WAULT

31%

Part de bureaux

29%

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

17%

Part de « green lease » dans le loyer théorique

5.30%

Rendement brut (base valeur vénale)

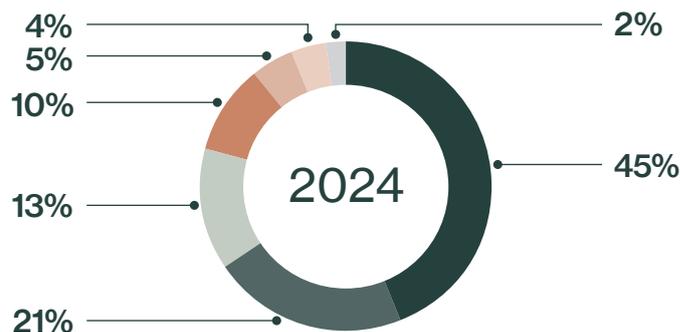
4.56%

Ø rendement net pondéré

Structure du portefeuille

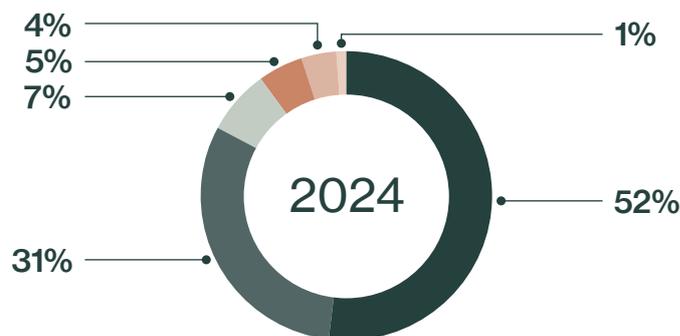
Portefeuille par régions (sur la base du valeur vénale)

	30.09.2024	30.09.2023
■ Suisse méridionale	45%	45%
■ Zurich	21%	20%
■ Suisse centrale	13%	14%
■ Suisse orientale	10%	10%
■ Suisse du Nord-Ouest	5%	5%
■ Berne	4%	4%
■ Suisse romande	2%	2%



Portefeuille par types d'usages (sur la base du revenu locatif cible)

	30.09.2024	30.09.2023
■ Commerce de détail	52%	52%
■ Bureau	31%	32%
■ Commerce / industrie	7%	6%
■ Logistique & entrepôts	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Autres	1%	1%



Compte de fortune

Actifs en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2 012 216	2 104 252
Terrains		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	430 989 000	434 824 000
– Immeubles à usage mixte	0	0
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté	0	0
Total des terrains	430 989 000	434 824 000
Autres actifs	2 403 513	2 379 898
Fortune totale du fonds	435 404 729	439 308 150
Passifs en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-125 285 000	-182 985 000
Autres engagements à court terme	-11 397 150	-9 916 654
Total des engagements à court terme	-136 682 150	-192 901 654
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-50 000 000	0
Autres engagements à long terme	0	0
Total des engagements à long terme	-50 000 000	0
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	248 722 579	246 406 496
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-4 605 321	-2 616 294
Fortune nette du fonds	244 117 258	243 790 202

Nombre de parts en circulation	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Nombre au début de la période comptable	2 342 755	2 119 576
Parts émises	0	223 179
Parts rachetées	0	0
Nombre à la fin de la période comptable	2 342 755	2 342 755
Valeur d'inventaire nette par part	104.20	104.06

Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	243 790 202	224 155 040
Distribution	-10 308 122	-7 418 516
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	0	22 820 053
Résultat total	9 885 179	4 233 625
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	750 000	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	244 117 258	243 790 202

Indications années antérieures	Fortune nette du fonds	Valeur d'inven- taire par part
31.03.2024	236 149 733	100.80
30.09.2023	243 790 202	104.06
30.09.2022	224 155 040	105.75

Informations sur le bilan en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	750 000	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées	aucun	3 000 ¹⁾

1) Les parts dénoncées au 30 septembre 2023 seront remboursées en décembre 2024.

Compte de résultat

Produits en CHF		01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Produits des avoirs bancaires et postaux		1 508	438
Loyers		22 731 209	20 729 273
Autres revenus		4 410	5 880
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours		0	230 443
Total des produits		22 737 127	20 966 034
Charges en CHF		01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-3 738 703	-2 585 824
Autres intérêts passifs		-731	-1 218
Entretien et réparations		-725 812	-445 024
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		-1 593 949	-1 265 420
– Frais d'administration	[1]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		-313 502	-385 465
– Impôts sur le bénéfice et le capital		-331 110	-265 000
– Taxes		0	0
Frais d'audit	[2]	-66 400	-66 708
Frais d'estimation		-69 040	-60 000
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		-750 000	0
– Attribution		-750 000	0
– Prélèvement		0	0
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds		-2 057 041	-1 983 737
– à la banque dépositaire		-72 090	-71 281
– aux gestionnaires de biens immobiliers	[3]	-262 968	-627 862
Autres charges		-243 552	-191 994
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours		0	0
Total des charges		-10 224 898	-7 949 533
Résultat net		12 512 229	13 016 501
Gains et pertes en capitaux réalisés		434 977	0
Résultat réalisé		12 947 206	13 016 501
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-1 073 000	-8 170 000
Modifications des impôts de liquidation		-1 989 027	-612 876
Résultat total		9 885 179	4 233 625

[1] Les honoraires d'administration des immeubles sont indiqués sous le poste « Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières ».

[2] Dont révision légale TCHF 66.4 (année précédente TCHF 66.7). Aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de révision légal.

[3] Refacturation ultérieure des honoraires d'administration au locataire. Ce changement de pratique entraîne une réduction des honoraires d'administration de KCHF 483 pour l'exercice en cours (dont KCHF 283 provenant des exercices précédents).

Affectation du résultat en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Résultat net de la période comptable	12 512 229	13 016 501
Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution	0	0
Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	3 880 721	1 172 342
Résultat disponible pour la répartition	16 392 950	14 188 843
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	11 479 500	10 308 122
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	4 913 450	3 880 721



Annexe

	30.09.2024	30.09.2023
Chiffres clés		
Taux de perte sur loyer	1.50%	3.29%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹	40.67%	42.08%
Rendement sur distribution	4.88%	4.21%
Coefficient de distribution	86.56%	79.19%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76.25%	75.44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0.63%	0.71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)	1.17%	1.28%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.05%	1.71%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.11%	1.56%
Agio/Disagio	-3.55%	0.42%
Performance ²	0.06%	9.37%
Rendement du placement	4.56%	1.77%

1) Autorisation exceptionnelle de la FINMA concernant la limite de charge maximale pour les cinq premières années après le lancement

2) Calcul basé sur les cours bid

Informations sur les dérivés

aucunes

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds de placement et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation de la fortune du fonds, par le nombre de parts en circulation. Ce montant est arrondi à CHF 0.01.

Suivant l'article 88, al. 2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC ainsi que les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers, les objets immobiliers du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants accrédités auprès des organismes de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique de valeur de rendement. L'estimation se fait au prix qui serait vraisemblablement obtenu si l'objet était vendu avec soin au moment de l'estimation. Pour les bâtiments en cours de construction et les projets de construction, l'estimation se fait également à la valeur vénale. Lors de tout achat ou toute vente d'immeubles de la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque année comptable, la valeur vénale des immeubles de la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts en estimation. L'inspection des terrains par les experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. La valeur vénale de chacun des objets immobiliers représente un prix raisonnablement atteignable dans le cadre de relations commerciales habituelles en supposant que l'objet est vendu et acheté avec soin.

Pour les biens évalués par PwC, le taux d'actualisation pondéré par les valeurs de marché au 30 septembre 2024 est de 3.47 %. Le taux de capitalisation moyen, pondéré par les valeurs de marché, est de 3.48 % au 30 septembre 2024.

De plus amples explications concernant les valeurs vénales sont disponibles dans le rapport d'estimation des experts en estimation immobilière.

Inventaire des immeubles au 30.09.2024 Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles à usage commercial	434 603 000	100.0%	430 989 000	100.0%	22 710 054	100.0%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Total	434 603 000		430 989 000		22 710 054	



Photo: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

Inventaire des immeubles

(toutes les valeurs en CHF)

Lieu, adresse	Année de construction	Forme de propriété	Coûts de production et d'achat	Valeur vénale	Produit locatif cible ¹	Pertes de loyers ¹	Revenus bruts ¹ (revenu locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)
Immeubles à usage commercial								
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	2004	Propriété exclusive (100%)	7 453 000	7 144 000	515 396	– 0.0%	515 396	7.2%
Bedano , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Propriété exclusive (100%)	21 050 000	19 168 000	1 083 580	– 0.0%	1 083 580	5.7%
Berthoud , Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 568 000	7 208 000	414 973	21 335 5.1%	393 638	5.8%
Cham , Dorfplatz 2		vendu	–	–	235 618	11 111 4.7%	224 507	
Dietikon , Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 682 000	16 953 000	616 782	2 340 0.4%	614 442	3.6%
Grancia , Via Cantonale	1991 / 2004	Propriété exclusive (100%)	86 254 000	86 217 000	6 992 468	84 865 1.2%	6 907 603	8.1%
Lucerne , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 291 000	21 981 000	1 012 739	44 338 4.4%	968 402	4.6%
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 211 000	9 614 000	495 312	9 190 1.9%	486 122	5.2%
Oberbüren , Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 632 000	27 730 000	1 569 895	– 0.0%	1 569 895	5.7%
Schwytz , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 747 000	8 690 000	585 836	26 229 4.5%	559 607	6.7%
Soleure , Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 500 000	19 883 000	796 549	– 0.0%	796 549	4.0%
St. Gall , Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	8 969 000	8 634 000	351 667	– 0.0%	351 667	4.1%
Stabio , Via Laveggio 4	2010	Propriété exclusive (100%)	80 308 000	79 030 000	3 370 239	– 0.0%	3 370 239	4.3%
Stabio , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Propriété exclusive (100%)	10 295 000	10 031 000	428 064	– 0.0%	428 064	4.3%
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	25 185 000	23 676 000	1 118 959	165 255 14.8%	953 704	4.7%
Thoune , Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 454 000	10 224 000	476 319	– 0.0%	476 319	4.7%
Winterthur , Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 744 000	20 028 000	626 630	– 0.0%	626 630	3.1%
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	52 260 000	54 778 000	2 385 091	1 400 0.1%	2 383 691	4.4%
Total global			434 603 000	430 989 000	23 076 116	366 063² 1.6%	22 710 054³	5.3%

1) Non annualisé

2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 19 000

3) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 19 000 et autres produits uniques de CHF 2 155

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement **30.09.2024**

	effectif	maximal
a) Rémunérations versées à la direction du fonds		
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion d'actifs et le service commercial du fonds immobilier sur la base de la fortune globale du fonds	0.47%	1.00%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction de bâtiments, lors de rénovations et de transformations sur la base des coûts de construction	3.04%	9.00%
Indemnité pour les efforts déployés lors de l'achat et de la vente d'immeubles sur la base du prix d'achat ou de vente, si cette tâche n'a pas été confiée à un tiers	1.50%	2.00%
Indemnité pour la gestion des immeubles pendant la période sous revue sur la base des recettes locatives brutes	n.a.	5.00%
Commission d'émission pour couvrir les frais générés par le placement des nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises ¹	n.a.	2.50%
Commission de rachat pour couvrir les frais générés par le rachat de parts sur la base de la valeur globale d'inventaire des parts rachetées	n.a.	2.50%
b) Rémunérations versées à la banque dépositaire		
Commission pour la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des transactions de paiement du fonds immobilier et les autres tâches énoncées au § 4 du contrat du fonds sur la base de la fortune totale du fonds	0.03%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	aucune	aucune

1) sans les réductions accordées

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles **30.09.2024**

Achats d'immeubles	0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	5 731 200

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans **30.09.2024**

1 à 5 ans	50 000 000
Plus de 5 ans	0

Placements **30.09.2024**

Placements cotés en Bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public : évalués selon les cours qui sont payés sur le marché principal; suivant OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. a	0
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible : évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. b	0
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. c	430 989 000
Total des placements	430 989 000

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes (au 30.09.2024)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	30.07.2024	30.10.2024	20 000 000	1.89%
Avance fixe	30.08.2024	30.10.2024	29 900 000	1.76%
Avance fixe	30.09.2024	30.10.2024	15 000 000	1.70%
Avance fixe	30.09.2024	31.10.2024	43 385 000	1.75%
Avance fixe	30.09.2024	31.10.2024	2 000 000	1.71%
Avance fixe	30.09.2024	30.09.2025	15 000 000	1.45%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Total			175 285 000	1.78%

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	31.01.2024	29.02.2024	2 500 000	2.07%
Avance fixe	31.01.2024	29.02.2024	35 050 000	2.26%
Avance fixe	15.02.2024	15.03.2024	21 100 000	2.07%
Avance fixe	29.02.2024	29.03.2024	20 000 000	2.11%
Avance fixe	15.03.2024	15.04.2024	20 600 000	2.03%
Avance fixe	29.02.2024	29.04.2024	28 700 000	2.03%
Avance fixe	29.02.2024	30.04.2024	20 000 000	2.19%
Avance fixe	28.03.2024	30.04.2024	500 000	1.83%
Avance fixe	29.03.2024	30.04.2024	19 700 000	1.92%
Avance fixe	31.03.2024	30.04.2024	250 000	2.03%
Avance fixe	15.04.2024	22.05.2024	18 600 000	1.85%
Avance fixe	29.04.2024	30.05.2024	28 700 000	1.86%
Avance fixe	30.04.2024	30.05.2024	2 500 000	1.86%
Avance fixe	30.11.2023	31.05.2024	23 385 000	2.11%
Avance fixe	08.12.2023	31.05.2024	10 000 000	2.14%
Avance fixe	29.02.2024	31.05.2024	14 500 000	2.18%
Avance fixe	30.04.2024	31.05.2024	20 000 000	1.95%
Avance fixe	30.04.2024	31.05.2024	17 950 000	2.03%
Avance fixe	22.05.2024	14.06.2024	18 600 000	1.84%
Avance fixe	30.05.2024	28.06.2024	31 200 000	1.85%
Avance fixe	31.05.2024	28.06.2024	43 385 000	1.95%
Avance fixe	31.05.2024	28.06.2024	42 000 000	2.01%
Avance fixe	14.06.2024	28.06.2024	18 600 000	1.83%
Avance fixe	28.06.2024	30.07.2024	31 900 000	1.99%
Avance fixe	28.06.2024	30.07.2024	43 385 000	1.80%
Avance fixe	28.06.2024	30.08.2024	29 900 000	1.80%
Avance fixe	30.07.2024	30.08.2024	9 100 000	1.95%
Avance fixe	30.08.2024	06.09.2024	8 000 000	1.99%
Avance fixe	28.06.2024	30.09.2024	30 000 000	1.79%
Avance fixe	30.07.2024	30.09.2024	43 385 000	1.82%
Avance fixe	06.09.2024	30.09.2024	2 000 000	1.90%

Hypothèques expirées et avances fixes (01.10.2023–30.09.2024)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	17.07.2023	17.10.2023	8 000 000	2.06%
Avance fixe	31.08.2023	31.10.2023	30 000 000	2.18%
Avance fixe	29.09.2023	31.10.2023	5 700 000	2.14%
Avance fixe	17.10.2023	17.11.2023	4 800 000	2.06%
Avance fixe	31.08.2023	30.11.2023	43 385 000	2.17%
Avance fixe	31.08.2023	30.11.2023	39 100 000	2.19%
Avance fixe	29.09.2023	30.11.2023	32 500 000	2.04%
Avance fixe	29.09.2023	08.12.2023	24 300 000	2.04%
Avance fixe	17.11.2023	22.12.2023	4 500 000	2.04%
Avance fixe	08.12.2023	15.01.2024	24 300 000	2.06%
Avance fixe	31.10.2023	30.01.2024	3 200 000	2.07%
Avance fixe	30.11.2023	30.01.2024	17 800 000	2.06%
Avance fixe	22.12.2023	30.01.2024	4 500 000	2.17%
Avance fixe	31.10.2023	31.01.2024	32 500 000	2.13%
Avance fixe	30.11.2023	31.01.2024	4 300 000	2.27%
Avance fixe	22.12.2023	31.01.2024	750 000	2.23%
Avance fixe	15.01.2024	15.02.2024	21 800 000	2.06%
Avance fixe	30.11.2023	29.02.2024	20 000 000	2.13%
Avance fixe	30.01.2024	29.02.2024	25 500 000	2.07%

Achats et ventes d'immeubles (au 30.09.2024)

Achats

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Valeur vénale
aucun		

Ventes

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Prix de vente
Cham , Dorfplatz 2	Immeuble à usage commercial	7 000 000

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
VF International Sagl	Stabio	16.7%
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren	12.5%
C&A Mode AG	Grancia, Soleure	5.6%

Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à des proches ou de la part de proches n'a eu lieu et que toutes autres opérations éventuelles avec des proches ont été conclues à des conditions conformes au marché (art. 18 de la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers du 2 avril 2008, version du 5 août 2021).

Modifications du contrat de fonds

Au cours de la période comptable, la modification suivante a été apportée au contrat de fonds et publiée sur la plateforme électronique « www.swissfunddata.ch », organe de publication du fonds immobilier, le 9 janvier 2024 : le contrat de fonds en vigueur du 9 janvier 2024 remplace le contrat de fonds du 18 septembre 2023. Approbation par la FINMA par décision du 8 janvier 2024. Les dispositions ESG du contrat de fonds et du prospectus ont notamment été complétées. En outre, une modification du prospectus a été effectuée le 16 avril 2024 en raison des changements de personnel au sein de la direction du fonds et de la délégation d'activités de la direction du fonds à des tiers.

Questions importantes relatives à l'interprétation de la loi et du contrat du fonds

Il n'existe actuellement aucune question d'interprétation de la loi ou du contrat de fonds qui concerne le SPSS IFC.

Direction du fonds et banque dépositaire

La période sous revue n'a connu aucun changement de direction du fonds ou de banque dépositaire.

Personnes à la direction du fonds

Le 1^{er} avril 2024, le poste de CFO de la direction du fonds a été transféré de Philippe Brändle à Bernhard Rychen. Ce changement inclut également la gestion des risques du SPSS IFC, qui sera désormais gérée comme un service indépendant. Bernhard Rychen dirige le service des risques de la direction du fonds par intérim, provisoirement jusqu'au 31 décembre 2024. Par la suite, un nouveau Head Risk dirigera ce département. Depuis le 1^{er} juillet 2024, Deniz Orga est en outre le nouveau membre de la direction du fonds. Deniz Orga dirige le secteur Swiss Prime Fondation de placement au sein de la direction du fonds. Avec l'intégration de la division immobilière du Groupe Fundamenta dans Swiss Prime Site Solutions AG, Ricardo Ferreira, responsable du secteur des produits Fundamenta au sein de Swiss Prime Site Solutions AG, rejoindra également la direction du fonds.

Litiges

Aucun litige significatif n'est en souffrance.

Rapport d'évaluation



PricewaterhouseCoopers SA
Birchstrasse 160
Case postale
8050 Zürich
Téléphone: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

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

30 septembre 2024

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2024

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (ci-après « SPSS IF Commercial ») ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30.09.2024.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique des International Valuation Standards (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Le concept de bonne pratique n'a pas été appliqué.

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme : « *le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte* ».

Chaque propriété est évaluée individuellement et non comme faisant partie du portefeuille. La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base de paramètres majoritairement observables sur le marché ainsi que de paramètres partiellement observables mais ajustés. Les coûts et les taxes qui peuvent être supportés par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (frais de financement et de cession, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation est basée sur les informations actuelles concernant les propriétés et le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux biens immobiliers ont été mis à disposition par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Dans le cadre de l'évaluation, les propriétés sont inspectées au moins tous les trois ans ainsi qu'en vue d'une acquisition ou après des travaux de transformation.

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. D'autres primes ou



rabais spécifiques à l'emplacement, à l'utilisation et à d'autres risques liés à l'immobilier sont pris en compte pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1,00%.

La modélisation des flux de trésorerie nets attendus tient compte de l'indexation et des paiements selon les contrats de location en cours. À l'expiration de ces derniers, les revenus locatifs sont estimés sur la base de valeurs comparatives observables sur le marché. Les frais d'exploitation et d'entretien encourus par le propriétaire sont calculés sur la base des données historiques de l'immeuble et de valeurs comparatives observables sur le marché. Pour les frais de remise en état incombant au propriétaire, la durée de vie restante ainsi que le montant de l'investissement des différents éléments sont déterminés sur la base d'une analyse de l'état. Sur cette base, on détermine un renouvellement périodique et un paiement annuel de remise en état, qui sont comparés à des valeurs comparatives observables sur le marché.

Résultat d'évaluation

Au total, 17 biens immobiliers font partie du portefeuille de SPSS IF Commercial à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 01.10.2023 au 30.09.2024, aucun immeuble n'a été acquis. Un immeuble a été vendu. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, 12 biens ont été visités.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2024 est de 3.47%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2024 est de 3.48%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 30.09.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF430'989'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	17	430'989'000	3.47%	3.48%

Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, le portefeuille immobilier a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard des tiers.

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Laura Blaufuss MRICS
Directeur

Rapport de la société audit



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS

À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 6-9 & pages 26-36) du fonds de placement Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus avec contrat de fonds intégré.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus avec contrat de fonds intégré. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:



**Swiss Prime Site Solutions Investment Fund
(SPSS IF) Commercial**
RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON
LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS
Comptes Annuels 2023/2024

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

KPMG SA

Jakub Pesek
Expert-réviser agréé
Auditeur responsable

Michael Stamm
Expert-réviser agréé

Zurich, le 12 novembre 2024



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zoug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss