

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Fiche d'information au 31.03.2023

Stratégie de placement

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial investit directement dans des immeubles commerciaux bien situés, voire très bien situés dans toute la Suisse. Les investissements privilégient une large diversification, une grande stabilité du flux de trésorerie et des sites bien établis économiquement. Au niveau des types d'usages, la priorité est donnée aux bureaux, aux espaces professionnels et de vente.

Les critères d'investissement essentiels pour l'intégration d'opportunités se définissent comme suit:

- Diversification élevée des locataires, avec une solvabilité et une réputation excellentes
- Potentiel d'augmentation de la valeur grâce aux développements du portefeuille existant
- Principalement propriété exclusive
- Flux de trésorerie stables avec taux de vacance faibles
- Profil coûts-rendement attractif

Informations sur le fonds

Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Valeur	113 909 906
ISIN	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
Négociabilité	Négociation quotidienne via OTC (auprès de la BCV – PropertyMatch)
Exercice comptable	du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Lancement	17.12.2021

Chiffre clés au 31.03.2023 (Rapport semi-annuel 2022/2023)

Valeur d'inventaire par part en CHF	105.03
Cours de clôture en CHF (Mid) ¹	100.00
Disatio / agio	-4.79%
Valeur vénale des bâtiments en CHF	437 891 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	447 920 344
Fortune nette du fonds (NAV) en CHF	246 051 412
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ²	44.35%
Distribution en CHF	aucun
Rendement de distribution	n.a.
Taux de distribution	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE) ³	2.63%
Return on Invested Capital (ROIC) ³	1.77%
Rendement du placement ³	2.71%
dont rendement du cashflow ³	2.63%
dont rendement de la valeur ³	0.08%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) ⁴	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV) ⁴	1.17%
Frais de gestion p.a.	0.47%
Taux de perte sur loyer	3.74%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.81 années

1) Négocier uniquement hors bourse sur le marché secondaire

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

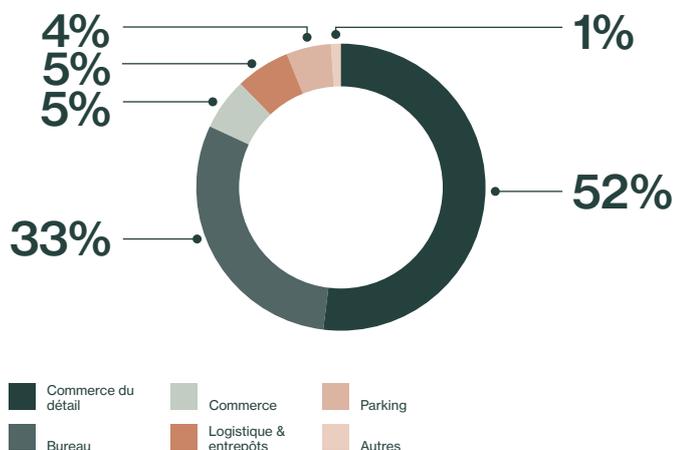
3) Calcul pour 6 mois (01.10.2022 - 31.03.2023)

4) Calcul pour les 12 mois écoulés (01.04.2022 - 31.03.2023)

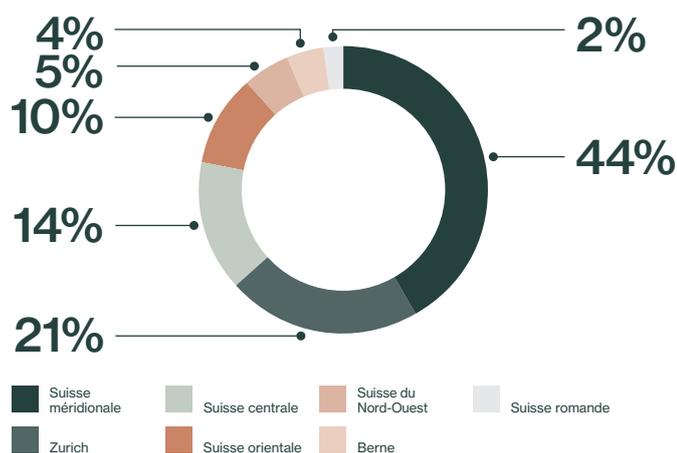
Performance (au 31.03.2023)

1 mois	3 mois	6 mois	YTD	s.i. 17.12.2021
-0.51%	0.52%	4.03%	0.52%	0.92%

Portefeuille par types d'usages au 31.03.2023 (revenu locatif cible)



Portefeuille par régions au 31.03.2023 (valeur vénale)



Pour de plus amples informations sur SPSS IFC, veuillez consulter notre [site internet](#) ou contacter:



Fabian Linke
fabian.linke@sps.swiss
Head Business Development
+41 58 317 17 98



Maximilian Hoffmann
maximilian.hoffmann@sps.swiss
CIO Funds (Commercial)
+41 58 317 16 57

Mention légale

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à être utilisées en Suisse et s'adressent uniquement aux personnes qui sont des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 ou de l'art. 10 al. 3ter de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). De manière explicite, elles ne sont pas destinées aux personnes soumises à un ordre juridique les empêchant (en raison, notamment, de leur nationalité ou de leur domicile) d'y accéder ou de les publier, de souscrire aux participations sur lesquelles elles portent ou d'acquiescer lesdites participations, et elles ne doivent pas leur être transmises. Elles sont émises à des fins publicitaires. Elles ne constituent ni des prospectus, ni des fiches d'information de base et elles ne doivent être considérées ni comme des offres, ni comme des conseils, ni comme des invitations à souscrire, acquiescer ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquiescer qu'après avoir étudié de façon approfondie le prospectus et le contrat de fonds en vigueur y relatifs, en se fondant sur leur propre évaluation des circonstances dans lesquelles ils se trouvent et des conséquences potentielles de leur démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment, et en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel. Ils peuvent se procurer gratuitement le prospectus et le contrat de fonds en vigueur auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (gestion de fonds) et de la Banque cantonale vaudoise et/ou les consulter sur www.swissfunddata.ch. Les informations contenues dans le présent document ne tiennent compte ni des objectifs d'investissement spécifiques ou futurs ni de la situation fiscale ou financière ou des besoins individuels de chacun de leurs destinataires. Cette présentation a été élaborée avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les indications publiées dans ce document sont mises à disposition sans la moindre assurance ni garantie d'aucune sorte, sont exclusivement destinées à des fins d'information et réservées à l'usage personnel du destinataire. Sans autorisation écrite de Swiss Prime Site Solutions AG, le présent document ne peut être ni reproduit, ni redistribué, ni réimprimé. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime à titre rétrospectif l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif (charges d'exploitation) à hauteur d'un pourcentage des actifs nets. Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Cette présentation peut contenir certaines déclarations prospectives recourant à des mots tels que «croît», «envisage», «estime», «part du principe que», «s'attend à», «prévoit», «planifie», «peuvent», «pourraient», «devraient» resp. «projection», «estimation» ou à des termes comparables. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent expliquer que les résultats, la situation financière, les évolutions ou les prestations de Swiss Prime Site Solutions AG resp. des fonds d'investissement mentionnés ici divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes. Les éventuels investisseurs ne devraient donc pas se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site Solutions AG ne peut garantir que les avis contenus dans cette présentation et les déclarations prospectives se révéleront exacts. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions AG n'assume pas la responsabilité ou l'obligation d'actualiser publiquement ces déclarations prospectives ou de les adapter aux futurs événements, évolutions ou attentes de Swiss Prime Site Solutions AG sur lesquels portaient ces déclarations prospectives.

Commentaire du trimestre par le CIO

Le SPSS IFC clôture le semestre 2022/2023 avec un rendement de placement cumulé de 2.71 % après 6 mois. Le rendement de placement au 1^{er} semestre 2022/2023 de 2.71 % est constitué du rendement de cash-flow à hauteur de 2.63 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0.08 %. La fourchette d'objectifs annualisée du rendement de cash-flow, fixée entre 3.5 et 4.0 %, a ainsi déjà été atteinte à 75 % au bout de 6 mois.

Au cours du 1^{er} semestre 2022/2023, le portefeuille a augmenté d'environ 91 millions de CHF à 438 millions de CHF grâce à des acquisitions. Cela représente une croissance d'environ 27 % au cours de la période sous revue. Le WAULT a pu être porté à 5.8 ans. Le WAULT est ainsi à son plus haut niveau depuis le lancement du fonds. Les pertes sur objets vacants demeurent à un niveau très bas au premier semestre, avec 3.7 %.

Les mesures pour la première saisie GRESB (GRESB GRACE PERIOD) en 2023 sont mises en œuvre. L'objectif est de réussir la première saisie pour le milieu de l'année 2023. Une évaluation complète du GRESB est prévue pour 2024, soit à la première date de mise en œuvre possible.

Le SPSS IFC continue de bien se porter malgré un environnement de marché difficile. Avec environ 91 % de contrats de location indexés, on note une grande résilience face aux manifestations de l'inflation. Les rendements nets fondamentaux des immeubles de 4.13 % en moyenne soutiennent durablement le rendement de cash-flow élevé du SPSS IFC et resteront au cœur des préoccupations de la direction du fonds. 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.