

# Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

## Fiche d'information au 30.06.2022

### Stratégie de placement

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial investit directement dans des immeubles commerciaux bien situés, voire très bien situés (approche AB-BA) 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 / Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA)
Exercice comptable	du 1 <sup>er</sup> octobre au 30 septembre
Lancement	17.12.2021

### Chiffre clés (au 31.03.2022)

Valeur d'inventaire par part en CHF	103.21
Cours de clôture en CHF	104.50
Agio	1.25%
Valeur vénale des bâtiments en CHF	230 726 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	236 727 928
Fortune nette du fonds (NAV) en CHF	148 802 652
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>	37.27%
Distribution en CHF	n.a.
Rendement de distribution	n.a.
Taux de distribution	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE) <sup>2</sup>	3.21%
Return on Invested Capital (ROIC) <sup>2</sup>	2.23%
Rendement du placement <sup>2</sup>	3.21%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>3</sup>	0.68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>3</sup>	0.95%
Frais de gestion p.a.	0.47%
Taux de perte sur loyer	2.78%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.02 années

Chiffres-clés sur la base de la clôture des comptes semestriels (non vérifiés) au 31.03.2022

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

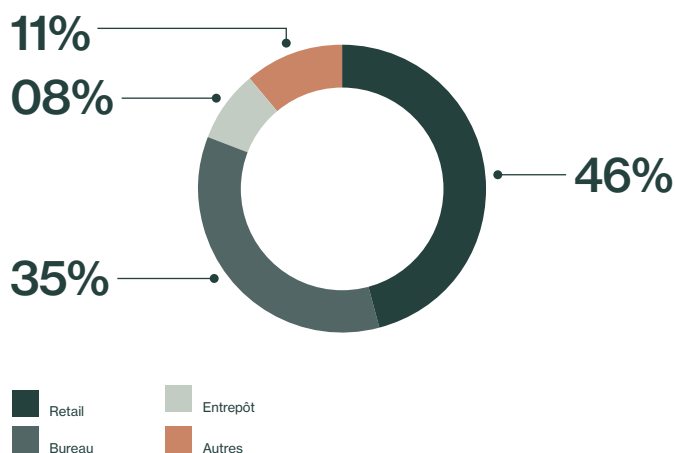
2) Calcul year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022)

3) Chiffres clés annualisés

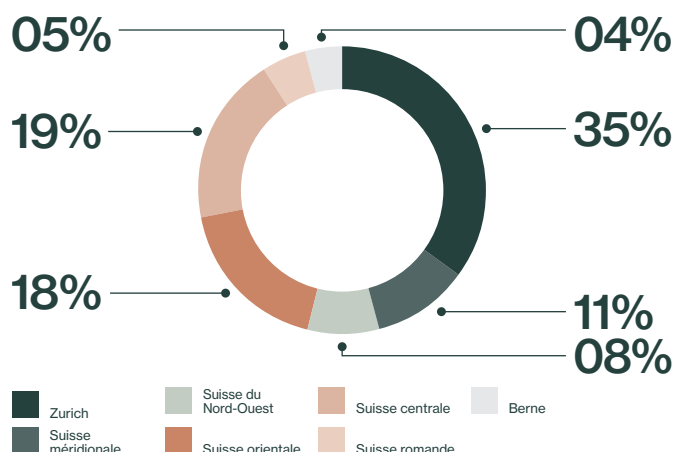
### Performance

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	s.i. 17.12.2021
	-2.91%	-3.38%	0.13%	0.13%	1.13%

### Portefeuille par types d'usages au 31.03.2022 (revenu locatif cible)



### Portefeuille par régions au 31.03.2022 (revenu locatif cible)



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



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



Maximilian Hoffmann  
maximilian.hoffmann@sps.swiss  
+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](http://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 deuxième trimestre 2022 de Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (IFC) a été marqué en particulier par l'achat du centre commercial Centro Lugano Sud (TI). Avec son emplacement très intéressant, sa connexion directe avec IKEA, ses locataires de renom et sa grande visibilité, le Centro Lugano Sud constitue un objet idéal pour la stratégie d'investissement de l'IFC. Cet achat a permis de poursuivre avec succès la croissance conformément à la stratégie et de développer davantage les actifs sous gestion. Avec le Centro Lugano Sud, l'IFC comprend désormais 14 immeubles. Rétrospectivement, cela a permis de réaliser plus de 300 millions de CHF au niveau des actifs sous gestion depuis le lancement de l'IFC il y a 6 mois.

Le premier rapport semestriel publié montre que le produit affiche déjà une performance forte avec un beau rendement de placement de 3.21% dans les premiers 3 mois et demi écoulés depuis le lancement. L'orientation anticyclique vers les immeubles commerciaux offre des avantages par rapport à des produits de placement non protégés, tout particulièrement dans un contexte d'inflation. Dans une mesure représentant 92% des revenus locatifs, les baux commerciaux de l'IFC sont indexés suivant l'indice des prix à la consommation et offrent ainsi aux investisseurs un avantage net dans le contexte de l'inflation par rapport aux produits de placement qui se concentrent sur les immeubles d'habitation.

Un facteur exogène essentiel du T2 2022 concerne, outre les tensions géopolitiques actuelles et les conséquences toujours présentes en lien avec les mesures contre le coronavirus, la hausse du taux directeur de la BNS de 0.50%. Dans l'ensemble, nous partons du principe que la pression sur l'investissement restera forte suite à des pertes de valeur marchande sur les placements et actions à taux fixes et ne sera que légèrement atténuée par le biais de la hausse du taux et de l'augmentation du ratio de biens immobiliers. Nous estimons que les placements immobiliers n'ont perdu que peu de leur relative attractivité et restent un produit d'investissement demandé.