



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport semestriel non vérifié au 31.03.2023

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF) Commercial

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

Sommaire

04	L'essentiel en bref
05	Administration et organes
07	Informations sur le fonds & informations sur les tiers
08	Rapport d'activité de la direction du fonds
11	Principaux chiffres clés
12	Structure du portefeuille
14	Compte de fortune
15	Compte de résultat
17	Annexe
18	Inventaire des immeubles
23	Rapport d'évaluation

L'essentiel en bref

Eckdaten	31.03.2023	31.03.2022
Nombre de parts en circulation au début de la période comptable	2 119 576	0
Émission de parts du fonds	223 179	1 441 705
Rachat de parts du fonds	0	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période comptable	2 342 755	1 441 705
Valeur d'inventaire par part en CHF	105.03	103.21
Cours de clôture en CHF (Mid) ¹	100.00	104.50
Valeur de marché en CHF	234 275 500	150 658 173
Disagio/Agio	-4.79%	1.25%

Compte de fortune	31.03.2023	31.03.2022
Valeur vénale des bâtiments en CHF	437 891 000	230 726 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	447 920 344	236 727 928
Fortune nette du fonds (VNI) en CHF	246 051 412	148 802 652
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ²	44.35%	37.27%

Indications de rendement et de performance	01.10.2022– 31.03.2023	17.12.2021– 31.03.2022
Distribution en CHF	aucun	aucun
Rendement de distribution	n.a.	n.a.
Taux de distribution	n.a.	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE)	2.63% ³	3.21% ⁴
Return on Invested Capital (ROIC)	1.77% ³	2.23% ⁴
Rendement du placement	2.71% ³	3.21% ⁴
dont rendement de cash-flow	2.63% ³	1.15% ⁴
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	0.08% ³	2.06% ⁴
Performance ⁵	4.03% ³	3.50% ⁴
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF GAV)	0.72% ⁶	0.68% ⁷
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF MV)	1.17% ⁶	0.95% ⁷

Compte de résultat	01.10.2022– 31.03.2023	17.12.2021– 31.03.2022
Résultat net en CHF	6 300 393	1 666 394
Loyers en CHF	9 815 006	2 446 639
Taux de perte sur loyer	3.74%	2.78%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.81 années	5.02 années

1) Négoce 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 depuis le lancement (17.12.2021–31.03.2022)

5) Calcul basé sur les cours bid

6) Calcul pour les 12 mois écoulés (01.04.2022–31.03.2023)

7) Chiffres clés annualisés

Administration et organes

Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
Société d'audit	KPMG AG, Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Conseil d'administration¹



Jürg Sommer

Président du Conseil d'administration
(depuis 05.12.2022)



Marcel Kucher

Membre du Conseil d'administration



Philippe Keller

Membre du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la direction du fonds est constitué des personnes suivantes:

- Jürg Sommer, également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, et président du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug
- Marcel Kucher, également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, et membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes: Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, Wincasa AG, Winterthur
- Philippe Keller, également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug

L'équipe de la direction du fonds est constituée des personnes suivantes:

- Anastasius Tschopp, CEO et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site
- Philippe Brändle, CFO et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Jerome Pluznik, Legal & Compliance et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Patrick Mandlehr, CIO d'Akara Diversity PK et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Reto Felder, CIO de Swiss Prime Fondation de placement et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug

¹) René Zahnd, président du Conseil d'administration (jusqu'au 05.12.2022)

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CEO



Philippe Brändle
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



Fabian Linke
Head Business Development



Informations sur le fonds

Données de base

Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
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

Informations sur les 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

Rapport d'activité de la direction du fonds

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») enregistre de nouveaux résultats positifs au premier semestre 2022/2023: Haut rendement de cash-flow de 2.63% sur six mois, forte croissance des revenus nets de 278% à 6.3 mio CHF (1^{er} semestre 2021/2022: 1.7 mio CHF) et croissance du portefeuille d'environ 91 mio CHF à 438 mio CHF depuis la clôture du dernier exercice.

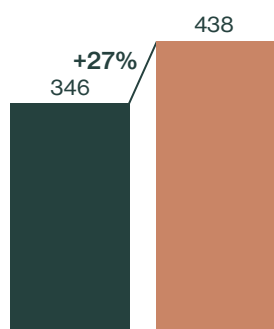
Généralités

- 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.
- Lors de l'émission précédente, des fonds propres d'un montant d'environ 23 millions de CHF ont été collectés au cours de la période sous revue, y compris un apport en nature. Le produit de l'émission a été entièrement utilisé pour l'intégration d'autres objets.

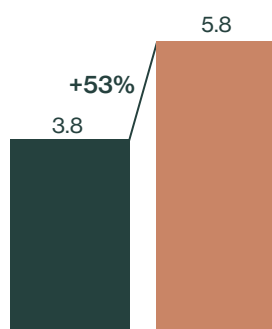
Gestion du portefeuille

- **Croissance du portefeuille:** au cours du premier 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.
- **Contrats de location (WAULT):** le WAULT a pu être porté à 5.8 ans (clôture de l'exercice 2021/2022: 3.8 ans). Le WAULT est ainsi à son plus haut niveau depuis le lancement du fonds.
- **Pertes de loyers:** les pertes sur objets vacants demeurent à un niveau très bas au premier semestre, avec 3.7% (clôture de l'exercice 2021/2022: 3.6%).
- **Évaluation:** le résultat de l'évaluation indique une stagnation au semestre 2022/2023 avec un résultat d'appréciation de +0.08%.
- **Green lease:** conclusion de contrats de location avec accord mutuel concernant des aspects de durabilité «green lease» d'environ 19% du loyer théorique du portefeuille.

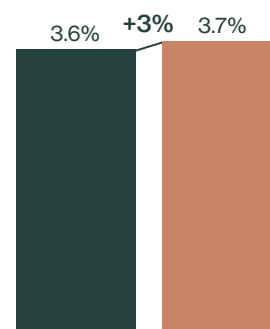
Croissance du portefeuille (en MCHF)



WAULT (en années)



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

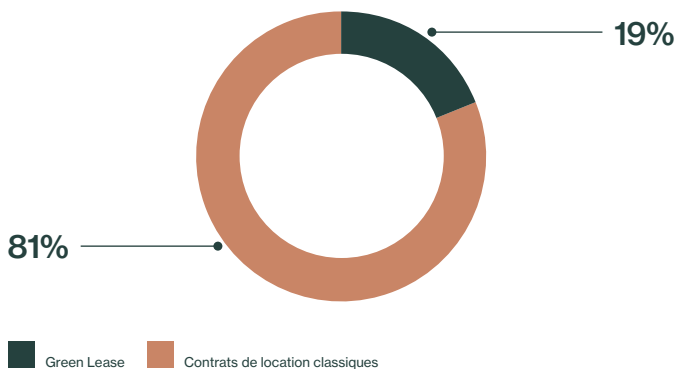


■ Fin d'exercice 21/22 ■ 1^{er} semestre 22/23

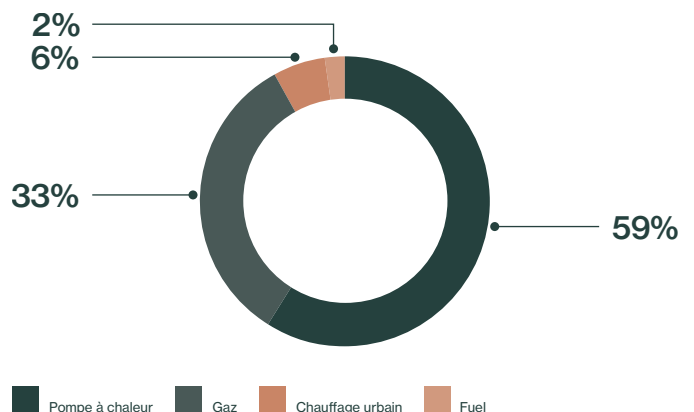
Stratégie de durabilité

- **GRESB:** 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.
- **Itinéraire de réduction des émissions de CO₂ et planification durable des investissements:** des planifications d'investissement sur 10 ans incluant l'itinéraire de réduction des émissions de CO₂ ont été réalisées pour tous les immeubles par des spécialistes externes de la durabilité et intégrées de manière systématique dans la gestion du portefeuille et des actifs.
- **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. Par cette signature, Swiss Prime Site Solutions souligne sa volonté de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.

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



Mix énergétique (en % de la SRE)



Acquisition & Sales

- **Acquisition:** au cours du premier semestre 2022/2023, deux immeubles de bureaux et de recherche attrayants ont été achetés à Stabio. Les immeubles sont loués avec des contrats triple net green lease à long terme avec un loyer annuel théorique de 3.75 millions de CHF.

Perspectives

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.



Principaux chiffres clés

18

Biens en propriété

2

Acquisitions au 1^{er} semestre 2022/2023

437.9 millions de CHF

Valeur vénale

22.4 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES] annualisés

24.3 millions de CHF

Ø volume immobilier

106 752 m²

Surface locative

5.81 années

WAULT

33%

Part de bureaux

22%

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

19%

Part de «green lease» dans le loyer théorique

4.13%

Ø rendement net pondéré

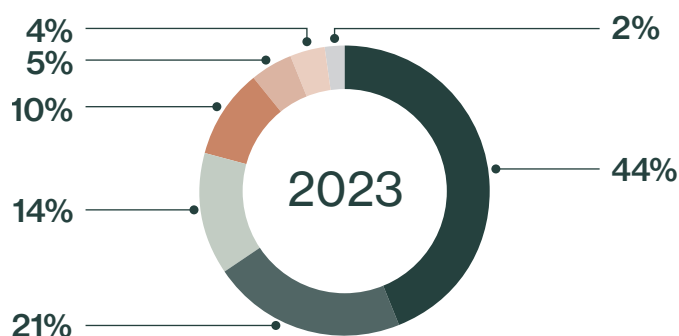
0%

Rotation du personnel dans l'équipe du fonds

Structure du portefeuille

Portefeuille par régions (sur la base du valeur vénale)

	31.03.2023	31.03.2022
■ Suisse méridionale	44%	9%
■ Zurich	21%	39%
■ Suisse centrale	14%	17%
■ Suisse orientale	10%	15%
■ Suisse du Nord-Ouest	5%	8%
■ Berne	4%	8%
■ Suisse romande	2%	4%



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

	31.03.2023	31.03.2022
■ Commerce de détail	52%	47%
■ Bureau	33%	34%
■ Commerce	5%	5%
■ Logistique & entrepôts	5%	8%
■ Parking	4%	4%
■ Autres	1%	2%

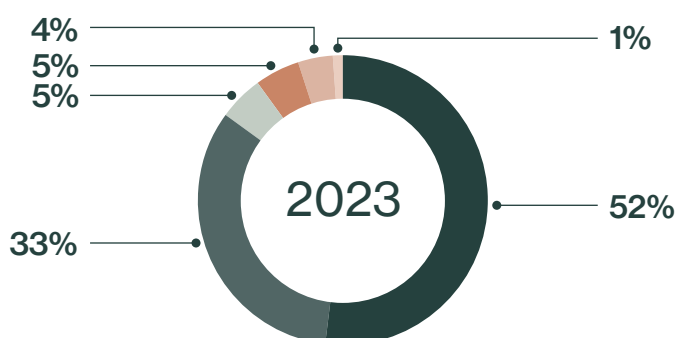




Photo: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

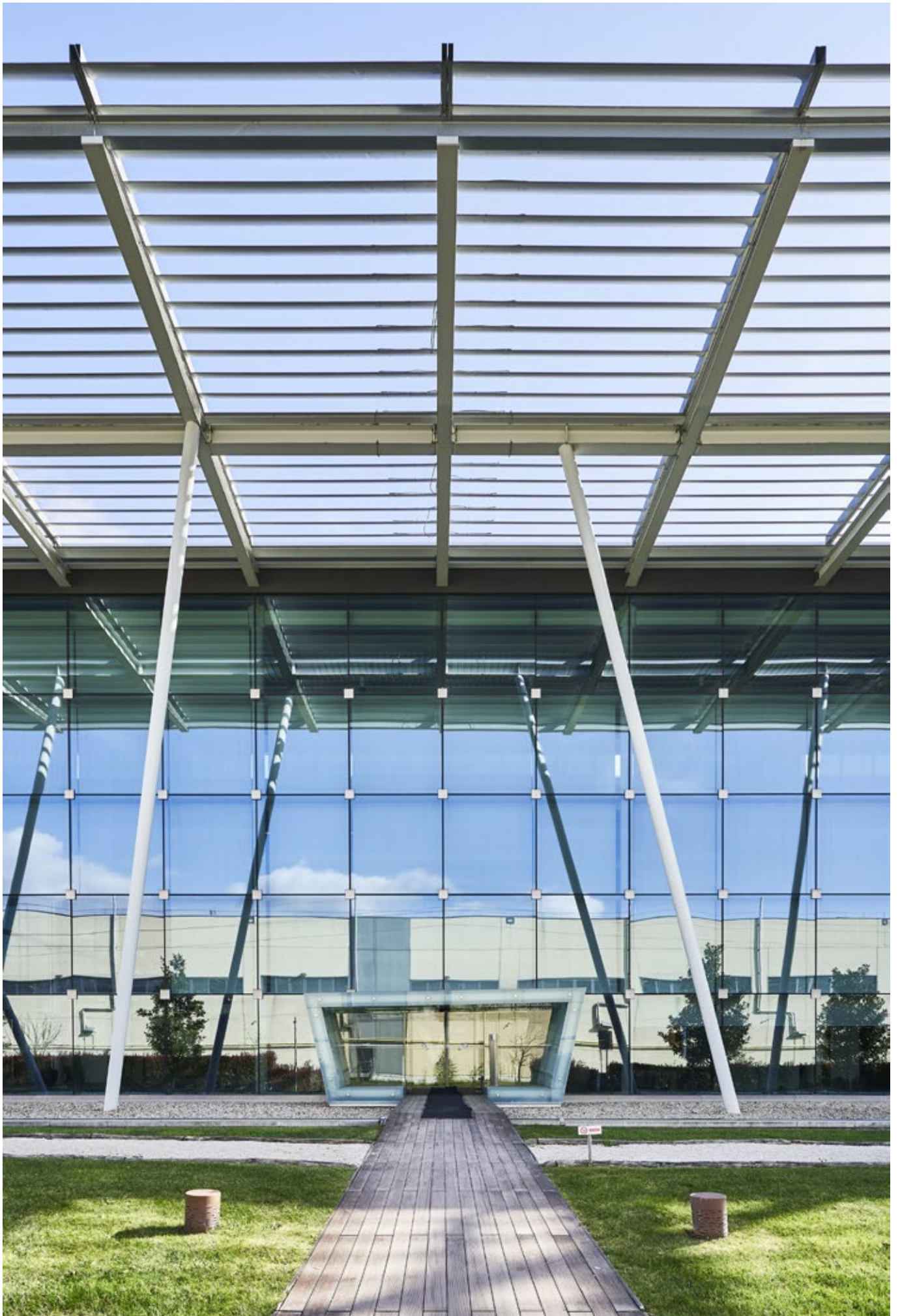
Compte de fortune

en CHF

	31.03.2023	31.03.2022
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2 212 538	755 616
Immeubles		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	437 891 000	230 726 000
– Immeubles à usage mixte	0	0
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0	0
Total des immeubles	437 891 000	230 726 000
Autres actifs	7 816 806	5 246 312
Fortune totale du fonds	447 920 344	236 727 928
Passifs		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	194 200 000	86 000 000
– Prêts et crédits à court terme portant intérêts	0	0
– Autres engagements à court terme	4 952 955	1 369 034
Total des engagements à court terme	199 152 955	87 369 034
Engagements à long terme		
– Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	0	0
Total des engagements à long terme	0	0
Total des engagements	199 152 955	87 369 034
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	248 767 388	149 358 894
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 715 976	556 242
Fortune nette du fonds	246 051 412	148 802 652
Nombre de parts en circulation		
État au début de la période comptable	2 119 576	0
Parts émises	223 179	1 441 705
Parts rachetées	0	0
État à la fin de la période comptable	2 342 755	1 441 705
Valeur d'inventaire nette par part	105.03	103.21
Modifications de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	224 155 040	0
Distributions	–7 418 516	0
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus et de la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	22 820 053	144 170 500
Résultat total	6 494 835	4 632 152
Solde apport/prélèvement des provisions pour réparations	0	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	246 051 412	148 802 652
Indications années antérieures		
30.09.2022	Fortune nette du fonds 224 155 040	Valeur d'inventaire par part 105.75
31.03.2022	148 802 652	103.21

Compte de résultat

en CHF	01.10.2022– 31.03.2023	17.12.2021– 31.03.2022
Produits		
Intérêts négatifs	0	-12 887
Loyers	9 815 006	2 446 639
Autres revenus	0	0
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	230 443	0
Total des revenus	10 045 449	2 433 751
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	734 791	0
Autres intérêts passifs	1 151	0
Entretien et réparations	361 527	129 307
Gérance immobilière		
– Frais liés aux immeubles	830 666	101 268
– Frais d'administration	0	9 580
Impôts et taxes		
– Impôts fonciers	172 228	27 940
– Impôts sur le bénéfice et le capital	250 399	95 978
– Taxes	0	0
Frais d'estimation et d'audit	69 829	72 579
Amortissements sur les immeubles	0	0
Provisions pour réparations futures	0	0
– Attribution	0	0
– Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées		
– à la direction du fonds	929 968	199 525
– à la banque dépositaire	34 272	12 500
– au teneur de marché	319 492	77 567
Autres charges	40 733	41 114
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
Total des charges	3 745 056	767 357
Résultat net	6 300 393	1 666 394
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	0
Résultat réalisé	6 300 393	1 666 394
Gains et pertes en capitaux non réalisés	907 000	3 522 000
Modifications des impôts de liquidation	-712 558	-556 242
Résultat total	6 494 835	4 632 152



Annexe

en CHF

	31.03.2023	31.03.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0	0
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucunes	aucunes
Chiffres clés	31.03.2023	31.03.2022
Taux de perte sur loyer	3.74%	2.78%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹	44.35%	37.27%
Rendement sur distribution	n.a.	n.a.
Coefficient de distribution	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.89%	72.03%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV)	0.72% ²	0.68% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV)	1.17% ²	0.95% ³
Rendement des fonds propres (ROE)	2.63% ⁴	3.21% ⁵
Rendement du capital investi (ROIC)	1.77% ⁴	2.23% ⁵
Disagio/Agio	-4.79%	1.25%
Performance ⁶	4.03% ⁴	3.50% ⁵
Rendement du placement	2.71% ⁴	3.21% ⁵

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

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

3) Chiffres clés annualisés

4) Calcul pour 6 mois (01.10.2022-31.03.2023)

5) Calcul depuis le lancement (17.12.2021-31.03.2022)

6) 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.

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. 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. Dans chaque cas spécifique, tout particulièrement lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Cela peut conduire à des écarts par rapport aux estimations.

Le taux d'escompte réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, de tous les immeubles évalués au 31 mars 2023 est de 3.40%, le plus bas étant de 2.45% et le plus élevé de 4.80%.

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

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	Produits bruts ¹ (produit locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)
Immeubles à usage commercial								
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	2004	Propriété exclusive (100%)	7 380 000	7 222 000	228 867	5 319	223 549	6.3%
Bedano , Via d'Argine 3	2002/2010	Propriété exclusive (100%)	20 847 000	20 737 000	519 369	–	519 369	5.0%
Berthoud , Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 007 000	7 647 000	203 455	16 733	186 723	5.3%
Cham , Dorfplatz 2	1992	Propriété exclusive (100%)	6 310 000	6 353 000	125 397	7 005	118 392	3.9%
Dietikon , Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 632 000	15 238 000	301 740	845	300 895	4.0%
Grancia , Via Cantonale	1991/2004	Propriété exclusive (100%)	80 146 000	81 199 000	3 352 047	238 288	3 113 759	8.3%
Lucerne , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 191 000	21 806 000	508 354	–680	509 034	4.7%
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 074 000	8 178 000	244 856	2 265	242 591	6.0%
Oberbüren , Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 383 000	28 349 000	761 476	–	761 476	5.4%
Schwytz , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 497 000	9 533 000	275 503	3 210	272 293	5.8%
Soleure , Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 087 000	20 017 000	375 819	–	375 819	3.8%
St. Gall , Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	8 944 000	9 130 000	174 967	–	174 967	3.8%
Stabio , Via Laveggio 5	2010	Propriété exclusive (100%)	80 259 000	80 716 000	831 825	–	831 825	4.1%
Stabio , Via Laveggio 6	2008/2019	Propriété exclusive (100%)	10 245 000	10 302 000	105 657	–	105 657	4.1%
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	24 825 000	25 089 000	535 893	105 455	430 438	4.3%
Thoune , Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 283 000	11 264 000	231 966	–	231 966	4.1%
Winterthur , Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 569 000	20 985 000	305 117	–	305 117	2.9%
Winterthur , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	51 695 000	54 126 000	1 113 836	7 000	1 106 836	4.1%
Total global			431 374 000	437 891 000	10 196 145	385 439	9 810 706²	5.1%

1) Non annualisé

2) Sans reprise de la correction de valeur forfaitaire d'un montant de CHF 4 300

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement 31.03.2023

	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	n.a.	3.00%
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	1.28%	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	1.30%	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 31.03.2023

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

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans 31.03.2023

1 à 5 ans	0
Plus de 5 ans	0

Placements 31.03.2023

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	437 891 000
Total des placements	437 891 000

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances fixes (au 31.03.2023)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	14.02.2023	28.04.2023	34 500 000	1.52%
Avance fixe	14.02.2023	28.04.2023	43 200 000	1.50%
Avance fixe	31.03.2023	28.04.2023	18 500 000	1.82%
Avance fixe	16.03.2023	16.05.2023	76 000 000	1.76%
Avance fixe	16.03.2023	16.05.2023	8 000 000	1.71%
Avance fixe	31.03.2023	09.06.2023	14 000 000	1.78%
Total			194 200 000	

Hypothèques expirées et avances fixes (du 01.10.2022 au 31.03.2023)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	28.09.2022	31.10.2022	8 950 000	0.86%
Avance fixe	30.09.2022	31.10.2022	9 500 000	0.75%
Avance fixe	30.09.2022	31.10.2022	22 300 000	0.83%
Avance fixe	31.10.2022	30.11.2022	9 500 000	0.77%
Avance fixe	31.10.2022	30.11.2022	30 750 000	0.88%
Avance fixe	31.08.2022	07.12.2022	80 000 000	0.38%
Avance fixe	30.11.2022	16.01.2023	38 500 000	0.91%
Avance fixe	07.12.2022	16.01.2023	80 000 000	1.09%
Avance fixe	14.12.2022	16.01.2023	1 000 000	1.08%
Avance fixe	16.01.2023	16.02.2023	33 000 000	1.34%
Avance fixe	16.01.2023	16.03.2023	85 000 000	1.29%
Avance fixe	16.02.2023	31.03.2023	32 500 000	1.35%

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles pendant l'exercice 2022/2023 (état au 31.03.2023)

Achats	Type de bâtiment	Valeur vénale
Stabio, Via Laveggio 5	Immeuble à usage commercial	80 719 000
Stabio, Via Laveggio 6	Immeuble à usage commercial	10 302 000
Total		91 018 000

Ventes	Type de bâtiment	Valeur vénale
Aucune		

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
VF International Sagl	Stabio	17.3%
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren, Soleure	13.3%
C&A Mode AG	Grancia, Soleure, Winterthour (Rudolf Diesel Strasse 20)	5.8%

Transactions avec des personnes proches

En application de l'art. 63, al. 2 et 4 LPCC en association avec l'art. 32a OPCC, pour le transfert d'un portefeuille d'immeubles avec sept immeubles dans le cadre du lancement du fonds immobilier, la FINMA a autorisé une dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches. La direction du fonds confirme que toutes les autres transactions éventuelles avec des proches ont été conclues à des conditions conformes au marché.

Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

Modification du contrat du fonds

Aucune modification importante du contrat du fonds n'a été effectuée pendant la période sous revue.

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

Divergence par rapport aux directives de la politique d'investissement au 31 mars 2023:

Désignation du placement	pièce	Valeur nominale (nominal)	Exigence	Begründung der Anlage
Actions nominatives de Parking AG Soleure	147	CHF 500	D'après les directives d'investissement, les placements dans des actions qui ne sont pas cotées en Bourse ou négociées sur un autre marché réglementé ouvert au public ne sont pas autorisées.	Achat obligatoire en raison d'une décision de la ville de Soleure. À l'achat d'immeubles dans la vieille ville de Soleure exempte de voitures, l'acquéreur est tenu d'acheter des actions de Parking AG Soleure. Le montant de la participation dépend du besoin en places de parking de l'immeuble concerné.

Indications concernant le changement de direction du fonds et de banque dépositaire

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

Changements au niveau des personnes en charge de la direction au sein de la direction du fonds

La période sous revue n'a connu aucun changement au niveau des personnes en charge de la direction au sein de la direction du fonds.

Indications concernant des 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

31 mars 2023

Valeur de marché des propriétés au 31.03.2023

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 31.03.2023.

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, 18 biens immobiliers font partie du portefeuille de SPSS IF Commercial à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 01.10.2022 au 31.03.2023, deux propriétés ont été acquises, mais aucune propriété n'a été vendue. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, aucun bien immobilier a été inspecté à nouveau.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2023 est de 3.40%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2023 est aussi de 3.40%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 31.03.2023 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 437'891'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	18	437'891'000	3.40%	3.40%

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
Senior Manager

À propos de Swiss Prime Site Solutions

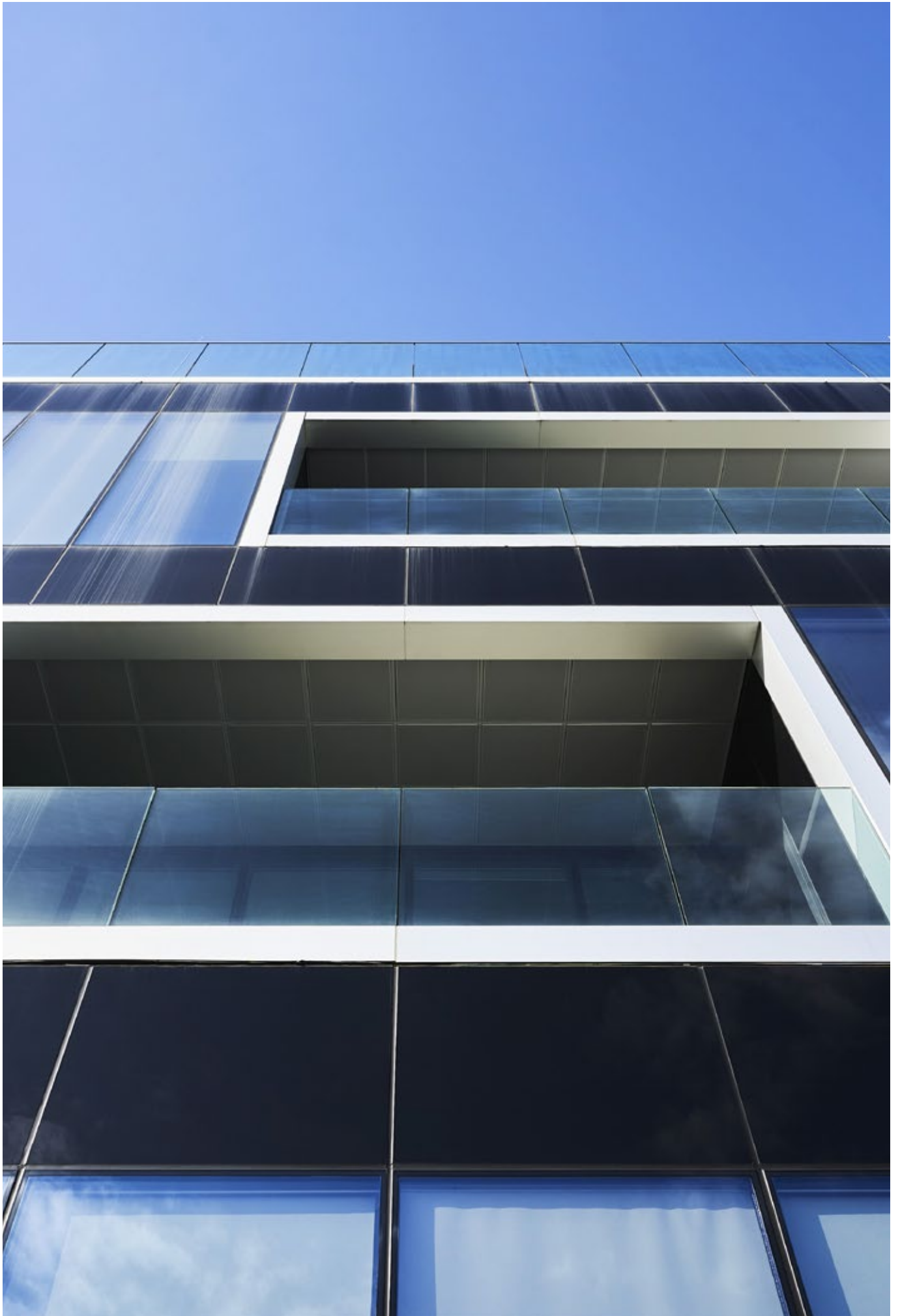
Swiss Prime Site Solutions développe des services et des produits de placement sur mesure pour des clients dans le secteur de l'immobilier. Nous disposons CHF 7.9 milliards d'actifs sous gestion et d'une réserve de projets en développement de CHF 1.1 milliards. En tant que gérant d'actifs, nous avons pour objectif de réaliser des revenus solides et attractifs avec un risque faible, indépendamment de l'environnement d'investissement. Swiss Prime Site Solutions est une société du groupe Swiss Prime Site et dispose d'une autorisation de la FINMA en tant que direction de fonds.

Contact

Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zoug
Tél. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss

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 ».





Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15
CH-6300 Zoug
Tél. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss