



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Rapport semestriel non vérifié au 31.03.2024

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial

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



# Sommaire

<b>04</b>	L'essentiel en bref
<b>05</b>	Administration et organes
<b>07</b>	Informations sur le fonds & informations sur les tiers
<b>08</b>	Rapport d'activité de la direction du fonds
<b>12</b>	Principaux chiffres clés
<b>13</b>	Structure du portefeuille
<b>14</b>	Compte de fortune
<b>16</b>	Compte de résultat
<b>18</b>	Annexe
<b>20</b>	Inventaire des immeubles
<b>25</b>	Rapport d'évaluation

# L'essentiel en bref

<b>Données de base</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
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	100.80	105.03
Cours de clôture en CHF (Mid) <sup>1</sup>	100.50	100.00
Valeur de marché en CHF <sup>1</sup>	235 446 878	234 275 500
Agio/Disagio	-0.30%	-4.79%
<b>Compte de fortune</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Valeur vénale des bâtiments en CHF	432 959 000	437 891 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	436 509 326	447 920 344
Fortune nette du fonds (VNI) en CHF	236 149 733	246 051 412
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>2</sup>	43.34%	44.35%
<b>Indications de rendement et de performance</b>	<b>01.10.2023– 31.03.2024</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>
Distribution en CHF	aucun	aucun
Rendement de distribution	n.a.	n.a.
Taux de distribution	n.a.	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE)	1.09%	2.63%
Return on Invested Capital (ROIC)	1.05%	1.77%
Rendement du placement	1.14%	2.71%
dont rendement de cash-flow	2.75%	2.63%
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	-1.61%	0.08%
Performance <sup>3</sup>	1.08%	4.03%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>4</sup>	0.65%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>4</sup>	1.22%	1.17%
<b>Compte de résultat</b>	<b>01.10.2023– 31.03.2024</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>
Résultat net en CHF	6 430 242	6 300 393
Loyers en CHF	11 323 286	9 815 006
Taux de perte sur loyer	1.63%	3.74%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.54 ans	5.81 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) Calcul basé sur les cours bid

4) Calcul pour les 12 derniers mois

# Administration et organes

<b>Direction du fonds</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
<b>Organe de révision statutaire de la direction du fonds</b>	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
<b>Société d'audit du fonds</b>	KPMG AG, Zurich
<b>Banque dépositaire</b>	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 la direction du fonds est constitué des personnes suivantes:

- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil, 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, Fundamenta Group Immobilien Holding 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, Fundamenta Group Immobilien Holding 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)
- 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

L'équipe de la direction du Swiss Prime Site Solutions AG est constituée des personnes suivantes:

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg, CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site, puis membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes: Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, également en tant que 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<sup>er</sup> avril 2024
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, CIO de Swiss Prime Fondation de placement (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)

## Mise en œuvre opérationnelle



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Bernhard Rychen**  
CFO



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



**Samuel Bergstein**  
Head Acquisition & Sales (Commercial)



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability

# 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 <sup>er</sup> 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

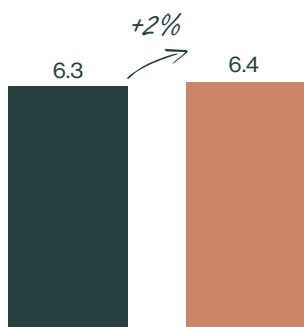
Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») clôture le semestre 2023/2024 avec un fort résultat de cash-flow: une forte croissance des revenus nets de +2% par rapport au premier semestre 2022/2023 et une réduction du taux de vacance à 1.7% se traduisent par un rendement élevé du cash-flow de 2.75% pour le premier semestre 2023/2024. Ce résultat à haut rendement a déjà permis de réaliser plus de 60% de l'objectif de distribution de dividendes par part à la fin du semestre.

## Généralités

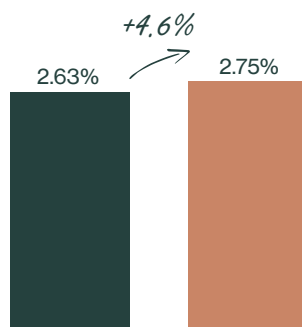
Le SPSS IFC termine le semestre 2023/2024 avec un rendement de placement cumulé de 1.14 % (premier semestre 2022/2023: 2.71 %). Le rendement de placement au premier semestre est constitué du rendement de cash-flow à hauteur de 2.75% et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de -1.61%. La fourchette cible de rendement du cash-flow fixée pour le semestre, à savoir 1.75%–2.0%, est nettement dépassée grâce à ce fort résultat semestriel. Les modifications d'évaluation sont notamment dues à des ajustements de taux d'intérêt liés au marché.

## Earnings per Share (EPS)

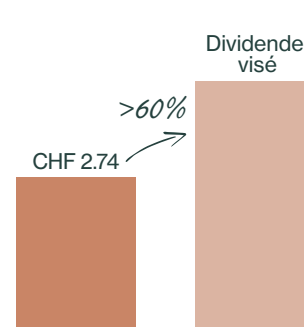
### Résultat net (L4L)



### Rendement du cash-flow (jour de référence 31.03.)



### Earnings per Share en CHF (semestre par rapport au dividende visé)



■ Semestre 22/23 ■ Semestre 23/24

## Gestion du portefeuille

**Revenus nets:** les revenus nets ont augmenté de 2% par rapport au semestre 2022/2023 selon l'indicateur like-for-like (L4L). Cette augmentation s'explique notamment par le taux d'indexation élevé d'environ 95%.

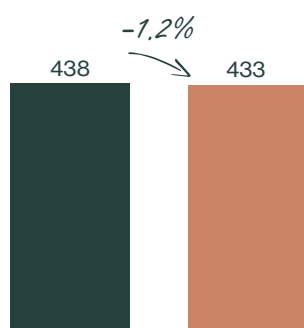
**Pertes sur objets vacants:** les pertes sur objets vacants demeurent à un niveau très bas au 1<sup>er</sup> semestre, avec 1.7% (1<sup>er</sup> semestre 2022/2023: 3.2%). La gestion active a contribué à faire baisser encore le taux de vacance déjà faible. Entre autres, l'immeuble «Centro Lugano Sud» a été entièrement loué le jour de référence du rapport semestriel. Le taux de perte sur loyer a encore pu être réduit et se situe à 1.6% (1<sup>er</sup> semestre 2022/2023: 3.7%).



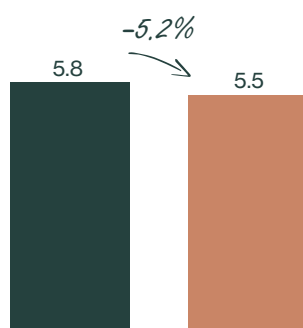
**Durée restante des contrats de bail (WAULT):** le WAULT reste à un niveau élevé avec 5.54 ans (1<sup>er</sup> semestre 2022/2023: 5.81). La durée restante moyenne élevée des contrats de bail témoigne de la grande stabilité du portefeuille.

**Évaluation:** le résultat de l'évaluation indique un ajustement de valeur de -1,61% au semestre 2023/2024. L'ajustement de valeur est essentiellement dû à l'adaptation du paysage des taux d'intérêt et aux ajustements du taux d'intérêt d'escompte qui en résultent. Le taux d'escompte moyen a été augmenté de 9 pb en L4L par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023.

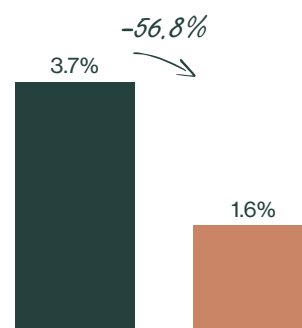
### Croissance du portefeuille (en MCHF)



### WAULT (en années)



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



■ Semestre 22/23 ■ Semestre 23/24

### Stratégie de durabilité

**Itinéraire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et planification durable des investissements:** des planifications d'investissement sur 10 ans incluant l'itinéraire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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.

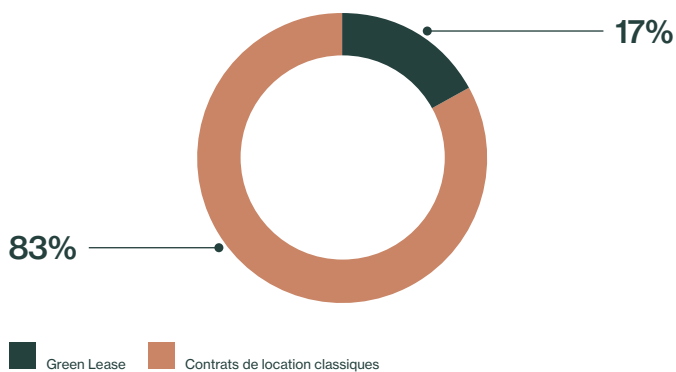
**Green lease:** conclusion de contrats de location avec accord mutuel concernant des aspects de durabilité «green lease» d'environ 17% du loyer théorique du portefeuille.

**Données énergétiques:** l'installation de lecteurs automatisés des données énergétiques continue à être déployée sur le portefeuille. L'objectif est d'avoir achevé la majeure partie du déploiement d'ici la fin de l'exercice en cours. Cette mesure permet de réaliser des optimisations de l'exploitation qui peuvent contribuer à une réduction de la consommation d'énergie allant jusqu'à 15%.

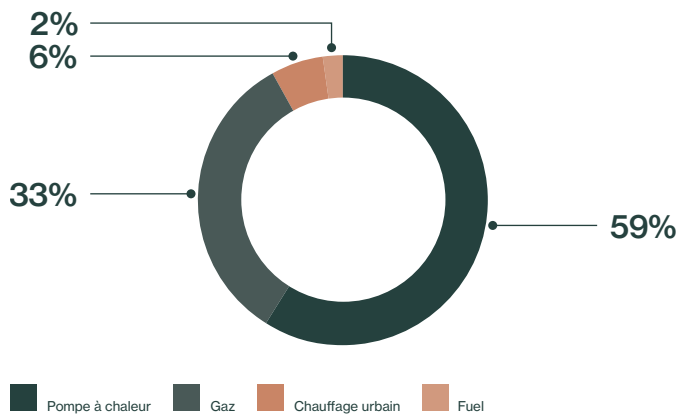
**GRESB:** le SPSS IFC a participé à la GRESB Grace Period le plus tôt possible. Pour l'exercice en cours (2023/2024), le SPSS IFC participe à une évaluation GRESB à part entière.

**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

Aucun achat ou vente n'a été effectué(e) au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023/2024.

### Perspectives

Le portefeuille à haut rendement du SPSS IFC continue de bien se porter malgré un environnement de marché difficile. Avec environ 95% de contrats de location indexés, on note une grande résilience face aux manifestations de l'inflation. Le rendement de cash-flow élevé de 2.75% à la fin du semestre soutient durablement la stratégie de dividende à long terme du SPSS IFC et restera dans la ligne de mire 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.



Photo: VF Corporation, Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Principaux chiffres clés

---

18

Biens en propriété

---

0

Acquisitions au 1<sup>er</sup> semestre 2023/2024

---

433.0 millions de CHF

Valeur vénale

---

23.0 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES] annualisés

---

24.1 millions de CHF

Ø volume immobilier

---

107 292 m<sup>2</sup>

Surface locative

---

5.54 années

WAULT

---

32 %

Part de bureaux

---

22 %

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

---

17 %

Part de «green lease» dans le loyer théorique

---

5.23 %

Rendement brut (base valeur vénale)

---

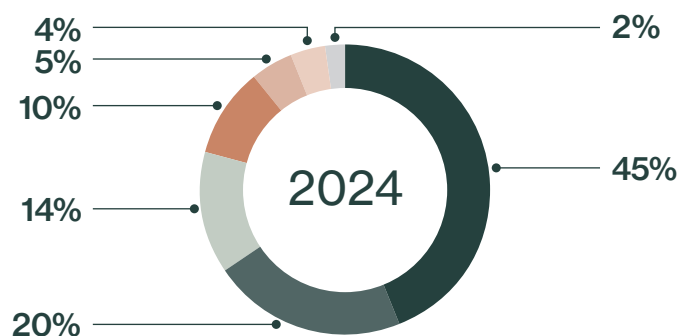
4.53 %

Ø rendement net pondéré

# Structure du portefeuille

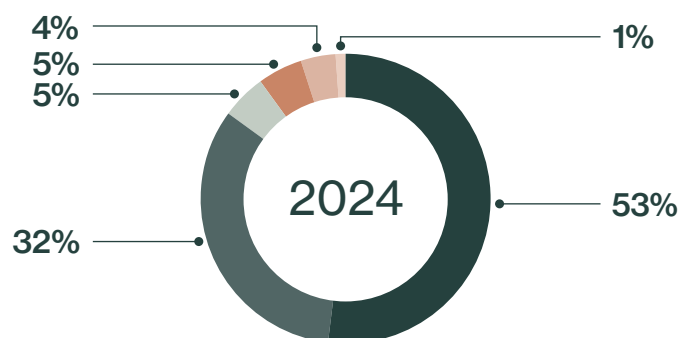
## Portefeuille par régions (sur la base du valeur vénale)

	31.03.2024	31.03.2023
■ Suisse méridionale	45%	44%
■ Zurich	20%	21%
■ Suisse centrale	14%	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)

	31.03.2024	31.03.2023
■ Commerce de détail	53%	52%
■ Bureau	32%	33%
■ Commerce	5%	5%
■ Logistique & entrepôts	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Autres	1%	1%



# Compte de fortune

<b>Actifs en CHF</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	858 379	2 212 538
<b>Terrains</b>		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	432 959 000	437 891 000
– 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
<b>Total des terrains</b>	<b>432 959 000</b>	<b>437 891 000</b>
Autres actifs	2 691 946	7 816 806
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>436 509 326</b>	<b>447 920 344</b>
<b>Passifs en CHF</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-137 635 000	-194 200 000
Autres engagements à court terme	-9 379 710	-4 952 955
<b>Total des engagements à court terme</b>	<b>-147 014 710</b>	<b>-199 152 955</b>
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-50 000 000	0
Autres engagements à long terme	0	0
<b>Total des engagements à long terme</b>	<b>-50 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>239 494 616</b>	<b>248 767 388</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-3 344 883	-2 715 976
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>236 149 733</b>	<b>246 051 412</b>

	01.10.2023– 31.03.2024	01.10.2022– 31.03.2023
<b>Nombre de parts en circulation</b>		
<b>Nombre au début de la période comptable</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 119 576</b>
Parts émises	0	223 179
Parts rachetées	0	0
<b>Nombre à la fin de la période comptable</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 342 755</b>
<b>Valeur d'inventaire nette par part</b>	<b>100.80</b>	<b>105.03</b>
<b>Évolution de la fortune nette du fonds en CHF</b>	<b>01.10.2023– 31.03.2024</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>
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	2 667 653	6 494 835
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0	0
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>236 149 733</b>	<b>246 051 412</b>
<b>Indications années antérieures</b>	<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>Valeur d'inven- taire par part</b>
30.09.2023	243 790 202	104.06
31.03.2023	246 051 412	105.03
30.09.2022	224 155 040	105.75
<b>Informations sur le bilan en CHF</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées	aucun	aucun

# Compte de résultat

<b>Produits en CHF</b>		<b>01.10.2023– 31.03.2024</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>
Produits des avoirs bancaires et postaux		688	0
Loyers		11 323 286	9 815 006
Autres revenus		0	0
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0	230 443
<b>Total des produits</b>		<b>11 323 974</b>	<b>10 045 449</b>
<b>Charges en CHF</b>		<b>01.10.2023– 31.03.2024</b>	<b>01.10.2022– 31.03.2023</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-1 963 537	-734 791
Autres intérêts passifs		-572	-1151
Entretien et réparations		-455 957	-361 527
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		-866 028	-830 666
– Frais d'administration	[1]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		-193 703	-172 228
– Impôts sur le bénéfice et le capital		-157 000	-250 399
– Taxes		0	0
Frais d'audit	[2]	-37 656	-34 829
Frais d'estimation		-39 040	-35 000
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		0	0
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds		-1 032 494	-929 968
– à la banque dépositaire		-36 619	-34 272
– aux gestionnaires de biens immobiliers	[3]	12 453	-319 492
Autres charges		-123 438	-40 733
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus		0	0
<b>Total des charges</b>		<b>-4 893 591</b>	<b>-3 745 056</b>
<b>Résultat net</b>		<b>6 430 383</b>	<b>6 300 393</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		-141	0
<b>Résultat réalisé</b>		<b>6 430 242</b>	<b>6 300 393</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-3 034 000	907 000
Modifications des impôts de liquidation		-728 589	-712 558
<b>Résultat total</b>		<b>2 667 653</b>	<b>6 494 835</b>

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

[2] Dont révision légale TCHF 37.7 (année précédente TCHF 34.8). 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 383 pour l'exercice en cours (dont KCHF 283 provenant des exercices précédents).





Photo: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

# Annexe

	31.03.2024	31.03.2023
<b>Chiffres clés</b>		
Taux de perte sur loyer	1.63%	3.74%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>	43.34%	44.35%
Rendement sur distribution	n.a.	n.a.
Coefficient de distribution	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75.52%	71.89%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV ( $TER_{REF} \text{ GAV}$ ) <sup>2</sup>	0.65%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value ( $TER_{REF} \text{ MV}$ ) <sup>2</sup>	1.22%	1.17%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.09%	2.63%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.05%	1.77%
Agio/Disagio	-0.30%	-4.79%
Performance <sup>3</sup>	1.08%	4.03%
Rendement du placement	1.14%	2.71%

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

2) Calcul pour les 12 derniers mois

3) 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 2024 est de 3.49%, le plus bas étant de 2.60% 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 au 31.03.2024 Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles à usage commercial	438 553 000	100.0%	432 959 000	100.0%	11 315 386	100.0%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>438 553 000</b>		<b>432 959 000</b>		<b>11 315 386</b>	



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 <sup>1</sup>	Pertes de loyers <sup>1</sup>	Revenus bruts <sup>1</sup> (revenu locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)
<b>Immeubles à usage commercial</b>								
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Propriété exclusive (100%)	7 400 000	7 100 000	260 954	- 0.0%	260 954	7.4%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Propriété exclusive (100%)	20 872 000	19 820 000	531 640	- 0.0%	531 640	5.4%
<b>Berthoud</b> , Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 474 000	7 343 000	205 875	15 525 7.5%	190 350	5.6%
<b>Cham</b> , Dorfplatz 2	1992	Propriété exclusive (100%)	6 310 000	6 037 000	127 053	6 582 5.2%	120 471	4.2%
<b>Dietikon</b> , Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 647 000	15 325 000	301 008	780 0.3%	300 228	3.9%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Propriété exclusive (100%)	85 901 000	86 076 000	3 511 999	57 731 1.6%	3 454 268	8.2%
<b>Lucerne</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 221 000	21 614 000	524 102	11 583 2.2%	512 520	4.8%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 159 000	7 565 000	246 713	7 540 3.1%	239 173	6.5%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 393 000	28 092 000	781 700	- 0.0%	781 700	5.6%
<b>Schwytz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 567 000	8 625 000	286 431	10 387 3.6%	276 044	6.6%
<b>Soleure</b> , Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 378 000	19 769 000	392 651	- 0.0%	392 651	4.0%
<b>St. Gall</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	8 949 000	8 760 000	175 000	- 0.0%	175 000	4.0%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2010	Propriété exclusive (100%)	80 258 000	78 955 000	1 677 963	- 0.0%	1 677 963	4.3%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Propriété exclusive (100%)	10 245 000	9 989 000	213 126	- 0.0%	213 126	4.3%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	24 875 000	23 522 000	546 576	84 521 15.5%	462 055	4.6%
<b>Thoune</b> , Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 408 000	10 386 000	237 357	- 0.0%	237 357	4.6%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 705 000	20 081 000	312 288	- 0.0%	312 288	3.1%
<b>Winterthur</b> , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	51 791 000	53 900 000	1 178 997	1 400 0.1%	1 177 597	4.4%
<b>Total global</b>			<b>438 553 000</b>	<b>432 959 000</b>	<b>11 511 434</b>	<b>196 049 1.7%</b>	<b>20 760 073<sup>2</sup></b>	<b>5.3%</b>

1) Non annualisé

2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 7 900

**Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement** **31.03.2024**

	<b>effectif</b>	<b>maximal</b>
<b>a) Rémunérations versées à la direction du fonds</b>		
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	2.70%	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	n.a.	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 <sup>1</sup>	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>b) Rémunérations versées à la banque dépositaire</b>		
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** **31.03.2024**

Achats d'immeubles	0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	4 707 000

**Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans** **31.03.2024**

1 à 5 ans	50 000 000
Plus de 5 ans	0

**Placements** **31.03.2024**

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	432 959 000
<b>Total des placements</b>	<b>432 959 000</b>

# Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

## Hypothèques en cours et avances fixes (au 31.03.2024)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
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	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	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Avance fixe	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
<b>Total</b>			<b>187 635 000</b>	<b>2.03%</b>

## Hypothèques expirées et avances fixes (du 01.10.2023 au 31.03.2024)

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	15.01.2023	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	31.01.2024	29.02.2024	25 500 000	2.07%
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%

# Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles (état au 31.03.2024)

## Achats

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Valeur vénale
aucun		

## Ventes

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Valeur vénale
aucun		

# Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
VF International Sagl	Stabio	16.5%
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren	12.3%
C&A Mode AG	Grancia, Soleure	5.5%

# 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 des directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers du 2 avril 2008, version du 5 août 2021).

## Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

### Modification du contrat du 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](http://www.swissfunddata.ch), organe de publication du fonds immobilier:

Publication le 17.11.2023:

- complément au contrat de fonds essentiellement en raison de la mise en œuvre de l'objectif de développement durable et de la politique de développement durable du fonds.

### 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 2024:

Désignation du placement	pièce	Valeur nominale (nominal)	Exigence	Justification du placement
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

Monsieur Bernhard Rychen remplacera Philippe Brändle en tant que CFO et membre de la Direction de Swiss Prime Site Solutions à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024.

### 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 2024

## Valeur de marché des propriétés au 31.03.2024

### 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 31.03.2024.

### 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, 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 01.10.2023 au 31.03.2024, aucune propriété ont été acquises, et 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 31.03.2024 est de 3.49%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2024 est aussi de 3.49%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 31.03.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF432'959'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	18	432'959'000	3.49%	3.49%

### 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

Sebastian Zollinger MRICS  
Director

## 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 8.4 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](http://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](mailto:info@sps.swiss)