



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel vérifié au 30.09.2022

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	Éditorial
06	L'essentiel en bref
07	Administration et organes
08	Informations sur les tiers
09	Rapport d'activité de la direction du fonds
11	Structure du portefeuille
12	Durabilité
14	Compte de fortune
15	Compte de résultat
17	Annexe
18	Inventaire des immeubles
25	Rapport d'évaluation
27	Rapport de la société d'audit

Editorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») a réalisé un premier exercice réussi. La direction du fonds remercie tous les investisseurs pour la confiance qui lui a été accordée dans le cadre du fonds SPSS IFC.



Au cours de la période sous revue, le premier fonds immobilier de Swiss Prime Site Solutions a levé un total de CHF 213 millions de fonds propres.

Grâce à un pipeline immobilier réjouissant, des achats d'un montant d'environ CHF 346 millions ont été effectués au cours de l'exercice écoulé, y compris le portefeuille de départ dans le cadre de la première émission. 60% sont destinés au commerce de détail et 26% à des bureaux.

Au cours de l'exercice écoulé, les revenus locatifs du SPSS IFC se sont élevés à CHF 10.1 millions. Le taux de vacance atteignait 3.6% au 30.09.2022, mais se situait à un niveau satisfaisant compte tenu du contexte de marché.

Après avoir évolué latéralement jusqu'à fin 2021, les cours des fonds immobiliers ont réagi à la hausse des taux d'intérêt. L'indice des fonds immobiliers suisses cotés en bourse (SWIIT) a reculé de 16.76% au cours de la période allant du 1er janvier 2022 au 30 septembre 2022. Le cours hors bourse du SPSS IFC n'a en revanche baissé que de 2.34% sur la même période, ce qui lui a permis de surperformer le marché de 14.42% sur la période précitée.

La distribution s'élève à CHF 3.50 par part, ce qui porte le rendement de la distribution à un taux remarquable de 3.55% pour un exercice raccourci d'environ 9 mois.

En raison de différents facteurs de marché, le marché de l'immobilier commercial offre actuellement des possibilités d'investissement intéressantes avec des profils risque/rendement attrayants. L'excellent rendement des placements de 5.75% ainsi que le fort rendement du cash-flow de 4.05%, qui se situent nettement au-dessus de l'objectif, renforcent la voie choisie du SPSS IFC. Les opportunités de marché qui se présentent doivent continuer à être exploitées au cours du prochain exercice par des investissements anticycliques. Grâce à une sélection ciblée de biens immobiliers commerciaux, surtout dans le domaine des bureaux et de l'artisanat, nous sommes convaincus de pouvoir réaliser un rendement de placement attrayant à moyen et long terme pour le SPSS IFC.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Keller', written in a cursive style.

Philippe Keller
Membre du Conseil d'administration



L'essentiel en bref

Données de base	30.09.2022
Nombre de parts en circulation au début de la période comptable	0
Émission de parts du fonds	2 119 576
Rachat de parts du fonds	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période comptable	2 119 576
Valeur d'inventaire par part en CHF	105.75
Cours de clôture en CHF (Mid) ¹	98.50
Valeur de marché en CHF	208 778 236
Disagio/agio	-6.86%

Compte de fortune	30.09.2022
Valeur vénale des bâtiments en CHF	346 444 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	349 625 204
Fortune nette du fonds (VNI) en CHF	224 155 040
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ²	34.85%

Indications de rendement et de performance	17.12.2021-30.09.2022
Distribution par part en CHF ³	3.50
Rendement de distribution ⁴	3.55%
Taux de distribution	86.35%
Rendement des capitaux propres (ROE) ⁴	5.75%
Return on Invested Capital (ROIC) ⁴	4.01%
Rendement du placement ⁴	5.75%
dont rendement du cashflow ⁴	4.05%
dont rendement de la valeur ⁴	1.70%
Performance ⁴	-0.39%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF GAV) ⁵	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF MV) ⁵	1.03%

Compte de résultat	17.12.2021-30.09.2022
Résultat net en CHF	8 590 858
Loyers en CHF	10 105 157
Taux de perte sur loyer	3.59%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) ⁶	3.81 années

1) Négotiation 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) Ex-date: 18.11.2022 / date de paiement: 9.12.2022

4) Calcul depuis le lancement (17.12.2021 - 30.09.2022)

5) Chiffres clés annualisés

6) Chiffre clé publié volontairement et non vérifiés par l'organe de révision

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

Administration et organes

Conseil d'administration



René Zahnd
Président du Conseil d'administration

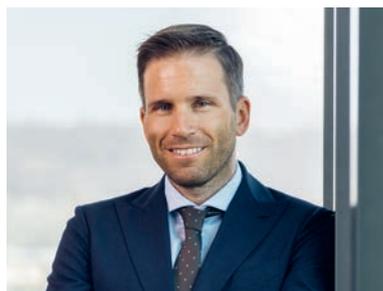


Marcel Kucher
Membre du Conseil d'administration



Philippe Keller
Membre du Conseil d'administration

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CEO



Philippe Brändle
CFO



Maximilian Hoffmann
CIO Funds



Samuel Bergstein
Head Acquisition Funds



Fabian Linke
Head Business Development &
Fundraising

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Zurich

Société d'audit

KPMG AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

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
- Legal
- Révision interne

Rapport d'activité de la direction du fonds

Executive Summary

Avec le présent rapport annuel, nous avons le plaisir de vous mettre à disposition pour la première fois les chiffres audités de l'exercice du Swiss Prime Site Solutions Investment Funds Commercial («SPSS IFC»). Le rapport annuel 2021/2022 reflète les résultats d'un exercice raccourci d'environ 9 mois depuis son premier lancement le 17 décembre 2021. Cette période a permis de réaliser une croissance dynamique et de constituer un portefeuille rentable avec des potentiels de création de valeur. La stratégie d'investissement anticyclique dans l'immobilier commercial s'avère correcte et résiliente en période de hausse de l'inflation en raison des indexations des baux.

- **Fort rendement des placements de 5.75% nettement supérieur à l'objectif fixé**
- **Constitution d'un portefeuille à haut rendement avec un rendement de 4.05% du cash-flow**
- **87% indexation des baux**
- **Bénéfice d'un comportement d'investissement anticyclique**

Avec un rendement de placement de 5.75%, le SPSS IFC montre déjà un fort résultat dans sa phase de constitution. Le rendement du cash-flow de l'exercice raccourci de 4.05% dépasse la fourchette d'objectifs annualisés fixée entre 3.5 et 4.0%. Les fonds propres alloués par les investisseurs ont pu être investis intégralement et conformément à la stratégie. Le recours à l'endettement a été maintenu à un niveau modéré en moyenne durant la période sous revue, compte tenu des anticipations de hausse des taux d'intérêt.

Activité de prospection

Au cours de la période sous revue, l'accent a été mis sur la croissance et la diversification des risques qui en découle pour nos investisseurs. Grâce à notre large accès au marché et à une politique d'achat disciplinée, 16 immeubles ont pu être achetés en l'espace de 9 mois, pour une valeur de marché totale d'environ CHF 350 millions.

- **Acquisition de 16 immeubles**
- **Croissance de CHF 350 millions**
- **Large diversification en 9 mois**

La politique d'achat s'oriente vers des investissements anticycliques dans des endroits bien situés. Avec environ CHF 20 millions par transaction, la moyenne des transactions se situe dans la fourchette cible de CHF 20 à 50 millions par immeuble.

Lors de l'acquisition, nous avons veillé à une large diversification en termes de répartition géographique, d'âge et de type d'utilisation. Avec 16 immeubles dans 10 cantons, cet objectif a pu être atteint. En ce qui concerne la répartition de l'utilisation, l'achat du centre commercial Centro Lugano Sud a entraîné une légère surpondération de l'utilisation commerce de détail, qui doit être progressivement réduite par d'autres achats pour atteindre la fourchette cible de 20-40%.

- **Niveau de transaction Ø avec CHF 20 millions dans la fourchette cible**

Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

En recourant le plus tôt possible à la gestion d'actifs dans le processus d'acquisition, on garantit une grande perméabilité de l'information et une mise en œuvre sans faille pour le traitement immédiat des potentiels de création de valeur sur les biens immobiliers. C'est aussi grâce à cette importante gestion des processus que les marges EBIT des immeubles se maintiennent au niveau élevé de 84%. En outre, cette marge reflète également la gestion disciplinée des coûts. Les loyers prévisionnels ont pu être augmentés de 75% en 6 mois entre le semestre 2021/2022 et la clôture de l'exercice 2021/2022. Par rapport à la croissance simultanée de 50% du parc immobilier, une augmentation plus que proportionnelle des revenus locatifs a ainsi pu être générée.

- **Marge EBIT de 84% au niveau des immeubles**
- **Taux de vacance à 3.6% dans la fourchette stratégique**
- **Croissance des loyers plus que proportionnelle de +75%**

Avec 3.6%, le taux de vacance se situe dans le bas de la fourchette de l'objectif stratégique de 3% à 8%. L'augmentation modérée du taux de vacance entre le semestre et la fin de l'année 2021/2022 est essentiellement due à la vacance initiale du Centro Lugano Sud, qui est déjà en cours de relocation. Avec ses quelque 3 millions de visiteurs par an, sa grande visibilité et sa forte notoriété, le Centro Lugano Sud offre une plateforme exceptionnelle pour les locataires dans le commerce de détail au Tessin, ce qui se traduit notamment par une liste d'attente de locataires potentiels.

Les menaces de vacance sont anticipées à temps et évitées dans la mesure du possible. Un contact étroit et un échange régulier avec les locataires sont ici au cœur de notre activité de gestion d'actifs.

- **WAULT avec 3.81 ans dans la fourchette cible**
- **Les options de prolongation en 2024 offrent une opportunité de revalorisation du WAULT**

La durée résiduelle moyenne des contrats de location (WAULT) est de 3.8 ans à la date de référence de la période sous revue. En raison de l'influence disproportionnée du Centro Lugano Sud et des nombreuses options de renouvellement en suspens dans cet immeuble au cours de l'année civile 2024, on peut s'attendre à ce que le WAULT augmente encore au cours de la prochaine période de référence lorsque les options contractuelles seront prises.

En ce qui concerne l'efficacité des coûts et la garantie de la qualité des prestations, des préparatifs ont été entrepris durant la période sous revue afin de consolider la stratégie des fournisseurs de gestion des installations par le biais de contrats-cadres et d'assurer l'assurance qualité à l'échelle de l'ensemble du portefeuille.

- **Préparation assurance qualité avec stratégie de fournisseur de gestion des installations à l'échelle nationale**
- **Les investisseurs profitent des synergies et des structures existantes de Swiss Prime Site Solutions**

Dans ce contexte, il a été possible de recourir aux structures existantes et éprouvées de Swiss Prime Site et de générer ainsi des synergies et des économies de coûts pour les investisseurs du SPSS IFC.

Perspectives

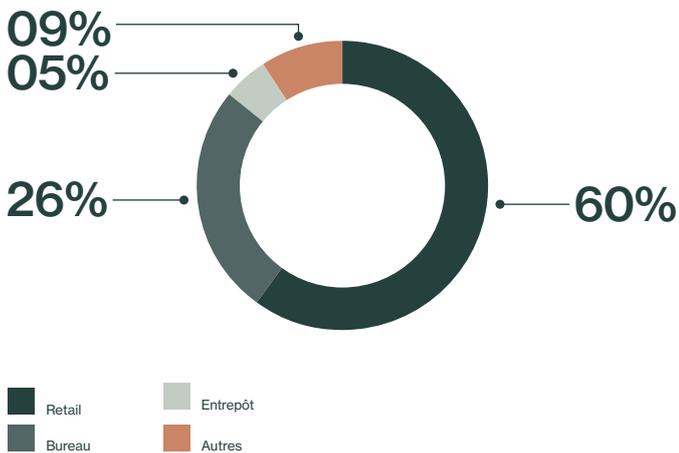
Compte tenu de l'indexation des contrats de location, le portefeuille existant, qui est particulièrement rentable, est également bien placé pour anticiper une éventuelle hausse de l'inflation.

Lors d'acquisitions, l'accent est mis sur les types d'utilisation bureaux et commerces afin de rester dans les fourchettes stratégiques. Le pipeline d'accords est orienté en conséquence.

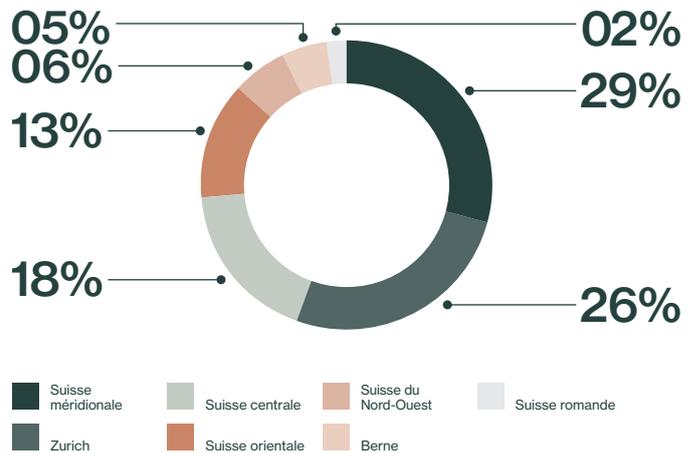
Dans l'ensemble, nous nous attendons à des opportunités d'achat intéressantes dans le domaine des immeubles commerciaux en raison de l'environnement de marché et nous nous voyons confortés dans notre stratégie de placement anticyclique.

Structure du portefeuille

Portefeuille par types d'usages au 30.09.2022
(sur la base du revenu locatif cible)



Portefeuille par régions au 30.09.2022
(sur la base du valeur vénale)



Durabilité¹

Dès la phase de préparation du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») en décembre 2021, Swiss Prime Site Solutions a assumé sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables de biens immobiliers. Sur la base des structures de durabilité établies par le groupe Swiss Prime Site, des synergies ont pu être développées dès le départ avec le SPSS IFC.

En outre, un poste a été créé au niveau de la direction du fonds dédié à la mise en œuvre de différentes mesures de durabilité sur les produits.

- **Haut degré de professionnalisation et effets de synergie avec le groupe Swiss Prime Site**
- **Mise en place d'un service dédié à la durabilité au niveau de la direction du fonds**

Afin d'intégrer très tôt le thème de la durabilité dans le processus de pilotage, des contrôles de due diligence dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance (ESG) ont été systématiquement intégrés dans le processus d'achat lors de toute acquisition. Dans le but d'obtenir une image claire de l'impact ESG d'un immeuble avant même son intégration dans le portefeuille. Le SPSS IFC investit délibérément dans des immeubles qui sont sur le point de subir une transformation ESG. Cette politique d'achat permet d'actionner le levier de l'amélioration ESG et donc de la réduction des émissions de CO₂ là où l'effet est le plus important.

- **Intégration de la due diligence ESG dans le processus d'acquisition**
- **Conversion des immeubles «bruns» en immeubles «verts», le plus grand levier d'amélioration ESG**

Pour l'amélioration continue des critères ESG, des mesures spécifiques sont développées pour le portefeuille existant. Une planification stratégique de la durabilité sur 10 ans est appliquée à tous les immeubles. Les spécialistes du développement durable de Wincasa ont inspecté à cet effet tous les immeubles du portefeuille et ont établi la planification correspondante pour la rénovation durable, y compris le cadre des coûts et les implications sur l'itinéraire de réduction du CO₂. La planification de la durabilité comprend des mesures visant à améliorer les valeurs ESG des immeubles existants et est déclenchée automatiquement comme base d'évaluation pour d'éventuelles mesures d'assainissement concernant les objets à acquérir.

- **Tous les immeubles analysés avec un plan de durabilité sur 10 ans et un itinéraire de réduction des émissions de CO₂**
- **Plan de mesures établi pour améliorer les valeurs ESG**

Le portefeuille dispose déjà, à la date de référence du rapport annuel, de diverses installations qui augmentent la durabilité des objets concernés. Il s'agit entre autres d'installations photovoltaïques (PV) et d'infrastructures pour l'électromobilité.

- **Environ 19% des immeubles équipés de systèmes PV**
- **Une des plus grandes installations PV du Tessin avec 330 kWp kWh**
- **Installation de 12 places de stationnement pour l'électromobilité au Centro Lugano Sud**

1) Le SPSS IFC ne se qualifie pas en tant que fortune collective à caractère durable au sens de la directive d'autorégulation de l'AMAS du 26 septembre 2022. L'approche d'intégration ESG présentée dans le chapitre n'a pas pour conséquence que, au sens de l'autorégulation de l'AMAS, la fortune collective est durable ou est considérée comme gérée de manière durable.

Pour une mise en œuvre efficace des mesures de durabilité et la garantie d'une qualité élevée des données, il est essentiel de disposer d'informations précises sur l'état des surfaces (par exemple détermination concrète de la surface de référence énergétique pertinente) et d'indicateurs de consommation locaux aux points sensibles d'un immeuble. Dans ce contexte, un pilote pour la lecture automatisée des données de consommation a été installé dans l'immeuble «Rudolph Diesel Strasse, Winterthur». Une fois la première mise en œuvre réussie et les enseignements tirés, un déploiement de la lecture automatisée des données de consommation est prévu pour l'ensemble du portefeuille. En ce qui concerne le relevé des surfaces, un pilote a également été organisé avec différents partenaires afin de miser sur le SPSS IFC le mieux adapté au produit. À cet égard, un déploiement généralisé pour le portefeuille est prévu à l'issue des phases pilotes.

- **Des projets pilotes de lecture automatisée des données énergétiques et d'enregistrement numérisé des surfaces ont été réalisés avec succès**

Pour l'optimisation continue de l'exploitation des immeubles, des négociations ont déjà été entamées en vue d'inclure tous les immeubles dans un contrat-cadre de grands fournisseurs de gestion des installations. L'intégration dans le contrat-cadre permet d'élaborer un standard de qualité élevé et uniforme pour l'ensemble du portefeuille, avec des mesures d'optimisation professionnelles. Cela contribue à de nouvelles optimisations de l'exploitation et donc à une réduction des coûts ainsi qu'à des améliorations ESG.

Après avoir élaboré les bases telles que la saisie des données relatives aux surfaces et à la consommation, le SPSS IFC 2023 vise à intégrer la notation ESG selon le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

- **Requête GRESB Grace Period prévue pour 2023**



Compte de fortune

en CHF

30.09.2022

Actifs

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	910 822
Immeubles	
- Immeubles d'habitation	0
- Immeubles à usage commercial	346 444 000
- Immeubles à usage mixte	0
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0
Total des immeubles	346 444 000
Autres actifs	2 270 381
Fortune totale du fonds	349 625 204

Passifs

Engagements à court terme	
- Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	120 750 000
- Prêts et crédits à court terme portant intérêts	0
- Autres engagements à court terme	2 716 746
Total des engagements à court terme	123 466 746
Engagements à long terme	
- Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	0
Total des engagements à long terme	0
Total des engagements	123 466 746
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	226 158 458
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 003 418
Fortune nette du fonds	224 155 040

Nombre de parts en circulation

État au début de la période comptable	0
Parts émises	2 119 576
Parts rachetées	0
État à la fin de la période comptable	2 119 576

Valeur d'inventaire nette par part

105.75

Modifications de la fortune nette du fonds

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	0
Distributions	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	211 957 600
Résultat total	12 197 440
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	224 155 040

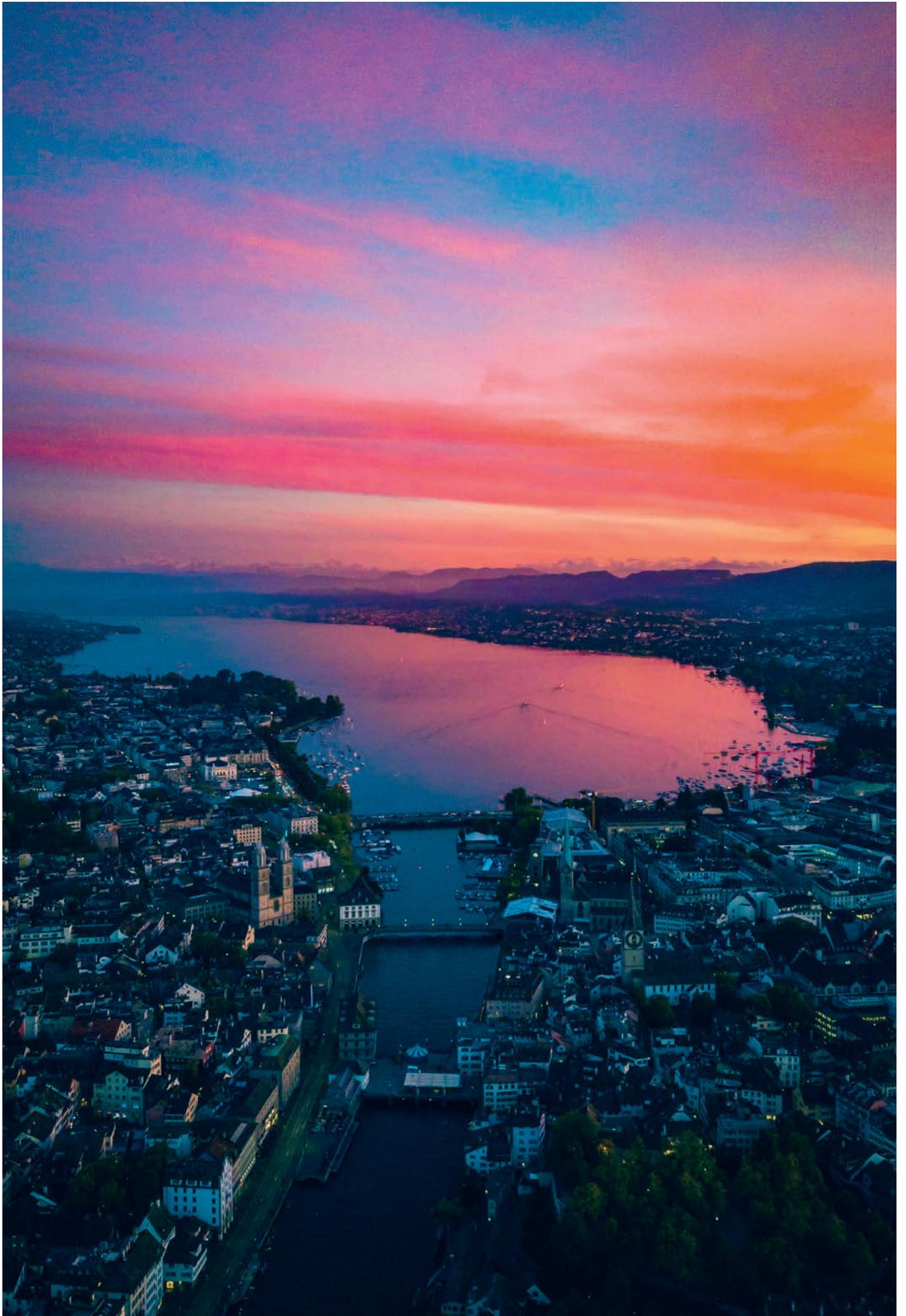
Compte de résultat

en CHF

17.12.2021 -

30.09.2022

Produits	
Intérêts négatifs	-15 432
Loyers	10 105 157
Autres revenus	350 124
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1 125 266
Total des revenus	11 565 115
Charges	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	67 320
Autres intérêts passifs	0
Entretien et réparations	311 686
Gérance immobilière	
- Frais liés aux immeubles	454 638
- Frais d'administration	0
Impôts et taxes	
- Impôts fonciers	206 912
- Impôts sur le bénéfice et le capital	367 670
- Taxes	0
Frais d'estimation et d'audit	139 775
Amortissements sur les immeubles	0
Provisions pour réparations futures	0
- Attribution	0
- Prélèvement	0
Rémunérations réglementaires versées	
- à la direction du fonds	932 979
- à la banque dépositaire	45 014
- aux gestionnaires de biens immobiliers	329 989
Autres charges	118 274
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0
Total des charges	2 974 257
Résultat net	8 590 858
Gains et pertes en capitaux réalisés	0
Résultat réalisé	8 590 858
Gains et pertes en capitaux non réalisés	5 610 000
Modifications des impôts de liquidation	-2 003 418
Résultat total	12 197 440
Affectation du résultat	
Résultat net de la période comptable	8 590 858
Report de l'exercice précédent	0
Résultat disponible pour la répartition	8 590 858
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	7 418 516
Report à compte nouveau	1 172 342



Annexe

en CHF

30.09.2022

Montant du compte d'amortissement des immeubles	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucunes

Chiffres clés	30.09.2022
Taux de perte sur loyer	3.59%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹	34.85%
Rendement sur distribution ²	3.55%
Coefficient de distribution	86.35%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	78.18%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) ³	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV) ³	1.03%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	5.75%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	4.01%
Disagio/agio	-6.86%
Performance ²	-0.39%
Rendement du placement ²	5.75%

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

2) Calcul depuis le lancement (17.12.2021 - 30.09.2022)

3) Chiffres clés annualisés

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.

Le taux d'escompte réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, de tous les immeubles évalués au 30 septembre 2022 est de 3.48%, 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	7 261 000	312 635	23 528	7.5%	289 107	5.7%
Bedano , Via d'Argine 3	2002/2010	Propriété exclusive (100%)	20 847 000	20 929 000	802 304	0	0.0%	802 304	5.1%
Berthoud , Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 016 000	7 646 000	202 218	15 773	7.8%	186 446	5.3%
Cham , Dorfplatz 2	1992	Propriété exclusive (100%)	6 310 000	6 268 000	186 072	10 560	5.7%	175 512	4.0%
Dietikon , Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 632 000	15 107 000	427 773	325	0.1%	427 448	3.8%
Grancia , Via Cantonale	1991/2004	Propriété exclusive (100%)	80 146 000	81 009 000	2 609 738	167 679	6.4%	2 442 059	7.7%
Lucerne , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 191 000	22 290 000	799 108	34 615	4.3%	764 493	4.8%
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 074 000	8 151 000	358 497	0	0.0%	358 497	5.9%
Oberbüren , Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 383 000	28 191 000	1 121 444	0	0.0%	1 121 444	5.3%
Schwytz , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 497 000	9 473 000	419 711	41 265	9.8%	378 446	5.9%
Soleure , Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 087 000	19 716 000	563 577	0	0.0%	563 577	3.8%
St. Gallen , Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	8 954 000	9 122 000	29 200	0	0.0%	29 200	3.8%
Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	24 827 000	25 113 000	87 600	0	0.0%	87 600	4.2%
Thoune , Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 283 000	11 362 000	342 270	0	0.0%	342 270	4.0%
Winterthour , Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 512 000	20 961 000	484 097	0	0.0%	484 097	3.1%
Winterthour , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	51 695 000	53 845 000	1 734 907	76 350	4.4%	1 658 557	4.3%
Total global			340 834 000	346 444 000	10 481 151	370 094	3.5%	10 111 057²	5.2%

1) Depuis l'achat jusque'au 30.09.2022

2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 5'900

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement 30.09.2022

	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.	9.00%
Indemnité pour les efforts déployés lors de l'achat et de la vente d'immeubles sur la base du prix d'achat ou de vente, si cette tâche n'a pas été confiée à un tiers	1.40%	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 30.09.2022

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 30.09.2022

1 à 5 ans	0
Plus de 5 ans	0

Placements 30.09.2022

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	346 444 000
Total des placements	346 444 000

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances fixes (au 30.09.2022)

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	31.08.2022	07.12.2022	80 000 000	0.38%
Total			120 750 000	

Hypothèques expirées et avances fixes (du 17.12.2021 au 30.09.2022)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	11.01.2022	28.02.2022	48 000 000	0.00%
Avance fixe	12.01.2022	28.02.2022	10 000 000	0.00%
Avance fixe	06.01.2022	31.03.2022	8 000 000	0.00%
Avance fixe	04.02.2022	01.04.2022	9 000 000	0.00%
Avance fixe	11.02.2022	01.04.2022	3 000 000	0.00%
Avance fixe	28.02.2022	01.04.2022	58 000 000	0.00%
Avance fixe	14.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Avance fixe	31.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Avance fixe	01.04.2022	29.04.2022	17 000 000	0.00%
Avance fixe	29.04.2022	31.05.2022	17 000 000	0.00%
Avance fixe	04.05.2022	31.05.2022	1 500 000	0.00%
Avance fixe	05.05.2022	31.05.2022	82 371 098	0.00%
Avance fixe	31.05.2022	30.06.2022	101 000 000	0.00%
Avance fixe	30.06.2022	08.07.2022	4 000 000	0.15%
Avance fixe	30.06.2022	29.07.2022	47 000 000	0.15%
Avance fixe	08.07.2022	29.07.2022	2 000 000	0.20%
Avance fixe	30.06.2022	31.08.2022	50 000 000	0.20%
Avance fixe	29.07.2022	31.08.2022	48 000 000	0.20%
Avance fixe	31.08.2022	30.09.2022	12 500 000	0.20%
Avance fixe	01.09.2022	30.09.2022	24 200 000	0.38%

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles pendant l'exercice 2021/2022 (état au 30.09.2022)

Achats	Type de bâtiment	Valeur vénale
Amriswil, Weinfelderstrasse 74 ¹	Immeuble à usage commercial	7 261 000
Bedano, Via d'Argine 3	Immeuble à usage commercial	20 929 000
Berthoud, Emmentalstrasse 14 ¹	Immeuble à usage commercial	7 646 000
Cham, Dorfplatz 2 ¹	Immeuble à usage commercial	6 268 000
Dietikon, Kirchstrasse 20 ¹	Immeuble à usage commercial	15 107 000
Grancia, Via Cantonale	Immeuble à usage commercial	81 009 000
Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88	Immeuble à usage commercial	22 290 000
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7 ¹	Immeuble à usage commercial	8 151 000
Oberbüren, Buchental 4 ¹	Immeuble à usage commercial	28 191 000
Schwytz, Oberer Steisteg 18, 20 ¹	Immeuble à usage commercial	9 473 000
Solothurn, Hauptgasse 59	Immeuble à usage commercial	19 716 000
St. Gallen, Rorschacher Strasse 63	Immeuble à usage commercial	9 122 000
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	Immeuble à usage commercial	25 113 000
Thoune, Bälliz 7	Immeuble à usage commercial	11 362 000
Winterthur, Marktgasse 3	Immeuble à usage commercial	20 961 000
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	Immeuble à usage commercial	53 845 000
Total		346 444 000

1) Transaction autorisée entre parties apparentées

Ventes	Type de bâtiment	Valeur vénale
Aucune		

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren	16.03%
C&A Mode AG	Grancia, Solothurn	6.98%
Media Markt Schweiz AG	Grancia, Winterthur (Rudolf Diesel Strasse 20)	6.09%
H&M	Grancia, Winterthur (Marktgasse 3)	5.86%

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. Les immeubles concernés figurent dans l'aperçu des achats et des ventes de terrains à la page 21. 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

Au cours de la période comptable, les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds et publiées sur la plateforme électronique «www.swissfunddata.ch», organe de publication du fonds immobilier.

Publication le 25 janvier 2022 et approbation de la FINMA par décision du 2 mars 2022:

- Extension du cercle des investisseurs aux investisseurs qualifiés résidant à l'étranger.
- Extension du cercle des investisseurs aux clients privés conformément à l'art. 10 al. 3ter LPCC.

Publication le 14 juin et le 8 juillet 2022 et approbation de la FINMA par décision du 20 juillet 2022:

- Modification des frais de la direction du fonds: désormais, une commission de 9% maximum des coûts de construction peut être facturée pour les efforts déployés lors de la construction de bâtiments, lors de rénovations et de transformations, si elles ne sont pas confiées à des tiers. Cette commission maximale couvre l'ensemble des prestations de la direction du fonds dans les domaines du développement de projets, de la gestion de la construction et de la direction des travaux ainsi que de la fiducie de maîtrise d'ouvrage.
- Révision des documents de fonds pour les adapter à la LSFIn/LEFin (documents types AMAS).

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 30 septembre 2022:

Désignation du placement	pièce	Valeur nominale (nominal)	Exigence	Begründung der Anlage
Actions nominatives de Parking AG Solothurn	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 Solothurn. 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 Marcel Hug a quitté la direction de Swiss Prime Site Solutions le 30 juin 2022.
- Monsieur Jerome Pluznik a rejoint la direction de Swiss Prime Site Solutions le 1^{er} août 2022 en tant que Head Legal & Compliance.
- Monsieur Patrick Mandlehr a rejoint la direction de Swiss Prime Site Solutions le 1^{er} août 2022 en tant que Chief Investment Officer pour le fonds immobilier Akara Swiss Diversity Fund PK.

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

30 septembre 2022

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2022

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (ci-après « SPSS IF Commercial ») ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30.09.2022.

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. En outre, des sup-



pléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont pris en compte individuellement 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, 16 biens immobiliers font partie du portefeuille de SPSS IF Commercial à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 17.12.2021 au 30.09.2022, 16 propriétés ont été acquises, mais aucune propriété n'a été vendue. Les 16 propriétés ont été visités.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2022 est de 3.48%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2022 est aussi de 3.48%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 30.09.2022 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 346'440'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux de actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	16	346'444'000	3.48%	3.48%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory


Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé


Laura Blaufuss MRICS
Senior Manager

Rapport de la société audit



KPMG AG
Badenerstrasse 172
PO Box
CH-8036 Zurich

+41 58 249 31 31
www.kpmg.ch

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Rapport de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 6-8 et 14-23) du fonds de placements Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour la période du 17. Décembre 2021 au 30. Septembre 2022.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30. Septembre 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Jakub Pesek
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Michael Stamm
Expert-réviseur agréé

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Zurich, le 11. Novembre 2022

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 d'environ CHF 7.0 milliards d'actifs sous gestion et d'une réserve de projets en développement de plus de CHF 800 millions. 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