



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Fonds de placement de droit suisse, catégorie
fonds immobiliers

6^{ème} ÉMISSION

Prospectus d'émission

| | |
|--|---|
| Période de souscription : | du 13 au 24 avril 2026, 12h00 |
| Rapport de souscription : | Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part existante. Cinq (5) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces. |
| Nombre de parts à émettre : | 701'926 au maximum |
| Prix de souscription : | CHF 105.80 net par nouvelle part |
| Libération : | 30 avril 2026 |
| Direction de fonds : | Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug |
| Banque dépositaire : | Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne |
| Numéro de valeur / ISIN / Symbole : | Parts : 113 909 906 / CH1139099068 / IFC Droits de souscription : 153 171 407 / CH1531714074 / IFC1 |

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.



1. SOMMAIRE

| | | |
|------|--|----|
| 1. | SOMMAIRE | 3 |
| 2. | AVERTISSEMENT IMPORTANT | 5 |
| 2.1 | Contenu du Prospectus | 5 |
| 2.2 | Absence de recommandation | 5 |
| 3. | RISQUES | 6 |
| 4. | RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS | 9 |
| 4.1 | En général | 9 |
| 4.2 | U.S.A., U.S. persons | 9 |
| 5. | OFFRE DE SOUSCRIPTION | 10 |
| 5.1 | Parts émises | 10 |
| 5.2 | Période de souscription | 10 |
| 5.3 | Rapport de souscription | 10 |
| 5.4 | Prix de souscription | 10 |
| 5.5 | Exercice du droit de souscription | 10 |
| 5.6 | Négoce des droits de souscription | 11 |
| 5.7 | Libération | 11 |
| 5.8 | Restrictions de vente | 11 |
| 5.9 | Livraison des titres | 11 |
| 5.10 | Jouissance | 11 |
| 5.11 | Négoce des parts | 11 |
| 5.12 | Force Majeure | 11 |
| 6. | INFORMATIONS GENERALES SUR LE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL | 12 |
| 6.1 | Destination du produit de l'émission | 12 |
| 6.2 | Marché immobilier cible | 12 |
| 6.3 | Chiffres clés au 30.09.2025 (rapport annuel audite) | 12 |
| 6.4 | Évolution de la distribution durant les 3 dernières années | 12 |
| 6.5 | Évolution de la VNI par part durant les 3 dernières années | 13 |
| 6.6 | Modifications de capital durant les dernières années | 13 |
| 6.7 | Modifications de portefeuille depuis le dernier rapport annuel au 30 septembre 2025 | 13 |
| 6.8 | Perspectives du Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial | 13 |
| 7. | AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES | 14 |
| 8. | CONTACTS | 15 |
| 8.1 | Direction de fonds | 15 |
| 8.2 | Banque dépositaire | 15 |
| 9. | RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS | 16 |

ANNEXE 1: RAPPORT ANNUEL AUDITE AU 30.09.2025

ANNEXE 2: PROSPECTUS AVEC CONTRAT DE FONDS INTEGRE



Le présent prospectus d'émission, conjointement avec le prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que les autres annexes (ensemble le « Prospectus »), constitue la base exclusive pour toute souscription de parts du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (ci-après également le « SPSS IFC » ou le « Fonds ») dans le cadre de l'émission décrite dans le présent prospectus d'émission.

Il est demandé aux investisseurs potentiels de lire attentivement le Prospectus, et en particulier le chapitre « Risques ».

Le présent prospectus d'émission a été établi conformément aux informations spécialisées relatives à l'émission de parts de fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS, anciennement Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) du 25 mai 2010 (état au 15 avril 2025) et n'a été ni examiné ni approuvé par un organe de contrôle suisse au sens de l'art. 52 de la loi sur les services financiers (LSFin), conformément à l'art. 51 al. 3 LSFin. Conformément à l'art. 48 al. 1 LSFin, le prospectus intégrant le contrat de fonds constitue le prospectus au sens de la LSFin. Le contrat de fonds a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA).



2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « SPSS IFC ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds SPSS IFC. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements d'ordre législatif ou réglementaire ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds SPSS IFC doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

2.2 Absence de recommandation

Le présent prospectus d'émission contient une offre de souscription de parts du SPSS IFC et peut avoir un caractère promotionnel ; toutefois, le prospectus d'émission ne constitue ni un conseil en investissement ni une recommandation. Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds SPSS IFC, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds SPSS IFC et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet <https://www.swissbanking.ch>).



3. RISQUES

Risques d'investissement

Le fonds SPSS IFC est soumis aux dispositions légales protégeant les investisseurs inscrits dans la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces dispositions peuvent tout au plus réduire les risques mentionnés, sans néanmoins les exclure.

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du SPSS IFC dans le cadre de cette émission, doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la fortune du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

Dépendance liée aux développements conjoncturels

Le fonds SPSS IFC investit principalement dans des immeubles commerciaux dans la Suisse alémanique. Il dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un affaiblissement économique global, les modifications des taux du renchérissement en Suisse ou de l'attractivité des facteurs liés aux sites des espaces économiques centraux de la Suisse en comparaison internationale.

Modifications du marché suisse de l'immobilier

Par le passé, le marché immobilier se caractérisait par une évolution cyclique. Des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent, à l'avenir également, apparaître sur le marché, tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale, même si la demande d'immeubles commerciaux, en particulier, dépend notamment de l'évolution conjoncturelle. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. Certaines surcapacités, parfois considérables, existent sur le marché des espaces de bureau. Il n'est pas exclu que l'offre d'immeubles commerciaux continue d'augmenter, ni que d'autres surcapacités apparaissent dans certaines villes importantes pour le fonds, entraînant des pressions à la baisse des prix. Une telle évolution pourrait également entraîner des conséquences négatives pour le fonds SPSS IF Commercial. Aussi n'est-il pas possible d'établir des prévisions fiables sur l'évolution future du marché suisse de l'immobilier. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.

Liquidité restreinte

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Évolution des taux / de l'inflation

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent exercer une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au



contrat de fonds, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser en moyenne 33,33% de la valeur vénale de tous les immeubles.

Évaluation des immeubles

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Malgré la diversification du portefeuille immobilier fixée dans le contrat de fonds, il se peut que des modifications de la solvabilité des locataires, des risques d'avoir des locaux vides, le développement des intérêts sur les loyers et d'autres facteurs aient une influence significative sur l'évaluation des actifs du fonds et de ses parts. Même dans le cas de conclusion de contrats de baux à long terme, quand c'est possible, il n'existe aucun rendement locatif garanti, ni aucune certitude de pouvoir renouveler les contrats arrivant à échéance à des conditions au moins identiques.

Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font généralement l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient ou entraînent la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Concurrence

Des éventuels changements au sein du secteur immobilier, notamment des immeubles commerciaux (par ex. location au lieu d'achat, externalisation des immeubles et/ou de l'administration immobilière) peuvent conduire à une concurrence augmentée ainsi qu'un processus de concentration qui parfois s'annonce déjà. Les accords bilatéraux avec l'Union Européenne (« UE ») ainsi qu'une éventuelle adhésion de la Suisse à l'UE et par conséquent l'ouverture du marché du travail ainsi que l'ouverture potentielle du marché immobilier pour des investisseurs étrangers pourraient largement augmenter la demande pour des immeubles Suisses. Partant, en date d'aujourd'hui les conséquences d'une éventuelle ouverture du marché de travail et du marché immobilier sur les évaluations des immeubles doivent être considérés comme incertaines.

Modifications des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction ainsi que d'éventuelles modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller), peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Évolution passée des valeurs

Une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.



Risques résultant de l'émission « best effort »

L'émission sera réalisée par commission (sur une base « best effort ») dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Si toutes les nouvelles parts ne peuvent être souscrites ou placées et donc par la suite le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription n'est pas adapté (conformément à l'Information spécialisée Émission de parts de fonds immobiliers de la Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 25 mai 2010 (édition du 15 avril 2025)). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droit de souscription) pourrait a posteriori apparaître comme inapproprié. Avec la conclusion de l'émission, il n'y a plus aucun moyen d'influencer le prix/cours par le rapport de souscription.

Fixation du prix

Les parts du fonds SPSS IFC sont négociées en bourse. Il ne peut être garanti que les parts puissent être négociées sur le marché boursier à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire. D'importantes fluctuations de prix sont possibles à tout moment, notamment en cas de report ou de non-réalisation de cette émission.



4. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

4.1 En général

Une licence de distribution est en vigueur pour les pays suivants : la Suisse.

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds SPSS IFC dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds SPSS IFC ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds SPSS IFC peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

A distribution licence is in place for the following countries: Switzerland.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to SPSS IFC units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the SPSS IFC units, the offer or otherwise to permit the public offering of the SPSS IFC units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of SPSS IFC units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

4.2 U.S.A., U.S. persons

The SPSS IFC Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of SPSS IFC have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter: the "Securities Act"). Therefore, units of SPSS IFC Fund may not be offered, sold, or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the SPSS IFC Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the SPSS IFC Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

5. OFFRE DE SOUSCRIPTION

5.1 Parts émises

Swiss Prime Site Solutions AG à Zoug, agissant en tant que direction du SPSS IFC a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

au maximum 701'926 parts SPSS IFC.

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

5.2 Période de souscription

La période de souscription court du 13 au 24 avril 2026, 12h00.

5.3 Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part existante. Cinq (5) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 701'926 parts.

5.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 105,80** net par nouvelle part SPSS IFC.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds. Le prix d'émission comprend la valeur nette d'inventaire (VNI) par part estimée à la date de libération, majorée de la commission d'émission ainsi que des frais accessoires d'achat forfaitaires. La VNI estimée à la date de libération a été calculée comme suit : Valeur nette d'inventaire audité au 30 septembre 2025, plus les bénéfices accumulés jusqu'à la date de libération. Les bénéfices accumulés jusqu'à la date de libération se basent sur la projection de l'exercice en cours, sur les estimations de valeur vénale des experts indépendants à la date du 31 mars 2026, et après déduction du dividende payé le 28 novembre 2025 (date ex : 26 novembre 2025). La VNI estimée à la date de libération est de CHF 103,93 et peut différer de la VNI effective à la date de libération. La commission d'émission a été fixée conformément au §18 du contrat de fonds et s'élève à 1,30%, ce qui correspond à CHF 1,35. Les frais accessoires d'achat forfaitaires s'élèvent à 0,50%, ce qui correspond à CHF 0,52.

5.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Pour l'exercice du droit de souscription, les investisseurs doivent se conformer aux instructions de leur banque.

A la fin de la période de souscription, la direction de fonds peut librement disposer des droits de souscriptions pour lesquels aucune instruction n'a été transmise, et attribuer les parts qui peuvent être souscrites avec ces droits, à leur seule discrétion.



5.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 13 au 22 avril 2026.

La valeur des droits de souscription négociés sur SIX Swiss Exchange est soumise aux fluctuations de l'offre et de la demande. Il n'existe aucune garantie qu'un marché actif pour les droits de souscription se développera effectivement durant cette période. La valeur des droits de souscription ne peut pas être garantie.

5.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 30 avril 2026.

5.8 Restrictions de vente

Une licence de distribution est en vigueur pour les pays suivants : la Suisse.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts SPSS IFC ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

5.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

5.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit, à partir du 1er octobre 2025, au dividende pour l'exercice social 2025/2026, qui se termine le 30 septembre 2026.

5.11 Négoce des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 30 avril 2026 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 113 909 906. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5.12 Force Majeure

La direction du fonds ainsi que le banque dépositaire se réservent le droit en tout temps jusqu'au jour de la libération d'ajourner voire de renoncer à l'émission de nouvelles parts du fonds en cas d'événements marquants monétaires, financiers, économiques, politiques, évolutifs ou de tous autres incidents de nature nationale ou internationale qui remettraient gravement en cause le succès de la présente émission.

6. INFORMATIONS GENERALES SUR LE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL

6.1 Destination du produit de l'émission

Conformément à la politique d'investissement du fonds, le produit de l'émission servira à développer le portefeuille immobilier.

6.2 Marché immobilier cible

Le fonds privilégie l'investissement dans des immeubles commerciaux situés dans des sites attractifs, partout en Suisse. La politique d'investissement vise la constitution d'un patrimoine constitué selon une optique de long terme et diversifié selon le type d'utilisation et les caractéristiques des actifs acquis, Stratégie d'investissement

- Core+
- Accent sur l'immobilier commercial (en particulier l'industrie légère) dans des sites attractifs, partout en Suisse
- Essentiellement des biens en propriété exclusive
- Cash-flows stables
- Profils de risque/rendement attrayants

6.3 Chiffres clés au 30.09.2025 (rapport annuel audite)

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Fortune totale du fonds | CHF 466'987'719 |
| Fortune nette du fonds | CHF 329'486'961 |
| Valeur d'inventaire par part | CHF 105.62 |
| Distribution par part | CHF 5.00 |
| TER (REF GAV) | 0.72% |
| Nombre d'immeubles | 18 |
| Rendement du placement | 6.36% |
| Taux de perte sur loyer | 1.82% |
| Coefficient d'endettement | 26.25% |

Les chiffres contenus dans ce tableau se rapportent au passé. Les performances passées ne préjugent pas des performances présentes ou futures. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et/ou du rachat des parts.

6.4 Évolution de la distribution durant les 3 dernières années

- CHF 4,40 pour l'exercice 2022/23 (date ex 6.12.2023 / paiement 8.12.2023).
- CHF 4,90 pour l'exercice 2023/24 (date ex 4.12.2024 / paiement 6.12.2024).
- CHF 5,00 pour l'exercice 2024/25 (date ex 26.11.2025 / paiement 28.11.2025).



6.5 Évolution de la VNI par part durant les 3 dernières années

- CHF 104,06 au 30.09.2023
- CHF 104,20 au 30.09.2024
- CHF 106,62 au 30.09.2025

6.6 Modifications de capital durant les dernières années

- 1^{ère} émission avec date de libération le 17 décembre 2021 : 1'441'705 parts à 100 CHF chacune
- 2^{ème} émission avec date de libération le 1^{er} avril 2022 : 677'871 parts d'une valeur unitaire de 101,66 CHF
- 3^{ème} émission avec date de libération le 9 décembre 2022 : 78'070 parts de fonds d'une valeur unitaire de 103,12 CHF
- Apport en nature avec transfert de propriété le 5 janvier 2023 : 145'109 parts à 103,37 CHF chacune
- Rachat au 30 septembre 2024 : 3'000 parts de fonds à 104,20 CHF chacune
- 4^{ème} émission avec date de libération le 28 mars 2025 : 779'918 parts de fonds d'une valeur unitaire de 102,95 CHF
- 5^{ème} émission avec date de libération le 14 novembre 2025 : 389'959 parts de fonds d'une valeur unitaire de 107,58 CHF

6.7 Modifications de portefeuille depuis le dernier rapport annuel au 30 septembre 2025

Depuis la clôture annuelle au 30 septembre 2025, les biens suivants ont été achetés pour le portefeuille du fonds :

- Lyss, Grenzstrasse 24, 24a, valeur vénale (évaluation d'acquisition) CHF 29.842 millions

6.8 Perspectives du Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

En raison du profil d'investissement anticyclique du fonds SPSS IFC, on continue de trouver sur le marché des profils de risque/rendement attrayants pour l'achat éventuel d'autres immeubles, par comparaison à d'autres types d'utilisation. Les risques relatifs aux flux de trésorerie peuvent être diversifiés - et donc réduits - par l'effet d'acquisitions supplémentaires. À l'heure actuelle, de nouveaux actifs d'une valeur totale de 100 millions de CHF sont à l'examen, ce qui pourrait aboutir à un déploiement idéal des capitaux nouvellement levés. Notre prédilection pour les immeubles commerciaux soumis à une analyse minutieuse par une équipe expérimentée, s'ajoutant à l'accès privilégié, par le réseau suisse de Swiss Prime Site Solutions AG, à des transactions tant « on-market » que « off-market », nous permet de concrétiser des opportunités d'investissement lucratives, susceptibles d'engendrer des flux de trésorerie stables.



7. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient le rapport annuel audité au 30 septembre 2025 et le Prospectus avec contrat de fonds intégré.

8. CONTACTS

8.1 Direction de fonds

| | |
|------------------------------|--|
| Adresse postale : | Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug |
| Téléphone : | +41 (0)58 317 16 31 |
| Personne de contact : | Monika Gadola Hug |
| Email : | monika.gadolahug@sps.swiss |

8.2 Banque dépositaire

| | |
|------------------------------|--|
| Adresse postale : | Banque Cantonale Vaudoise, Fund & Immo Desk (180-2155), case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse |
| Téléphone : | +41 (0)21 212 40 96 |
| Télécopieur : | +41 (0)21 212 16 56 |
| Personne de contact : | Immo Desk |
| Email : | immo.desk@bcv.ch |



9. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Swiss Prime Site Solutions AG assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial n'est intervenu.

Le présent prospectus d'émission, le prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche d'information de base, ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

Zoug, le 2 avril 2026

La direction de fonds

Swiss Prime Site Solutions AG

La Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel au 30.09.2025

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

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

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 ».

Sommaire

| | |
|-----------|---|
| 04 | Éditorial |
| 06 | L'essentiel en bref |
| 07 | Informations sur le fonds et organisation |
| 10 | Rapport d'activité de la direction du fonds |
| 17 | Durabilité |
| 28 | Principaux chiffres clés |
| 29 | Structure du portefeuille |
| 30 | Compte de fortune |
| 32 | Compte de résultat |
| 34 | Annexe |
| 36 | Inventaire des immeubles |
| 41 | Rapport d'évaluation |
| 43 | Rapport de la société d'audit |

Éditorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Au cours de l'exercice 2024/2025, les objectifs stratégiques du Swiss Prime Site Solution Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») ont été entièrement atteints et dépassés dans des domaines clés. Les revenus ont pu être stabilisés à un niveau élevé, les coûts ont été encore optimisés et le financement externe a été fortement réduit, ce qui a entraîné un renforcement durable de la structure du bilan.



Une restructuration ciblée a été effectuée grâce à une gestion active du portefeuille : les immeubles au rendement moindre ont été vendus, des biens à rendement plus élevé ont été acquis. La restructuration a respecté l'objectif des fourchettes d'allocation et a un effet favorable sur le rendement : elle renforce la base de revenus et constitue une mise en œuvre cohérente de la stratégie. En conséquence directe de l'excellent résultat opérationnel, le dividende pour l'exercice 2024/2025 est porté à CHF 5.– par certificat de part. La distribution a ainsi pu être augmentée de manière continue depuis le lancement.

L'augmentation de capital sursouscrite réalisée en mars 2025 ainsi que la surperformance de 16 points de pourcentage par rapport à l'indice SWIIT réalisée depuis le lancement témoignent de la grande confiance accordée au produit et confirment son attractivité sur le marché.

De nouveaux progrès ont également été réalisés dans le domaine de la durabilité : la consommation de CO₂ du portefeuille a de nouveau pu être réduite et la notation GRESB a atteint une note maximale à quatre étoiles, une preuve supplémentaire de l'amélioration continue de la performance ESG.

Le produit a été préparé de manière ciblée en vue de sa cotation en bourse prévue le 9 décembre 2025. Le SPSS IFC est ainsi positionné de manière optimale, à l'avenir également pour les investisseurs privés, tant dans l'environnement de marché actuel que dans la perspective des évolutions futures.

Nous vous remercions cordialement de votre confiance. Nous voulons réussir avec vous la prochaine étape : l'introduction en bourse. Les conditions sont excellentes, tant sur le plan fondamental que sur le plan du marché.



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

L'essentiel en bref

| Données de base | | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Parts en circulation au début de la période comptable | Nombre | 2 342 755 | 2 342 755 |
| Émission de parts du fonds | Nombre | 779 918 | - |
| Rachat de parts du fonds | Nombre | 3 000 | - |
| Parts en circulation à la fin de la période comptable | Nombre | 3 119 673 | 2 342 755 |
| Valeur d'inventaire par part | CHF | 105.62 | 104.20 |
| Cours de clôture (Mid) ¹ | CHF | 112.50 | 100.50 |
| Valeur de marché ¹ | CHF | 350 963 213 | 235 446 878 |
| Agio/Disagio | % | 6.52% | -3.55% |

| Compte de fortune | | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Valeur vénale des bâtiments | CHF | 462 773 000 | 430 989 000 |
| Fortune totale du fonds (GAV) | CHF | 466 987 719 | 435 404 729 |
| Fortune nette du fonds (VNI) | CHF | 329 486 961 | 244 117 258 |
| Coefficient d'endettement ² | % | 26.25% | 40.67% |

| Indications de rendement et de performance | | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|---|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Distribution ³ | CHF | 5.00 | 4.90 |
| Rendement de distribution | % | 4.44% | 4.88% |
| Taux de distribution | % | 86.96% | 86.56% |
| Rendement des capitaux propres (ROE) | % | 5.90% | 4.05% |
| Return on Invested Capital (ROIC) | % | 4.38% | 3.11% |
| Rendement du placement | % | 6.36% | 4.56% |
| dont rendement de cash-flow | % | 5.79% | 5.68% |
| dont le rendement lié à l'évolution de la valeur | % | 0.57% | -1.13% |
| Performance ⁴ | % | 18.96% | 0.06% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) | % | 0.72% | 0.63% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV) | % | 1.10% | 1.17% |

| Compte de résultat | | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|--|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Résultat ⁵ | CHF | 17 937 004 | 13 262 229 |
| Loyers | CHF | 23 909 169 | 22 731 209 |
| Taux de perte sur loyer | % | 1.82% | 1.50% |
| Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) | Ans | 5.38 ans | 5.38 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) Date d'ex: 26.11.2025 / Date de paiement: 28.11.2025

4) Calcul basé sur les cours bid

5) Ajusté des provisions pour réparations futures

Informations sur le fonds et organisation

Informations sur le fonds

| | |
|---|--|
| Désignation du fonds | Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial |
| Année de fondation | 2021 |
| 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 |
| Direction du fonds | Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug |
| Organe de révision statutaire de la direction du fonds | PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich |
| Société d'audit | KPMG AG, Zürich |
| Banque dépositaire | 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 Swiss Prime Site Solutions AG est constitué des personnes suivantes :

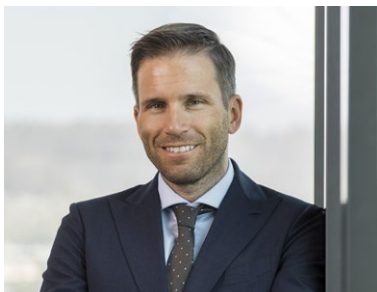
- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site : Akara Property Development SA, Zoug, et président du conseil de surveillance de Fundamenta Group 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, 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) ; membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich
- 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

La Direction de Swiss Prime Site Solutions AG est constituée des personnes suivantes :

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg (ZG), CEO (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site et membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug, et directeur ou membre du Conseil d’administration de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solution AG)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal et Compliance (également membre de la direction d’Akara Property Development SA, Zoug, et membre du Conseil d’administration de plusieurs sociétés immobilières détenues par l’Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon (AG), COO Investment Management (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe et CIO « SPA Living+ Europe »
- Ricardo Ferreira, d’Unterägeri (ZG), à Unterägeri, COO Mandates (également directeur de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solutions AG et directeur de la Fundamenta Group Investment Foundation)

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CEO



Bernhard Rychen
CFO



Reto Felder
COO Investment Management



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales (Commercial)



Regina Hardziewski
Head Sustainability SPSS

Informations sur le 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:

- Comptabilité de la direction du fonds
- Comptabilité du fonds, calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts
- Real Estate Controlling
- Informatique et infrastructure
- Human Resources



Photo: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwyz

Rapport d'activité de la direction du fonds

L'exercice 2024/2025 s'est achevé sur un nouveau résultat nettement positif. Les revenus ont pu être stabilisés à un niveau élevé, la structure du bilan a été renforcée et le portefeuille a pu être orienté de manière cohérente et en vue d'améliorer le rendement vers les secteurs cibles définis. Dans le domaine ESG, des investissements ciblés et des mesures opérationnelles ont permis de réduire encore les émissions de CO₂. En outre, la notation GRESB a été améliorée à quatre étoiles, ce qui confirme les progrès réalisés dans la stratégie de développement durable. En raison de l'excellent résultat et du fort rendement, la distribution augmente à CHF 5.– par certificat de part, avec un taux de distribution de 87 %.

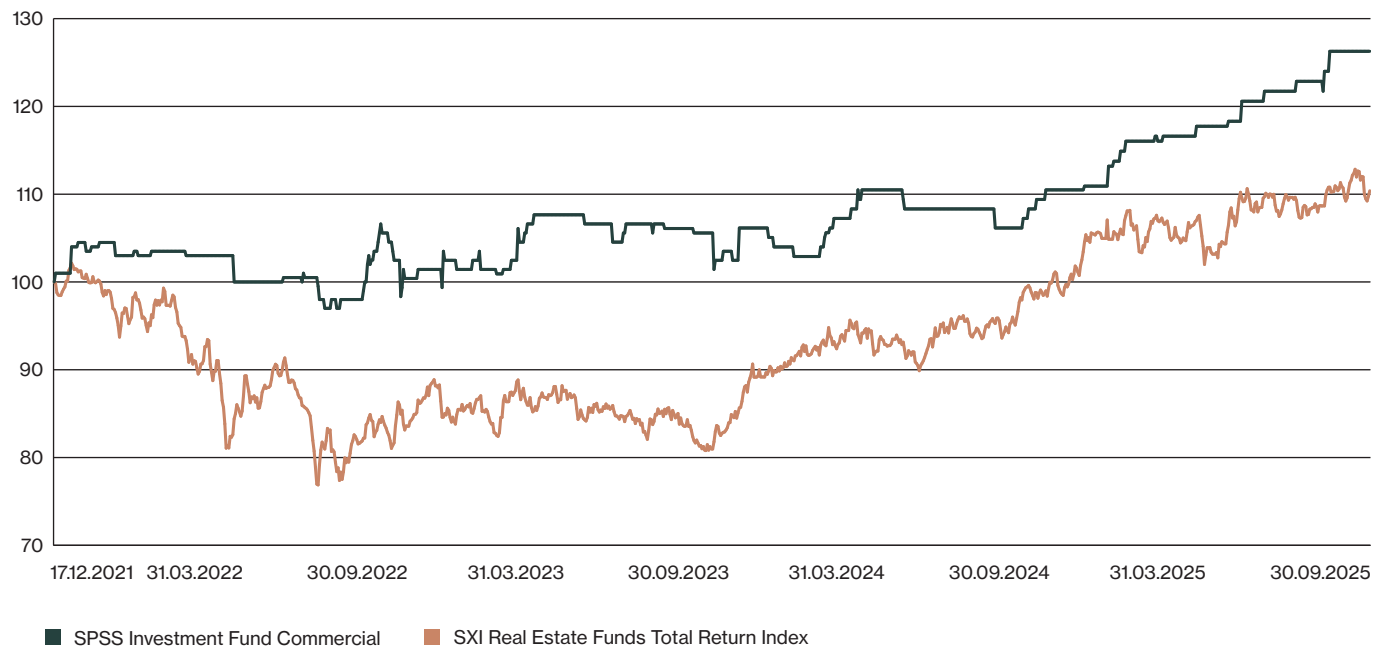
L'essentiel en bref

- Le Total Return depuis le lancement correspond à une surperformance de +15.9 % par rapport à l'indice des fonds immobiliers suisses cotés en bourse (SWIIT), qui a augmenté de +10.4 % sur la même période.
- Le SPSS IFC clôture l'exercice 2024/2025 avec un rendement de placement cumulé de 6.36 % (année précédente : 4.56 %).
- Le rendement de placement est constitué d'un rendement de cash-flow à hauteur de 5.79 % (année précédente : 5.68 %) et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0.57 % (année précédente : -1.13 %).
- Le versement d'un dividende de CHF 5.– (année précédente CHF 4.90) par certificat de part pour un taux de distribution de 87 % dépasse largement l'objectif fixé en matière de dividende.
- Le résultat d'évaluation de 0.6 % est positif et complète la composante élevée du cash-flow.
- L'augmentation du total des revenus de 14.9 % associée à la réduction des charges de 12.6 % entraîne une nette augmentation du résultat net de +37 % à 17.2 millions de CHF.
- Les revenus locatifs ont de nouveau augmenté et le taux de vacance a été stabilisé à moins de 2 %.
- La marge de bénéfice d'exploitation est passée de 76.3 % à 79.4 %.
- Le coefficient d'endettement a été significativement réduit de 40.7 % à 26.3 %.
- Le portefeuille immobilier a augmenté de 32 millions de CHF et s'élève désormais à 463 millions de CHF.
- Réalisation réussie d'une augmentation de capital sursouscrite d'environ 80 millions de CHF.
- Réalisation de deux achats et de deux ventes sur la base de la stratégie du portefeuille.
- L'intensité des émissions de CO₂ a été réduite de 7 % par rapport à l'année précédente.
- La notation GRESB est passée de 3 à 4 étoiles.

Performance

- **Performance** : dans un environnement de marché volatil, le cours hors bourse (cours « bid ») des certificats de parts est passé de CHF 98.– à CHF 111.–. Si l'on considère la performance depuis le lancement du SPSS IFC, l'indice SXI Real Estate Funds Total Return (SWIIT) a été surperformé de 15.9 %. Le supplément lié à la date de référence (agio) sur la valeur nette d'inventaire se situe à 6.5 %.

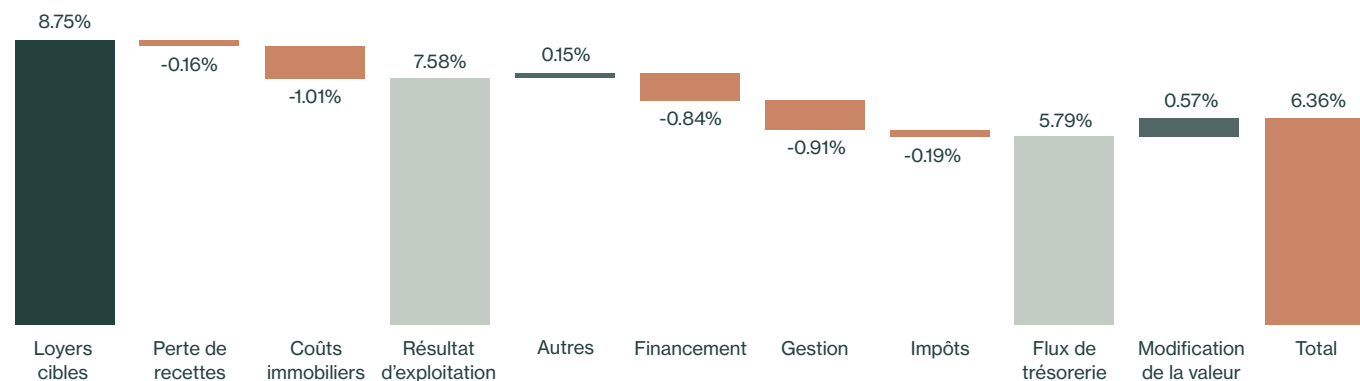
Évolution du cours SPSS IFC versus SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



Rendement

- **Rendement de placement** : pour l'exercice 2024/2025, un rendement en cash-flow élevé, établi à 5.79 %, a pu être obtenu, ce qui reflète la forte rentabilité du portefeuille. La variation de la valeur de marché du portefeuille est à nouveau positive par rapport à l'année précédente. Il en résulte une réévaluation du portefeuille de 0.57 % dans le résultat global. Le rendement des placements s'élève ainsi à 6.36 % au total.

Composition du rendement des capitaux propres et du rendement de placement SPSS IFC pour l'exercice 2024/2025



Compte de fortune

- **Valeur marchande des biens immobiliers** : la valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 32 millions de CHF par rapport à l'année précédente et s'élève à 463 millions de CHF au 30 septembre 2025 (année précédente : 431 millions de CHF), ce qui est dû à des effets de valorisation positifs et à l'achat de deux immeubles « Industrie légère » à Untersiggenthal et Dietikon.
- **Escompte** : le taux d'escompte réel au 30 septembre 2025 affiche 3.41 % et se situe ainsi 0.06 % de point plus bas qu'au cours de l'année précédente (année précédente : 3.47 %).
- **Fortune totale et fortune nette du fonds** : la fortune totale du fonds a augmenté de plus de 7 % pour atteindre 467 millions de CHF (année précédente : 435 millions de CHF). La fortune nette du fonds a augmenté et atteint 329 millions de CHF (année précédente : 244 millions de CHF), car une émission d'environ 80 millions de CHF a été réalisée au cours de l'exercice passé pour l'acquisition de biens et la réduction des capitaux étrangers.
- **Valeur nette d'inventaire** : la valeur nette d'inventaire par certificat de part s'élève à CHF 105.62 à la date de référence du 30 septembre 2025 (année précédente : CHF 104.20).
- **Coefficient d'endettement** : le coefficient d'endettement a pu être nettement réduit et s'élève à 26.3 % à la date de référence (année précédente : 40.7 %). Ainsi, dès la clôture de l'exercice, celui-ci se situe en dessous de la limite maximale autorisée de 33 %, applicable à partir de la cotation prévue en décembre 2025.

Compte de résultat

- **Total des produits** : des produits d'un montant total de 26.1 millions de CHF ont été dégagés pour la période sous revue. Cela correspond à une augmentation de 3.4 millions de CHF, soit 14.9 %, par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique notamment par la hausse des revenus locatifs et les effets de l'augmentation de capital réalisée en mars 2025.
- **Total des charges** : le poste « Total des charges » a pu être réduit de près de 13 % par rapport à l'année précédente, il s'établit à 8.9 millions de CHF (année précédente : 10.2 millions de CHF), essentiellement grâce à des coûts de financement plus faibles et à une utilisation plus efficace des fonds dans les charges immobilières. Les frais de financement moyens de 1.6 % ont nettement baissé par rapport à l'année précédente (2.0 %). La structure des échéances du financement s'élève à une durée restante moyenne de 0.9 an.
- **Revenu net** : grâce à l'augmentation du total des produits et à la réduction simultanée du total des charges, le résultat net présente une nette augmentation de 37.4 % et passe à 17.2 millions de CHF (année précédente : 12.5 millions de CHF).

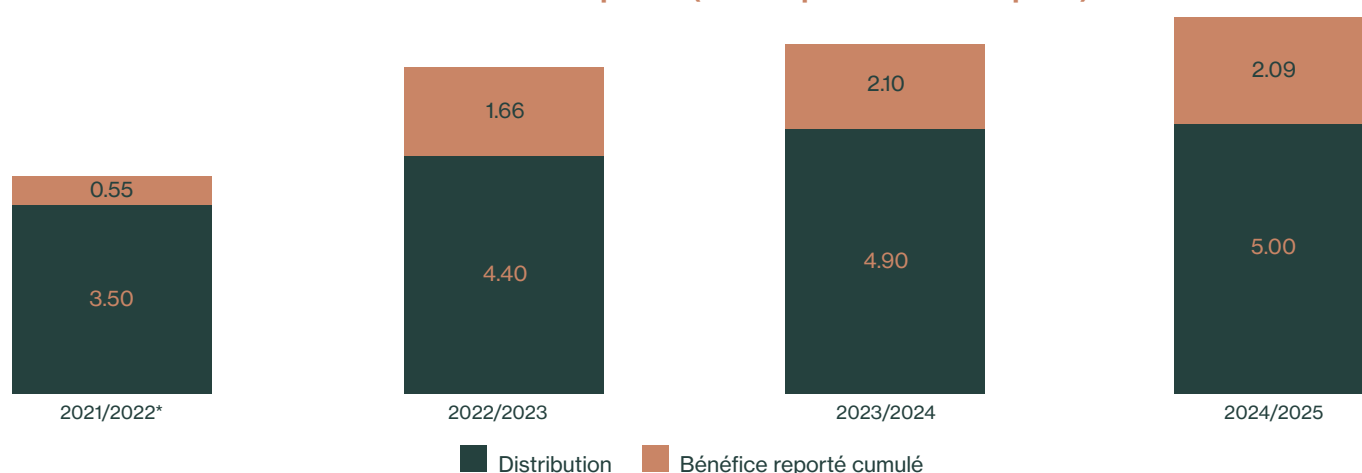
Résultat total

- **Gains et pertes en capitaux non réalisés** : au poste des pertes en capitaux non réalisées ont été représentées les corrections de la valeur marchande des évaluations à la date de référence du 30 septembre 2025. Avec un total d'environ 2.8 millions de CHF de réévaluation sur le portefeuille, la réévaluation est conforme aux attentes.
- **Gains et pertes en capital réalisés** : la vente de deux immeubles (Dietikon et Berthoud) a généré un gain en capital réalisé de 1.0 million de CHF.
- **Résultat total** : la croissance du portefeuille et l'augmentation du produit net qui en découle, ainsi que les effets positifs de la réévaluation du portefeuille, se traduisent par une croissance significative du résultat global de 92 %, à 19.0 millions de CHF (année précédente : 9.9 millions de CHF).
- **Utilisation du résultat** : le produit net corrigé des provisions pour réparations futures de 17.9 millions de CHF sera versé aux investisseurs à raison de 87 % sous forme de dividendes. Les 13 % restants, soit 2.3 millions de CHF, seront utilisés pour constituer des provisions pour réparations (KCHF 740) ou reportés sur le nouvel exercice via le bénéfice reporté (KCHF 1599).

Principaux chiffres clés des comptes financiers et de fortune

- **Produit net par certificat de part** : par rapport à l'année précédente, le produit net par certificat de part (produit net corrigé des provisions pour réparations futures par part) a augmenté pour atteindre CHF 5.75 (année précédente : CHF 5.66).
- **Distribution** : le dividende versé par certificat de part a été porté à CHF 5.– en raison de l'excellent résultat et du fort rendement. Le rendement de distribution correspond donc à 4.44 %. Depuis son lancement, le SPSS IFC a ainsi pu augmenter continuellement son dividende et dépasser nettement à chaque fois l'objectif de dividende fixé.
- **Marge de bénéfice d'exploitation** : la marge de bénéfice d'exploitation a encore augmenté par rapport à l'année précédente et s'élève à 79.4 % pour la période sous revue (contre 76.3 % pour l'année précédente).
- **Total Expense Ratio (TER)** : le TER GAV a augmenté à 0.72 % au cours de l'exercice 2024/2025 (année précédente : 0.63 %). Cette hausse s'explique essentiellement par la refacturation a posteriori des honoraires de gestion aux locataires au cours du dernier exercice.

Évolution des distributions et des bénéfices reportés (en CHF par certificat de parts)

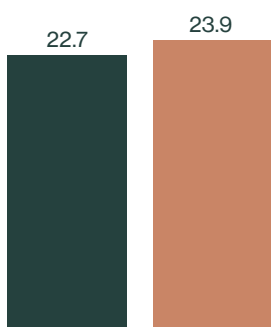


* Le premier exercice 2021/2022 est un exercice raccourci, de sorte que la contribution au dividende est basée sur 9 mois.

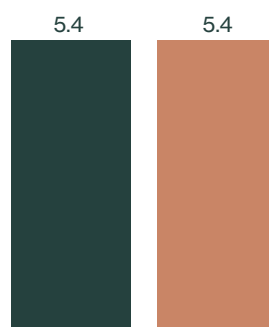
Gestion du portefeuille

- **Revenus locatifs** : par rapport à l'année précédente, les revenus locatifs ont augmenté de 0.9 million de CHF, soit 4.1 % en comparaison Like-for-Like (L4L). Cette croissance est due aux indexations (+0.4 %), aux nouvelles locations fructueuses (+1.4 %) ainsi qu'aux effets exceptionnels, notamment au repositionnement de l'immeuble sis Rudolf-Diesel-Strasse. Si l'on tient compte des acquisitions et des ventes, les revenus locatifs ont augmenté de 5.2 % par rapport à l'année précédente.
- **Rendement net** : le rendement net du portefeuille a pu être stabilisé à un niveau élevé et se situe à la date de référence du rapport à 4.54 % (année précédente : 4.56 %). La stabilisation du rendement net est le résultat d'une restructuration active du portefeuille par la vente ciblée d'immeubles à faible rendement et par l'acquisition d'immeubles à rendement plus élevé. Ces transactions sont en accord avec la réorientation stratégique de l'allocation du portefeuille sur les segments cibles Industrie légère, Commerce de détail et Bureaux.
- **Pertes de loyers** : le taux de perte de loyers s'est stabilisé à un niveau bas et s'élève à 1.8 % à la date de référence du rapport (année précédente : 1.5 %). Les pertes de loyers se composent de 1.4 % de pertes sur objets vacants auxquelles s'ajoutent 0.4 % de pertes sur encaissements.
- **Durées des contrats de location (WAULT)** : le WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], durée résiduelle moyenne des baux existants pondérée selon le rendement à la date de référence pour la détermination de la valeur) a pu être stabilisé à un niveau élevé au cours de l'exercice 2024/2025, à 5.4 ans (exercice précédent : 5.4 ans). Le WAULT affiche ainsi un niveau élevé inchangé pour la troisième année consécutive.
- **Évaluation** : le résultat de l'évaluation s'est nettement amélioré par rapport à l'année précédente. Alors que les résultats de l'année précédente étaient encore grevés par la hausse des taux d'intérêt et les effets négatifs qui en découlaient sur l'évaluation, la baisse des taux d'intérêt au cours de l'exercice sous revue a eu un effet positif sur l'évaluation du SPSS IFC. Avec un résultat de +0.6 %, l'évaluation se situe nettement au-dessus de la valeur de l'année précédente de -1.1 %.
- **Mesures de construction (CapEx, capital expenditures)** : pendant la période sous revue, un total de près de 4.6 millions de CHF de mesures CapEx pouvant être activées dans le portefeuille a été mis en œuvre. L'investissement dans la structure de bâtiment représente ainsi 1.0 % de la valeur du portefeuille et sert à la préserver de manière durable.
- Les trois plus grandes mesures sont les suivantes :
 - Winterthour, Rudolf Diesel Strasse 20 : extension des surfaces locatives pour les nouveaux locataires piliers
 - Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88 : aménagement des surfaces locatives pour les locataires principaux
 - Centro Lugano Sud : planification de la rénovation de la toiture et des sprinklers

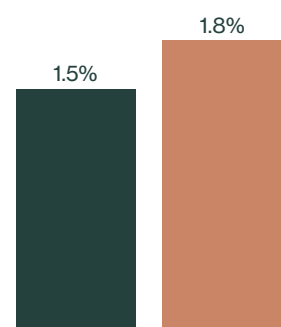
Croissance du revenu locatif (en MCHF)



WAULT (en années)



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



Acquisition et ventes

- **Acquisitions** : au cours de l'exercice sous revue, deux immeubles du secteur Industrie légère ont été achetés sur les sites d'Untersiggenthal et de Dietikon (d'une valeur respective de 17 millions de CHF et 31 millions de CHF).
- **Ventes** : au cours de l'exercice sous revue, nous avons vendu de manière rentable deux immeubles à Dietikon et à Berthoud dans le cadre de l'orientation stratégique du portefeuille pour un montant total d'environ 26 millions de CHF.

Perspectives du SPSS IFC

- **Entrée en bourse prévue** : l'entrée en bourse du SPSS IFC est prévue le 9 décembre 2025. Tous les préparatifs ont été menés à bien, dont la transformation en un fonds public, qui entrera en vigueur à la cotation en bourse, et l'approbation de la demande de cotation par la SIX Swiss Exchange. Toutes les conditions techniques et réglementaires sont ainsi remplies. La direction du fonds estime que l'environnement de marché actuel ainsi que les excellents résultats du SPSS IFC constituent un point de départ idéal pour une cotation réussie. La cotation en bourse représente une étape cohérente dans le développement stratégique du fonds et souligne son positionnement en tant que produit de placement rentable et géré durablement.
- **Une croissance axée sur la qualité** : depuis son lancement en 2021, le SPSS IFC repose sur des transactions commerciales constamment rentables. La forte rentabilité du portefeuille a permis une augmentation constante des distributions, tandis que le taux de distribution fixé a permis de constituer des réserves de manière ciblée. Les revenus locatifs ont de nouveau augmenté, tandis que les taux de vacance se sont stabilisés à un niveau extrêmement bas. Le rendement du cash-flow reste élevé et les contrats de location à long terme garantissent durablement la base des revenus. Cette évolution est le reflet de la mise en œuvre cohérente des bons concepts dans les situations économiquement fortes. L'orientation stratégique de l'allocation du portefeuille dans les fourchettes définies pour les segments Industrie légère, Commerce de détail et Bureaux a été choisie de manière ciblée afin de soutenir durablement la capacité de rendement du fonds, avec dès aujourd'hui des effets positifs perceptibles. La direction du fonds poursuit une stratégie de croissance sélective axée sur les biens à rendement élevé. Le maintien des rendements nets élevés par part de fonds reste au cœur de la création de valeur, en tant que valeur cible centrale pour une réussite durable des placements.



Durabilité

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable. La politique d'investissement durable a été intégrée dans les documents du fonds à compter du 9 janvier 2024. Dans les domaines E (environmental), S (social) et G (governance), nous mettons constamment en œuvre les mesures suivantes :

Environnement (E)

Notre objectif est d'atteindre d'ici 2050 zéro émission nette de CO₂ en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Pour ce faire, nous souhaitons respecter un parcours de réduction des émissions de CO₂ correspondant à l'objectif de 1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et à l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050 du Conseil fédéral suisse. L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre de scope 1¹ et scope 2² suivant la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

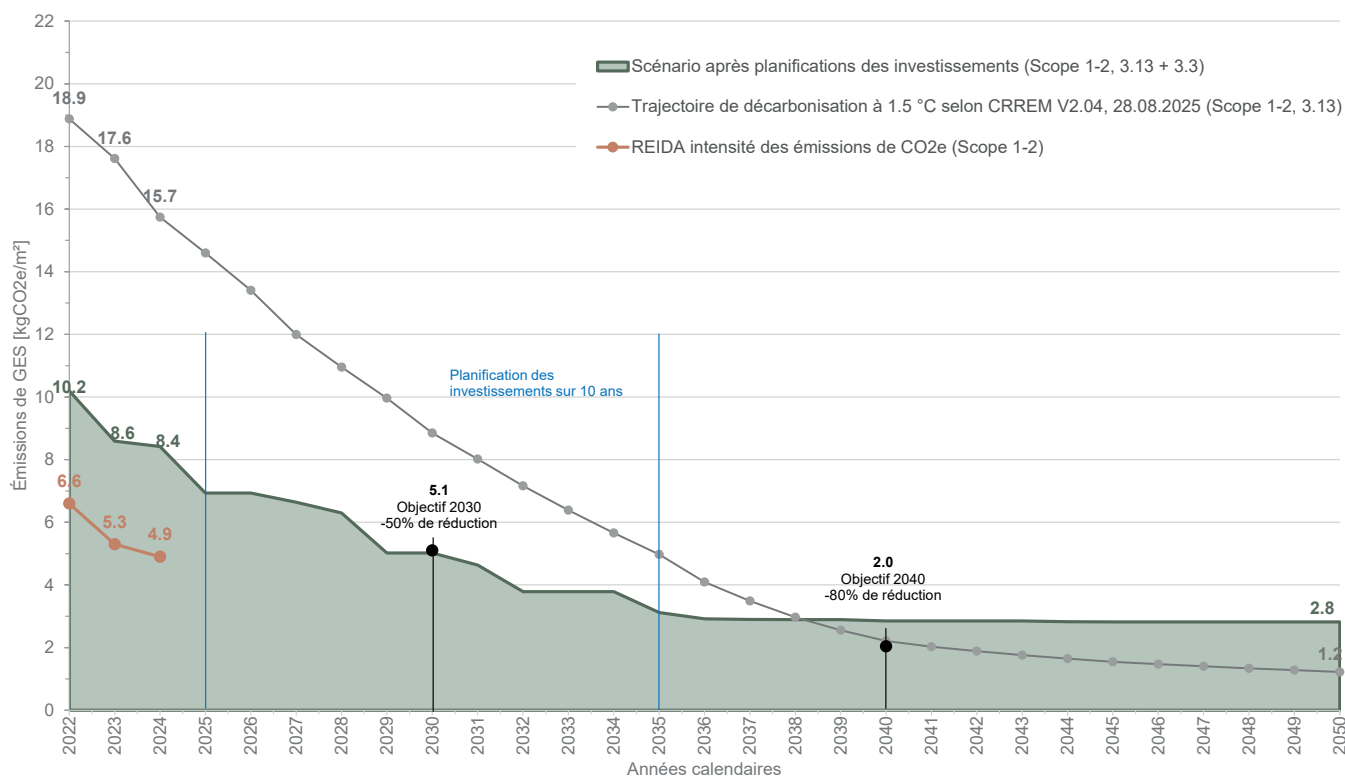
Voici comment nous entendons atteindre les objectifs de protection du climat :

- **Parcours de réduction des émissions de CO₂** : pour tous les immeubles, un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé. Ce dernier se concentre sur la consommation énergétique de l'exploitation et le mix de vecteurs énergétiques dans les immeubles. Afin de replacer le plan de réduction du CO₂ dans le contexte des objectifs climatiques internationaux, la courbe de référence du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) est utilisée pour le parcours climatique de 1.5 degré pour l'immobilier en Suisse (pondérée selon la répartition des utilisations dans le portefeuille). Le parcours de réduction des émissions de CO₂ identifie les possibilités d'amélioration et en déduit des mesures spécifiques à l'objet. Pour pouvoir planifier ces étapes de manière globale et les coordonner entre elles, nous intégrons les prescriptions du parcours de réduction des émissions de CO₂ dans les stratégies spécifiques pour chacun des immeubles.

1) Émissions directes issues de la combustion d'énergies fossiles (p. ex. chauffage au fioul)

2) Émissions indirectes causées par des achats (p. ex. chauffage urbain, électricité)

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ SPSS IFC et objectifs climatiques vs trajectoire du CRREM



Le parcours de réduction présenté tient compte du scénario conformément à la planification des investissements. Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par des installations de production de chaleur durables lorsqu'elles arrivent au bout de leur durée de vie. Lors de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, le calcul des éléments du bâtiment se fait sur la base des valeurs indicatives d'isolation thermique selon le MoPEC 2014. Les surfaces de toitures et de façades appropriées sont en grande partie développées avec des installations photovoltaïques.

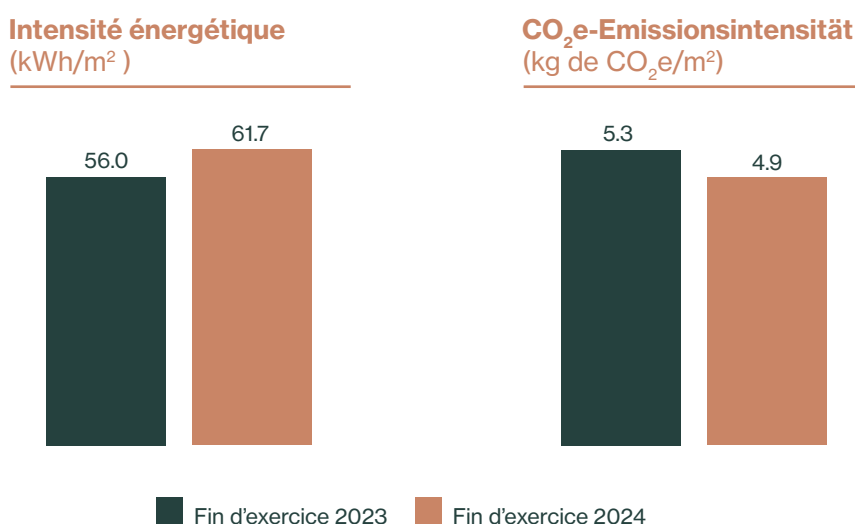
Le parcours de réduction des émissions de CO₂ prend en compte 17 immeubles à la date de référence du rapport annuel et comprend les consommations réellement mesurées (chaleur, électricité générale) pour des immeubles à locataire unique ou multi-locataires. Le parcours de réduction se concentre actuellement sur l'exploitation du portefeuille scope 1 et 2, y compris les parts du scope 3 selon le GHG-Protocoll. Le scope 3 comprend dans ce cas la consommation d'énergie côté locataire (scope 3.13¹), déterminée par la requête d'électricité totale (différence par rapport à l'électricité générale), ainsi que les émissions en amont liées au combustible et à l'énergie (scope 3.3²). La surface de référence énergétique (SRE) mesurée à partir du CAFM sert de surface de référence.

1) Émissions générées par l'utilisation directe des biens à louer et qui ne sont pas déjà représentées dans les émissions du scope 1 ou 2. Il s'agit ici des émissions du scope 1 ou 2 locataire (p. ex. électricité du locataire, carburants, etc.).

2) Émissions provenant de l'extraction, de la fabrication et du transport de combustibles non compris dans les scopes 1 ou 2.

Pour le calcul des émissions de CO₂, les facteurs KBOB valables dans toute la Suisse sont utilisés (données écobilans dans la construction : 2009/1:2022). L'approche « basée sur le marché » est utilisée pour les valeurs d'émission de l'électricité et du chauffage urbain, qui tient compte des produits énergétiques effectivement achetés. Actuellement, aucune réduction future des valeurs d'émission n'est envisagée conformément au parcours de réduction de la Confédération. La consommation propre des installations photovoltaïques est prise en compte.

Pour l'exercice 2022, l'intensité en CO₂ (10.2 kgCO₂e/m²) du parcours de réduction de la période sous revue précédente a été reprise comme valeur de départ. Cette valeur reste statique comme valeur de référence pour les objectifs intermédiaires 2030 et 2040. Les émissions de CO₂ effectivement mesurées en 2022 (6.6 kg-CO₂e/m²), 2023 (5.3 kgCO₂e/m²) et 2024 (4.9 kgCO₂e/m²) sont présentées sur la base de la norme REIDA.



Les principaux enseignements tirés de l'observation le long du parcours de réduction des émissions de CO₂ sont les suivants :

- Les émissions réellement mesurées par SRE ont été considérablement réduites d'environ 25 % entre 2022 (6.6 kgCO₂e/m²) et 2024 (4.9 kgCO₂e/m²).
- Les émissions réellement mesurées par SRE sont inférieures aux émissions prévues dans le scénario conformément à la planification des investissements.
- Depuis le lancement du SPSS IFC, les émissions réellement mesurées par SRE sont nettement inférieures à la trajectoire cible du CRREM.
- De même, les émissions prévues pour la période allant de 2025 à 2038 sont en partie bien inférieures à la trajectoire cible du CRREM. Ainsi, une réserve positive d'émissions pourra être constituée pour les années 2038 à 2050. En 2038, la trajectoire cible du CRREM croisera le parcours de réduction.
- L'objectif de zéro émission nette d'ici 2050 ne sera pas atteint par les émissions prévues, car la réduction de la baisse légale des émissions du scope 2 (produits d'électricité) n'est actuellement pas prise en compte.
- Avec 5.1 kg CO₂e/m², la valeur cible en 2030 se situe exactement sur la ligne prévue du parcours de réduction.

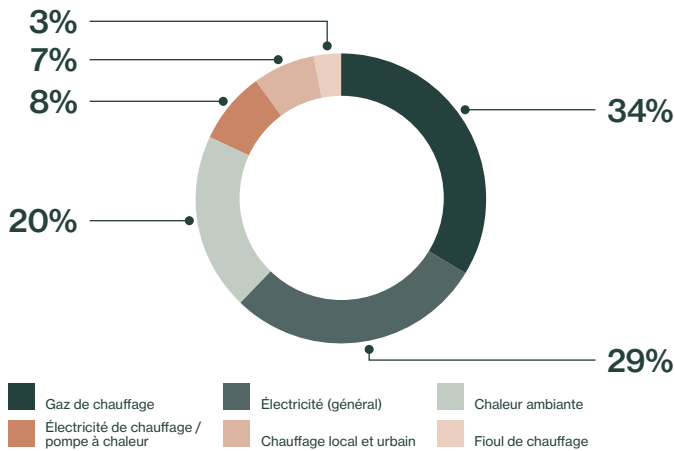
Remarque concernant la base de données :

pour les chiffres clés selon REIDA, la surface de référence énergétique calculée (SREcalc) est utilisée comme surface de référence. REIDA calcule la surface de référence énergétique à l'aide de facteurs uniformes basés sur la surface locative (SL). Pour le parcours de réduction du CO₂, la SRE se base principalement sur les surfaces mesurées à partir du CAFM. En outre, les émissions de scope 3 (électricité du locataire et émissions liées au combustible et à l'énergie en amont) sont prises en compte au prorata lors de la détermination du par-

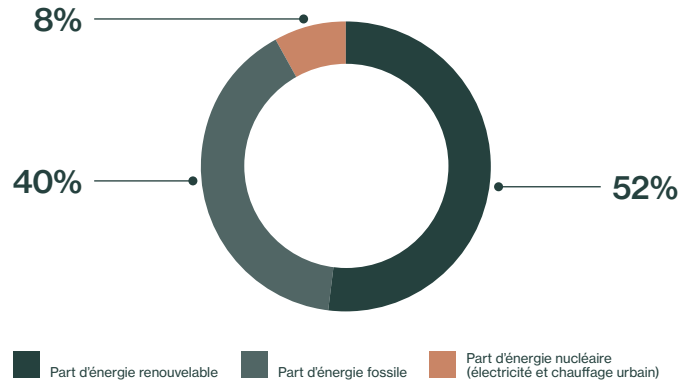
cours de réduction des émissions de CO₂. De plus, le parcours de réduction repose sur l'hypothèse de valeurs d'émission statiques pour l'électricité et le chauffage urbain (basées sur le marché) et REIDA utilise des valeurs d'émission dynamiques (basées sur la localisation).

- **Planification d'investissement durable** : pour une amélioration continue des facteurs ESG, nous développons en permanence des mesures spécifiques pour le portefeuille existant. Dans ce cadre, nous appliquons à tous les immeubles une planification stratégique de la durabilité sur 10 ans. Pour ce faire, des spécialistes externes de la durabilité expertisent tous les immeubles et établissent des planifications sur dix ans pour une rénovation durable. La planification comprend une planification des mesures et des coûts, ainsi que l'impact sur le parcours de réduction des émissions de CO₂. Ce plan sert de base à l'évaluation des mesures de rénovation.
- **Mesures de rénovation et de remplacement** : nous remplaçons la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en matière d'émissions et améliorons en même temps l'enveloppe du bâtiment.
 - Dietikon, Moosmattstrasse 9 : planification du remplacement du chauffage au mazout existant par du chauffage urbain et planification d'une nouvelle installation photovoltaïque
 - Amriswil, Weinfelderstrasse 74 : mise en œuvre et achèvement de l'électromobilité dans la station-service existante
 - Centro Lugano Sud : mise en œuvre et achèvement de l'électromobilité
- **Mesures de substitution** : elles comprennent des investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier.
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse : mise en place d'une installation photovoltaïque
 - Saint-Gall, Oberbüren : réalisation d'une étude de faisabilité pour une installation photovoltaïque
- **Optimisations de l'exploitation** : nous remplaçons les composants de technique du bâtiment ou rénovons des éléments de construction qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble. Cela permet de consommer moins d'énergie externe.
 - *Ensemble du portefeuille* : mise en place et établissement d'une organisation pour le contrôle de l'énergie (EC) et l'optimisation de l'exploitation (OE) des différents immeubles par des partenaires externes dans le but d'atteindre les objectifs de durabilité plus rapidement et de permettre un contrôle de la réussite.
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse : réalisation réussie du projet pilote EC/OE
 - *Reste du portefeuille* : octroi de mandat EC/OE pour la mise en œuvre au cours de l'exercice suivant
 - Soleure, Hauptgasse : installation d'éclairages LED sur 33 % des surfaces locatives
 - Stabio, Via Laveggio 5 : début de la planification de développement de toutes les zones de circulation avec des éclairages LED
- **Certification des objets existants** : près de 38 % des surfaces locatives sont certifiées par des labels reconnus au niveau international. Cela concerne les biens suivants :
 - Centro Lugano Sud, Via Cantonale : DGNB GiB (en cours) : pour des raisons stratégiques, il a été décidé de ne pas procéder à une recertification avec BREEAM In-Use pour l'immeuble Centro Lugano Sud et nous avons opté pour une certification avec le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation). Le système DGNB GiB est basé sur une approche de gestion avec des objectifs et encourage l'optimisation des biens immobiliers tout au long du cycle de vie dans le cadre du processus d'amélioration continue (Plan-Do-Check-Act).
 - Stabio, Via Laveggio 5 : nouvelle construction LEED, Platinum
 - Winterthur, Rudolf-Diesel-Strasse : DGNB GiB, Gold

Mix des vecteurs énergétique (base REIDA)



Part des énergies renouvelables (base REIDA)



Selon REIDA, la part de chaleur ambiante et de chauffage urbain dans le mix des vecteurs énergétique est de 27 % et celle des énergies renouvelables de 52 %.

Social (S)

Enquête de satisfaction des locataires

- Après 2023, nous avons mené en 2025 notre deuxième enquête anonymisée auprès des locataires afin de répondre à leurs souhaits et besoins. Le sondage a été mis en place et traité par l'institut de sondage YouGov (anciennement LINK). En 2025, les locataires affichent globalement une grande satisfaction concernant les aspects essentiels du bien loué, notamment la flexibilité de l'espace et de la surface, l'accessibilité, la protection contre le bruit ou encore l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Outre les questions clés relatives à la satisfaction des locataires, l'enquête portait sur la disposition des locataires à mettre en œuvre des mesures ESG en collaboration avec le propriétaire. Environ 4 locataires sur 10 mettraient à la disposition du propriétaire les données de consommation de leur entreprise afin d'identifier d'éventuelles optimisations. En ce qui concerne les exigences de durabilité pour les bâtiments, les énergies durables et les matériaux de construction naturels constituent les aspects les plus importants du point de vue de nombreux locataires. Les résultats de l'enquête ont été analysés et un outil permet d'identifier les mesures qui seront traitées de manière structurée par la gérance.

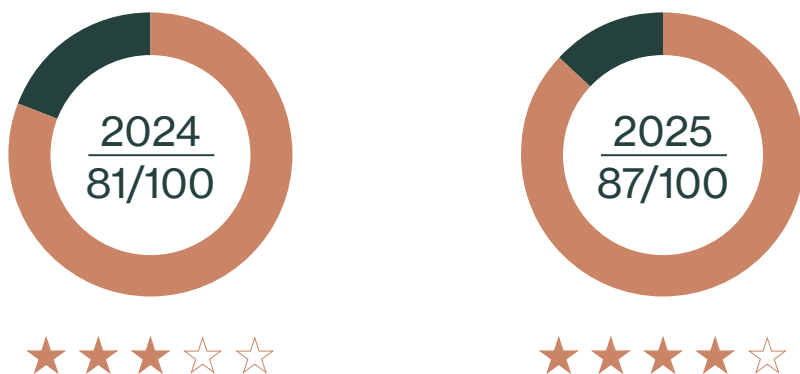
Formation pour le personnel

- Swiss Prime Site Solutions AG investit massivement dans le développement continu de son personnel. Afin de promouvoir le développement des connaissances, p. ex. sur des thèmes liés au développement durable, nous proposons régulièrement des formations pour le personnel. Ces formations sont notamment organisées dans le cadre d'événements « lunch & learn » ou d'ateliers animés par des spécialistes externes. Au cours de l'exercice sous revue, l'atelier d'une journée sur le thème tendance « L'économie circulaire dans le secteur immobilier » a réuni des spécialistes des secteurs de l'économie et de la science. Des collaboratrices et collaborateurs du SPSS des domaines Development & Construction, Asset Management, Innovation et Durabilité y ont participé.

Governance (G)

- **Rapport de durabilité** : les investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, qui fait partie intégrante du rapport annuel. La direction du fonds y indique notamment les chiffres clés relatifs à l'environnement ainsi que le parcours de réduction des émissions de CO₂.
- **Indices environnementaux des fonds immobiliers (AMAS)** : les « indices environnementaux des fonds immobiliers » selon l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) ont été calculés et publiés pour la troisième fois au cours de cette année de référence. Afin de garantir un calcul et une comparabilité uniformes des indices, nous avons utilisé les bases méthodologiques « Methodische Grundlagen » du rapport actuel de REIDA sur le CO₂ comme base de calcul standardisée. Les indices se fondent sur les valeurs de consommation d'énergie et d'eau mesurées. La consommation d'énergie et d'eau du portefeuille est relevée principalement automatiquement par un prestataire externe via les compteurs installés dans les immeubles et saisie dans le système de gestion de l'énergie. Dans certains cas, les valeurs de consommation sont collectées en interrogeant les locataires ou les fournisseurs d'énergie.
- **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)** : au cours de l'exercice 2024/2025, nous avons participé officiellement pour la deuxième fois à la notation GRESB. Nous avons ainsi pu progresser de 6 points par rapport à l'année précédente et obtenir une notation à 4 étoiles avec 87 points dans la catégorie Standing Investments. Ces améliorations reposent principalement sur la conception d'un système de gestion de l'environnement, la réduction des consommations et la mise en œuvre d'une certification supplémentaire (Rudolf-Diesel-Strasse).

Score et notation du GRESB « Standing Investment »



- **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. Nous soulignons ainsi notre objectif de tenir compte des critères ESG (Environmental, Social et Governance) dans nos décisions d'investissement, et ce, au niveau de l'entreprise, du fonds et de l'immeuble. En juillet 2024, nous avons participé pour la deuxième fois au reporting de l'UN PRI et reçu les résultats en novembre 2024. La participation à la notation PRI a également été effectuée pour l'année de référence 2024/2025.

Résultats PRI 2024

Star Score

« Policy, Governance and Strategy »



« Confidence Building Measures »



« Direct Real Estate »



- **TCFD-Report** : dans le cadre de l'établissement de rapports non financiers du groupe Swiss Prime Site, un reporting a été réalisé pour l'ensemble du groupe concernant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting). Cette documentation comprend également les fonds propres de gestion d'actifs de Swiss Prime Site Solutions. Le TCFD-Report évalue les effets possibles des risques climatiques (risques physiques et risques de transition) et définit les mesures correspondantes pour gérer ces risques de manière proactive.
- **Indices environnementaux « SPSS IFC »** : seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire ont été pris en compte. Aucun immeuble contrôlé par les locataires n'a été pris en compte. Les immeubles issus de transactions réalisées au cours de cette année ne sont pas non plus pertinents. Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA¹.

1) Méthode des écarts de température cumulés (ETC)

Indices environnementaux selon les KPI REIDA (location- based)

Bilan énergétique standardisé

| | Unité | 2022 Immeubles contrôlés par le propriétaire | 2023 Immeubles contrôlés par le propriétaire | 2024 Immeubles contrôlés par le propriétaire |
|---|--|---|---|---|
| Nombre surface totale de l'immeuble | Biens immobiliers | 13 | 16 | 15 |
| Nombre surface déterminante de l'immeuble | Biens immobiliers | 13 | 16 | 15 |
| Surface totale SL ¹ | m ² _{SL} | 56 601 | 86 815 | 85 515 |
| Surface déterminante SL ¹ | m ² _{SL} | 56 601 | 86 815 | 85 515 |
| Surface totale SRE ¹ | m ² _{SRE} | 64 064 | 98 138 | 96 651 |
| Surface SRE déterminante ¹ | m ² _{SRE} | 64 064 | 98 138 | 96 651 |
| Taux de couverture | SRE-% | 100 | 100 | 100 |
| Consommation d'énergie | MWh / a | 4 195 | 5 500 | 5 965 |
| Intensité énergétique | kWh / m²_{SRE} | 65.5 | 56.0 | 61.7 |
| Combustibles | MWh / an (%) | 1 846 (44.0%) | 2 901 (52.8%) | 2 202 (36.9%) |
| Fioul de chauffage | MWh / an (%) | 258 (6.2%) | 203 (3.7%) | 153 (2.6%) |
| Gaz de chauffage | MWh / an (%) | 1 588 (37.9%) | 2 215 (40.3%) | 2 049 (34.3%) |
| Biomasse | MWh / an (%) | 0 (0.0%) | 484 (8.8%) | 0 (0.0%) |
| Chaleur | MWh / an (%) | 1 420 (33.8%) | 711 (12.9%) | 1 573 (26.4%) |
| Chauffage local et urbain | MWh / an (%) | 598 (14.3%) | 477 (8.7%) | 410 (6.9%) |
| Chaleur ambiante | MWh / an (%) | 822 (19.6%) | 234 (4.3%) | 1 163 (19.5%) |
| Électricité | MWh / an (%) | 929 (22.1%) | 1 888 (34.3%) | 2 191 (36.7%) |
| Électricité de chauffage / pompe à chaleur | MWh / an (%) | 329 (7.8%) | 94 (1.7%) | 465 (7.8%) |
| Électricité en général ² | MWh / an (%) | 601 (14.3%) | 1 794 (32.6%) | 1 726 (28.9%) |
| Part des énergies renouvelables | MWh / an (%) | 1 900 (45.3%) | 2 483 (45.1%) | 3 123 (52.3%) |
| Part des énergies fossiles | MWh / an (%) | 2 096 (50.0%) | 2 617 (47.6%) | 2 381 (39.9%) |
| Part des rejets de chaleur / anergie | MWh / an (%) | 1 042 (24.8%) | 407 (7.4%) | 1 313 (22.0%) |

1) m²_{SREcalc} par an est la valeur de référence pour les indices d'intensité, les SL ne sont fournies qu'à titre informatif

2) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité du locataire

SL : surface locative, SRE : surface de référence énergétique, PAC : pompe à chaleur

EK LG : Immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : Immeubles contrôlés par les locataires

Bilan des émissions de gaz à effet de serre et des émissions directes de CO₂

| | Unité | 2022 Immeubles contrôlés par le propriétaire | 2023 Immeubles contrôlés par le propriétaire | 2024 Immeubles contrôlés par le propriétaire |
|---|--|---|---|---|
| Émissions de CO₂e | To. CO₂e / an | 421 | 519 | 474 |
| Intensité des émissions de CO₂e | kgCO₂e / m²_{SRE} | 6.6 | 5.3 | 4.9 |
| Scope 1 | To. CO₂e / an (%) | 354 (84.3%) | 456 (87.9%) | 412 (86.9%) |
| Fioul de chauffage | To. CO ₂ e / an (%) | - | 51 (9.8%) | 38 (8.1%) |
| Gaz de chauffage | To. CO ₂ e / an (%) | - | 404 (77.8%) | 373 (78.8%) |
| Biomasse | To. CO ₂ e / an (%) | - | 1 (0.2%) | 0 (0.0%) |
| Scope 2 | To. CO₂e / an (%) | 66 (15.7%) | 63 (12.1%) | 62 (13.1%) |
| Chauffage local et urbain | To. CO ₂ e / an (%) | - | 18 (3.6%) | 16 (3.3%) |
| Émissions non biogènes ¹ | To. CO ₂ e / an (%) | 31 (7.4%) | 26 (5.1%) | 25 (5.3%) |
| Électricité de chauffage / pompe à chaleur | To. CO ₂ e / an (%) | - | 1 (0.2%) | 4 (0.9%) |
| Électricité en général ² | To. CO ₂ e / an (%) | - | 17 (3.3%) | 17 (3.5%) |
| Émissions de CO₂ directes (Scope 1)³ | To. CO₂ / an | 353 | 453 | 410 |
| Intensité des émissions de CO₂ directes (Scope 1)³ | kgCO₂e / m²_{SRE} | 5.5 | 4.6 | 4.2 |

1) Émissions fossiles de la chaleur provenant de l'incinération des déchets (bilan de scope 2)

2) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire

3) Émissions directes de CO₂ : émissions de CO₂ de scope 1 sans autres gaz à effet de serre

CO₂e : équivalent CO₂, PAC : pompe à chaleur

Immeubles contrôlés par le propriétaire : Immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : Immeubles contrôlés par les locataires

Eau

| | Unité | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Consommation d'eau | m³ | 11 602 | 18 481 | 17 456 |
| Intensité de l'eau | m³ / m²_{SRE} | 0.2 | 0.2 | 0.2 |

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie des comptes annuels révisés.

Modification des chiffres clés de 2022 et 2023 par rapport à l'exercice 2023/2024 :

- 2023/2024 : hypothèse : tous les locataires uniques sont des immeubles contrôlés par les locataires (7 immeubles)
- 2024/2025 : affinement selon l'approche « operational-control » de la méthodologie REIDA1. Hypothèse : tous les contrats de location triple net sont des immeubles contrôlés par les locataires (2 immeubles)

1) La distinction entre l'énergie côté propriétaire et côté locataire est effectuée à l'aide de l'approche « operational-control » selon la méthodologie GHGP : « Qui est responsable de l'achat d'énergie ? »

Projets à succès dans le domaine de la durabilité

Mise en place et établissement d'une organisation pour le contrôle de l'énergie et l'optimisation de l'exploitation

Pour l'ensemble du portefeuille, une organisation pour le contrôle de l'énergie (CE) et l'optimisation de l'exploitation (OE) des différents immeubles a été mise en place par des partenaires externes. La condition préalable à une organisation CE/OE est que tous les immeubles du portefeuille soient équipés d'un compteur à lecture automatique. Les données de consommation sont alors automatiquement saisies dans le système de gestion de l'énergie. Un système CE/OE permet de contrôler les consommations et, le cas échéant, de procéder à des ajustements sur place afin de corriger les écarts. Cela permet de contrôler l'efficacité et de garantir des données énergétiques complètes et exemptes d'erreurs. Les objectifs de durabilité peuvent ainsi être atteints plus rapidement et avec une qualité et une transparence élevées.

Optimisation de l'exploitation basée sur les données dans le marché spécialisé de la Rudolf-Diesel-Strasse

Pour l'immeuble de la Rudolf-Diesel-Strasse à Winterthour, il a été possible d'optimiser de manière ciblée la pompe à chaleur et la machine frigorifique sur la base des données de consommation collectées automatiquement. Les calculateurs techniques ont fait l'objet d'un nouveau réglage sur la base de l'analyse des données. Depuis ce changement, la pompe à chaleur et la machine frigorifique fonctionnent à un niveau plus bas, ce qui a permis d'améliorer considérablement l'efficacité. Depuis l'optimisation, 34 % de consommation d'énergie, soit 100 000 kWh, ont pu être économisés.

Réduction de l'énergie grâce à une optimisation de l'exploitation basée sur les données (p. ex. Rudolf-Diesel-Strasse)

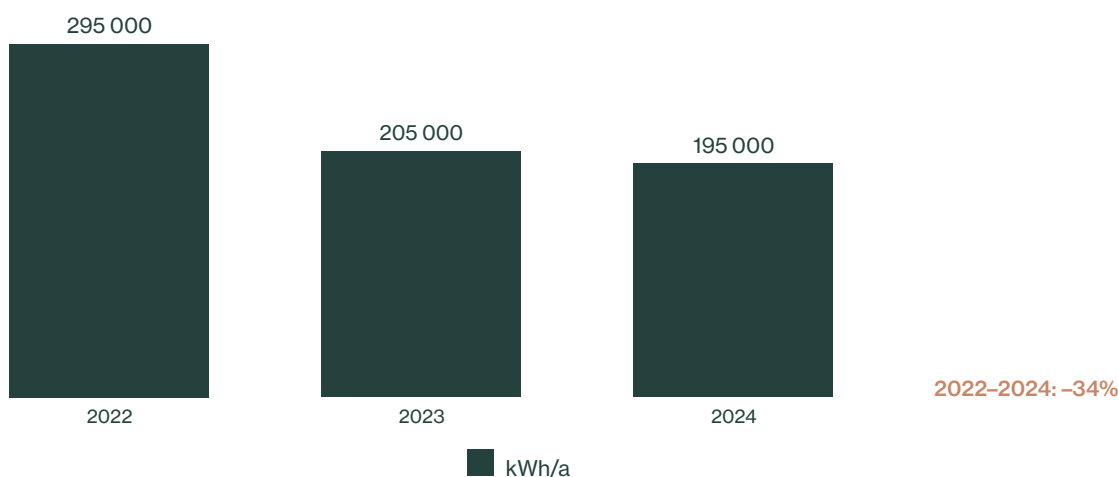




Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Principaux chiffres clés

17

Biens en propriété

2

Acquisitions en 2024/2025

462.8 millions de CHF

Valeur vénale

24.4 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES]

27.2 millions de CHF

Ø volume immobilier

117 900 m²

Surface locative

5.4 années

WAULT

29 %

Part de bureaux

35 %

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

52 %

Part des « énergies renouvelables »

5.40 %

Rendement brut (base valeur vénale)

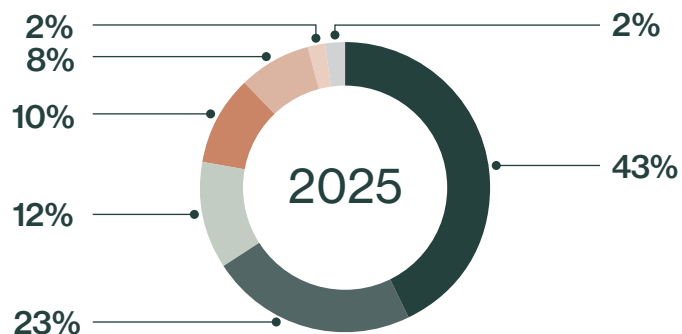
4.54 %

Rendement net (base valeur vénale)

Structure du portefeuille

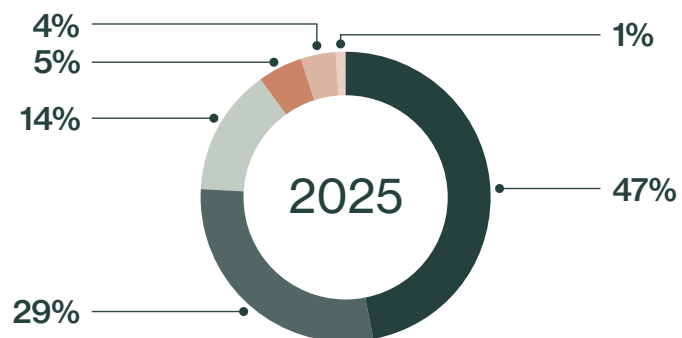
Portefeuille par régions (sur la base du valeur vénale)

| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|------------------------|------------|------------|
| ■ Suisse méridionale | 43% | 45% |
| ■ Zurich | 23% | 21% |
| ■ Suisse centrale | 12% | 13% |
| ■ Suisse orientale | 10% | 10% |
| ■ Suisse du Nord-Ouest | 8% | 5% |
| ■ Berne | 2% | 4% |
| ■ Suisse romande | 2% | 2% |



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

| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--------------------------|------------|------------|
| ■ Commerce de détail | 47% | 52% |
| ■ Bureau | 29% | 31% |
| ■ Commerce / industrie | 14% | 7% |
| ■ Logistique & entrepôts | 5% | 5% |
| ■ Parking | 4% | 4% |
| ■ Autres | 1% | 1% |



Compte de fortune

| Actifs en CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---|--------------------|---------------------|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 1 283 700 | 2 012 216 |
| Terrains | | |
| – Immeubles d'habitation | 0 | 0 |
| – Immeubles à usage commercial | 462 773 000 | 430 989 000 |
| – 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 |
| Total des terrains | 462 773 000 | 430 989 000 |
| Autres actifs | 2 931 019 | 2 403 513 |
| Fortune totale du fonds | 466 987 719 | 435 404 729 |
| Passifs en CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
| Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques | –81 460 000 | –125 285 000 |
| Autres engagements à court terme | –9 423 872 | –11 397 150 |
| Total des engagements à court terme | –90 883 872 | –136 682 150 |
| Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques | –40 000 000 | –50 000 000 |
| Autres engagements à long terme | 0 | 0 |
| Total des engagements à long terme | –40 000 000 | –50 000 000 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 336 103 847 | 248 722 579 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | –6 616 886 | –4 605 321 |
| Fortune nette du fonds | 329 486 961 | 244 117 258 |

| | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|---|-----------------------------------|---|
| Nombre de parts en circulation | | |
| Nombre au début de la période comptable | 2 342 755 | 2 342 755 |
| Parts émises | 779 918 | 0 |
| Parts rachetées | 3 000 | 0 |
| Nombre à la fin de la période comptable | 3 119 673 | 2 342 755 |
| Valeur d'inventaire nette par part | 105.62 | 104.20 |
| Évolution de la fortune nette du fonds en CHF | | |
| | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
| Fortune nette du fonds au début de la période comptable | 244 117 258 | 243 790 202 |
| Distribution | -11 464 800 | -10 308 122 |
| Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs | 77 133 257 | 0 |
| Résultat total | 18 961 245 | 9 885 179 |
| Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations | 740 000 | 750 000 |
| Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable | 329 486 961 | 244 117 258 |
| Indications années antérieures | | |
| | Fortune nette du fonds | Valeur d'inven- taire par part |
| 30.09.2024 | 244 117 258 | 104.20 |
| 30.09.2023 | 243 790 202 | 104.06 |
| 30.09.2022 | 224 155 040 | 105.75 |
| Informations sur le bilan en CHF | | |
| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
| Comptes d'amortissement | 0 | 0 |
| Comptes de réserve | 1 490 000 | 750 000 |
| Revenus conservés pour réinvestissement | 0 | 0 |
| Nombre de parts dénoncées | aucun | aucun |

Compte de résultat

| Produits en CHF | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Produits des avoirs bancaires et postaux | 857 | 1 508 |
| Loyers | 23 909 169 | 22 731 209 |
| Autres revenus | 406 848 | 4 410 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 1 817 209 | 0 |
| Total des produits | 26 134 082 | 22 737 127 |
| Charges en CHF | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | -2 336 624 | -3 738 703 |
| Autres intérêts passifs | -1 461 | -731 |
| Entretien et réparations | -643 184 | -725 812 |
| Gérance immobilière: | | |
| – Frais liés aux immeubles | -1 186 687 | -1 593 949 |
| – Frais d'administration | [1] 0 | 0 |
| Impôts et taxes: | | |
| – Impôts fonciers | -316 113 | -313 502 |
| – Impôts sur le bénéfice et le capital | -519 120 | -331 110 |
| – Taxes | 0 | 0 |
| Frais d'audit | [2] -60 883 | -66 400 |
| Frais d'estimation | -59 100 | -69 040 |
| Amortissements sur les terrains | 0 | 0 |
| Provisions pour réparations futures | -740 000 | -750 000 |
| – Attribution | -880 000 | -750 000 |
| – Prélèvement | 140 000 | 0 |
| Rémunérations réglementaires versées: | | |
| – à la direction du fonds | -2 094 460 | -2 057 041 |
| – à la banque dépositaire | -84 682 | -72 090 |
| – aux gestionnaires de biens immobiliers | -661 231 | -262 968 |
| Autres charges | -233 534 | -243 552 |
| Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus | 0 | 0 |
| Total des charges | -8 937 078 | -10 224 898 |
| Résultat net | 17 197 004 | 12 512 229 |
| Gains et pertes en capitaux réalisés | 983 806 | 434 977 |
| Résultat réalisé | 18 180 810 | 12 947 206 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés | 2 792 000 | -1 073 000 |
| Modifications des impôts de liquidation | -2 011 565 | -1 989 027 |
| Résultat total | 18 961 245 | 9 885 179 |

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

[2] Dont révision légale TCHF 60.9 (année précédente TCHF 66.4). Aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de révision légal.

| Affectation du résultat en CHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat net de la période comptable | 17 197 004 | 12 512 229 |
| Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution | 0 | 0 |
| Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution | 0 | 0 |
| Report de l'exercice précédent | 4 913 450 | 3 880 721 |
| Résultat disponible pour la répartition | 22 110 454 | 16 392 950 |
| Résultat destiné à être distribué aux investisseurs | 15 598 365 | 11 479 500 |
| Résultat non réparti à réinvestir | 0 | 0 |
| Report à compte nouveau | 6 512 089 | 4 913 450 |



Photo: Avenue J.-J. Rousseau, 2000 Neuchâtel

Annexe

| | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|--|------------|------------|
| Chiffres clés | | |
| Taux de perte sur loyer | 1.82% | 1.50% |
| Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹ | 26.25% | 40.67% |
| Rendement sur distribution | 4.44% | 4.88% |
| Coefficient de distribution | 86.96% | 86.56% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 79.37% | 76.25% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV ($TER_{REF} \text{ GAV}$) | 0.72% | 0.63% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value ($TER_{REF} \text{ MV}$) | 1.10% | 1.17% |
| Rendement des fonds propres (ROE) | 5.90% | 4.05% |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 4.38% | 3.11% |
| Agio/Disagio | 6.52% | -3.55% |
| Performance ² | 18.96% | 0.06% |
| Rendement du placement | 6.36% | 4.56% |

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

2) 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. Ce montant est arrondi à CHF 0.01.

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. L'inspection des terrains par les experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. 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.

Pour les biens évalués par PwC, le taux d'actualisation pondéré par les valeurs de marché au 30 septembre 2025 est de 3.41 %. Le taux de capitalisation moyen, pondéré par les valeurs de marché, est de 3.41 % au 30 septembre 2025.

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

Inventaire des immeubles au 30.09.2025 Résumé

| Catégorie d'objet en CHF | Coûts de revient | | Valeur vénale | | Produits bruts (revenu locatif RÉEL) | |
|-------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|--|--------|
| | | | | | | |
| Immeubles à usage commercial | 463 450 000 | 100.0% | 462 773 000 | 100.0% | 23 891 469 | 100.0% |
| – dont en droit de superficie | 0 | | 0 | | 0 | |
| – dont PPE | 0 | | 0 | | 0 | |
| Total | 463 450 000 | | 462 773 000 | | 23 891 469 | |



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 ¹ | Pertes de loyers ¹ | Revenus bruts ¹ (revenu locatif net) | Rendement brut (base valeur vénale) |
|---|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|
| Immeubles à usage commercial | | | | | | | | |
| Amriswil , Weinfelderstrasse 74 | 2004 | Propriété exclusive (100%) | 7 453 000 | 7 242 000 | 490 506 | - 0.0% | 490 506 | 6.8% |
| Bedano , Via d'Argine 3 | 2002 / 2010 | Propriété exclusive (100%) | 21 110 000 | 17 268 000 | 1 093 314 | 7 400 0.7% | 1 085 914 | 6.3% |
| Berthoud , Emmentalstrasse 14 | | vendu | - | - | 417 753 | 8 799 2.1% | 408 954 | |
| Dietikon , Kirchstrasse 20 | | vendu | - | - | 315 820 | 2 470 0.8% | 313 350 | |
| Dietikon , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10 | 1962 | Propriété exclusive (100%) | 31 101 000 | 31 234 000 | 528 149 | 13 345 2.5% | 514 804 | 5.1% |
| Grancia , Via Cantonale | 1991 / 2004 | Propriété exclusive (100%) | 88 296 000 | 90 455 000 | 6 916 948 | 142 244 2.1% | 6 774 704 | 7.6% |
| Lucerne , Luzernerstrasse 86, 88 | 1986 | Propriété en copropriété (99%) | 22 998 000 | 23 310 000 | 1 122 548 | 106 428 9.5% | 1 016 121 | 4.8% |
| Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7 | 1929 | Propriété exclusive (100%) | 8 294 000 | 10 045 000 | 508 271 | - 0.0% | 508 271 | 5.1% |
| Oberbüren , Buchental 4 | 1990 | Propriété exclusive (100%) | 28 728 000 | 28 147 000 | 1 581 810 | - 0.0% | 1 581 810 | 5.6% |
| Schwytz , Oberer Steisteg 18, 20 | 1988 | Propriété exclusive (100%) | 10 314 000 | 9 736 000 | 612 046 | -1 332 -0.2% | 613 378 | 6.3% |
| Soleure , Hauptgasse 59 | 1963 | Propriété exclusive (100%) | 19 500 000 | 20 484 000 | 815 753 | - 0.0% | 815 753 | 4.0% |
| St. Gall , Rorschacher Strasse 63 | 1960 | Propriété exclusive (100%) | 9 404 000 | 9 181 000 | 362 947 | - 0.0% | 362 947 | 4.0% |
| Stabio , Via Laveggio 4 | 2010 | Propriété exclusive (100%) | 80 258 000 | 78 718 000 | 3 401 256 | - 0.0% | 3 401 256 | 4.3% |
| Stabio , Via Laveggio 5 | 2008 / 2019 | Propriété exclusive (100%) | 10 245 000 | 9 979 000 | 432 000 | - 0.0% | 432 000 | 4.3% |
| Steinhausen , Chollerstrasse 21, 23 | 1990 | Propriété exclusive (100%) | 25 185 000 | 23 046 000 | 1 147 222 | 76 551 6.7% | 1 070 672 | 5.0% |
| Thoune , Bälliz 7 | 1900 | Propriété exclusive (100%) | 11 460 000 | 10 728 000 | 479 795 | - 0.0% | 479 795 | 4.5% |
| Untersiggenthal , Schiffmühlestrasse 34a-b | 2010 / 2020 | Propriété exclusive (100%) | 16 433 000 | 16 734 000 | 264 075 | - 0.0% | 264 075 | 4.7% |
| Winterthour , Marktgasse 3 | 1969 | Propriété exclusive (100%) | 19 744 000 | 20 033 000 | 631 213 | - 0.0% | 631 213 | 3.2% |
| Winterthour , Rudolf-Diesel-Strasse 20 | 2019 | Propriété exclusive (100%) | 52 927 000 | 56 433 000 | 3 232 161 | 106 213 3.3% | 3 125 948 | 5.7% |
| Total global | | | 463 450 000 | 462 773 000 | 24 353 586 | 462 117² 1.9% | 23 891 469² | 5.4% |

1) Non annualisé

2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 17700

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement **30.09.2025**

| | 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 | 2.97% | 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 | 1.50% | 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 | 0.80% | 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 | 2.50% | 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 |

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 **30.09.2025**

| | |
|---|-----------|
| Achats d'immeubles | 0 |
| Mandats de construction et investissements dans des immeubles | 4 250 000 |

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans **30.09.2025**

| | |
|---------------|------------|
| 1 à 5 ans | 40 000 000 |
| Plus de 5 ans | 0 |

Placements **30.09.2025**

| | |
|---|--------------------|
| 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 | 462 773 000 |
| Total des placements | 462 773 000 |

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes (au 30.09.2025)

| Type de crédit | Durée | | Montant en CHF | Taux d'inté- rêt |
|---------------------------|------------|------------|--------------------|------------------------|
| | du | au | | |
| Avance fixe | 30.09.2025 | 30.10.2025 | 16 400 000 | 0.80% |
| SARON | 29.09.2025 | 31.10.2025 | 30 060 000 | 0.85% |
| Hypothèque à taux fixe | 30.11.2023 | 28.11.2025 | 35 000 000 | 1.92% |
| Hypothèque à taux fixe | 30.11.2023 | 30.11.2026 | 15 000 000 | 1.88% |
| Hypothèque à taux fixe | 30.10.2024 | 29.10.2027 | 12 500 000 | 1.32% |
| Hypothèque à taux fixe | 30.10.2024 | 31.10.2029 | 12 500 000 | 1.52% |
| Total | | | 121 460 000 | 1.40% |

Hypothèques expirées et avances fixes (01.10.2024–30.09.2025)

| Type de crédit | Durée | | Montant en CHF | Taux d'inté- rêt |
|----------------|------------|------------|-------------------|------------------------|
| | du | au | | |
| Avance fixe | 30.07.2024 | 30.10.2024 | 20 000 000 | 1.89% |
| Avance fixe | 30.08.2024 | 30.10.2024 | 29 900 000 | 1.76% |
| Avance fixe | 30.09.2024 | 30.10.2024 | 15 000 000 | 1.70% |
| Avance fixe | 30.09.2024 | 31.10.2024 | 43 385 000 | 1.75% |
| Avance fixe | 30.09.2024 | 31.10.2024 | 2 000 000 | 1.71% |
| Avance fixe | 31.10.2024 | 29.11.2024 | 40 885 000 | 1.80% |
| Avance fixe | 30.10.2024 | 29.11.2024 | 20 000 000 | 1.65% |
| Avance fixe | 31.10.2024 | 29.11.2024 | 2 000 000 | 1.65% |
| Avance fixe | 30.10.2024 | 29.11.2024 | 19 900 000 | 1.76% |
| Avance fixe | 30.11.2024 | 20.12.2024 | 43 885 000 | 1.53% |
| Avance fixe | 30.11.2024 | 20.12.2024 | 19 500 000 | 1.77% |
| Avance fixe | 30.11.2024 | 20.12.2024 | 19 900 000 | 1.70% |
| Avance fixe | 07.12.2024 | 06.01.2025 | 12 000 000 | 1.93% |
| Avance fixe | 07.01.2025 | 30.01.2025 | 3 100 000 | 1.44% |
| Avance fixe | 21.12.2024 | 31.01.2025 | 19 500 000 | 1.60% |
| Avance fixe | 21.12.2024 | 31.01.2025 | 19 900 000 | 1.39% |
| Avance fixe | 06.01.2025 | 28.02.2025 | 8 900 000 | 1.35% |
| Avance fixe | 31.01.2025 | 28.02.2025 | 4 600 000 | 1.48% |
| Avance fixe | 20.12.2024 | 28.02.2025 | 1 000 000 | 1.37% |
| Avance fixe | 21.12.2024 | 28.02.2025 | 43 385 000 | 1.35% |

| Type de crédit | Durée | | Montant en CHF | Taux d'inté- rêt |
|----------------|------------|------------|-------------------|------------------------|
| | du | au | | |
| Avance fixe | 31.01.2025 | 28.03.2025 | 11 900 000 | 1.33% |
| Avance fixe | 30.01.2025 | 28.03.2025 | 3 100 000 | 1.33% |
| Avance fixe | 31.01.2025 | 28.03.2025 | 19 900 000 | 1.35% |
| Avance fixe | 28.02.2025 | 28.03.2025 | 53 285 000 | 1.25% |
| Avance fixe | 28.02.2025 | 28.03.2025 | 3 100 000 | 1.36% |
| Avance fixe | 05.03.2025 | 28.03.2025 | 2 500 000 | 1.26% |
| Avance fixe | 28.03.2025 | 01.04.2025 | 13 785 000 | 1.14% |
| Avance fixe | 30.09.2024 | 30.09.2025 | 15 000 000 | 1.45% |
| Avance fixe | 02.05.2025 | 30.05.2025 | 1 500 000 | 1.06% |
| Avance fixe | 30.05.2025 | 27.06.2025 | 1 500 000 | 1.06% |
| Avance fixe | 02.06.2025 | 27.06.2025 | 11 900 000 | 1.02% |
| Avance fixe | 27.06.2025 | 30.07.2025 | 10 900 000 | 0.85% |
| SARON | 30.06.2025 | 31.07.2025 | 1 500 000 | 0.85% |
| SARON | 01.07.2025 | 31.07.2025 | 30 560 000 | 0.85% |
| SARON | 31.07.2025 | 31.08.2025 | 32 060 000 | 0.85% |
| SARON | 30.07.2025 | 29.08.2025 | 9 900 000 | 0.85% |
| SARON | 29.08.2025 | 29.09.2025 | 30 060 000 | 0.85% |
| Avance fixe | 29.08.2025 | 29.09.2025 | 11 900 000 | 0.80% |
| Avance fixe | 29.09.2025 | 30.09.2025 | 7 400 000 | 0.80% |

Achats et ventes d'immeubles (au 30.09.2025)

Achats

| Lieu, adresse | Type de bâtiment | Valeur vénale |
|---|-----------------------------|-------------------|
| Dietikon , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10 | Immeuble à usage commercial | 31 234 000 |
| Untersiggenthal , Schiffmühlestrasse 34a-b | Immeuble à usage commercial | 16 734 000 |
| Total | | 47 968 000 |

Ventes

| Lieu, adresse | Type de bâtiment | Prix de vente |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Burgdorf , Emmentalstrasse 14 | Immeuble à usage commercial | 8 700 000 |
| Dietikon , Kirchstrasse 20 | Immeuble à usage commercial | 17 350 000 |
| Total | | 26 050 000 |

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

| Locataire | Lieu de l'immeuble | Part en % des recettes locatives |
|------------------------------|---|----------------------------------|
| Coop Genossenschaft | Grancia, Lucerne, Oberbüren, Winterthour (Rudolf-Diesel-Str.) | 17.8% |
| VF International Sagl | Grancia, Stabio | 16.4% |
| C&A Mode AG | Grancia, Soleure | 5.3% |

Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

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

Modifications du contrat de 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 16 janvier 2025 : contrat de fonds en vigueur à compter du 1^{er} avril 2025 remplaçant le contrat de fonds du 9 janvier 2024 ; adaptations de la politique d'investissement (suppression de la restriction d'investissement dans des immeubles spéciaux et adaptations correspondantes aux §8, ch. 2a et §15, ch. 4).
- Publication le 25 août 2025 : nouveau contrat de fonds (entrée en vigueur prévue le 9 décembre 2025) : adaptations dans le cadre de l'extension du cercle d'investisseurs aux investisseurs non qualifiés avec l'intention de coter le fonds immobilier à la SIX Swiss Exchange.
- En outre, une adaptation du prospectus a eu lieu le 6 octobre 2024 en raison de la fusion de la direction du fonds avec Fundamenta Group Immobilien Holding AG, ainsi que des adaptations y afférentes au niveau de la direction, de l'adresse de la direction et de la précision des services qu'elle fournit.

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

Il n'existe actuellement aucune question d'interprétation de la loi ou du contrat de fonds qui concerne le SPSS IFC.

Direction du fonds et banque dépositaire

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

Personnes à la direction du fonds

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

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
Poststrasse 4a
6300 Zug

30 septembre 2025

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2025

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 30.09.2025.

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, 17 biens immobiliers font partie du portefeuille de SPSS IF Commercial à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 01.10.2024 au 30.09.2025, deux immeubles ont été acquis et deux immeubles ont été vendus. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, cinq immeubles ont été inspectés 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 30.09.2025 est de 3.41%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2025 est de 3.41%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 30.09.2025 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF462'773'000.

| Portefeuille | Nombre d'immeubles | Valeur de marché (CHF) | Taux d'actualisation pondéré (réel) | Taux de capitalisation pondéré (réel) |
|--------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| SPSS IF Commercial | 17 | 462'773'000 | 3.41% | 3.41% |

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
Directeur

Rapport de la société audit



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS

À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 6-9 & pages 30-40) du fonds de placement Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus avec contrat de fonds intégré.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus avec contrat de fonds intégré. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:



**Swiss Prime Site Solutions Investment Fund
(SPSS IF) Commercial**
RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON
LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS
Comptes annuels 2024/2025

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

KPMG SA

Jakub Pesek
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Michael Stamm
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 18 novembre 2025



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tél. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de type «fonds immobilier»

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Direction du fonds: Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug

Banque dépositaire: Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Ce document est une traduction française de la version originale en allemand du prospectus et du contrat de fonds de placement. Seule la version originale en allemand fait foi.

13 mars 2026



| | |
|--|-----------|
| PARTIE 1: PROSPECTUS | 4 |
| 1. Informations sur le fonds immobilier | 4 |
| 1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse | 4 |
| 1.2 Dispositions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier | 4 |
| 1.3 Exercice comptable | 5 |
| 1.4 Société d'audit | 5 |
| 1.5 Parts | 6 |
| 1.6 Cotation et négoce | 6 |
| 1.7 Conditions pour l'émission et le rachat de parts du fonds | 6 |
| 1.8 Utilisation des produits | 7 |
| 1.9 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier | 7 |
| 1.10 Valeur nette d'inventaire | 8 |
| 1.11 Rémunérations et frais accessoires | 8 |
| 1.12 Consultation des rapports | 11 |
| 1.13 Forme juridique du fonds de placement | 11 |
| 1.14 Principaux risques | 11 |
| 1.15 Gestion des risques de liquidité | 12 |
| 2. Informations sur la direction du fonds | 14 |
| 2.1 Informations générales sur la direction du fonds | 14 |
| 2.2 Autres informations sur la direction du fonds | 14 |
| 2.3 Organes d'administration et de direction | 15 |
| 2.4 Capital souscrit et libéré | 16 |
| 2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles | 16 |
| 2.6 Exercice des droits de membre et de créancier | 16 |
| 3. Informations sur la banque dépositaire | 18 |
| 3.1 Informations générales sur la banque dépositaire | 18 |
| 3.2 Autres informations sur la banque dépositaire | 18 |
| 4. Informations sur les tiers | 20 |
| 4.1 Organismes payeurs | 20 |
| 4.2 Distributeurs | 20 |
| 4.3 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles | 20 |
| 4.4 Experts en estimation | 20 |
| 5. Informations complémentaires | 21 |
| 5.1 Renseignements pratiques | 21 |
| 5.2 Publications du fonds immobilier | 21 |
| 5.3 Assurances des biens immobiliers | 21 |
| 5.4 Restrictions de vente | 21 |
| 6. Autres informations sur les placements | 23 |
| 6.1 Résultats obtenus jusqu'à présent | 23 |
| 6.2 Profil de l'investisseur type | 23 |
| 6.3 Gestion des relations avec les clients / Transfert de données vers l'étranger | 23 |
| 7. Politique de durabilité | 24 |



| | | |
|---|--|-----------|
| 7.1 | Politique d'investissement..... | 24 |
| 7.2 | Objectifs et paramètres de durabilité | 27 |
| 7.2 | Risques liés à la durabilité | 33 |
| 7.3 | Risques liés à l'approche durable..... | 34 |
| 8. | Dispositions détaillées | 36 |
| PARTIE 2: CONTRAT DE FONDS | | 37 |
| I | Principes de base..... | 38 |
| II | Droits et obligations des parties contractantes | 39 |
| III | Directives de la politique d'investissement..... | 46 |
| A | Principes d'investissement..... | 46 |
| B | Techniques et instruments d'investissement | 52 |
| C | Restrictions d'investissement..... | 53 |
| IV | Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation .. | 54 |
| V | Rémunérations et frais accessoires..... | 58 |
| VI | Reddition des comptes et audit..... | 62 |
| VII | Utilisation du résultat et distributions | 63 |
| VIII | Publications du fonds immobilier | 64 |
| IX | Restructuration et dissolution | 65 |
| X | Modification du contrat du fonds | 68 |
| XI | Droit applicable et for juridique | 69 |



Partie 1: prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent la base de toute souscription de parts du fonds immobilier.

Seules les informations contenues dans le prospectus, la fiche d'information de base ou le contrat de fonds sont valables.

1. Informations sur le fonds immobilier

1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds a été rédigé par Swiss Prime Site Solutions AG en sa qualité de direction de fonds et, avec l'accord de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé par cette dernière pour la première fois le 20 septembre 2021.

1.2 Dispositions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier

Le fonds immobilier n'a pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe soumis ni à l'impôt sur le revenu ni à l'impôt sur le capital. Les fonds immobiliers en propriété directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les produits issus de la propriété directe sont soumis à la fiscalité propre au fonds, raison pour laquelle les détenteurs de parts sont exonérés. De même, les gains en capital issus d'une propriété directe sont imposables uniquement à l'échelle du fonds immobilier.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être récupéré en intégralité par la direction du fonds pour le fonds immobilier.

Les distributions de rendement du fonds immobilier (en faveur d'investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupon séparé issus de la propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de participations ainsi que d'autres actifs ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit par le biais de leur déclaration d'impôt ou par demande de compensation séparée.



Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent réclamer le remboursement de l'impôt anticipé en vertu de l'éventuelle convention contre la double imposition conclue entre la Suisse et leur pays de domicile. En l'absence de convention, ils ne disposent d'aucun recours pour récupérer l'impôt anticipé.

Les explications juridiques s'appuient sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Des modifications de la législation, de la jurisprudence ou des décrets et pratiques des autorités fiscales demeurent expressément réservés.

L'imposition et les autres répercussions fiscales appliquées à l'investisseur détenant, achetant ou vendant des parts du fonds sont régies par la législation fiscale en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Les investisseurs souhaitant obtenir des informations à ce sujet sont invités à consulter leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (EAR):

Ce fonds immobilier est considéré comme une institution financière non déclarante aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la Norme commune de déclaration et de diligence raisonnable concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE).

FATCA:

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant FFI – Local FFI (institution financière enregistrée réputée conforme au FATCA – institution financière disposant d'une base de clientèle locale) au sens des sections 1471 à 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets connexes, FATCA).

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable court du 1^{er} octobre au 30 septembre.

1.4 Société d'audit

La société d'audit est KPMG AG, Zurich.



1.5 Parts

Les parts ne sont pas titrisées mais sont inscrites en comptabilité.

En vertu du contrat de fonds, la direction du fonds a le droit à tout moment de créer, de supprimer ou de regrouper différentes classes de parts avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Les classes de parts ne constituent pas des actifs segmentés. Par conséquent, il ne peut être exclu qu'une classe de parts assume la responsabilité des engagements d'une autre classe de parts, même si les frais ne sont en principe imputés qu'à la classe de parts à laquelle une prestation déterminée est attribuée.

1.6 Cotation et négoce

Les parts du fonds immobilier sont cotées à la SIX Swiss Exchange selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de SIX Swiss Exchange SA.

La direction du fonds assure un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier à la SIX Swiss Exchange.

La direction du fonds assure en plus un négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de la Banque Cantonale de Zurich, sans toutefois lui octroyer un droit d'exclusivité en la matière.

1.7 Conditions pour l'émission et le rachat de parts du fonds

L'émission de parts est possible à tout moment. Elles ne peuvent être émises que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le ratio de souscription pour les investisseurs déjà actifs, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres modalités dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent dénoncer leurs parts à la fin d'un exercice comptable, moyennant un préavis de 12 mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable (cf. § 17, ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit en formuler la demande par écrit au moment de la dénonciation. Tant le remboursement ordinaire que le remboursement anticipé doivent être effectués dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable (pour les produits d'investissement internationaux, dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable) (cf. § 5, ch. 5 du contrat de fonds).



La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée sur la base de la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, frais de courtage usuels, etc.) supportés en moyenne par le fonds immobilier lors du placement du montant versé et plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission est indiqué ci-après, au ch. 1.12 du prospectus.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier lors de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat est indiqué ci-après, au ch. 1.12 du prospectus.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La direction du fonds publie la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts du fonds qui en résulte dans les organes de publication simultanément à l'annonce de ces informations à la banque chargée du négoce régulier en bourse et hors bourse des parts ou au négociant en valeurs mobilières mandaté à cet effet.

1.8 Utilisation des produits

Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs en francs suisses au plus tard dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.

La direction du fonds peut en outre procéder à des distributions intermédiaires des produits.

1.9 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif d'investissement

Le fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial a pour objectif d'investissement principal de préserver la valeur des biens immobiliers du portefeuille à long terme et de générer un rendement stable pour l'investisseur.

1.9.2 Politique d'investissement

Ce fonds immobilier investit en premier lieu directement dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les investissements sont concentrés en priorité sur les immeubles à usage



commercial avec un haut degré de diversification des locataires et/ou des locataires disposant d'une notation de crédit élevée et d'une excellente réputation. La composition du portefeuille en matière d'usages à long terme privilégiera les espaces de bureaux et de vente. D'autres usages peuvent être ajoutés dans un rôle subordonné. Les immeubles à usage résidentiel ne sont pas visés en priorité, mais des biens de ce type peuvent être acquis, surtout si d'autres augmentations de valeur peuvent être réalisées grâce au potentiel de réaffectation et d'utilisation. La mise en œuvre de développements de projets doit de manière générale être possible. Grâce à une approche de gestion proactive (p. ex. repositionnement, gestion des coûts, réaffectation, développement, développement secondaire, restructuration des baux, etc.), les potentiels de création de valeur sont identifiés et concrétisés à un stade précoce.

La politique de durabilité est détaillée au chapitre 7 ci-après.

1.9.3 Recours aux produits dérivés

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires imputés à la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds

- 1% par an au maximum

Cette commission sert à financer la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution relative au fonds immobilier.

En outre, des rétrocessions et/ou des remises peuvent être versées à la direction du fonds à partir de la commission de gestion, conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire:

- 0.05% par an au maximum



Cette commission sert à financer les tâches de la banque dépositaire, telles que la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des transactions de paiement et les autres tâches mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

La banque dépositaire ne facture aucune commission au fonds immobilier pour le versement du produit annuel aux investisseurs.

Les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du contrat de fonds peuvent en outre être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans les rapports annuels et semestriels.

1.11.2 Total Expense Ratio

Le coefficient des frais totaux récurrents (Total Expense Ratio, TER_{REF}) imputés à la fortune du fonds ne doit pas dépasser 0.95% à la fin du premier exercice comptable.

1.11.3 Versement de rétrocessions et de remises

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions en compensation de l'activité de distribution de parts du fonds immobilier en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette compensation peut notamment servir à couvrir les services suivants:

- Organisation de roadshows
- Participation à des manifestations et à des salons
- Production de supports publicitaires
- Formation de personnel de distribution

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des remises, même si elles sont en définitive reversées en tout ou partie aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une divulgation transparente des informations et communiquent aux investisseurs, de leur propre chef et sans contrepartie financière, le montant des indemnités qu'ils peuvent recevoir pour l'activité de distribution.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les sommes effectivement perçues au titre de l'activité de distribution relative aux placements collectifs de capitaux de ces investisseurs.

Dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, la direction du fonds et ses mandataires peuvent, sur demande, verser des remises directement aux investisseurs. Les remises servent à réduire les frais ou coûts imputables aux investisseurs concernés. Les remises sont autorisées à condition qu'elles



- soient payées par les frais perçus par la direction du fonds et ne constituent donc pas une charge supplémentaire pour la fortune du fonds;
- soient accordées sur la base de critères objectifs;
- soient accordées à tous les investisseurs qui remplissent les critères objectifs et demandent des remises, et ce, dans les mêmes délais et dans la même mesure.

Les critères objectifs pour l'octroi de remises par la direction du fonds sont les suivants:

- Le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par l'investisseur dans le placement collectif de capitaux ou, le cas échéant, dans la gamme de produits du promoteur
- Le montant des frais générés par l'investisseur
- Le comportement de placement pratiqué par l'investisseur (p. ex. durée de placement attendue)
- La disposition de l'investisseur à soutenir le fonds pendant la phase de lancement et de constitution d'un placement collectif de capitaux
- La prise d'un engagement irrévocable de l'investisseur pour la souscription, la prise en charge et le paiement de parts jusqu'à une date limite fixée par la direction du fonds (*pre-commitment*)

Sur demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant correspondant des remises.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

- 2.5% au maximum

Commission de rachat au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

- 2.5% au maximum

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds qui résultent pour le fonds du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 17, ch. 2 du contrat de fonds)



Supplément à la valeur d'inventaire:

- 1.5% au maximum

Déduction de la valeur d'inventaire:

- 1.5% au maximum

1.11.5 Accords de partage de commissions (*commission sharing agreements*) et avantages pécuniaires (*soft commissions*)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de partage de commissions (*commission sharing agreements*).

La direction du fonds n'a pas conclu de convention relative à des *soft commissions*.

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Aucune commission d'émission ou de rachat n'est prélevée sur les placements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère en propre, directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée par une direction ou un contrôle communs ou une importante participation directe ou indirecte.

1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique du fonds de placement

Le fonds de placement est un fonds de placement de droit suisse de type «fonds immobilier» au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier repose sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) dans lequel la direction du fonds s'engage à permettre aux investisseurs de participer au fonds immobilier au prorata des parts du fonds qu'ils ont acquises et à gérer le fonds de manière indépendante et en son propre nom, conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds. La banque dépositaire participe au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont assignées par la loi et le contrat de fonds.

1.14 Principaux risques

Les principaux risques du fonds immobilier sont les risques suivants.



Risques inhérents au marché: La valeur des immeubles dépend de la conjoncture économique générale, de l'évolution spécifique de l'offre et de la demande de biens immobiliers dans les différentes régions, de l'évolution du marché des capitaux et des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que des fluctuations de l'inflation. Une mauvaise conjoncture économique peut, par exemple, entraîner une augmentation des taux de vacance des immeubles détenus.

Risques de liquidité: Le marché de l'immobilier est généralement considéré comme non liquide. Par conséquent, des répercussions négatives sur les prix peuvent se faire sentir en fonction des caractéristiques. En particulier dans le cas d'un achat ou d'une vente à court terme d'immeubles de taille importante, des concessions de prix peuvent être pratiquées lorsque les conditions et la situation du marché sont défavorables.

Risques associés à l'évaluation: L'évaluation des biens immobiliers dépend de différents facteurs. Ces derniers englobent notamment des hypothèses sur l'évolution des loyers du marché, des taux de vacance et des taux d'actualisation, qui sont déterminés par des experts en estimation indépendants dans le cadre de l'évaluation. Un prix de vente donné peut différer de la valeur de l'immeuble en fonction de la demande du marché.

Risques liés à la fluctuation des cours: La valeur des parts du fonds peut varier sous l'effet des risques susmentionnés, est sujette à des fluctuations et se fonde sur la valeur de marché respective des placements du fonds. La valeur des parts du fonds peut être amenée à fléchir sur une période prolongée et il n'y a aucune garantie que l'investisseur obtiendra un rendement spécifique ou qu'il sera en mesure de restituer les parts à la direction du fonds à un prix spécifique. Une augmentation du cours des parts ne présage pas une évolution correspondante à l'avenir et le cours des parts peut diverger sensiblement de la valeur nette d'inventaire dans certaines circonstances (prime/décote).

Risques inhérents aux projets: La construction ou la rénovation de biens immobiliers sont exposées à des risques liés à la qualité, aux coûts et aux délais, notamment dans le cas de grands projets. Des retombées négatives sur le fonds peuvent résulter de dépassements de coûts et de retards qui demeurent imprévisibles.

Risques liés aux autorisations: Dans le cadre du développement de projets, il subsiste un risque que les autorisations nécessaires ne soient pas délivrées (en temps utile) et/ou qu'elles soient retardées par des objections imprévisibles.

Les risques liés à la durabilité et à l'approche durable sont abordés dans les sections 7.2 et 7.3.

1.15 Gestion des risques de liquidité

La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. La direction du fonds évalue la liquidité du fonds de placement tous les six mois selon différents scénarios et les documente.



La direction du fonds a notamment identifié les risques suivants et prévu des mesures appropriées:

Le risque de liquidité du marché côté actif:

Il s'agit du risque de ne pas pouvoir générer suffisamment de moyens de paiement pour couvrir les obligations de paiement en temps utile, notamment en cas de demandes de rachat plus importantes que prévu.

Le risque de liquidité côté passif:

Le risque réside principalement dans le fait que les obligations, p. ex. liées à des projets de construction ou à des sorties de fonds importantes engendrées par des rachats de parts, ne puissent pas être honorées à temps ou pas suffisamment, sans pour autant avoir un impact négatif sur l'allocation du portefeuille ou entraîner l'application de décotes lors de la vente des valeurs immobilières.

Dans le cadre de la gestion des risques de liquidité, sont évalués d'une part la commercialisabilité des biens immobiliers et des portefeuilles immobiliers en tenant compte de l'environnement de marché respectif, et d'autre part le financement du fonds de placement, le rapport entre les capitaux propres et les capitaux empruntés ainsi que la durée du financement par emprunt. Des tests de résistance et des analyses de scénarios sont effectués pour évaluer le risque de liquidité. Les conclusions de ces analyses sont prises en compte dans la gestion des liquidités et des engagements.



2. Informations sur la direction du fonds

2.1 Informations générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG. La société Swiss Prime Site Solutions AG, sise à Zoug, exerce des activités d'investissement depuis sa création en 2017 en tant que société anonyme. L'autorisation d'exercer en tant que société de direction de fonds a été délivrée à Swiss Prime Site Solutions AG par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 9 septembre 2021. Le 9 août 2022, Swiss Prime Site Solutions AG a fusionné avec Akara Funds AG et Akara Real Estate Management AG et le 26 septembre 2024, Swiss Prime Site Solutions AG a fusionné avec Fundamenta Group Immobilien Holding AG.

2.2 Autres informations sur la direction du fonds

A la date du présent prospectus, la direction du fonds gère deux fonds immobiliers en Suisse, la somme totale des actifs sous gestion (GAV) dans ces fonds s'élevant à environ 500 millions de CHF au 31 décembre 2025.

En outre, la direction du fonds fournit notamment les services suivants en date du présent prospectus :

- Direction et gestion d'actifs pour Akara Property Development 1 KmGK
- Direction et conseil en placement pour des institutions de prévoyance ou des fondations de placement
- Conseil en placement pour les investisseurs qualifiés, y compris les sociétés cotées en bourse
- Administration et gestion des immeubles sous-jacents aux placements collectifs de capitaux, y compris le développement de ces immeubles et les projets de construction
- Fourniture de services à des tiers et à des placements collectifs de capitaux gérés par la direction du fonds dans le domaine du conseil stratégique, de la location, de la réalisation de projets de construction et de transactions concernant des immeubles et des portefeuilles immobiliers

Adresse de la direction du fonds:

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug
www.spssolutions.swiss



2.3 Organes d'administration et de direction

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

Président :

Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration de la société du groupe Swiss Prime Site suivante : Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que président du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)

Vice-président :

Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich (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, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, également membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich, et membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich)

Membre :

Philippe Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil (NW) (également Managing Partner chez Pvb Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)

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

- Anastasius Tschopp, 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 et membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal et Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, et membre du Conseil d'administration de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solution AG)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, COO Investment Management (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, et directeur ou membre du Conseil d'administration de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solution AG)
- Deniz Orga, de Soleure, à Uitikon, COO Swiss Prime Fondation de placement



- Ricardo Ferreira, d'Unterägeri, à Unterägeri, COO Mandates (également directeur de plusieurs véhicules de placement de Fundamenta)

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds se chiffre à 1.5 million de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est intégralement libéré.

Swiss Prime Site Solutions AG est une filiale détenue à 100% par Swiss Prime Site AG, Zoug.

2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions en matière de placement du fonds immobilier sont prises par la direction du fonds et ne font l'objet d'aucune délégation.

Les tâches partielles relevant des domaines des services du real estate controlling, de la comptabilité, de l'informatique et de l'infrastructure ainsi que des ressources humaines sont déléguées à Swiss Prime Site Management AG, Zoug.

La gérance immobilière et la comptabilité immobilière sont principalement déléguées à Wincasa AG, Winterthour.

Swiss Prime Site Management AG et Wincasa AG se distinguent par leur expérience de longue date dans les domaines délégués. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction du fonds Swiss Prime Site Solutions AG et Swiss Prime Site Management AG, respectivement Wincasa AG.

2.6 Exercice des droits de membre et de créancier

La direction du fonds exerce les droits de membre et de créancier associés aux placements des fonds sous gestion de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Les investisseurs peuvent obtenir sur demande des informations sur l'exercice des droits de membre et de créancier auprès de la direction du fonds.

Pour les affaires courantes en souffrance, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de membre et de créancier ou de déléguer cet exercice à la banque dépositaire ou à des tiers, ainsi que de renoncer à l'exercice des droits de membre et de créancier.

Pour tous les autres points à l'ordre du jour susceptibles d'avoir une incidence durable sur les intérêts des investisseurs, tels que l'exercice de droits de membre et de créancier dont jouit la



direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions expresses. Pour ce faire, elle peut s'appuyer sur les informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou des conseillers en vote et autres tiers ou sur les renseignements qu'elle apprend dans la presse.



3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Informations générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (BCV). La BCV a été créée pour une durée indéterminée par décret du Grand Conseil vaudois en date du 19 décembre 1845. Il s'agit d'une société anonyme de droit public. Son siège et sa direction sont sis Place Saint-François 14, 1003 Lausanne, Suisse. Elle peut avoir des filiales, des succursales, des antennes et des agences de représentation.

La BCV est à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de gestion de fonds d'investissement.

3.2 Autres informations sur la banque dépositaire

La BCV est une banque universelle orientée client qui compte plus de 175 ans de métier, emploie quelque 2000 collaborateurs et dispose de plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud. Sa mission consiste notamment à soutenir toutes les branches du secteur privé dans l'ensemble du canton et à aider les collectivités publiques à financer leurs activités, ainsi qu'à répondre aux besoins en matière de prêts hypothécaires. À cet effet, elle exécute toutes les opérations bancaires courantes pour son propre compte et pour le compte de tiers (art. 4 de la Loi organisant la Banque Cantonale Vaudoise [LBCV] et art. 4 des statuts de la banque). La BCV exerce ses activités principalement dans le canton de Vaud, mais peut également exercer ses activités ailleurs en Suisse et à l'étranger si cela est dans l'intérêt de l'économie vaudoise. En tant que banque cantonale, elle entend développer l'économie cantonale selon les principes du développement durable et en tenant compte de critères économiques, environnementaux et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde en dépôt de la fortune du fonds à des dépositaires tiers et centraux en Suisse et à l'étranger, pour autant que cela assure un dépôt approprié. Pour les instruments financiers, une cession n'est possible qu'auprès de dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt obligatoire en un lieu où la cession à des dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation n'est pas possible, notamment en raison de prescriptions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. La garde en dépôt par des dépositaires tiers et centraux implique que la direction du fonds n'a plus la propriété exclusive des titres déposés, mais seulement la copropriété. En outre, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à réglementation, il est peu probable qu'ils répondent aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.



La banque dépositaire engage sa responsabilité pour les dommages causés par le mandataire, sauf si elle est en mesure de démontrer qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable dans la sélection, l'instruction et la supervision.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, «FATCA»).



4. Informations sur les tiers

4.1 Organismes payeurs

L'organisme payeur est: Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne, avec toutes les agences en Suisse.

4.2 Distributeurs

Aucun distributeur directement rémunéré par le fonds immobilier n'a été mandaté pour distribuer le fonds immobilier.

4.3 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

Pour les informations concernant la délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles, voir la section 2.5 du présent document.

4.4 Experts en estimation

La direction du fonds a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts en estimation indépendants suivants:

- Laura Blaufuss, Manager Real Estate Advisory, Head Real Estate Valuation, PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
- Sebastian Zollinger, Director, Head Real Estate Advisory, PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Ces experts en estimation se distinguent par de nombreuses années d'expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et une connaissance approfondie du marché. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction du fonds Swiss Prime Site Solutions AG et les experts en estimation.



5. Informations complémentaires

5.1 Renseignements pratiques

Numéro de valeur 113 909 906
Unité de compte Francs suisses (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

Des informations complémentaires sur le fonds immobilier sont disponibles dans le dernier rapport annuel ou semestriel. En outre, les informations les plus récentes peuvent être consultées sur Internet à l'adresse www.spssolutions.swiss.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ou de dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds publie ces informations sur la plate-forme électronique de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch.

Les prix sont publiés sur la plate-forme électronique de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch, à chaque émission et rachat de parts de fonds, mais au moins tous les six mois.

5.3 Assurances des biens immobiliers

Les immeubles détenus par ce fonds immobilier sont généralement assurés contre les incendies et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages dus à des causes relevant du droit de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs consécutives à des incendies et des dégâts des eaux sont couvertes par cette couverture d'assurance. Toutefois, les dommages causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont pas assurés.

5.4 Restrictions de vente

Pour l'émission et le rachat de parts de ce fonds immobilier dans des pays étrangers, les dispositions en vigueur dans ces pays s'appliquent.

- a) Une autorisation de distribution a été obtenue pour les pays suivants:
 - Suisse
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni délivrées sur le territoire américain.



Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou délivrées à des investisseurs qui sont des *US Persons* ou qui souscrivent des parts à la demande ou pour le compte de *US Persons* ou avec des fonds fournis par des *US Persons*.

Est considérée comme *US Person* toute personne qui: (i) est une *United States Person* au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'*US Internal Revenue Code* de 1986 dans sa version en vigueur et des *Treasury Regulations* adoptées dans son cadre; (ii) est une *US Person* au sens de la *Regulation S* de l'*US Securities Act* de 1933 dans sa version en vigueur (17 CFR § 230.902(k)); (iii) n'est pas une *Non-United States Person* au sens de la *Rule 4.7* des *US Commodity Futures Trading Commission Regulations* (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)); (iv) réside aux États-Unis au sens de la *Rule 202(a)(30)-1* de l'*US Investment Advisers Act* de 1940 dans sa version en vigueur; ou (v) est un trust, une entité juridique ou toute autre structure fondée dans le but de permettre à des *US Persons* d'investir dans ce fonds immobilier.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre la vente, le courtage ou la cession de parts auprès de personnes physiques ou morales dans certains pays et territoires.



6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats obtenus jusqu'à présent

Les résultats obtenus jusqu'à présent figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel.

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de l'évolution future de la valeur du fonds immobilier.

6.2 Profil de l'investisseur type

Le fonds est destiné aux investisseurs qui ont un horizon de placement à moyen ou long terme et qui privilégient un rendement durable. Les investisseurs peuvent tolérer des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours en bourse des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

6.3 Gestion des relations avec les clients / Transfert de données vers l'étranger

Le fonds ou la direction de fonds enregistre les données des investisseurs sous forme électronique. Pour ce faire, une solution basée sur le cloud, dans laquelle les données sont transférées à des entreprises externes dont les serveurs sont situés à l'étranger, peut être utilisée. Les dispositions relatives à la communication transfrontalière de données selon l'article 6 de la loi fédérale sur la protection des données (LPD) sont respectées. En souscrivant des parts du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, les investisseurs consentent au transfert de données à l'étranger à cet effet.



7. Politique de durabilité

7.1 Politique d'investissement

La direction du fonds poursuit une politique d'investissement durable.

La politique d'investissement durable vise à atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici à 2050 sur la base des dispositions légales applicables en Suisse¹ en matière d'émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'à intégrer les aspects de durabilité dans l'ensemble du processus d'investissement et à les mettre en œuvre tout au long du cycle de vie des biens immobiliers.

En appliquant les approches de durabilité **orientation climatique** et **intégration des critères ESG** décrites ci-dessous, le fonds immobilier réalise un placement globalement durable de la fortune. Les approches de durabilité se réfèrent à l'ensemble du portefeuille immobilier (100 %) du fonds immobilier (c'est-à-dire aux acquisitions et aux biens immobiliers existants).

En appliquant ces approches de placement dans le cadre de la politique d'investissement, le fonds immobilier est compatible avec les objectifs de durabilité (compatibilité)², au-delà des objectifs financiers.

7.1.1 Approches de durabilité

Orientation climatique

La direction du fonds suit l'approche d'orientation climatique, en visant l'objectif légal de zéro émission nette de la Confédération en matière d'approvisionnement en chauffage et en électricité d'ici à 2050 au plus tard. Cela passe par le respect d'un plan de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat³ et avec l'objectif du zéro net fixé par le Conseil fédéral suisse. L'objectif à long terme pour 2050 est complété par des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040.

Par l'application de l'approche de durabilité de l'**orientation climatique**, la direction du fonds vise à réduire l'empreinte écologique en réduisant principalement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille au moyen d'objectifs concrets au fil du temps.

¹ Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG), www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2023/655/de.

² Autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité du 29 avril 2024 - (version 2.2), état au 18 septembre 2025, <https://www.am-switzerland.ch/fr/themes/sustainable-finance/autoregulation-sustainable-finance/autoregulation-version-2-2>.

³ <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2017/619/fr>



La réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du portefeuille s'effectue par des mesures de décarbonation. Pour ce faire, la direction du fonds définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre (plan de réduction des émissions de CO₂) d'ici à 2050. Afin de réduire l'intensité des émissions du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des biens immobiliers sont régulièrement mesurées. Cela a lieu dans la mesure où la direction du fonds, en tant que bailleur, est également responsable de la mise à disposition des moyens d'exploitation.

La mise en œuvre de mesures de décarbonation visant à améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables a lieu en continu dans les biens immobiliers existants ainsi que dans le cadre d'activités de construction et de rénovation. Le respect du plan de réduction des émissions de CO₂ (objectif zéro émission nette en 2050) est visé principalement par les mesures suivantes.

- Remplacement des installations de chauffage à énergie fossile par des installations sans énergie fossile
- Amélioration énergétique de l'enveloppe du bâtiment
- Mise en place d'installations photovoltaïques
- Optimisations énergétiques opérationnelles

Le taux de couverture de l'orientation climatique se rapporte à 100 % du portefeuille immobilier et le rapport est établi dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter le paragraphe 7.2.1 Environnement (E) : « Mesures de décarbonation ».

Intégration des critères ESG

Grâce à l'**intégration des critères ESG**, les critères écologiques (Environmental), sociaux (Social) et de gestion d'entreprise responsable (Governance), dits critères ESG, sont pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus de vie et d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, la transformation et la rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

En appliquant l'intégration des critères ESG, le fonds immobilier favorise la réalisation de ses objectifs climatiques (**E**nvironmental) ainsi que des objectifs qui ne sont pas directement liés aux objectifs climatiques tels que la satisfaction des locataires (**S**ocial).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de tout le portefeuille (100 %) de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG tout au long du cycle de vie des biens immobiliers.



Acquisition d'immeubles

Pour la vérification des nouveaux biens (acquisitions, développements), un audit de due diligence (audit DD) ESG est systématiquement réalisé en interne, sur la base d'inspections sur site et d'études sur documents. Cela permet d'identifier le potentiel et les risques ESG principaux et, le cas échéant, d'anticiper stratégiquement les mesures d'optimisation futures, dès le stade de l'investissement. Les audits DD existants relatifs aux acquisitions d'immeubles comprennent des critères ESG spécifiques. Les critères utilisés sont ceux du standard Construction durable Suisse SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz)⁴ tels que l'utilisation d'énergies et de matériaux de construction renouvelables dans le domaine de l'environnement, ainsi que la sécurité et le confort dans le domaine social. Tous les processus d'acquisition comprennent et respectent systématiquement des listes de contrôle de due diligence exhaustives, intégrant les critères ESG.

Dans le cadre de la due diligence menée lors d'acquisitions potentielles, l'évaluation porte avant tout sur la source d'énergie utilisée pour la production de chaleur. S'il s'agit d'une source d'énergie fossile, des coûts conformes au marché pour son remplacement par une alternative non fossile sont inclus dans l'évaluation et budgétisés en conséquence.

Outre la production de chaleur, l'enveloppe du bâtiment est également contrôlée. L'âge et la durée de vie restante de la façade, du toit et des fenêtres sont analysés et des rénovations sont prévues en conséquence. En plus de la durée de vie technique, des considérations économiques déterminent également le moment opportun pour procéder aux rénovations requises.

En termes de sécurité, ce sont surtout la conception des plans, les espaces extérieurs et l'éclairage qui sont contrôlés en vue d'une utilisation sûre. Afin d'obtenir un confort d'utilisation élevé, la luminosité naturelle et l'isolation acoustique sont notamment évaluées.

Certifications des bâtiments

La direction du fonds s'efforce de certifier les biens immobiliers existants uniquement dans des cas isolés afin d'accroître la transparence et, le cas échéant, d'appliquer les enseignements ainsi obtenus et les mesures à l'ensemble du portefeuille. Pour certains biens immobiliers existants spécifiques (p.ex. grande superficie, complexité, potentiel d'optimisation), une certification des bâtiments est donc effectuée afin d'évaluer les caractéristiques de durabilité. La certification des bâtiments existants se concentre principalement sur le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation). Le système DGNB GiB est basé sur une approche de gestion avec des objectifs et encourage l'optimisation des biens immobiliers tout au long du cycle de vie dans le cadre du processus d'amélioration continue (Plan-Do-Check-Act). Une recertification peut être effectuée à intervalles réguliers.

⁴ <https://www.snbs-batiment.ch/>.



Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

En ce qui concerne le portefeuille immobilier existant, la prise en compte effective des facteurs ESG se traduit par des exigences concrètes et des mesures correspondantes au niveau de la gestion des biens immobiliers et des projets de construction (voir paragraphe 7.2 Objectifs et paramètres de durabilité).

7.2 Objectifs et paramètres de durabilité

7.2.1 Environnement (E) : mesures de décarbonation

La direction du fonds poursuit l'objectif de zéro émission nette d'ici à 2050 au plus tard (zéro émission nette de CO₂) pour le portefeuille en ce qui concerne l'approvisionnement en chauffage et en électricité. Cela passe par le respect d'un plan de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat, et avec l'objectif de zéro émission nette d'ici à 2050 au plus tard fixé par le Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre du scope 1 et du scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)⁵. Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour effectuer le bilan des émissions de gaz à effet de serre.

- Les émissions du scope 1 se réfèrent aux émissions directes générées par le bien immobilier lui-même (p. ex. mazout, gaz naturel).
- Les émissions du scope 2 comprennent les émissions indirectes attribuées au bien immobilier (p. ex. chauffage urbain, électricité générale).
- Les émissions du scope 3 comprennent différentes émissions en amont et en aval (p. ex. émissions liées à la construction du bâtiment et à l'électricité/énergie des locataires).

Les émissions du scope 3, liées aux équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires (p. ex. électricité des locataires).

Sources de données

La consommation d'énergie et d'eau du portefeuille est principalement relevée automatiquement par un prestataire externe (p. ex. Wincasa AG, Tetrag AG) via les compteurs installés dans les biens immobiliers et saisie dans le système de gestion de l'énergie. Dans certains cas, les valeurs de consommation sont collectées en interrogeant les locataires ou les fournisseurs d'énergie.

⁵ <https://ghgprotocol.org/>.



Plan de réduction des émissions de CO₂: pour tous les biens immobiliers (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les biens immobiliers. La planification des investissements sur 10 ans est complétée à partir des objectifs à long terme, et les mesures de rénovation en aval, qui doivent être prévues jusqu'en 2050 sur la base de la durée de vie des éléments de construction, sont prises en compte.

Afin de replacer le plan de réduction du CO₂ dans le contexte des objectifs climatiques internationaux, la courbe de référence du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM⁶) est actuellement utilisée pour le parcours climatique de 1,5 degré pour l'immobilier en Suisse (pondérée selon la répartition des utilisations dans le portefeuille). Le CRREM propose des trajectoires de décarbonation transparentes, fondées sur une méthode scientifique et répondant aux objectifs de l'Accord de Paris sur le Climat de limiter la hausse globale des températures à 2 °C et si possible à 1,5 °C (par rapport au niveau préindustriel). Avec ce dispositif, les émissions de CO₂ d'un bâtiment peuvent être évaluées tout au long de sa période d'utilisation et comparées aux objectifs de décarbonation.

Un plan cible suisse pour le secteur du bâtiment, conformément à la loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (LCI), est actuellement en cours d'élaboration. La direction du fonds observe le processus de développement et s'efforce de s'orienter sur les plans cibles spécifiques à la Suisse.

Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. Le remplacement des systèmes de production de chaleur à énergies fossiles par des alternatives non fossiles, ainsi que la rénovation complète de l'enveloppe des bâtiments, constituent les principaux champs d'intervention impactant directement le niveau des émissions de CO₂. Afin de planifier l'ensemble des mesures concernées et de les coordonner, les dispositions du plan de réduction des émissions de CO₂ sont intégrées progressivement dans la stratégie de bâtiment de chaque bien immobilier.

Le plan de réduction des émissions de CO₂ est actualisé chaque année et publié dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Plan d'investissement durable: des mesures spécifiques sont développées pour le portefeuille existant, dans une optique d'amélioration continue des facteurs ESG. Tous les immeubles font l'objet d'une planification stratégique de la durabilité sur dix ans. À cette fin, des spécialistes externes de la durabilité (p. ex. Wincasa AG) inspectent tous les bâtiments et créent un plan de rénovation durable sur dix ans, comprenant la budgétisation des coûts et les effets par rapport au plan de réduction des émissions de CO₂. Ce plan prescrit des

⁶ <https://crrem.org/crrem-pathways/>



mesures pour améliorer la durabilité des immeubles existants et s'applique automatiquement en tant que base d'évaluation des mesures de rénovation éventuelles des futures acquisitions. La mise en œuvre du plan d'investissement durable conditionne la réalisation de l'objectif de baisse des émissions de CO₂ pour chaque bien immobilier, et ainsi pour l'ensemble du portefeuille. Le plan d'investissement durable est donc établi pour chaque immeuble dans les douze semaines suivant son acquisition, puis régulièrement mis à jour.

Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble afin de réduire le besoin en énergie externe. Il s'agit par exemple de remplacer la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en émissions, et de rénover dans le même temps l'enveloppe du bâtiment. Le passage aux énergies renouvelables intervient à la fin de la durée de vie d'un générateur de chaleur après une analyse menée en accord avec la stratégie immobilière de l'Asset Manager.

Mesures de substitution : investissement dans des installations ou des dispositifs supplémentaires minimisant les émissions de CO₂ à l'intérieur ou autour du bâtiment. Cela passe notamment par la production d'électricité à zéro émission sur le site ; cette électricité peut être consommée directement au niveau de l'immeuble, ou injectée dans le réseau public (p. ex. remplacement du mix électrique polluant du réseau public par de l'électricité photovoltaïque sans émission, issue de panneaux solaires, ou par de l'électricité hydraulique).

Optimisations de l'exploitation : l'optimisation de l'exploitation vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers en portefeuille par le biais de mesures sélectionnées à court et à long terme. Des mesures d'optimisation de l'exploitation sont systématiquement mises en œuvre dans le cadre d'inspections sur site. La mise en œuvre de mesures d'optimisation en cours d'exploitation visant à réduire au minimum la consommation d'énergie et les émissions consiste par exemple à régler de manière optimale les installations techniques du bâtiment, à adapter les durées de fonctionnement des installations, à réduire les températures de préchauffage, à remplacer les petits composants nécessitant des travaux de maintenance (ampoules – LED, vannes de chauffage défectueuses, etc.), à acheter du biogaz plutôt que du gaz naturel, etc.

Objectifs

L'objectif est de ramener les émissions de gaz à effet de serre à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2022. Concernant le mix de vecteurs énergétiques, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050.



Objectifs 2050 :

- Scope 1+2 : -100 % kgCO₂e/m² SRE*/an (année de référence 2022)
- Part des énergies renouvelables 80 %

Objectif intermédiaire 2030 :

- Scope 1+2 : - 50 % kgCO₂e/m² SRE*/an (année de référence 2022)

Objectif intermédiaire 2040 :

- Scope 1+2 : - 80 % kgCO₂e/m² SRE*/an (année de référence 2022)

* Surface de référence énergétique

Il n'existe aucune garantie que le fonds immobilier atteigne effectivement l'objectif de zéro émission nette ou l'un des jalons intermédiaires d'ici à 2050.

Aucun objectif n'a été défini pour les émissions du scope 3 (priorité à la construction). À cet effet, la direction du fonds surveillera l'évolution du marché et la disponibilité des données et, le cas échéant, définira ultérieurement les objectifs pour les émissions du scope 3. Pour réduire les émissions du scope 3, la direction du fonds met déjà en œuvre des mesures qualitatives, dans la mesure où cela est techniquement et économiquement possible, par exemple :

- Densification du parc existant (p. ex. surélévations, extensions)
- Promotion de la flexibilité de l'utilisation et de l'économie circulaire
- Priorité aux matériaux durables et aux méthodes de construction respectueuses des ressources

Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier figurent dans le rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel⁷.

Indices environnementaux

Afin d'accroître la transparence et de garantir un contrôle constant des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, les chiffres clés environnementaux suivants sont collectés et publiés chaque année.

- Taux de couverture
- Mix de vecteurs énergétiques
- Consommation d'énergie
- Intensité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre

⁷ https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_fr.pdf



Les chiffres clés pertinents pour l'environnement sont calculés à l'aide de l'actuelle méthodologie REIDA⁸, conformément aux directives de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland). REIDA (Real Estate Investment Data Association) a pour objectif de mettre en place des possibilités de comparaison transparentes dans toute la Suisse pour le calcul des émissions de CO₂ des biens immobiliers. Pour ce faire, REIDA met à disposition une plateforme sur laquelle des normes sont établies en ce qui concerne les facteurs de conversion et la méthodologie de calcul.

La direction du fonds ne dispose pas des données énergétiques complètes de tous les biens immobiliers existants du fonds immobilier. Le taux de couverture du fonds immobilier, c'est-à-dire la part des biens immobiliers existants du fonds immobilier pour lesquels des données de consommation d'énergie (mesurées) sont disponibles, est de 100 % selon le calcul de la REIDA de décembre 2025. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est publié dans le rapport annuel.

La consommation d'énergie pour le chauffage/le refroidissement et l'électricité des parties communes pour les installations du bâtiment est mesurée en kilowattheures (kWh). L'intensité énergétique est calculée en divisant la consommation d'énergie par la surface déterminante (kWh/m²_{SRE}).

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en équivalents CO₂ (CO₂e). Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en multipliant les consommations d'énergie par des facteurs d'émission spécifiques à l'énergie. L'intensité résulte des émissions de gaz à effet de serre divisées par la surface déterminante (kgCO₂e/m²_{SRE}).

Vérification de la réalisation des objectifs

Afin de mesurer de manière fiable les progrès quant à la réalisation des objectifs définis et de pouvoir réagir en temps utile aux changements, les émissions actuelles effectivement mesurées sont relevées chaque année (chiffres clés environnementaux) et le plan de réduction est adapté conformément à la planification d'investissement actuelle (planification sur 10 ans) et publié chaque année dans le rapport annuel du fonds immobilier. Cela permet d'assurer la transparence sur les progrès réalisés et de soutenir l'orientation stratégique vers un portefeuille qui vise l'objectif zéro émission nette de la Confédération d'ici à 2050.

7.2.2 Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

Le recueil actif des besoins des locataires permet de mieux identifier leurs centres d'intérêt et d'en assurer une meilleure prise en compte dans le cadre de la gérance immobilière. De cette façon, la valeur à long terme augmente pour les locataires, lesquels sont des parties prenantes importantes.

⁸ www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.



Enquête de satisfaction des locataires

Afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant. Le feed-back ainsi obtenu donne lieu à des actions concrètes destinées à augmenter la satisfaction des locataires. Ces mesures seront regroupées dans un catalogue et mises en œuvre en permanence en étroite collaboration entre la gestion d'actifs et la gérance.

7.2.3 Gouvernance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

Lors de l'édition du rapport annuel, la direction du fonds rend compte en toute transparence de la performance du fonds immobilier en matière de durabilité. En outre, le fonds immobilier participe actuellement au classement mondial des performances ESG, une initiative du « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB)⁹, qui fait référence dans le secteur immobilier et financier. Le GRESB analyse et compare des produits de placement immobilier à l'aune de critères ESG standards. La direction du fonds est également signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies, dits UN PRI¹⁰. Ces principes visent à mettre en évidence l'impact des activités d'investissement en termes environnementaux, sociaux et de gestion d'entreprise (ESG) et à aider les signataires à intégrer ces aspects dans leurs décisions d'investissement.

- Rapport de durabilité : dans le cadre du rapport annuel¹¹, les investisseuses et investisseurs sont informés chaque année de la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et jalons intermédiaires du fonds. Le rapport de durabilité documente les progrès quant à la réalisation des objectifs à l'aide du plan de réduction des émissions de CO₂ et des chiffres clés environnementaux. En outre, les résultats des notations et des indices de référence ESG, ainsi que les principaux résultats de l'enquête menée auprès des locataires, sont publiés.
- Benchmarking ESG L'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB constitue une notation globale de durabilité du fonds immobilier. L'actuelle participation au GRESB soutient la mise en œuvre des mesures d'amélioration continue du portefeuille.
- Notation PRI En novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). Par cette signature, SPSS souligne sa volonté de prendre en compte les critères ESG (Environmental, Social et Governance) dans ses décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

⁹ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁰ <https://www.unpri.org/>.

¹¹ https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf



7.2 Risques liés à la durabilité

Les risques liés à la durabilité constituent des événements et des conditions résultant du changement climatique en lien avec des thèmes écologiques, sociaux ou de gouvernance d'entreprise (thèmes ESG). On distingue ainsi les risques physiques et les risques de transition.

En cas de survenance effective ou potentielle, les risques liés à la durabilité peuvent avoir des répercussions négatives importantes sur la valeur du fonds immobilier. Les risques liés à la durabilité peuvent notamment entraîner une grave détérioration de la situation financière et de la rentabilité du fonds immobilier et avoir un impact considérable sur le niveau d'évaluation de l'investissement.

Environnemental :

Les risques physiques sont liés à des événements causés par le changement climatique tels que la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (p. ex. vents violents ou fortes précipitations entraînant des inondations) et ont un impact direct sur le portefeuille immobilier.

Social :

Problèmes de sécurité liés à la construction et aux matériaux de construction ; incidents dans le domaine de la santé et de la sécurité, tels que blessures et décès.

Gouvernance :

Les risques de transition proviennent de la réaction de la société au changement climatique, comme l'émergence de nouveaux cadres législatifs, sociaux, économiques et technologiques (p. ex. le durcissement de la réglementation concernant l'utilisation des énergies renouvelables et les exigences minimales en matière d'efficacité énergétique).

Au niveau du fonds, l'évaluation de l'impact potentiel des risques liés à la durabilité et la définition de mesures appropriées pour gérer ces risques de manière proactive, conformément aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures¹² (TCFD) sur les risques financiers liés à la problématique climatique, figure dans le rapport annuel du groupe Swiss Prime Site¹³.

En outre, la majeure partie des effets des risques physiques est couverte par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

Les critères ESG définis par la direction du fonds permettent de réduire les risques de transition en mesurant les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie

¹² <https://www.fsb-tcf.org/>

¹³ https://sps.swiss/fileadmin/user_upload/redakteure/gruppe/pdf/geschaeftsberichte/de/Report_2024_fr.pdf.



du portefeuille et en les présentant à l'aide de chiffres clés définis (chiffres clés pertinents pour l'environnement).

Par ailleurs, dans le cadre de son processus d'investissement, la direction du fonds intègre les risques pertinents liés à la durabilité dans ses décisions de placement et les évalue en permanence.

7.3 Risques liés à l'approche durable

L'absence de normes communes dans le domaine de l'investissement durable peut conduire à des approches différentes dans la définition des critères ESG (Environmental, Social, Governance) et dans la réalisation des objectifs ESG. Il n'existe actuellement aucun cadre universel de critères ESG obligatoires à prendre en compte pour garantir la durabilité de placements immobiliers. L'absence d'une norme établie rend difficile la comparaison de différents produits financiers durables en matière d'objectifs de placement durable. Les évaluations menées par la direction du fonds comportent donc une certaine subjectivité et une marge d'appréciation dans l'application et l'interprétation des approches durables dans le processus d'investissement. Pour le processus d'analyse, la direction du fonds se base sur les données de consommation des gérances immobilières qu'elle a mandatées ainsi que sur celles d'autres prestataires tiers, dont la qualité des données ne peut être vérifiée que de manière limitée. Lors de l'analyse des données, il est parfois délibérément fait appel à des prestataires de services tiers afin de maintenir les évaluations et la qualité aussi élevées que possible. Par conséquent, la direction du fonds est dans une certaine mesure tributaire de la qualité et de la ponctualité des données obtenues.

Malgré des mécanismes de contrôle appropriés, il n'est pas possible d'exclure totalement un risque d'erreur ou une couverture incomplète des données pendant une période sous revue.

L'objectif de zéro émission nette à l'horizon 2050 de la direction du fonds dépend notamment de différents facteurs externes tels que la durée des procédures d'obtention de permis de construire, la disponibilité des énergies renouvelables, les exigences réglementaires, les délais de livraison, le développement de nouveaux matériaux et technologies durables, etc., qui peuvent retarder la réalisation des objectifs.

En outre, le Conseil fédéral risque de devoir durcir ou réviser l'objectif climatique 2050 ainsi que les jalons intermédiaires correspondants. La mise en œuvre de l'approche de durabilité de l'orientation climatique est mesurée sur la base de plans de réduction et de chiffres clés définis (notamment les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'énergie, l'intensité énergétique). Les chiffres clés sont basés sur des données collectées directement ou obtenues auprès de prestataires tiers, dont l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être vérifiées que de manière limitée et dont la disponibilité ne peut être garantie. En outre, il existe un risque que le plan de réduction défini par la direction du fonds ne puisse pas être respecté ou que son respect puisse entraîner une augmentation des coûts pour le fonds immobilier.



La prise en compte de la politique de durabilité de ce fonds immobilier peut entraîner une augmentation des investissements et des coûts de maintenance dans le cas où les conditions-cadres changeraient.



8. Dispositions détaillées

Toutes les autres informations relatives au fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la liste de l'ensemble des rémunérations et frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier ainsi que l'utilisation du résultat, figurent en détail dans le contrat de fonds.



Partie 2: contrat de fonds

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type « fonds immobilier »
(ci-après dénommé « fonds immobilier »)



I Principes de base

§ 1 Désignation; raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. La dénomination Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial désigne un fonds de placement contractuel de type fonds immobilier (le « fonds immobilier ») au sens des art 25 ss. en combinaison avec les art. 58 ss. de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG, dont le siège est à Zoug.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, dont le siège est à Lausanne.
4. En application de l'art. 78 al. 4 de la LPCC et à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a exempté ce fonds de placement de l'obligation d'effectuer des versements en numéraire.



II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Le contrat de fonds

Les relations juridiques entre les investisseurs, d'une part, et la direction du fonds et la banque dépositaire, d'autre part, sont régies par le présent contrat de fonds et les dispositions pertinentes de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 La direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier de manière indépendante et en son nom propre pour le compte des investisseurs. Elle prend notamment les décisions relatives à l'émission de parts, aux investissements et à leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et fixe les prix d'émission et de rachat ainsi que les modalités de distribution des bénéfices. Elle fait valoir tous les droits afférents au fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et veillent exclusivement à préserver les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une bonne gestion des affaires. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux sous leur gestion et fournissent des informations sur tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations perçues par des tiers, notamment les commissions, remises ou autres avantages patrimoniaux.
3. La direction du fonds peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate exclusivement des personnes disposant des capacités, des connaissances et de l'expérience nécessaires à cette activité ainsi que des autorisations requises. Elle instruit et surveille soigneusement les tiers mandatés.

La direction du fonds reste responsable du respect des obligations prudentielles et garantit la protection des intérêts des investisseurs dans le cadre de la délégation de tâches. La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions en matière de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation nécessaire.

4. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre une modification de ce contrat de fonds à l'autorité de surveillance pour approbation (voir § 26).



5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers conformément aux dispositions du § 24 ou le dissoudre conformément aux dispositions du § 25.
6. La direction du fonds a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, d'être libérée des engagements qu'elle a contractés dans l'exercice régulier de ses fonctions et d'être remboursée des frais qu'elle a encourus pour exécuter ces engagements.
7. La direction du fonds est responsable envers l'investisseur du respect des dispositions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières qui composent le fonds immobilier.
8. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui leur sont apparentées ne peuvent reprendre aucune valeur immobilière du fonds immobilier ou en céder au fonds.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des parties apparentées si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts en estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ces experts permanents ou de leur employeur ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que les prix d'achat et de vente de la valeur immobilière et les coûts de transaction sont conformes au marché.

Après conclusion de la transaction, la direction du fonds établit un rapport avec les détails des différentes valeurs immobilières reprises ou transférées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou du transfert, avec le rapport d'estimation des experts en estimation permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente de l'expert en estimation indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC).

Dans le cadre de son audit, la société d'audit confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.

La direction du fonds doit mentionner dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des parties apparentées.

§ 4 La banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde en dépôt la fortune du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non gagées et les actions des sociétés immobilières. Elle se charge de



l'émission et du rachat des parts du fonds ainsi que des transactions de paiement pour le fonds immobilier. Pour la gestion courante des valeurs immobilières, elle peut disposer de comptes tenus par des tiers.

2. La banque dépositaire garantit que, pour les transactions portant sur la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais usuels. Elle avertit la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans le délai usuel et exige de la contrepartie une compensation pour l'actif concerné, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire tient les registres et comptes requis de manière à pouvoir distinguer à tout moment les actifs gardés en dépôt des différents fonds de placement.

Pour les actifs qui ne peuvent pas être pris en dépôt, la banque dépositaire vérifie que la direction du fonds en est propriétaire et tient un registre sur ces actifs.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et veillent exclusivement à préserver les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une bonne gestion des affaires. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux sous leur gestion et fournissent des informations sur tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations perçues par des tiers, notamment les commissions, remises ou autres avantages patrimoniaux.
5. La banque dépositaire peut confier la garde en dépôt de la fortune du fonds à des dépositaires tiers et collectifs en Suisse ou à l'étranger pour assurer un dépôt approprié. Elle contrôle et surveille si le dépositaire tiers ou le dépositaire central qu'elle a mandaté
 - a) dispose d'une organisation opérationnelle appropriée, des garanties financières et des qualifications professionnelles requises pour la nature et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
 - b) est soumis à des audits externes réguliers permettant de garantir que les instruments financiers sont en sa possession;
 - c) détient les actifs reçus de la part de la banque dépositaire de manière que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds en vérifiant régulièrement la correspondance avec le portefeuille;
 - d) respecte la réglementation applicable à la banque dépositaire en ce qui concerne l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.



La banque dépositaire engage sa responsabilité pour les dommages causés par le mandataire, sauf si elle est en mesure de démontrer qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable dans la sélection, l'instruction et la supervision. Le prospectus contient des explications sur les risques associés à la cession de la garde en dépôt à des dépositaires tiers et centraux.

Pour les instruments financiers, une cession au sens du paragraphe précédent n'est possible qu'auprès de dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt obligatoire en un lieu où la cession à des dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation n'est pas possible, notamment en raison de prescriptions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. Dans ce cas, le prospectus doit informer les investisseurs que la garde est confiée à un dépositaire tiers ou central non soumis à réglementation.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions de placement sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que l'utilisation des bénéfices est conforme aux dispositions du contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable de la sélection des placements effectuée par la direction du fonds dans le cadre des règles de placement.
7. La banque dépositaire veille à ce que le cercle des investisseurs soit toujours limité à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3, et 3ter LPCC et du § 5, ch. 1 du présent contrat de fonds. À cette fin, elle peut notamment fonder le contrôle du cercle d'investisseurs sur une confirmation écrite d'un intermédiaire financier soumis à surveillance, pour autant que celui-ci y confirme que les investisseurs inscrits auprès de lui sont, à sa connaissance, qualifiés pour le placement en s'assurant de la qualification des investisseurs inscrits auprès de lui par des procédés ou des contrôles réguliers. Si la banque dépositaire constate que les investisseurs ne remplissent pas les critères énoncés au § 5, ch. 1, elle en avise immédiatement la direction du fonds.
8. La banque dépositaire a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, d'être libérée des engagements qu'elle a contractés dans l'exercice régulier de ses fonctions et d'être remboursée des frais qu'elle a encourus pour exécuter ces engagements.
9. La banque dépositaire et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui leur sont apparentées ne peuvent reprendre aucune valeur immobilière du fonds immobilier ou en céder au fonds.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des parties apparentées si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts en



estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ces experts permanents ou de leur employeur ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que les prix d'achat et de vente de la valeur immobilière et les coûts de transaction sont conformes au marché.

Dans le cadre de son audit, la société d'audit confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.

§ 5 Les investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. À la conclusion du contrat et au paiement en numéraire, les investisseurs acquièrent à l'encontre de la direction du fonds une créance de participation à la fortune et au produit du fonds immobilier. Au lieu d'un versement en numéraire, l'investisseur peut, à sa demande et avec l'accord de la direction du fonds, effectuer un apport en nature conformément aux dispositions du § 17, ch. 8. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne sont tenus de payer au fonds immobilier que la part qu'ils ont souscrite. Leur responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier est exclue.
4. Les investisseurs peuvent obtenir à tout moment auprès de la direction du fonds des informations sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire par part. Si les investisseurs font valoir leur intérêt pour des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction du fonds, telles que l'exercice de droits de membre et de créancier, la gestion des risques ou les apports en nature, la direction du fonds doit également leur fournir en tout temps des informations à ce sujet. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert effectue une enquête sur la matière à éclaircir et leur remette un rapport à ce sujet.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds au terme de chaque exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois et exiger le paiement en numéraire de leur part au fonds immobilier.

Moyennant certaines conditions, la direction du fonds peut racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable après la fin de cet exercice (cf. § 17, ch. 2).

Tant le remboursement ordinaire que le remboursement anticipé doivent être effectués dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.



6. Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles du fonds pour la participation au fonds immobilier. Ils sont par ailleurs tenus d'informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent faire l'objet d'un rachat obligatoire par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif si:
 - a) cela est nécessaire pour protéger la réputation de la place financière, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles de participation à ce fonds immobilier.
8. En outre, les parts d'un investisseur peuvent faire l'objet d'un rachat obligatoire par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif si:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible de porter atteinte de manière significative aux intérêts économiques des autres investisseurs, en particulier si cette participation peut entraîner des désavantages fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation des dispositions d'une loi nationale ou étrangère qui leur est applicable, du présent contrat de fonds ou du prospectus;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont lésés, en particulier lorsque certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages pécuniaires par des souscriptions systématiques et des rachats consécutifs immédiats en exploitant les décalages temporels entre la détermination des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (*market timing*).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment différentes classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est elle-même pas segmentée. Cette participation peut différer en raison de charges de coûts ou de distributions spécifiques à la classe ou en raison de produits spécifiques à la classe, et les différentes classes de parts peuvent



donc avoir une valeur nette d'inventaire différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des charges de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont annoncés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent différer en matière de structure de coûts, de devise de référence, de couverture du risque de change, de distribution ou de thésaurisation des produits, de placement minimum et de cercle d'investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'à la classe de parts à laquelle une prestation donnée est fournie. Les rémunérations et les frais qui ne peuvent pas être clairement attribués à une classe de parts sont imputés aux différentes classes de parts au prorata de la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est actuellement pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas titrisées, mais sont inscrites en comptabilité au nom de l'investisseur. L'investisseur n'a pas le droit d'exiger la remise d'un certificat de parts.



III Directives de la politique d'investissement

A Principes d'investissement

§ 7 Respect des règles de placement

1. Pour la sélection des différents placements et pour la mise en œuvre de la politique d'investissement conformément au § 8, la direction du fonds respecte les principes et les restrictions proportionnelles mentionnés ci-après (voir § 15) dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Ces restrictions portent sur la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées à tout moment. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux restrictions d'investissement deux ans après la fin de la période de souscription (lancement).
2. Si les restrictions sont dépassées en raison de l'évolution du marché, les investissements doivent être ramenés au niveau autorisé dans un délai raisonnable tout en préservant les intérêts des investisseuses et investisseurs.

§ 8 Politique d'investissement

1. Le fonds investit en principe sa fortune directement dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les investissements sont concentrés en priorité sur les immeubles à usage commercial avec un haut degré de diversification des locataires et/ou des locataires disposant d'une notation de crédit élevée et d'une excellente réputation. La composition du portefeuille en matière d'usages à long terme privilégiera les espaces de bureaux et de vente. D'autres usages peuvent être ajoutés dans un rôle subordonné. Les immeubles à usage résidentiel ne sont pas visés en priorité, mais des biens de ce type peuvent être acquis, surtout si d'autres augmentations de valeur peuvent être réalisées grâce au potentiel de réaffectation et d'utilisation. La mise en œuvre de développements de projets doit de manière générale être possible. Grâce à une approche de gestion proactive (p. ex. repositionnement, gestion des coûts, réaffectation, développement, développement secondaire, restructuration des baux, etc.), les potentiels de création de valeur sont identifiés et concrétisés à un stade précoce.

La direction du fonds poursuit une politique d'investissement durable (cf. chiffre 5 ci-après).

2. Les placements suivants sont autorisés pour ce fonds immobilier :
 - a) Les biens immobiliers, y compris leurs accessoires
Sont considérés comme des biens immobiliers :



- i. Les immeubles à usage commercial
- ii. Les bâtiments à usage mixte
- iii. Les bâtiments résidentiels au sens d'immeubles à usage d'habitation (appartements, appartements d'étudiants, micro-logements, hôtels, home médicalisé ou pour personnes âgées, etc.)
- iv. Les propriétés par étage
- v. Les terrains à bâtir (y compris les objets voués à la démolition) et les bâtiments en cours de construction ; les terrains non bâtis doivent être aménagés et adaptés à une construction immédiate et doivent disposer d'un permis de construire juridiquement valable pour leur construction Les travaux de construction doivent pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire correspondant.
- vi. Les immeubles en droit de superficie (y compris les bâtiments et les servitudes de construction)

La copropriété ordinaire de biens immobiliers est autorisée à condition que la direction du fonds puisse exercer une influence déterminante, c'est-à-dire qu'elle détienne la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) Les participations à des sociétés immobilières et créances à l'encontre de telles sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ou la location et le fermage de biens immobiliers propres, à condition que les deux tiers au moins de leur capital et de leurs voix soient réunis dans le fonds immobilier
- c) Les parts de fonds immobiliers suisses ainsi que de sociétés d'investissement immobilier sises en Suisse qui sont négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public

Sous réserve des dispositions du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle conjoint ou par une participation directe ou indirecte.

- e) Les cédules hypothécaires ou autres droits contractuels de gage immobilier

Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec une mention indiquant qu'ils appartiennent au fonds immobilier.

3. La direction du fonds a le droit de faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. En pareil cas, elle peut créditer le compte de produits du fonds immobilier pour la période de préparation, de construction ou de rénovation de l'immeuble d'un intérêt de construction au taux usuel du marché pour les terrains à bâtir et les immeubles en construction, pour autant que les coûts ne dépassent pas la valeur vénale estimée.



4. La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Les détails de cette gestion sont publiés dans le prospectus.
5. La direction du fonds poursuit une politique d'investissement durable.

La politique d'investissement durable vise à atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici à 2050 sur la base des dispositions légales applicables en Suisse en matière d'émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'à intégrer les enjeux de durabilité à l'ensemble du processus d'investissement et à les mettre en œuvre tout au long du cycle de vie des biens immobiliers.

En appliquant les approches de durabilité **orientation climatique** et **intégration des critères ESG**, le fonds immobilier réalise un placement globalement durable de la fortune. Les approches de durabilité se réfèrent à l'ensemble du portefeuille immobilier (100 %) du fonds immobilier (c'est-à-dire aux acquisitions et aux biens immobiliers existants).

En appliquant ces approches de placement dans le cadre de la politique d'investissement, le fonds immobilier est compatible avec les objectifs de durabilité (compatibilité), au-delà des objectifs financiers.

Orientation climatique

La direction du fonds a pour objectif d'atteindre zéro émission nette pour l'approvisionnement en chauffage et en électricité d'ici à 2050 au plus tard. Cela passe par le respect d'un plan de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif du zéro net fixé par le Conseil fédéral. L'objectif à long terme pour 2050 est complété par des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du scope 1 et du scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol¹⁴ (GHG Protocol). Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour effectuer le bilan des émissions de gaz à effet de serre.

- Les émissions du scope 1 se réfèrent aux émissions directes générées par le bien immobilier lui-même (p. ex. mazout, gaz naturel).
- Les émissions du scope 2 comprennent les émissions indirectes attribuées au bien immobilier (p. ex. chauffage urbain, électricité générale).
- Les émissions du scope 3 comprennent différentes émissions en amont et en aval (p. ex. émissions liées à la construction du bâtiment et à l'électricité/énergie des locataires).

¹⁴ <https://ghgprotocol.org/>



Les émissions du scope 3, liées aux équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires (p. ex. électricité des locataires).

La consommation d'énergie et d'eau du portefeuille est principalement relevée automatiquement par un prestataire externe (p. ex. Wincasa AG, Tetrag AG) via les compteurs installés dans les biens immobiliers et saisie dans le système de gestion de l'énergie. Dans certains cas, les valeurs de consommation sont collectées en interrogeant les locataires ou les fournisseurs d'énergie.

Intégration des critères ESG

Grâce à l'**intégration des critères ESG**, les critères écologiques (**E**nvironmental), sociaux (**S**ocial) et de gestion d'entreprise responsable (**G**overnance), dits **critères ESG**, sont pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus de vie et d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, la transformation et la rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs). En appliquant l'intégration des critères ESG, le fonds immobilier favorise la réalisation de ses objectifs climatiques (**E**nvironmental) ainsi que des objectifs qui ne sont pas directement liés aux objectifs climatiques tels que la satisfaction des locataires (**S**ocial).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de tout le portefeuille (100 %) de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG tout au long du cycle de vie des biens immobiliers.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable, des mesures et des objectifs sont appliqués dans les domaines suivants :

Environment (E) : mesures de décarbonation

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les biens immobiliers (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les biens immobiliers. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM¹⁵ (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de décarbonation 1,5 °C défini pour une application en Suisse. Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener les émissions de gaz à effet de serre à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 80 % d'ici à 2040, en prenant

<https://crrem.org/crrem-pathways/>



comme référence les valeurs de l'année 2022. Concernant le mix de vecteurs énergétiques, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier font partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel¹⁶.

- Plan d'investissement durable : tous les biens immobiliers font l'objet d'une planification stratégique de la durabilité sur dix ans. À cette fin, des spécialistes externes de la durabilité (p. ex. Wincasa AG) inspectent tous les bâtiments et créent un plan de rénovation durable sur dix ans, comprenant la budgétisation des coûts et les effets par rapport au plan de réduction des émissions de CO₂. Ce plan prescrit des mesures pour améliorer la durabilité des biens immobiliers existants.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment afin d'augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment et de réduire ainsi la consommation d'énergie externe.
- Mesures de substitution : investissement dans des installations ou des dispositifs supplémentaires minimisant les émissions de CO₂ à l'intérieur ou autour du bâtiment.
- Optimisations de l'exploitation : l'optimisation de l'exploitation vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers en portefeuille par le biais de mesures sélectionnées à court et à long terme.

Indices environnementaux : Afin d'accroître la transparence et de garantir un contrôle constant des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, les chiffres clés environnementaux suivants sont collectés et publiés chaque année.

- Taux de couverture
- Mix de vecteurs énergétiques
- Consommation d'énergie
- Intensité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Les chiffres clés pertinents pour l'environnement sont calculés à l'aide de l'actuelle méthodologie REIDA¹⁷, conformément aux directives de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland). REIDA (Real Estate Investment Data Association) a pour objectif de mettre en place des possibilités de comparaison transparentes dans toute la Suisse pour le calcul des émissions de CO₂ des biens immobiliers. Pour ce faire, REIDA met à disposition une plateforme sur laquelle des normes sont établies en ce qui concerne les facteurs de conversion et la méthodologie de calcul.

¹⁶ https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_de.pdf

¹⁷ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>



Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

- Enquête de satisfaction des locataires : Afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

Rapport de durabilité : dans le cadre du rapport annuel¹⁸, les investisseuses et investisseurs sont informés chaque année de la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et jalons intermédiaires du fonds. Le rapport de durabilité documente les progrès quant à la réalisation des objectifs à l'aide du plan de réduction des émissions de CO₂ et des chiffres clés environnementaux. En outre, les résultats des notations et des indices de référence ESG, ainsi que les principaux résultats de l'enquête menée auprès des locataires, sont publiés.

- Benchmarking ESG : le score global de durabilité du fonds immobilier résulte de l'évaluation annuelle de la performance ESG du portefeuille d'après le GRESB¹⁹. L'objectif de l'actuelle participation au GRESB est la mise en œuvre de mesures d'amélioration continues du portefeuille.
- Notation PRI²⁰ : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

Des explications détaillées sur les différentes mesures et objectifs, la politique de durabilité appliquée ainsi que les risques liés à la durabilité figurent au chiffre 7 du prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit garder une part suffisante de la fortune du fonds sous la forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous la forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et ces avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres devises dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. Sont considérés comme engagements les emprunts contractés, les obligations découlant de la marche des affaires ainsi que toutes les obligations découlant de parts dénoncées.
3. Sont considérés comme valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance dont la durée ou la durée résiduelle est inférieure ou égale à 12 mois.

¹⁸ https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/IFC/Berichte_und_Factsheets/IFC_Jahresbericht_2025_fr.pdf

¹⁹ <https://www.gresb.com/nl-en/>

²⁰ <https://www.unpri.org/>



4. Sont considérés comme avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme dont l'échéance ne dépasse pas 12 mois, ainsi que les limites de crédit fermement consenties par une banque jusqu'à 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit sont à prendre en compte dans la limite maximale de mise en gage autorisée conformément au § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe dont la durée ou la durée résiduelle est inférieure ou égale à 24 mois peuvent être détenues comme garantie pour des projets de construction à venir.

B Techniques et instruments d'investissement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds n'exerce pas d'activité de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de prise en pension.

§ 12 Produits dérivés

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas octroyer de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances à l'encontre des sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou d'autres droits contractuels de gage immobilier.
2. La direction du fonds peut contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Mise en gage des immeubles

1. La direction du fonds peut mettre en gage des immeubles et céder les droits de gage à titre de garantie.
2. La charge grevant l'ensemble des biens immobiliers ne doit toutefois pas dépasser en moyenne un tiers de la valeur vénale.



Afin de garantir la liquidité, la charge peut être temporairement et exceptionnellement portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés. Le cas échéant, la société d'audit doit se prononcer sur les conditions selon l'art. 96, al. 1^{bis}, OPCC dans le cadre de l'audit du fonds immobilier.

C Restrictions d'investissement

§ 15 Répartition des risques et restrictions afférentes

1. Les placements doivent être répartis par type d'objet, par type d'usage, par âge, par structure de bâtiment et par emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur au moins dix immeubles. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction et les parcelles contiguës sont considérés comme un seul et même immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. En outre, dans un souci de mise en œuvre de la politique d'investissement visée au § 8, la direction du fonds observe les restrictions d'investissement suivantes par rapport à la fortune du fonds:
 - a) Terrains à bâtir, y compris les objets destinés à la démolition et les constructions commencées (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. v, jusqu'à 30 % au maximum;
 - b) Immeubles en droit de superficie jusqu'à un maximum de 30%
 - c) Cédules hypothécaires et droits contractuels de gage immobilier jusqu'à un maximum de 10%
 - d) Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier jusqu'à un maximum de 25%
 - e) Placements au sens des lettres a) et b) ci-avant, cumulés, jusqu'à un maximum de 40%
 - f) Bâtiments résidentiels au sens de biens immobiliers à usage d'habitation (appartements, appartements d'étudiants, micro-logements, hôtels, maisons de retraite et de soins, etc.) jusqu'à un maximum de 50%



IV Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et désignation d'experts en estimation

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses (CHF) à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants à la fin de chaque exercice comptable et, le cas échéant, lors de l'émission de parts. En outre, elle peut faire procéder à un tel contrôle de la valeur vénale dans le cadre d'une éventuelle cotation du fonds immobilier. La direction du fonds mandate à cet effet au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts en estimation indépendants avec l'approbation de l'autorité de surveillance. L'inspection des terrains par les experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition/aliénation d'immeubles, la direction du fonds doit faire estimer ceux-ci au préalable. Pour les aliénations, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire, sous réserve que l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'aient pas changé de manière significative.
3. Les investissements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués selon les cours courants du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours courant n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement obtenu s'ils étaient vendus soigneusement au moment de l'estimation. En pareil cas, la direction du fonds applique des modèles et des principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont régulièrement négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément aux dispositions du ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit: le prix d'évaluation de ces investissements est ajusté successivement au prix de rachat, en partant du prix d'acquisition net, tout en maintenant constant le rendement de l'investissement calculé à partir de celui-ci. En cas de changement significatif des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence d'un prix de marché actuel, l'évaluation est généralement basée sur l'évaluation



d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements significatifs des conditions de marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est effectuée conformément à la directive de l'Asset Management Association Switzerland en vigueur pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation de terrains à bâtir et de constructions en cours est basée sur le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer à la fin de l'exercice comptable les immeubles en cours de construction qui sont cotés à la valeur vénale.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Cette valeur est arrondie à CHF 0.01.

§ 17 Émission et rachat de parts, négoce et apports en nature

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais les parts ne peuvent être émises que par tranches. La direction du fonds propose en premier lieu les nouvelles parts aux investisseurs déjà actifs.

Dans le cadre d'apports en nature, il n'y a toutefois aucune obligation de proposer les nouvelles parts en premier lieu aux investisseurs déjà actifs.

2. Le rachat de parts est régi par les dispositions du § 5, ch. 5. La direction du fonds peut racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable après la fin de cet exercice si:
 - a) l'investisseur en fait la demande par écrit au moment de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs qui ont sollicité un rachat anticipé peuvent être satisfaits.

En outre, la direction du fonds doit assurer le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'une société d'investissement ayant leur siège en Suisse. Les modalités sont précisées dans le prospectus.



Toutefois, lorsque les cours sont fixés par la banque ou la société d'investissement, les cours qui apparaissent sur le marché peuvent diverger considérablement de la valeur nette d'inventaire effective ou indicative des parts. En outre, l'évolution des prix du marché des parts reflète souvent l'évolution générale des marchés de capitaux et de biens immobiliers, et non l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds immobilier.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est basé sur la valeur nette d'inventaire par part calculée conformément au § 16. Lors de l'émission, la valeur nette d'inventaire est majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, frais de courtage usuels, etc.) qui résultent en moyenne pour le fonds immobilier du placement du montant versé. Dans le cas de rachats, sont déduits de la valeur nette d'inventaire les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier du fait de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le prospectus et dans la fiche d'information de base. En outre, pour les émissions et les rachats de parts, une commission d'émission visée au § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire ou une commission de rachat visée au § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction du fonds peut à tout moment suspendre l'émission de parts et rejeter les demandes de souscription ou de conversion de parts.
5. Dans l'intérêt de tous les investisseurs, la direction du fonds peut reporter temporairement et exceptionnellement le rachat des parts si:
 - a) un marché qui sert de base à l'évaluation d'une partie significative de la fortune du fonds est fermé ou si le négoce sur un tel marché est restreint ou suspendu;
 - b) une urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre existe;
 - c) les transactions deviennent impraticables pour le fonds immobilier en raison de restrictions sur le change ou de restrictions sur d'autres transferts d'actifs;
 - d) un grand nombre de parts sont dénoncées et les intérêts des autres investisseurs peuvent en être affectés de manière significative.
6. La direction du fonds communique immédiatement la décision d'ajournement à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et, de manière appropriée, aux investisseurs.
7. Aucune part n'est émise aussi longtemps que le rachat des parts est reporté pour les motifs énoncés au ch. 5, let. a) à c).



8. En cas de souscription, chaque investisseur peut demander à apporter des placements à la fortune du fonds au lieu d'un versement en numéraire («apport en nature» ou *contribution in kind*). La demande doit être faite en même temps que la souscription. La direction du fonds n'a aucune obligation d'accepter les apports en nature. La direction du fonds statue à sa seule discrétion sur les apports en nature et n'approuve ces opérations que si leur exécution est entièrement conforme à la politique d'investissement du fonds immobilier et que les intérêts des autres investisseurs n'en sont pas lésés.

Les frais encourus dans le cadre d'un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

En cas d'apport en nature, la direction du fonds établit un rapport contenant des informations sur les différents placements cédés, la valeur vénale de ces placements à la date de référence de la cession, le nombre de parts émises ou rachetées en contrepartie et les éventuelles compensations de solde en numéraire. Pour chaque apport en nature, la banque dépositaire vérifie le respect du devoir de loyauté par la direction du fonds ainsi que l'évaluation des placements cédés et des parts émises ou rachetées, par rapport à la date de référence déterminante. La banque dépositaire signale immédiatement toute réserve ou objection à la société d'audit.

Les transactions d'apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.



V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

1. Pour l'émission de parts, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être facturée à l'investisseur pour un montant maximum de 2.5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum en vigueur est indiqué dans le prospectus.
2. Pour le rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être facturée à l'investisseur pour un montant maximum de 2.5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum en vigueur est indiqué dans le prospectus.
3. Pour l'émission et le rachat de parts, la direction du fonds prélève également au profit de la fortune du fonds les frais accessoires supportés par le fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé ou de la vente de la partie des placements correspondant à la part dénoncée (cf. § 17, ch. 3). Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le prospectus.
4. Pour le versement du produit de la liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier, une commission de 0.5% peut être facturée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires imputés à la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et l'activité de distribution relative au fonds immobilier, la direction du fonds facture, au fonds immobilier, une commission de 1% maximum sur la fortune totale du fonds par an, qui est débitée *pro rata temporis* de la fortune du fonds à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion, incluant la commission de distribution). Le taux de la commission de gestion effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel et semestriel.
2. Pour la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire mentionnées au § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.05% au maximum de la fortune totale du fonds par an (commission de la banque dépositaire). Le paiement est effectué trimestriellement sur la base du total de la fortune du fonds au terme du trimestre précédent. Le taux de la commission de la banque dépositaire effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel et semestriel.



3. La banque dépositaire ne facture aucune commission au fonds de placement pour le versement du produit annuel aux investisseurs.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des frais suivants qu'elles ont engagés dans le cadre de l'exécution du contrat de fonds:
 - a) Les frais d'achat et de vente de placements, notamment les frais de courtage usuels, les commissions, les impôts et les taxes, ainsi que les frais de contrôle et de maintien de normes de qualité pour les placements physiques
 - b) Les taxes de l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ou de tout compartiment
 - c) Les frais annuels de l'autorité de surveillance
 - d) Les honoraires de la société d'audit pour l'audit annuel ainsi que pour les certificats relatifs à la constitution, à la modification, à la liquidation, à la fusion ou au regroupement de fonds immobiliers
 - e) Les honoraires des conseillers juridiques et fiscaux en rapport avec la constitution, les modifications, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ainsi que la représentation générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs
 - f) Les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais de communication aux investisseurs, y compris les frais de traduction, dans la mesure où ils ne sont pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds
 - g) Les frais d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier
 - h) Les frais dus à l'enregistrement éventuel du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, à savoir les commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et la rémunération du représentant ou de l'organisme payeur à l'étranger
 - i) Les frais liés à l'exercice des droits de vote ou des droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes
 - j) Les frais et honoraires en rapport avec la propriété intellectuelle enregistrée au nom du fonds immobilier ou avec les droits d'utilisation du fonds immobilier



- k) Tous les frais encourus par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour prendre des mesures extraordinaires visant à protéger les intérêts des investisseurs
 - l) Les frais et émoluments liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds
 - m) Les frais liés à une éventuelle cotation du fonds immobilier
5. En outre, la direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des frais suivants qu'elles ont engagés dans le cadre de l'exécution du contrat de fonds:
- a) Les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, à savoir les commissions de courtage usuelles du marché, les frais de conseil et d'avocat, les frais de notaire et autres ainsi que les impôts
 - b) Les frais de courtage usuels payés à des tiers dans le cadre de locations initiales de biens immobiliers
 - c) Les frais usuels pour la gestion des biens immobiliers par des tiers
 - d) Les charges immobilières, notamment les frais de maintenance et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les taxes de droit public et les coûts des prestations de service et d'infrastructure, pour autant qu'ils soient coutumiers du marché et ne soient pas supportés par des tiers
 - e) Les honoraires des experts en estimation indépendants et de tout autre expert intervenant pour des clarifications servant les intérêts des investisseurs
 - f) Les frais de conseil et de procédure liés à la représentation générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs
6. La direction du fonds peut prélever une commission pour ses efforts déployés dans le cadre des activités suivantes, pour autant que l'activité ne soit pas exercée par des tiers:
- a) L'achat et la vente de biens immobiliers à hauteur de 2% au maximum du prix d'achat ou de vente; une indemnité de 2% au maximum peut également être facturée pour la reprise de biens-fonds et d'immeubles (apports en nature). Les commissions d'achat et de vente des courtiers externes sont comptabilisées séparément.



- b) La construction de bâtiments, les rénovations et les transformations jusqu'à un maximum de 9% des coûts de construction
 - c) La gestion des biens immobiliers jusqu'à un maximum de 5% des revenus locatifs bruts annuels
7. Les coûts, taxes et impôts liés à la construction, à la rénovation et à la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels de planificateurs et d'architectes, les frais d'obtention de permis de construire et de raccordement, les frais liés à l'octroi de servitudes, etc.) sont directement imputés au coût de revient des placements immobiliers.
 8. Les frais visés au ch. 4, let. a, et au ch. 5, let. a, sont directement ajoutés au prix de revient ou déduits de la valeur de vente.
 9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à leur direction et à leur personnel sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit conformément au § 19.
 10. Conformément aux dispositions du prospectus, la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions en compensation de l'activité de distribution de parts du fonds et des remises en vue de réduire les frais et coûts imputés au fonds immobilier qui sont facturés à l'investisseur.
 11. Si la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle conjoint ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas imputer au fonds immobilier les commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.



VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable court du 1^{er} octobre au 30 septembre.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans les deux mois qui suivent la clôture du premier semestre de l'exercice comptable.
5. Le droit à l'information de l'investisseur en vertu du § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit contrôle si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les dispositions légales et contractuelles ainsi que les règles de déontologie de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés figure dans le rapport annuel.



VII Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs en francs suisses au plus tard dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.

La direction du fonds peut en outre procéder à des distributions intermédiaires des produits.

Jusqu'à 30% du produit net peut être reporté à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter l'intégralité du produit net à compte nouveau si

- le produit net de l'exercice comptable en cours et les produits reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et
 - le produit net de l'exercice comptable en cours et les produits reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.
2. Les bénéfices en capital réalisés sur la cession de biens et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou conservés pour être réinvestis.



VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le support imprimé ou électronique indiqué dans le prospectus. Tout changement d'organe de publication doit être signalé dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les synthèses des modifications substantielles du contrat de fonds, avec mention des offices auprès desquels le texte des modifications peut être obtenu gratuitement, et les avis de changement de direction du fonds et/ou de banque dépositaire, de création, de suppression ou de regroupement de classes de parts ainsi que de dissolution du fonds immobilier. Les modifications requises par la loi, qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle peuvent être exemptées de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «hors commissions» pour chaque émission et rachat de parts dans l'organe de publication mentionné dans le prospectus. Les prix sont publiés au moins une fois par mois.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche d'information de base ainsi que les rapports annuels ou semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.



IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers en transférant les actifs et les engagements du ou des fonds immobiliers repris au fonds immobilier reprenneur au moment du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur à concurrence du montant correspondant. Les éventuelles fractions sont payées en numéraire. Au moment du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat de fonds du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Des fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants sont fondamentalement concordants en ce qui concerne les dispositions suivantes:
 - la politique d'investissement, les techniques d'investissement, la répartition des risques et les risques associés à l'investissement,
 - l'utilisation du produit net et des bénéfices en capital,
 - le type, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, des commissions d'émission et de rachat ainsi que des frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (frais de courtage, autres frais, taxes) qui peuvent être imputés à la fortune du fonds ou aux investisseurs,
 - les conditions de rachat,
 - la durée du contrat et les conditions de sa dissolution;
 - d) la fortune des fonds immobiliers concernés sont évalués, le rapport d'échange calculé et les actifs et les engagements repris le même jour;
 - e) ni les fonds immobiliers ni les investisseurs n'encourent de frais de ce fait.

Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.



3. Si la durée prévue de l'opération de regroupement est supérieure à un jour, l'autorité de surveillance peut accorder un sursis temporaire au rachat des parts des fonds immobiliers concernés.
4. La direction du fonds soumet à l'autorité de surveillance, pour examen, les modifications prévues du contrat de fonds et le regroupement envisagé, ainsi que le plan de regroupement, au moins un mois avant la date de publication prévue. Le plan de regroupement contient des informations sur les motifs du regroupement, la politique d'investissement des fonds immobiliers concernés et les éventuelles différences entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, le calcul du rapport d'échange, les éventuelles différences de rémunération, les éventuelles répercussions fiscales pour les fonds immobiliers ainsi que l'avis de la société d'audit des placements collectifs compétente.
5. La direction du fonds publie dans les organes de publication des fonds immobiliers concernés, au moins deux mois avant la date de référence qu'elle a fixée, les modifications prévues du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le projet de regroupement et sa date, avec le plan de regroupement. Ce faisant, elle informe les investisseurs qu'ils peuvent, dans un délai de 30 jours à compter de la dernière publication/communication, émettre des objections aux modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'autorité de surveillance ou exiger le rachat de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie directement la bonne exécution du regroupement et formule des observations à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds notifie à l'autorité de surveillance la conclusion du regroupement et publie sans délai un avis de conclusion du regroupement, la confirmation de la société d'audit sur la bonne exécution et le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers concernés.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant du fonds immobilier repreneur et dans l'éventuel rapport semestriel à établir au préalable. Un rapport final révisé doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement ne relève pas des comptes annuels ordinaires.

§ 25 Durée du fonds immobilier et dissolution

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. La direction du fonds ou la banque dépositaire peut prononcer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.



3. Le fonds immobilier peut être dissous sur décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas d'une fortune nette d'au moins 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au plus tard un an après la fin de la période de souscription (lancement) ou un délai plus long octroyé par l'autorité de surveillance à la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds.
4. La direction du fonds signale immédiatement la dissolution à l'autorité de surveillance et la publie dans l'organe de publication.
5. Après résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la dissolution du fonds immobilier a été décidée par l'autorité de surveillance, celui-ci doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation exige un délai plus long, le produit peut être versé par tranches. Avant de procéder au paiement final, la direction du fonds doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance.



X Modification du contrat du fonds

§ 26

Si le présent contrat de fonds est amené à être modifié, ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur a la possibilité de faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication/communication correspondante. Dans cette publication, la direction du fonds informe les investisseurs des modifications du contrat de fonds qui sont examinées et dont la conformité à la loi est déterminée par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent également demander le versement de leurs parts en numéraire, sous réserve du délai contractuel. Les cas visés au § 23, ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance, demeurent réservés.



XI Droit applicable et for juridique

§ 27

1. Le fonds immobilier est régi par le droit suisse, notamment la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 et l'Ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for juridique est le siège de la direction du fonds.

2. La version allemande du contrat de fonds fait foi pour l'interprétation du contrat de fonds.
3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 13 mars 2026.
4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 9 décembre 2025.
5. Dans le cadre de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions selon l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC et se prononce sur leur conformité à la loi.

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 10 mars 2026

La direction du fonds:
Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

La banque dépositaire:
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne