



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 pour investisseurs qualifiés

5^{ème} ÉMISSION

Prospectus d'émission

Période de souscription :	du 27 octobre au 7 novembre 2025, 12h00 (CET)
Rapport de souscription :	Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part existante. Huit (8) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.
Prix de souscription :	CHF 107.58 net par nouvelle part
Libération :	14 novembre 2025
Direction de fonds :	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Clearing :	SIX SIS, Olten
Numéro de valeur / ISIN :	Parts : 113909906 / CH1139099068 Droits de souscription : 149442198 / CH1494421980

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	4
2.1	Contenu du Prospectus	4
2.2	Absence de recommandation	4
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	Attribution des droits de souscriptions	10
5.5	Prix de souscription	10
5.6	Exercice du droit de souscription	10
5.7	Négoce des droits de souscription et indemnité compensatoire pour les droits de souscription non exercés	11
5.8	Souscription libre	11
5.9	Libération	12
5.10	Restrictions de vente	12
5.11	Livraison des titres	12
5.12	Jouissance	12
5.13	Force Majeure	12
6.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL	13
6.1	Destination du produit de l'émission	13
6.2	Marché immobilier cible	13
6.3	Chiffres clés au 31.03.2025 (rapport semestriel non audite)	13
6.4	Évolution de la distribution durant les 3 dernières années	13
6.5	Évolution de la VNI par part durant les 3 dernières années	13
6.6	Modifications de capital durant les dernières années	14
6.7	Modifications de portefeuille depuis le dernier rapport semestriel au 31 mars 2025	14
6.8	Perspectives du Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial	14
7.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	15
8.	CONTACTS	16
8.1	Direction de fonds	16
8.2	Banque dépositaire	16
9.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	17

ANNEXE 1: RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITE AU 31.03.2025

ANNEXE 2: PROSPECTUS AVEC CONTRAT DE FONDS INTEGRE

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 pour investisseurs qualifiés (ci-après : « SPSS IF Commercial ») 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 IF Commercial. 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 IF Commercial 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.

Pour toute information détaillée au sujet du SPSS IF Commercial, il est renvoyé au contrat de fonds avec annexe dans sa version actuelle de avril 2025 (ainsi qu'une éventuelle version plus actuelle). Le contrat de fonds avec annexe dans sa version la plus actuelle peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds ou auprès de la banque dépositaire.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds SPSS IF Commercial, 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 IF Commercial 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 (qui est disponible à l'adresse internet suivante : <https://www.swissbanking.ch/fr/telechargements>).

3. RISQUES

Risques d'investissement

Le fonds SPSS IF Commercial 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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 et développement du portefeuille

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 cinq ans après le lancement.

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 IF Commercial sont négociées hors bourse. Il n'existe donc qu'un marché à la liquidité limitée, raison pour laquelle il ne peut être garanti que les parts puissent être négociées sur le marché hors bourse 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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.

Les parts du fonds SPSS IF Commercial ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que de l'art. 4 al. 3 à 5. et de l'art. 5 al. 1 LSFin.

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 IF Commercial units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to request the registration or authorisation of the SPSS IF Commercial units or to offer or otherwise to investors of the SPSS IF Commercial units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of SPSS IF Commercial 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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 IF Commercial 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 Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (ci-après "SPSS IF Commercial ") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

**au maximum 389'959 parts Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF) Commercial (SPSS IF Commercial).**

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 389'959 parts.

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 27 octobre au 7 novembre 2025, 12h00 (CET).

5.3 Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part existante. Huit (8) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

5.4 Attribution des droits de souscriptions

Dès le 27 octobre 2025, les parts seront traitées ex-droit. La date d'attribution des droits est le 28 octobre 2025 (après clôture du marché).

5.5 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 107.58** net par nouvelle part SPSS IF Commercial.

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 non audité au 31 mars 2025, plus les bénéfices accumulés jusqu'à la date de libération. Les bénéfices accumulés jusqu'à la date de libération se basent sur le budget de l'exercice en cours, les gains en capital réalisés, et sur les estimations de valeur vénale des experts indépendants à la date du 30 septembre 2025. La VNI estimée à la date de libération est de CHF 106.20 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 0.80%, ce qui correspond à CHF 0,85. Les frais accessoires d'achat forfaitaires s'élèvent à 0,50%, ce qui correspond à CHF 0,53.

5.6 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. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

5.7 Négocier des droits de souscription et indemnité compensatoire pour les droits de souscription non exercés

Le droit de souscription ne fait pas l'objet d'un marché officiel pendant la période de souscription. Il peut toutefois être librement transféré ou négocié, notamment par l'intermédiaire de la banque dépositaire. La Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) est à la disposition des investisseurs pour enregistrer les ordres d'achat et de vente des droits de souscription durant la période du 27 octobre au 5 novembre 2025. La valeur des droits de souscription transférés est soumise à des fluctuations et ne peut dès lors pas être garantie. Il n'y a notamment aucune garantie qu'un marché actif pour les droits de souscription se développe effectivement pendant cette période. Les droits de souscription non exercés feront l'objet, à l'expiration de la période de souscription, d'une compensation à un prix unitaire selon les modalités présentées ci-dessous. En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

En cas de souscription intégrale ou de sursouscription (donc dans la mesure où, au terme de la période du souscription, le nombre de droits demandés est supérieur ou égal au nombre de droits disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante :

Moyenne des cours de clôture (cours acheteur) du teneur de marché pour la période du 27 octobre 2025 au 07 novembre 2025, moins le prix d'émission (commission d'émission et frais accessoires d'achat forfaitaires incluses) :

$$\text{Compensation du droit de souscription} = \frac{\text{cours moyen} - \text{prix d'émission}}{\text{nombre de parts existantes} / \text{nombre de nouvelles parts}}$$

En cas de sous-souscription (donc dans la mesure où, au terme de la période de souscription, le nombre de droits demandés est inférieur au nombre de droits disponibles), le prix unitaire attribué en compensation des droits de souscription non exercés sera calculé selon la méthode suivante :

Moyenne des cours de clôture (cours acheteur) du teneur de marché pendant la période du 27 octobre 2025 au 07 novembre 2025, moins le prix d'émission (commission d'émission et frais accessoires d'achat forfaitaires incluses), multipliée par le nombre de droits de souscription demandés, et divisée par le nombre de droits de souscription disponibles :

$$\text{Compensation du droit de souscription} = \frac{\text{cours moyen} - \text{prix d'émission}}{\text{nombre de parts existantes} / \text{nombre de nouvelles parts}} * \frac{\text{nombre de droits demandés}}{\text{nombre de droits disponibles}}$$

À défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

5.8 Souscription libre

Une souscription libre est possible pour les investisseurs existants qui souhaitent sursouscrire en plus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (qui ne détient pas de droits de souscription au début de la période de souscription). Ces investisseurs sont appelés "nouveaux investisseurs".

Ces nouveaux investisseurs seront invités à remplir le bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix à payer par part sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 107.58 par part (la commission d'émission et les frais annexes sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Si, à la fin de la période de souscription et après prise en compte des droits de souscription exercés, la demande de parts dépasse l'offre correspondante, la direction du fonds décidera de l'attribution et des réductions éventuelles selon des critères objectifs qu'elle aura établis.

5.9 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 14 novembre 2025.

5.10 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 IF Commercial ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Les parts du fonds SPSS IF Commercial ne peuvent être proposées, vendues ni livrées aux États-Unis.

Il est interdit de proposer, vendre, ou livrer des parts de ce fonds à tout investisseur qui aurait la qualité de *US Person* ou qui souscrirait des parts pour le compte, ou à l'aide de fonds mis à leur disposition par, des personnes ayant la qualité de *US Person*

5.11 Livraison des titres

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

5.12 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit, à partir du 1er octobre 2024, au dividende pour l'exercice social 2024/2025, qui se termine le 30 septembre 2025.

5.13 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, notamment par :

- l'acquisition d'immeubles supplémentaires ; et par

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 31.03.2025 (rapport semestriel non audité)

Fortune totale du fonds	CHF 439'268'124
Fortune nette du fonds	CHF 319'628'669
Valeur d'inventaire par part	CHF 102.46
Distribution par part	n.a.
TER (REF GAV)	0.71%
Nombre d'immeubles	17
Rendement du placement	3.18%
Taux de perte sur loyer	1.89%
Coefficient d'endettement	23.83%

Les performances passées ne préjugent pas des performances présentes ou futures.

6.4 Évolution de la distribution durant les 3 dernières années

- CHF 3,50 pour l'exercice 2021/22 (date ex 18.11.2022 / paiement 9.12.2022).
- 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).

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

- CHF 105,75 au 30.09.2022
- CHF 104,06 au 30.09.2023
- CHF 104,20 au 30.09.2024

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

6.7 Modifications de portefeuille depuis le dernier rapport semestriel au 31 mars 2025

Depuis la clôture semestrielle au 31 mars 2025, les biens suivants ont été achetés pour le portefeuille du fonds :

- Dietikon, Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10, valeur vénale (évaluation d'acquisition) CHF 31.137 millions
- Untersiggenthal, Schiffmühlestrasse 34a, 34b, valeur vénale (évaluation d'acquisition) CHF 16.615 millions

Depuis la clôture semestrielle au 31 mars 2025, les biens suivants ont été vendus du portefeuille du fonds :

- Burgdorf, Emmentalstrasse 14, prix de vente CHF 8.7 millions
- Dietikon, Kirchstrasse 20, prix de vente CHF 17.35 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 IF Commercial, 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. Après la constitution d'un portefeuille initial très robuste, loué à long terme, les risques relatifs aux flux de trésorerie peuvent maintenant être diversifiés - et donc réduits - par l'effet d'acquisitions supplémentaires. À l'heure actuelle, de nouveaux actifs d'une valeur totale de 50 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, 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 semestriel non audité au 31 mars 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.

Zoug, le 20 octobre 2025

La direction de fonds

Swiss Prime Site Solutions AG

La Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport semestriel au 31.03.2025

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	L'essentiel en bref
05	Informations sur le fonds et organisation
08	Rapport d'activité de la direction du fonds
12	Principaux chiffres clés
13	Structure du portefeuille
14	Compte de fortune
16	Compte de résultat
18	Annexe
20	Inventaire des immeubles
25	Rapport d'évaluation

L'essentiel en bref

Données de base		31.03.2025	31.03.2024
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	102.46	100.80
Cours de clôture (Mid) ¹	CHF	104.00	100.50
Valeur de marché ¹	CHF	324 445 992	235 446 878
Agio/Disagio	%	1.51%	-0.30%

Compte de fortune		31.03.2025	31.03.2024
Valeur vénale des bâtiments	CHF	435 600 000	432 959 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	439 268 124	436 509 326
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	319 628 669	236 149 733
Coefficient d'endettement ²	%	23.83%	43.34%

Indications de rendement et de performance		01.10.2024– 31.03.2025	01.10.2023– 31.03.2024
Distribution	CHF	aucun	aucun
Rendement de distribution	%	n.a.	n.a.
Taux de distribution	%	n.a.	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	3.06%	1.09%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	2.18%	1.05%
Rendement du placement	%	3.18%	1.14%
dont rendement de cash-flow	%	2.78%	2.75%
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0.40%	-1.61%
Performance ³	%	9.85%	1.08%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) ⁴	%	0.71%	0.65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV) ⁴	%	1.29%	1.22%

Compte de résultat		01.10.2024– 31.03.2025	01.10.2023– 31.03.2024
Résultat net	CHF	8 606 292	6 430 383
Loyers	CHF	11 256 170	11 323 286
Taux de perte sur loyer	%	1.89%	1.63%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	Ans	5.78 ans	5.54 ans

1) Négocie uniquement hors bourse sur le marché secondaire

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

3) Calcul basé sur les cours bid

4) Calcul pour les 12 derniers mois

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, Zurich
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 :

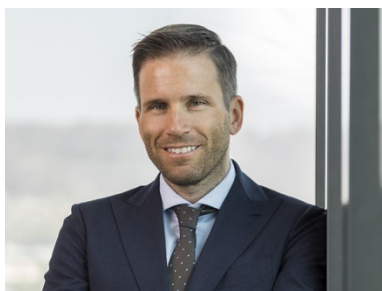
- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, également en tant que président du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, 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)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon (AG), COO Investment Management (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Ricardo Ferreira, de Unterägeri, à Unterägeri (ZG), COO Mandates
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Fondation de placement (également directeur de Luise Verwaltung GmbH en Allemagne – partie du groupe de placements SFP Living+ Europe)

Mise en oeuvre 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

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:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- Informatique et infrastructure
- Human Ressources



Photo: Oberer Steig 18/20, 6430 Schwyz

Rapport d'activité de la direction du fonds

Le fonds Swiss Prime Site Solution Investment Funds Commercial (SPSS IFC) a enregistré une augmentation significative de son bénéfice par rapport à l'exercice précédent et a réalisé un rendement de placement de 3.2% au semestre 2024/2025. Le taux de vacance toujours bas de 1.6% ainsi que la hausse des revenus locatifs ont entraîné un rendement de cash-flow de 2.8% après 6 mois. Les jalons stratégiques visant à atteindre les objectifs en matière de distribution et de réduction des capitaux de tiers ont été dépassés : le revenu net par certificat de parts a été augmenté, 63% de l'objectif de distribution a déjà été atteint à la fin du 1^{er} semestre et le coefficient d'endettement a pu être réduit à 24%.

Généralités

Le SPSS IFC clôture le semestre 2024/2025 avec un rendement de placement de 3.18% (1^{er} semestre 2023/2024 : 1.14%). Le rendement de placement se compose d'un rendement de cash-flow de 2.78% (1^{er} semestre 2023/2024 : 2.75%) et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0.4% (1^{er} semestre 2023/2024 : -1.61%). Nous avons ainsi largement dépassé notre objectif de rendement de cash-flow pour le 1^{er} semestre, qui était compris entre 1.75 et 2.0%.

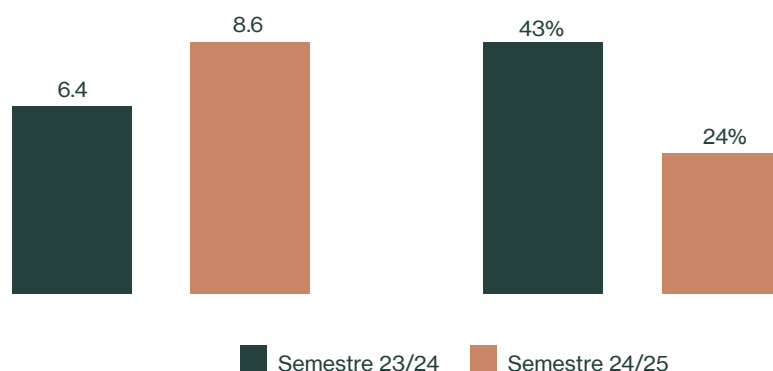
Conformément à la stratégie, le financement du fonds a été orienté de manière plus défensive. Au semestre 2024/2025, le coefficient d'endettement s'élève à 24%, ce qui signifie que le fonds satisfait déjà les exigences légales en vue de l'expiration de l'autorisation exceptionnelle concernant la limite de charge maximale d'ici fin 2026.

Principaux indicateurs financiers

- **Revenu net** : le revenu net a augmenté d'environ 34% pour atteindre 8.6 millions de CHF (1^{er} semestre 2023/2024 : 6.4 millions de CHF), ce qui représente une nette amélioration du résultat. Les principaux moteurs de cette évolution ont été un taux de location toujours élevé, des conditions de financement optimisées et des effets positifs de l'augmentation de capital.
- **Rendement de cash-flow** : l'augmentation des revenus nets a entraîné une augmentation du rendement de cash-flow (de 2.75 à 2.78%).
- **Coefficient d'endettement** : le coefficient d'endettement a été réduit de manière significative par rapport au semestre 2023/2024 (de 43 à 24%).

Résultat net
(en MCHF)

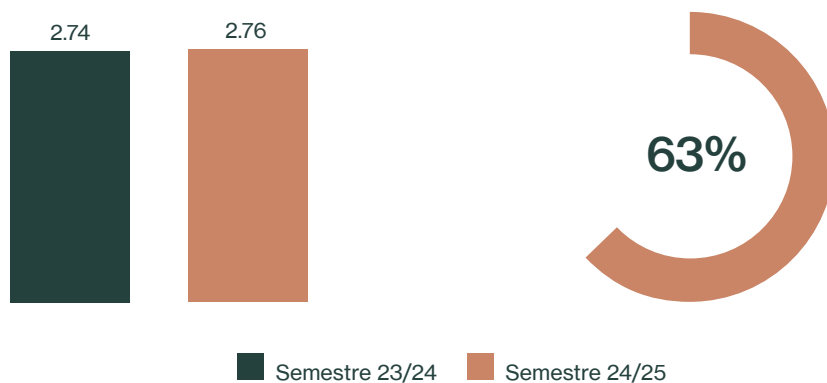
Coefficient d'endettement
(date de référence)



- **Revenu net par certificat de part** : le revenu net par certificat de part a encore augmenté par rapport à l'année précédente et s'élève à CHF 2.76 par certificat de part à la fin du semestre. Ainsi, 63% de la distribution annuelle visée de CHF 4.40 par certificat de part ont déjà été réalisés à la fin du semestre.

Résultat net par certificat de part (en CHF)

Réalisation du distribution annuel (distribution cible : 4,40 CHF/part)



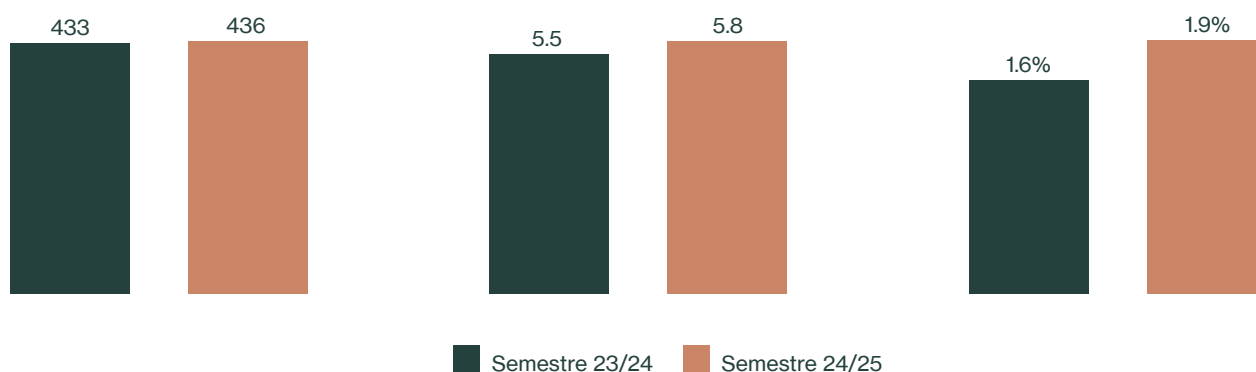
Principaux chiffres clés du portefeuille :

- **Revenus locatifs** : en comparaison directe (L4L) avec le semestre 2023/2024, les revenus locatifs ont augmenté de 2.6%. La croissance des loyers se compose à hauteur de 1.5% d'augmentations liées à de nouvelles locations et à des relocations, et à hauteur de 1.1% d'ajustements des contrats de location existants sur la base des clauses d'indexation convenues contractuellement.
- **Taux de perte sur loyer** : le taux de perte sur loyer s'est stabilisé à un niveau bas de 1.9% (1^{er} semestre 2023/2024 : 1.6%) et se compose d'un taux de vacance de 1.6% et d'une perte de recouvrement de 0.3%.
- **Durée restante des contrats de bail (WAULT)** : la durée restante moyenne pondérée des contrats de location a pu être portée à 5.8 ans (1^{er} semestre 2023/2024 : 5.5 ans), ce qui souligne la stabilité à long terme du portefeuille.

Croissance du portefeuille (en MCHF)

WAULT (en années)

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



- **Évaluation** : pour le semestre 2024/2025, le résultat de l'évaluation présente un ajustement de valeur positif de 0.4%. Le taux d'escompte moyen a été diminué de 3 points de base par rapport au 1^{er} semestre 2023/2024.
- **Acquisitions/ventes** : aucun achat ni aucune vente d'immeubles n'a été effectué au cours du 1^{er} semestre 2024/2025.

Stratégie de durabilité

- **Itinéraire de réduction des émissions de CO₂ et planification durable des investissements** : des planifications d'investissement sur 10 ans incluant l'itinéraire de réduction des émissions de CO₂ ont été réalisées pour tous les immeubles par des experts externes de la durabilité et intégrées dans la gestion du portefeuille et des actifs.
- **Données énergétiques** : l'installation de lecteurs automatisés pour la saisie des données énergétiques a été étendue à l'ensemble du portefeuille. Cette mesure permet d'optimiser l'exploitation afin d'arriver à une réduction de la consommation d'énergie pouvant aller jusqu'à 15%.
- **REIDA** : le SPSS IFC participe à nouveau à l'enquête REIDA sur les indicateurs environnementaux. L'enquête est actuellement en cours et devrait être publiée avec le rapport annuel.
- **GRESB** : le SPSS IFC participe à nouveau à l'évaluation. L'enquête est actuellement en cours et sera publiée avec le rapport annuel.
- **Signataire de l'UN PRI** : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (UN PRI) pour le SPSS IFC et a publié son premier rapport officiel conforme au cadre PRI en 2024.

Perspectives

Le portefeuille à haut rendement du SPSS IFC reste stable. La mise en œuvre cohérente de la stratégie axée sur la distribution reste un facteur de réussite essentiel. L'augmentation de capital de CHF 80 millions, achevée avec succès en mars 2025 et sursouscrite, confirme la confiance des investisseurs dans l'orientation stratégique. La réduction du recours à des capitaux de tiers a permis de réduire considérablement le niveau de risque du fonds. L'objectif reste de maintenir les marges opérationnelles à leur niveau élevé actuel et de continuer à orienter le portefeuille vers l'excellence opérationnelle. Le développement sélectif du portefeuille se poursuit de manière ciblée – les nouveaux immeubles doivent présenter un profil de risque et de rendement adéquat, avec un accent clair sur un rendement de cash-flow durable et attrayant. Afin de pouvoir continuer à bénéficier d'opportunités de marché attrayantes dans le cadre de l'orientation stratégique actuelle du fonds, le contrat de fonds a été modifié concernant les objets de placement possibles.



Photo: VF Corporation, Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Principaux chiffres clés

17

Biens en propriété

0

Acquisitions au 1^{er} semestre 2024/2025

435.6 millions de CHF

Valeur vénale

22.9 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES] annualisés

25.6 millions de CHF

Ø volume immobilier

105 491 m²

Surface locative

5.8 années

WAULT

32 %

Part de bureaux

29 %

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

17 %

Part de « green lease » dans le loyer théorique

5.3 %

Rendement brut (base valeur vénale)

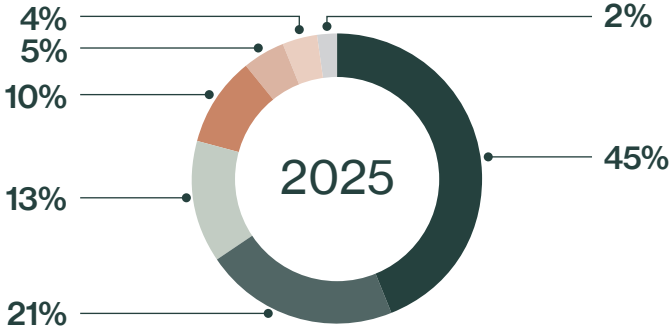
4.3 %

Ø rendement net pondéré

Structure du portefeuille

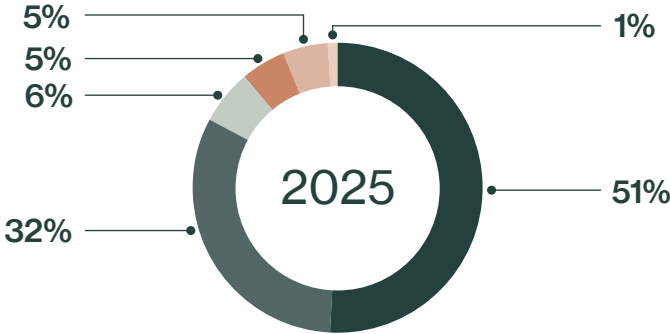
Portefeuille par régions
(sur la base du valeur vénale)

	31.03.2025	31.03.2024
■ Suisse méridionale	45%	45%
■ Zurich	21%	20%
■ Suisse centrale	13%	14%
■ Suisse orientale	10%	10%
■ Suisse du Nord-Ouest	5%	5%
■ Berne	4%	4%
■ Suisse romande	2%	2%



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

	31.03.2025	31.03.2024
■ Commerce de détail	51%	53%
■ Bureau	32%	32%
■ Commerce	6%	5%
■ Logistique & entrepôts	5%	5%
■ Parking	5%	4%
■ Autres	1%	1%



Compte de fortune

Actifs en CHF	31.03.2025	31.03.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1817 370	858 379
Terrains		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	435 600 000	432 959 000
– 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	435 600 000	432 959 000
Autres actifs	1850 755	2 691 946
Fortune totale du fonds	439 268 124	436 509 326
Passifs en CHF	31.03.2025	31.03.2024
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–63 785 000	–137 635 000
Autres engagements à court terme	–9 762 110	–9 379 710
Total des engagements à court terme	–73 547 110	–147 014 710
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	325 721 014	239 494 616
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–6 092 345	–3 344 883
Fortune nette du fonds	319 628 669	236 149 733

Nombre de parts en circulation	01.10.2024– 31.03.2025	01.10.2023– 31.03.2024
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	102.46	100.80
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.10.2024– 31.03.2025	01.10.2023– 31.03.2024
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	9 842 953	2 667 653
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	319 628 669	236 149 733
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	31.03.2025	31.03.2024
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	750 000	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées	aucun	aucun

Compte de résultat

		01.10.2024– 31.03.2025	01.10.2023– 31.03.2024
Produits en CHF			
Produits des avoirs bancaires et postaux		612	688
Loyers		11 256 170	11 323 286
Autres revenus		402 438	0
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		1 817 209	0
Total des produits		13 476 428	11 323 974
Charges en CHF			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		–1 466 536	–1 963 537
Autres intérêts passifs		–607	–572
Entretien et réparations		–331 249	–455 957
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		–1 095 020	–866 028
– Frais d'administration	[1]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		–158 053	–193 703
– Impôts sur le bénéfice et le capital		–238 000	–157 000
– Taxes		0	0
Frais d'audit	[2]	–36 493	–37 656
Frais d'estimation		–29 100	–39 040
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		0	0
– Attribution		0	0
– Prélèvement		0	0
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds		–1 024 628	–1 032 494
– à la banque dépositaire		–39 682	–36 619
– aux gestionnaires de biens immobiliers		–407 447	12 453
Autres charges		–43 321	–123 438
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus		0	0
Total des charges		–4 870 136	–4 893 591
Résultat net		8 606 292	6 430 383
Gains et pertes en capitaux réalisés		1 685	–141
Résultat réalisé		8 607 977	6 430 242
Gains et pertes en capitaux non réalisés		2 722 000	–3 034 000
Modifications des impôts de liquidation		–1 487 024	–728 589
Résultat total		9 842 953	2 667 653

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

[2] Dont révision légale TCHF 36.5 (année précédente TCHF 37.7). Aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de révision légal.



Photo: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

Annexe

	31.03.2025	31.03.2024
Chiffres clés		
Taux de perte sur loyer	1.89%	1.63%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénables ¹	23.83%	43.34%
Rendement sur distribution	n.a.	n.a.
Coefficient de distribution	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75.46%	75.52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV ($TER_{REF} \text{ GAV}$) ²	0.71%	0.65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value ($TER_{REF} \text{ MV}$) ²	1.29%	1.22%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.06%	1.09%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.18%	1.05%
Agio/Disagio	1.51%	-0.30%
Performance ³	9.85%	1.08%
Rendement du placement	3.18%	1.14%

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

2) Calcul pour les 12 derniers mois

3) Calcul basé sur les cours bid

Informations sur les dérivés

aucunes

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds de placement et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation de la fortune du fonds, par le nombre de parts en circulation. 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. La valeur vénale de chacun des objets immobiliers représente un prix raisonnablement atteignable dans le cadre de relations commerciales habituelles en supposant que l'objet est vendu et acheté avec soin. Dans chaque cas spécifique, tout particulièrement lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Cela peut conduire à des écarts par rapport aux estimations.

Le taux d'escompte réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, de tous les immeubles évalués au 31 mars 2025 est de 3.46%, le plus bas étant de 2.60% et le plus élevé de 4.65%.

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

Inventaire des immeubles au 31.03.2025

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles à usage commercial	436 492 000	100.0%	435 600 000	100.0%	11 238 470	100.0%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Total	436 492 000		435 600 000		11 238 470	



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 cible¹	Pertes de loyers¹	Revenus bruts¹ (revenu locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)	
Immeubles à usage commercial									
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	Propriété exclusive (100%)	7 453 000	7 094 000	254 168	- 0.0%	254 168	6.5%	
Bedano, Via d'Argine 3	2002 / 2010	Propriété exclusive (100%)	21 110 000	18 722 000	544 698	7 300 1.3%	537 398	5.9%	
Berthoud, Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 584 000	7 131 000	208 629	4 660 2.2%	203 969	5.9%	
Dietikon, Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 689 000	15 312 000	315 820	2 470 0.8%	313 350	4.1%	
Grancia, Via Cantonale	1991 / 2004	Propriété exclusive (100%)	87 479 000	90 633 000	3 404 271	53 028 1.6%	3 351 243	7.5%	
Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 748 000	22 288 000	535 608	57 822 10.8%	477 786	5.3%	
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 214 000	9 751 000	254 064	- 0.0%	254 064	5.2%	
Oberbüren, Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 712 000	28 021 000	790 439	- 0.0%	790 439	5.7%	
Schwytz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 771 000	9 278 000	306 055	1 448 0.5%	304 607	6.3%	
Soleure, Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 500 000	20 027 000	407 154	- 0.0%	407 154	4.1%	
St. Gall, Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	8 969 000	9 007 000	179 269	- 0.0%	179 269	4.0%	
Stabio, Via Laveggio 4	2008 / 2019	Propriété exclusive (100%)	10 295 000	10 093 000	215 646	- 0.0%	215 646	4.3%	
Stabio, Via Laveggio 5	2010	Propriété exclusive (100%)	80 308 000	78 946 000	1 697 844	- 0.0%	1 697 844	4.3%	
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	25 185 000	23 598 000	574 439	40 954 7.1%	533 485	4.9%	
Thoune, Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 460 000	10 212 000	239 586	- 0.0%	239 586	4.7%	
Winterthur, Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 744 000	20 077 000	315 185	- 0.0%	315 185	3.1%	
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	52 271 000	55 410 000	1 230 333	67 056 5.5%	1 163 278	4.3%	
Total global			436 492 000	435 600 000	11 473 207	234 738² 2.0%	11 238 470²	5.3%	

1) Non annualisé
2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 17 700

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement		31.03.2025	
		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		2.59%	9.00%
Indemnité pour les efforts déployés lors de l'achat et de la vente d'immeubles sur la base du prix d'achat ou de vente, si cette tâche n'a pas été confiée à un tiers		n.a.	2.00%
Indemnité pour la gestion des immeubles pendant la période sous revue sur la base des recettes locatives brutes		n.a.	5.00%
Commission d'émission pour couvrir les frais générés par le placement des nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises		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		31.03.2025
Achats d'immeubles		0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles		2 785 000

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans		31.03.2025
1 à 5 ans		40 000 000
Plus de 5 ans		0

Placements		31.03.2025
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		435 600 000
Total des placements		435 600 000

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes (au 31.03.2025)

Type de crédit	du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
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%
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			103 785 000	1.62%

Hypothèques expirées et avances fixes (01.10.2024–31.03.2025)

Type de crédit	du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
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	310 0000	1.44%
Avance fixe	06.01.2025	28.02.2025	8 900 000	1.35%
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	31.01.2025	28.02.2025	460 0000	1.48%
Avance fixe	20.12.2024	28.02.2025	100 0000	1.37%
Avance fixe	21.12.2024	28.02.2025	43 385 000	1.35%
Avance fixe	31.01.2025	28.03.2025	11 900 000	1.33%
Avance fixe	30.01.2025	28.03.2025	310 0000	1.33%
Avance fixe	31.01.2025	28.03.2025	19 900 000	1.35%
Avance fixe	28.02.2025	28.03.2025	5 328 5000	1.25%
Avance fixe	28.02.2025	28.03.2025	310 0000	1.36%
Avance fixe	05.03.2025	28.03.2025	250 0000	1.26%

Liste des achats et ventes d'immeubles (état au 31.03.2025)

Achats

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Valeur vénale
aucun		

Ventes

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Prix de vente
aucun		

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
VF International Sagl	Grancia, Stabio	17.1%
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren	12.5%
C&A Mode AG	Grancia, Soleure	5.6%

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

La modification suivante a été apportée au contrat de fonds et publiée sur la plateforme électronique « www.swissfunddata.ch », organe de publication du fonds immobilier, le 16 janvier 2025 : le contrat de fonds en vigueur du 1^{er} avril 2025 remplace le contrat de fonds du 9 janvier 2024. Approbation par la FINMA par décision du 27 février 2025. La restriction concernant le placement dans des immeubles spéciaux a été supprimée dans le contrat de fonds.

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.

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

L'immeuble sis Kirchstrasse 20 à Dietikon a été vendu après la date de clôture du bilan pour un prix de CHF 17 350 000. Le transfert de propriété a eu lieu le 1^{er} avril 2025 (authentification le 31 mars 2025).

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

31 mars 2025

Valeur de marché des propriétés au 31.03.2025

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 31.03.2025.

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 31.03.2025, aucun immeuble n'a été acquis et aucun immeuble n'a été vendu. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, aucun immeuble n'a été inspecté à nouveau.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2025 est de 3.46%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2025 est de 3.46%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 31.03.2025 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF435'600'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d' actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	17	435'600'000	3.46%	3.46%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Laura Blaufuss MRICS
Director



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +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» pour investisseurs qualifiés

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.

1 avril 2025



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	5
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
8.	Dispositions détaillées	30
PARTIE 2: CONTRAT DE FONDS		31
I	Principes de base	32
II	Droits et obligations des parties contractantes	33
III	Directives de la politique d'investissement	40
A	Principes d'investissement	40
B	Techniques et instruments d'investissement	45
C	Restrictions d'investissement	46
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation	48
V	Rémunérations et frais accessoires	52
VI	Reddition des comptes et audit	56
VII	Utilisation du résultat et distributions	57
VIII	Publications du fonds immobilier	58
IX	Restructuration et dissolution	59
X	Modification du contrat du fonds	62
XI	Droit applicable et for juridique	63

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

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

Interlocuteur pour le marché secondaire

Immo Desk

E-mail: immo.desk@bcv.ch

Téléphone: 021 212 40 96

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 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 3 434 milliards de CHF au 31 décembre 2024.

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 des sociétés du group Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting AG, Zoug, et président du conseil d'administration (« Vorsitzender des Aufsichtsrats ») de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)

Vice-président:

Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, et membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes: Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting AG, Zoug, et membre du conseil d'administration («Mitglied des Aufsichtsrats») de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)

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 Hüneberg, 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 conseils d'administration de Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, de Fundamenta Consulting AG, Zoug, et membre du conseil d'administration («Mitglied des Aufsichtsrats») de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal & Compliance (membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, COO Investment Management (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Orga, de Solothurn, à Uitikon, COO de Swiss Prime Fondation de placement

- Ricardo Ferreira, de Unterägeri, à Unterägeri, COO Mandates (également membre de la Direction de Fundamenta Group (Schweiz) AG et directeur de plusieurs véhicules d'investissement 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 Approche durable

A. Intégration de facteurs ESG dans le processus d'investissement

La direction du fonds tient compte des **critères ESG dans le cadre de son approche durable** et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits critères ESG, sont dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

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 manière systématique et continue pour respecter les critères ESG.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

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. Des critères ESG spécifiques sont donc venus compléter les audits DD existants relatifs aux acquisitions d'immeubles. Les critères utilisés sont ceux du standard Construction durable Suisse SNBS¹ (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Tous les processus d'acquisition comprennent et respectent systématiquement des listes de contrôle de due diligence exhaustives, intégrant les critères ESG.

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 immeubles et des projets de construction (voir ci-après le paragraphe B. Objectifs et mesures de durabilité).

¹ <https://www.snbs-batiment.ch/>.

B. Objectifs et mesures de durabilité

Environnement (E) : mesures climatiques

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

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 Protocol (GHG Protocol)². Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

Le scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. Le scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites du scope 3, issues des 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.

À l'heure actuelle, la consommation d'énergie du portefeuille est établie essentiellement d'après les factures énergétiques et fait l'objet d'un traitement automatique par un prestataire externe (p. ex. Wincasa AG, Tetrag AG) à des fins de mise en perspective pour l'ensemble du portefeuille. Les valeurs de consommation sont saisies dans le système de gestion de l'énergie par les gérances.

Mesures visant à répondre aux objectifs climatiques :

- Plan de réduction des émissions de CO₂: pour tous les immeubles (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 immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM³ (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de limitation du réchauffement à 1,5 °C défini pour un déploiement en Suisse. 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. 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.

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

² <https://ghgprotocol.org/>.

³ <https://www.crrem.eu/>.

coordonner, les dispositions du plan de réduction des émissions de CO₂ sont intégrées progressivement dans la stratégie de bâtiment de chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ 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 énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier sont partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel⁴.

- 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 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.
- Mesures de substitution : investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier. 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 (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).

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

⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

façon, la valeur à long terme augmente pour les locataires, qui sont des parties prenantes importantes.

Mesures pour améliorer 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. 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.

Governance (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 durable du fonds. En outre, le fonds immobilier participe au classement mondial des performances ESG, une initiative du GRESB⁵ (Global Real Estate Sustainability Benchmark), 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 standard. La direction du fonds est également signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies, dits UN PRI⁶. 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.

Mesures pour instaurer et renforcer la transparence :

- **Rapport de durabilité** : dans le cadre du rapport annuel⁷, 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. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les intensités en valeurs relatives par surface de référence énergétique (SRE). Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier atteint 100 % d'après le calcul de la REIDA en date de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel. Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la REIDA⁸ (Real Estate Investment Data Association). REIDA 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 standards sont établis en ce qui concerne les facteurs de conversion et la méthodologie de calcul.
- **Benchmarking ESG** : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. La participation régulière au GRESB facilite la mise en œuvre continue des mesures d'amélioration du portefeuille. L'objectif est de participer

⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁶ <https://www.unpri.org/>.

⁷ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

⁸ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration 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 (environnementaux, sociaux et de gouvernance) 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.

En outre, un poste dédié (Head Sustainability) a été créé au niveau de la direction du fonds pour promouvoir la mise en œuvre de la durabilité et conseiller le fonds immobilier sur les questions de durabilité, ainsi qu'une task force « Durabilité », dédiée au développement de la stratégie de durabilité. Ces efforts visent à promouvoir et à garantir la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable et l'intégration de facteurs ESG dans différentes phases du processus d'investissement.

7.2 Risques liés à la durabilité

Le changement climatique engendre de plus en plus de risques qui, s'ils se concrétisent, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des investissements du fonds immobilier et entraîner des pertes imprévues, voire, dans des cas extrêmes, une perte de valeur totale. Parmi ces risques liés à la durabilité, on distingue les risques physiques et les risques de transition. 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. Les risques de transition proviennent de la réaction de la société au changement climatique, et notamment de l'émergence de nouveaux cadres législatifs, sociaux, économiques et technologiques (p. ex. durcissement de la réglementation concernant l'utilisation des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique).

Au niveau du fonds, l'évaluation de l'impact potentiel des risques liés à la durabilité et la définition de mesures dédiées à la gestion proactive de ces risques sont en cours, conformément aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) concernant les risques financiers liés à la problématique climatique.

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

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 (environnementaux, sociaux et de gouvernance) 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. 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 la direction du fonds de parvenir à la neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille d'ici 2050 dépend en outre de différents facteurs externes tels que la durée des procédures d'obtention de permis de construire, la disponibilité des énergies renouvelables, les délais de livraison, le développement de nouveaux matériaux et technologies durables, etc.

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»
pour les investisseurs qualifiés (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. À la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a exempté ce fonds de placement des prescriptions suivantes, en vertu de l'art. 10 al. 5 de la LPCC:
 - a) en lien avec un apport en nature, de l'obligation de proposer en premier lieu les nouvelles parts aux investisseurs déjà actifs;
 - b) sur l'obligation de limiter les investissements dans des terrains non bâtis aux seuls terrains non bâtis pour lesquels il existe un projet de construction approuvé, ces investissements étant toutefois soumis à des restrictions d'investissement (§ 15);
 - c) sur les limites de charge maximale des biens-fonds (§ 14), celles-ci devant toutefois être satisfaites dans un délai de cinq ans.
5. 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 qualifiés

1. Le cercle des investisseurs est limité aux 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 LSFfin.

La direction du fonds, conjointement avec la banque dépositaire, veille à ce que les investisseurs respectent les prescriptions relatives au cercle des investisseurs.

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. La résiliation est possible pour la première fois le 30 septembre 2022 avec effet au 30 septembre 2023.



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.
6. La banque dépositaire et la direction du fonds sont tenues de sommer les investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe de parts de restituer leurs parts dans un délai de 30 jours civils au sens du § 17, de les céder à une personne qui remplit les conditions précitées ou de les échanger contre des parts d'une autre classe du compartiment correspondant dont ils remplissent les conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette demande, la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, doit procéder soit à un échange obligatoire dans une autre classe de parts du compartiment correspondant, soit, si cela n'est pas possible, à un rachat obligatoire des parts concernées au sens du § 5, ch. 7. Dans l'intérêt de tous les investisseurs, la direction du fonds peut reporter le rachat obligatoire des parts au plus tard à la date de rachat suivante.



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 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.
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 terrains non bâtis situés en zone à bâtir et destinés à être aménagés par le biais de projets de développement, mais pour lesquels aucun permis de construire n'a encore été délivré
- vii. 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.

- d) 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. Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds **intègre les critères ESG** et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits « critères ESG », sont dûment pris en considération pour le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, de transformation et de rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

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 manière systématique et continue pour respecter les critères ESG. Les risques ESG ainsi que les potentiels sont analysés et évalués dès le processus d'achat.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

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

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 Protocol (GHG Protocol)⁹. Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

Le scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. Le scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites du scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement

⁹ <https://ghgprotocol.org/>.

dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

À l'heure actuelle, la consommation d'énergie du portefeuille est établie essentiellement d'après les factures énergétiques et fait l'objet d'un traitement automatique par un prestataire externe (p. ex. Wincasa AG, Tetrag AG) à des fins de mise en perspective pour l'ensemble du portefeuille. Les valeurs de consommation sont saisies dans le système de gestion de l'énergie par les gérances.

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

Environnement (E) : mesures climatiques

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les immeubles (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 immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM¹⁰ (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de limitation du réchauffement à 1,5 °C défini pour un déploiement 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 l'intensité des émissions de CO₂ 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 énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050.
- Plan d'investissement durable : 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 mesures pour améliorer la durabilité des immeubles 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.

¹⁰ <https://www.crrem.eu/>.

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 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. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la Real Estate Investment Data Association (REIDA)¹². Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier atteint 100 % d'après le calcul de la REIDA en date de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel.
- Benchmarking ESG : le score global de durabilité du fonds immobilier résulte de l'évaluation annuelle de la performance ESG du portefeuille d'après le GRESB¹³. L'objectif est de participer régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration du portefeuille.
- Notation PRI¹⁴ : 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, la politique de durabilité appliquée ainsi que les risques liés à la durabilité figurent au chapitre 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.

¹¹ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹² <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

¹³ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁴ <https://www.unpri.org/>.



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.
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. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a accordé une dérogation selon laquelle, pendant les cinq premières années suivant le lancement du fonds, la charge de tous les immeubles ne doit pas dépasser en moyenne la moitié de leur valeur vénale. Au terme des cinq années suivant le lancement du fonds, la charge de tous les immeubles ne doit 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 voués à la démolition et les bâtiments en cours de construction (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. vi) et let. vii) jusqu'à un maximum de 30%; la part des terrains à bâtir sans permis de construire juridiquement valable (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. vii) ne peut pas dépasser 10%
 - b) Immeubles en droit de superficie jusqu'à un maximum de 30%
 - c) Cédulas 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. 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 immeubles 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.

Sur la base de l'autorisation de l'autorité de surveillance conformément à l'art. 10, al. 5, LPCC, il n'existe aucune obligation de proposer les nouvelles parts en premier lieu aux investisseurs déjà actifs dans le cadre d'apports en nature.

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. 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
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 1 avril 2025.
4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 9 janvier 2024.
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 27 février 2025.

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

La banque dépositaire:
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne