



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

(ISIN CH1139099068)

Emission de parts novembre 2025

Bulletin de souscription pour « Souscription libre »

Le fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial est un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers pour investisseurs qualifiés » selon les articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Il s'adresse exclusivement à 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 LSFfin. La présente souscription se base sur le prospectus d'émission ainsi que sur le prospectus avec contrat de fonds intégré de Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial.

Période de souscription	du lundi 27 octobre au vendredi 7 novembre 2025, 12h00 (CET)
Prix	Sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission CHF 107.58 la part (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnisation des droits de souscription nécessaire à cette souscription.
Libération	Vendredi 14 novembre 2025

Données sur le souscripteur

Nom et prénom ou
raison sociale

Adresse (siège)

NP/Localité

Partenaire distributeur

Accord de réservation
signée le

Le/Les soussigné(s) souscrit/souscrivent selon les conditions du prospectus d'émission :

parts Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

à un prix qui 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 accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnisation des droits de souscription nécessaire à cette souscription.

No de valeur 113909906 / ISIN CH1139099068

Le(s) soussigné(s) s'engage(nt) par la présente, de manière inconditionnelle et irrévocable, à verser le montant correspondant aux nouvelles parts souscrites ou, en cas de réduction, le montant réduit correspondant, avec une date de valeur au 14 novembre 2025, et autorise(nt) par la présente sa/leur banque dépositaire à débiter son/leur compte.

La libération des parts s'effectue contre paiement du prix le 14 novembre 2025.



Transmission du bulletin de souscription

Le soussigné, après avoir rempli et signé le présent bulletin de souscription, doit procéder comme suit :

1. Remettre l'original du bulletin de souscription signé à sa banque suffisamment tôt ; *(comme condition de validité, la banque du soussigné transmet ensuite la copie du bulletin de souscription à la banque dépositaire, où il devra être reçu au plus tard le 7 novembre 2025, 12h00)*
2. Envoyer la copie du bulletin de souscription signé par e-mail à la banque dépositaire (immo.desk@bcv.ch) ainsi qu'à la direction du fonds (investorservices@sps.swiss) en indiquant le nom de la banque où l'original du bulletin de souscription a été envoyé.

Seuls les bulletins de souscription dont une copie est remise à la banque dépositaire (immo.desk@bcv.ch) au plus tard le 7 novembre 2025, 12h00 par un établissement bancaire suisse seront acceptés pour la souscription.

Libération, enregistrement des titres, mode de paiement

Libération des parts souscrites

Au débit de mon compte no : _____

Auprès de : _____

Enregistrement:

Sur mon dépôt no : _____

Auprès de : _____

Par sa signature, l'investisseur soussigné confirme :

- Avoir avisé sa banque de cette souscription;
- Avoir demandé à sa banque de transmettre l'original de ce bulletin à la banque dépositaire ;
- Avoir pris connaissance que la souscription sera acceptée uniquement après confirmation par une banque suisse de cette souscription;
- libérer sa banque du secret bancaire dans le cadre de cette souscription, notamment en l'autorisant à transmettre ce formulaire à la banque dépositaire resp. la direction de fonds;
- être un investisseur qualifié 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 (voir dernière page);
- appartenir à la catégorie de client suivante selon la Loi fédérale sur les services financiers (LSFin, voir dernière page) :
 - ☐ Client institutionnel (selon l'art. 4 al. 4 LSFin)
 - ☐ Client professionnel (selon l'art. 4 al. 3 LSFin)
 - ☐ Client professionnel par opting-out (selon l'art. 5 al. 1 LSFin)
- L'exactitude des informations fournies :

Concernant la qualification en tant qu'investisseur autorisé (ci-dessus), et

Concernant la classification LSFin (investisseur institutionnel ou professionnel), telles que déclarées ci-dessus et auprès de la banque auprès de laquelle l'original du présent bulletin de souscription a été déposé.

Tout changement relatif aux qualifications et informations susmentionnées sera immédiatement communiqué à la direction du fonds. La direction du fonds est autorisée à effectuer les vérifications nécessaires auprès de tiers pour confirmer la qualification;
- Avoir pris connaissance du contenu du prospectus d'émission ainsi que du prospectus avec contrat de fonds intégré en vigueur de Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial;



- s'engager irrévocablement à régler en espèces le prix d'émission pour les parts souscrites, ou le montant réduit en cas de réduction, à la date de libération et autorise sa banque à débiter son compte à cet effet;

_____, le _____ 2025
Lieu / Date

Signature(s)

Confirmation par la banque de l'investisseur

Par la transmission de ce bulletin de souscription à la banque dépositaire (contact ci-dessus), la banque de l'investisseur confirme :

- 1) Que cette souscription peut être acceptée par la banque dépositaire;
- 2) qu'elle a procédé à la segmentation de la clientèle selon la FIDLEG en ce qui concerne le souscripteur ou l'institution souscriptrice, et
- 3) que le souscripteur fait bien partie du cercle des investisseurs autorisés par le contrat de fonds.

Exclusion de responsabilité :

La direction du fonds et la banque dépositaire se réservent le droit de reporter ou de ne pas procéder à l'émission de nouvelles parts à tout moment avant la date de paiement en raison d'événements de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou de règlement ou si des événements de nature différente surviennent qui mettraient sérieusement en péril le succès de l'offre.

Banque dépositaire: Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne - Immo Desk, Tél : +41 (0)21 212 40 96

Direction de fonds : Swiss Prime Site Solutions AG, Zuog, Tél : + 41 (0)58 317 16 31



LPCC Art. 10 Investisseurs (Abs. 3 et 3ter)

³ Par investisseur qualifié au sens de la présente loi, on entend les clients professionnels au sens de l'art. 4, al. 3 à 5, ou de l'art. 5, al. 1 et 4, LSFIn.

^{3ter} Sont également considérés comme des investisseurs qualifiés les clients privés à qui un intermédiaire financier au sens de l'art. 4, al. 3, let. a, LSFIn ou un intermédiaire financier étranger soumis à une surveillance prudentielle équivalente fournit, dans le cadre de relations de gestion de fortune ou de conseil en placement établies sur le long terme, des services de gestion de fortune ou de conseil en placement au sens de l'art. 3, let. c, ch. 3 et 4, LSFIn, à moins qu'ils n'aient déclaré qu'ils ne souhaitent pas être considérés comme tels. La déclaration doit être effectuée par écrit ou sous toute autre forme permettant d'en établir la preuve par un texte.

OPCC Art. 6a Investisseurs

L'intermédiaire financier:

- a) informe les investisseurs au sens de l'art. 10, al. 3ter, de la loi qu'ils sont considérés comme des investisseurs qualifiés;
- b) les éclaire sur les risques qui en découlent, et
- c) leur signale qu'ils peuvent déclarer en la forme écrite ou sous toute autre forme permettant d'en établir la preuve par un texte ne pas vouloir être considérés comme des investisseurs qualifiés.

LSFIN art. 4 al. 3 – 5 Classification des clients

³ Sont considérés comme des clients professionnels:

- a) les intermédiaires financiers au sens de la loi du 8 novembre 1934 sur les banques (LB), de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les établissements financiers (LEFin) et de la LPCC;
- b) les entreprises d'assurance visées par la LSA;
- c) les clients étrangers soumis à une surveillance prudentielle à l'instar des personnes énoncées aux let. a et b;
- d) les banques centrales;
- e) les établissements de droit public disposant d'une trésorerie professionnelle;
- f) les institutions de prévoyance ou les institutions servant à la prévoyance professionnelle disposant d'une trésorerie professionnelle;
- g) les entreprises disposant d'une trésorerie professionnelle;
- h) les grandes entreprises;
- i) les structures d'investissement privées disposant d'une trésorerie professionnelle instituées pour les clients fortunés.

⁴ Sont considérés comme des clients institutionnels les clients professionnels visés à l'al. 3, let. a à d, et les établissements nationaux et supranationaux de droit public disposant d'une trésorerie professionnelle.

⁵ Est considérée comme grande entreprise toute entreprise qui dépasse deux des valeurs suivantes:

- a) total du bilan: 20 millions de francs;
- b) chiffre d'affaires: 40 millions de francs;
- c) capital propre: 2 millions de francs;

LSFin art. 5 al. 1 et 4 Opting-out

¹ Les clients privés fortunés et les structures d'investissement privées instituées pour ceux-ci peuvent déclarer qu'ils souhaitent être considérés comme des clients professionnels (opting-out).

⁴ Les placements collectifs de capitaux suisses et étrangers et leurs sociétés de gestion qui ne sont pas considérés comme des clients institutionnels au sens de l'art. 4, al. 3, let. a ou c, en relation avec l'art. 4, al. 4, peuvent déclarer qu'ils souhaitent être considérés comme des clients institutionnels.