

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Fiche d'information de base (selon l'annexe 9 OSFin)

But

Cette fiche d'information met à votre disposition des informations essentielles sur ce produit de placement. Il ne s'agit pas d'un support publicitaire. Ces informations sont exigées par la loi pour vous aider à comprendre la nature, les risques, les coûts et les gains et pertes possibles de ce produit, et vous permettre de le comparer avec d'autres produits.

Produits

Nom : Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial
(ci-après « le fonds immobilier » ou « le produit »)
Émetteur : Swiss Prime Site Solutions AG (« la direction du fonds »), Poststrasse 4a, 6300 Zoug
ISIN/devise : CH1139099068, devise de facturation : francs suisses
Site Internet : <https://spssolutions.swiss/>
Téléphone : +41 58 317 17 17

Ce placement collectif de capitaux est autorisé et surveillé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).
Ce document a été créé le 9 décembre 2025.

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui est complexe et peut être difficile à comprendre.

De quel type de produit s'agit-il ?

Type : le produit est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type « fonds immobilier » au sens des art. 25 ss en liaison avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le produit n'est pas subdivisé en classes de parts.

Objectifs : le fonds immobilier a pour objectif de placement principal de préserver la valeur des biens immobiliers du portefeuille à long terme et de générer un rendement attrayant et stable pour l'investisseur.

Politique d'investissement : le 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.

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable.

Le produit ne fait pas appel à des produits dérivés, des prêts de valeurs mobilières ou des opérations de prise en pension.

Groupe cible d'investisseurs : ce produit s'adresse aux investisseurs professionnels et institutionnels, ainsi qu'aux investisseurs privés expérimentés, ayant des connaissances et une expérience suffisantes en matière de placements collectifs de capitaux et de produits similaires, la capacité de supporter une perte moyenne sur investissement et un horizon de placement à moyen et long terme.

Durée et résiliation : ce produit est constitué pour une durée indéterminée. La direction du fonds ou la banque dépositaire peut prononcer la dissolution du produit en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois. Ce produit peut en outre être résilié par décision de l'autorité de surveillance.

Les investisseurs peuvent dénoncer leurs parts à la fin d'un exercice comptable, moyennant un préavis de 12 mois.

Remboursement anticipé : la direction du fonds peut, sous certaines conditions, racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable. 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.

Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut reporter temporairement et exceptionnellement le rachat des parts, notamment en cas de dénonciation d'un grand nombre de parts, car les intérêts des autres investisseurs peuvent en être fortement affectés.

Quels sont les risques et que pourrais-je obtenir en échange ?

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 produit 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 produit. 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.

Risques liés à la durabilité et à l'approche durable : 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. En outre, l'absence de normes ESG uniformes complique la comparabilité des placements durables. La direction du fonds s'appuie sur des données de consommation externes dont la qualité ne peut être vérifiée que de manière limitée. L'objectif climatique «zéro émission nette d'ici 2050» dépend de facteurs externes tels que les permis de construire ou l'évolution technologique.

Scénarios de performance

Le tableau suivant indique, selon différents scénarios, quel montant vous pourriez récupérer au cours des 1, 5 et 10 prochaines années si vous placez CHF 10 000 dans des parts du produit. Les scénarios présentés montrent comment votre placement pourrait évoluer en tenant compte des taux de commission effectivement appliqués. L'évolution future du marché est incertaine et ne peut être prédite avec certitude. Les scénarios négatifs, neutres et positifs présentés illustrent la performance la plus mauvaise, la performance moyenne et la meilleure performance du produit ou d'un indice de référence approprié. Toutefois, les marchés pourraient évoluer de manière totalement différente à l'avenir. Les chiffres cités incluent tous les coûts liés au produit lui-même. Les chiffres indiqués ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également avoir une incidence sur le montant que vous recevrez.

Scénarios	Rendement de placement par an	1 an	5 ans	10 ans
Scénario positif Sans coûts totaux	8,00 %	CHF 10 800	CHF 14 693	CHF 21 589
Scénario positif Avec coûts totaux	8,00 %	CHF 10 180	CHF 13 713	CHF 20 159
Scénario neutre Sans coûts totaux	4,00 %	CHF 10 400	CHF 12 167	CHF 14 802
Scénario neutre Avec coûts totaux	4,00 %	CHF 9 780	CHF 11 187	CHF 13 372
Scénario négatif Sans coûts totaux	-1,00 %	CHF 9 900	CHF 9 510	CHF 9 044
Scénario négatif Avec coûts totaux	-1,00 %	CHF 9 280	CHF 8 530	CHF 7 614

Que se passe-t-il si Swiss Prime Site Solutions AG n'est pas en mesure d'effectuer le versement ?

En tant qu'investisseur ayant investi dans ce produit, vous ne risquez aucune perte financière en cas de défaut de paiement de la part de Swiss Prime Site Solutions AG, car les actifs du produit sont considérés comme un portefeuille collectif et ne sont pas concernés par une éventuelle insolvabilité de l'émetteur.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement « Reduction In Yield » (RIY) montre l'impact des coûts totaux que vous avez payés sur le rendement des placements que vous pourriez obtenir. Les frais uniques, courants et supplémentaires sont pris en compte dans les coûts totaux. Les montants indiqués ici correspondent aux coûts cumulés du produit pour trois durées de détention différentes et supposent que vous investissiez CHF 10 000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

La personne qui vous vend ce produit ou vous conseille à ce sujet peut vous facturer des frais supplémentaires. Si tel est le cas, la personne vous informe de ces coûts et vous montre comment l'ensemble des coûts se répercutera sur votre placement au fil du temps.

Coûts au fil du temps	Si vous vendez après 1 an	Si vous vendez après 5 ans	Si vous vendez après 10 ans
Coûts totaux	CHF 620	CHF 980	CHF 1 430
Conséquences sur le rendement (Réduction du rendement) par an	6,20 %	1,96 %	1,43 %



Composition des coûts

Le tableau ci-dessous montre :

- comment les différents types de frais se répercutent chaque année sur le rendement des placements que vous obtenez à l'échéance de la durée de détention recommandée ;
- ce que contiennent les différentes catégories de coûts.

Frais uniques	Frais d'entrée	0,80 %	de la valeur de votre placement à l'entrée
	Forfait pour frais annexes placement	0,50 %	de la valeur de votre placement à l'entrée
	Frais de sortie	2,50 %	de la valeur de votre placement avant qu'il ne vous soit versé
	Forfait pour frais annexes vente	1,50 %	de la valeur de votre placement avant qu'il ne vous soit versé
Frais courants	Coûts de transaction du portefeuille	Aucun	Non applicable.
	Frais de gestion et autres Frais administratifs ou d'exploitation	0,72 %	de la fortune totale du fonds
Coûts supplémentaires	Frais de résultat	Aucun	Non applicable.

Combien de temps dois-je conserver le placement et puis-je retirer de l'argent de manière anticipée ?

Le produit n'a pas de durée fixe. Nous recommandons de conserver le placement pendant au moins 5 ans. L'investisseur peut réclamer le versement de ses parts en espèces à la fin d'un exercice comptable, moyennant un préavis de 12 mois. Les parts du produit sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange et négociées quotidiennement en bourse.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Une réclamation concernant la personne responsable du conseil ou de la vente d'un produit peut être adressée directement à cette personne ou à la banque. Toute réclamation concernant ce produit ou ce document peut être déposée à l'adresse suivante : Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug, +41 58 317 17 17 ou par e-mail à : info@sps.swiss.

Autres informations utiles

La présente fiche d'information de base ne contient pas toutes les informations relatives à ce produit. De plus amples informations sur le produit, le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré et les rapports annuels et semestriels actuels peuvent être demandés gratuitement en allemand auprès de Swiss Prime Site Solutions AG ou en ligne à l'adresse <https://spssolutions.swiss/>.

Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne remplacent pas un conseil personnalisé de la banque ou du conseiller de l'investisseur.

La dernière version de cette fiche d'information de base est disponible aux adresses suivantes : <https://spssolutions.swiss/> et www.swissfunddata.ch