www.spssolutions.swiss
funddistribution@sps.swiss

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

SPSS Investment Fund Commercial (SPSS IFC)

Résultats de mi-exercice 2024/2025

(données au 31.03.2025)

Juin 2025

Aperçu

EXECUTIVE SUMMARY 03

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS 07

PORTEFEUILLE 13

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT 19

OBJECTIFS & POINTS À RETENIR 22

ANNEXES 26

Executive Summary

1

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Profil d’investissement SPSS IFC

SE DIVERSIFIER AVEC SUCCÈS EN IMMOBILIER COMMERCIAL

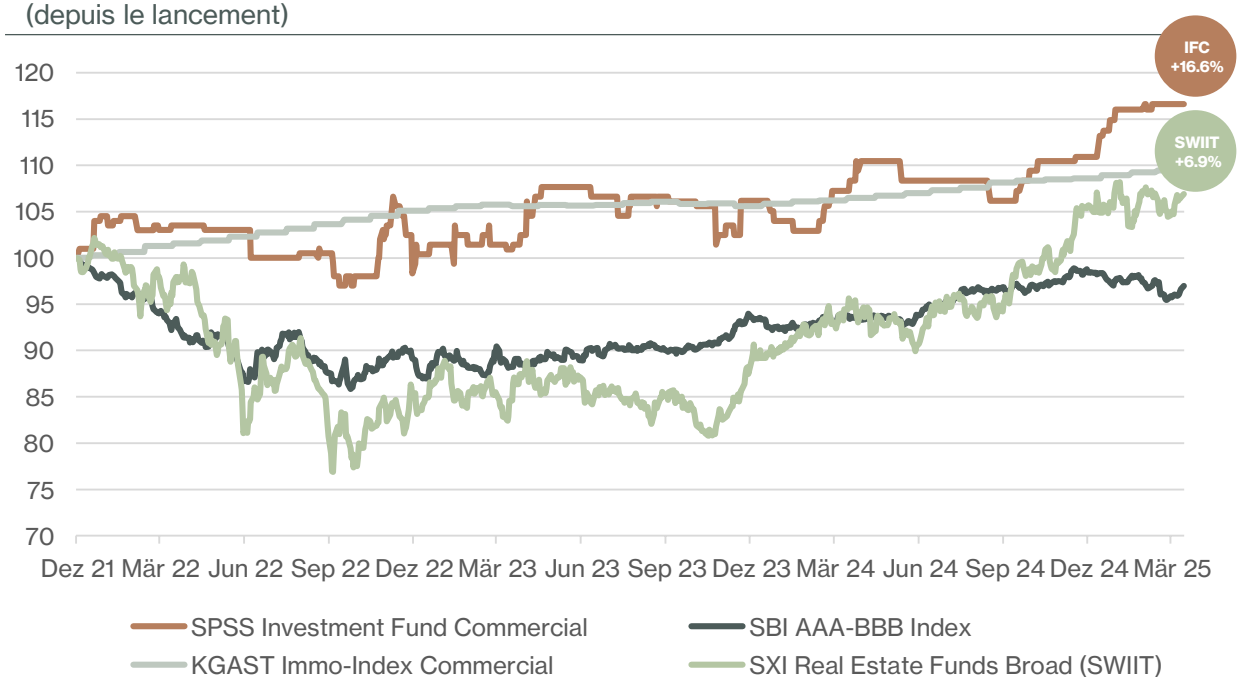
Profil d’investissement : SPSS IFC

(2024/2025)

Type d’investissement	**100% commercial**
Profil d’investissement	**Core+**
Stratégie	**Anticyclique « buy & manage »**
Objectif de rendement du cash-flow	**~4% annuel**
Diversification	**Toute la Suisse**
Négociabilité	**OTC (hors bourse)**
Exercice comptable	**Du 01.10 au 30.09**

Performance (TR) SPSS IFC

(depuis le lancement)



Surperformance par rapport au SWIIT et aux **obligations CHF** depuis le lancement

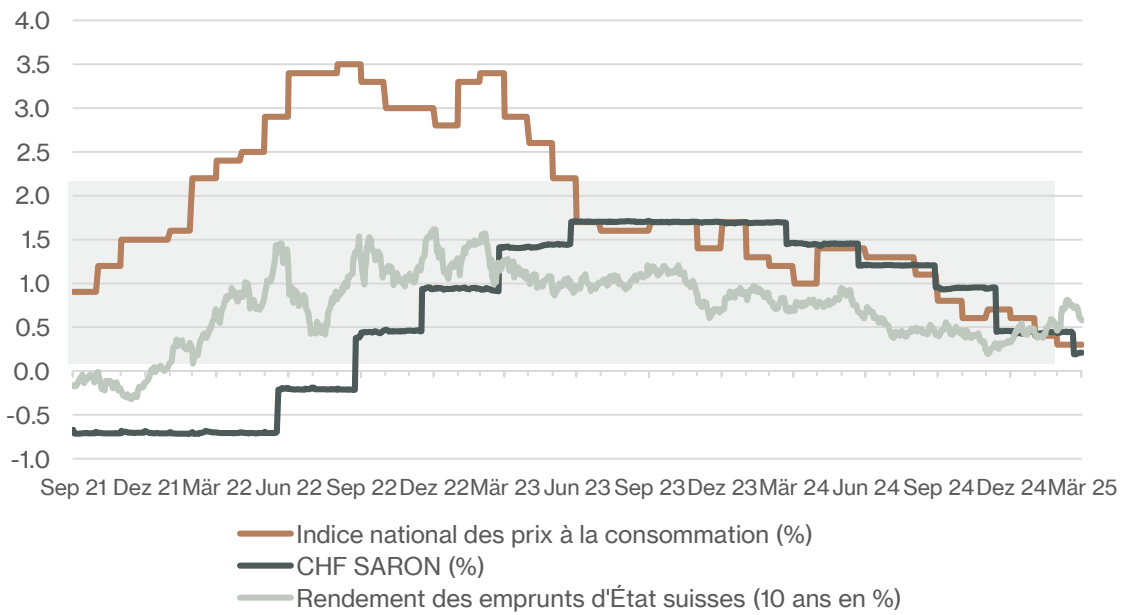
Source : Swiss Prime Site, Bloomberg. Données du 17.12.2021 au 31.03.2025.

SPSS IFC dans l'environnement de marché

RENDEMENT DE DISTRIBUTION ATTRAYANT PAR RAPPORT AUX OBLIGATIONS

Inflation conforme à l'objectif visé par la BNS

(en %)

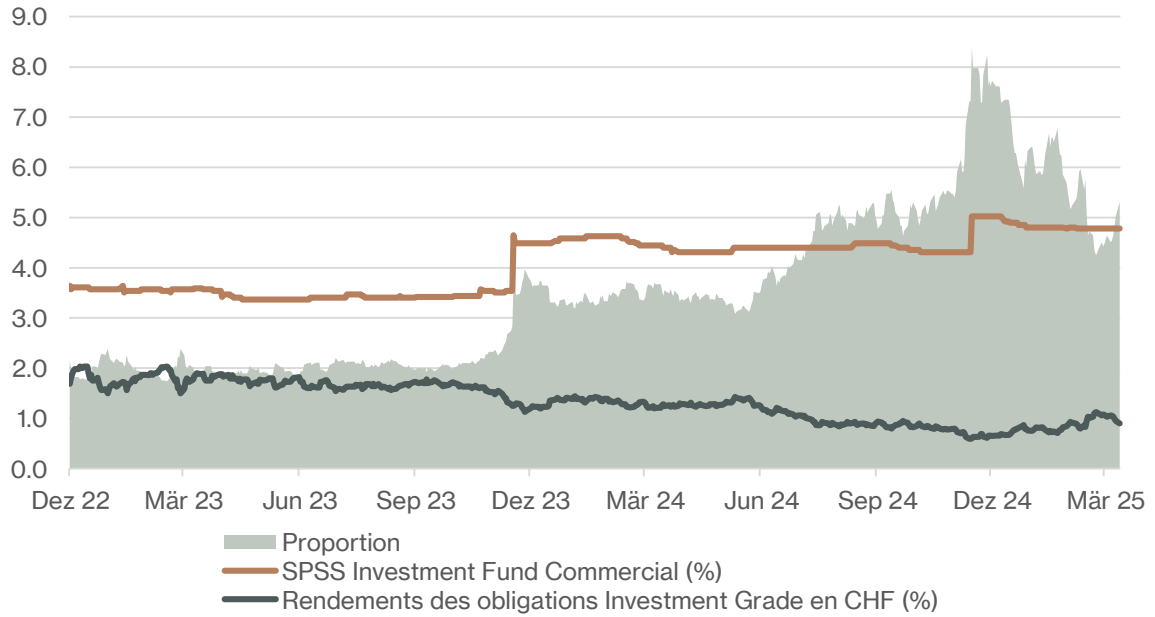


L'inflation évolue **selon l'objectif visé** par la BNS. Le **marché s'attend** à de nouvelles **mesures en matière de taux d'intérêts**

Source : Swiss Prime Site, Bloomberg. Données du 30.09.2021 au 31.03.2025.

Rendement de distribution attractif

(en %)



Rendement de distribution attractif (sur une base OTC) **par rapport** aux rendements des **obligations CH**

Source : Swiss Prime Site, Bloomberg. Indice : SBI AAA-BBB. Données du 30.09.2021 au 31.03.2025

Executive Summary

RÉSULTATS À MI-EXERCICE 01.10.2024 – 31.03.2025

Résultats financiers
(mi-exercice 2024/2025)

Performance (OTC)
(Total Return, depuis le lancement)
+16.6%

Rendement de placement
(6 mois)
+3.2%

Flux de trésorerie
(rendement, 6 mois)
+2.8%

Modification de la valeur
(rendement, 6 mois)
+0.4%

Résultats non financiers
(mi-exercice 2024/2025)

Intensité des émissions de CO_2 e
(CO_2e/m^2, indices REIDA)
participation active à la REIDA

Intensité énergétique
(kWh/m^2 SRE, indices REIDA)
participation active à la REIDA

Résultat GRESB
(Standing Investment, 2024)
participation active au GRESB

Perspectives
(mi-exercice 2024/2025)

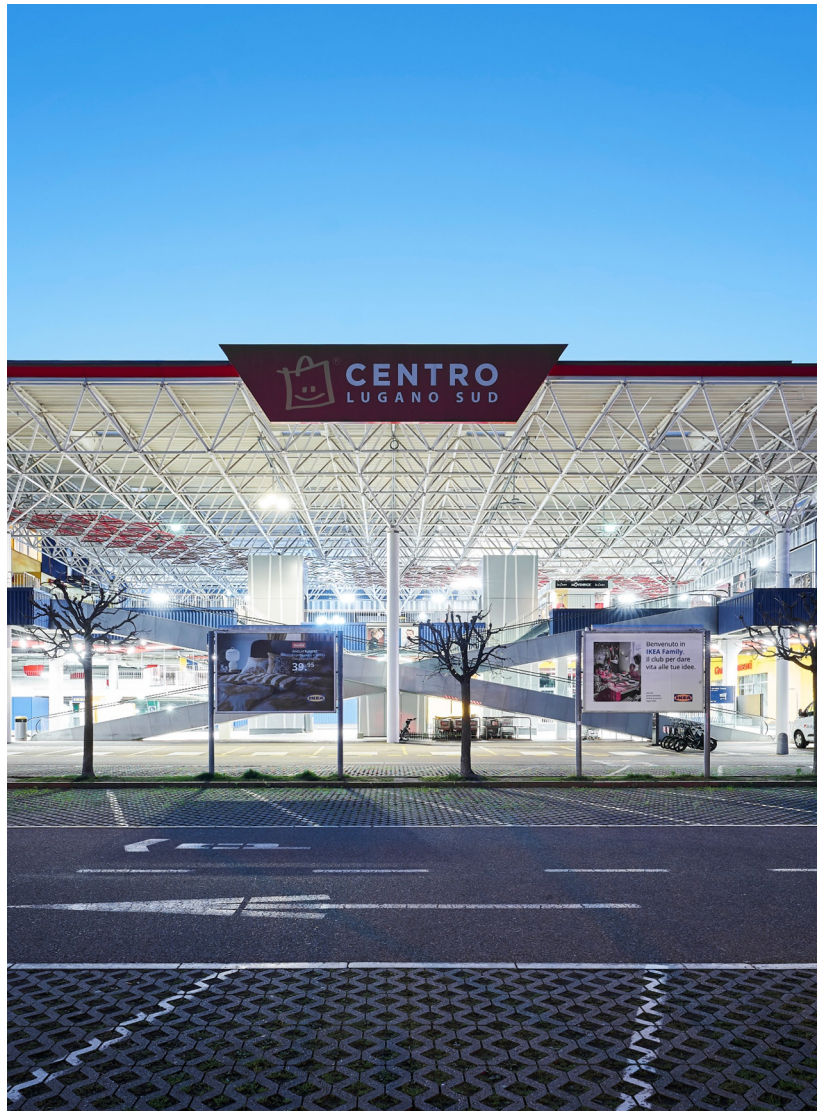
Objectif de dividende 2024/2025
(CHF 4.40 par part)
En bonne voie

Thèmes prioritaires 2024/2025
(Stratégie)

- **Affiner le profil : light industrial**
- **Assurer des revenus nets élevés**
- **Saisir des opportunités de croissance**

Chiffres financiers clés

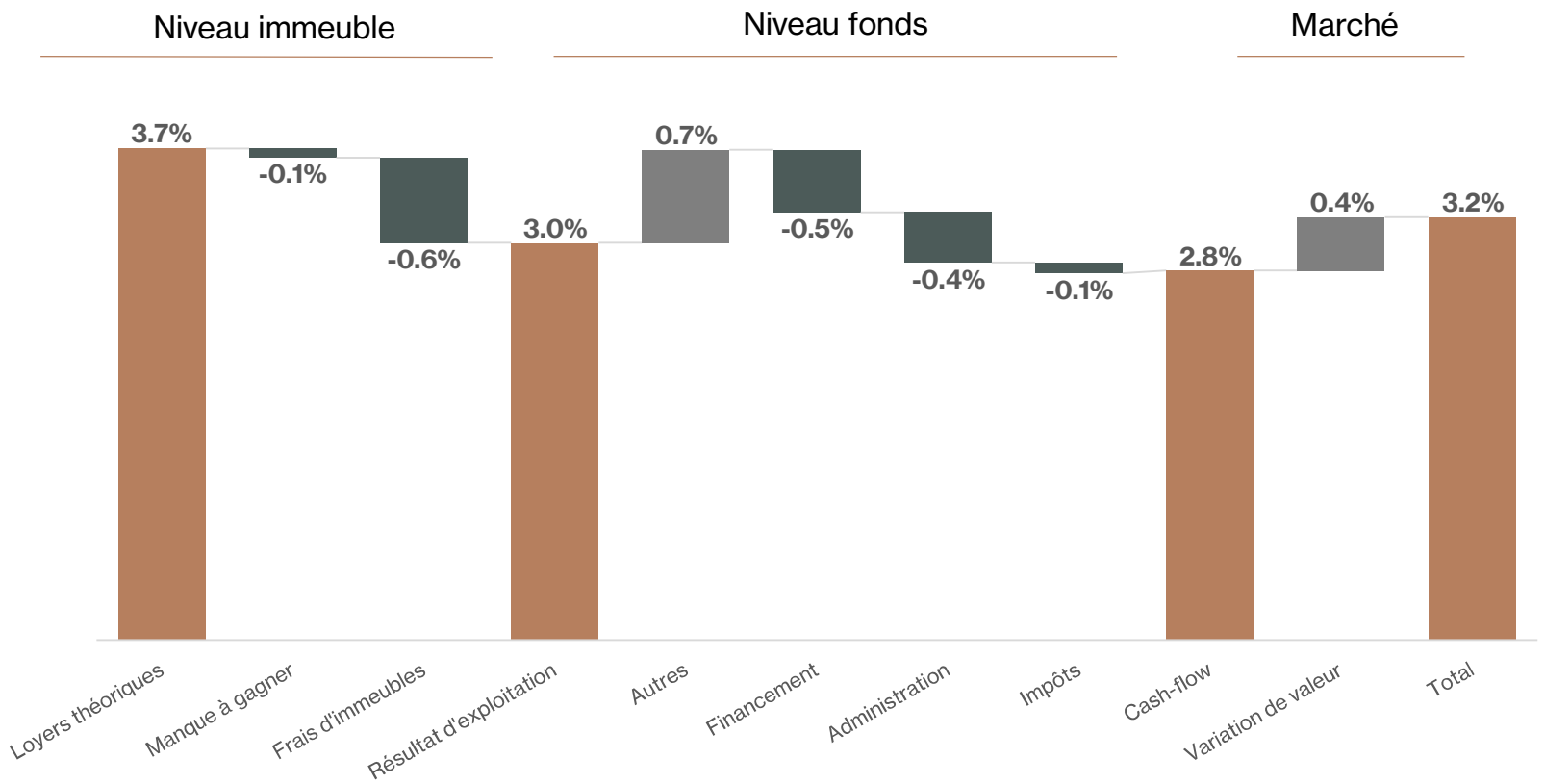
2



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Structure du rendement à mi-exercice 2024/2025

Composition du rendement des fonds propres et des placements



Développement

La robustesse du portefeuille du **SPSS IFC** et un **marché porteur** sont les piliers de **notre succès** :

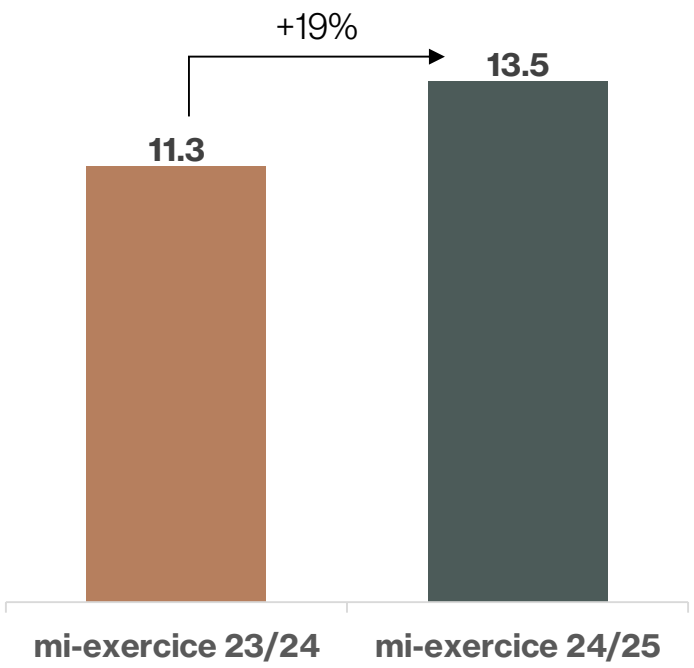
- Des **revenus locatifs élevés** entraînent un **fort rendement du cash-flow**
- **Faible perte de revenus** grâce à un **faible taux de vacance**
- **Effets positifs** de l'augmentation de capital (entre autres)
- **Réduction des coûts de financement**
- Une **variation de valeur positive conforme aux attentes**

Remarque : cette présentation est simplifiée. Les données fournies ne constituent pas une garantie de rendement pour l'avenir. Seul les données du dernier rapport annuel font foi

Évolution par rapport à l'année précédente

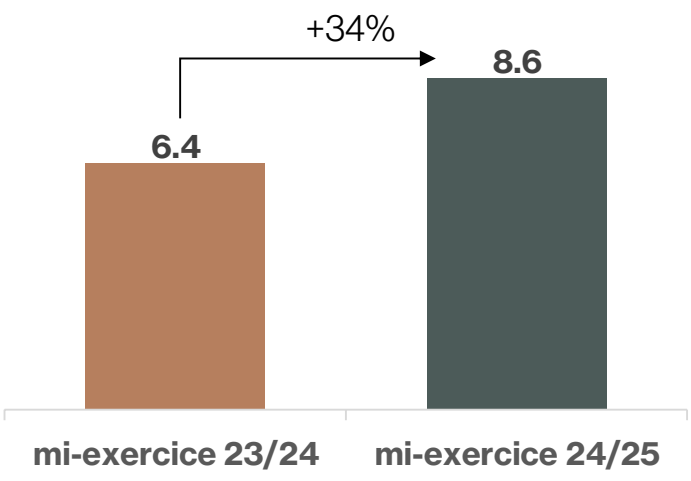
Total produits

(en MCHF)



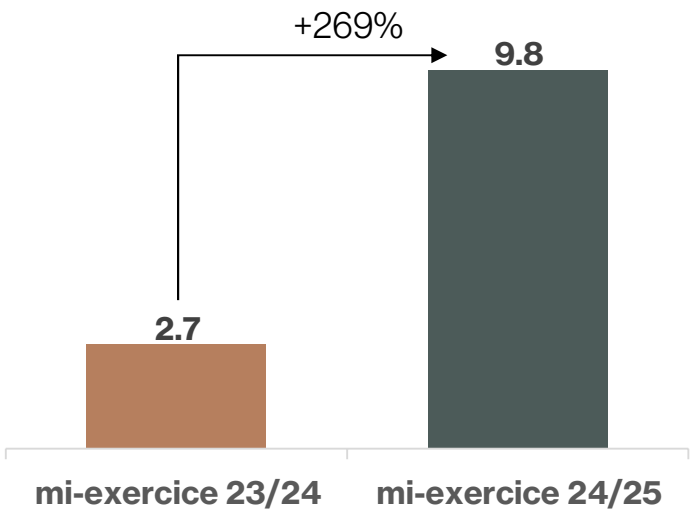
Résultat net

(en MCHF)



Résultat total

(en MCHF)



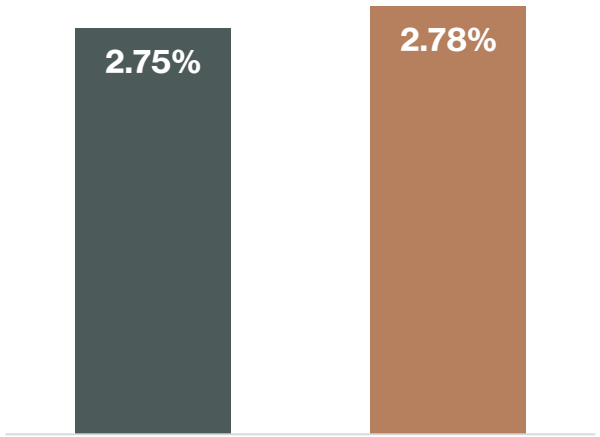
Augmentation des revenus et croissance significative du résultat global

Des flux de trésorerie solides grâce a une gestion efficace

Rendement du cash-flow

(en %)

+1.1%

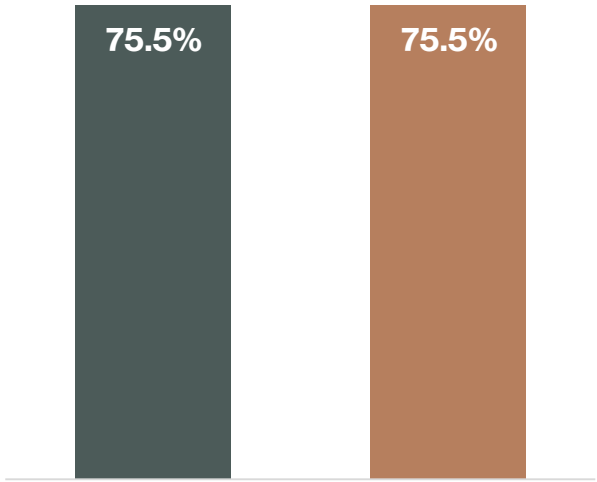


Légère augmentation du rendement du cash-flow et stabilisation à un niveau élevé

Marge bénéficiaire d'exploitation

(niveau du fonds, en %)

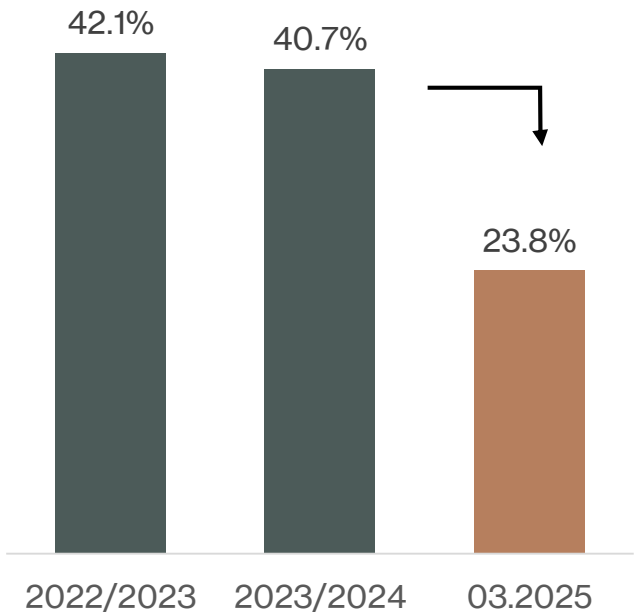
stable



Stabilisation de la marge bénéficiaire d’exploitation à un niveau élevé

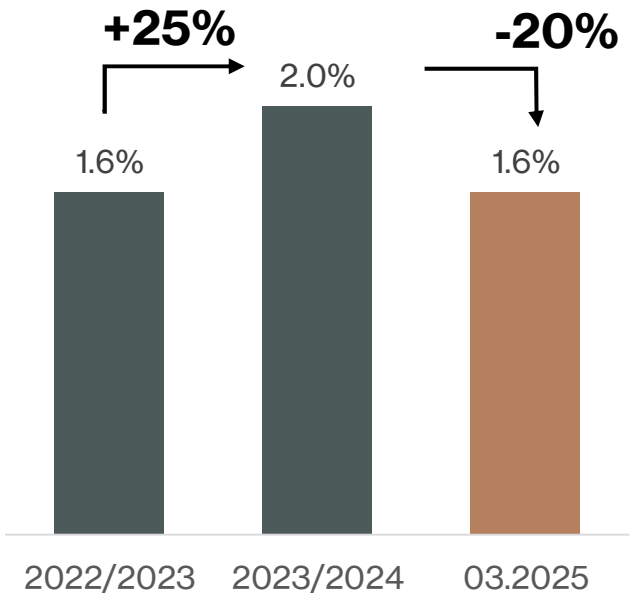
Risque réduit en matière de financement externe

Financement par emprunt
(taux, en fonction de la date de référence)



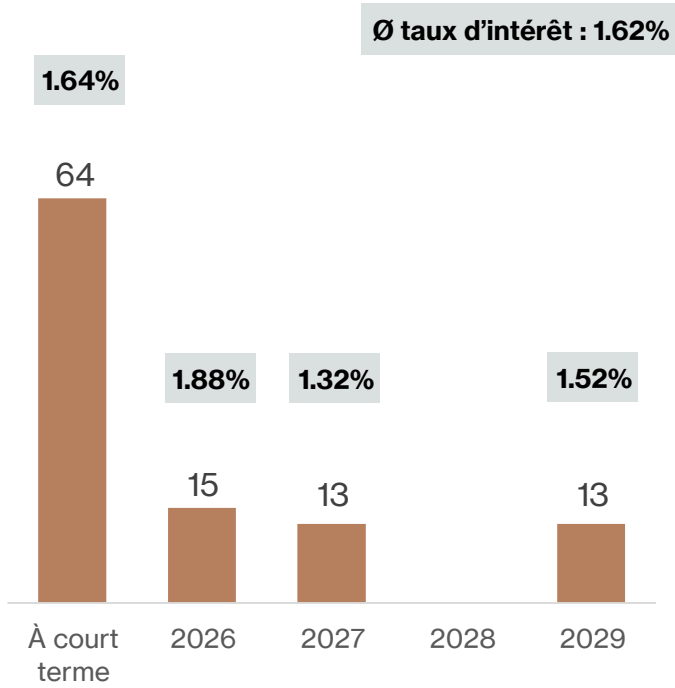
Réduction des risques liés au financement externe et renforcement du bilan

Coûts de financement
(en moyenne)



Hausse marquée des charges d'intérêts, mais **à nouveau en baisse** au cours de l'exercice 24/25

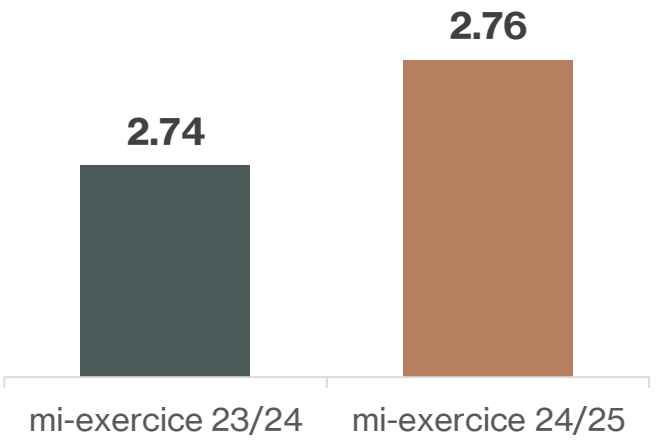
Aperçu des échéances
(en MCHF, données au 31.03.2025)



Création d'une base solide pour atteindre l'objectif de distribution

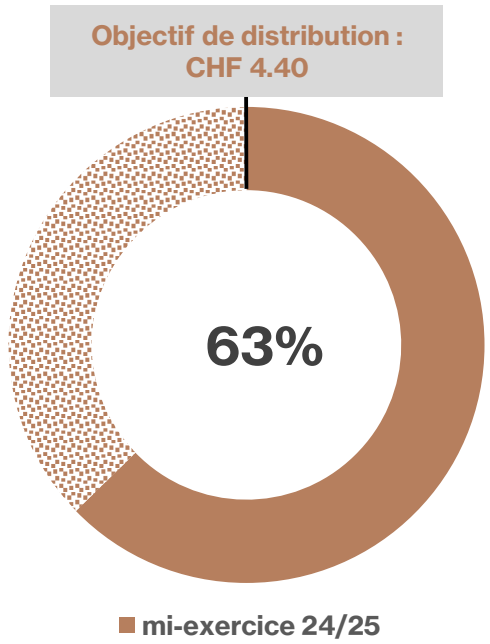
Revenu net par part
(en CHF)

+0.7%



Des cash-flows élevés génèrent une croissance des **revenus nets et soutiennent l'objectif de distribution**

Objectif de distribution à mi-exercice
(en CHF par certificat de parts)



Étape franchie : 63% de l'objectif de distribution déjà atteint à mi-exercice

Portefeuille

(situation au 31.03.2025)

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Chiffres clés du portefeuille

DONNÉES AU 31.03.2025

Actifs sous gestion
(en MCHF)
436

Nombre d'immeubles
(au 31.03.2025)
17

Loyer théorique
(au 31.03.2025 ; en MCHF)
22.9

Rendement brut
(au 31.03.2025)
5.3%

Rendement net
(au 31.03.2025)
4.3 %

Marge EBIT
(ensemble du portefeuille)
82%

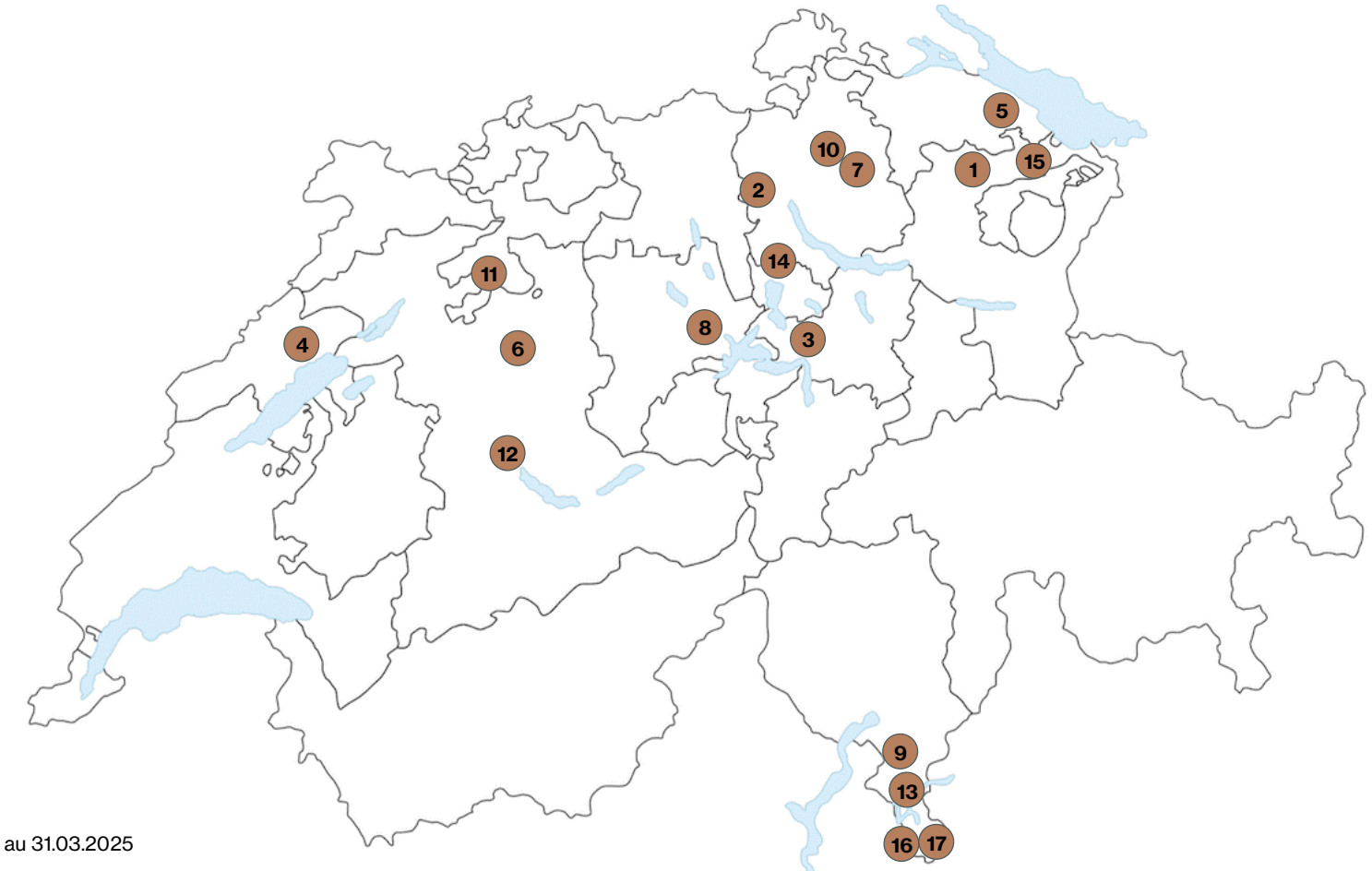
Pertes de loyers
(cumulées sur l'exercice 23/24)
1.9%

Taux d'indexation
(pondéré)
env. 95%

WAULT
(ensemble du portefeuille, en années)
5.8

Aperçu du portefeuille par régions

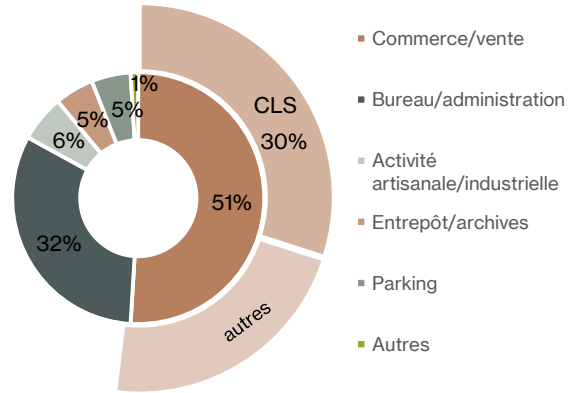
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'USAGE



au 31.03.2025

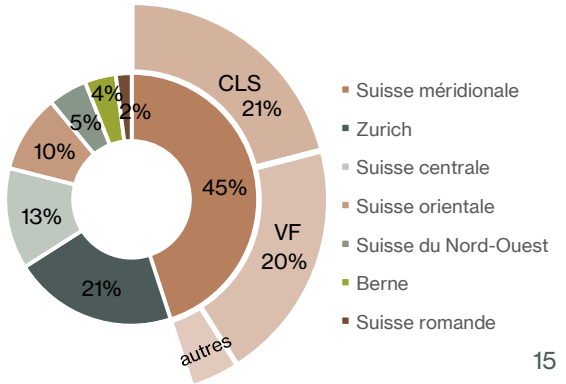
Types d'usage

(en % du loyer théorique)



Allocation géographique

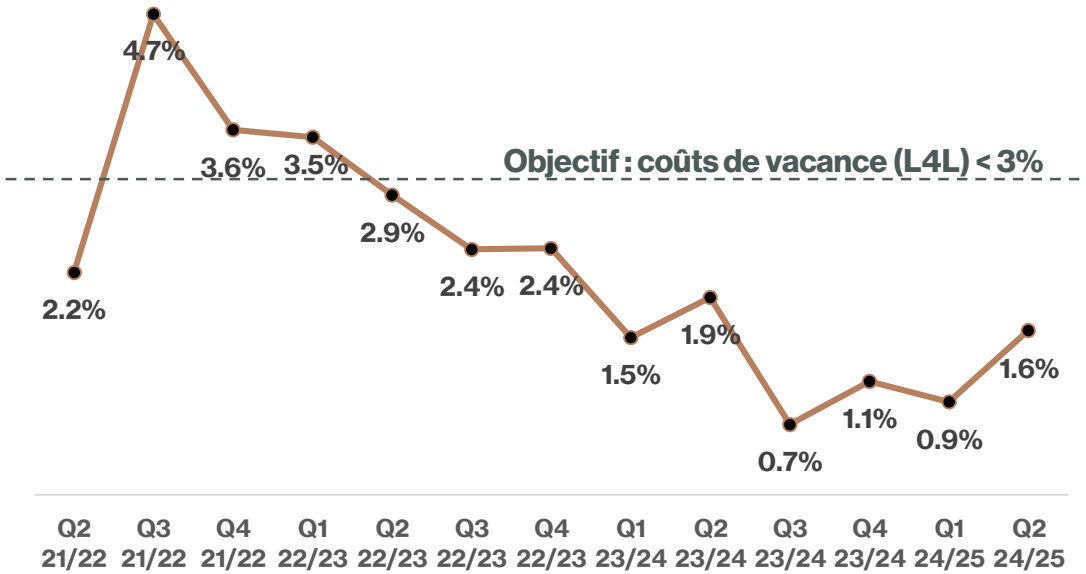
(en % de la valeur vénale)



Faible taux de vacance et croissance organique des loyers

Coûts de vacance

(rendements et marge EBIT, ensemble du portefeuille)

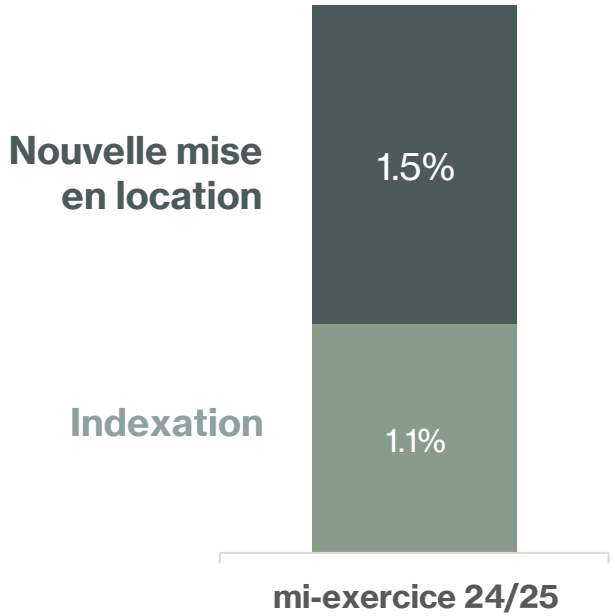


Taux de vacance durablement bas : moins de 3% depuis 2 ans, moins de 2% depuis 1 an

Croissance des revenus locatifs

(6 mois)

+2.6%

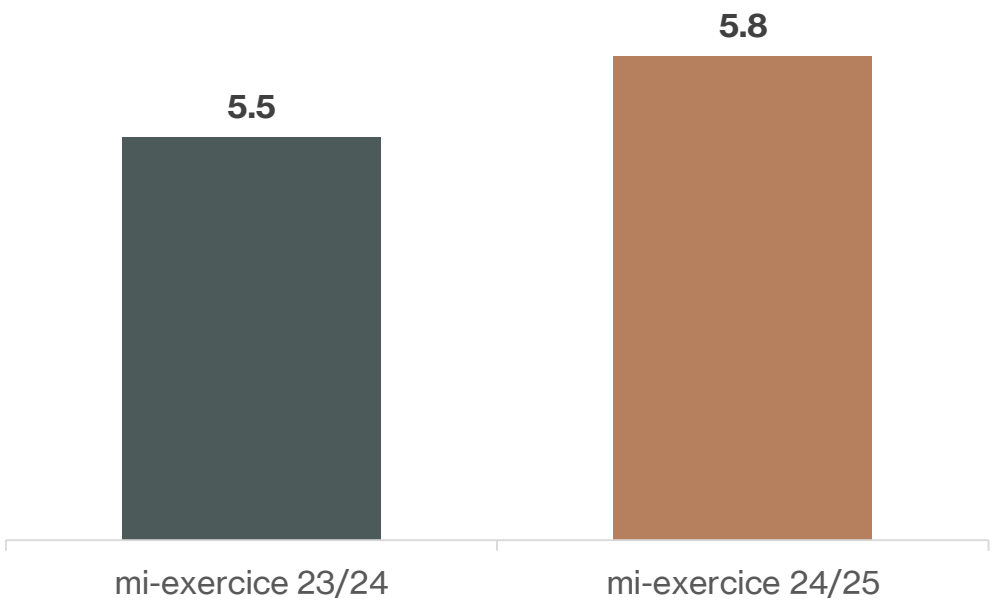


Poursuite de la croissance des revenus locatifs (L4L)

Portefeuille robuste doté d'une efficience élevée

WAULT

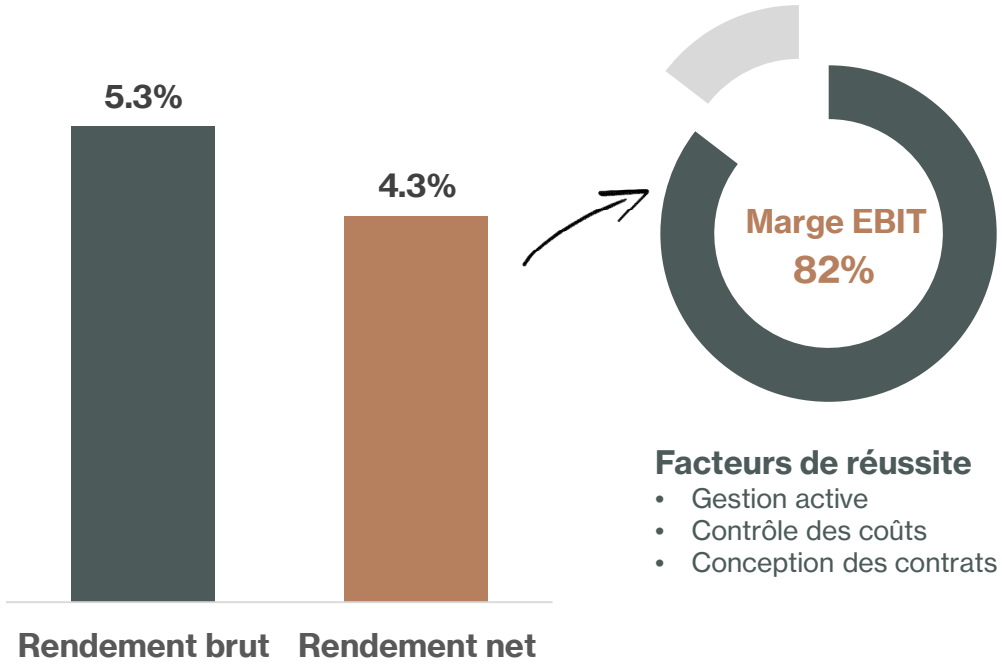
(en années, durée résiduelle moyenne pondérée des baux)



Stabilité accrue des flux de trésorerie : augmentation du WAULT à 5.8 ans

Efficience du portefeuille

(Marge EBIT du portefeuille)



Facteurs de réussite

- Gestion active
- Contrôle des coûts
- Conception des contrats

Les marges EBIT élevées au niveau du portefeuille restent la priorité de la direction

Des activités de durabilité qui ont un impact

Intensité Émission CO_2 (kg CO_2)	Intensité énergétique* (kWh/m^2 SRE)	Mix énergétique (part des énergies renouvelables)	Green lease (part en m^2 du portefeuille total)	GRESB 2024 (Standing Investments)
–28%	**–14%**	**65%**	**17%**	**81/100**
5.6 kg CO_2e/m^2	68.0 kWh/m^2 SRE			★★★

* Indices REIDA, par rapport à l'exercice précédent

Stratégie de développement

4

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Stratégie d'acquisition

COMMERCE ET PRODUCTION DANS LES RÉGIONS ÉCONOMIQUES ÉTABLIES

Critères d'investissement

(rendements et volumes d'acquisition

Rendement net à l'achat

4-5%

(fourchette d'objectifs)

Volume d'achat

~15-40 mio

(valeur cible en CHF)

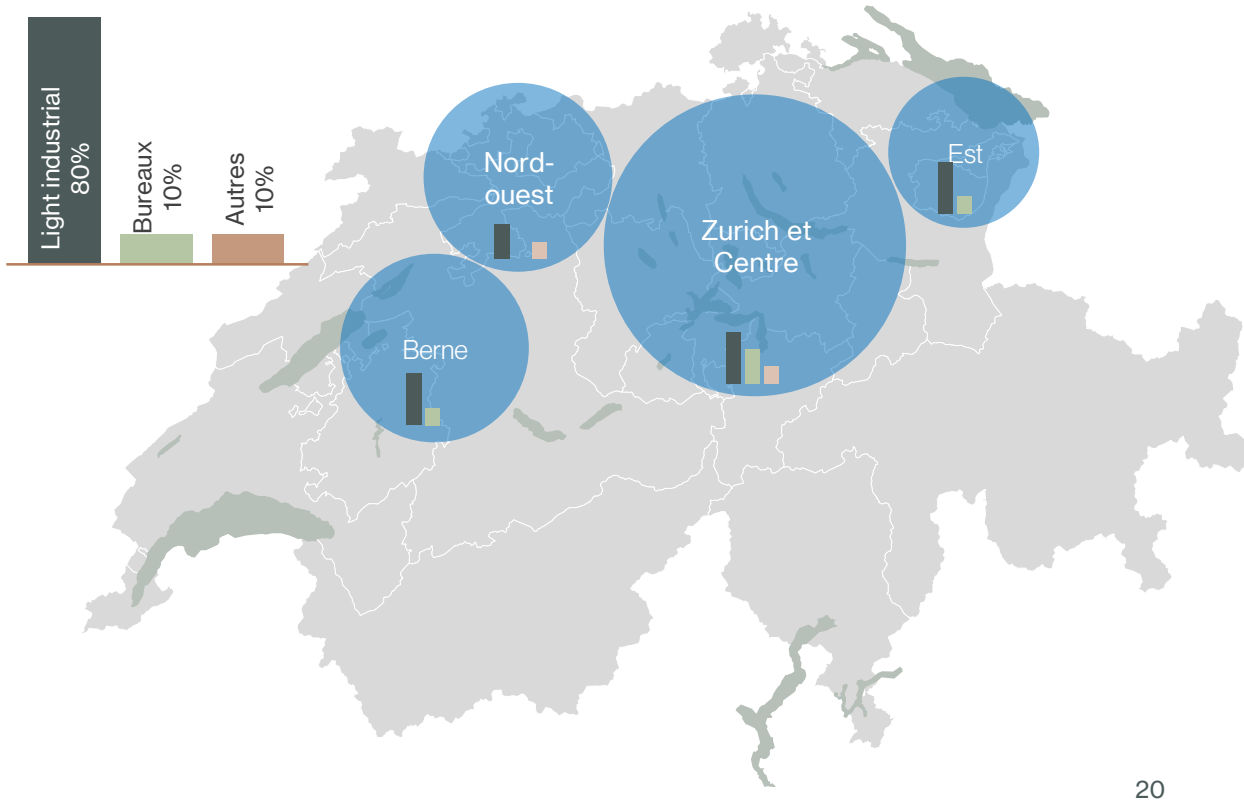
Commerce et production
Immeubles situés dans des régions économiques établies

Diversification géographique
Développement du portefeuille en Suisse alémanique

Flux de trésorerie stables
Flux de trésorerie stables avec profils rendement–risque attractifs

Priorités régionales

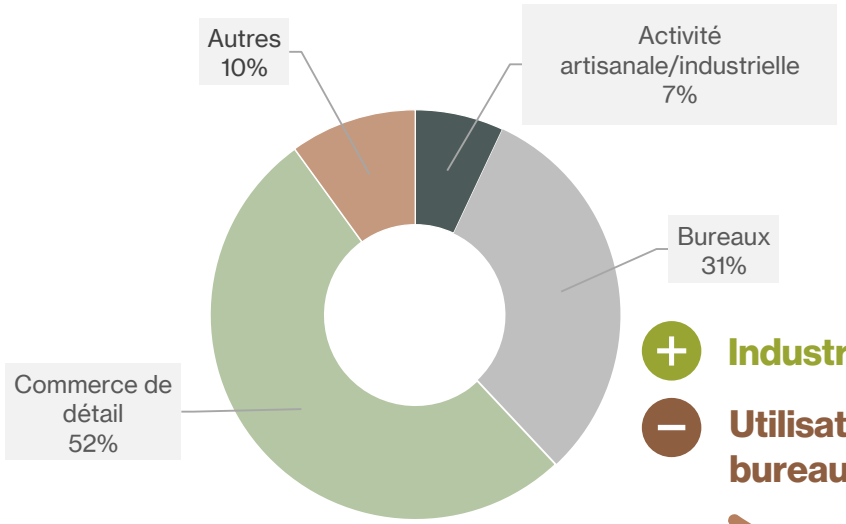
(diversification géographique)



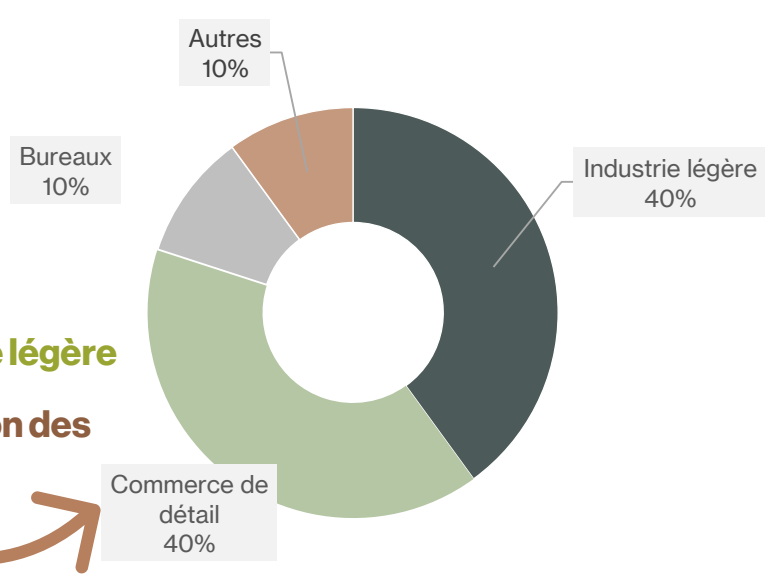
Affiner le profil du portefeuille

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT FOCALISÉE : INDUSTRIE LÉGÈRE

Allocation actuelle
(en % par type d'utilisation)



Objectif d'allocation
(en % par type d'utilisation)



+ **Industrie légère**

− **Utilisation des bureaux**

Light Industrial & Retail
Focalisation des investissements

Contexte
- Avantage concurrentiel par la différenciation
- Un positionnement clair correspond aux attentes des investisseurs

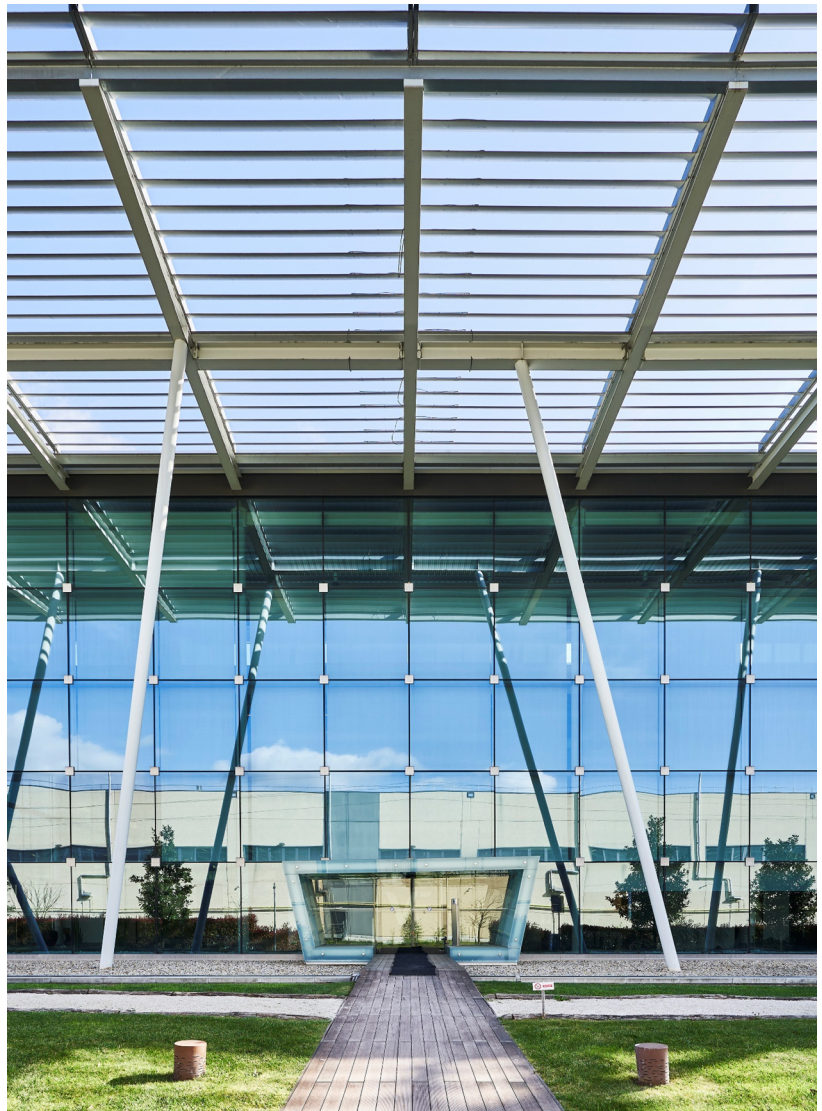
Affiner la stratégie
- Focalisation sur le Light-Industrial & Retail avec un objectif de dividende de CHF 4.40 par action

Focalisation des investissements
- Light-Industrial & Retail : production & fabrication, stockage & logistique, recherche & développement, commerce de détail
- Sale & Rent-Back, Hidden Champions, produits de niche hautement spécialisés

Une différenciation et un positionnement clairs garantissent l'avantage concurrentiel du **SPSS IFC**. L'**investissement se focalisera** à l'avenir sur les types d'utilisation **Light Industrial & Retail**, tandis que la **part de bureaux** sera réduite

Objectifs & points à retenir

5



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Objectifs

Objectif de dividende 2024/2025
CHF 4.40 : en cours

Focus sur la durabilité
Intégration ESG : appliquée

Financement
plus défensif : mis en œuvre

Taux de vacance (L4L)
<3% : mis en œuvre

En un coup d'oeil

QUELQUES EXCELLENTES RAISONS D'INVESTIR DANS SPSS IFC

- Performance absolue robuste et attractive de 16.6% depuis le lancement
- Portefeuille à fort rendement : rendement du cash-flow de 2.8% sur 6 mois
- 63% de l'objectif de distribution 24/25 déjà réalisé à mi-exercice
- Protection contre l'inflation avec un taux de loyers indexé de près de 95%
- Avantages fiscaux* sur les revenus et le patrimoine

Toutes dernières informations relatives au SPSS Investment Fund Commercial

*pour les investisseurs privés et institutionnels ayant leur domicile fiscal en Suisse

Vos interlocuteurs

DIRECTION DE PRODUIT

Maximilian Hoffmann
CIO SPSS IFC

+41 58 317 16 57
maximilian.hoffmann@sps.swiss

Samuel Bergstein
Head Acquisition & Sales SPSS IFC
+41 58 317 16 52
samuel.bergstein@sps.swiss

CLIENT RELATIONS

Monika Gadola Hug
Head Client Relations

+41 58 317 16 31
monika.gadolahug@sps.swiss

Nemanja Malesevic
Client Relations

+41 58 317 16 94
nemanja.malesevic@sps.swiss

Olivier de Denon
Client Relations, Suisse Romande

+41 58 317 17 01
olivier.dedenon@sps.swiss

Joël Roth
Client Relations

+41 41 444 24 58
joel.roth@sps.swiss

Martin Wermelinger
Client Relations

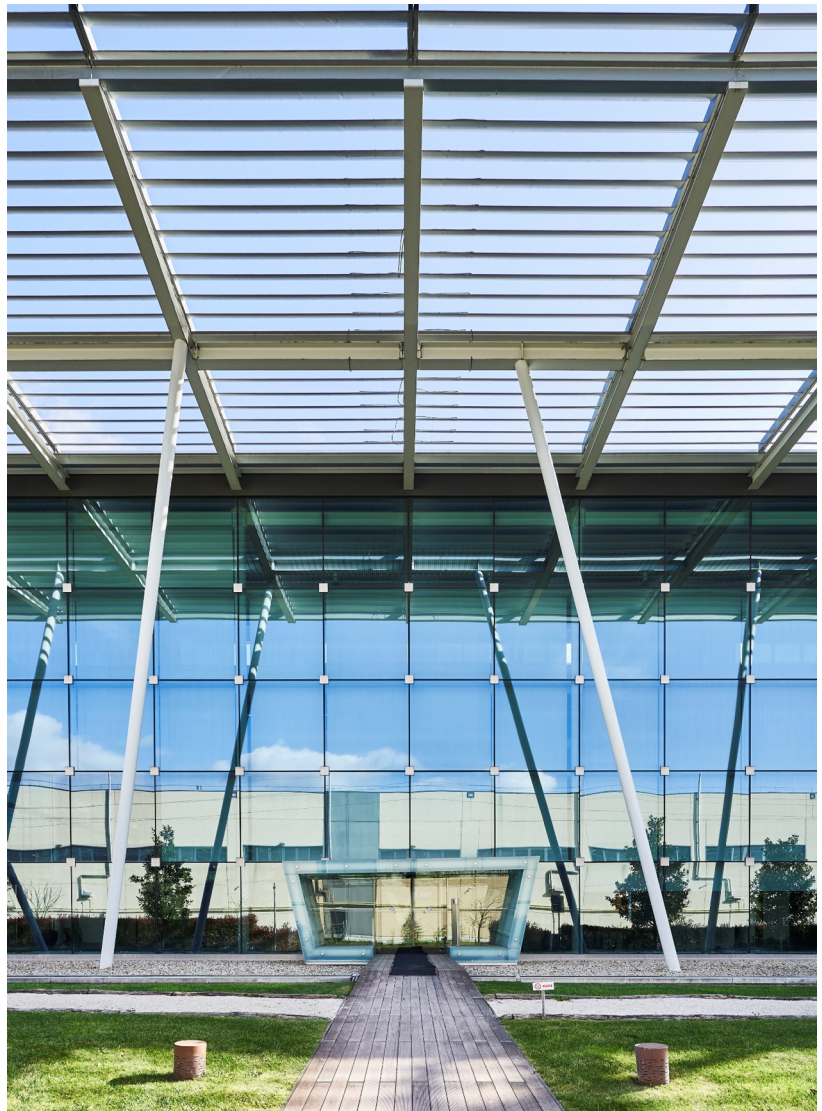
+41 41 444 23 32
martin.wermelinger@sps.swiss

Delphine Multone
Client Relations, Suisse Romande

+41 58 300 83 20
delphine.multone@sps.swiss

Annexes

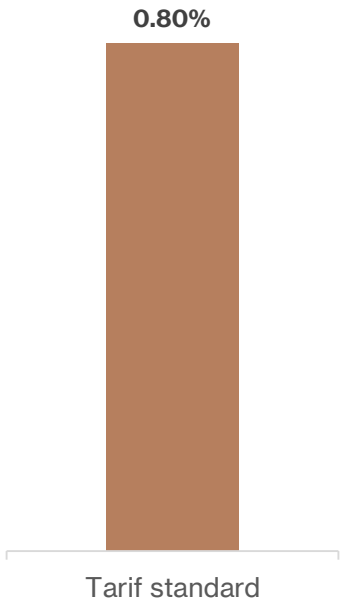
6



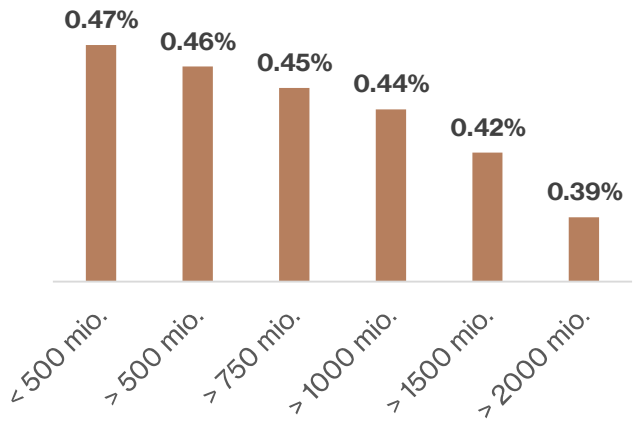
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Structure de coûts attractive

COMMISSION D'ÉMISSION[1]
(en % du volume de souscription)

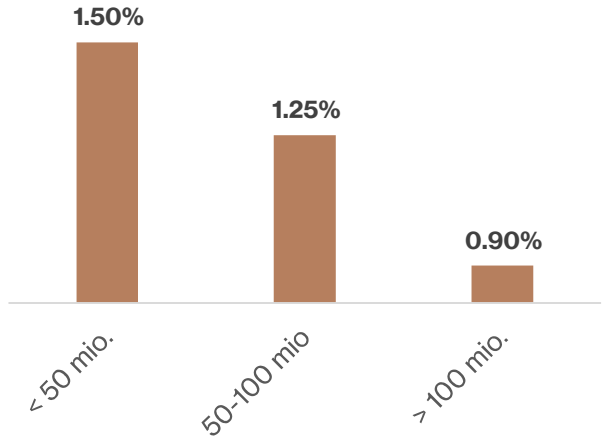


FRAIS DE GESTION[2]
(% des actifs sous gestion)



Avantage pour l'investisseur :
Charge relative plus faible lors de la croissance du fonds pour renforcer la performance

FRAIS DE TRANSACTION[3]
(% du prix d'achat)



Avantage pour l'investisseur :
Différenciation des frais de transaction pour améliorer la performance

- **Objectif clair d'établir une situation win-win avec nos investisseurs**
- **Frais de gestion dégressifs en fonction de la croissance des actifs sous gestion**

1) Cette structure de frais peut être modifiée à tout moment par décision de la direction. Aucune garantie n'est donnée selon laquelle les rabais présentés ici seraient maintenus de manière générale ou comme standard minimum à l'avenir
2) Frais de gestion sur la valeur moyenne totale des actifs immobilisés du fonds
3) Frais de transaction sur le prix d'achat / de vente par propriété

Des coûts transparents

Rémunération et charges	Base de calcul	Effectif*	Maximum	à la charge de	Coûts dynamiques
Commission d'émission	NAV	0.80%	–	Investisseurs	
Commission de rachat	NAV	2.50%	2.50%	Investisseurs	
Frais de gestion	Fortune totale	0.47%	1.00%	Actifs du fonds	< 500 mio = 0.47%, > 500 mio = 0.46%; > 750 mio = 0.45%; > 1000 mio = 0.44%; > 1500 mio = 0.42%; > 2000 mio = 0.39%
Frais de transaction (achat/vente)	Prix d'achat / de vente	Non disp.	2.00%	Actifs du fonds	Tarif par paliers sur prix d'achat immeuble individuel: < 50 mio = 1.50%; > 50 mio < 100 mio = 1.25%; > 100 mio = 0.9%
Commission immobilière construction neuve, rénovation, transformation	Coûts de construction	2.59%	9.00%	Actifs du fonds	
Frais de gestion	Recettes locatives brutes annuelles	Non disp.	5.00%	Actifs du fonds	
Commission de banque dépositaire	NAV Fortune totale	0.03%	0.05%	Actifs du fonds	Tarif par paliers en fonction du volume > 1000 mio ; > 1500 mio ; > 2000 mio
TER 2022/23 (Total Expense Ratio)	Fortune totale	0.71%	Non disp.	Actifs du fonds	

* Au 31.03.2025
Fortune totale ou GAV (Gross Asset Value) = somme de tous les actifs du fonds
VNI ou NAV (Net Asset Value) = actif net du fonds (total de l'actif du fonds moins passifs à court terme et à long terme et impôts de liquidation estimés)

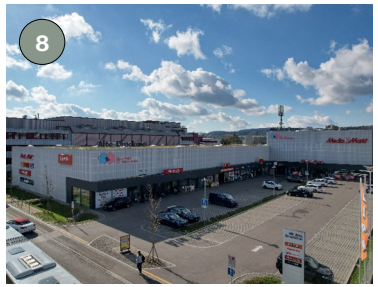
Le portefeuille (1/3)

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale (en mio CHF)	Loyer cible (en CHF / an)	Objectif de rendement brut	Surface locative (en m²)	Pertes de loyers (loyer cible)	WAULT (années)
1	Buchental 4	Oberbüren (SG)	Vente/ bureaux / logistique	28.0	1'585'000	5.7%	9'547	0.0%	6.8
2	Kirchstrasse 20	Dietikon (ZH)	Bureaux / santé	15.3	634'000	4.1%	1'894	0.8%	2.4
3	Oberer Steisteg 18, 20	Schwyz (SZ)	Bureaux / santé	9.3	582'000	6.3%	2'743	0.5%	2.9
4	Avenue J.-J. Rousseau	Neuchâtel (NE)	Bureaux / santé	9.8	506'000	5.2%	3'126	0.0%	2.0
5	Weinfelderstrasse 74	Amriswil (TG)	Vente / santé	7.1	460'000	6.5%	2'776	0.0%	5.2

Remarque : cette présentation est simplifiée. Les données fournies ne constituent pas une promesse de rendement pour l'avenir. Se reporter au dernier rapport annuel publié pour obtenir les données déterminantes.
Source : situation au 31.03.2025

Le portefeuille (2/3)

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale (en mio CHF)	Loyer cible (en CHF/an)	Objectif de rendement brut	Surface locative (en m²)	Pertes sur loyers (loyer cible)	WAULT (années)
7	Emmentalstrasse 14	Berthoud (BE)	Bureaux / santé	7.1	418'000	5.9%	2'129	2.2%	4.1
8	Rudolf-Diesel-Strasse 20, 22	Winterthour	Commerce de détail	55.4	2'358'000	4.3%	12'626	5.5%	7.3
9	Luzernerstrasse 86, 88	Lucerne (LU)	Commerce / industrie	22.3	1'173'000	5.3%	7'415	10.8%	3.8
10	Via d'Argine 3, 5	Bedano (TI)	Commerce / bureaux	18.7	1'097'000	5.9%	6'090	1.3%	3.2
11	Marktgasse 3	Winterthour (ZH)	Commerce de détail / bureaux	20.1	632'000	3.1%	2'817	0.0%	2.9
12	Hauptgasse 59	Soleure (SO)	Commerce de détail / bureaux	20.0	815'000	4.1%	2'642	0.0%	5.1



Remarque : cette présentation est simplifiée. Les données fournies ne constituent pas une promesse de rendement pour l'avenir. Se reporter au dernier rapport annuel publié pour obtenir les données déterminantes.
Source : situation au 31.03.2025.

Le portefeuille (3/3)

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale (en mio CHF)	Loyer cible (en CHF / an)	Objectif de rendement brut	Surface locative (en m²)	Pertes de loyers (loyer cible)	WAULT (années)
13	Bälliz 7	Thoune (BE)	Commerce de détail / bureaux	10.2	480'000	4.7%	1'036	0.0%	1.8
14	Via Cantonale, Centro Lugano Sud	Grancia (TI)	Commerce de détail	90.6	6'802'000	7.5%	22'084	1.6%	3.8
15	Chollerstrasse 21, 23	Steinhausen (ZG)	Bureaux / commerces	23.6	1'146'000	4.9%	6'205	7.1%	3.4
16	Rorschacher Strasse 63	Saint-Gall (SG)	Bureaux	9.0	363'000	4.0%	1'880	0.0%	7.4
17	Via Laveggio 5	Stabio (TI)	Bureaux	78.9	3'407'000	4.3%	18'108	0.0%	12.8
18	Via Laveggio 4	Stabio (TI)	Bureaux	10.1	433'000	4.3%	2'374	0.0%	12.8
Total du portefeuille				**435.6**	**22'891'000**	**5.3%**	**105'491**	**1.9%**	**5.8**

Remarque : cette présentation est simplifiée. Les données fournies ne constituent pas une promesse de rendement pour l'avenir. Se reporter au dernier rapport annuel publié pour obtenir les données déterminantes.
Source : situation au 31.03.2025

Données techniques

RÉSUMÉ

Stratégie de placement SPSS IFC : Core+

- **Priorité** aux immeubles de locaux commerciaux en zone attractive (approche «ABBA»[1]) en Suisse
- **Portefeuille performant** proposant **des rendements récurrents attrayants**
- **Propriété directe =** avantage fiscal
- **Flux de trésorerie stables** avec un faible taux de vacance
- **Protection contre l'inflation** du fait de l'indexation des contrats de location

1) ABBA : stratégie consistant à investir dans des biens en périphérie de grandes métropoles (marché A, localisation B) ou en centre ville de villes intermédiaires (marché B, localisation A).

Données techniques de base	
Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Date de lancement	17 décembre 2021
Valeur/ISIN	113 909 906 / CH1139099068
Utilisation des produits	Distribution
Durée du fonds	Illimitée
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 ss LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC, en combinaison avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 et 4 de la LSFin
Détention de la propriété	Les propriétés sont détenues directement, ce qui confère aux investisseurs imposables un avantage fiscal
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Expert en estimation permanent	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Direction du fonds et gestion d'actifs	Swiss Prime Site Solutions AG (réglementée par la FINMA)
Négociabilité	Négociation quotidienne OTC (auprès de la BCV / Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA)
Rachat de parts du fonds	En fin d'exercice dans le respect d'un préavis de 12 mois
Exercice comptable	Du 1er octobre au 30 septembre
Monnaie du fonds	CHF
Volume prévu du fonds	> CHF 1 mrd

Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans le présent document sont destinées à être diffusées uniquement en Suisse et s'adressent exclusivement aux personnes considérées comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 ou de l'art. 10 al. 3ter de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). De manière explicite, elles ne sont pas destinées aux personnes soumises à un ordre juridique les empêchant (en raison, notamment, de leur nationalité ou de leur domicile) d'y accéder ou de les publier, de souscrire aux participations sur lesquelles elles portent ou d'acquérir lesdites participations, et elles ne doivent pas leur être transmises.

Elles sont émises à des fins publicitaires. Elles ne constituent ni des prospectus ni des fiches d'information de base et elles ne doivent être considérées ni comme des offres, ni comme des conseils, ni comme des invitations à souscrire, acquérir ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquérir qu'après avoir étudié de façon approfondie le prospectus et le contrat de fonds en vigueur y relatifs, en se fondant sur leur propre évaluation des circonstances dans lesquelles ils se trouvent et des conséquences potentielles de leur démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment, et en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel. Ils peuvent se procurer gratuitement le prospectus et le contrat de fonds en vigueur auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque cantonale vaudoise et/ou les consulter sur www.swissfunddata.ch.

Les informations contenues dans le présent document ne tiennent compte ni des objectifs d'investissement spécifiques ou futurs ni de la situation fiscale ou financière ou des besoins individuels de chacun de leurs destinataires.

Cette présentation a été élaborée avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les indications publiées dans ce document sont mises à disposition sans la moindre assurance ni garantie d'aucune sorte, sont exclusivement destinées à des fins d'information et sont réservées à l'usage personnel du destinataire. Sans autorisation écrite de Swiss Prime Site Solutions AG, le présent document ne peut être ni reproduit, ni redistribué, ni réimprimé.

Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime à titre rétrospectif l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif (charges d'exploitation) à hauteur d'un pourcentage des actifs nets. Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir.

Cette présentation peut contenir certaines déclarations prospectives recourant à des mots tels que « croit », « envisage », « estime », « part du principe que », « s'attend à », « prévoit », « planifie », « peuvent », « pourraient », « devraient » ou encore « projection », « estimation », ou à des termes comparables. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent expliquer que les résultats, la situation financière, les évolutions ou les prestations de Swiss Prime Site Solutions AG ou encore des fonds d'investissement mentionnés ici divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes. Compte tenu de ces incertitudes, les investisseurs éventuels ne devraient donc pas se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site Solutions AG ne peut garantir que les avis contenus dans cette présentation et les déclarations prospectives se révéleront exacts. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions AG n'assume pas la responsabilité ou l'obligation d'actualiser publiquement ces déclarations prospectives ou de les adapter aux futurs événements, évolutions ou attentes de Swiss Prime Site Solutions AG sur lesquels portaient ces déclarations prospectives.