



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

Fiche d'information au 30.06.2023

Objectif de placement

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») a pour objectif de distribuer des dividendes attrayants de manière durable.

Stratégie de placement

Le SPSS IFC investit directement dans des immeubles commerciaux dans toute la Suisse. Les investissements privilégient une large diversification de la fortune, une grande stabilité du cash-flow et des sites bien établis économiquement.

L'allocation d'actifs est principalement axée sur les types d'utilisation bureau, commerce et vente au détail. Les critères d'investissement essentiels pour l'intégration d'opportunités se définissent comme suit:

- Attractivité du profil rendement/risque
- Stabilité du cash-flow et efficacité EBIT
- Facteurs ESG adéquats
- Large diversification des locataires avec une bonne réputation
- Principalement propriété exclusive
- Biens immobiliers détenus directement

Informations sur le fonds

Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Valeur	113 909 906
ISIN	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
Négociabilité	Négociation quotidienne via OTC (auprès de la BCV – PropertyMatch)
Exercice comptable	du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Lancement	17.12.2021

Chiffre clés au 31.03.2023 (Rapport semi-annuel 2022/2023)

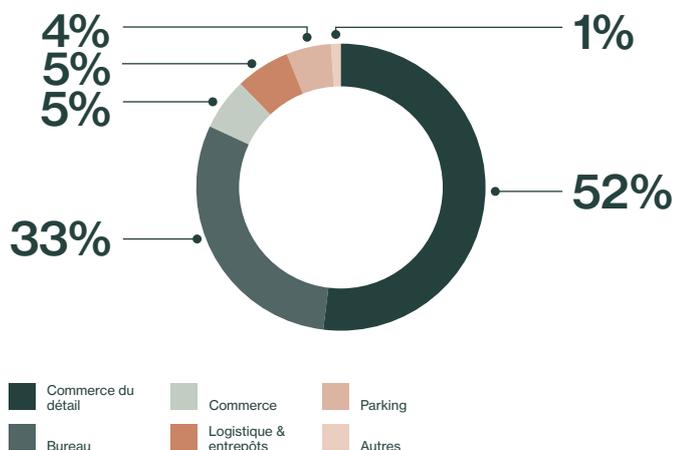
Valeur d'inventaire par part en CHF	105.03
Cours de clôture en CHF (Mid) ¹	100.00
Disatio / agio	-4.79%
Valeur vénale des bâtiments en CHF	437 891 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	447 920 344
Fortune nette du fonds (NAV) en CHF	246 051 412
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ²	44.35%
Distribution par part en CHF ³	3.50
Rendement de distribution ⁴	3.55%
Taux de distribution	86.35%
Rendement des capitaux propres (ROE) ⁵	2.63%
Return on Invested Capital (ROIC) ⁵	1.77%
Rendement du placement ⁵	2.71%
dont rendement du cashflow ⁵	2.63%
dont rendement de la valeur ⁵	0.08%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) ⁶	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV) ⁶	1.17%
Frais de gestion p.a.	0.47%
Taux de perte sur loyer	3.74%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.81 années

- 1) Négoce uniquement hors bourse sur le marché secondaire
- 2) Autorisation exceptionnelle de la FINMA concernant la limite de charge maximale pour les deux premières années après le lancement
- 3) Ex-date: 18.11.2022 / date de paiement: 9.12.2022
- 4) Calcul depuis le lancement (17.12.2021 - 30.09.2022)
- 5) Calcul pour 6 mois (01.10.2022 - 31.03.2023)
- 6) Calcul pour les 12 mois écoulés (01.04.2022 - 31.03.2023)

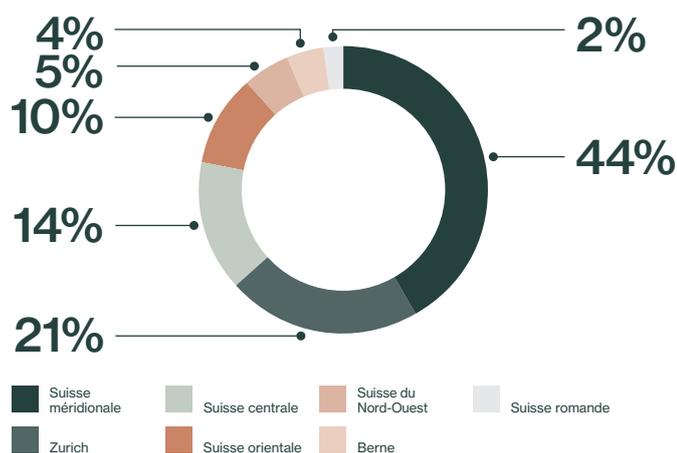
Performance (au 30.06.2023)

1 mois	3 mois	6 mois	YTD	s.i. 17.12.2021
-0.96%	5.64%	6.19%	6.19%	6.61%

Portefeuille par types d'usages au 31.03.2023 (revenu locatif cible)



Portefeuille par régions au 31.03.2023 (valeur vénale)



Pour de plus amples informations sur SPSS IFC, veuillez consulter notre [site internet](#) ou contacter:



Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)
maximilian.hoffmann@sps.swiss
+41 58 317 16 57



Fabian Linke
Head Business Development
fabian.linke@sps.swiss
+41 58 317 17 98

Mention légale

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à être utilisées en Suisse et s'adressent uniquement aux personnes qui sont 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'acquiescer 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, acquiescer ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquiescer 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 (gestion 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 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» resp. «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 resp. des fonds d'investissement mentionnés ici divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes. Les éventuels investisseurs 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.

Commentaire du trimestre par le CIO

Le SPSS IFC continue de démontrer sa robustesse et sa résilience, même dans un contexte de marché ardu. Le comportement d'investissement anticyclique et la focalisation claire sur une politique de dividendes durable et attrayante continuent de guider la stratégie d'investissement du SPSS IFC.

Le taux de vacance reste à un niveau historiquement bas d'environ 2.4%. Le taux d'indexation élevé de 91% en moyenne permet en outre au SPSS IFC de bénéficier d'augmentations de loyers garanties par contrat et fait office de mécanisme de protection contre les effets de l'inflation. Avec 5.5 ans, le WAULT reste à un niveau élevé et offre à la gestion de portefeuille et d'actifs une sécurité de planification suffisante pour la mise en œuvre de mesures d'investissement durables. Les deux effets positifs cumulés, à savoir, d'une part, le faible taux de vacance et, d'autre part, l'adaptation des loyers en vertu de l'indexation, ont un impact considérable sur le résultat de cash-flow et contribuent ainsi, conformément à la stratégie, à l'objectif général d'une politique de dividendes attrayante et durable. Outre l'objectif d'un cash-flow attrayant, les questions de durabilité ont continué à être traitées activement. Sur le plan opérationnel, le développement de lecteurs de consommation automatisés s'est poursuivi. Cette évolution permettra de mettre en œuvre des optimisations d'exploitation intelligentes et efficaces sur d'autres immeubles avec le soutien de l'IA et de réduire ainsi les consommations et les coûts sur les immeubles. En outre, la première participation au GRESB (GRESB GRACE PERIOD) a été soumise avec succès au cours du dernier trimestre. L'objectif est d'obtenir une évaluation complète du GRESB en 2024, soit à la première date de mise en œuvre possible.

Le développement du portefeuille par des acquisitions se fera de manière sélective. Les acquisitions d'immeubles doivent présenter des profils de risque et de rendement adéquats pour le portefeuille, avec en point de mire un rendement de cash-flow attrayant et durable. Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de la dernière période sous revue.