

# Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

## Fiche d'information au 30.09.2022

### Stratégie de placement

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial investit directement dans des immeubles commerciaux bien situés, voire très bien situés dans toute la Suisse. Les investissements privilégient une large diversification, une grande stabilité du flux de trésorerie et des sites bien établis économiquement. Au niveau des types d'usages, la priorité est donnée aux bureaux, aux espaces professionnels et de vente.

Les critères d'investissement essentiels pour l'intégration d'opportunités se définissent comme suit:

- Diversification élevée des locataires, avec une solvabilité et une réputation excellentes
- Potentiel d'augmentation de la valeur grâce aux développements du portefeuille existant
- Principalement propriété exclusive
- Flux de trésorerie stables avec taux de vacance faibles
- Profil coûts-rendement attractif

### 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 / Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA)
Exercice comptable	du 1 <sup>er</sup> octobre au 30 septembre
Lancement	17.12.2021

### Chiffre clés (au 30.09.2022)

Valeur d'inventaire par part en CHF	105.75
Cours de clôture en CHF	98.50
Disatio / agio	-6.86%
Valeur vénale des bâtiments en CHF	346 444 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	349 625 204
Fortune nette du fonds (NAV) en CHF	224 155 040
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>	34.85%
Distribution en CHF	3.50
Rendement de distribution	3.55%
Taux de distribution	86.35%
Rendement des capitaux propres (ROE) <sup>2</sup>	5.75%
Return on Invested Capital (ROIC) <sup>2</sup>	4.01%
Rendement du placement <sup>2</sup>	5.75%
dont rendement du cashflow	4.05%
dont rendement de la valeur	1.70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>3</sup>	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>3</sup>	1.03%
Frais de gestion p.a.	0.47%
Taux de perte sur loyer	3.59%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	3.81 années

Chiffres-clés sur la base de la clôture du rapport annuel (vérifié) au 30.09.2022

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

2) Ex-date: 18.11.2022 / date de paiement: 9.12.2022

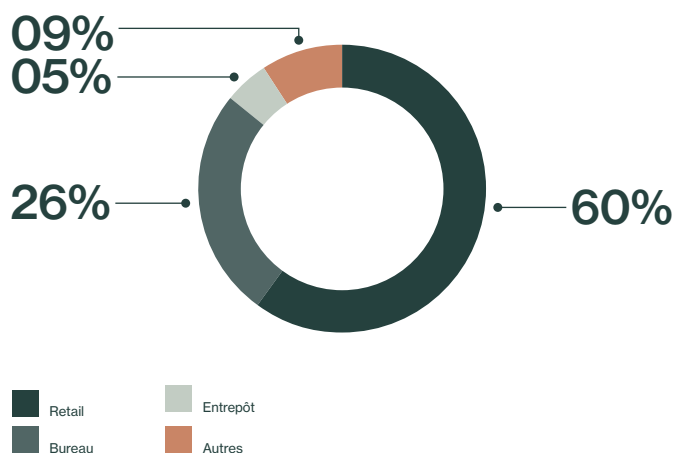
3) Calcul depuis lancement (17.12.2021 - 30.09.2022)

4) Chiffres clés annualisés

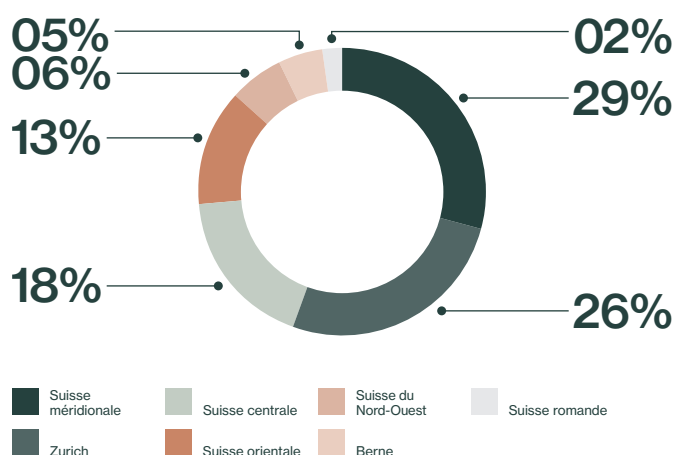
### Performance

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	s.i. 17.12.2021
	-2.96%	-2.72%	-5.74%	-2.34%	-0.39%

### Portefeuille par types d'usages au 30.09.2022 (revenu locatif cible)



### Portefeuille par régions au 30.09.2022 (valeur vénale)



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



**Fabian Linke**  
[fabian.linke@sps.swiss](mailto:fabian.linke@sps.swiss)  
Head Business Development & Fundraising  
+41 58 317 17 98



**Maximilian Hoffmann**  
[maximilian.hoffmann@sps.swiss](mailto:maximilian.hoffmann@sps.swiss)  
CIO Funds  
+41 58 317 16 57

#### 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](http://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. 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 «croît», «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

Un rapport annuel audité a été publié pour la première fois au 30.09.2022. Le rapport annuel 2021/2022 reflète les résultats d'un exercice raccourci d'environ 9 mois depuis son premier lancement le 17 décembre 2021. Cette période a permis de réaliser une croissance dynamique et de constituer un portefeuille rentable avec des potentiels de création de valeur. La stratégie d'investissement anticyclique dans l'immobilier commercial s'avère correcte et résiliente en période de hausse de l'inflation en raison des indexations des baux.

Avec un rendement de placement de 5.75%, le SPSS IFC montre déjà un fort résultat dans sa phase de constitution. Le rendement du cash-flow de l'exercice raccourci de 4.05% dépasse la fourchette d'objectifs annualisés fixée entre 3.5 et 4.0%. Les fonds propres alloués par les investisseurs ont pu être investis intégralement et conformément à la stratégie. Le recours à l'endettement a été maintenu à un niveau modéré en moyenne durant la période sous revue, compte tenu des anticipations de hausse des taux d'intérêt. Grâce à notre large accès au marché et à une politique d'achat disciplinée, 16 immeubles ont pu être achetés en l'espace de 9 mois, pour une valeur de marché totale d'environ CHF 350 millions.

Avec 3.6%, le taux de vacance se situe dans le bas de la fourchette de l'objectif stratégique de 3% à 8%. L'augmentation modérée du taux de vacance entre le semestre et la fin de l'année 2021/2022 est essentiellement due à la vacance initiale du Centro Lugano Sud, que est déjà en cours de relocation. Avec ses quelque 3 millions de visiteurs par an, sa grande visibilité et sa forte notoriété, le Centro Lugano Sud offre une plateforme exceptionnelle pour les locataires dans le commerce de détail au Tessin, ce qui se traduit notamment par une liste d'attente de locataires potentiels.