



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Rapport semestriel non vérifié au 31.03.2022

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type  
«fonds immobilier» pour les investisseurs qualifiés



# Sommaire

<b>04</b>	L'essentiel en bref
<b>05</b>	Administration et organes
<b>06</b>	Informations sur les tiers
<b>07</b>	Rapport d'activité de la direction du fonds
<b>08</b>	Structure du portefeuille
<b>08</b>	Durabilité
<b>10</b>	Compte de fortune
<b>11</b>	Compte de résultat
<b>13</b>	Annexe
<b>14</b>	Inventaire des immeubles
<b>19</b>	Rapport d'évaluation

# L'essentiel en bref

<b>Données de base</b>	<b>31.03.2022</b>
Nombre de parts en circulation au début de la période comptable	0
Émission de parts du fonds	1 441 705
Rachat de parts du fonds	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période comptable	1 441 705
Valeur d'inventaire par part en CHF	103.21
Cours de clôture en CHF	104.50
Valeur de marché en CHF	150 658 173
Agio	1.25%

<b>Compte de fortune</b>	<b>31.03.2022</b>
Valeur vénale des bâtiments en CHF	230 726 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	236 727 928
Fortune nette du fonds (VNI) en CHF	148 802 652
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>	37.27%

<b>Indications de rendement et de performance</b>	<b>31.03.2022</b>
Distribution en CHF	0
Rendement de distribution	n.a.
Taux de distribution	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE) <sup>2</sup>	3.21%
Return on Invested Capital (ROIC) <sup>2</sup>	2.23%
Rendement du placement <sup>2</sup>	3.21%
Performance <sup>2</sup>	4.50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF GAV) <sup>3</sup>	0.68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF MV) <sup>3</sup>	0.95%

<b>Compte de résultat</b>	<b>31.03.2022</b>
Résultat net en CHF	1 666 394
Loyers en CHF	2 446 639
Taux de perte sur loyer	2.78%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.02

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

2) Calcul year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022)

3) Chiffres clés annualisés

## Informations sur le fonds

<b>Données de base</b>	
Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Valeur / ISIN	113 909 906 / 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
Exercice comptable	du 1 <sup>er</sup> octobre au 30 septembre

# Administration et organes

## Conseil d'administration



**René Zahnd**  
Président du Conseil d'administration



**Marcel Kucher**  
Membre du Conseil d'administration



**Philippe Keller**  
Membre du Conseil d'administration

## Mise en œuvre opérationnelle



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Philippe Brändle**  
CFO



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds



**Samuel Bergstein**  
Head Acquisition Funds



**Fabian Linke**  
Head Business Development &  
Fundraising

---

**Direction du fonds**

Swiss Prime Site Solutions AG, Zurich

---

**Société d'audit**

KPMG AG, Zurich

---

**Banque dépositaire**

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

# Informations sur les tiers

## **Experts en estimation accrédités**

- Laura Blaufuss, PriceWaterhouseCoopers AG, Zurich
- Sebastian Zollinger, PriceWaterhouseCoopers AG, Zurich

## **Exploitation immobilière**

- Wincasa AG, Winterthour

## **Délégation de missions partielles**

La direction du fonds a délégué différentes missions partielles des domaines suivants à SPS Management AG, une société du groupe de Swiss Prime Site AG:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- Informatique et infrastructure
- Human Ressources
- Legal
- Révision interne

# Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous avons le plaisir de présenter dans ce document le premier rapport semestriel du Swiss Prime Site Solutions Investment Funds Commercial («SPSS IFC»). Avec la décision du conseil d'administration 2020/2021 de lancer un produit de fonds propre à Swiss Prime Site, tout a été mis en œuvre pour proposer aux investisseurs un produit de fonds approprié, garanti par la réputation de qualité de Swiss Prime Site. Le SPSS IFC offre aux investisseurs la possibilité d'investir dans des immeubles commerciaux, tout en profitant d'un comportement d'investissement anticyclique dans le contexte de marché actuel. Par ailleurs, les immeubles commerciaux permettent de minimiser le risque d'inflation grâce à des contrats de location indexés.

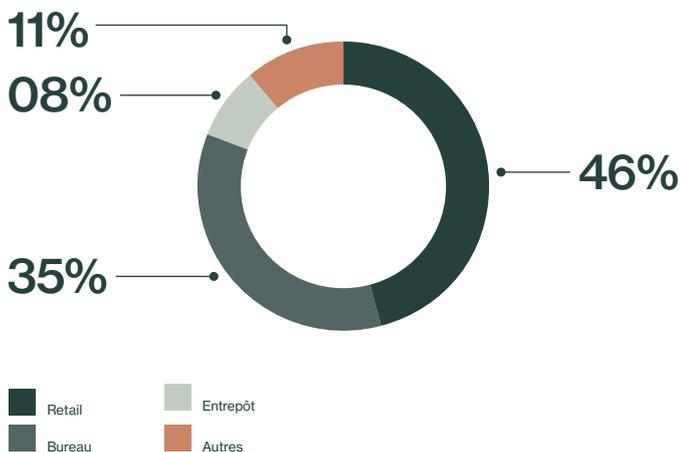
Avec le capital collecté dans le cadre de la première émission d'environ 145 millions de CHF, nous avons pu confirmer, côté investisseurs, notre stratégie d'investissement anticyclique. Les fonds propres mis à disposition ont été intégralement utilisés dans le mois suivant leur paiement, auxquels se sont ajoutés 66 millions de CHF de capitaux étrangers pour l'achat de 13 immeubles. Les 13 acquisitions immobilières se composent de sept immeubles acquis dans le cadre de la négociation d'un portefeuille de lancement avec Swiss Prime Site Immobilien AG et de six autres immeubles de divers vendeurs. Les achats immobiliers ont été sélectionnés dans le but stratégique d'établir dès le départ un portefeuille solide et largement diversifié servant de socle sûr. Les données de référence actuelles du portefeuille sont l'expression de cette robustesse. À la date de référence du rapport semestriel, le portefeuille présente un patrimoine immobilier de 231 millions de CHF avec un taux de vacance de 2,78% et une durée résiduelle moyenne des contrats de location d'environ cinq ans. Le portefeuille est réparti sur 10 cantons en Suisse.

Un équilibrage du portefeuille conforme à la stratégie a été mis en œuvre avec succès dans le cadre des acquisitions immobilières. Avec les achats de petits immeubles commerciaux sur des emplacements stratégiques à Winterthour (Marktgassee), Soleure (Hauptgassee) et Thourne (Bälliz), nous avons pu nous assurer de très bons emplacements commerciaux avec des locataires de renom pour le SPSS IFC. Le centre commercial spécialisé de Winterthour est idéalement positionné grâce à son mix de locataires et à sa grande accessibilité. L'immeuble commercial d'Oberbüren contribue à la stabilité du portefeuille grâce à un locataire de renom et à une location à long terme. En raison du développement de son environnement, l'immeuble de Lucerne offre une opportunité idéale à moyen et long terme de déployer des potentiels et de créer une valeur ajoutée supplémentaire. Les autres immeubles se concentrent sur un usage pour des activités de bureau et de santé et sont loués de manière stable.

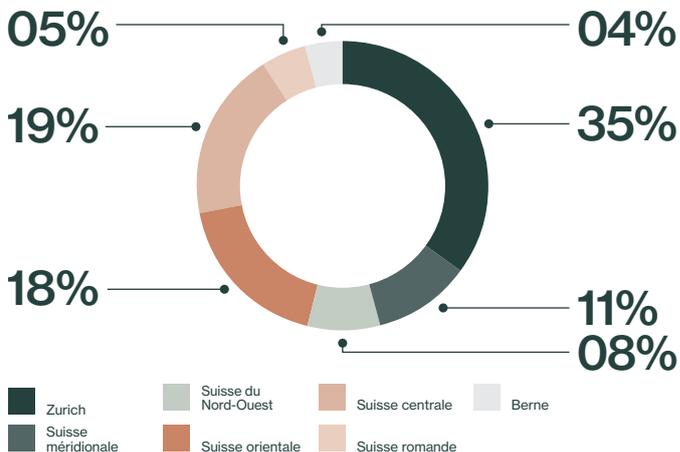
Les investissements de SPSS IFC se concentrent sur des immeubles commerciaux. L'objectif des investissements est de se focaliser sur les usages de types bureau, commerce et vente au détail. Le portefeuille comporte actuellement 35% de bureaux et 46% de commerces. Par ailleurs, le domaine de la santé contribue de manière significative à la large diversification des types d'usage. Grâce à cette grande diversification dans la catégorie des usages de type commercial, nous avons pu répondre à notre objectif stratégique.

# Structure du portefeuille

Portefeuille par types d'usages au 31.03.2022  
(sur la base du revenu locatif cible)



Portefeuille par régions au 31.03.2022  
(sur la base du revenu locatif cible)



## Durabilité

Le SPSS IFC s'aligne à moyen et long terme sur la stratégie de durabilité du groupe Swiss Prime Site. Nous voyons dans cette orientation la possibilité de focaliser nos produits sur un objectif homogène pour l'avenir. Aujourd'hui déjà, des critères ESG sont examinés et intégrés dans l'évaluation dès le processus d'achat, et la mise en œuvre de thèmes ESG est prise en compte dans la conception lors de la planification des investissements.





# Compte de fortune

en CHF

31.03.2022

## Actifs

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	755 616
Immeubles	
- Immeubles d'habitation	0
- Immeubles à usage commercial	230 726 000
- Immeubles à usage mixte	0
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0
Total des immeubles	230 726 000
Autres actifs	5 246 312
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>236 727 928</b>

## Passifs

Engagements à court terme	
- Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	86 000 000
- Prêts et crédits à court terme portant intérêts	0
- Autres engagements à court terme	1 369 034
Total des engagements à court terme	87 369 034
Engagements à long terme	
- Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	0
Total des engagements à long terme	0
Total des engagements	87 369 034
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>149 358 894</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	556 242
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>148 802 652</b>

## Nombre de parts en circulation

État au début de la période comptable	0
Parts émises	1 441 705
Parts rachetées	0
<b>État à la fin de la période comptable</b>	<b>1 441 705</b>

## Valeur d'inventaire nette par part

103.21

## Modifications de la fortune nette du fonds

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	0
Distributions	0
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus et de la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	144 170 500
Résultat total	4 632 152
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>148 802 652</b>

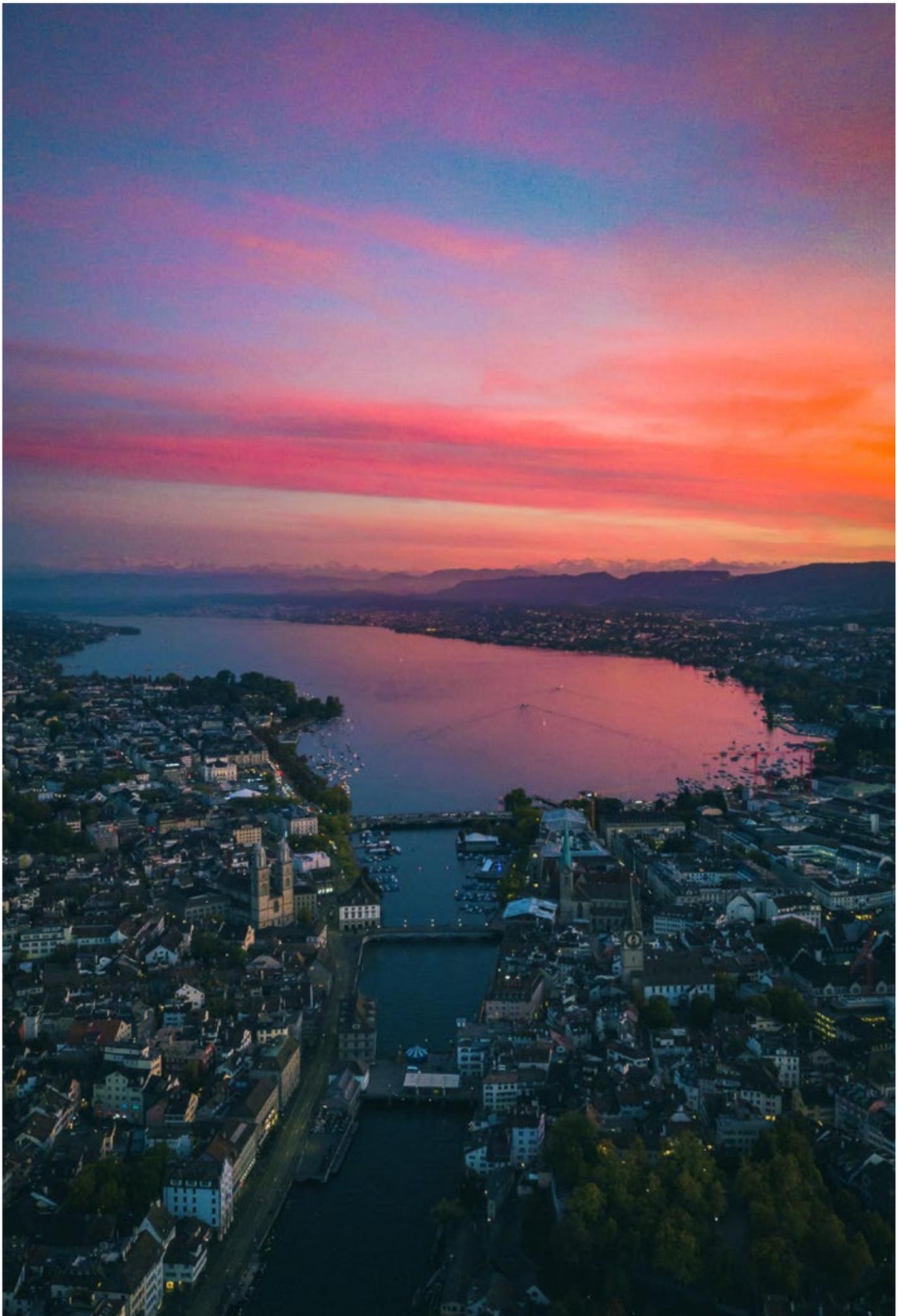
# Compte de résultat

en CHF

17.12.2021 -

31.03.2022

<b>Produits</b>	
Intérêts négatifs	-12 887
Loyers	2 446 639
Autres revenus	0
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0
<b>Total des revenus</b>	<b>2 433 751</b>
<b>Charges</b>	
Intérêts négatifs reçus	0
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	0
Autres intérêts passifs	0
Entretien et réparations	129 307
Gérance immobilière	
- Frais liés aux immeubles	101 268
- Frais d'administration	9 580
Impôts et taxes	
- Impôts fonciers	27 940
- Impôts sur le bénéfice et le capital	95 978
- Taxes	0
Frais d'estimation et d'audit	72 579
Amortissements sur les immeubles	0
Provisions pour réparations futures	0
- Attribution	0
- Prélèvement	0
Rémunérations réglementaires versées	
- à la direction du fonds	199 525
- à la banque dépositaire	12 500
- au teneur de marché	77 567
- aux gestionnaires de biens immobiliers	0
Autres charges	41 114
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0
<b>Total des charges</b>	<b>767 357</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1 666 394</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0
<b>Résultat réalisé</b>	<b>1 666 394</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	3 522 000
Modifications des impôts de liquidation	-556 242
<b>Résultat total</b>	<b>4 632 152</b>



# Annexe

en CHF

31.03.2022

Montant du compte d'amortissement des immeubles	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucunes

Chiffres clés	31.03.2022
Taux de perte sur loyer	2.78%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>	37.27%
Rendement sur distribution	n.a.
Coefficient de distribution	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.03%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) <sup>2</sup>	0.68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV) <sup>2</sup>	0.95%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	3.21%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>3</sup>	2.23%
Agio	1.25%
Performance <sup>3</sup>	4.50%
Rendement du placement <sup>3</sup>	3.21%

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

2) Chiffres clés annualisés

3) Calcul year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022)

## Informations sur les dérivés

aucunes

## Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds de placement et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation de la fortune du fonds, par le nombre de parts en circulation.

Suivant l'article 88, al. 2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC ainsi que les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers, les objets immobiliers du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants accrédités auprès des organismes de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique de valeur de rendement. L'estimation se fait au prix qui serait vraisemblablement obtenu si l'objet était vendu avec soin au moment de l'estimation. Pour les bâtiments en cours de construction et les projets de construction, l'estimation se fait également à la valeur vénale. Lors de tout achat ou toute vente d'immeubles de la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque année comptable, la valeur vénale des immeubles de la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts en estimation. La valeur vénale de chacun des objets immobiliers représente un prix raisonnablement atteignable dans le cadre de relations commerciales habituelles en supposant que l'objet est vendu et acheté avec soin. Dans chaque cas spécifique, tout particulièrement lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Cela peut conduire à des écarts par rapport aux estimations.

De plus amples explications concernant les valeurs vénales sont disponibles dans le rapport d'estimation des experts en estimation immobilière.

# Inventaire des immeubles

(Toutes les valeurs en CHF)								
Lieu, adresse	Année de construction	Forme de propriété	Coûts de production et d'achat	Valeur vénale	Produit locatif cible <sup>1</sup>	Pertes de loyers <sup>1</sup>	Produits bruts <sup>1</sup> (produit locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)
<b>Immeubles à usage commercial</b>								
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2005	Propriété exclusive (100%)	7 380 000	7 312 000	92 780	7 843 8.5%	84 937	5.1%
Bedano, Via d'Argine 3	2002/2010	Propriété exclusive (100%)	21 173 000	21 061 000	271 310	0 0.0%	271 310	5.2%
Berthoud, Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 013 000	7 644 000	0	0 0.0%	0	5.3%
Cham, Dorfplatz 2	1992	Propriété exclusive (100%)	6 310 000	6 277 000	61 915	3 360 5.4%	58 555	3.9%
Dietikon, Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 632 000	15 172 000	142 334	195 0.1%	142 139	3.8%
Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 190 000	22 402 000	266 410	10 587 4.0%	255 823	4.8%
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 055 000	8 196 000	119 252	0 0.0%	119 252	5.8%
Oberbüren, Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 383 000	28 290 000	373 815	0 0.0%	373 815	5.3%
Schwytz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 497 000	9 502 000	139 543	22 600 16.2%	116 943	5.9%
Soleure, Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 087 000	19 398 000	193 228	0 0.0%	193 228	4.0%
Thoune, Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 280 000	11 294 000	114 090	0 0.0%	114 090	4.0%
Winterthur, Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 511 000	20 806 000	184 097	0 0.0%	184 097	3.5%
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	51 693 000	53 372 000	557 900	25 450 4.6%	532 450	4.2%
<b>Total global</b>			<b>227 204 000</b>	<b>230 726 000</b>	<b>2 516 673</b>	<b>70 034 2.8%</b>	<b>2 446 639</b>	<b>4.5%</b>

1) Year-to-date (17.12.2021 - 31.03.2022) ou depuis l'achat

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement	31.03.2022	
	effectif	maximal
<b>a) Rémunérations versées à la direction du fonds</b>		
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion d'actifs et le service commercial du fonds immobilier sur la base de la fortune globale du fonds	0.47%	1.00%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction de bâtiments, lors de rénovations et de transformations sur la base des coûts de construction	n.a.	3.00%
Indemnité pour les efforts déployés lors de l'achat et de la vente d'immeubles sur la base du prix d'achat ou de vente, si cette tâche n'a pas été confiée à un tiers	1.44%	2.00%
Indemnité pour la gestion des immeubles pendant la période sous revue sur la base des recettes locatives brutes	n.a.	5.00%
Commission d'émission pour couvrir les frais générés par le placement des nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises <sup>1</sup>	1.30%	2.50%
Commission de rachat pour couvrir les frais générés par le rachat de parts sur la base de la valeur globale d'inventaire des parts rachetées	n.a.	2.50%

**b) Rémunérations versées à la banque dépositaire**

Commission pour la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des transactions de paiement du fonds immobilier et les autres tâches énoncées au § 4 du contrat du fonds sur la base de la fortune totale du fonds	0.03%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	aucune	aucune

1) sans les réductions accordées

**31.03.2022**

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles	31.03.2022
Achats d'immeubles	0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	0

**31.03.2022**

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans	31.03.2022
1 à 5 ans	0
Plus de 5 ans	0

**31.03.2022**

Placements	31.03.2022
Placements cotés en Bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours qui sont payés sur le marché principal; suivant OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. a	0
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible: évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. b	0
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. c	230 726 000
<b>Total des placements</b>	<b>230 726 000</b>

# Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

## Hypothèques en cours et avances fixes (au 31.03.2022)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	04.02.2022	01.04.2022	9 000 000	0.00%
Avance fixe	11.02.2022	01.04.2022	3 000 000	0.00%
Avance fixe	28.02.2022	01.04.2022	58 000 000	0.00%
Avance fixe	14.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
Avance fixe	31.03.2022	01.04.2022	8 000 000	0.00%
<b>Total</b>			<b>86 000 000</b>	

## Hypothèques expirées et avances fixes (du 17.12.2021 au 31.03.2022)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	06.01.2022	31.03.2022	8 000 000	0.00%
Avance fixe	11.01.2022	28.02.2022	48 000 000	0.00%
Avance fixe	12.01.2022	28.02.2022	10 000 000	0.00%

# Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles pendant l'exercice 2021/2022 (état au 31.03.2022)

Achats	Type de bâtiment	Valeur vénale
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	Immeuble à usage commercial	7 312 000
Bedano, Via d'Argine 3	Immeuble à usage commercial	21 061 000
Berthoud, Emmentalstrasse 14	Immeuble à usage commercial	7 644 000
Cham, Dorfplatz 2	Immeuble à usage commercial	6 277 000
Dietikon, Kirchstrasse 20	Immeuble à usage commercial	15 172 000
Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88	Immeuble à usage commercial	22 402 000
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	Immeuble à usage commercial	8 196 000
Oberbüren, Buchental 4	Immeuble à usage commercial	28 290 000
Schwytz, Oberer Steisteg 18, 20	Immeuble à usage commercial	9 502 000
Solothurn, Hauptgasse 59	Immeuble à usage commercial	19 398 000
Thoune, Bälliz 7	Immeuble à usage commercial	11 294 000
Winterthur, Marktgasse 3	Immeuble à usage commercial	20 806 000
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	Immeuble à usage commercial	53 372 000
<b>Total</b>		<b>230 726 000</b>

Ventes	Type de bâtiment	Valeur vénale
Aucune		

# Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
Coop Genossenschaft	Lucerne, Oberbüren	17.8%
LIPO Einrichtungsmärkte AG	Winterthur (Rudolf Diesel Strasse 20)	7.5%
Viseca Card Services AG	Bedano	6.3%
UBS AG	Schwytz, Thoune	6.3%
C&A Mode AG	Soleure	5.8%
H&M	Winterthur (Marktgasse 3)	5.8%

# Transactions avec des personnes proches

En application de l'art. 63, al. 2 et 4 LPCC en association avec l'art. 32a OPCC, pour le transfert d'un portefeuille d'immeubles avec sept immeubles dans le cadre du lancement du fonds immobilier, la FINMA a autorisé une dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches. La direction du fonds confirme que toutes les autres transactions éventuelles avec des proches ont été conclues à des conditions conformes au marché.

## Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

### Modification du contrat du fonds

Aucune modification importante du contrat du fonds n'a été effectuée pendant la période sous revue.

### Questions importantes relatives à l'interprétation de la loi et du contrat du fonds

Divergence par rapport aux directives de la politique d'investissement au 31 mars 2022

Désignation du placement	pièce	Valeur nominale (nominal)	Exigence	Begründung der Anlage
Actions nominatives de Parking AG Solothurn	147	CHF 500	D'après les directives d'investissement, les placements dans des actions qui ne sont pas cotées en Bourse ou négociées sur un autre marché réglementé ouvert au public ne sont pas autorisées.	Achat obligatoire en raison d'une décision de la ville de Soleure. À l'achat d'immeubles dans la vieille ville de Soleure exempte de voitures, l'acquéreur est tenu d'acheter des actions de Parking AG Solothurn. Le montant de la participation dépend du besoin en places de parking de l'immeuble concerné.

### Indications concernant le changement de direction du fonds et de banque dépositaire

La période sous revue n'a connu aucun changement de direction du fonds ou de banque dépositaire.

### Changements au niveau des personnes en charge de la direction au sein de la direction du fonds

La période sous revue n'a connu aucun changement au niveau des personnes en charge de la direction au sein de la direction du fonds.

### Indications concernant des litiges

Aucun litige significatif n'est en souffrance.

# Rapport d'évaluation



PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich  
Téléphone: +41 58 792 44 00  
www.pwc.ch

Swiss Prime Site Solutions AG  
SPSS IF Commercial  
Prime Tower  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

31 mars 2022

## Valeur de marché des propriétés au 31.03.2022

### Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial (CH) (ci-après « SPSS IF Commercial ») ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers AG à des fins de comptabilité au 31.03.2022.

### Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique des International Valuation Standards (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Le concept de bonne pratique n'a pas été appliqué.

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme : « *le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte* ».

Chaque propriété est évaluée individuellement et non comme faisant partie du portefeuille. La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base de paramètres majoritairement observables sur le marché ainsi que de paramètres partiellement observables mais ajustés. Les coûts et les taxes qui peuvent être supportés par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (frais de financement et de cession, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation est basée sur les informations actuelles concernant les propriétés et le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux biens immobiliers ont été mis à disposition par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Dans le cadre de l'évaluation, les propriétés sont inspectées au moins tous les trois ans ainsi qu'en vue d'une acquisition ou après des travaux de transformation.

### Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des suppléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont pris en compte individuellement pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des



flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1,00%.

#### Résultat d'évaluation

Au total, le portefeuille de SPSS IF Commercial compte 13 biens à la date d'évaluation. Les 13 biens immobiliers ont été acquis au cours des 12 derniers mois. Aucun bien immobilier n'a été vendu au cours de la période de référence. Aucune propriété n'a été réinspectée dans le cadre de la présente évaluation.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré par les valeurs de marché au 31.03.2022 est de 3.14%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille SPSS IF Commercial au 31.03.2022 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers AG à CHF 230'760'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	13	230'726'000	3.14 %

#### Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers AG, le portefeuille immobilier a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard des tiers.

#### Annotation de COVID-19

En raison de la propagation mondiale de la COVID-19, les marchés nationaux et internationaux sont exposés à des circonstances exceptionnelles depuis janvier 2020. Il est actuellement difficile de prévoir quels effets quantitatifs et qualitatifs sur le marché de l'immobilier en ont résulté, ou en résulteront dans un avenir proche et combien de temps ces effets se feront sentir. Cela n'apparaîtra que progressivement, dans tous les cas avec un certain retard.

Les valeurs que nous avons déterminées sont donc basées sur les informations connues et publiquement disponibles jusqu'à la date de préparation de l'évaluation sur les conditions de marché prévalant à la date de l'évaluation. Compte tenu de la situation actuelle, nous soulignons explicitement que les données sur les transactions actuelles et récemment collectées ne sont disponibles que dans une mesure limitée et que les informations passées ne peuvent servir de référence pour nos déterminations de la valeur de marché que dans une mesure limitée.

Nos résultats sont donc soumis à une incertitude accrue en matière d'évaluation. En outre, PwC ne peut garantir que les valeurs de marché, bien que correctement déterminées à la date de notre rapport, refléteront de manière adéquate les conditions de marché en vigueur à une date ultérieure (après la date de notre rapport).

En raison de l'influence peu claire de la COVID-19 sur les marchés immobiliers, nous recommandons une révision et une mise à jour régulières des résultats de l'évaluation.

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Sebastian Zollinger, MRICS  
Director

## **À propos de Swiss Prime Site Solutions**

Swiss Prime Site Solutions développe des services et des produits de placement sur mesure pour des clients dans le secteur de l'immobilier. Nous disposons d'environ CHF 6.0 milliards d'actifs sous gestion et d'une réserve de projets en développement de plus de CHF 800 millions. En tant que gérant d'actifs, nous avons pour objectif de réaliser des revenus solides et attractifs avec un risque faible, indépendamment de l'environnement d'investissement. Swiss Prime Site Solutions est une société du groupe Swiss Prime Site et dispose d'une autorisation de la FINMA en tant que direction de fonds.

## **Contact**

Swiss Prime Site Solutions AG  
Hardstrasse 201, Prime Tower  
CH-8005 Zürich  
Tél. +41 58 317 17 17  
[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)





Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Hardstrasse 201, Prime Tower

CH-8005 Zürich

Tél. +41 58 317 17 17

[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)