



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Rapport annuel vérifié au 30.09.2023

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial

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



# Sommaire

<b>04</b>	Éditorial
<b>06</b>	L'essentiel en bref
<b>07</b>	Administration et organes
<b>09</b>	Informations sur le fonds & informations sur les tiers
<b>10</b>	Commentaire sur la gestion du portefeuille
<b>12</b>	Commentaire du rapport financier
<b>16</b>	Durabilité
<b>22</b>	Principaux chiffres clés
<b>23</b>	Structure du portefeuille
<b>24</b>	Compte de fortune
<b>26</b>	Compte de résultat
<b>28</b>	Annexe
<b>29</b>	Inventaire des immeubles
<b>35</b>	Rapport d'évaluation
<b>37</b>	Rapport de la société d'audit

# Éditorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Pour l'exercice 2022/2023, en raison de ses points forts fondamentaux, Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») affiche un bon résultat sur un marché exigeant. La direction du fonds voit sa stratégie de placement confirmée et remercie les investisseurs et investisseuses pour leur confiance.



L'année écoulée a posé des défis sociaux et économiques en raison des tensions géopolitiques, mais aussi des changements et de la volatilité qui en découlent au niveau des conditions-cadres. En conséquence, ces derniers mois, le marché de l'immobilier était également empreint de prudence; les taux d'intérêt élevés, surtout, ont amené les parties prenantes du marché à faire preuve de retenue.

Dans cet environnement difficile, le SPSS IFC a su jouer pleinement de ses forces. Le portefeuille à haute rentabilité a obtenu un rendement en cash-flow de 5.43 % et a ainsi pu compenser nettement les corrections de valeur imposées par le marché. Une nouvelle baisse des pertes sur objets vacants, qui étaient déjà minimes, des taux d'indexation élevés et des acquisitions d'immeubles d'une grande qualité ont largement contribué à la croissance des produits nets. De plus, des capitaux propres à hauteur de quelque CHF 23 millions ont pu être intégrés, de sorte que nous avons pu continuer à croître dans cet environnement tendu.

Le portefeuille à haut rendement permet une distribution intéressante de CHF 4.40 par certificat de part. À 4.21%, le rendement de distribution se situe donc dans la plage visée dans le cadre de notre stratégie de dividendes durable.

La force fondamentale du SPSS IFC et la grande confiance de nos investisseuses et investisseurs sont également visibles dans l'évolution stable du cours hors bourse, avec une performance de 9.37 % pour l'exercice. Dans la même période, l'indice du fonds immobilier suisse coté en bourse (SWIIT) a augmenté de 1.95 %, ce qui permet au SPSS IFC d'afficher une surperformance de 7.42 % par rapport au marché.

Nous sommes convaincus qu'avec l'accent mis actuellement sur le rendement de distribution et la responsabilité ESG de nos investisseuses et investisseurs, nous pouvons proposer à moyen et long terme un produit d'investissement attractif.

Maximilian Hoffmann  
CIO Funds (Commercial)



Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# L'essentiel en bref

<b>Données de base</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Nombre de parts en circulation au début de la période comptable	2 119 576	0
Émission de parts du fonds	223 179	2 119 576
Rachat de parts du fonds	0	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période comptable	2 342 755	2 119 576
Valeur d'inventaire par part en CHF	104.06	105.75
Cours de clôture en CHF (Mid) <sup>1</sup>	104.50	98.50
Valeur de marché en CHF <sup>1</sup>	244 817 898	208 778 236
Agio/Disagio	0.42%	-6.86%
<b>Compte de fortune</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Valeur vénale des bâtiments en CHF	434 824 000	346 444 000
Fortune totale du fonds (GAV) en CHF	439 308 150	349 625 204
Fortune nette du fonds (VNI) en CHF	243 790 202	224 155 040
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>2</sup>	42.08%	34.85%
<b>Indications de rendement et de performance</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Distribution en CHF <sup>3</sup>	4.40	3.50
Rendement de distribution	4.21%	3.55% <sup>4</sup>
Taux de distribution	79.19%	86.35%
Rendement des capitaux propres (ROE)	1.71%	5.75% <sup>4</sup>
Return on Invested Capital (ROIC)	1.56%	4.01% <sup>4</sup>
Rendement du placement	1.77%	5.75% <sup>4</sup>
dont rendement de cash-flow	5.43%	4.05% <sup>4</sup>
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	-3.67%	1.70% <sup>4</sup>
Performance <sup>5</sup>	9.37%	-3.00% <sup>4</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.71%	0.72% <sup>6</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV)	1.28%	1.03% <sup>6</sup>
<b>Compte de résultat</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Résultat net en CHF	13 016 501	8 590 858
Loyers en CHF	20 729 273	10 105 157
Taux de perte sur loyer	3.29%	3.59%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	5.41 ans	3.81 ans <sup>7</sup>

1) Négoce uniquement hors bourse sur le marché secondaire

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

3) Date d'ex: 06.12.2023 / Date de paiement: 08.12.2023

4) Calcul depuis le lancement (17.12.2021–30.09.2022)

5) Calcul basé sur les cours bid. Dans le rapport de l'année précédente, le calcul était basé sur les cours moyens

6) Chiffres clés annualisés

7) Chiffres clés publiés volontairement et non vérifiés par l'organe de révision

# Administration et organes

<b>Direction du fonds</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
<b>Société d'audit</b>	KPMG AG, Zurich
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Conseil d'administration<sup>1</sup>



**Jürg Sommer**

Président du Conseil d'administration  
(depuis 05.12.2022)



**Marcel Kucher**

Membre du Conseil d'administration



**Philippe Keller**

Membre du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la direction du fonds est constitué des personnes suivantes :

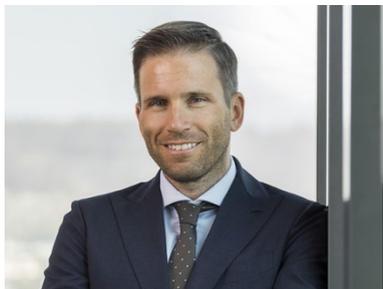
- Jürg Sommer, également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, et président du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug
- Marcel Kucher, également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, et membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, Wincasa AG, Winterthour
- Philippe Keller, également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug

L'équipe de la direction du fonds est constituée des personnes suivantes :

- Anastasius Tschopp, CEO et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site
- Philippe Brändle, CFO et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Jerome Pluznik, Legal & Compliance et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Reto Felder, CIO de Swiss Prime Fondation de placement et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug

<sup>1)</sup> René Zahnd, président du Conseil d'administration (jusqu'au 05.12.2022)

## Mise en œuvre opérationnelle



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Philippe Brändle**  
CFO



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial)



**Samuel Bergstein**  
Head Acquisition & Sales (Commercial)



**Fabian Linke**  
Head Business Development



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability



# Informations sur le fonds

## Données de base

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

# 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

# Commentaire sur la gestion du portefeuille

**Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial («SPSS IFC») dépasse les objectifs fixés de rendement en cash-flow et se montre résilient dans un environnement difficile: le rendement en cash-flow de 5.43 % amortit les corrections de valeur imposées par le marché et confirme la stratégie d'investissement anticyclique. Le résultat à haut rendement de l'exercice 2022/2023 mène à une distribution de dividende intéressante de CHF 4.40 par certificat de part.**

## Généralités

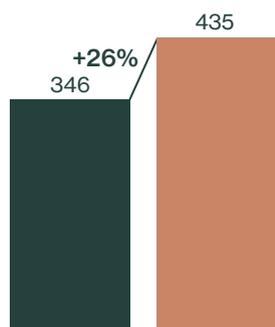
- Le SPSS IFC clôture l'exercice 2022/2023 avec un rendement de placement cumulé de 1.77 %.
- Le rendement de placement de 1.77 % est constitué du rendement de cash-flow à hauteur de 5.43 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de –3.67 %. La fourchette visée pour le rendement de cash-flow de 3.5 % à 4.0 % a donc été largement dépassée. Le résultat de l'évaluation correspond aux attentes et peut être largement amorti par le résultat élevé en cash-flow.
- La distribution de dividende de CHF 4.40 par certificat de part, avec un taux de distribution de 79.2% se situe dans la plage visée dans le cadre de la stratégie de dividendes durable.
- Pendant la période sous revue, par le biais d'une émission et d'un apport en nature, nous avons intégré des capitaux propres à hauteur de CHF 23 millions, que nous avons utilisés dans leur intégralité pour l'acquisition de nouveaux immeubles.

## Gestion du portefeuille

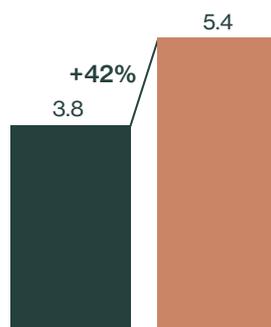
- **Croissance du portefeuille:** pendant la période sous revue, le patrimoine immobilier a augmenté d'environ CHF 88 millions. Cette croissance de 25.5% est due à deux achats à hauteur de CHF 91 millions.
- **Revenus locatifs:** si l'on se réfère au portefeuille existant au 30.09.2022, les revenus locatifs ont pu être augmentés de CHF 0.5 million, soit une hausse de 2.7%. Les raisons à cela: de nouvelles locations et des remises en location réussies, ainsi que des ajustements par le biais de l'indexation. Grâce à l'acquisition de deux immeubles supplémentaires au cours de l'exercice, les revenus locatifs ont augmenté de CHF 2.8 millions.
- **Rendement net:** le rendement net du portefeuille affiche 4.36% pour la période sous revue et se situe donc au-dessus de la valeur cible de 4.0%.
- **Pertes de loyers:** les pertes de loyers affichent 3.3% à la date de référence pour l'établissement de ce rapport et se maintiennent donc à un niveau très bas.
- **Contrats de location (WAULT):** le WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term, durée résiduelle moyenne des baux existants pondérée selon le rendement à la date de référence pour la détermination de la valeur) a pu être étendu au cours de l'exercice 2022/2023 pour passer de 3.8 à 5.4 ans. Il se situe ainsi juste au-dessus de sa valeur record depuis le lancement du fonds en décembre 2021.
- **Évaluation:** par rapport à l'évaluation semestrielle du 31.03.2023, le résultat de l'évaluation affiche une modification de –0.7%. Cette correction imposée par le marché se situe dans les limites attendues et a été amortie par le biais des augmentations de loyers liées aux ajustements via l'indexation et de nouvelles locations et remises en location réussies, tout particulièrement dans l'immeuble «Centro Lugano Sud».
- **Mesures de construction (capex, capital expenditures):** pendant la période sous revue, au total, nous avons mis en œuvre près de CHF 6 millions de mesures capex pouvant être activées dans le portefeuille. L'investissement dans la structure de bâtiment représente ainsi 1.4 % de la valeur du portefeuille et sert à la préserver de manière durable. Les trois plus grandes mesures sont les suivantes :
  - Centro Lugano Sud: changement du système de chauffage, installation d'une pompe à chaleur
  - Centro Lugano Sud: extension des surfaces locatives
  - Berthoud, Emmentalstrasse: drainage et canalisation

- **Green lease:** nous avons conclu deux baux «green lease» incluant un accord mutuel concernant les aspects liés à la durabilité. La proportion de contrats «green lease» représente ainsi environ 17% des loyers théoriques du portefeuille.

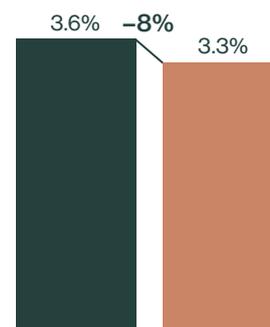
#### Croissance du portefeuille (en MCHF)



#### WAULT (en années)



#### Taux de perte sur loyer (en % du loyer cible)



■ Fin d'exercice 21/22 ■ Fin d'exercice 22/23

#### Acquisition & Sales

- **Acquisition:** pendant l'exercice sous revue, nous avons pu acquérir deux immeubles intéressants de bureaux et de recherche à Stabio. Ces derniers sont loués avec des contrats «triple net green lease» à long terme affichant un loyer annuel théorique d'environ CHF 3.8 millions.

#### Stratégie de durabilité

##### Intégration de facteurs ESG dans le processus d'investissement

- Quand nous examinons de nouveaux investissements, nous réalisons systématiquement un contrôle de due diligence (DD) ESG sur la base d'inspections sur site. Ainsi, nous pouvons identifier les potentiels et les risques ESG et, le cas échéant, prédéfinir de façon stratégique de futures mesures d'optimisation dès le début de l'investissement. Dans la gestion des placements, les critères écologiques (environmental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de gestion d'entreprise responsable (governance, G), dits critères ESG, sont dûment pris en compte dans toutes les phases de l'investissement.

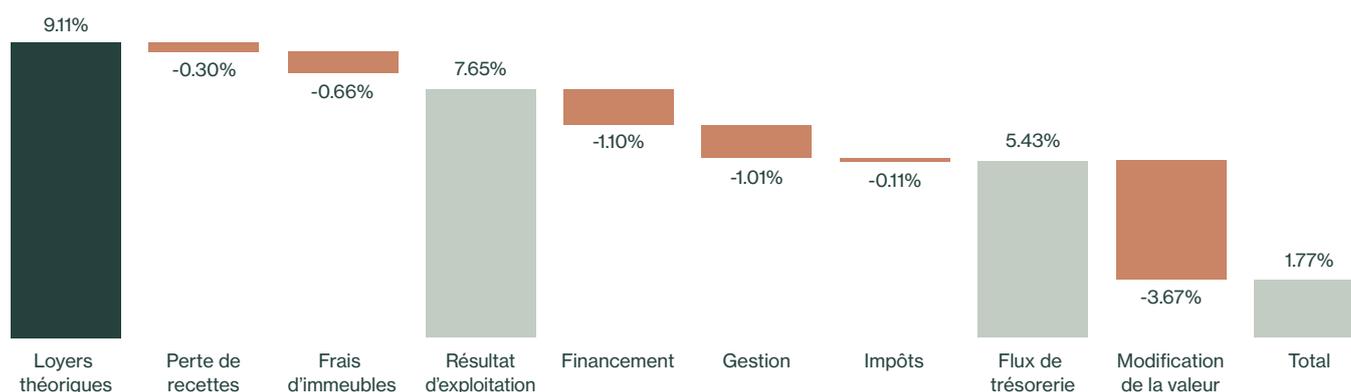
#### Perspectives du SPSS Investment Fund Commercial

- Le SPSS IFC continue de bien se porter malgré un environnement de marché difficile. Le rendement de cash-flow élevé établi à 5.43% a permis de compenser les corrections ponctuelles de valeur des immeubles commerciaux liées au marché. La solidité fondamentale du SPSS IFC est clairement soutenue par le taux de vacance, qui se situe à son niveau le plus bas historiquement (2.8%), et par les durées résiduelles des baux (WAULT 5.4) qui affichent un pic record. Les rendements nets des immeubles de 4.36% en moyenne soutiennent durablement le rendement de cash-flow élevé du SPSS IFC et restent au cœur des préoccupations de la direction du fonds. 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.

# Commentaire du rapport financier

**Au cours de l'exercice 2022/2023 – premier exercice complet –, il a été possible d'obtenir le rendement en cash-flow remarquable de 5.43%. Après déduction des dévalorisations liées au marché, le rendement de placement affiche 1.77%.**

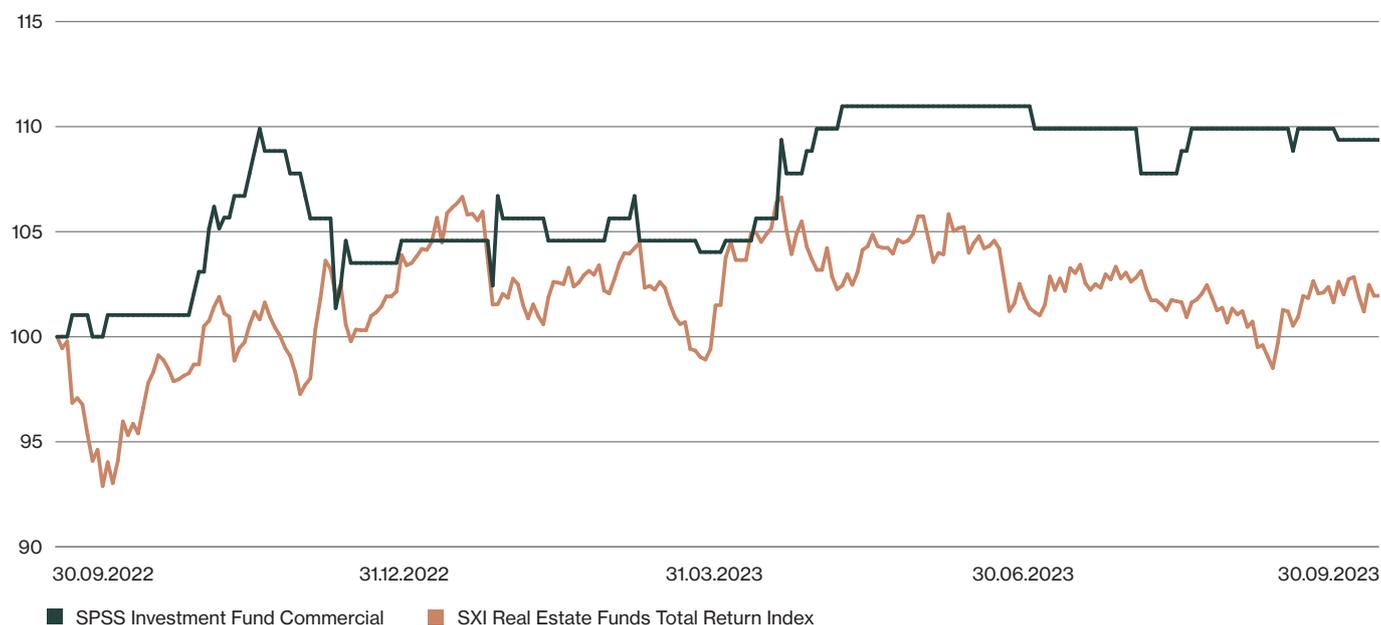
## Composition du rendement des capitaux propres SPSS IFC pour l'exercice 2022/2023



## Rendement et performance

- **Rendement de placement:** pour l'exercice 2022/2023, un rendement en cash-flow élevé, établi à 5.43%, a pu être obtenu, ce qui reflète le bon résultat opérationnel. Les dévalorisations imposées par le marché suite à la hausse du taux et l'augmentation liée du taux d'escompte (like-for-like) entraînent un rendement lié à l'évolution de la valeur de -3.67%. Au total, le rendement de placement (total return) affiche donc 1.77%.
- **Escompte:** le taux d'escompte réel au 30.09.2023 affiche 3.46% et se situe ainsi environ 0.02% point plus bas que l'année précédente. Cela est dû aux taux d'escompte bas des immeubles qui ont été achetés. Sur la base du portefeuille existant au 30.09.2022, le taux d'escompte réel pondéré selon la valeur marchande a augmenté de 6 points de base pour passer de 3.48% à 3.54%, ce qui reflète de manière adéquate la hausse du taux et les exigences de rendement accrues du marché.
- **Performance:** dans un environnement de marché exigeant, le cours hors bourse (cours «bid») des certificats de parts est passé de CHF 97.0 à CHF 102.5. En tenant compte de la distribution et de l'augmentation de capital, on obtient une performance de 9.37% pour l'exercice 2022/2023. Cela représente une surperformance de 7.42% par rapport à l'indice SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT). Le supplément lié à la date de référence (agio) sur la valeur nette d'inventaire se situe à 0.4%, de sorte que, par rapport à d'autres fonds commerciaux, le SPSS IFC peut être considéré comme solide.

## Évolution du cours SPSS IFC versus SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



### Compte de fortune

- **Valeur marchande des biens immobiliers:** la valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de CHF 88.4 millions et, au 30.09.2023, s'élève à CHF 434.8 millions (année précédente: CHF 346.4 millions), ce qui est dû à l'acquisition des deux immeubles à Stabio.
- **Fortune totale et fortune nette du fonds:** la fortune totale du fonds a pu être augmentée de 25.5% pour atteindre CHF 439 millions. La fortune nette du fonds a augmenté de 8.8% pour s'établir à CHF 244 millions. Au cours de l'exercice écoulé, dans le cadre d'une émission et d'un apport en nature, des capitaux propres à hauteur de CHF 23 millions ont pu être intégrés.
- **Valeur nette d'inventaire:** à la date de référence, le 30.09.2023, la valeur nette d'inventaire par certificat de part se situe à CHF 104.06, soit 1.6% au-dessous de la valeur de l'exercice précédent.
- **Coefficient d'endettement:** à la date de référence, le coefficient d'endettement affiche 42.1% et se situe ainsi au-dessous du plafond maximal de 50% autorisé par la FINMA jusqu'à décembre 2026.

### Compte de résultat

- **Revenus locatifs:** pour la période sous revue, des revenus locatifs de CHF 20.7 millions ont été enregistrés. Cela correspond à une augmentation de CHF 10.6 millions, soit 105%, par rapport à l'année précédente. Outre l'acquisition de deux immeubles, l'augmentation se fonde également sur des revenus locatifs plus élevés pour les immeubles déjà inclus dans le portefeuille et une réduction encore accrue des pertes sur objets vacants. Par ailleurs, la période de comparaison représente un exercice raccourci de 9.5 mois.
- **Coûts de financement:** pour l'année sous revue, les coûts de financement s'élèvent à CHF 2.6 millions. En moyenne, au cours de l'année sous revue, le portefeuille a été financé avec un taux d'intérêt d'environ 1.6%. Les intérêts hypothécaires actuels au 30.09.2023 sont plus bas que le rendement en cash-flow, de sorte qu'il résulte un effet de levier positif sur le rendement en cash-flow des capitaux propres.
- **Total Expense Ratio (TER):** affichant 0.71%, le TER GAV a de nouveau pu être stabilisé à un niveau bas en 2022/2023 et exprime l'orientation partenariale du produit.

## Résultat net

- **Gains et pertes en capitaux non réalisés:** au poste des pertes en capitaux non réalisées ont été représentées les corrections de la valeur marchande des évaluations à la date de référence du 30.09.2023. Avec au total CHF 8.2 millions de dévalorisation sur le portefeuille, la dévalorisation se situe dans les limites attendues sur le marché suite à l'ajustement des taux d'intérêt d'escompte et à la prise en compte des mesures d'investissement activées.
- **Utilisation du résultat:** la distribution de dividendes de CHF 4.40 par certificat de part correspond à un rendement de distribution de 4.21% avec un taux de distribution de 79.2% et se situe dans la plage visée dans le cadre de la stratégie de dividendes durable.





Photo: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, 6916 Grancia

# Durabilité<sup>1</sup>

**Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable. Dans les domaines E (environmental), S (social) et G (governance), nous mettons en œuvre les mesures suivantes:**

## Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

### Environnement (E)

Notre objectif est d'atteindre la neutralité climatique (zéro émission nette de CO<sub>2</sub>) du portefeuille d'ici 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Pour ce faire, nous souhaitons respecter un parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> correspondant à l'objectif d'1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et à l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050 du Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre de scope 1<sup>2</sup> et scope 2<sup>3</sup> suivant la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Voici comment nous entendons atteindre les objectifs de protection du climat :

- **Parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>:** pour tous les immeubles, un parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> a été créé. Ce dernier se concentre sur la consommation énergétique de l'exploitation et le mix énergétique dans les immeubles. Il se base sur les parcours cibles CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) avec le scénario de réduction de 1.5 degré défini pour les centres commerciaux en Suisse.

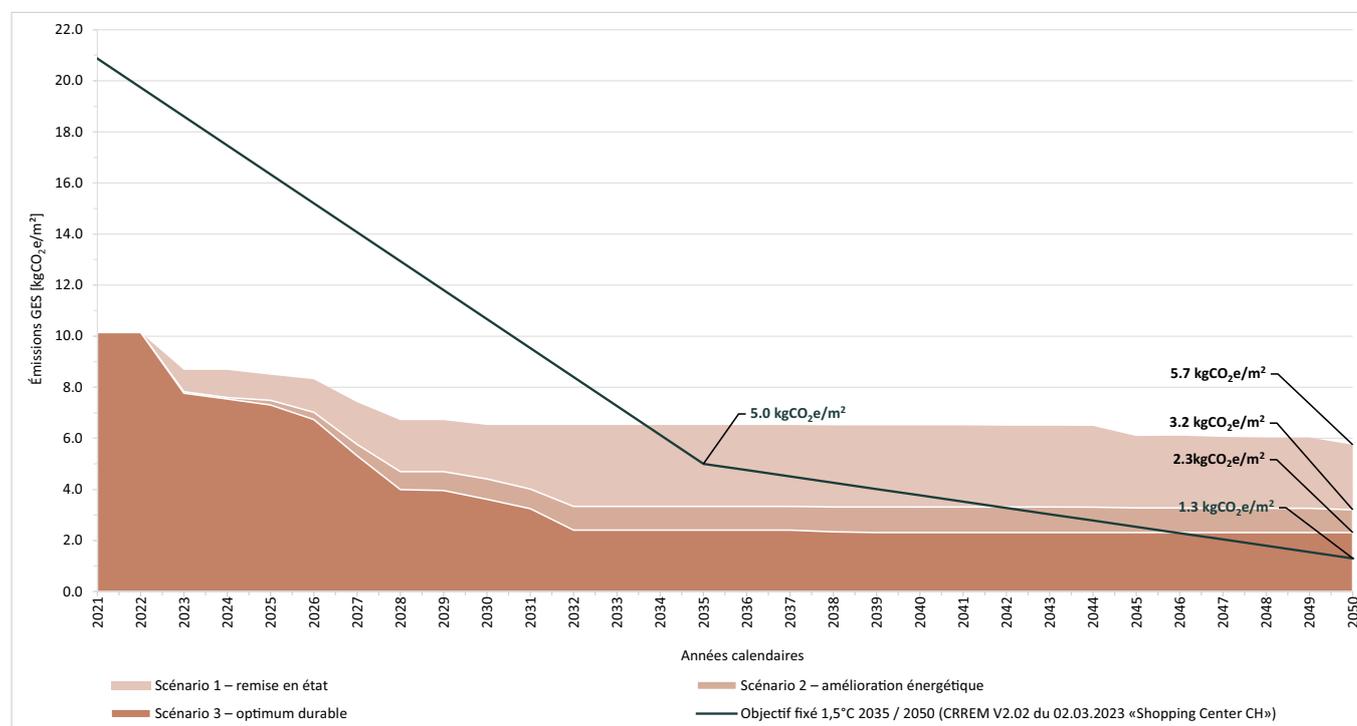
Le parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> identifie les possibilités d'amélioration et en déduit des mesures spécifiques à l'objet. Pour pouvoir planifier ces étapes de manière globale et les coordonner entre elles, nous intégrons les prescriptions du parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> dans les stratégies spécifiques pour chacun des immeubles.

1) Les documents du fonds complétés des aspects liés à la durabilité sont actuellement en consultation auprès de la FINMA (situation en novembre 2023)

2) Émissions directes issues de la combustion d'énergies fossiles (par ex. chauffage au mazout)

3) Émissions indirectes causées par des achats (par ex. chauffage urbain, électricité)

## Itinéraire de réduction du CO<sub>2</sub> et objectif climatique 2050 – (scope 1 et 2)



Dans le scénario 1, les éléments de construction existants sont remplacés conformément aux prescriptions légales minimales au terme de leur durée de vie. Le scénario 2 comprend des optimisations énergétiques au niveau de la production d'énergie (chauffage urbain, pompe à chaleur air-eau, etc.) ainsi que des exigences plus strictes en ce qui concerne la rénovation de l'enveloppe du bâtiment. Dans le scénario 3, l'optimum énergétique est pris en compte (y compris des installations photovoltaïques, des pompes à chaleur eau-eau, MoPEC 2014, etc.).

Le parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> prend en compte 18 immeubles à la date de référence du rapport annuel et comprend des valeurs mesurées comme des valeurs modélisées pour des immeubles à locataire unique ou multi-locataires. Pour le calcul des émissions de CO<sub>2</sub>, les facteurs KBOB valables dans toute la Suisse sont utilisés (données écobilans dans la construction: 2009/1:2022).

- **Planification d'investissement durable:** pour une amélioration continue des critères ESG, nous développons des mesures spécifiques pour le portefeuille existant. Dans ce cadre, nous appliquons à tous les immeubles une planification stratégique de la durabilité sur 10 ans. À cette fin, des spécialistes externes de la durabilité inspectent l'ensemble des immeubles et élaborent un plan de rénovation durable sur 10 ans, y compris la planification des coûts et l'impact sur le parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Ce plan sert de base à l'évaluation des mesures de rénovation.
- **Mesures de rénovation et de remplacement:** nous remplaçons les composants de technique du bâtiment ou rénovons des éléments de construction qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble. Cela permet de consommer moins d'énergie externe. Ainsi, nous remplaçons par ex. la production de chaleur par des vecteurs d'énergie neutres ou sobres en termes d'émissions et améliorons en même temps l'enveloppe du bâtiment.
  - Centro Lugano Sud: installation d'une pompe à chaleur air-eau
  - Soleure, Hauptgasse: octroi de mandat pour l'installation d'éclairages LED sur 33% des surfaces locatives

- **Mesures de substitution:** elles comprennent des investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO<sub>2</sub> dans le bâtiment ou près de ce dernier.
  - Ensemble du portefeuille: mise en place et établissement d'une organisation pour le contrôle de l'énergie (EC) et l'optimisation de l'exploitation (OE) des différents immeubles par des partenaires externes dans le but d'atteindre les objectifs de durabilité plus rapidement et de permettre un contrôle de la réussite.
  - Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse: réalisation réussie du projet pilote EC/OE
  - Reste du portefeuille: octroi de mandat EC/OE pour la mise en œuvre au cours de l'exercice suivant
  - Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse: octroi de mandat pour la mise en place d'une installation photovoltaïque
  - Saint-Gall, Oberbüren: réalisation d'une étude de faisabilité pour une installation photovoltaïque
- **Certification des objets existants:** près de 37% des surfaces locatives sont certifiées par des labels reconnus au niveau international. Cela concerne les immeubles suivants:
  - Centro Lugano Sud, Via Cantonale (BREEAM In-Use)
  - Stabio, Via Laveggio 5 (LEED Platinum)
- **Green lease:** près de 17% des loyers théoriques du portefeuille sont liés à des baux «green lease». Dans ces contrats, locataires et bailleurs conviennent d'accords mutuels concernant des aspects de durabilité. Au cours de l'exercice sous revue, deux contrats «green lease» ont été conclus.

### Contrats « Green Lease »

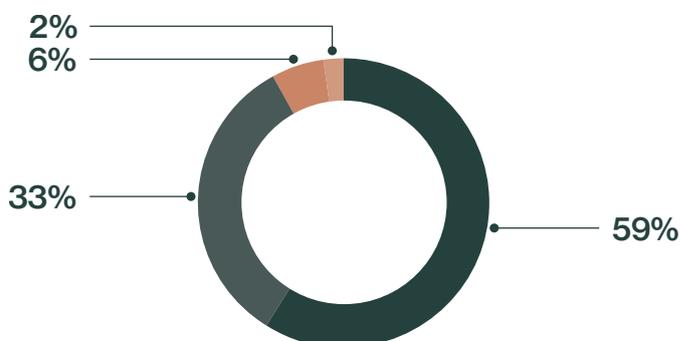
(en % du loyer cible)



■ Green Lease ■ Contrats de location classiques

### Mix énergétique

(en % de la SRE)



■ Pompe à chaleur ■ Gaz ■ Chauffage urbain ■ Fuel

## Social (S)

### Enquête de satisfaction des locataires

- Pendant la période sous revue, pour la première fois, nous avons mené une enquête anonymisée auprès des locataires afin de satisfaire leurs souhaits et besoins. Le sondage a été mis en place et traité par l'institut suisse de sondage LINK. Un résultat central de l'étude: la satisfaction à l'égard de l'objet loué est grande (7.4 points) et se situe légèrement au-dessus du point de référence (7.2). Par le biais d'un outil, l'étude indique des mesures qui peuvent être traitées de manière structurée au niveau de la gérance.

## Formation pour le personnel

- Afin de promouvoir le développement des connaissances, par ex. sur des thèmes liés au développement durable, nous proposons régulièrement des formations pour le personnel. Les manifestations lunch & learn sont gratuites pour les collaborateurs et collaboratrices et sont généralement organisées par des spécialistes externes ou internes.

## Governance (G)

- Les investisseuses et investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en termes de durabilité, qui fait partie intégrante du rapport annuel. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétique, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières).

**Indices environnementaux des fonds immobiliers (AMAS):** dans le cadre du présent rapport annuel, pour la première fois, les «indices environnementaux des fonds immobiliers» selon l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) ont été établis et publiés. Afin de garantir un calcul et une comparabilité uniformes des indices, nous avons utilisé les bases méthodologiques («Methodische Grundlagen»)<sup>1</sup> du rapport actuel de REIDA sur le CO<sub>2</sub> comme base de calcul standardisée. Les indices se fondent sur les valeurs de consommation d'énergie et d'eau mesurées. Les valeurs de consommation de gaz de chauffage, de chauffage urbain, d'électricité et d'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie. Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées par les gérants.

**GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** nous avons mis en œuvre la saisie GRESB Grace Period à une date aussi rapprochée que possible. De cette façon, l'objectif d'une évaluation GRESB complète avec rapport annuel concernant l'exercice 2023/2024 reste réalisable.

**Signataire de l'UN PRI:** en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI) pour le fonds SPSS IFC. Nous soulignons ainsi notre objectif de tenir compte des critères ESG (Environmental, Social et Governance) dans nos décisions d'investissement, et ce, au niveau de l'entreprise, du fonds et de l'immeuble.

## Indices environnementaux «SPSS IFC»

Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire ont été pris en compte. Aucun immeuble contrôlé par les locataires n'a été pris en compte. Les immeubles issus de transactions réalisées au cours de cette année ne sont pas non plus pertinents. Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA.

1) REIDA CO<sub>2</sub>e-Report «Methodische Grundlagen» («bases méthodologiques») 16.08.2023, Version 1.2 finale  
[https://www.reida.ch/images/REIDA\\_pdf/REIDA\\_CO2\\_Report\\_methodische\\_Grundlagen\\_V12.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf)

## Indices environnementaux

2022

Nombre d'immeubles (pertinence pour les indices environnementaux)	Immeubles	12
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	56 841
Surface déterminante Propriétaire	m <sup>2</sup> SRE	56 841
<b>Taux de couverture Propriétaire</b>	%	<b>100</b>
<b>Consommation énergétique</b>	<b>MWh / a</b>	<b>4 347</b>
mesurée	%	100
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>76.5</b>
<b>Combustibles</b>	%	<b>43.0</b>
Fioul de chauffage	%	9.4
Gaz de chauffage	%	33.5
Biomasse	%	0.0
<b>Chauffage</b>	%	<b>29.2</b>
Nah- und Fernwärme	%	10.3
Umweltwärme	%	18.9
<b>Elektrizität</b>	%	<b>27.8</b>
Électricité Pompe à chaleur	%	7.6
Électricité Général	%	20.3
<b>Part d'énergie renouvelable</b>	%	<b>46.4</b>
<b>Part d'énergie fossile</b>	%	<b>48.1</b>
<b>Émissions de CO<sub>2</sub>e (scope 1-2)</b>	<b>to. CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>435.0</b>
<b>Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e (scope 1-2)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>7.7</b>
<b>Scope 1</b>	%	<b>84.9</b>
Fioul de chauffage	%	23.8
Gaz de chauffage	%	61.1
<b>Scope 2</b>	%	<b>15.1</b>
Chauffage urbain	%	4.4
Émissions non biogènes <sup>1</sup>	%	7.1
Électricité Pompe à chaleur	%	1.0
Électricité Général	%	2.6
<b>Consommation d'eau</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>11 863.5</b>
<b>Intensité de l'eau</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>0.2</b>

1) Émissions fossiles de la chaleur provenant de l'incinération des déchets



Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

# Principaux chiffres clés

---

18

Biens en propriété

---

2

Acquisitions au 2022/2023

---

434.8 millions de CHF

Valeur vénale

---

22.4 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES] annualisés

---

24.2 millions de CHF

Ø volume immobilier

---

106 789 m<sup>2</sup>

Surface locative

---

5.41 années

WAULT

---

32 %

Part de bureaux

---

22 %

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

---

17 %

Part de « green lease » dans le loyer théorique

---

5.15 %

Rendement brut (base valeur vénale)

---

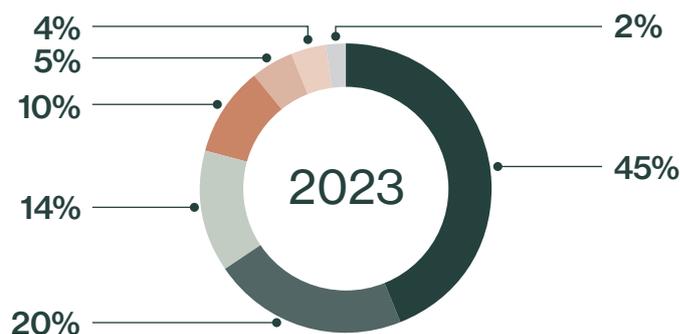
4.36 %

Ø rendement net pondéré

# Structure du portefeuille

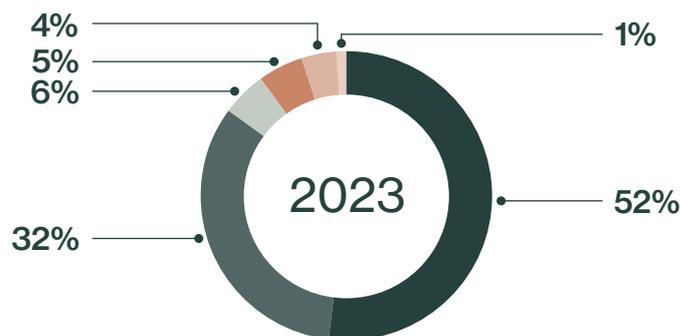
## Portefeuille par régions (sur la base du valeur vénale)

	30.09.2023	30.09.2022
■ Suisse méridionale	45%	29%
■ Zurich	20%	26%
■ Suisse centrale	14%	18%
■ Suisse orientale	10%	13%
■ Suisse du Nord-Ouest	5%	6%
■ Berne	4%	5%
■ Suisse romande	2%	2%



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

	30.09.2023	30.09.2022
■ Commerce de détail	52%	60%
■ Bureau	32%	26%
■ Commerce / industrie	6%	5%
■ Logistique & entrepôts	5%	5%
■ Parking	4%	3%
■ Autres	1%	1%



# Compte de fortune

<b>Actifs en CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2 104 252	910 822
<b>Terrains</b>		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	434 824 000	346 444 000
– Immeubles à usage mixte	0	0
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté	0	0
<b>Total des terrains</b>	<b>434 824 000</b>	<b>346 444 000</b>
Autres actifs	2 379 898	2 270 381
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>439 308 150</b>	<b>349 625 204</b>
<b>Passifs en CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-182 985 000	-120 750 000
Autres engagements à court terme	-9 916 654	-2 716 746
<b>Total des engagements à court terme</b>	<b>-192 901 654</b>	<b>-123 466 746</b>
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	0	0
Autres engagements à long terme	0	0
<b>Total des engagements à long terme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>246 406 496</b>	<b>226 158 458</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2 616 294	-2 003 418
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>243 790 202</b>	<b>224 155 040</b>

	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>		
<b>Nombre au début de la période comptable</b>	<b>2 119 576</b>	<b>0</b>
Parts émises	223 179	2 199 576
Parts rachetées	0	0
<b>Nombre à la fin de la période comptable</b>	<b>2 342 755</b>	<b>2 199 576</b>
<b>Valeur d'inventaire nette par part</b>	<b>104.06</b>	<b>105.75</b>
<b>Évolution de la fortune nette du fonds en CHF</b>		
	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	224 155 040	0
Distribution	-7 418 516	0
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	22 820 053	211 957 600
Résultat total	4 233 625	12 197 440
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0	0
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>243 790 202</b>	<b>224 155 040</b>
<b>Indications années antérieures</b>		
	<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>Valeur d'inven- taire par part</b>
31.03.2023	246 051 412	105.03
30.09.2022	224 155 040	105.75
31.03.2022	148 802 652	103.21
<b>Informations sur le bilan en CHF</b>		
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées	3 000	aucun

# Compte de résultat

<b>Produits en CHF</b>	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
Intérêts négatifs	0	-15 432
Produits des avoirs bancaires et postaux	438	0
Loyers	20 729 273	10 105 157
Autres revenus	5 880	350 124
Participation des souscripteurs aux revenus nets coursus	230 443	1 125 266
<b>Total des produits</b>	<b>20 966 034</b>	<b>11 565 115</b>
	<b>01.10.2022– 30.09.2023</b>	<b>17.12.2021– 30.09.2022</b>
<b>Charges en CHF</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 585 824	-67 320
Autres intérêts passifs	-1 218	0
Entretien et réparations	-445 024	-311 686
Gérance immobilière:		
– Frais liés aux immeubles	-1 265 420	-454 638
– Frais d'administration	[1] 0	0
Impôts et taxes:		
– Impôts fonciers	-385 465	-206 912
– Impôts sur le bénéfice et le capital	-265 000	-367 670
– Taxes	0	0
Frais d'estimation et d'audit	-126 708	-139 775
Amortissements sur les terrains	0	0
Provisions pour réparations futures	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
– à la direction du fonds	-1 983 737	-932 979
– à la banque dépositaire	-71 281	-45 014
– aux gestionnaires de biens immobiliers	-627 862	-329 989
Autres charges	-191 994	-118 274
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets coursus	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>-7 949 533</b>	<b>-2 974 257</b>
<b>Résultat net</b>	<b>13 016 501</b>	<b>8 590 858</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	0
<b>Résultat réalisé</b>	<b>13 016 501</b>	<b>8 590 858</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-8 170 000	5 610 000
Modifications des impôts de liquidation	-612 876	-2 003 418
<b>Résultat total</b>	<b>4 233 625</b>	<b>12 197 440</b>

[1] Les honoraires d'administration des immeubles sont indiqués sous le poste «Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières».

<b>Affectation du résultat en CHF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Résultat net de la période comptable	13 016 501	8 590 858
Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution	0	0
Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	1172 342	0
<b>Résultat disponible pour la répartition</b>	<b>14 188 843</b>	<b>8 590 858</b>
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	10 308 122	7 418 516
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
<b>Report à compte nouveau</b>	<b>3 880 721</b>	<b>1172 342</b>



Photo: Oberer Steisteg 18/20, 6430 Schwytz

# Annexe

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Chiffres clés</b>		
Taux de perte sur loyer	3.29%	3.59%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>	42.08%	34.85%
Rendement sur distribution	4.21%	3.55% <sup>2</sup>
Coefficient de distribution	79.19%	86.35%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75.44%	78.18%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.71%	0.72% <sup>3</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	1.28%	1.03% <sup>3</sup>
Rendement des fonds propres (ROE)	1.71%	5.75% <sup>2</sup>
Rendement du capital investi (ROIC)	1.56%	4.01% <sup>2</sup>
Agio/Disagio	0.42%	-6.86%
Performance <sup>4</sup>	9.37%	-3.00% <sup>2</sup>
Rendement du placement	1.77%	5.75% <sup>2</sup>

- 1) Autorisation exceptionnelle de la FINMA concernant la limite de charge maximale pour les cinq premières années après le lancement
- 2) Calcul depuis le lancement (17.12.2021-30.09.2022)
- 3) Chiffres clés annualisés
- 4) Calcul basé sur les cours bid. Dans le rapport de l'année précédente, le calcul était basé sur les cours moyens

## 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. Ce montant est arrondi à CHF 0.01.

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. L'inspection des terrains par les experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. 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.

Le taux d'escompte réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, de tous les immeubles évalués au 30 septembre 2023 est de 3.46%, le plus bas étant de 2.55% et le plus élevé de 4.80%.

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

## Inventaire des immeubles au 30.09.2023 Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles à usage commercial	437 384 000	100.0%	434 824 000	100.0%	20 760 073	100.0%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>437 384 000</b>		<b>434 824 000</b>		<b>20 760 073</b>	



Photo: Marktgasse 3, 8400 Winterthur

# 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>	Revenus bruts <sup>1</sup> (revenu locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)
<b>Immeubles à usage commercial</b>								
<b>Amriswil</b> , Weinfelderstrasse 74	2004	Propriété exclusive (100%)	7 380 000	7 168 000	445 287	5 319	439 968	6.2%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Propriété exclusive (100%)	20 857 000	20 274 000	1 052 630	-	1 052 630	5.2%
<b>Berthoud</b> , Emmentalstrasse 14	1972	Propriété exclusive (100%)	8 207 000	7 590 000	408 332	32 276	376 056	5.4%
<b>Cham</b> , Dorfplatz 2	1992	Propriété exclusive (100%)	6 310 000	6 064 000	256 309	12 235	244 074	4.2%
<b>Dietikon</b> , Kirchstrasse 20	1987	Propriété exclusive (100%)	14 632 000	14 773 000	619 099	1 885	617 214	4.2%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Propriété exclusive (100%)	85 266 000	84 255 000	6 695 951	406 412	6 289 540	7.9%
<b>Lucerne</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 191 000	21 602 000	1 030 679	4 401	1 026 278	4.8%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 124 000	8 026 000	491 959	11 685	480 274	6.1%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 383 000	28 019 000	1 536 860	-	1 536 860	5.5%
<b>Schwytz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	9 497 000	9 271 000	558 946	7 980	550 966	6.0%
<b>Soleure</b> , Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 363 000	19 709 000	760 088	-	760 088	3.9%
<b>St. Gall</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	8 944 000	9 079 000	349 967	-	349 967	3.9%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2008 / 2019	Propriété exclusive (100%)	10 245 000	10 065 000	316 970	-	316 970	4.2%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2010	Propriété exclusive (100%)	80 260 000	79 258 000	2 495 476	-	2 495 476	4.2%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	24 825 000	24 455 000	1 083 799	184 776	899 023	4.4%
<b>Thoune</b> , Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 408 000	10 761 000	467 718	-	467 718	4.3%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 757 000	20 389 000	615 350	-	615 350	3.0%
<b>Winterthur</b> , Rudolf Diesel Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	51 735 000	54 066 000	2 250 021	8 400	2 241 621	4.2%
<b>Total global</b>			<b>437 384 000</b>	<b>434 824 000</b>	<b>21 435 441</b>	<b>675 368</b>	<b>20 760 073<sup>2</sup></b>	<b>5.1%</b>

1) Non annualisé

2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 30 800

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

30.09.2023

	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	2.32%	9.00%
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	1.28%	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>b) Rémunérations versées à la banque dépositaire</b>		
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

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

30.09.2023

Achats d'immeubles	0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	1 650 000

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

30.09.2023

1 à 5 ans	0
Plus de 5 ans	0

Placements

30.09.2023

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	434 824 000
<b>Total des placements</b>	<b>434 824 000</b>

# Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

## Hypothèques en cours et avances fixes (au 30.09.2023)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	17.07.2023	17.10.2023	8 000 000	2.06%
Avance fixe	31.08.2023	31.10.2023	30 000 000	2.18%
Avance fixe	29.09.2023	31.10.2023	5 700 000	2.14%
Avance fixe	31.08.2023	30.11.2023	43 385 000	2.17%
Avance fixe	31.08.2023	30.11.2023	39 100 000	2.19%
Avance fixe	29.09.2023	30.11.2023	32 500 000	2.04%
Avance fixe	29.09.2023	08.12.2023	24 300 000	2.04%
<b>Total</b>			<b>182 985 000</b>	<b>2.13%</b>

## Hypothèques expirées et avances fixes (du 01.10.2022 au 30.09.2023)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	30.09.2022	31.10.2022	9 500 000	0.75%
Avance fixe	28.09.2022	31.10.2022	8 950 000	0.86%
Avance fixe	30.09.2022	31.10.2022	22 300 000	0.83%
Avance fixe	31.10.2022	30.11.2022	9 500 000	0.77%
Avance fixe	31.10.2022	30.11.2022	30 750 000	0.88%
Avance fixe	31.08.2022	07.12.2022	80 000 000	0.38%
Avance fixe	30.11.2022	16.01.2023	38 500 000	0.91%
Avance fixe	07.12.2022	16.01.2023	80 000 000	1.09%
Avance fixe	14.12.2022	16.01.2023	1 000 000	1.08%
Avance fixe	16.01.2023	16.02.2023	33 000 000	1.34%
Avance fixe	16.01.2023	16.03.2023	85 000 000	1.29%
Avance fixe	16.02.2023	31.03.2023	32 500 000	1.35%
Avance fixe	14.02.2023	28.04.2023	34 500 000	1.52%
Avance fixe	14.02.2023	28.04.2023	43 200 000	1.50%
Avance fixe	31.03.2023	28.04.2023	18 500 000	1.82%
Avance fixe	16.03.2023	16.05.2023	76 000 000	1.76%
Avance fixe	16.03.2023	16.05.2023	8 000 000	1.71%
Avance fixe	31.03.2023	09.06.2023	14 000 000	1.78%
Avance fixe	28.04.2023	09.06.2023	26 500 000	1.79%
Avance fixe	28.04.2023	09.06.2023	34 700 000	1.80%
Avance fixe	28.04.2023	30.06.2023	32 500 000	1.75%
Avance fixe	09.06.2023	30.06.2023	34 700 000	1.97%
Avance fixe	16.05.2023	17.07.2023	66 750 000	1.89%
Avance fixe	16.05.2023	17.07.2023	8 000 000	1.80%
Avance fixe	16.05.2023	17.07.2023	8 750 000	1.87%
Avance fixe	09.06.2023	09.08.2023	40 500 000	2.06%
Avance fixe	30.06.2023	31.08.2023	34 300 000	2.10%
Avance fixe	17.07.2023	31.08.2023	58 600 000	2.13%
Avance fixe	17.07.2023	31.08.2023	9 085 000	2.10%
Avance fixe	09.08.2023	31.08.2023	40 500 000	2.13%
Avance fixe	30.06.2023	29.09.2023	32 500 000	2.03%
Avance fixe	31.08.2023	29.09.2023	30 000 000	2.15%

# Achats et ventes d'immeubles

## Liste des achats et ventes d'immeubles pendant l'exercice 2022/2023 (état au 30.09.2023)

Achats	Type de bâtiment	Valeur vénale
Stabio, Via Laveggio 5 <sup>1</sup>	Immeuble à usage commercial	79 258 000
Stabio, Via Laveggio 4	Immeuble à usage commercial	10 065 000
<b>Total</b>		<b>89 323 000</b>

1) Reprise dans le cadre d'un apport partiel en nature, lors duquel 145 109 nouvelles parts ont été émises.

Ventes	Type de bâtiment	Valeur vénale
Aucune		

## Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
VF International Sagl	Stabio	16.9%
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren	13.1%
C&A Mode AG	Grancia, Soleure	5.7%

# Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à des proches ou de la part de proches n'a eu lieu et que toutes autres opérations éventuelles avec des proches ont été conclues à des conditions conformes au marché (art. 18 des directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers du 2 avril 2008, version du 5 août 2021).

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

### Modification du contrat du fonds

Au cours de la période comptable, la modification suivante a été apportée au contrat de fonds et publiée sur la plateforme électronique [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), organe de publication du fonds immobilier:

Publication le 12 juillet 2023 ou le 14 août 2023 et approbation de la FINMA par décision du 15 septembre 2023:

- Prolongation de l'autorisation de l'exception concernant la limite de charge maximale au sens de l'art. 96 al. 1 OPCC de trois années supplémentaires pour au total cinq ans après le lancement.

### 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 30 septembre 2023:

Désignation du placement	pièce	Valeur nominale (nominal)	Exigence	Justification du placement
Actions nominatives de Parking AG Soleure	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 Soleure. 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

Monsieur Patrick Mandlehr a quitté la direction de Swiss Prime Site Solutions le 15 juillet 2023.

### Indications concernant des litiges

Aucun litige significatif n'est en souffrance.

# Rapport d'évaluation



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

Swiss Prime Site Solutions AG  
SPSS IF Commercial  
Alpenstrasse 15  
6300 Zug

30 septembre 2023

## Valeur de marché des propriétés au 30.09.2023

### 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 (ci-après « SPSS IF Commercial ») ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30.09.2023.

### 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. D'autres primes ou



rabais spécifiques à l'emplacement, à l'utilisation et à d'autres risques liés à l'immobilier sont pris en compte 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%.

La modélisation des flux de trésorerie nets attendus tient compte de l'indexation et des paiements selon les contrats de location en cours. À l'expiration de ces derniers, les revenus locatifs sont estimés sur la base de valeurs comparatives observables sur le marché. Les frais d'exploitation et d'entretien encourus par le propriétaire sont calculés sur la base des données historiques de l'immeuble et de valeurs comparatives observables sur le marché. Pour les frais de remise en état incombant au propriétaire, la durée de vie restante ainsi que le montant de l'investissement des différents éléments sont déterminés sur la base d'une analyse de l'état. Sur cette base, on détermine un renouvellement périodique et un paiement annuel de remise en état, qui sont comparés à des valeurs comparatives observables sur le marché.

#### Résultat d'évaluation

Au total, 18 biens immobiliers font partie du portefeuille de SPSS IF Commercial à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 01.10.2022 au 30.09.2023, deux propriétés ont été acquises, mais aucune propriété n'a été vendue. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, aucun bien immobilier a été inspecté à nouveau.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2023 est de 3.46%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2023 est aussi de 3.46%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 30.09.2023 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF434'824'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	18	434'824'000	3.46%	3.46%

#### Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, 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.

PricewaterhouseCoopers SA  
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Associé

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger MRICS  
Director

# Rapport de la société audit



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

## **RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS**

À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

**Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial**

### **Rapport relatif à l'audit des comptes annuels**

#### **Opinion d'audit**

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 6-9 & pages 24-34) du fonds de placement Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus avec contrat de fonds intégré.

#### **Fondement de l'opinion d'audit**

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



#### **Autres informations**

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### **Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus avec contrat de fonds intégré. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### **Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:



**Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial**  
RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ  
D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES  
PLACEMENTS COLLECTIFS  
Comptes Annuels 2022/2023

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

KPMG SA

Jakub Pesek  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Michael Stamm  
Expert-réviseur agréé

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Zurich, le 15 novembre 2023

## 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 CHF 8.2 milliards d'actifs sous gestion et d'une réserve de projets en développement de CHF 1.1 milliards. 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  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zoug  
Tél. +41 58 317 17 17  
info@sps.swiss

### Clause de non-responsabilité

Il ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscrire ou d'acquérir des parts du fonds de placement mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, le présent document ne dispense pas le destinataire de sa propre appréciation, en faisant éventuellement appel à des conseillers professionnels, des informations qu'il contient par rapport à sa situation personnelle et des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres qui pourraient en découler pour lui. Le présent document a été établi avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne donne toutefois aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité relative aux pertes pouvant résulter de l'utilisation des présentes informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire en particulier l'attention sur le fait que la performance passée n'est pas un indicateur fiable des résultats actuels et futurs. Les données de performance présentées dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat de parts. Le Total Expense Ratio (TER) représente l'ensemble des commissions et frais qui sont imputés en permanence à la fortune moyenne du fonds (frais d'exploitation). Le montant du TER indiqué dans le présent document n'offre aucune garantie quant à son montant futur. Les informations essentielles pour les investisseurs sont fournies dans le contrat de fonds actuel, y compris son annexe. Elles peuvent être obtenues gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction du fonds) ainsi qu'auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire), et/ou consultées sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (par ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des "US Persons".



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zoug  
Tél. +41 58 317 17 17  
[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)