



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Rapport semestriel au 31 mars 2026

Swiss Prime Site Solutions  
Investment Fund (SPSS IF)  
Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type « fonds immobilier »

## Décharge

Le présent document est du matériel de marketing destiné uniquement à des fins d'information. Le présent document ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts du fonds mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, le présent document ne dispense pas son destinataire de mener, avec l'aide éventuelle d'un conseiller professionnel, sa propre analyse des informations fournies, compte tenu de sa situation personnelle, et d'étudier les conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire, fiscal et autres. Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant le cas échéant dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). Le montant du TER indiqué le cas échéant dans le présent document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Les informations essentielles pour les investisseuses et investisseurs figurent dans les documents actuels du fonds (notamment le prospectus avec contrat de fonds intégré, le document d'informations clés (DIC) et les rapports annuels et semestriels actuels). Ces dernières peuvent être demandées gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou consultées sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Ce document est uniquement destiné à être diffusé en Suisse. 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 (p. ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des « US Persons ».

# Sommaire

<b>04</b>	L'essentiel en bref
<b>05</b>	Informations sur le fonds et organisation
<b>08</b>	Rapport d'activité de la direction du fonds
<b>12</b>	Principaux chiffres clés
<b>13</b>	Structure du portefeuille
<b>14</b>	Compte de fortune
<b>16</b>	Compte de résultat
<b>18</b>	Annexe
<b>20</b>	Inventaire des immeubles
<b>25</b>	Rapport d'évaluation

# L'essentiel en bref

<b>Données de base</b>		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Parts en circulation au début de la période comptable	Nombre	3 119 673	2 342 755
Émission de parts du fonds	Nombre	389 959	779 918
Rachat de parts du fonds	Nombre	-	3 000
Parts en circulation à la fin de la période comptable	Nombre	3 509 632	3 119 673
Valeur d'inventaire par part	CHF	103.53	102.46
Cours de clôture <sup>1</sup>	CHF	108.00	104.00
Valeur de marché <sup>1</sup>	CHF	379 040 256	324 445 992
Agio/Disagio <sup>1</sup>	%	4.32%	1.51%

<b>Compte de fortune</b>		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Valeur vénale des bâtiments	CHF	499 072 000	435 600 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	504 007 184	439 268 124
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	363 356 434	319 628 669
Coefficient d'endettement	%	24.35%	23.83%

<b>Indications de rendement et de performance</b>		<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Distribution	CHF	aucun	aucun
Rendement de distribution	%	n.a.	n.a.
Taux de distribution	%	n.a.	n.a.
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	2.76%	3.06%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	2.28%	2.18%
Rendement du placement	%	2.90%	3.18%
dont rendement de cash-flow	%	2.41%	2.78%
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0.49%	0.40%
Performance <sup>1</sup>	%	2.11%	9.85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.75%	0.71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV)	%	0.99%	1.29%

<b>Compte de résultat</b>		<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Résultat	CHF	8 496 570	8 606 292
Loyers	CHF	12 304 769	11 256 170
Taux de perte sur loyer	%	3.45%	1.89%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	Ans	5.92 ans	5.78 ans

1) Dès le 31 mars 2025, négoce uniquement hors bourse sur le marché secondaire

# Informations sur le fonds et organisation

## Informations sur le fonds

<b>Désignation du fonds</b>	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
<b>Année de fondation</b>	2021
<b>Valeur / ISIN</b>	113 909 906 / CH1139099068
<b>Forme juridique</b>	Fonds immobilier contractuel (fonds public)
<b>Cercle d'investisseurs</b>	Investisseurs privés et clients institutionnels
<b>Bourse</b>	SIX Swiss Exchange
<b>Exercice comptable</b>	du 1 <sup>er</sup> octobre au 30 septembre
<b>Direction du fonds</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
<b>Organe de révision statutaire de la direction du fonds</b>	PricewaterhouseCoopers SA (PwC), Zurich
<b>Société d'audit</b>	KPMG SA, Zurich
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Conseil d'administration



**Jürg Sommer**  
Président du Conseil d'administration



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



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

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site Solutions AG est constitué des personnes suivantes :

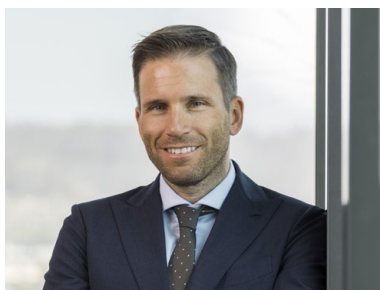
- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site : Akara Property Development SA, Zoug, et président du conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CEO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que 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, également en tant que membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich) ; membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich
- Philippe Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil (NW), membre (également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)

## Direction

La Direction de Swiss Prime Site Solutions AG est constituée des personnes suivantes :

- Anastasius Tschopp, de Sursee (LU), à Hünenberg (ZG), CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site et membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil (BE), à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, et directeur ou membre du Conseil d'administration de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solution AG)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal et Compliance (également membre de la direction d'Akara Property Development SA, Zoug, et membre du Conseil d'administration de plusieurs sociétés immobilières détenues par l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
- Reto Felder, de Flühli (LU), à Dottikon (AG), COO Investment Management (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Gian Orga, de Soleure (SO) à Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe et CIO « SPA Living+ Europe »
- Ricardo Ferreira, d'Unterägeri (ZG), à Unterägeri, COO Mandates (également directeur de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solutions AG) et directeur de Fundamenta Group Investment Foundation)

## Mise en œuvre opérationnelle



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Bernhard Rychen**  
CFO



**Reto Felder**  
COO Investment Management



**Maximilian Hoffmann**  
CIO Funds (Commercial))



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



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability SPSS

## 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 Swiss Prime Site Management AG, Zug, une société du groupe de Swiss Prime Site AG, Zug:

- Accounting
- Real Estate Controlling
- Informatique et infrastructure
- Human Ressources



Photo: Avenue J.-J. Rousseau, Neuchâtel

# Rapport d'activité de la direction du fonds

Le SPSS IFC clôture le premier semestre 2025/2026 avec un rendement de placement de 2.9%. Ce résultat est le fruit d'un rendement de cash-flow de 2.4%, soutenu par un taux de location élevé et une croissance opérationnelle des loyers, ainsi que d'un rendement positif lié aux variations de valeur de 0.5%. Ce résultat a été obtenu avec un taux d'endettement réduit et affiche ainsi un profil risque/rendement amélioré par rapport à la période précédente. Deux étapes importantes ont également été franchies au cours de la période sous revue: la fortune totale du fonds a augmenté d'environ 15% et a franchi pour la première fois la barre des 500 millions de CHF. En outre, l'introduction en bourse a marqué une nouvelle étape importante et a entraîné une nette augmentation de la liquidité des parts.

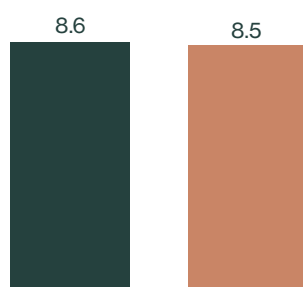
## Généralités

Avec l'introduction en bourse réussie le 9 décembre 2025, le SPSS IFC a franchi une étape cruciale. La liquidité accrue des parts et l'ouverture en tant que fonds public ont élargi la base d'investisseurs et ont créé les conditions nécessaires à un renforcement supplémentaire de la structure de financement, avec un effet positif sur le profil risque/rendement et le résultat. Le SPSS IFC clôture le semestre 2025/2026 avec un rendement de placement de 2.90% (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 3.18%). Celui-ci se compose d'un rendement de cash-flow de 2.41% (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 2.78%) et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0.49% (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 0.40%). La fourchette cible pour le rendement de cash-flow comprise entre 2.0% et 2.5% a ainsi été atteinte dans sa partie haute. Grâce à un recours moyen à l'endettement nettement plus faible, environ 24% par rapport à 38% auparavant, un résultat pratiquement identique a été obtenu avec un risque nettement moins élevé.

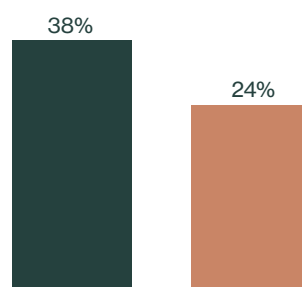
## Principaux indicateurs financiers

- **Revenu net:** le revenu net reste stable et s'élève à 8.5 millions de CHF (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 8.6 millions de CHF). Cette évolution s'explique principalement par un taux de location toujours élevé, des conditions de financement optimisées et des effets positifs moins importants liés à l'augmentation de capital. Le produit net a été grevé par l'effet exceptionnel ponctuel des coûts liés à l'introduction en bourse.
- **Rendement du cash-flow:** la stabilité des produits nets, associée à un recours à l'endettement moins important, a entraîné un rendement du cash-flow ajusté au risque de 2.41% (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 2.78%).
- **Coefficient d'endettement:** le taux d'endettement à la date de référence est stable à 24% par rapport au premier semestre 2024/2025. Le taux d'endettement moyen sur l'ensemble de la période de référence a été considérablement réduit, passant de 38% à 24%.

**Résultat net**  
(en mio. de CHF)



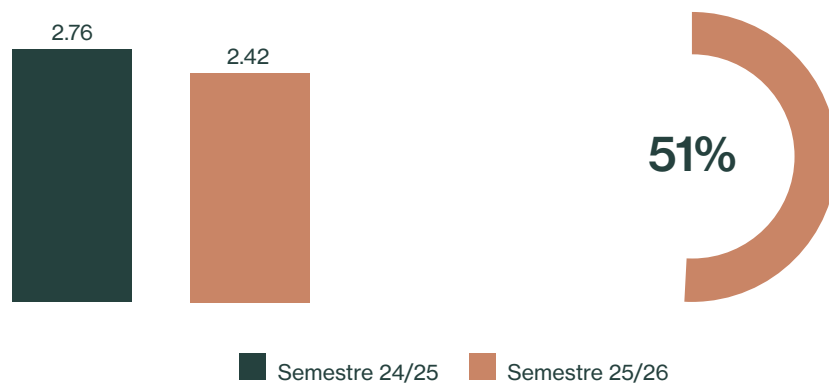
**Coefficient d'endettement**  
(moyenne)



- **Produit net par certificat de part:** après six mois, le revenu net par certificat de part s'élève à CHF 2.42 par certificat de part. Ainsi, 51% de la distribution annuelle visée de CHF 4.75 par certificat de part ont été réalisés à la fin du semestre.

**Revenu net par certificat de part**  
(en mio. de CHF)

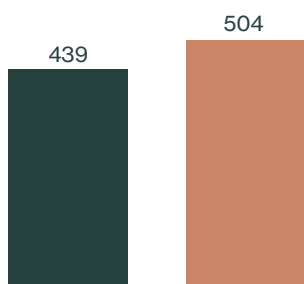
**Réalisation de l'objectif de distribution**  
(distribution cible: CHF 4.75/part)



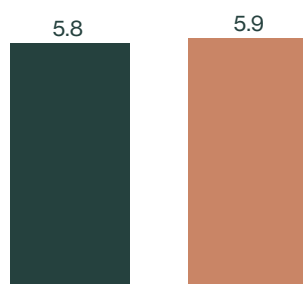
#### Principaux chiffres clés du portefeuille:

- **Croissance du portefeuille:** la fortune totale du fonds (GAV) a augmenté d'environ 15% et dépasse pour la première fois la barre des 500 millions de CHF. Cette croissance repose sur des effets d'évaluation positifs ainsi que sur l'acquisition de nouveaux biens immobiliers.
- **Revenus locatifs:** au cours de la période sous revue, les revenus locatifs ont augmenté de 1.6% en comparaison directe (L4L). La croissance des loyers se compose de 0.9% provenant de la hausse des loyers des nouvelles locations et des relocations, et de 0.7% provenant d'ajustements des contrats de location existants sur la base des clauses d'indexation convenues contractuellement.
- **Taux de perte sur loyer:** le taux de perte sur loyer, à 3.5%, est plus élevé que l'année précédente (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 1.9%), mais reste à un niveau bas. Il se compose de 0.2% de recouvrements et de 3.3% de pertes sur objets vacants.
- **Durée restante des contrats de bail (WAULT):** la durée restante moyenne pondérée des contrats de location a pu être portée à 5.9 ans (1<sup>er</sup> semestre 2024/2025: 5.8 ans), ce qui souligne la stabilité à long terme du portefeuille.
- **Évaluation:** pour le semestre 2025/2026, le résultat de l'évaluation présente un ajustement de valeur positif de 0.49%. Le taux d'escompte moyen a été diminué de 8 points de base par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024/2025.
- **Acquisitions/ventes :** conformément à la stratégie, le portefeuille a été complété au cours de la période sous revue par un immeuble « Industrie légère » à Lyss. La valeur vénale de l'immeuble s'élève à environ 31 millions de CHF.

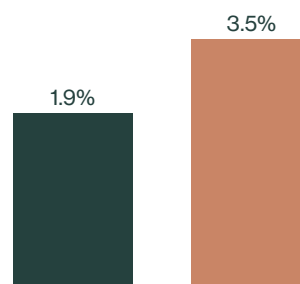
### Croissance du portefeuille (GAV, en mio de CHF)



### WAULT (en années)



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



■ Semestre 24/25 ■ Semestre 25/26

### Stratégie de durabilité

- **Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et planification durable des investissements:** des planifications d'investissement sur 10 ans incluant la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> ont été réalisées pour tous les immeubles par des experts externes de la durabilité et intégrées dans la gestion du portefeuille et des actifs.
- **Données énergétiques:** l'installation de lecteurs automatisés pour la saisie des données énergétiques a été étendue à l'ensemble du portefeuille. Cette mesure permet d'optimiser l'exploitation afin d'arriver à une réduction de la consommation d'énergie pouvant aller jusqu'à 15%.
- **REIDA:** le SPSS IFC participe à nouveau à l'enquête REIDA sur les indicateurs environnementaux. La collecte des données est en cours et devrait être publiée avec le rapport annuel.
- **GRESB:** le SPSS IFC figure à nouveau dans l'évaluation annuelle du GRESB. Les données correspondantes sont actuellement en cours de collecte et seront publiées dans le rapport annuel.
- **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 SPSS IFC et a publié son premier rapport officiel conforme au cadre PRI en 2024.

### Perspectives

L'introduction en bourse réussie du 9 décembre 2025 a considérablement accru la liquidité des parts du fonds et favorise durablement une gestion plus efficace du portefeuille pour les investisseuses et investisseurs. L'introduction en bourse s'est également accompagnée d'une réduction du recours à l'endettement, de sorte que les résultats du SPSS IFC sont désormais systématiquement générés en tenant compte du risque. Malgré un effet de levier réduit, le SPSS IFC continue de réaliser un excellent résultat, confirmant ainsi la solidité fondamentale du portefeuille, qui restera au cœur de la stratégie à l'avenir. Sur cette base, l'accent sera systématiquement mis sur la gestion opérationnelle pour le reste de l'année. Des taux de location élevés, une croissance régulière des loyers ainsi que le développement ciblé et économiquement viable du portefeuille vers des biens immobiliers à faibles émissions restent des leviers essentiels, mis en œuvre de manière sélective là où les mesures ont un impact écologique et économique élevé. Le développement du portefeuille, conformément à la stratégie, se poursuivra dès lors que des opportunités attractives se présenteront sur le marché. Les nouveaux immeubles doivent présenter un profil de risque et de rendement adapté, avec un objectif clair de rendement de cash-flow durable et attractif.



Photo: Oberer Steinweg 18 / 20, Schwytz

# Principaux chiffres clés

---

18

Biens en propriété

---

1

Acquisitions au 1<sup>er</sup> semestre 2025/2026

---

499 millions de CHF

Valeur vénale

---

25.9 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORIQUES] annualisés

---

28 millions de CHF

Ø volume immobilier

---

130 000 m<sup>2</sup>

de surface locative

---

5.9 ans

WAULT

---

28%

de parts dans le secteur des bureaux

---

33%

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

---

52%

de parts dans le secteur des sources d'énergie renouvelables

---

5.2%

Rendement brut (base de la valeur vénale)

---

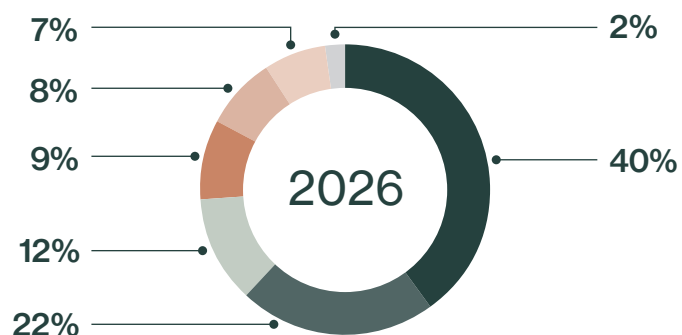
4.4%

de rendement net (base: valeur vénale)

# Structure du portefeuille

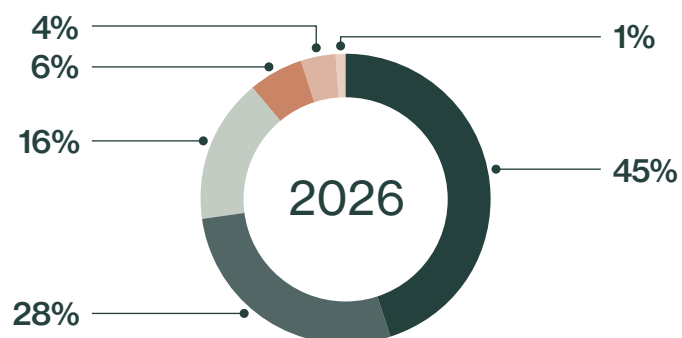
## Répartition par région (sur la base de la valeur vénale)

	31.03.2026	31.03.2025
■ Suisse méridionale	40%	45%
■ Zurich	22%	21%
■ Suisse centrale	12%	13%
■ Suisse orientale	9%	10%
■ Berne	8%	5%
■ Suisse du Nord-Ouest	7%	4%
■ Suisse romande	2%	2%



## Répartition par mode d'utilisation (sur la base du revenu locatif théorique)

	31.03.2026	31.03.2025
■ Commerce/vente	45%	51%
■ Bureau/administration	28%	32%
■ Activité artisanale/industrielle	16%	6%
■ Entrepôt/archives	6%	5%
■ Parking	4%	5%
■ Autres	1%	1%



# Compte de fortune

<b>Actifs en CHF</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 424 004	1 817 370
<b>Terrains</b>		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	499 072 000	435 600 000
– 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>499 072 000</b>	<b>435 600 000</b>
Autres actifs	3 511 180	1 850 755
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>504 007 184</b>	<b>439 268 124</b>
<b>Passifs en CHF</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–96 500 000	–63 785 000
Autres engagements à court terme	–9 696 940	–9 762 110
<b>Total des engagements à court terme</b>	<b>–106 196 940</b>	<b>–73 547 110</b>
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–25 000 000	–40 000 000
Autres engagements à long terme	0	0
<b>Total des engagements à long terme</b>	<b>–25 000 000</b>	<b>–40 000 000</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>372 810 244</b>	<b>325 721 014</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–9 453 810	–6 092 345
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>363 356 434</b>	<b>319 628 669</b>

	01.10.2025– 31.03.2026	01.10.2024– 31.03.2025
<b>Nombre de parts en circulation</b>		
<b>Nombre au début de la période comptable</b>	<b>3 119 673</b>	<b>2 342 755</b>
Parts émises	389 959	779 918
Parts rachetées	0	3 000
<b>Nombre à la fin de la période comptable</b>	<b>3 509 632</b>	<b>3 119 673</b>
<b>Valeur d'inventaire nette par part</b>	<b>103.53</b>	<b>102.46</b>
<b>Évolution de la fortune nette du fonds en CHF</b>	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	329 486 961	244 117 258
Distribution	-17 548 160	-11 464 800
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	41 187 470	77 133 257
Résultat total	10 230 163	9 842 953
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0	0
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>363 356 434</b>	<b>319 628 669</b>
<b>Indications années antérieures</b>	<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>Valeur d'inven- taire par part</b>
30.09.2025	329 486 961	105.62
30.09.2024	244 117 258	104.20
30.09.2023	243 790 202	104.06
<b>Informations sur le bilan en CHF</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	1 490 000	750 000
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées	aucun	aucun

# Compte de résultat

<b>Produits en CHF</b>	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Produits des avoirs bancaires et postaux	0	612
Loyers	12 304 769	11 256 170
Autres revenus	206 678	402 438
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	226 176	1 817 209
<b>Total des produits</b>	<b>12 737 623</b>	<b>13 476 428</b>
<b>Charges en CHF</b>	<b>01.10.2025– 31.03.2026</b>	<b>01.10.2024– 31.03.2025</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-731 525	-1 466 536
Autres intérêts passifs	-2 781	-607
Entretien et réparations	-443 226	-331 249
Gérance immobilière:		
– Frais liés aux immeubles	-692 863	-1 095 020
– Frais d'administration	[1] 0	0
Impôts et taxes:		
– Impôts fonciers	-156 556	-158 053
– Impôts sur le bénéfice et le capital	-303 106	-238 000
– Taxes	0	0
Frais d'audit	[2] -41 100	-36 493
Frais d'estimation	-36 925	-29 100
Amortissements sur les terrains	0	0
Provisions pour réparations futures	0	0
– Attribution	0	0
– Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
– à la direction du fonds	-1 139 566	-1 024 628
– à la banque dépositaire	-69 645	-39 682
– aux gestionnaires de biens immobiliers	-297 792	-407 447
Autres charges	-325 969	-43 321
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>-4 241 054</b>	<b>-4 870 136</b>
<b>Résultat net</b>	<b>8 496 570</b>	<b>8 606 292</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	-15 483	1 685
<b>Résultat réalisé</b>	<b>8 481 087</b>	<b>8 607 977</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	4 586 000	2 722 000
Modifications des impôts de liquidation	-2 836 924	-1 487 024
<b>Résultat total</b>	<b>10 230 163</b>	<b>9 842 953</b>

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

[2] Dont révision légale TCHF 411 (année précédente TCHF 36.5). Aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de révision légal.



Photo: VF Corporation, Via Laveggio 4, Stabio

# Annexe

	31.03.2026	31.03.2025
<b>Chiffres clés</b>		
Taux de perte sur loyer	3.45%	1.89%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	24.35%	23.83%
Rendement sur distribution	n.a.	n.a.
Coefficient de distribution	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75.64%	75.46%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV ( $TER_{REF} \text{ GAV}$ )	0.75%	0.71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value ( $TER_{REF} \text{ MV}$ )	0.99%	1.29%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.76%	3.06%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.28%	2.18%
Agio/Disagio <sup>1</sup>	4.32%	1.51%
Performance <sup>1</sup>	2.11%	9.85%
Rendement du placement	2.90%	3.18%

1) Dès le 31 mars 2025, négoce uniquement hors bourse sur le marché secondaire

## Informations sur les dérivés

aucune

## 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 s'effectue 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 diligence.

Le taux d'escompte réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, de tous les immeubles évalués au 31 mars 2026 est de 3.38%, le plus bas étant de 2.50% et le plus élevé de 4.50%.

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

## Inventaire des immeubles au 31 mars 2026 Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles à usage commercial	495 163 000	100.0%	499 072 000	100.0%	12 304 769	100.0%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
<b>Total</b>	<b>495 163 000</b>		<b>499 072 000</b>		<b>12 304 769</b>	



Photo: Centro Lugano Sud, Via Cantonale, Grancia

# 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%)	7 463 000	7 400 000	263 025	– 0.0%	263 025	7.1%
<b>Bedano</b> , Via d'Argine 3	2002 / 2010	Propriété exclusive (100%)	21 144 000	15 759 000	548 931	169 240 30.8%	379 691	7.0%
<b>Dietikon</b> , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	1962	Propriété exclusive (100%)	31 243 000	31 434 000	801 601	5 439 0.7%	796 162	5.1%
<b>Grancia</b> , Via Cantonale	1991 / 2004	Propriété exclusive (100%)	89 706 000	92 780 000	3 569 540	44 460 1.2%	3 525 080	7.7%
<b>Lucerne</b> , Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	23 119 000	23 218 000	571 233	75 896 13.3%	495 337	4.9%
<b>Lyss</b> , Grenzstrasse 24, 24a	1985 / 2022	Propriété exclusive (100%)	29 515 000	30 731 000	447 923	– 0.0%	447 923	5.2%
<b>Neuchâtel</b> , Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 314 000	9 917 000	255 504	11 602 4.5%	243 902	5.2%
<b>Oberbüren</b> , Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 728 000	28 368 000	792 952	– 0.0%	792 952	5.6%
<b>Schwytz</b> , Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	10 320 000	10 257 000	295 834	37 557 12.7%	258 277	5.8%
<b>Soleure</b> , Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 428 000	20 458 000	409 698	– 0.0%	409 698	4.0%
<b>St. Gall</b> , Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	9 404 000	9 367 000	194 636	– 0.0%	194 636	4.2%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 4	2010	Propriété exclusive (100%)	80 258 000	78 489 000	1 704 204	– 0.0%	1 704 204	4.3%
<b>Stabio</b> , Via Laveggio 5	2008 / 2019	Propriété exclusive (100%)	10 288 000	9 981 000	216 450	– 0.0%	216 450	4.3%
<b>Steinhausen</b> , Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	25 207 000	23 456 000	564 618	52 962 9.4%	511 656	4.8%
<b>Thoune</b> , Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 504 000	11 058 000	240 298	– 0.0%	240 298	4.3%
<b>Untersiggenthal</b> , Schiffmühlestrasse 34a–b	2010 / 2020	Propriété exclusive (100%)	16 441 000	16 390 000	394 464	–52 –0.0%	394 516	4.8%
<b>Winterthur</b> , Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 744 000	20 850 000	316 148	– 0.0%	316 148	3.0%
<b>Winterthur</b> , Rudolf-Diesel-Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	53 337 000	59 159 000	1 158 022	43 208 3.7%	1 114 813	3.9%
<b>Total global</b>			<b>495 163 000</b>	<b>499 072 000</b>	<b>12 745 081</b>	<b>440 312 3.5%</b>	<b>12 304 769</b>	<b>5.2%</b>

1) Non annualisé

**Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement** **31.03.2026**

	<b>effectif</b>	<b>maximal</b>
<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	3.59%	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	1.50%	2.00%
Indemnité pour la gestion des immeubles pendant la période sous revue sur la base des recettes locatives brutes	non disp.	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	0.80%	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	non disp.	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 nette du fonds	0.04%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	aucune	aucune

**Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles, les mandats de construction et les investissements dans des immeubles** **31.03.2026**

Achats d'immeubles	0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	3 844 000

**Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans** **31.03.2026**

1 à 5 ans	25 000 000
> 5 ans	0

**Placements** **31.03.2026**

Placements cotés en Bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours 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.	499 072 000
<b>Total des placements</b>	<b>499 072 000</b>

## Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

### Hypothèques en cours et avances fixes (au 31.03.2026)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	30.03.2026	29.04.2026	68 000 000	0.83%
SARON	30.03.2026	29.04.2026	13 500 000	0.88%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2023	30.11.2026	15 000 000	1.88%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2024	29.10.2027	12 500 000	1.32%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2024	31.10.2029	12 500 000	1.52%
<b>Total</b>			<b>121 500 000</b>	<b>1.09%</b>

### Hypothèques expirées et avances fixes (du 01.10.2025 au 31.03.2026)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance fixe	30.09.2025	30.10.2025	16 400 000	0.80%
SARON	29.09.2025	31.10.2025	30 060 000	0.85%
SARON	31.10.2025	14.11.2025	22 600 000	0.85%
Avance fixe	30.10.2025	14.11.2025	22 400 000	0.80%
Avance fixe	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
Avance fixe	14.11.2025	28.11.2025	3 500 000	0.80%
Avance fixe	28.11.2025	23.12.2025	54 500 000	0.80%
Avance fixe	05.12.2025	23.12.2025	14 800 000	0.80%
Avance fixe	03.12.2025	05.01.2026	15 000 000	0.97%
Avance fixe	23.12.2025	30.01.2026	69 300 000	0.80%
SARON	23.12.2025	05.01.2026	1 000 000	0.88%
SARON	05.01.2026	30.01.2026	16 000 000	0.88%
Avance fixe	30.01.2026	27.02.2026	68 000 000	0.83%
SARON	30.01.2026	27.02.2026	16 000 000	0.88%
Avance fixe	27.02.2026	30.03.2026	68 000 000	0.83%
SARON	27.02.2026	30.03.2026	14 500 000	0.88%

## Achats et ventes de terrains (au 31.03.2026)

### Acquisitions

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Valeur vénale
Lyss, Grenzstrasse 24, 24a	Immeuble à usage commercial	30 731 000
<b>Total</b>		<b>30 731 000</b>

### Ventes

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Prix de vente
aucun		

## Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren, Winterthur (Rudolf-Diesel-Str.)	15.5%
VF International Sagl	Grancia, Stabio	15.5%
Leviat AG	Lyss	5.2%

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

### **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 de la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers du 2 avril 2008, version du 5 août 2021).

### **Modifications du contrat de fonds**

Le contrat de fonds en vigueur à la date de référence du bilan (31 mars 2026) est daté du 13 mars 2026. Il a été publié le 3 février 2026 sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Par rapport à la version précédente, les dernières dispositions en matière d'autorégulation dans le domaine ESG (autorégulation 2.0 de l'AMAS) ont été intégrées au contrat de fonds.

Les versions antérieures du contrat de fonds ont toutefois prévalu pour la majeure partie de la période sous revue. D'une part, le contrat de fonds du 9 décembre 2025 (tenant compte du fait que le SPSS IFC a été coté le même jour à la SIX; contrat de fonds publié sur Swissfunddata le 25 août 2025) et, d'autre part, le contrat de fonds du 1<sup>er</sup> avril 2025 en vigueur jusqu'alors (publié sur Swissfunddata le 16 janvier 2025).

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

Il n'existe actuellement aucune question d'interprétation de la loi ou du contrat de fonds qui concerne le SPSS IFC.

### **Direction du fonds et banque dépositaire**

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

### **Personnes à la direction du fonds**

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

### **Litiges**

Aucun litige significatif n'est en souffrance.

### **Événements postérieurs à la date de clôture du bilan**

Après la date de clôture du bilan, une augmentation de capital a été réalisée avec succès par l'émission de 701 926 nouvelles parts, pour un montant d'environ 74 millions de CHF. La libération a eu lieu le 30 avril 2026. Ces fonds serviront à développer le portefeuille de fonds conformément à la stratégie.

# 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  
Poststrasse 4a  
6300 Zug

31. mars 2026

## Valeur de marché des propriétés au 31.03.2026

### 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 31.03.2026.

### 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 01.10.2025 au 31.03.2026, un immeuble a été acquis et aucun immeuble n'a été vendu. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, aucune nouvelle inspection n'a été effectuée.

Pour les biens de SPSS IF Commercial évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2026 est de 3,38%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2026 est de 3,38%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 31.03.2026 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF499'072'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	18	499'072'000	3.38%	3.38%

#### 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  
Directeur



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Poststrasse 4a

CH-6300 Zoug

Tél. +41 58 317 17 17

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