



/IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

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

Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC



SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL

En décembre 2021, Swiss Prime Site Solutions, Asset manager licencié FINMA, a lancé son premier fonds immobilier commercial « Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial » (SPSS IF Commercial) pour investisseurs qualifiés. La valeur de marché des 17 immeubles en portefeuille s'élève à la fin du semestre 2024/2025 (31.3.2025) à environ CHF 430 millions.

Le SPSS IFC annonce sa quatrième augmentation de capital visant à élargir son portefeuille, avec un volume d'émission **de CHF 42 millions et une période de souscription allant du 27 octobre au 7 novembre 2025 (libération le 14 novembre 2025).**

L'équipe de gestion est composée de professionnels de l'immobilier ayant une large expérience dans la gestion d'actifs, les transactions, le développement et le conseil en stratégie immobilière.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION : INVESTISSEMENTS ANTICYCLIQUES « CORE / CORE + » DANS LE SECTEUR COMMERCIAL EN SUISSE

L'équipe de Swiss Prime Site Solutions investit **activement dans l'immobilier commercial en Suisse**.

Les investissements se focalisent sur des rapports rendement/risque attrayants, **une grande stabilité des cash-flows** et **des sites situés dans des régions économiquement établies**. L'accent est mis sur les types d'usage «commercial» et «retail». Il est prévu que la composante «industrie légère», en particulier, soit continuellement développée.

Les principaux critères d'investissement sont les suivants :

1. **Immeubles à haut rendement avec cash-flows stables ;**
2. **Grande diversification** des locataires jouissant d'une bonne réputation ;
3. Immeubles efficaces présentant des marges EBIT élevées et des **profils coûts/revenus attrayants ;**
4. Immeubles en **propriété directe**.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (indice SWIIT). La cotation à la SIX et l'entrée en vigueur de la transformation en fonds commun de placement sont prévues pour le 9 décembre 2025.

Le SPSS IF Commercial a l'intention d'acquérir des biens immobiliers de taille moyenne d'une valeur de CHF 15 à 50 millions qui génèrent un rendement moyen de **4.5% à 6.0% brut et de 4% à 5.0% net**. L'accent est mis sur les immeubles commerciaux avec des utilisateurs établis dans les secteurs de la production ou de l'industrie manufacturière ou sur les sites retail établis avec une forte demande d'utilisateurs.

LE PORTEFEUILLE AU 31.3.2025 (1. SEMESTRE)

Au 31 mars 2025, le portefeuille comprend **17 immeubles à usage commercial** d'une **valeur vénale totale d'environ CHF 435.6 millions** et d'un **rendement brut moyen de 5.1% à la date de référence du semestre 2024/2025**. Les biens immobiliers sont largement diversifiés sur le plan géographique et se trouvent dans différentes régions de Suisse, notamment à Zurich, Lucerne, Saint-Gall et Neuchâtel.

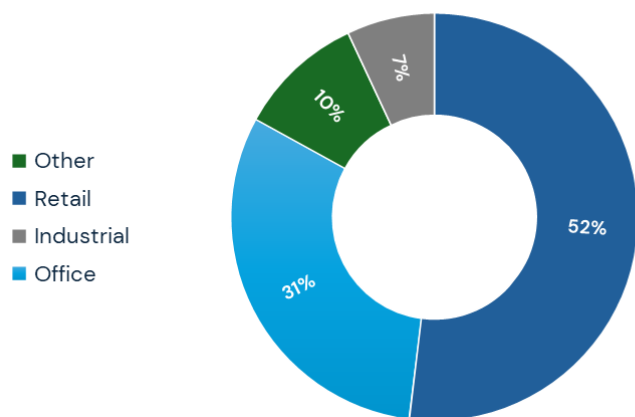
Les taux de vacance varient en fonction des emplacements, mais restent globalement bas. **Les rendements se situent entre 3.1% et 7.5%**. Les plus hautes valeurs sont atteintes à Grancia, Amriswil et Oberbüren. Certaines propriétés affichent temporairement des pertes de loyers accrues, notamment à Steinhausen et Winterthur.

Address	Year of construction	Market value	Expected rent	Rental income losses	Gross yield (in %)
<i>Commercial properties</i>					
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	7 094 000	459 939	0,0%	6,5%
Bedano, Via d'Argine 3	2002 / 2010	18 722 000	1 097 232	1,3%	5,9%
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	1972	7 131 000	418 395	2,2%	5,9%
Dietikon, Kirchstrasse 20	1987	15 312 000	634 085	0,8%	4,1%
Grancia, Via Cantonale	1991 / 2004	90 633 000	6 801 623	1,6%	7,5%
Luzern, Luzernerstrasse 86, 88	1986	22 288 000	1 172 949	10,8%	5,3%
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	9 751 000	505 944	0,0%	5,2%
Oberbüren, Buchental 4	1990	28 021 000	1 585 368	0,0%	5,7%
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	9 278 000	581 582	0,5%	6,3%
Solothurn, Hauptgasse 59	1963	20 027 000	815 085	0,0%	4,1%
St. Gallen, Rorschacher Strasse 63	1960	9 007 000	363 076	0,0%	4,0%
Stabio, Via Laveggio 4	2008 / 2019	10 093 000	432 708	0,0%	4,3%
Stabio, Via Laveggio 5	2010	78 946 000	3 406 826	0,0%	4,3%
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	1990	23 598 000	1 145 512	7,1%	4,9%
Thun, Bälliz 7	1900	10 212 000	480 418	0,0%	4,7%
Winterthur, Marktgasse 3	1969	20 077 000	632 056	0,0%	3,1%
Winterthur, Rudolf Diesel Strasse 20	2019	55 410 000	2 357 959	5,5%	4,3%
Informations	Ø1976	Σ435'600'000	Σ22'890'757	Ø1,8%	Ø5,1%

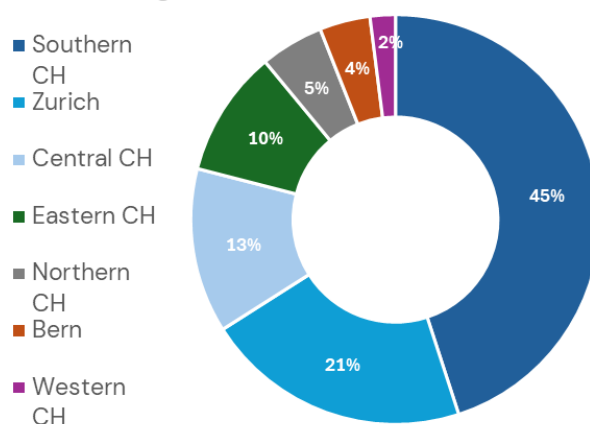
Source : IMvestir Partners SA

DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

Sector allocation as of 30.09.2025



Regional allocation as of 30.03.2025



Source : IMvestir Partners SA

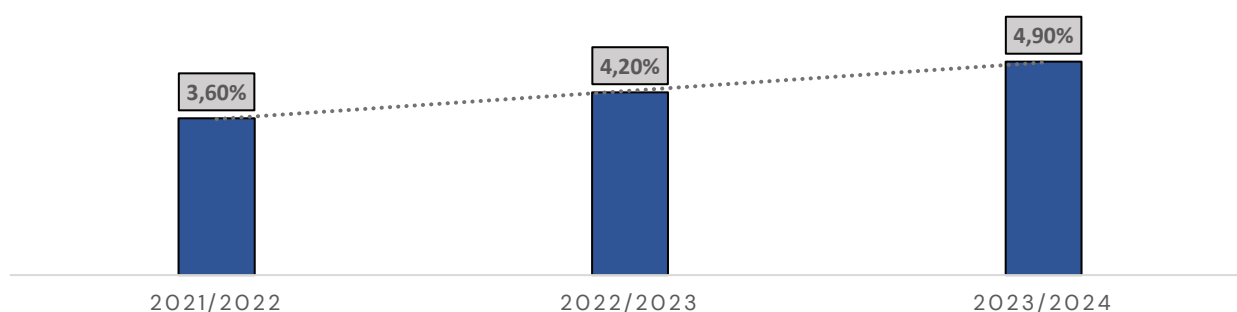
La **stratégie d'investissement** du fonds a encore été affinée et prévoit à l'avenir 40% dans l'industrie légère, complétée par environ 40% dans le retail ainsi que 10 à 20% dans le secteur des bureaux. **L'extension du segment «industrie légère» est une priorité à moyen terme.** Le fonds continue à prévoir une diversification dans toute la Suisse.

PERFORMANCE ATTENDUE

Depuis son lancement, le SPSS IFC a généré un surplus de rendement de 15.89% par rapport à l'indice SWIIT (au 30.9.2025).

DISTRIBUTION YIELD

(FISCAL YEAR-END, BASED ON OTC PRICE SINCE LAUNCH)



Source: SPSS IF Commercial/IMvestir Partners SA

Le fonds SPSS IF Commercial vise à générer **un dividende de CHF 4.40 par part. Depuis le lancement, le rendement sur distribution a pu être continuellement augmenté en raison de la forte augmentation du cash-flow et a atteint 4.9% au cours du dernier exercice.** Au premier semestre (mars 2025), 63% de l'objectif de distribution de 4.40 CHF par part ont déjà été atteints. Cet indicateur montre l'avancement de la distribution des bénéfices au cours de l'exercice en cours.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Une croissance qualitative et conforme à la stratégie est au premier plan du développement du fonds. Le fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 100 à 150 millions** par an, en fonction des opportunités.

PIPELINE

Le gestionnaire prévoit **de continuer à diversifier le portefeuille.** Actuellement, **le pipeline s'élève à CHF 200 millions** avec des opportunités dans toute la Suisse. Le **rendement brut** des biens dans le pipeline se situe entre **5.0% et 5.6%.**

Le pipeline est activement développé sur une base continue afin d'atteindre une croissance du fonds conforme à la stratégie et de poursuivre les rendements élevés actuels du cash-flow.

Des transactions d'un volume total supérieur à CHF 200 millions sont actuellement à l'étude. L'accent est mis sur quatre opportunités (volume d'acquisition de CHF 85 millions). Plus de 50% de l'ensemble du pipeline est négocié de manière exclusive et hors marché (off-market).

Pipeline as of 30.09.2025				
Region	Use	Purchase price	Gross yield on purchase price	Vacancy
Bern-Mitteland	Production & Logistics	20 000 000,00 CHF	5,0-5,3%	0%
Bern	Storage & Commercial	15 000 000,00 CHF	5,2-5,5%	~5%
Unknown	Storage & Distribution	35 000 000,00 CHF	5,0-5,3%	0%
Unknown	Technological R&D	15 000 000,00 CHF	5,4-5,6%	0%
Total		85 000 000,00 CHF	Ø 5,29%	Ø 1,25%

Source : IMvestir Partners SA

ESG

De manière générale, le fonds SPSS IF Commercial s'aligne sur les standards de la société mère, SPS Immobilien AG, afin d'appliquer les mêmes critères et objectifs que cette dernière. En outre, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

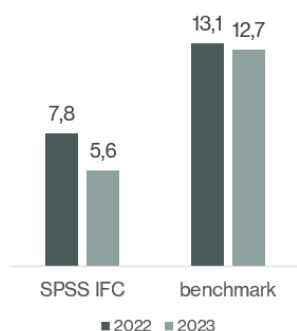
GRESB :

Après avoir mis en œuvre la GRESB Grace Period en obtenant le prix Green Star, le SPSS IF Commercial a participé pour la première fois publiquement à la notation GRESB au cours de l'exercice 2023/2024. Il a ainsi obtenu une note de 3 étoiles dans la catégorie Standing Investments, avec 81 points. Dans le dernier GRESB Benchmark Report, 4 étoiles et 87 points ont été obtenus.

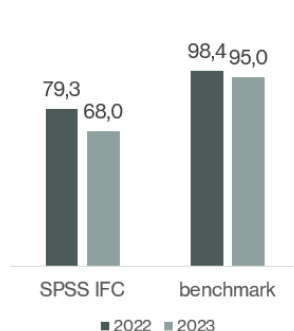
REIDA:

Surperformance par rapport à l'indice de référence REIDA et réduction significative des émissions et de l'intensité énergétique par rapport à l'année précédente : Afin de garantir un calcul et une comparabilité uniformes des indices, les bases méthodologiques (« Methodische Grundlagen ») du rapport actuel de REIDA sur le CO₂ ont été utilisées 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.

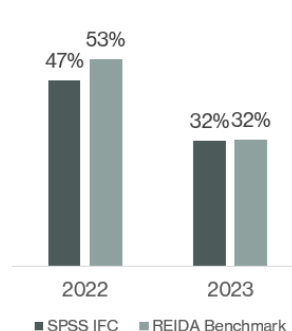
CO₂ emissions intensity*
(kg CO₂e/m²)



Energy intensity*
(kWh/m² ERBA)



Energy mix*
(Share of renewable energy sources)



Source : SPSS IF Commercial

Parcours de réduction des émissions de CO₂ et planification d'investissement : Pour tous les immeubles, des plans d'investissement sur 10 ans, incluant le parcours de réduction des émissions de CO₂, ont été établis par des spécialistes externes du développement durable et systématiquement intégrés dans la gestion du portefeuille et des actifs.

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. Le SPSS IF Commercial souligne ainsi son objectif de tenir compte des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans les décisions d'investissement, et ce, au niveau de l'entreprise, du fonds et de l'immeuble. En septembre 2023, le fonds a participé pour la première fois au reporting de l'UN PRI. La participation à la notation PRI a également été effectuée pour l'année de référence 2023/2024.

Structure des coûts :

La structure des coûts est dynamique et a pour objectif de renforcer la performance du fonds sur le long terme et de construire une situation gagnante tant pour les investisseurs que pour l'administration du fonds.

La commission d'émission de l'augmentation de capital actuelle s'élève à 0.8% de la VNI de l'émission, plus un forfait pour frais annexes (0.5%) en faveur du fonds.

Les frais de transactions sont appliqués en fonction des prix d'achats et sont de 1.5% pour les montants inférieurs à CHF 50 millions, de 1.25% pour les montants compris entre CHF 50 et 100 millions, et de 0.90% pour les transactions supérieures à CHF 100 millions.

Enfin, les frais de gestion sont également établis sur la base d'un tarif échelonné en fonction de la valeur totale des actifs du fonds : 0.47% jusqu'à CHF 500 millions, 0.46% à partir de CHF 500 millions, 0.45% à partir de CHF 750 millions, 0.44% à partir de CHF 1 milliard, 0.42% à partir de CHF 1.5 milliard et 0.39% à partir de CHF 2 milliards.

L'ÉQUIPE DE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS :

L'équipe de gestion bénéficie d'un track record important avec CHF 13 milliards d'actifs sous gestion et des transactions de CHF 2.5 milliards par an. Elle est composée d'environ 120 spécialistes dans la gestion de portefeuille, le développement immobilier et le conseil en investissements. Chaque unité de produit agit de manière indépendante sur son produit d'investissement et sur le marché des transactions avec sa propre équipe d'acquisition dédiée. En conséquence, la structure mise en place a pour objectif d'éviter les conflits d'intérêts entre les différentes solutions de placement dans le processus d'acquisition.



Le réseau important de Swiss Prime Site Solutions lui permet d'effectuer des **transactions « off-market »** à travers toute la Suisse et à des rendements attractifs.

Grâce à sa forte expertise en immobilier et dans la construction, l'équipe de gestion sélectionne des immeubles ayant un **potentiel afin d'exploiter les réserves**, d'augmenter les cash-flows et de **générer de la valeur**.

NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le fonds n'est actuellement pas coté en bourse mais un **marché secondaire (négoce de gré en gré)** est organisé par la **BCV**.

La cotation à la bourse SIX Swiss Exchange est prévue pour le **9 décembre 2025**.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances réalisées dans le passé ne constituent pas une garantie pour l'évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés par le droit d'auteur. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright octobre 2025.
