



Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : 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 est aujourd'hui de CHF 430 millions.

SPSS IFC annonce sa troisième augmentation de capital afin d'étendre son portefeuille, avec une émission maximale de 779'918 nouvelles parts pour un montant d'environ CHF 80 millions. La souscription, au ratio de 3:1, se déroulera du 10 au 21 mars 2025, avec une libération prévue le 28 mars 2025.

Le volume cible du fonds est de plus d'un milliard de francs, qui sera atteint par le biais d'une croissance qualitative grâce à l'important réseau et à l'organisation efficace du gestionnaire.

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.

INVESTIR 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 immeubles situés dans des régions économiques 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 pour saisir les opportunités sont les suivants :

1. **immeubles à haut rendement avec cash-flows stables ;**
2. **grande diversification des locataires** avec une grande solvabilité et une réputation de haut niveau ;
3. immeubles efficaces présentant des marges EBIT élevées et des **profils coûts/revenus attrayants ;**
4. principalement en **propriété exclusive.**

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). Depuis son lancement, le SPSS IFC a surperformé l'indice SWIIT de 8.3% (au 31.12.2024). Une cotation du SPSS IFC est toujours prévue.

Le SPSS IF Commercial a l'intention d'acquérir des biens immobiliers de taille moyenne d'une valeur de CHF 15 à 50 millions, que 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 30.09.2024

Le portefeuille est composé de **17 immeubles commerciaux** pour une valeur de marché d'environ **CHF 430 millions** avec un état locatif de CHF 22.7 millions (non annualisé), ce qui implique un **rendement global brut de 5,3% (rapport annuel au 30.09.2024) en ligne avec la stratégie du fonds**. Le taux de vacances est de 1.6% et le terme des contrats de **baux commerciaux est de 5.4 ans (WAULT)** (les deux chiffres au 30.09.2024).

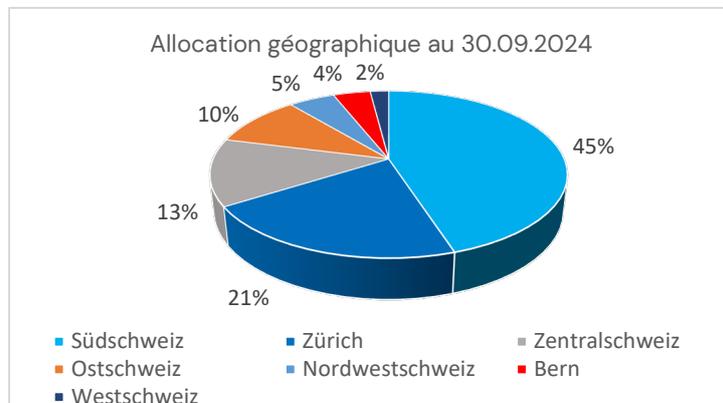
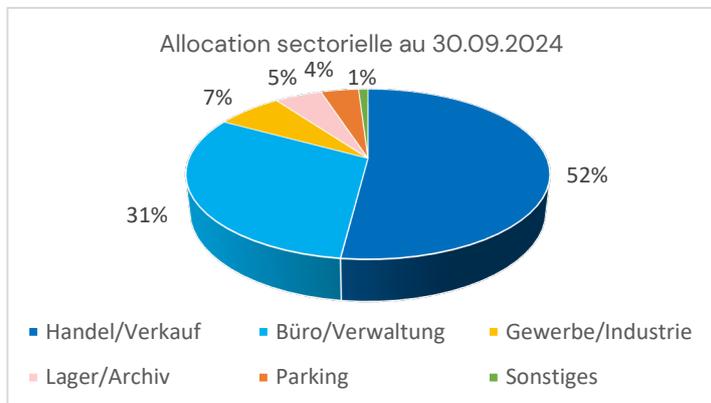
Le portefeuille au 30.09.2024 :

Portfolio as of 30.09.2024

	Location	Address	Year of construction	Market value	Gross Yield in %	Vacancy rate in %	WAULT
Building 1	Amriswil	Weinfelderstrasse 74	2004	7 144 000	7.20%	0.00%	2.80%
Building 2	Bedano	Via d'Argine 3	2002 / 2010	19 168 000	5.70%	0.00%	3.70%
Building 3	Burgdorf	Emmentalstrasse 14	1972	7 208 000	5.80%	5.10%	4.60%
Building 4	Cham	Dorfplatz 2	-	-	-	-	-
Building 5	Dietikon	Kirchstrasse 20	1987	16 953 000	3.60%	0.40%	3.00%
Building 6	Grancia	Via Cantonale	1991 / 2004	86 217 000	8.10%	1.20%	3.50%
Building 7	Luzern	Luzernerstrasse 86, 88	1986	21 981 000	4.60%	4.40%	3.60%
Building 8	Neuchâtel	Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	9 614 000	5.20%	1.90%	1.30%
Building 9	Oberbüren	Buchental 4	1990	27 730 000	5.70%	0.00%	7.30%
Building 10	Schwyz	Oberer Steisteg 18, 20	1988	8 690 000	6.70%	4.50%	3.40%
Building 11	Solothurn	Hauptgasse 59	1963	19 883 000	4.00%	0.00%	5.60%
Building 12	St. Gallen	Rorschacher Strasse 63	1960	8 634 000	4.10%	0.00%	4.00%
Building 13	Stabio	Via Laveggio 4	2010	79 030 000	4.30%	0.00%	13.30%
Building 14	Stabio	Via Laveggio 5	2008 / 2019	10 031 000	4.30%	0.00%	13.30%
Building 15	Steinhausen	Chollerstrasse 21, 23	1990	23 676 000	4.70%	14.80%	4.00%
Building 16	Thun	Bälliz 7	1900	10 224 000	4.70%	0.00%	2.30%
Building 17	Winterthur	Marktgasse 3	1969	20 028 000	3.10%	0.00%	3.40%
Building 18	Winterthur	Rudolf Diesel Strasse 20	2019	54 778 000	4.40%	0.10%	2.40%
Total	Global Portfolio			430 989 000	5.30%	1.60%	5.40%

Source: IMvestir Partners SA

Diversification géographique et sectorielle:



Source : IMvestir Partners SA

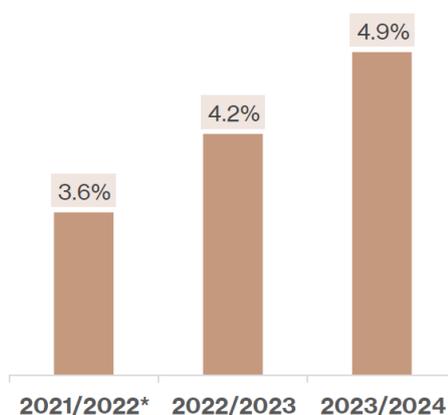
La **stratégie d'investissement** du fonds a encore été affinée et prévoit à l'avenir 40% dans l'industrie légère, complétée par 40% dans le retail ainsi que 10 à 20% dans le secteur des bureaux. **L'extension du segment «industrie légère» est une priorité à moyen terme.** Le fonds continue à prévoir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

PERFORMANCE ATTENDUE

Le fonds SPSS IF Commercial vise à générer **un dividende de CHF 4.40 par certificat de parts.** **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.**

Ausschüttungsrendite

(Abschluss Geschäftsjahre, Basis OTC Kurs seit Lancierung)



Source: SPSS IF Commercial

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 200 millions** par an, en fonction des opportunités.

PIPELINE

Le gestionnaire prévoit **de continuer à diversifier le portefeuille**. Actuellement, **le pipeline s'élève à CHF 80 millions** avec des opportunités dans toute la Suisse. Le **rendement brut** des biens dans le pipeline se situe entre **4.5% et 6.0%**.

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.

ESG

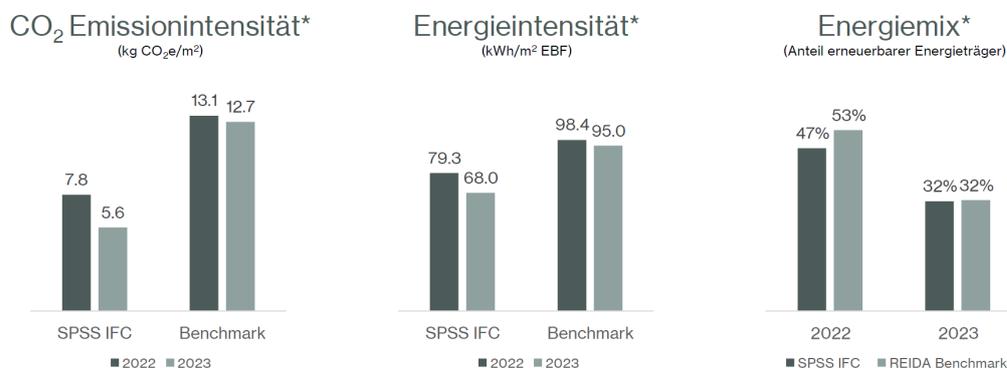
De manière générale, le fonds SPSS IF Commercial se réfère aux standards de la société mère, SPS Immobilien AG, afin d'appliquer les mêmes critères et objectifs que cette dernière. En outre, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

GRESB :

Après avoir mis en œuvre avec succès 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.

REIDA :

Surperformance par rapport à l'indice de référence REIDA et réduction significative de l'intensité 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.



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 (Environmental, Social et Governance) 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 également appliqués en fonction des prix d'achats et seront de 1.5% pour les montants inférieurs à CHF 50 millions, 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, il n'y a pas de conflit 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 pas coté en bourse mais un marché secondaire (négoce de gré en gré) est organisé par la BCV.

Une cotation en bourse reste l'objectif et est continuellement examinée par la direction du fonds.

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'Mvestir 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 Mvestir 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'Mvestir Partners SA. Copyright mars 2025.
