



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel au 30.09.2025

Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund (SPSS IF)
Commercial

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

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. 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 ».

Sommaire

04	Éditorial
06	L'essentiel en bref
07	Informations sur le fonds et organisation
10	Rapport d'activité de la direction du fonds
17	Durabilité
28	Principaux chiffres clés
29	Structure du portefeuille
30	Compte de fortune
32	Compte de résultat
34	Annexe
36	Inventaire des immeubles
41	Rapport d'évaluation
43	Rapport de la société d'audit

Éditorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Au cours de l'exercice 2024/2025, les objectifs stratégiques du Swiss Prime Site Solution Investment Fund Commercial (« SPSS IFC ») ont été entièrement atteints et dépassés dans des domaines clés. Les revenus ont pu être stabilisés à un niveau élevé, les coûts ont été encore optimisés et le financement externe a été fortement réduit, ce qui a entraîné un renforcement durable de la structure du bilan.



Une restructuration ciblée a été effectuée grâce à une gestion active du portefeuille : les immeubles au rendement moindre ont été vendus, des biens à rendement plus élevé ont été acquis. La restructuration a respecté l'objectif des fourchettes d'allocation et a un effet favorable sur le rendement : elle renforce la base de revenus et constitue une mise en œuvre cohérente de la stratégie. En conséquence directe de l'excellent résultat opérationnel, le dividende pour l'exercice 2024/2025 est porté à CHF 5.– par certificat de part. La distribution a ainsi pu être augmentée de manière continue depuis le lancement.

L'augmentation de capital sursouscrite réalisée en mars 2025 ainsi que la surperformance de 16 points de pourcentage par rapport à l'indice SWIIT réalisée depuis le lancement témoignent de la grande confiance accordée au produit et confirment son attractivité sur le marché.

De nouveaux progrès ont également été réalisés dans le domaine de la durabilité : la consommation de CO₂ du portefeuille a de nouveau pu être réduite et la notation GRESB a atteint une note maximale à quatre étoiles, une preuve supplémentaire de l'amélioration continue de la performance ESG.

Le produit a été préparé de manière ciblée en vue de sa cotation en bourse prévue le 9 décembre 2025. Le SPSS IFC est ainsi positionné de manière optimale, à l'avenir également pour les investisseurs privés, tant dans l'environnement de marché actuel que dans la perspective des évolutions futures.

Nous vous remercions cordialement de votre confiance. Nous voulons réussir avec vous la prochaine étape : l'introduction en bourse. Les conditions sont excellentes, tant sur le plan fondamental que sur le plan du marché.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'M' and 'H' followed by a long horizontal stroke.

Maximilian Hoffmann
CIO Funds (Commercial)



Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

L'essentiel en bref

Données de base

		30.09.2025	30.09.2024
Parts en circulation au début de la période comptable	Nombre	2 342 755	2 342 755
Émission de parts du fonds	Nombre	779 918	-
Rachat de parts du fonds	Nombre	3 000	-
Parts en circulation à la fin de la période comptable	Nombre	3 119 673	2 342 755
Valeur d'inventaire par part	CHF	105.62	104.20
Cours de clôture (Mid) ¹	CHF	112.50	100.50
Valeur de marché ¹	CHF	350 963 213	235 446 878
Agio/Disagio	%	6.52%	-3.55%

Compte de fortune

		30.09.2025	30.09.2024
Valeur vénale des bâtiments	CHF	462 773 000	430 989 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	466 987 719	435 404 729
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	329 486 961	244 117 258
Coefficient d'endettement ²	%	26.25%	40.67%

Indications de rendement et de performance

		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Distribution ³	CHF	5.00	4.90
Rendement de distribution	%	4.44%	4.88%
Taux de distribution	%	86.96%	86.56%
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.90%	4.05%
Return on Invested Capital (ROIC)	%	4.38%	3.11%
Rendement du placement	%	6.36%	4.56%
dont rendement de cash-flow	%	5.79%	5.68%
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0.57%	-1.13%
Performance ⁴	%	18.96%	0.06%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	%	0.72%	0.63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	%	1.10%	1.17%

Compte de résultat

		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Résultat ⁵	CHF	17 937 004	13 262 229
Loyers	CHF	23 909 169	22 731 209
Taux de perte sur loyer	%	1.82%	1.50%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)	Ans	5.38 ans	5.38 ans

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: 26.11.2025 / Date de paiement: 28.11.2025

4) Calcul basé sur les cours bid

5) Ajusté des provisions pour réparations futures

Informations sur le fonds et organisation

Informations sur le fonds

Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
Année de fondation	2021
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 ^{er} octobre au 30 septembre
Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
Organe de révision statutaire de la direction du fonds	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Société d'audit	KPMG AG, Zürich
Banque dépositaire	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 :

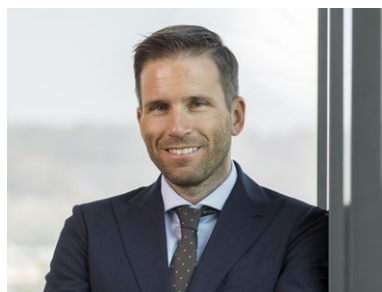
- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site : Akara Property Development SA, Zoug, et président du conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO 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, Jelvoli 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, 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, 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, à Dottikon (AG), COO Investment Management (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Gian Orga, de Soleure, 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 la 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 le 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:

- Comptabilité de la direction du fonds
- Comptabilité du fonds, calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts
- Real Estate Controlling
- Informatique et infrastructure
- Human Resources



Photo: Oberer Steig 18/20, 6430 Schwyz

Rapport d'activité de la direction du fonds

L'exercice 2024/2025 s'est achevé sur un nouveau résultat nettement positif. Les revenus ont pu être stabilisés à un niveau élevé, la structure du bilan a été renforcée et le portefeuille a pu être orienté de manière cohérente et en vue d'améliorer le rendement vers les secteurs cibles définis. Dans le domaine ESG, des investissements ciblés et des mesures opérationnelles ont permis de réduire encore les émissions de CO₂. En outre, la notation GRESB a été améliorée à quatre étoiles, ce qui confirme les progrès réalisés dans la stratégie de développement durable. En raison de l'excellent résultat et du fort rendement, la distribution augmente à CHF 5.– par certificat de part, avec un taux de distribution de 87 %.

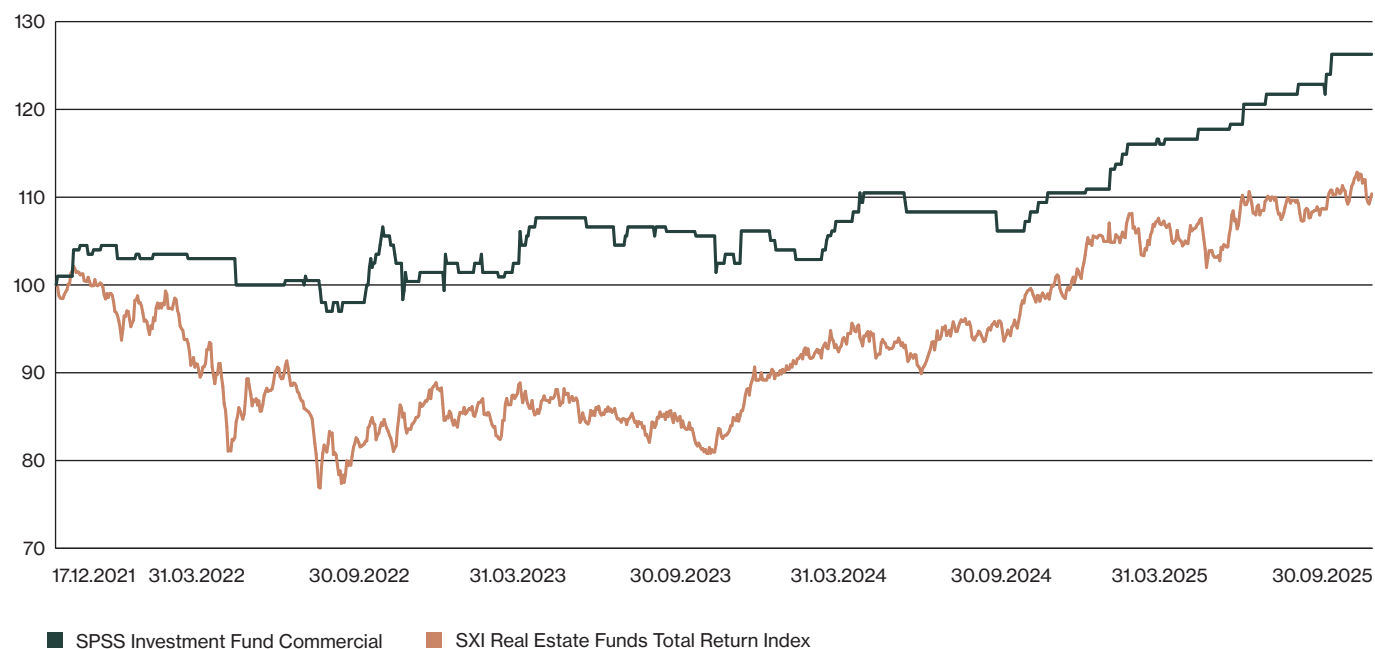
L'essentiel en bref

- Le Total Return depuis le lancement correspond à une surperformance de +15.9 % par rapport à l'indice des fonds immobiliers suisses cotés en bourse (SWIIT), qui a augmenté de +10.4 % sur la même période.
- Le SPSS IFC clôture l'exercice 2024/2025 avec un rendement de placement cumulé de 6.36 % (année précédente : 4.56 %).
- Le rendement de placement est constitué d'un rendement de cash-flow à hauteur de 5.79 % (année précédente : 5.68 %) et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0.57 % (année précédente : -1.13 %).
- Le versement d'un dividende de CHF 5.– (année précédente CHF 4.90) par certificat de part pour un taux de distribution de 87 % dépasse largement l'objectif fixé en matière de dividende.
- Le résultat d'évaluation de 0.6 % est positif et complète la composante élevée du cash-flow.
- L'augmentation du total des revenus de 14.9 % associée à la réduction des charges de 12.6 % entraîne une nette augmentation du résultat net de +37 % à 17.2 millions de CHF.
- Les revenus locatifs ont de nouveau augmenté et le taux de vacance a été stabilisé à moins de 2 %.
- La marge de bénéfice d'exploitation est passée de 76.3 % à 79.4 %.
- Le coefficient d'endettement a été significativement réduit de 40.7 % à 26.3 %.
- Le portefeuille immobilier a augmenté de 32 millions de CHF et s'élève désormais à 463 millions de CHF.
- Réalisation réussie d'une augmentation de capital sursouscrite d'environ 80 millions de CHF.
- Réalisation de deux achats et de deux ventes sur la base de la stratégie du portefeuille.
- L'intensité des émissions de CO₂ a été réduite de 7 % par rapport à l'année précédente.
- La notation GRESB est passée de 3 à 4 étoiles.

Performance

- **Performance** : dans un environnement de marché volatil, le cours hors bourse (cours « bid ») des certificats de parts est passé de CHF 98.– à CHF 111.–. Si l'on considère la performance depuis le lancement du SPSS IFC, l'indice SXI Real Estate Funds Total Return (SWIIT) a été surperformé de 15.9 %. Le supplément lié à la date de référence (agio) sur la valeur nette d'inventaire se situe à 6.5 %.

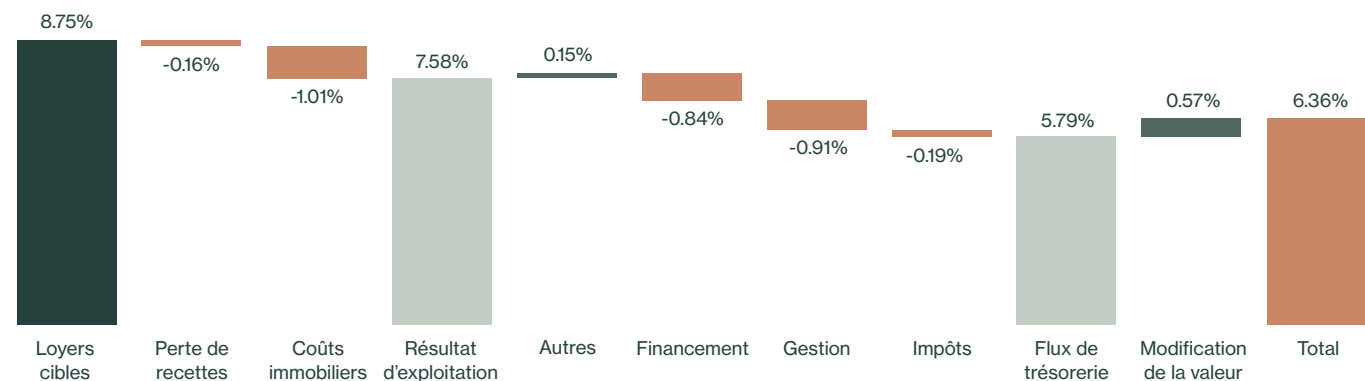
Évolution du cours SPSS IFC versus SXI Real Estate Funds Total Return Index (SWIIT)



Rendement

- **Rendement de placement** : pour l'exercice 2024/2025, un rendement en cash-flow élevé, établi à 5.79 %, a pu être obtenu, ce qui reflète la forte rentabilité du portefeuille. La variation de la valeur de marché du portefeuille est à nouveau positive par rapport à l'année précédente. Il en résulte une réévaluation du portefeuille de 0.57 % dans le résultat global. Le rendement des placements s'élève ainsi à 6.36 % au total.

Composition du rendement des capitaux propres et du rendement de placement SPSS IFC pour l'exercice 2024/2025



Compte de fortune

- **Valeur marchande des biens immobiliers** : la valeur marchande du portefeuille immobilier a augmenté de 32 millions de CHF par rapport à l'année précédente et s'élève à 463 millions de CHF au 30 septembre 2025 (année précédente : 431 millions de CHF), ce qui est dû à des effets de valorisation positifs et à l'achat de deux immeubles « Industrie légère » à Untersiggenthal et Dietikon.
- **Escompte** : le taux d'escompte réel au 30 septembre 2025 affiche 3.41 % et se situe ainsi 0.06 % de point plus bas qu'au cours de l'année précédente (année précédente : 3.47 %).
- **Fortune totale et fortune nette du fonds** : la fortune totale du fonds a augmenté de plus de 7 % pour atteindre 467 millions de CHF (année précédente : 435 millions de CHF). La fortune nette du fonds a augmenté et atteint 329 millions de CHF (année précédente : 244 millions de CHF), car une émission d'environ 80 millions de CHF a été réalisée au cours de l'exercice passé pour l'acquisition de biens et la réduction des capitaux étrangers.
- **Valeur nette d'inventaire** : la valeur nette d'inventaire par certificat de part s'élève à CHF 105.62 à la date de référence du 30 septembre 2025 (année précédente : CHF 104.20).
- **Coefficient d'endettement** : le coefficient d'endettement a pu être nettement réduit et s'élève à 26.3 % à la date de référence (année précédente : 40.7 %). Ainsi, dès la clôture de l'exercice, celui-ci se situe en dessous de la limite maximale autorisée de 33 %, applicable à partir de la cotation prévue en décembre 2025.

Compte de résultat

- **Total des produits** : des produits d'un montant total de 26.1 millions de CHF ont été dégagés pour la période sous revue. Cela correspond à une augmentation de 3.4 millions de CHF, soit 14.9 %, par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique notamment par la hausse des revenus locatifs et les effets de l'augmentation de capital réalisée en mars 2025.
- **Total des charges** : le poste « Total des charges » a pu être réduit de près de 13 % par rapport à l'année précédente, il s'établit à 8.9 millions de CHF (année précédente : 10.2 millions de CHF), essentiellement grâce à des coûts de financement plus faibles et à une utilisation plus efficace des fonds dans les charges immobilières. Les frais de financement moyens de 1.6 % ont nettement baissé par rapport à l'année précédente (2.0 %). La structure des échéances du financement s'élève à une durée restante moyenne de 0.9 an.
- **Revenu net** : grâce à l'augmentation du total des produits et à la réduction simultanée du total des charges, le résultat net présente une nette augmentation de 37.4 % et passe à 17.2 millions de CHF (année précédente : 12.5 millions de CHF).

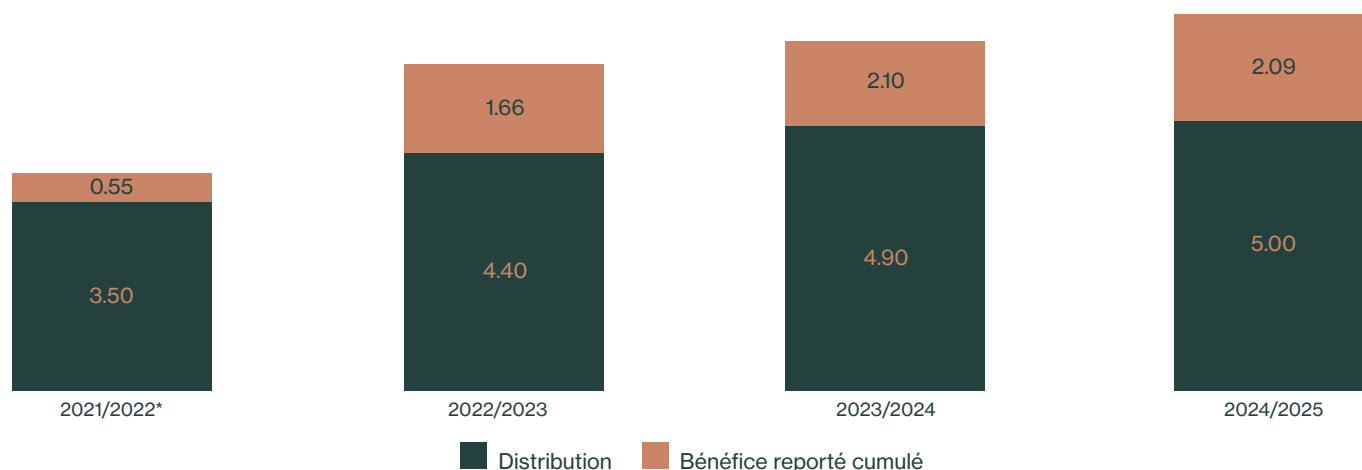
Résultat total

- **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 septembre 2025. Avec un total d'environ 2.8 millions de CHF de réévaluation sur le portefeuille, la réévaluation est conforme aux attentes.
- **Gains et pertes en capital réalisés** : la vente de deux immeubles (Dietikon et Berthoud) a généré un gain en capital réalisé de 1.0 million de CHF.
- **Résultat total** : la croissance du portefeuille et l'augmentation du produit net qui en découle, ainsi que les effets positifs de la réévaluation du portefeuille, se traduisent par une croissance significative du résultat global de 92 %, à 19.0 millions de CHF (année précédente : 9.9 millions de CHF).
- **Utilisation du résultat** : le produit net corrigé des provisions pour réparations futures de 17.9 millions de CHF sera versé aux investisseurs à raison de 87 % sous forme de dividendes. Les 13 % restants, soit 2.3 millions de CHF, seront utilisés pour constituer des provisions pour réparations (KCHF 740) ou reportés sur le nouvel exercice via le bénéfice reporté (KCHF 1599).

Principaux chiffres clés des comptes financiers et de fortune

- **Produit net par certificat de part** : par rapport à l'année précédente, le produit net par certificat de part (produit net corrigé des provisions pour réparations futures par part) a augmenté pour atteindre CHF 5.75 (année précédente : CHF 5.66).
- **Distribution** : le dividende versé par certificat de part a été porté à CHF 5.– en raison de l'excellent résultat et du fort rendement. Le rendement de distribution correspond donc à 4.44 %. Depuis son lancement, le SPSS IFC a ainsi pu augmenter continuellement son dividende et dépasser nettement à chaque fois l'objectif de dividende fixé.
- **Marge de bénéfice d'exploitation** : la marge de bénéfice d'exploitation a encore augmenté par rapport à l'année précédente et s'élève à 79.4 % pour la période sous revue (contre 76.3 % pour l'année précédente).
- **Total Expense Ratio (TER)** : le TER GAV a augmenté à 0.72 % au cours de l'exercice 2024/2025 (année précédente : 0.63 %). Cette hausse s'explique essentiellement par la refacturation a posteriori des honoraires de gestion aux locataires au cours du dernier exercice.

Évolution des distributions et des bénéfices reportés (en CHF par certificat de parts)

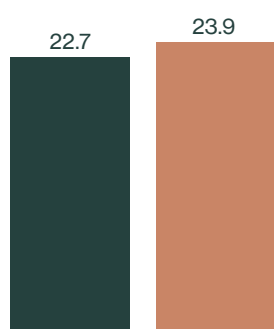


* Le premier exercice 2021/2022 est un exercice raccourci, de sorte que la contribution au dividende est basée sur 9 mois.

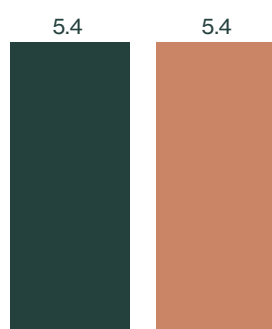
Gestion du portefeuille

- **Revenus locatifs** : par rapport à l'année précédente, les revenus locatifs ont augmenté de 0.9 million de CHF, soit 4.1 % en comparaison Like-for-Like (L4L). Cette croissance est due aux indexations (+0.4 %), aux nouvelles locations fructueuses (+1.4 %) ainsi qu'aux effets exceptionnels, notamment au repositionnement de l'immeuble sis Rudolf-Diesel-Strasse. Si l'on tient compte des acquisitions et des ventes, les revenus locatifs ont augmenté de 5.2 % par rapport à l'année précédente.
- **Rendement net** : le rendement net du portefeuille a pu être stabilisé à un niveau élevé et se situe à la date de référence du rapport à 4.54 % (année précédente : 4.56 %). La stabilisation du rendement net est le résultat d'une restructuration active du portefeuille par la vente ciblée d'immeubles à faible rendement et par l'acquisition d'immeubles à rendement plus élevé. Ces transactions sont en accord avec la réorientation stratégique de l'allocation du portefeuille sur les segments cibles Industrie légère, Commerce de détail et Bureaux.
- **Pertes de loyers** : le taux de perte de loyers s'est stabilisé à un niveau bas et s'élève à 1.8 % à la date de référence du rapport (année précédente : 1.5 %). Les pertes de loyers se composent de 1.4 % de pertes sur objets vacants auxquelles s'ajoutent 0.4 % de pertes sur encaissements.
- **Durées des contrats de location (WAULT)** : le WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term [engl.], durée résiduelle moyenne des baux existants pondérée selon le rendement à la date de référence pour la détermination de la valeur) a pu être stabilisé à un niveau élevé au cours de l'exercice 2024/2025, à 5.4 ans (exercice précédent : 5.4 ans). Le WAULT affiche ainsi un niveau élevé inchangé pour la troisième année consécutive.
- **Évaluation** : le résultat de l'évaluation s'est nettement amélioré par rapport à l'année précédente. Alors que les résultats de l'année précédente étaient encore grevés par la hausse des taux d'intérêt et les effets négatifs qui en découlaient sur l'évaluation, la baisse des taux d'intérêt au cours de l'exercice sous revue a eu un effet positif sur l'évaluation du SPSS IFC. Avec un résultat de +0.6 %, l'évaluation se situe nettement au-dessus de la valeur de l'année précédente de -1.1 %.
- **Mesures de construction (CapEx, capital expenditures)** : pendant la période sous revue, un total de près de 4.6 millions de CHF de mesures CapEx pouvant être activées dans le portefeuille a été mis en œuvre. L'investissement dans la structure de bâtiment représente ainsi 1.0 % de la valeur du portefeuille et sert à la préserver de manière durable.
- Les trois plus grandes mesures sont les suivantes :
 - Winterthour, Rudolf Diesel Strasse 20 : extension des surfaces locatives pour les nouveaux locataires piliers
 - Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88 : aménagement des surfaces locatives pour les locataires principaux
 - Centro Lugano Sud : planification de la rénovation de la toiture et des sprinklers

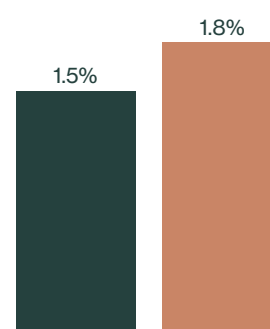
Croissance du revenu locatif
(en MCHF)



WAULT
(en années)



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



Acquisition et ventes

- **Acquisitions :** au cours de l'exercice sous revue, deux immeubles du secteur Industrie légère ont été achetés sur les sites d'Untersiggenthal et de Dietikon (d'une valeur respective de 17 millions de CHF et 31 millions de CHF).
- **Ventes :** au cours de l'exercice sous revue, nous avons vendu de manière rentable deux immeubles à Dietikon et à Berthoud dans le cadre de l'orientation stratégique du portefeuille pour un montant total d'environ 26 millions de CHF.

Perspectives du SPSS IFC

- **Entrée en bourse prévue :** l'entrée en bourse du SPSS IFC est prévue le 9 décembre 2025. Tous les préparatifs ont été menés à bien, dont la transformation en un fonds public, qui entrera en vigueur à la cotation en bourse, et l'approbation de la demande de cotation par la SIX Swiss Exchange. Toutes les conditions techniques et réglementaires sont ainsi remplies. La direction du fonds estime que l'environnement de marché actuel ainsi que les excellents résultats du SPSS IFC constituent un point de départ idéal pour une cotation réussie. La cotation en bourse représente une étape cohérente dans le développement stratégique du fonds et souligne son positionnement en tant que produit de placement rentable et géré durablement.
- **Une croissance axée sur la qualité :** depuis son lancement en 2021, le SPSS IFC repose sur des transactions commerciales constamment rentables. La forte rentabilité du portefeuille a permis une augmentation constante des distributions, tandis que le taux de distribution fixé a permis de constituer des réserves de manière ciblée. Les revenus locatifs ont de nouveau augmenté, tandis que les taux de vacance se sont stabilisés à un niveau extrêmement bas. Le rendement du cash-flow reste élevé et les contrats de location à long terme garantissent durablement la base des revenus. Cette évolution est le reflet de la mise en œuvre cohérente des bons concepts dans les situations économiquement fortes. L'orientation stratégique de l'allocation du portefeuille dans les fourchettes définies pour les segments Industrie légère, Commerce de détail et Bureaux a été choisie de manière ciblée afin de soutenir durablement la capacité de rendement du fonds, avec dès aujourd'hui des effets positifs perceptibles. La direction du fonds poursuit une stratégie de croissance sélective axée sur les biens à rendement élevé. Le maintien des rendements nets élevés par part de fonds reste au cœur de la création de valeur, en tant que valeur cible centrale pour une réussite durable des placements.



Durabilité

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable. La politique d'investissement durable a été intégrée dans les documents du fonds à compter du 9 janvier 2024. Dans les domaines E (environmental), S (social) et G (governance), nous mettons constamment en œuvre les mesures suivantes :

Environnement (E)

Notre objectif est d'atteindre d'ici 2050 zéro émission nette de CO₂ en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Pour ce faire, nous souhaitons respecter un parcours de réduction des émissions de CO₂ correspondant à l'objectif de 1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et à l'objectif de zéro émission nette 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 1¹ et scope 2² suivant la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

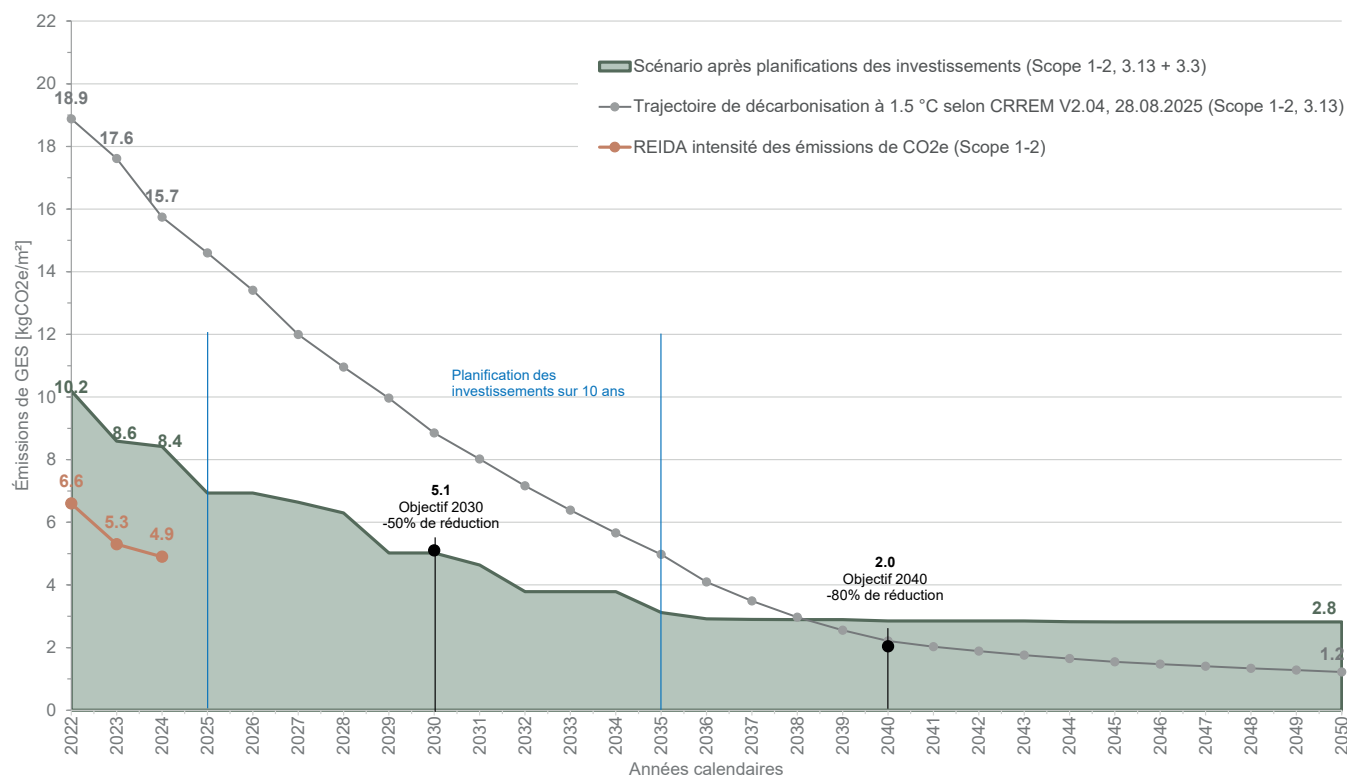
Voici comment nous entendons atteindre les objectifs de protection du climat :

- **Parcours de réduction des émissions de CO₂** : pour tous les immeubles, un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé. Ce dernier se concentre sur la consommation énergétique de l'exploitation et le mix de vecteurs énergétiques dans les immeubles. Afin de replacer le plan de réduction du CO₂ dans le contexte des objectifs climatiques internationaux, la courbe de référence du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) est utilisée pour le parcours climatique de 1.5 degré pour l'immobilier en Suisse (pondérée selon la répartition des utilisations dans le portefeuille). Le parcours de réduction des émissions de CO₂ 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 CO₂ dans les stratégies spécifiques pour chacun des immeubles.

1) Émissions directes issues de la combustion d'énergies fossiles (p. ex. chauffage au fioul)

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

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ SPSS IFC et objectifs climatiques vs trajectoire du CRREM



Le parcours de réduction présenté tient compte du scénario conformément à la planification des investissements. Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par des installations de production de chaleur durables lorsqu'elles arrivent au bout de leur durée de vie. Lors de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, le calcul des éléments du bâtiment se fait sur la base des valeurs indicatives d'isolation thermique selon le MoPEC 2014. Les surfaces de toitures et de façades appropriées sont en grande partie développées avec des installations photovoltaïques.

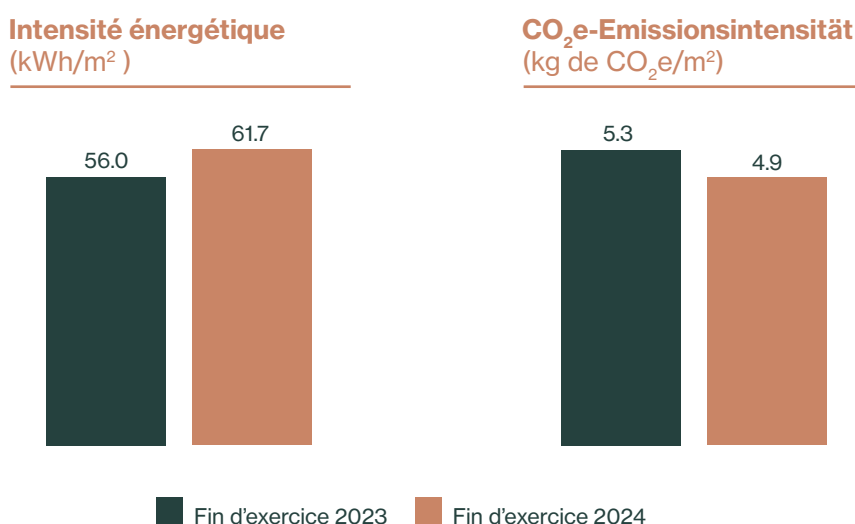
Le parcours de réduction des émissions de CO₂ prend en compte 17 immeubles à la date de référence du rapport annuel et comprend les consommations réellement mesurées (chaleur, électricité générale) pour des immeubles à locataire unique ou multi-locataires. Le parcours de réduction se concentre actuellement sur l'exploitation du portefeuille scope 1 et 2, y compris les parts du scope 3 selon le GHG-Protocol. Le scope 3 comprend dans ce cas la consommation d'énergie côté locataire (scope 3.13¹), déterminée par la requête d'électricité totale (différence par rapport à l'électricité générale), ainsi que les émissions en amont liées au combustible et à l'énergie (scope 3.3²). La surface de référence énergétique (SRE) mesurée à partir du CAFM sert de surface de référence.

1) Émissions générées par l'utilisation directe des biens à louer et qui ne sont pas déjà représentées dans les émissions du scope 1 ou 2. Il s'agit ici des émissions du scope 1 ou 2 du locataire (p. ex. électricité du locataire, carburants, etc.).

2) Émissions provenant de l'extraction, de la fabrication et du transport de combustibles non compris dans les scopes 1 ou 2.

Pour le calcul des émissions de CO₂, les facteurs KBOB valables dans toute la Suisse sont utilisés (données écobilans dans la construction : 2009/1:2022). L'approche « basée sur le marché » est utilisée pour les valeurs d'émission de l'électricité et du chauffage urbain, qui tient compte des produits énergétiques effectivement achetés. Actuellement, aucune réduction future des valeurs d'émission n'est envisagée conformément au parcours de réduction de la Confédération. La consommation propre des installations photovoltaïques est prise en compte.

Pour l'exercice 2022, l'intensité en CO₂ (10.2 kgCO₂e/m²) du parcours de réduction de la période sous revue précédente a été reprise comme valeur de départ. Cette valeur reste statique comme valeur de référence pour les objectifs intermédiaires 2030 et 2040. Les émissions de CO₂ effectivement mesurées en 2022 (6.6 kgCO₂e/m²), 2023 (5.3 kgCO₂e/m²) et 2024 (4.9 kgCO₂e/m²) sont présentées sur la base de la norme REIDA.



Les principaux enseignements tirés de l'observation le long du parcours de réduction des émissions de CO₂ sont les suivants :

- Les émissions réellement mesurées par SRE ont été considérablement réduites d'environ 25 % entre 2022 (6.6 kgCO₂e/m²) et 2024 (4.9 kgCO₂e/m²).
- Les émissions réellement mesurées par SRE sont inférieures aux émissions prévues dans le scénario conformément à la planification des investissements.
- Depuis le lancement du SPSS IFC, les émissions réellement mesurées par SRE sont nettement inférieures à la trajectoire cible du CRREM.
- De même, les émissions prévues pour la période allant de 2025 à 2038 sont en partie bien inférieures à la trajectoire cible du CRREM. Ainsi, une réserve positive d'émissions pourra être constituée pour les années 2038 à 2050. En 2038, la trajectoire cible du CRREM croquera le parcours de réduction.
- L'objectif de zéro émission nette d'ici 2050 ne sera pas atteint par les émissions prévues, car la réduction de la baisse légale des émissions du scope 2 (produits d'électricité) n'est actuellement pas prise en compte.
- Avec 5.1 kg CO₂e/m², la valeur cible en 2030 se situe exactement sur la ligne prévue du parcours de réduction.

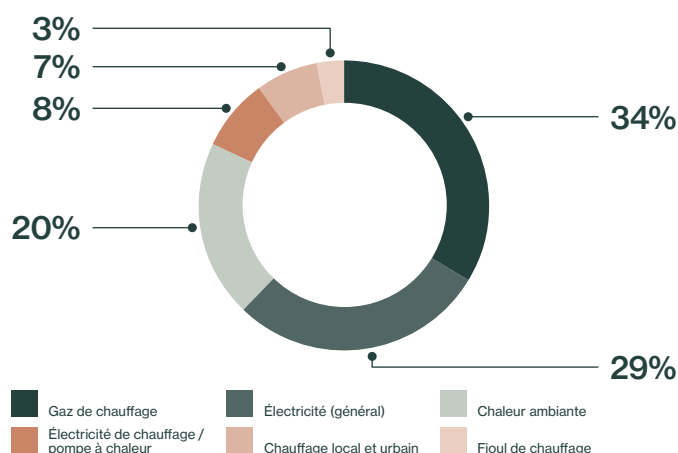
Remarque concernant la base de données :

pour les chiffres clés selon REIDA, la surface de référence énergétique calculée (SREcalc) est utilisée comme surface de référence. REIDA calcule la surface de référence énergétique à l'aide de facteurs uniformes basés sur la surface locative (SL). Pour le parcours de réduction du CO₂, la SRE se base principalement sur les surfaces mesurées à partir du CAFM. En outre, les émissions de scope 3 (électricité du locataire et émissions liées au combustible et à l'énergie en amont) sont prises en compte au prorata lors de la détermination du par-

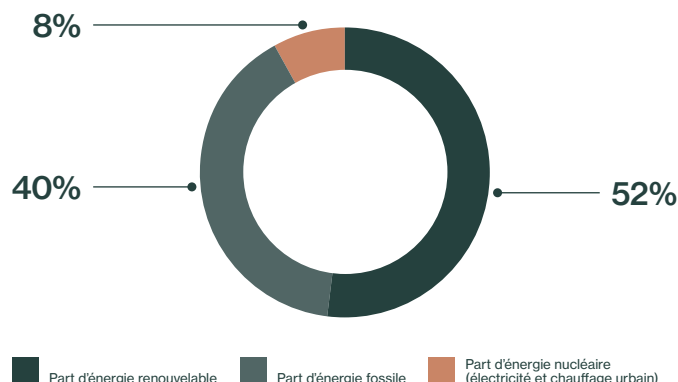
cours de réduction des émissions de CO₂. De plus, le parcours de réduction repose sur l'hypothèse de valeurs d'émission statiques pour l'électricité et le chauffage urbain (basées sur le marché) et REIDA utilise des valeurs d'émission dynamiques (basées sur la localisation).

- **Planification d'investissement durable** : pour une amélioration continue des facteurs ESG, nous développons en permanence 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. Pour ce faire, des spécialistes externes de la durabilité expertisent tous les immeubles et établissent des planifications sur dix ans pour une rénovation durable. La planification comprend une planification des mesures et des coûts, ainsi que l'impact sur le parcours de réduction des émissions de CO₂. Ce plan sert de base à l'évaluation des mesures de rénovation.
- **Mesures de rénovation et de remplacement** : nous remplaçons la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en matière d'émissions et améliorons en même temps l'enveloppe du bâtiment.
 - Dietikon, Moosmattstrasse 9 : planification du remplacement du chauffage au mazout existant par du chauffage urbain et planification d'une nouvelle installation photovoltaïque
 - Amriswil, Weinfelderstrasse 74 : mise en œuvre et achèvement de l'électromobilité dans la station-service existante
 - Centro Lugano Sud : mise en œuvre et achèvement de l'électromobilité
- **Mesures de substitution** : elles comprennent des investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier.
 - Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse : mise en place d'une installation photovoltaïque
 - Saint-Gall, Oberbüren : réalisation d'une étude de faisabilité pour une installation photovoltaïque
- **Optimisations de l'exploitation** : 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.
 - *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
 - Soleure, Hauptgasse : installation d'éclairages LED sur 33 % des surfaces locatives
 - Stabio, Via Laveggio 5 : début de la planification de développement de toutes les zones de circulation avec des éclairages LED
- **Certification des objets existants** : près de 38 % des surfaces locatives sont certifiées par des labels reconnus au niveau international. Cela concerne les biens suivants :
 - Centro Lugano Sud, Via Cantonale : DGNB GiB (en cours) : pour des raisons stratégiques, il a été décidé de ne pas procéder à une recertification avec BREEAM In-Use pour l'immeuble Centro Lugano Sud et nous avons opté pour une certification avec le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation). Le système DGNB GiB est basé sur une approche de gestion avec des objectifs et encourage l'optimisation des biens immobiliers tout au long du cycle de vie dans le cadre du processus d'amélioration continue (Plan-Do-Check-Act).
 - Stabio, Via Laveggio 5 : nouvelle construction LEED, Platinum
 - Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse : DGNB GiB, Gold

Mix des vecteurs énergétique (base REIDA)



Part des énergies renouvelables (base REIDA)



Selon REIDA, la part de chaleur ambiante et de chauffage urbain dans le mix des vecteurs énergétique est de 27 % et celle des énergies renouvelables de 52 %.

Social (S)

Enquête de satisfaction des locataires

- Après 2023, nous avons mené en 2025 notre deuxième enquête anonymisée auprès des locataires afin de répondre à leurs souhaits et besoins. Le sondage a été mis en place et traité par l'institut de sondage YouGov (anciennement LINK). En 2025, les locataires affichent globalement une grande satisfaction concernant les aspects essentiels du bien loué, notamment la flexibilité de l'espace et de la surface, l'accessibilité, la protection contre le bruit ou encore l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Outre les questions clés relatives à la satisfaction des locataires, l'enquête portait sur la disposition des locataires à mettre en œuvre des mesures ESG en collaboration avec le propriétaire. Environ 4 locataires sur 10 mettraient à la disposition du propriétaire les données de consommation de leur entreprise afin d'identifier d'éventuelles optimisations. En ce qui concerne les exigences de durabilité pour les bâtiments, les énergies durables et les matériaux de construction naturels constituent les aspects les plus importants du point de vue de nombreux locataires. Les résultats de l'enquête ont été analysés et un outil permet d'identifier les mesures qui seront traitées de manière structurée par la gérance.

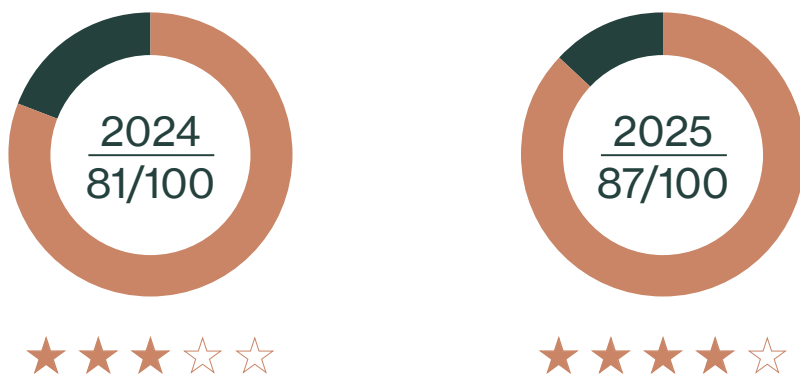
Formation pour le personnel

- Swiss Prime Site Solutions AG investit massivement dans le développement continu de son personnel. Afin de promouvoir le développement des connaissances, p. ex. sur des thèmes liés au développement durable, nous proposons régulièrement des formations pour le personnel. Ces formations sont notamment organisées dans le cadre d'événements « lunch & learn » ou d'ateliers animés par des spécialistes externes. Au cours de l'exercice sous revue, l'atelier d'une journée sur le thème tendance « L'économie circulaire dans le secteur immobilier » a réuni des spécialistes des secteurs de l'économie et de la science. Des collaboratrices et collaborateurs du SPSS des domaines Development & Construction, Asset Management, Innovation et Durabilité y ont participé.

Governance (G)

- **Rapport de durabilité** : les investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, qui fait partie intégrante du rapport annuel. La direction du fonds y indique notamment les chiffres clés relatifs à l'environnement ainsi que le parcours de réduction des émissions de CO₂.
- **Indices environnementaux des fonds immobiliers (AMAS)** : les « indices environnementaux des fonds immobiliers » selon l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) ont été calculés et publiés pour la troisième fois au cours de cette année de référence. Afin de garantir un calcul et une comparabilité uniformes des indices, nous avons utilisé les bases méthodologiques « Methodische Grundlagen » du rapport actuel de REIDA sur le CO₂ comme base de calcul standardisée. Les indices se fondent sur les valeurs de consommation d'énergie et d'eau mesurées. La consommation d'énergie et d'eau du portefeuille est relevée principalement automatiquement par un prestataire externe via les compteurs installés dans les immeubles et saisie dans le système de gestion de l'énergie. Dans certains cas, les valeurs de consommation sont collectées en interrogeant les locataires ou les fournisseurs d'énergie.
- **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)** : au cours de l'exercice 2024/2025, nous avons participé officiellement pour la deuxième fois à la notation GRESB. Nous avons ainsi pu progresser de 6 points par rapport à l'année précédente et obtenir une notation à 4 étoiles avec 87 points dans la catégorie Standing Investments. Ces améliorations reposent principalement sur la conception d'un système de gestion de l'environnement, la réduction des consommations et la mise en œuvre d'une certification supplémentaire (Rudolf-Diesel-Strasse).

Score et notation du GRESB « Standing Investment »



- **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. En juillet 2024, nous avons participé pour la deuxième fois au reporting de l'UN PRI et reçu les résultats en novembre 2024. La participation à la notation PRI a également été effectuée pour l'année de référence 2024/2025.

Résultats PRI 2024

Star Score

« Policy, Governance and Strategy »



« Confidence Building Measures »



« Direct Real Estate »



- **TCFD-Report** : dans le cadre de l'établissement de rapports non financiers du groupe Swiss Prime Site, un reporting a été réalisé pour l'ensemble du groupe concernant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting). Cette documentation comprend également les fonds propres de gestion d'actifs de Swiss Prime Site Solutions. Le TCFD-Report évalue les effets possibles des risques climatiques (risques physiques et risques de transition) et définit les mesures correspondantes pour gérer ces risques de manière proactive.
- **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 REIDA¹.

1) Méthode des écarts de température cumulés (ETC)

Indices environnementaux selon les KPI REIDA (location- based)

Bilan énergétique standardisé

		2022	2023	2024
		Immeubles	Immeubles	Immeubles
		contrôlés par le	contrôlés par le	contrôlés par le
	Unité	propriétaire	propriétaire	propriétaire
Nombre surface totale de l'immeuble	Biens immobiliers	13	16	15
Nombre surface déterminante de l'immeuble	Biens immobiliers	13	16	15
Surface totale SL ¹	m ² _{SL}	56 601	86 815	85 515
Surface déterminante SL ¹	m ² _{SL}	56 601	86 815	85 515
Surface totale SRE ¹	m ² _{SRE}	64 064	98 138	96 651
Surface SRE déterminante ¹	m ² _{SRE}	64 064	98 138	96 651
Taux de couverture	SRE-%	100	100	100
Consommation d'énergie	MWh / a	4 195	5 500	5 965
Intensité énergétique	kWh / m²_{SRE}	65.5	56.0	61.7
Combustibles	MWh / an (%)	1 846 (44.0%)	2 901 (52.8%)	2 202 (36.9%)
Fioul de chauffage	MWh / an (%)	258 (6.2%)	203 (3.7%)	153 (2.6%)
Gaz de chauffage	MWh / an (%)	1 588 (37.9%)	2 215 (40.3%)	2 049 (34.3%)
Biomasse	MWh / an (%)	0 (0.0%)	484 (8.8%)	0 (0.0%)
Chaleur	MWh / an (%)	1 420 (33.8%)	711 (12.9%)	1 573 (26.4%)
Chauffage local et urbain	MWh / an (%)	598 (14.3%)	477 (8.7%)	410 (6.9%)
Chaleur ambiante	MWh / an (%)	822 (19.6%)	234 (4.3%)	1 163 (19.5%)
Électricité	MWh / an (%)	929 (22.1%)	1 888 (34.3%)	2 191 (36.7%)
Électricité de chauffage / pompe à chaleur	MWh / an (%)	329 (7.8%)	94 (1.7%)	465 (7.8%)
Électricité en général ²	MWh / an (%)	601 (14.3%)	1 794 (32.6%)	1 726 (28.9%)
Part des énergies renouvelables	MWh / an (%)	1 900 (45.3%)	2 483 (45.1%)	3 123 (52.3%)
Part des énergies fossiles	MWh / an (%)	2 096 (50.0%)	2 617 (47.6%)	2 381 (39.9%)
Part des rejets de chaleur / anergie	MWh / an (%)	1 042 (24.8%)	407 (7.4%)	1 313 (22.0%)

1) m²_{SREcalc} par an est la valeur de référence pour les indices d'intensité, les SL ne sont fournies qu'à titre informatif

2) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité du locataire

SL : surface locative, SRE : surface de référence énergétique, PAC : pompe à chaleur

EK LG : Immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : Immeubles contrôlés par les locataires

Bilan des émissions de gaz à effet de serre et des émissions directes de CO₂

		2022	2023	2024
		Immeubles contrôlés par le propriétaire	Immeubles contrôlés par le propriétaire	Immeubles contrôlés par le propriétaire
	Unité			
Émissions de CO₂e	To. CO₂e / an	421	519	474
Intensité des émissions de CO₂e	kgCO₂e / m²_{SRE}	6.6	5.3	4.9
Scope 1	To. CO₂e / an (%)	354 (84.3%)	456 (87.9%)	412 (86.9%)
Fioul de chauffage	To. CO ₂ e / an (%)	-	51 (9.8%)	38 (8.1%)
Gaz de chauffage	To. CO ₂ e / an (%)	-	404 (77.8%)	373 (78.8%)
Biomasse	To. CO ₂ e / an (%)	-	1 (0.2%)	0 (0.0%)
Scope 2	To. CO₂e / an (%)	66 (15.7%)	63 (12.1%)	62 (13.1%)
Chauffage local et urbain	To. CO ₂ e / an (%)	-	18 (3.6%)	16 (3.3%)
Émissions non biogènes ¹	To. CO ₂ e / an (%)	31 (7.4%)	26 (5.1%)	25 (5.3%)
Électricité de chauffage / pompe à chaleur	To. CO ₂ e / an (%)	-	1 (0.2%)	4 (0.9%)
Électricité en général ²	To. CO ₂ e / an (%)	-	17 (3.3%)	17 (3.5%)
Émissions de CO₂ directes (Scope 1)³	To. CO₂ / an	353	453	410
Intensité des émissions de CO₂ directes (Scope 1)³	kgCO₂ / m²_{SRE}	5.5	4.6	4.2

1) Émissions fossiles de la chaleur provenant de l'incinération des déchets (bilan de scope 2)

2) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire

3) Émissions directes de CO₂ : émissions de CO₂ de scope 1 sans autres gaz à effet de serre

CO₂e : équivalent CO₂, PAC : pompe à chaleur

Immeubles contrôlés par le propriétaire : Immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : Immeubles contrôlés par les locataires

Eau

	Unité	2022	2023	2024
Consommation d'eau	m³	11 602	18 481	17 456
Intensité de l'eau	m³ / m²_{SRE}	0.2	0.2	0.2

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie des comptes annuels révisés.

Modification des chiffres clés de 2022 et 2023 par rapport à l'exercice 2023/2024 :

- 2023/2024 : hypothèse : tous les locataires uniques sont des immeubles contrôlés par les locataires (7 immeubles)
- 2024/2025 : affinement selon l'approche « operational-control » de la méthodologie REIDA1. Hypothèse : tous les contrats de location triple net sont des immeubles contrôlés par les locataires (2 immeubles)

1) La distinction entre l'énergie côté propriétaire et côté locataire est effectuée à l'aide de l'approche « operational-control » selon la méthodologie GHGP :
« Qui est responsable de l'achat d'énergie ? »

Projets à succès dans le domaine de la durabilité

Mise en place et établissement d'une organisation pour le contrôle de l'énergie et l'optimisation de l'exploitation

Pour l'ensemble du portefeuille, une organisation pour le contrôle de l'énergie (CE) et l'optimisation de l'exploitation (OE) des différents immeubles a été mise en place par des partenaires externes. La condition préalable à une organisation CE/OE est que tous les immeubles du portefeuille soient équipés d'un compteur à lecture automatique. Les données de consommation sont alors automatiquement saisies dans le système de gestion de l'énergie. Un système CE/OE permet de contrôler les consommations et, le cas échéant, de procéder à des ajustements sur place afin de corriger les écarts. Cela permet de contrôler l'efficacité et de garantir des données énergétiques complètes et exemptes d'erreurs. Les objectifs de durabilité peuvent ainsi être atteints plus rapidement et avec une qualité et une transparence élevées.

Optimisation de l'exploitation basée sur les données dans le marché spécialisé de la Rudolf-Diesel-Strasse

Pour l'immeuble de la Rudolf-Diesel-Strasse à Winterthour, il a été possible d'optimiser de manière ciblée la pompe à chaleur et la machine frigorifique sur la base des données de consommation collectées automatiquement. Les calculateurs techniques ont fait l'objet d'un nouveau réglage sur la base de l'analyse des données. Depuis ce changement, la pompe à chaleur et la machine frigorifique fonctionnent à un niveau plus bas, ce qui a permis d'améliorer considérablement l'efficacité. Depuis l'optimisation, 34 % de consommation d'énergie, soit 100 000 kWh, ont pu être économisés.

Réduction de l'énergie grâce à une optimisation de l'exploitation basée sur les données (p. ex. Rudolf-Diesel-Strasse)

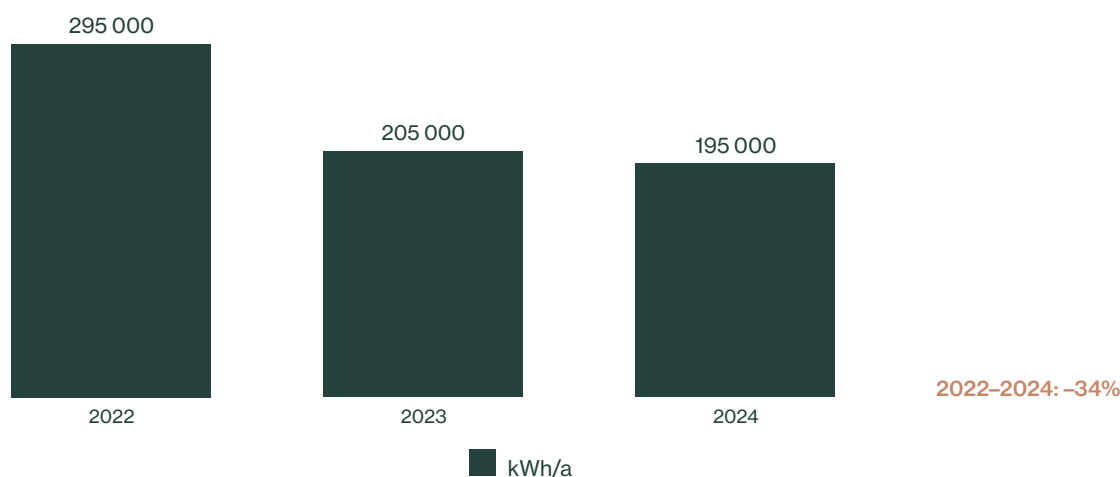




Photo: Via Laveggio 5, 6855 Stabio

Principaux chiffres clés

17

Biens en propriété

2

Acquisitions en 2024/2025

462.8 millions de CHF

Valeur vénale

24.4 millions de CHF

Revenus locatifs [THÉORETIQUES]

27.2 millions de CHF

Ø volume immobilier

117 900 m²

Surface locative

5.4 années

WAULT

29 %

Part de bureaux

35 %

Part des immeubles avec des installations photovoltaïques

52 %

Part des « énergies renouvelables »

5.40 %

Rendement brut (base valeur vénale)

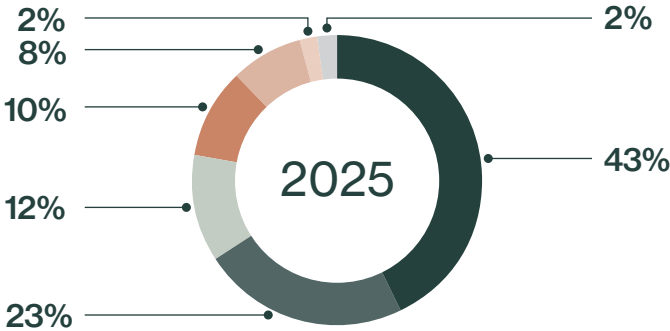
4.54 %

Rendement net (base valeur vénale)

Structure du portefeuille

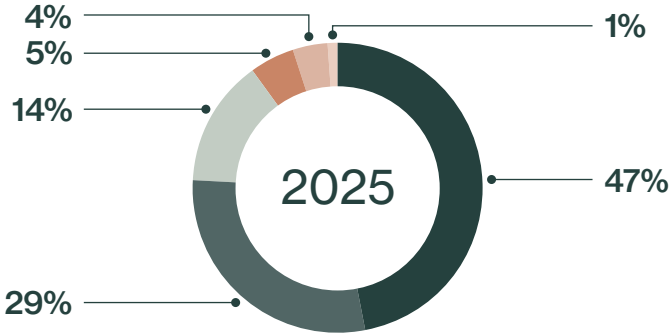
Portefeuille par régions
(sur la base du valeur vénale)

	30.09.2025	30.09.2024
■ Suisse méridionale	43%	45%
■ Zurich	23%	21%
■ Suisse centrale	12%	13%
■ Suisse orientale	10%	10%
■ Suisse du Nord-Ouest	8%	5%
■ Berne	2%	4%
■ Suisse romande	2%	2%



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

	30.09.2025	30.09.2024
■ Commerce de détail	47%	52%
■ Bureau	29%	31%
■ Commerce / industrie	14%	7%
■ Logistique & entrepôts	5%	5%
■ Parking	4%	4%
■ Autres	1%	1%



Compte de fortune

Actifs en CHF	30.09.2025	30.09.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 283 700	2 012 216
Terrains		
– Immeubles d'habitation	0	0
– Immeubles à usage commercial	462 773 000	430 989 000
– 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
Total des terrains	462 773 000	430 989 000
Autres actifs	2 931 019	2 403 513
Fortune totale du fonds	466 987 719	435 404 729
Passifs en CHF	30.09.2025	30.09.2024
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–81 460 000	–125 285 000
Autres engagements à court terme	–9 423 872	–11 397 150
Total des engagements à court terme	–90 883 872	–136 682 150
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–40 000 000	–50 000 000
Autres engagements à long terme	0	0
Total des engagements à long terme	–40 000 000	–50 000 000
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	336 103 847	248 722 579
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–6 616 886	–4 605 321
Fortune nette du fonds	329 486 961	244 117 258

Nombre de parts en circulation	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Nombre au début de la période comptable	2 342 755	2 342 755
Parts émises	779 918	0
Parts rachetées	3 000	0
Nombre à la fin de la période comptable	3 119 673	2 342 755
Valeur d'inventaire nette par part	105.62	104.20
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	244 117 258	243 790 202
Distribution	-11 464 800	-10 308 122
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	77 133 257	0
Résultat total	18 961 245	9 885 179
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	740 000	750 000
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	329 486 961	244 117 258
Indications années antérieures	Fortune nette du fonds	Valeur d'inven- taire par part
30.09.2024	244 117 258	104.20
30.09.2023	243 790 202	104.06
30.09.2022	224 155 040	105.75
Informations sur le bilan en CHF	30.09.2025	30.09.2024
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

		01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Produits en CHF			
Produits des avoirs bancaires et postaux		857	1 508
Loyers		23 909 169	22 731 209
Autres revenus		406 848	4 410
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		1 817 209	0
Total des produits		26 134 082	22 737 127
Charges en CHF			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		–2 336 624	–3 738 703
Autres intérêts passifs		–1461	–731
Entretien et réparations		–643 184	–725 812
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		–1 186 687	–1 593 949
– Frais d'administration	[1]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		–316 113	–313 502
– Impôts sur le bénéfice et le capital		–519 120	–331 110
– Taxes		0	0
Frais d'audit	[2]	–60 883	–66 400
Frais d'estimation		–59 100	–69 040
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		–740 000	–750 000
– Attribution		–880 000	–750 000
– Prélèvement		140 000	0
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds		–2 094 460	–2 057 041
– à la banque dépositaire		–84 682	–72 090
– aux gestionnaires de biens immobiliers		–661 231	–262 968
Autres charges		–233 534	–243 552
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus		0	0
Total des charges		–8 937 078	–10 224 898
Résultat net		17 197 004	12 512 229
Gains et pertes en capitaux réalisés		983 806	434 977
Résultat réalisé		18 180 810	12 947 206
Gains et pertes en capitaux non réalisés		2 792 000	–1 073 000
Modifications des impôts de liquidation		–2 011 565	–1 989 027
Résultat total		18 961 245	9 885 179

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

[2] Dont révision légale TCHF 60.9 (année précédente TCHF 66.4). Aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de révision légal.

Affectation du résultat en CHF	30.09.2025	30.09.2024
Résultat net de la période comptable	17 197 004	12 512 229
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	4 913 450	3 880 721
Résultat disponible pour la répartition	22 110 454	16 392 950
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	15 598 365	11 479 500
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	6 512 089	4 913 450



Photo: Avenue J.-J. Rousseau, 2000 Neuchâtel

Annexe

	30.09.2025	30.09.2024
Chiffres clés		
Taux de perte sur loyer	1.82%	1.50%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénale ¹	26.25%	40.67%
Rendement sur distribution	4.44%	4.88%
Coefficient de distribution	86.96%	86.56%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	79.37%	76.25%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	0.72%	0.63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER_{REF} MV)	1.10%	1.17%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.90%	4.05%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.38%	3.11%
Agio/Disagio	6.52%	-3.55%
Performance ²	18.96%	0.06%
Rendement du placement	6.36%	4.56%

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

2) Calcul basé sur les cours bid

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.

Pour les biens évalués par PwC, le taux d'actualisation pondéré par les valeurs de marché au 30 septembre 2025 est de 3.41 %. Le taux de capitalisation moyen, pondéré par les valeurs de marché, est de 3.41 % au 30 septembre 2025.

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

Inventaire des immeubles au 30.09.2025

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles à usage commercial	463 450 000	100.0%	462 773 000	100.0%	23 891 469	100.0%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Total	463 450 000		462 773 000		23 891 469	



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 cible¹	Pertes de loyers¹	Revenus bruts¹ (revenu locatif net)	Rendement brut (base valeur vénale)	
Immeubles à usage commercial									
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	Propriété exclusive (100%)	7 453 000	7 242 000	490 506	-0.0%	490 506	6.8%	
Bedano, Via d'Argine 3	2002 / 2010	Propriété exclusive (100%)	21 110 000	17 268 000	1 093 314	7 4000.7%	1 085 914	6.3%	
Berthoud, Emmentalstrasse 14		vendu	-	-	417 753	8 7992.1%	408 954		
Dietikon, Kirchstrasse 20		vendu	-	-	315 820	2 4700.8%	313 350		
Dietikon, Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	1962	Propriété exclusive (100%)	31 101 000	31 234 000	528 149	13 3452.5%	514 804	5.1%	
Grancia, Via Cantonale	1991 / 2004	Propriété exclusive (100%)	88 296 000	90 455 000	6 916 948	142 2442.1%	6 774 704	7.6%	
Lucerne, Luzernerstrasse 86, 88	1986	Propriété en copropriété (99%)	22 998 000	23 310 000	1 122 548	106 4289.5%	1 016 121	4.8%	
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1929	Propriété exclusive (100%)	8 294 000	10 045 000	508 271	-0.0%	508 271	5.1%	
Oberbüren, Buchental 4	1990	Propriété exclusive (100%)	28 728 000	28 147 000	1 581 810	-0.0%	1 581 810	5.6%	
Schwytz, Oberer Steisteg 18, 20	1988	Propriété exclusive (100%)	10 314 000	9 736 000	612 046	-1 332-0.2%	613 378	6.3%	
Soleure, Hauptgasse 59	1963	Propriété exclusive (100%)	19 500 000	20 484 000	815 753	-0.0%	815 753	4.0%	
St. Gall, Rorschacher Strasse 63	1960	Propriété exclusive (100%)	9 404 000	9 181 000	362 947	-0.0%	362 947	4.0%	
Stabio, Via Laveggio 4	2010	Propriété exclusive (100%)	80 258 000	78 718 000	3 401 256	-0.0%	3 401 256	4.3%	
Stabio, Via Laveggio 5	2008 / 2019	Propriété exclusive (100%)	10 245 000	9 979 000	432 000	-0.0%	432 000	4.3%	
Steinhausen, Chollerstrasse 21, 23	1990	Propriété exclusive (100%)	25 185 000	23 046 000	1 147 222	76 5516.7%	1 070 672	5.0%	
Thoune, Bälliz 7	1900	Propriété exclusive (100%)	11 460 000	10 728 000	479 795	-0.0%	479 795	4.5%	
Untersiggenthal, Schiffmühlestrasse 34a–b	2010 / 2020	Propriété exclusive (100%)	16 433 000	16 734 000	264 075	-0.0%	264 075	4.7%	
Winterthour, Marktgasse 3	1969	Propriété exclusive (100%)	19 744 000	20 033 000	631 213	-0.0%	631 213	3.2%	
Winterthour, Rudolf-Diesel-Strasse 20	2019	Propriété exclusive (100%)	52 927 000	56 433 000	3 232 161	106 2133.3%	3 125 948	5.7%	
Total global			463 450 000	462 773 000	24 353 586	462 117²1.9%	23 891 469²	5.4%	

1) Non annualisé
2) Sans correction de valeur forfaitaire de CHF 17700

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement		30.09.2025	
		effectif	maximal
a) Rémunérations versées à la direction du fonds			
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		2.97%	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		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		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		2.50%	2.50%
b) Rémunérations versées à la banque dépositaire			
Commission pour la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des transactions de paiement du fonds immobilier et les autres tâches énoncées au § 4 du contrat du fonds sur la base de la fortune totale du fonds		0.03%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs		aucune	aucune

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		30.09.2025
Achats d'immeubles		0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles		4 250 000

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans		30.09.2025
1 à 5 ans		40 000 000
Plus de 5 ans		0

Placements		30.09.2025
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		462 773 000
Total des placements		462 773 000

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes (au 30.09.2025)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'inté- rêt
	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%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2023	28.11.2025	35 000 000	1.92%
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%
Total			121 460 000	1.40%

Hypothèques expirées et avances fixes (01.10.2024–30.09.2025)

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'inté- rêt
	du	au		
Avance fixe	30.07.2024	30.10.2024	20 000 000	1.89%
Avance fixe	30.08.2024	30.10.2024	29 900 000	1.76%
Avance fixe	30.09.2024	30.10.2024	15 000 000	1.70%
Avance fixe	30.09.2024	31.10.2024	43 385 000	1.75%
Avance fixe	30.09.2024	31.10.2024	2 000 000	1.71%
Avance fixe	31.10.2024	29.11.2024	40 885 000	1.80%
Avance fixe	30.10.2024	29.11.2024	20 000 000	1.65%
Avance fixe	31.10.2024	29.11.2024	2 000 000	1.65%
Avance fixe	30.10.2024	29.11.2024	19 900 000	1.76%
Avance fixe	30.11.2024	20.12.2024	43 885 000	1.53%
Avance fixe	30.11.2024	20.12.2024	19 500 000	1.77%
Avance fixe	30.11.2024	20.12.2024	19 900 000	1.70%
Avance fixe	07.12.2024	06.01.2025	12 000 000	1.93%
Avance fixe	07.01.2025	30.01.2025	3 100 000	1.44%
Avance fixe	21.12.2024	31.01.2025	19 500 000	1.60%
Avance fixe	21.12.2024	31.01.2025	19 900 000	1.39%
Avance fixe	06.01.2025	28.02.2025	8 900 000	1.35%
Avance fixe	31.01.2025	28.02.2025	4 600 000	1.48%
Avance fixe	20.12.2024	28.02.2025	1 000 000	1.37%
Avance fixe	21.12.2024	28.02.2025	43 385 000	1.35%

Type de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'inté- rêt
	du	au		
Avance fixe	31.01.2025	28.03.2025	11 900 000	1.33%
Avance fixe	30.01.2025	28.03.2025	3 100 000	1.33%
Avance fixe	31.01.2025	28.03.2025	19 900 000	1.35%
Avance fixe	28.02.2025	28.03.2025	53 285 000	1.25%
Avance fixe	28.02.2025	28.03.2025	3 100 000	1.36%
Avance fixe	05.03.2025	28.03.2025	2 500 000	1.26%
Avance fixe	28.03.2025	01.04.2025	13 785 000	1.14%
Avance fixe	30.09.2024	30.09.2025	15 000 000	1.45%
Avance fixe	02.05.2025	30.05.2025	1 500 000	1.06%
Avance fixe	30.05.2025	27.06.2025	1 500 000	1.06%
Avance fixe	02.06.2025	27.06.2025	11 900 000	1.02%
Avance fixe	27.06.2025	30.07.2025	10 900 000	0.85%
SARON	30.06.2025	31.07.2025	1 500 000	0.85%
SARON	01.07.2025	31.07.2025	30 560 000	0.85%
SARON	31.07.2025	31.08.2025	32 060 000	0.85%
SARON	30.07.2025	29.08.2025	9 900 000	0.85%
SARON	29.08.2025	29.09.2025	30 060 000	0.85%
Avance fixe	29.08.2025	29.09.2025	11 900 000	0.80%
Avance fixe	29.09.2025	30.09.2025	7 400 000	0.80%

Achats et ventes d'immeubles (au 30.09.2025)

Achats

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Valeur vénale
Dietikon , Moosmattstrasse 9, Silberstrasse 10	Immeuble à usage commercial	31 234 000
Untersiggenthal , Schiffmühlestrasse 34a-b	Immeuble à usage commercial	16 734 000
Total		47 968 000

Ventes

Lieu, adresse	Type de bâtiment	Prix de vente
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	Immeuble à usage commercial	8 700 000
Dietikon , Kirchstrasse 20	Immeuble à usage commercial	17 350 000
Total		26 050 000

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Locataire	Lieu de l'immeuble	Part en % des recettes locatives
Coop Genossenschaft	Grancia, Lucerne, Oberbüren, Winterthour (Rudolf-Diesel-Str.)	17.8%
VF International Sagl	Grancia, Stabio	16.4%
C&A Mode AG	Grancia, Soleure	5.3%

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

Au cours de la période comptable, les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds et publiées sur la plateforme électronique « www.swissfunddata.ch », organe de publication du fonds immobilier :

- Publication le 16 janvier 2025 : contrat de fonds en vigueur à compter du 1^{er} avril 2025 remplaçant le contrat de fonds du 9 janvier 2024 ; adaptations de la politique d'investissement (suppression de la restriction d'investissement dans des immeubles spéciaux et adaptations correspondantes aux §8, ch. 2a et §15, ch. 4).
- Publication le 25 août 2025 : nouveau contrat de fonds (entrée en vigueur prévue le 9 décembre 2025) : adaptations dans le cadre de l'extension du cercle d'investisseurs aux investisseurs non qualifiés avec l'intention de coter le fonds immobilier à la SIX Swiss Exchange.
- En outre, une adaptation du prospectus a eu lieu le 6 octobre 2024 en raison de la fusion de la direction du fonds avec Fundamenta Group Immobilien Holding AG, ainsi que des adaptations y afférentes au niveau de la direction, de l'adresse de la direction et de la précision des services qu'elle fournit.

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.

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

30 septembre 2025

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2025

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 30.09.2025.

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, 17 biens immobiliers font partie du portefeuille de SPSS IF Commercial à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 01.10.2024 au 30.09.2025, deux immeubles ont été acquis et deux immeubles ont été vendus. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, cinq immeubles ont été inspectés 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 30.09.2025 est de 3.41%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2025 est de 3.41%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de SPSS IF Commercial au 30.09.2025 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF462'773'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
SPSS IF Commercial	17	462'773'000	3.41%	3.41%

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

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 30-40) du fonds de placement Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial - comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2025, 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 2024/2025

- 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

Zurich, le 18 novembre 2025



Swiss Prime Site
Solutions

REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tél. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss