



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

funddistribution@sps.swiss

Fonds de placement commercial

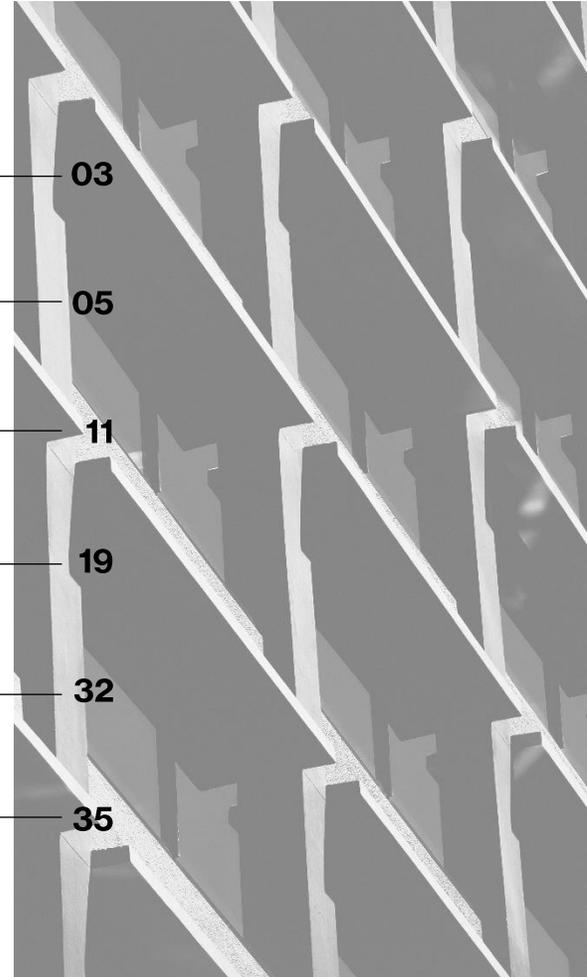
PAR SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

Octobre 2021



Sommaire

01 RÉSUMÉ	03
02 QUI EST SWISS PRIME SITE SOLUTIONS?	05
03 FONDS DE PLACEMENT COMMERCIAL	11
04 PORTEFEUILLE DE LANCEMENT	19
05 ÉMISSION	32
ANNEXES	35





Résumé



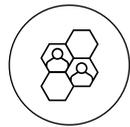
01



Résumé

FONDS DE PLACEMENT COMMERCIAL SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

Focalisation du placement: immeubles commerciaux Suisse Core/Core+



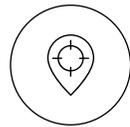
EXPERTISE DE LONGUE
DATE EN GESTION
IMMOBILIÈRE
(durée moyenne de l'expérience de
l'équipe de gestion)

> 15 ans



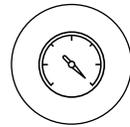
PORTEFEUILLE DE
LANCEMENT
SÉCURISÉ
(en CHF)

env. 80 mio



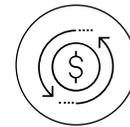
MODÈLE DE
TARIFICATION ATTRACTIF
(statique versus dynamique)

Dynamique



RENDEMENT BRUT
DU PORTEFEUILLE DE
LANCEMENT
(état 10/2021)

5.1%



COTATION EN BOURSE
PLANIFIÉE
(SIX Swiss Exchange)

dans 3 à 5 ans



BIENS IMMOBILIERS
DANS LE PIPELINE
(pour la plus grande part en
exclusivité, état 10/2021)

env. 180 mio

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS



TRACK RECORD
(actifs sous gestion en
CHF)

3.35 mia



VOLUME DE TRANSACTIONS
(EN CHF PAR AN)

> 500 MIO



NOMBRE DE
COLLABORATEURS
(état 10/2021)

30



DÉVELOPPEMENTS DE
PROJETS
(en CHF)

600 mio



Qui est Swiss Prime Site Solutions?



02



Anastasius Tschopp

Chief Executive Officer

*> 20 ans d'expérience
professionnelle*



Fabian Linke

Head Business Development

*> 15 ans d'expérience
professionnelle*

«LE FONDS DE PLACEMENT COMMERCIAL QUE NOUS VOUS PROPOSONS EST UN INVESTISSEMENT ATTRACTIF DANS DES SITES DE GRANDE VALEUR ET DES PROPRIÉTÉS DE PREMIER ORDRE PRÉSENTANT UN PROFIL RISQUE/RENDEMENT TRÈS ÉQUILIBRÉ GARANTI PAR LA RÉPUTATION DE QUALITÉ DE SWISS PRIME SITE.»



Maximilian Hoffmann

CIO Funds

*> 15 ans d'expérience
professionnelle*



Samuel Bergstein

Head Acquisition Funds

*> 15 ans d'expérience
professionnelle*



Swiss Prime Site Solutions:

3 DIVISIONS

«NOUS DÉVELOPPONS ET GÉRONNS DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT ET DES PRESTATIONS SUR MESURE POUR LE SECTEUR IMMOBILIER.»



FONDS

DIRECTION DE FONDS SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

- Autorisation de la FINMA pour le lancement de fonds
- Direction d'entreprise et gestion de fortune de produits de fonds:
 - Gestion complète de portefeuilles et d'actifs
 - Gestion des transactions immobilières
 - Gestion de la construction et développement de projets
 - Tenue de la comptabilité des fonds

- Réalisation d'augmentations de capital et suivi des investisseurs

Produit: Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial



FONDATION DE PLACEMENT

FONDATION DE PLACEMENT SWISS PRIME (SUISSE / EUROPE)

- Direction d'entreprise et conseils en matière d'investissement de produits de placement collectifs pour fonds de pension suisses:
 - Gestion complète de portefeuilles et d'actifs
 - Gestion des transactions immobilières
 - Gestion de la construction et développement de projets
 - Tenue de la comptabilité des immobilisations

- Réalisation d'augmentations de capital et suivi des investisseurs

Produits: SPF Immobilier Suisse, SPF Living+ Europe



SERVICES IMMOBILIERS

SERVICES IMMOBILIERS

- Conseils en matière d'investissement pour des clients tiers avec ou sans fonction de direction:
 - Gestion complète de portefeuilles et d'actifs
 - Gestion des transactions immobilières
 - Gestion de la construction et développement de projets
 - *En option:* Tenue de la comptabilité des immobilisations
- Conseil en gestion immobilière sur la base de projets



La durabilité chez Swiss Prime Site



Créer de la valeur de manière durable



Nos activités créent de la valeur de manière durable.

Dans ce contexte, nous affichons en toute transparence avec quelles ressources nous travaillons et comment nous les utilisons de manière ciblée.



Swiss Prime Site a pour objectif d'optimiser la chaîne de valeur via son modèle d'affaires en fonction de six facteurs déterminants appelés «capitaux»:

- Parties prenantes
- Finances
- Infrastructure
- Innovation
- Ecologie
- Collaborateurs



La durabilité, partie intégrante de Swiss Prime Site Solutions

Créer de la valeur de manière durable



Processus

- Contrôle des acquisitions
- Stratégie immobilière
- Rénovation / activité de construction



Optimisation des bâtiments

- Monitoring
- Réduction des émissions de CO₂
- Optimisation de l'efficacité énergétique



Benchmarking / certification

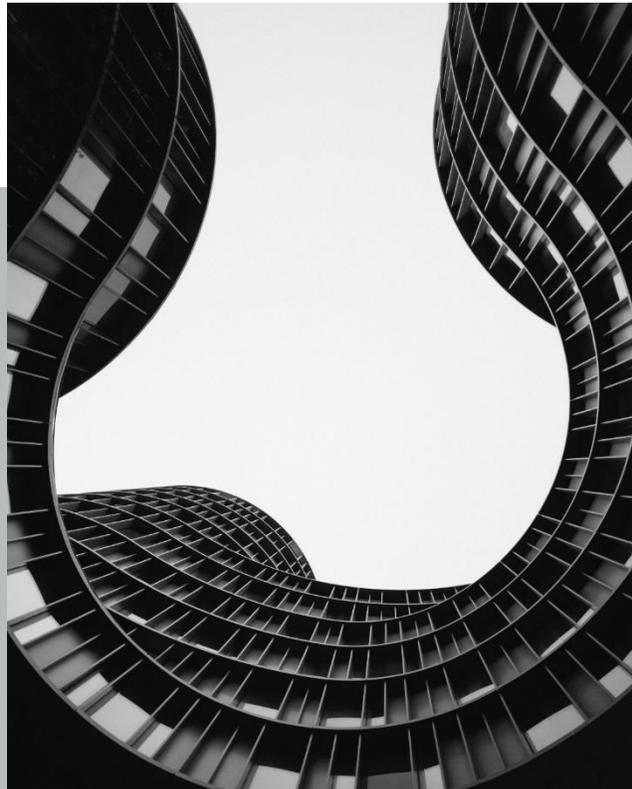
- Normes de durabilité telles que certifications de bâtiments (Minergie, SNBS, ESI, etc.)
- Benchmarking de portefeuille possible notamment via GRESB





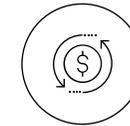
Offre commerciale unique de Swiss Prime Site Solutions

«Prenez part au succès des Swiss Prime Site Solutions en bénéficiant de notre vaste savoir-faire, de notre accès au marché exceptionnel et de notre haut niveau d'expertise en matière de gestion d'actifs.»



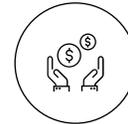
SUIVI DE LONGUE DATE

Construction de portefeuilles dynamique, émissions réussies et excellentes relations clients



EXCELLENT ACCÈS AU MARCHÉ

Un réseau présent dans toute la Suisse promettant un accès à des transactions sur le marché ou hors marché



PURE PLAYER

Swiss Prime Site Solutions comme prestataire focalisé exclusivement sur le secteur immobilier. Avec une concentration distincte sur les trois divisions



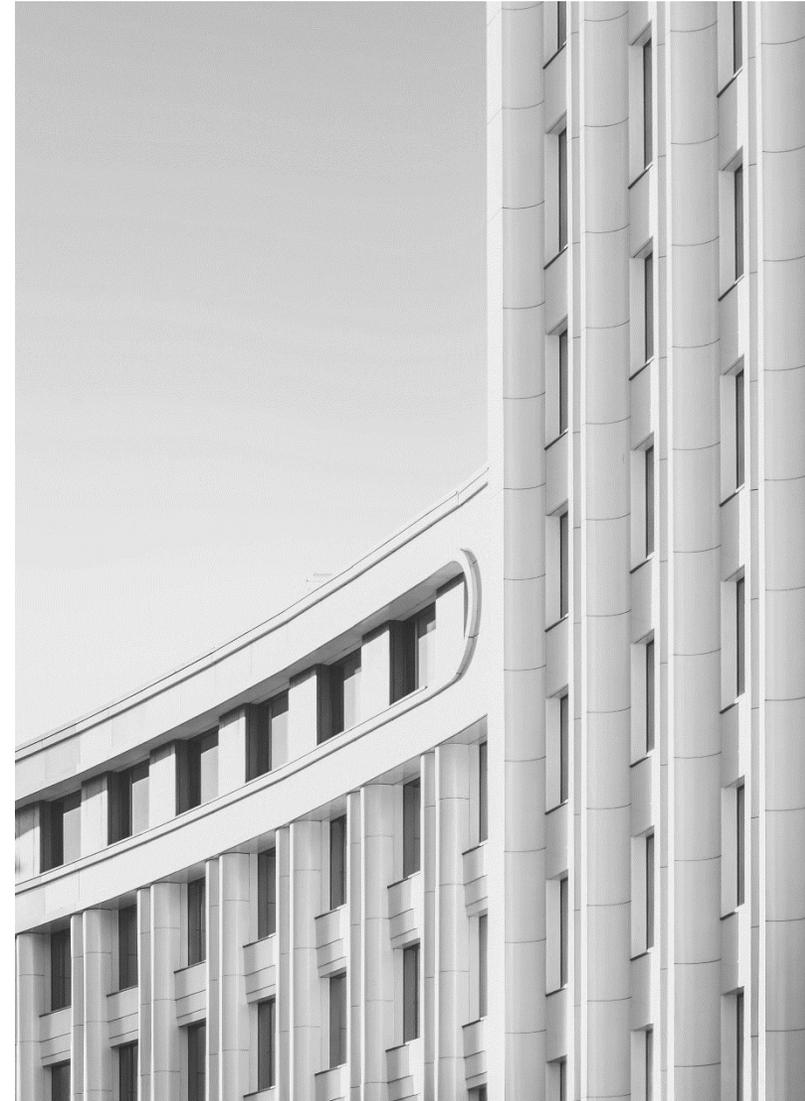
GESTION EXPÉRIMENTÉE

Des collaborateurs hautement qualifiés jouissant d'une longue expérience professionnelle



Fonds de placement commercial

Lancement du
1^{er} fonds immobilier de
Swiss Prime Site Solutions

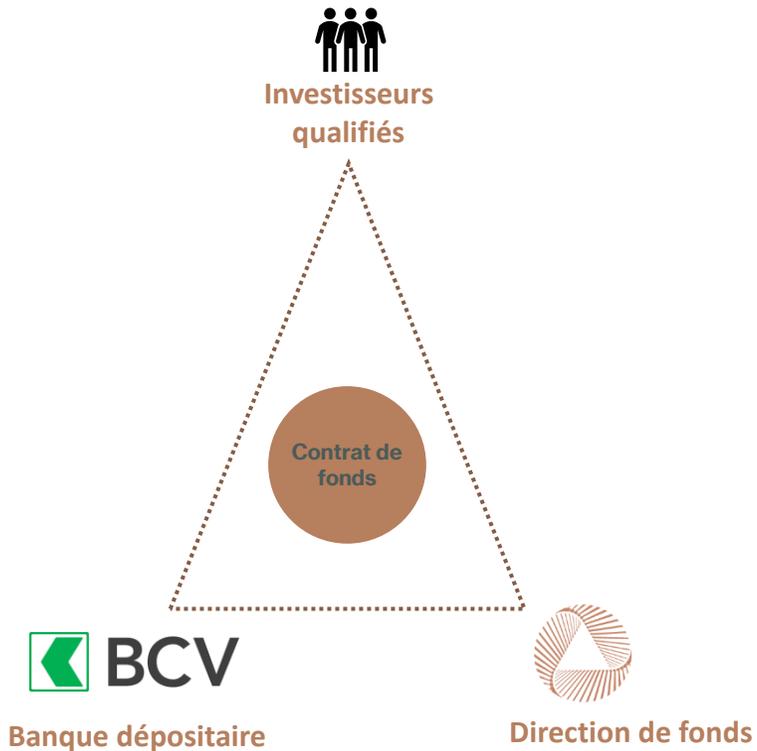


03



Mise en place de la meilleure qualité répondant à des exigences professionnelles

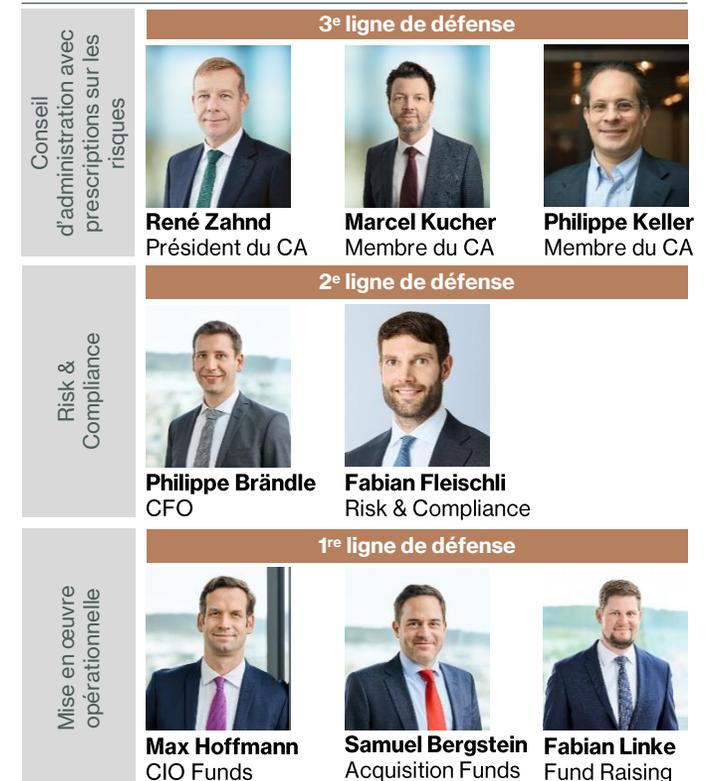
CONSTRUCTION DU FONDS (FCP)



PARTENAIRES EXTERNES



ORGANISATION INTERNE





Attractivité pour le groupe cible

BÉNÉFICIER DE L'OFFRE COMMERCIALE UNIQUE DE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

- **Savoir-faire et expérience de Swiss Prime Site**
Mise à disposition de notre savoir-faire et d'une gamme de prestations de premier choix d'un seul tenant
- **Structures organisationnelles professionnelles**
Processus bien établis résolument axés sur nos clients
- **Excellent accès au marché**
Accès à des possibilités de transactions sur le marché ou hors marché aux profils rendement-risque attractifs

LANCEMENT INITIAL DU FONDS DE PLACEMENT COMMERCIAL SPSS SOLUTIONS

- **Lancement initial**
Swiss Prime Site Solutions avec l'ouverture du premier fonds immobilier
- **Accès sans prime**
Lancement initial du fonds sur la base de la valeur nette d'inventaire (VNI)
- **Entrée en bourse visée**
Négociation quotidienne via OTC. Entrée en bourse prévue du fonds de placement commercial SPSS à la SIX Swiss Exchange dans les 3 à 5 ans

GRANDE ATTRACTIVITÉ À TRAVERS SA DIVERSIFICATION ET SA RENTABILITÉ

- **Portefeuille équilibré**
Accès exclusif à un portefeuille initial attractif et diversifié au profil rendement-risque équilibré
- **Retour sur investissement attractif**
Rendement de placement visé à long terme de 4.5% à 5.5% par an
- **Structure de coûts attractive**
Modèles tarifaires dynamiques et calculés en fonction du volume – avec comme objectif à moyen terme un $TER_{REF}GAV$ d'environ 0.70%



Stratégie de placement: Fonds de placement commercial

STRATÉGIE DE PLACEMENT CORE+

Optique du placement

Concentration sur des immeubles commerciaux situés dans des zones attractives (approche «ABBA»¹) en Suisse

Diversification des locataires

Haut degré de diversification des locataires disposant d'une notation de crédit et d'une réputation élevées

Type de propriété

Propriétés détenues directement

Augmentation de la valeur

Potentiel de valorisation à travers l'évolution des ressources

Flux de trésorerie

Flux de trésorerie stables avec taux de vacance faibles

CARACTÉRISTIQUES D'INVESTISSEMENT

Caractéristique	Fourchette
Part de bureaux et commerces	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Part de vente au détail	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Part de biens immobiliers spéciaux ²	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Terrains à bâtir ³	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Volume cible 2024	CHF 1 mia
Objectif rendement de dividende	3.0% à 3.5% par an
Objectif rendement de placement	4.5% à 5.5% par an
Taux de financement externe	20 à 30% (à long terme)

¹ ABBA: stratégie consistant à investir dans des villes A en zone B et dans des villes B en zone A

² immeubles à usage public, hôpitaux, écoles, logistique, industrie légère, etc.

³ y compris les bâtiments voués à la démolition et les bâtiments en cours de construction (conformément au § 8, ch. 2, let. a) point vi du contrat de fonds)



Construction prévue du portefeuille

Portefeuille initial attractif

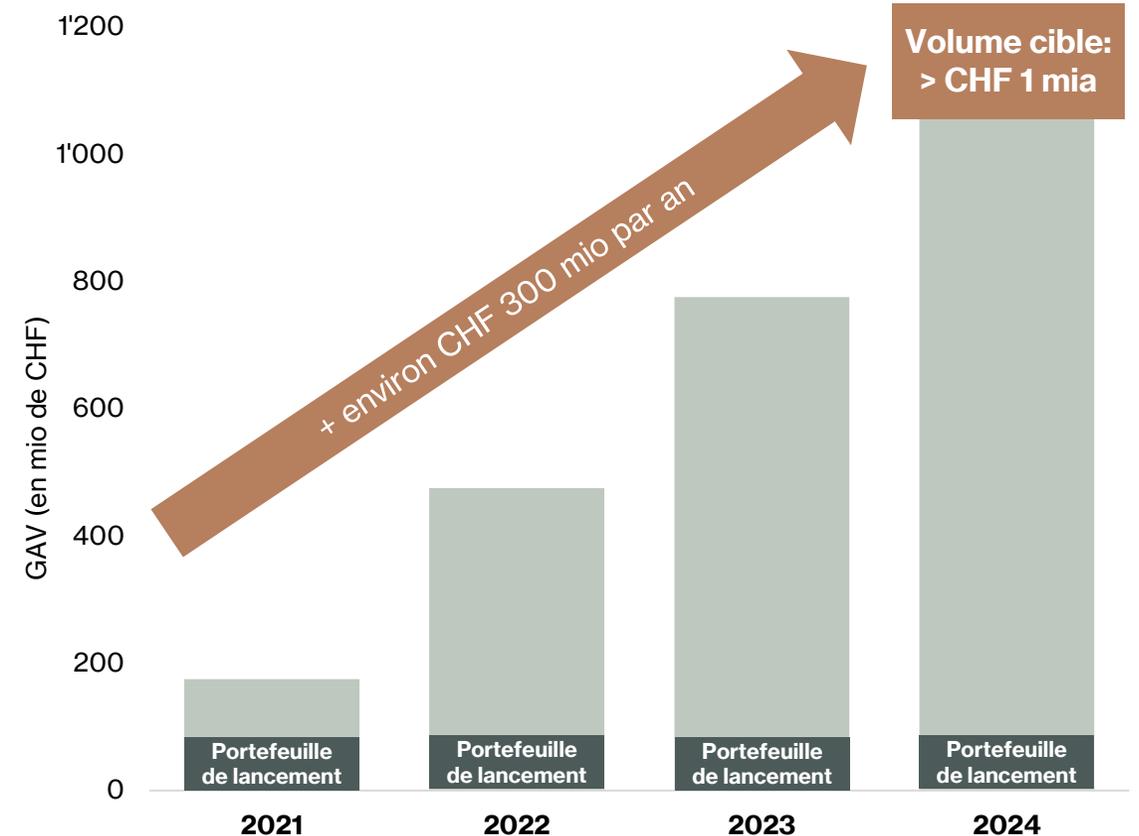
- Portefeuille de lancement attractif d'env. CHF 80 mio garanti et propriété exclusive de Swiss Prime Site
- Autorisation exceptionnelle d'exécution de la transaction entre parties liées obtenue de la FINMA

Croissance de portefeuille dynamique

- En raison d'un excellent accès à des transactions sur le marché ou hors marché, un volume cible de CHF 1 mia est visé d'ici à 2024.
- Un volume d'achat annuel d'env. CHF 300 mio est visé.

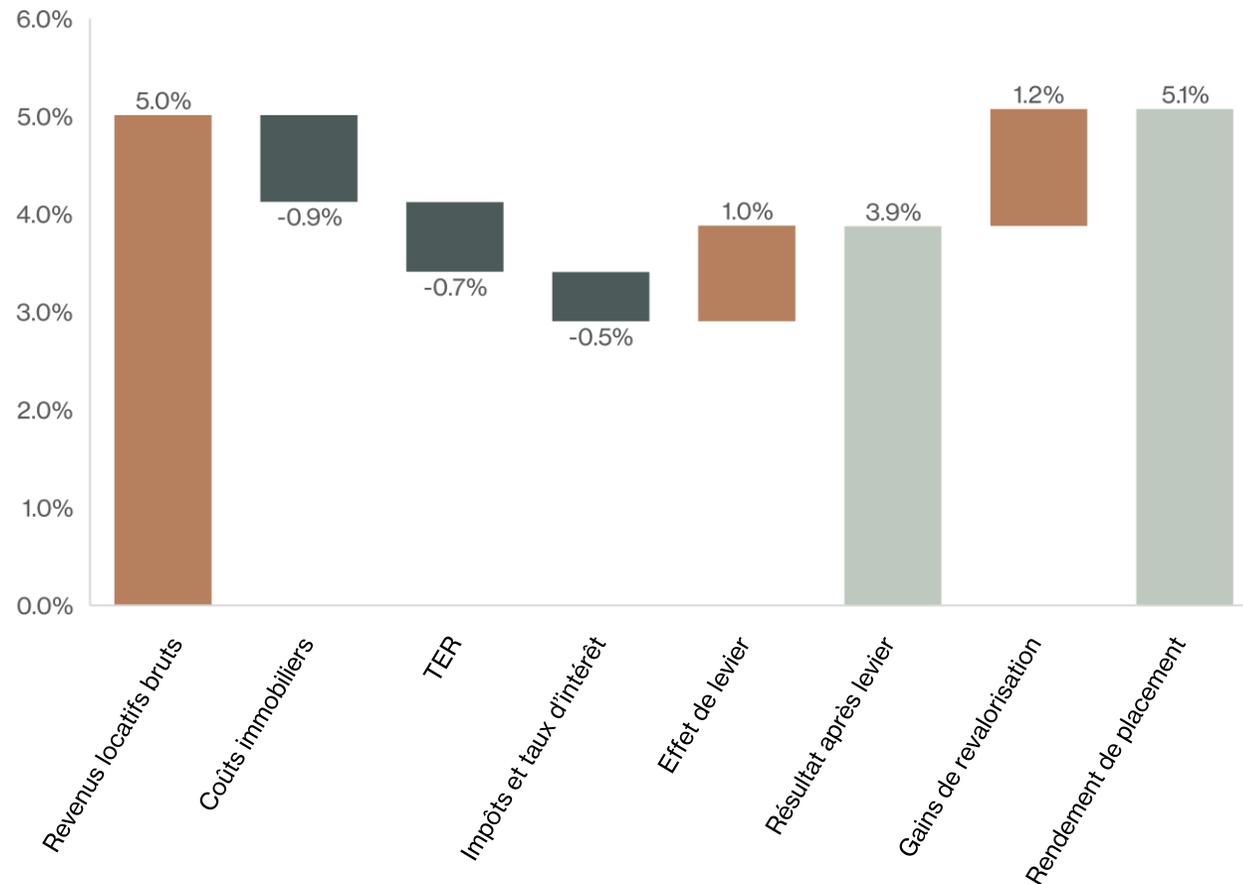
Durée du fonds illimitée

- Chaîne de valeur à long terme et durable avec durée illimitée





Calcul du rendement de placement et du rendement cible attendus



Données de base pour le calcul du rendement cible

- Hypothèse sur la base du *portefeuille de lancement*
- Apport des valeurs empiriques des coûts immobiliers
- Approche du $TER_{REF}GAV$ visé
- Taux de capital de tiers de 25%
- Potentiel de revalorisation de 1.2%

Fourchette

- A travers son comportement d'investissement anticyclique et l'identification et la mise en œuvre de potentiels de création de valeur, le *Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial* vise un rendement de dividende et de placement attractif:

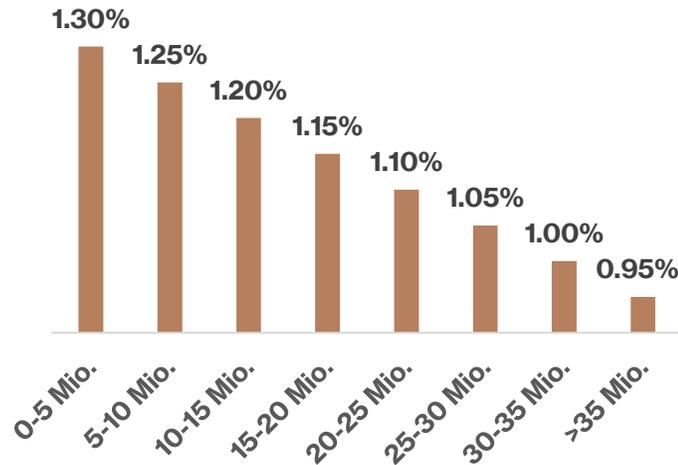
- **Objectif rendement de dividende: 3.0% à 3.5% par an**
- **Objectif rendement de placement: 4.5% à 5.5% par an**

Remarque: il s'agit d'un calcul simplifié basé sur les hypothèses mentionnées plus haut. Ce calcul ne constitue pas une promesse de rendement pour l'avenir.



Structure de coûts attractive

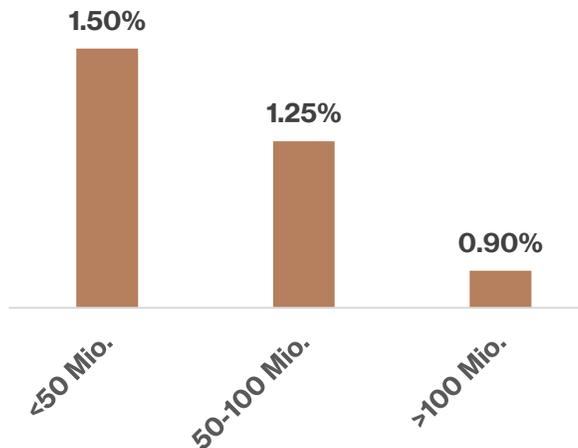
COMMISSION D'ÉMISSION¹



Avantage investisseur:

Commission d'émission dégressive en fonction de l'augmentation du volume de souscription

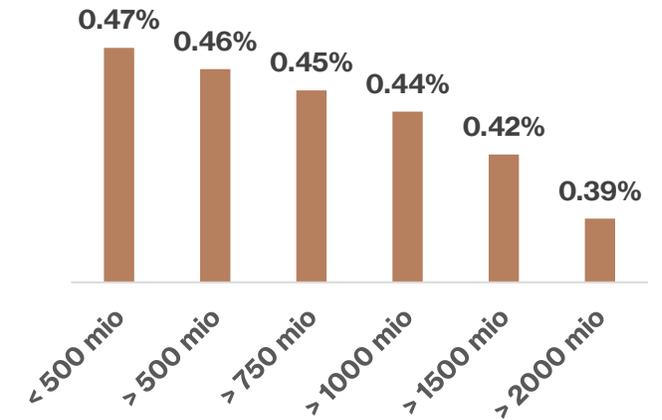
FRAIS DE TRANSACTION² (% du prix d'achat)



Avantage investisseur:

Différenciation des frais de transaction pour améliorer la performance

FRAIS DE GESTION³ (% des actifs sous gestion)



Avantage investisseur:

Charge relative plus faible lors de la croissance du fonds pour renforcer la performance



- **Nette situation gagnant-gagnant visée avec nos investisseurs**
- **Modèle tarifaire dynamique innovant**

¹ Lors de la phase de lancement du fonds, une remise sera accordée sur la commission d'émission (en plus de la dégressivité sur les volumes de souscription plus élevés) en cas d'engagement de souscription ferme avant le début de la période de souscription (pré-engagements), et à condition que les parts concernées soient ensuite entièrement libérées (conditions préférentielles pour le soutien lors de la phase de lancement). Dans le cas d'une éventuelle sursouscription (max. CHF 250 mio), les pré-engagements seront entièrement alloués.

² Frais de transaction sur le prix d'achat / de vente par propriété

³ Frais de gestion sur la valeur totale des actifs immobilisés du fonds calculée sur une base semestrielle



Données techniques de base

RÉSUMÉ

Stratégie de placement: Core+

- **Concentration** sur les immeubles de commerces situés dans des zones attractives (approche «ABBA»¹) en Suisse
- **Haut degré de diversification des locataires** disposant d'une notation de crédit et d'une réputation élevées
- **Propriété directe**
- **Potentiel de valorisation** à travers l'évolution des ressources
- **Flux de trésorerie stables** avec taux de vacance faibles
- **Protection contre l'inflation** en raison de contrats de location indexés

Données techniques de base

Désignation du fonds	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial
N° de valeur/ISIN	113 909 906/CH1139099068
Utilisation des produits	Distribution
Durée du fonds	Illimitée
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (Art. 25 et suivants de la LPCC)
Détention de la propriété	Les propriétés sont détenues directement, ce qui confère aux investisseurs imposables un avantage fiscal
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Expert en estimation permanent	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Direction du fonds et gestion d'actifs	Swiss Prime Site Solutions AG (réglementée par la FINMA)
Négociabilité	Négociation quotidienne via OTC (auprès de la BCV / de PropertyMatch)
Rachat de parts du fonds	A la fin de l'exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois
Exercice comptable	Du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Monnaie du fonds	CHF
Volume prévu du fonds	> CHF 1 mia

¹ ABBA: stratégie consistant à investir dans des villes A en zone B et dans des villes B en zone A



Portefeuille de lancement



04

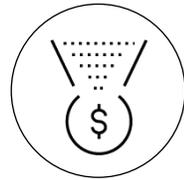


Données de base du portefeuille de lancement



NOMBRE D'IMMEUBLES

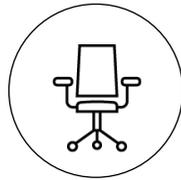
7



LOYER CIBLE PAR AN

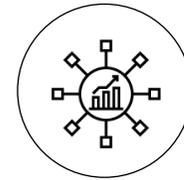
4.1

mio de CHF



RENDEMENT BRUT¹

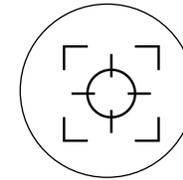
5.1%



SURFACE LOCATIVE
TOTALE

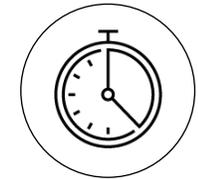
23 181

m²



TAUX DE VACANCE PAR
AN

1.3%



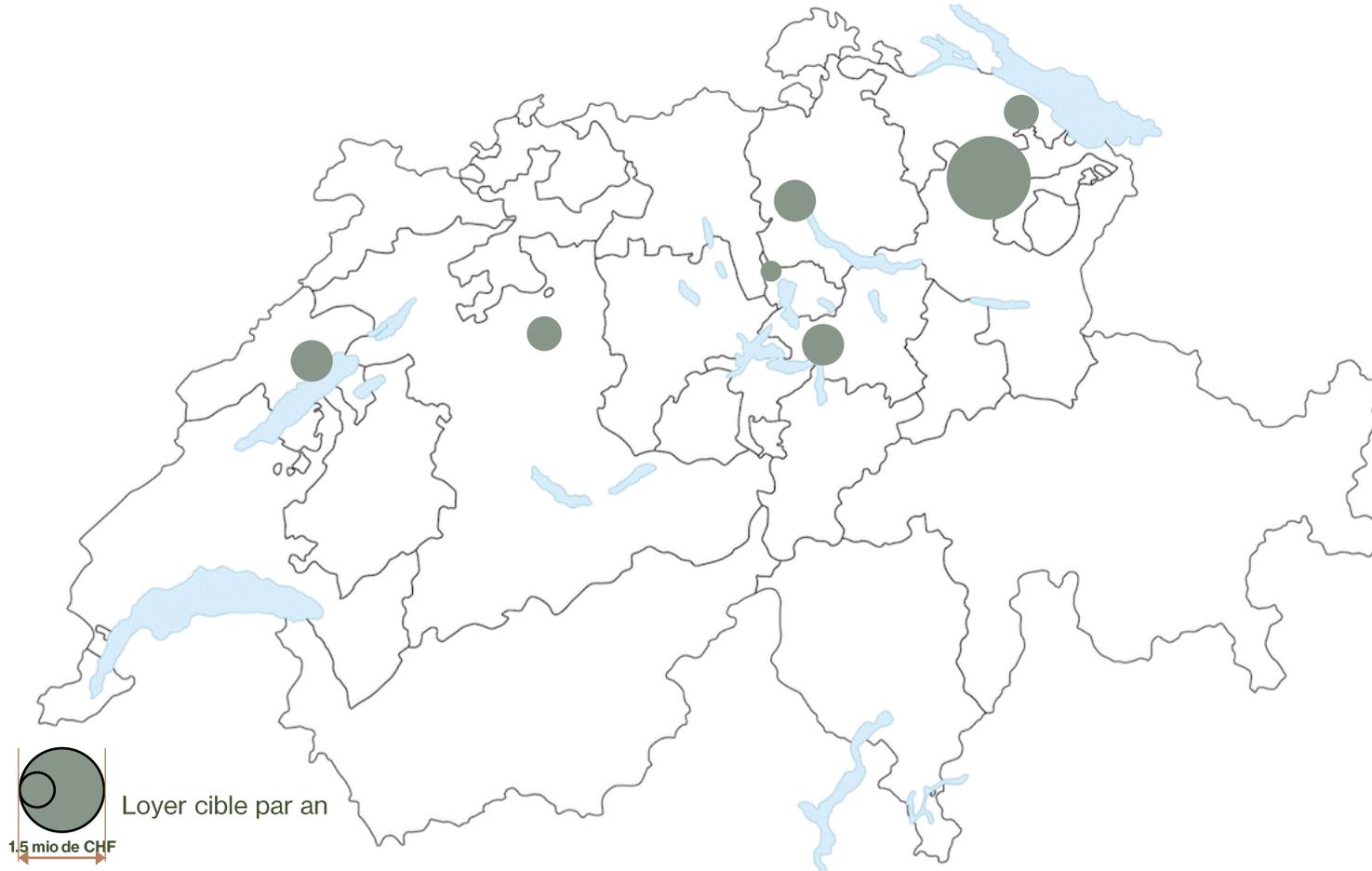
DURÉE DE LOCATION Ø
RESTANTE
(WALVT)

6.1

ans

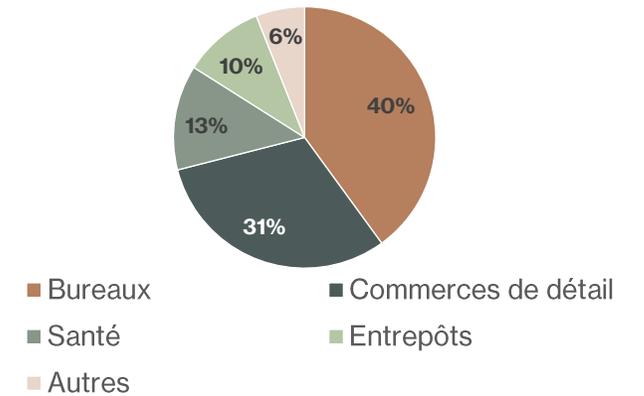


Aperçu du portefeuille par région

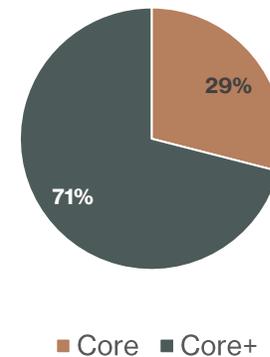


¹ En % du loyer cible par an

Type d'usage¹



Catégories d'emplacements



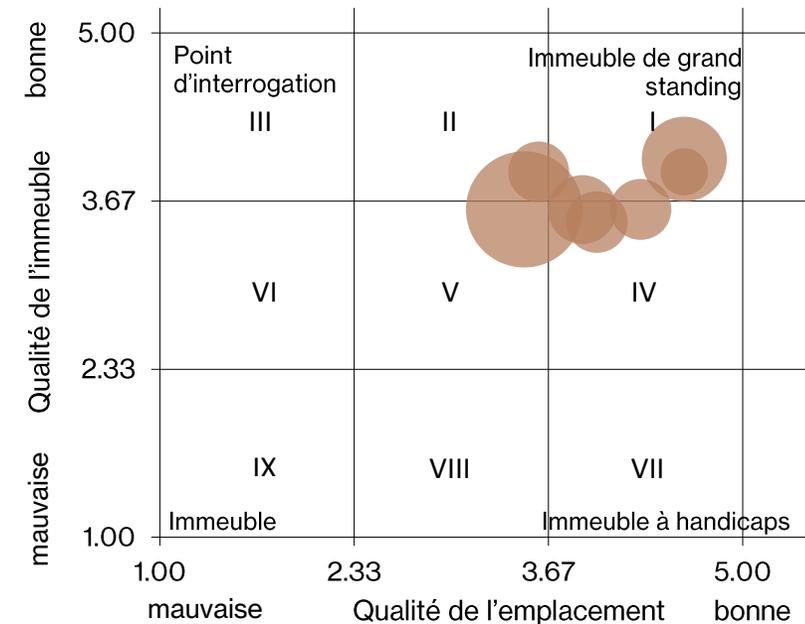


Qualité des emplacements et des immeubles

PORTEFEUILLE DE LANCEMENT AVEC PROFIL RISQUE/RENDEMENT ATTRACTIF

- **Qualité élevée et situation exceptionnelle**
Tous les immeubles du portefeuille de lancement se situent dans les 4 quadrants supérieurs d'après l'estimation effectuée par Wüest Partner.
- **Large diversification**
Les 7 immeubles sont localisés dans toute la Suisse et présentent une large diversification en matière d'affectation commerciale et de locataires.
- **Contrats de location à long terme et grande stabilité**
Le portefeuille de lancement convainc par un taux de vacance faible de 1.3% pour un WAULT¹ > 6 ans.

GRANDE ATTRACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE DE LANCEMENT DANS LES QUADRANTS SUPÉRIEURS



¹ Weighted Average of Unexpired Lease Terms = durée résiduelle moyenne pondérée des baux



Données de base du portefeuille de lancement

#	Adresse	Localité	Type d'usage	Valeur vénale 2021 (en mio)	Loyer cible (CHF par an)	Rendement cible brut	Surface locative en m ²	Vacance (loyer cible)	WAULT (années)
1	Buchental 4	Oberbüren	Ventes/bureaux/logistique	27.68	1 501 108	5.42%	9 547	0.0%	10.2
2	Avenue J.-J. Rousseau	Neuchâtel	Bureaux/santé	7.67	476 016	6.21%	3 099	0.0%	3.2
3	Weinfelderstrasse 74	Amriswil	Ventes/santé	7.22	418 464	5.80%	2 776	0.3%	3.4
4	Oberer Steisteg 18, 20	Schwyz	Bureaux/santé	9.35	527 453	5.64%	2 669	0.0%	2.6
5	Emmentalstrasse 14	Burgdorf	Bureaux/santé	7.73	396 095	5.12%	2 129	9.9%	5.7
6	Kirchstrasse 20	Dietikon	Bureaux/santé	14.4	569 202	3.95%	1 894	0.0%	2.6
7	Dorfplatz 2	Cham	Santé	6.2	237 253	3.83%	1 067	4.8%	7.0
Total du portefeuille de lancement				80.25	4 125 591	5.1%	23 181	1.3%	6.1



Oberbüren, Buchental 4

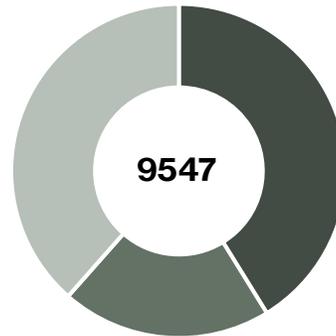


Atouts

- Bâtiment commercial de deux étages à forte visibilité
- Bon raccordement aux principaux axes de transport (A1)
- Contrat de location à long terme avec un locataire unique
- Immeuble entièrement loué
- Emplacement stratégique du groupe Fust

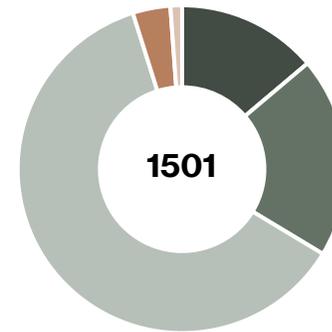
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
1990	-	0.0%	10.2	5.4%	• Dipl. Ing. Fust AG

Surface locative
en m²



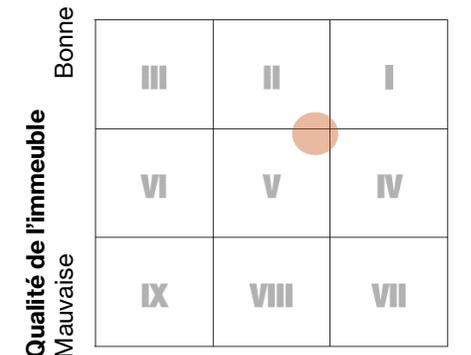
■ Logistique ■ Bureaux ■ Vente

Loyer cible par an
en milliers de CHF



■ Logistique ■ Bureaux ■ Vente
■ Parking ■ Divers

Notation de l'immeuble
par des tiers (WP)



Mauvaise Bonne
Qualité de l'emplacement



Neuchâtel, J.-J. Rousseau 7

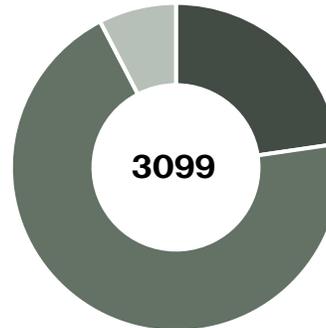


Atouts

- Bonne situation, près du centre-ville et de la gare
- Immeuble représentatif
- Mix de locataires variés issus du secteur des services et de la santé
- Bonne qualité de construction des surfaces locatives

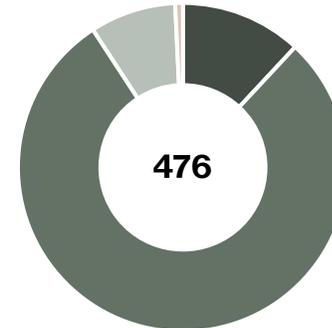
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
1929	1991	0.0%	3.2	6.2%	<ul style="list-style-type: none">• Merisant Company 2 Sàrl• Ville de Neuchâtel Service de l'Accueil à l'Enfance• Ipas Architectes SA• Clinique Matignon Suisse SA

Surface locative
en m²



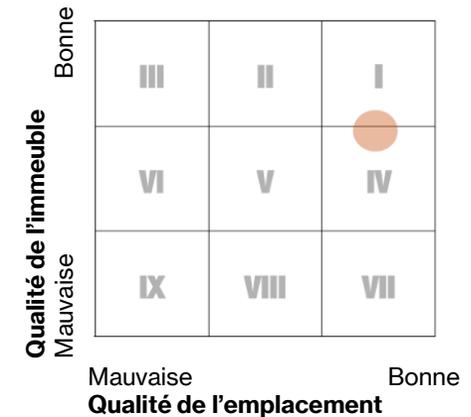
■ Archives ■ Bureaux ■ Santé

Loyer cible par an
en milliers de CHF



■ Archives ■ Bureaux
■ Santé ■ Parking

Notation de l'immeuble
par des tiers (WP)





Amriswil, Weinfelderstr. 34

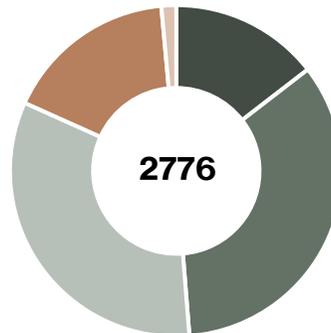


Atouts

- Centre commercial spécialisé avec mix de locataires diversifiés
- Bon raccordement au principal axe de transport
- Supermarché et centre de fitness comme locataires piliers
- Station-service et petites boutiques comme moteurs de fréquentation

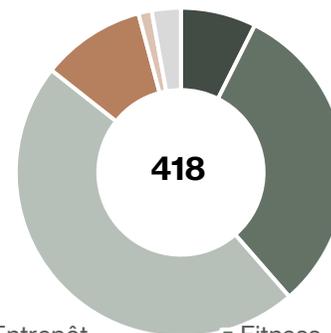
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
2004	-	0.3%	3.4	5.8%	<ul style="list-style-type: none"> • SPAR Handels AG • Update Fitness AG • Swisscom Immobilien AG • Tamoil SA

Surface locative en m²



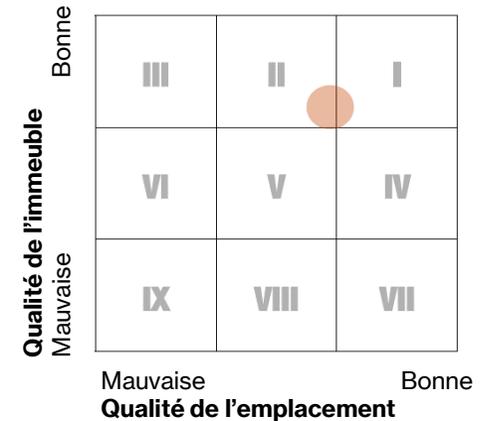
- Entrepôt
- Fitness
- Vente
- Station-service
- Divers

Loyer cible par an en milliers de CHF



- Entrepôt
- Fitness
- Vente
- Station-service
- Divers
- Parking

Notation de l'immeuble par des tiers (WP)





Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20

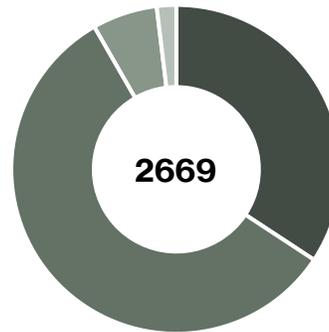


Atouts

- Situation centrale au cœur du village
- Facilement accessible à l'aide des transports publics
- Faible offre de surfaces locatives comparables
- Entièrement loué, mix de locataires variés issus de services financiers, fiduciaires et de la santé

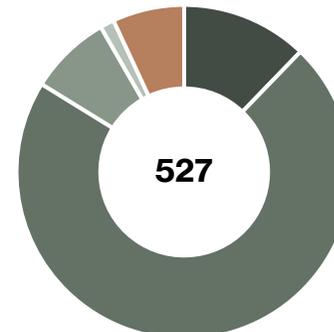
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
1988	-	0.0%	2.6	5.6%	<ul style="list-style-type: none"> • Auctor Schwyz AG • UBS AG • CSS Krankenversicherung AG

Surface locative
en m²



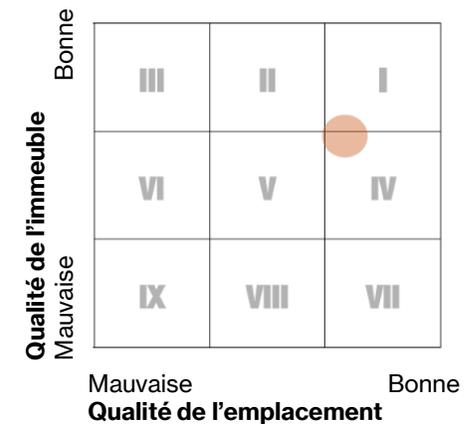
- Archives
- Bureaux
- Santé
- Vente

Loyer cible par an
en milliers de CHF



- Archives
- Bureaux
- Santé
- Vente
- Parking

Notation de l'immeuble
par des tiers (WP)





Burgdorf, Emmentalstr. 14

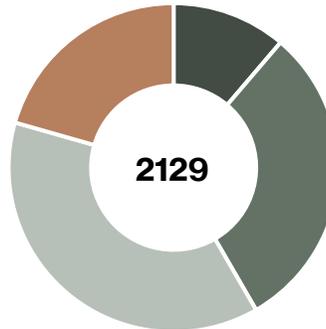


Atouts

- Bonne situation avec accès direct à la vieille ville
- Endroit fréquenté avec parking couvert Oberstadt sur la parcelle voisine
- Surfaces commerciales permettant une utilisation flexible
- Station-service au rez-de-chaussée

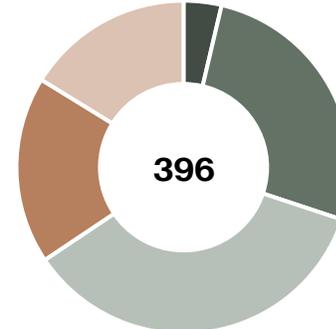
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
1972	1998	9.9%	5.7	5.1%	<ul style="list-style-type: none"> • Stiftung Klinik Selhofen • Giraudi und Partner Architekten • Moveri AG (station-service) • Dr. med. Thomas Huber

Surface locative en m²



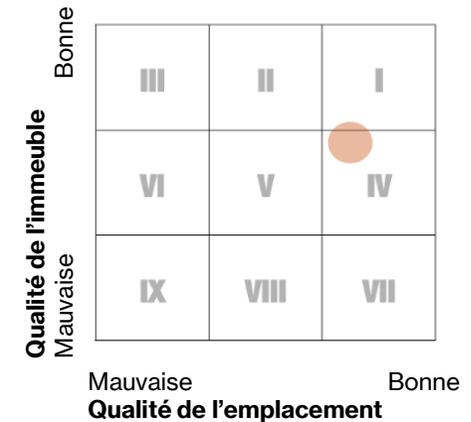
- Archives
- Bureaux
- Santé
- Station-service

Loyer cible par an en milliers de CHF



- Archives
- Bureaux
- Santé
- Station-service
- Parking

Notation de l'immeuble par des tiers (WP)





Dietikon, Kirchstrasse 20

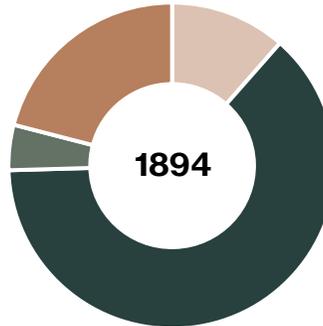


Atouts

- Immeuble commercial moderne et représentatif
- Situation centrale très attractive près de la gare
- Desserte idéale pour les passants et les transports
- Hausse de la valeur de la zone en raison de l'élargissement de la ligne de la vallée de la Limmat en 2022

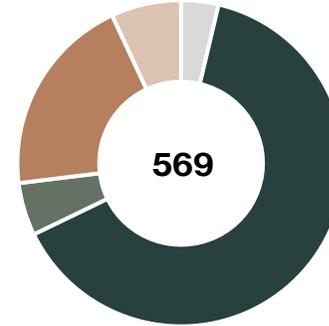
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
1987	-	0.0%	2.6	3.95%	<ul style="list-style-type: none"> • Credit Suisse (Suisse) SA • Centre ophtalmologique de Dietikon • Cabinet du Dr. med. Alena Fabian

Surface locative
en m²



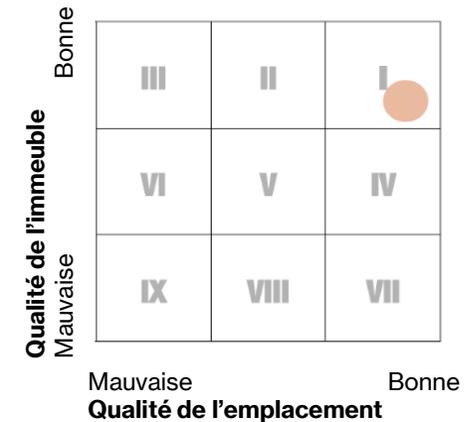
- Archives
- Bureaux
- Magasin
- Santé

Loyer cible par an
en milliers de CHF



- Archives
- Bureaux
- Magasin
- Santé
- Parking

Notation de l'immeuble
par des tiers (WP)





Cham, Dorfplatz 2

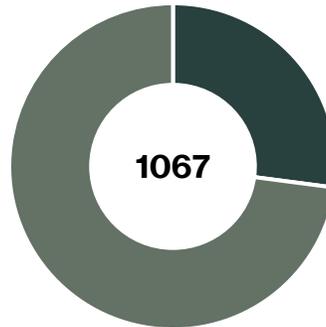


Atouts

- Endroit très fréquenté sur la place du village
- Appartient au quartier centre
- Qualité de construction élevée
- Plans flexibles

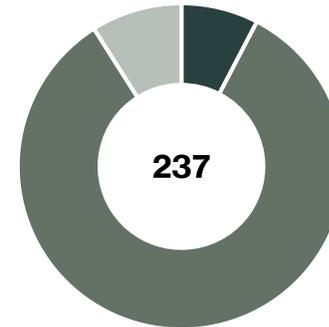
Année de construction	Rénovation	Taux de vacance	WAULT	Rendement cible brut (début)	Locataire principal
1992	-	4.8%	7.0	3.8%	<ul style="list-style-type: none">• Andreas Kliniken• Dr. med. dent. Razavi Amir• Dr. med. Robert Matter• Gefässpraxis Zug M.B.

Surface locative
en m²



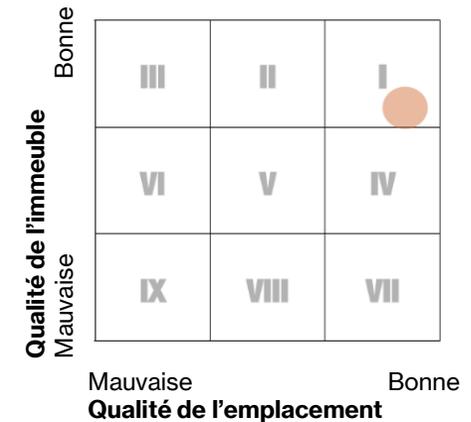
■ Archives ■ Santé

Loyer cible par an
en milliers de CHF



■ Archives ■ Santé ■ Parking

Notation de l'immeuble
par des tiers (WP)





Pipeline d'acquisitions attractif



Lucerne



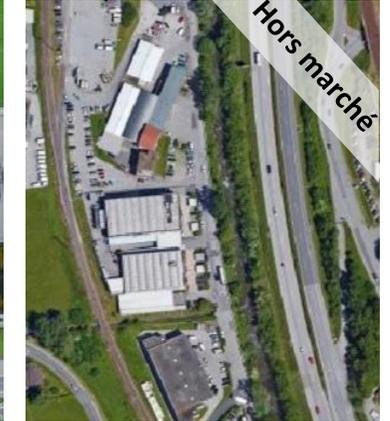
Winterthur



Yverdon



Lucerne-Littau



Lugano

	Lucerne	Winterthur	Yverdon	Lucerne-Littau	Lugano
Année de construction / rénovation	2020	2019	2021	1974 / 2005	2002
Type d'usage	Commerces de détail / logements	Marché spécialisé	Bureaux / commerces de détail / logements	Bureaux / commerces	Bureaux / commerces
Rendement brut attendu	3.0% à 3.5%	4.2% à 4.7%	4.0% à 4.5%	5.0% à 5.5%	5.0% à 5.5%
Statut de la transaction	Exclusivité / BO	Exclusivité / BO	Exclusivité / BO	BO	BO
Location	Taux de vacance 2% max.	Taux de vacance 2% max.	Taux de vacance 2% max.	Taux de vacance env. 4%	Triple-Net / >10 ans



- Pipeline équilibré avec immeubles Core et Core+ et une grande diversification
- Développement du pipeline d'acquisitions avec l'opportunité d'y ajouter env. CHF 180 mio fin 2021 / début 2022
- Accent mis sur des immeubles commerciaux bien situés, à l'infrastructure solide et aux conditions économiques et démographiques positives



Emission



05



SPS Solutions Investment Fund Commercial

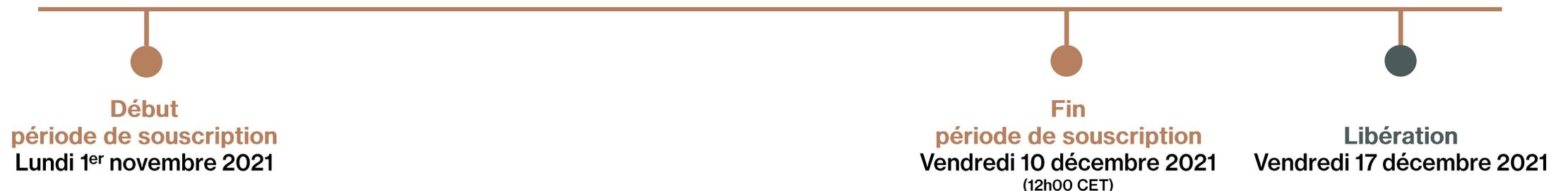
Emission initiale

Données de base

Type d'émission	Emission initiale
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés résidant en Suisse au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC, en liaison avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 et 4 LSFIn
Identification de la part du fonds	N° de valeur: 113 909 906 ISIN: CH1139099068

Prix d'émission	CHF 100.– par part majorée de la commission d'émission conformément au tarif par paliers
Commission d'émission¹	<ul style="list-style-type: none">• 1.3% de la VNI d'émission (incluse dans le prix d'émission)• Tarif par paliers à partir d'un volume de souscription élevé
Volume d'émission	CHF 250 mio au maximum
Processus de souscription	Au moyen d'un bulletin de souscription (y compris divulgation de l'investisseur final vis-à-vis de Swiss Prime Site Solutions)

Calendrier



¹ Remise supplémentaire pour la volonté de soutenir la phase de lancement.



Vos interlocuteurs



MAXIMILIAN HOFFMANN

✉ maximilian.hoffmann@sps.swiss

☎ +41 58 317 16 57

+41 78 732 23 67



FABIAN LINKE

✉ fabian.linke@sps.swiss

☎ +41 58 317 17 98

+41 79 528 01 95



Annexes





Marché immobilier 2021+

MARCHÉ DES BUREAUX

- Abandon progressif du télétravail et retour au poste de travail du bureau
- Augmentation de la qualité et de l'espace requis par les collaborateurs
- L'offre de surfaces de bureaux bien situées disponibles a diminué continuellement.
- Le marché des transactions est attractif: les prime yields* ont nettement baissé à 1.8% (Zurich) et resp. 2.5% (Genève).
- **Bilan: l'évolution du marché des espaces de bureau devrait être stable en raison de la croissance économique attendue et de la fin du télétravail.**

MARCHÉ DE DÉTAIL

- Dans l'ensemble, le commerce de détail CH est stable en 2020 malgré la pandémie; les secteurs ont été différemment touchés, la part du commerce en ligne continue d'augmenter.
- Les détaillants cherchent le meilleur moyen de combiner en ligne et hors ligne, ce qui crée de nouvelles tendances dans la vente au détail.
- Le marché des transactions est intact: les prime yields* ont légèrement baissé à 2.3% (Zurich) et resp. 2.6% (Genève).
- **Bilan: les sites attractifs restent importants pour les détaillants à l'époque des concepts omnicanaux.**

IMMOBILIER INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

- D'après un sondage mené par JLL en janvier 2021, l'immobilier logistique figure désormais à la première place pour les investisseurs suisses.
- Besoin accru de bâtiments situés près des centres urbains
- Offre disponible limitée et importants obstacles à l'élargissement de l'offre
- **Bilan: la forte demande des investisseurs et l'offre faible pèsent sur les rendements d'acquisition de biens immobiliers industriels et logistiques bien situés.**

Le rapide redressement économique a fait grimper les prix à la consommation. La hausse des prix demeure néanmoins à un niveau modéré en Suisse. En raison de la politique monétaire toujours expansionniste de la Banque nationale suisse, les placements immobiliers restent demandés.



Transaction du portefeuille de lancement

PROCESSUS DE TRANSACTION



- 1 Valorisation du portefeuille de lancement par l'expert en estimation permanent de Swiss Prime Site Solutions
- 2 Valorisation interne par les experts de Swiss Prime Site Solutions
- 3 Négociations de prix entre les deux parties réalisant la transaction
- 4 Validation et confirmation que le prix d'achat et de vente est conforme au marché et validation des coûts de transaction par un expert en estimation indépendant supplémentaire
- 5 Autorisation de la transaction par la FINMA



EXIGENCES MAXIMALES VIS-À-VIS DE LA PROTECTION DES INVESTISSEURS ET DE LA TRANSPARENCE

Contrôle de vraisemblance (art. 32a OPCC)

Possibilité prévue dans les documents afférents au fonds?



- Fixé dans le contrat de fonds

Préservation des intérêts des actionnaires et des investisseurs?



- Processus de sélection et de transaction documenté
- Portefeuilles équilibrés quant à la classification des biens immobiliers
- Processus d'évaluation transparent
- Contrôle du processus par la SteerCo du projet et approbation des portefeuilles par le comité des placements et le Conseil d'administration de Swiss Prime Site

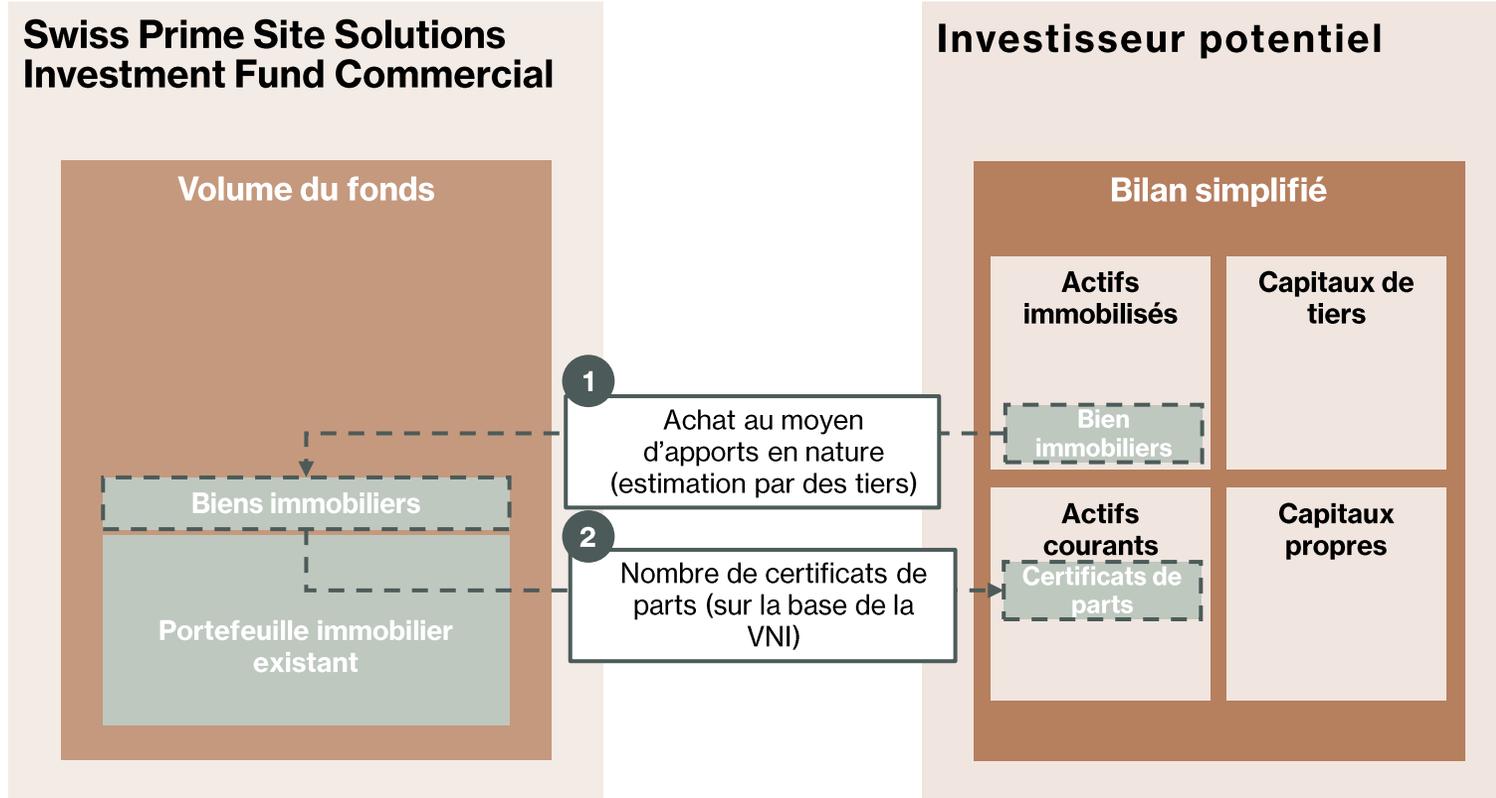
Les prix de transaction sont-ils vérifiés?



- Validation par un expert en estimation indépendant supplémentaire
- Les prescriptions légales sont respectées en tous points



Acquisition de parts de fonds au moyen d'apports en nature



Possibilités de placement flexibles

- Achat de parts de fonds en numéraire
- Acquisition au moyen d'apports en nature

Déroulement des apports en nature

- **Phase 1:** l'acheteur potentiel apporte des biens immobiliers au fonds à la place d'espèces. A cet effet, les biens immobiliers sont valorisés par un tiers indépendant et apportés au fonds. Les biens immobiliers doivent satisfaire à l'orientation stratégique du fonds.
- **Phase 2:** sur la base de la valorisation de la phase 1, des parts de fonds sont remises à l'acheteur sur la base de la VNI.



Des coûts transparents

Rémunération et charges	Base de calcul	Base	Maximum	à la charge de	Coûts dynamiques
Commission d'émission	VNI	1.30%	2.50%	Investisseur	< 5 mio = 1.30%; 5-10 mio = 1.25%; 10-15 mio = 1.20%; 15-20 mio = 1.15%; 20-25 mio = 1.10%; 25-30 mio = 1.05%; 30-35 mio = 1.00%; > 35 mio = 0.95% (selon bulletin de souscription / diapo 40)
Commission de rachat	VNI	non disp.	2.50%	Investisseur	
Frais de gestion	GAV	0.50%	1.00%	Actifs du fonds	< 500 mio = 0.47%; > 500 mio = 0.46%; > 750 mio = 0.45%; > 1000 mio = 0.44%; > 1500 mio = 0.42%; > 2000 mio = 0.39%
Frais de transaction (achat/vente)	Prix d'achat / de vente	1.50%	2.00%	Actifs du fonds	Tarif par paliers sur prix d'achat immeuble individuel < 50 mio = 1.50%; > 50 mio < 100 mio = 1.25%; > 100 mio = 0.90%
Commission immobilière nouvelle construction	Coûts de construction	2.50%	3.00%	Actifs du fonds	
Rénovation, transformation	Coûts de construction	2.50%	3.00%	Actifs du fonds	
Frais de gestion	Recettes locatives brutes annuelles	3.90%	5.00%	Actifs du fonds	
Commission de banque dépositaire	VNI GAV	0.03%	0.05%	Actifs du fonds	< 1000 m NAV = 0.03%; > 1000 m < 1500 m = 0.025%; > 1500 m < 2000 m = 0.022%; > 2000 m = 0.02%
TER indicatif (Total Expense Ratio)	GAV	0.75%	non disp.	Actifs du fonds	En diminution en raison des frais de gestion calculés en fonction du volume Objectif: 0.70% pour un volume du fonds d'env. CHF 2 mia

GAV: Gross Asset Value = total de l'actif du fonds (somme de tous les actifs)

NAV: Net Asset Value = actif net du fonds (total de l'actif du fonds moins passifs à court terme et à long terme et impôts estimatifs de liquidation)



Grille tarifaire de la commission d'émission

Nombre de certificats de parts souscrits	à la valeur nette d'inventaire	Montant de la souscription VNI	Commission d'émission en résultant	Total montant commission d'émission	Total prix d'émission en résultant
49 999	100	4 999 900.00	1.30%	64 998.70	5 064 898.70
50 000	100	5 000 000.00	1.25%	62 500.00	5 062 500.00
99 999	100	9 999 900.00	1.25%	124 998.75	10 124 898.75
100 000	100	10 000 000.00	1.20%	120 000.00	10 120 000.00
149 999	100	14 999 900.00	1.20%	179 998.80	15 179 898.80
150 000	100	15 000 000.00	1.15%	172 500.00	15 172 500.00
199 999	100	19 999 900.00	1.15%	229 998.85	20 229 898.85
200 000	100	20 000 000.00	1.10%	220 000.00	20 220 000.00
249 999	100	24 999 900.00	1.10%	274 998.90	25 274 898.90
250 000	100	25 000 000.00	1.05%	262 500.00	25 262 500.00
299 999	100	29 999 900.00	1.05%	314 998.95	30 314 898.95
300 000	100	30 000 000.00	1.00%	300 000.00	30 300 000.00
349 999	100	34 999 900.00	1.00%	349 999.00	35 349 899.00
350 000	100	35 000 000.00	0.95%	332 500.00	35 332 500.00

¹ Lors de la phase de lancement du fonds, une remise sera accordée sur la commission d'émission (en plus de la dégressivité sur les volumes de souscription plus élevés) en cas d'engagement de souscription ferme avant le début de la période de souscription (pré-engagements), et à condition que les parts concernées soient ensuite entièrement libérées (conditions préférentielles pour le soutien lors de la phase de lancement). Dans le cas d'une éventuelle sursouscription (max. CHF 250 mio), les pré-engagements seront entièrement alloués.



CV Maximilian Hoffmann – CIO Funds



Maximilian Hoffmann

CIO du fonds

Swiss Prime Site Solutions
Uraniastrasse 12
CH-8001 Zurich

☎ +41 58 317 16 57
+41 78 732 23 67

✉ maximilian.hoffmann@sps.swiss

Expérience professionnelle

Depuis 10/2021	Swiss Prime Site Solutions AG CIO Funds
01/2021-09/2021	Swiss Prime Site Solutions AG Head Asset Management Services
01/2018-12/2020	immoveris ag Head Asset Management Services
11/2013-12/2017	Wincasa AG Team Head Strategic Advisory
07/2011-09/2013	KPMG AG WPG Associate Corporate Finance Real Estate
02/2010-07/2010	Jones Lang LaSalle GmbH Trainee Valuation (Commercial)
10/2004-07/2007	BauGrund Immobilien Management Apprenti en Property Management

Formation initiale et continue

09/2018-08/2020	Université de Saint-Gall (HSG) Master in Business Administration (MBA)
Depuis 2013	Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
10/2007-02/2011	Haute Ecole de commerce et d'environnement de Nürtingen (HfWU) Bachelor of Science en gestion immobilière
10/2004-03/2007	Centre de formation européen (EBZ) & BauGrund Immobilien Management Formation en gestion pour devenir agent immobilier



CV Samuel Bergstein – Head Acquisition Funds



Samuel Bergstein

Head Acquisitions & Sales

Swiss Prime Site Solutions
Uraniastrasse 12
CH-8001 Zurich

☎ +41 58 317 16 52
+41 76 339 30 97

✉ samuel.bergstein@sps.swiss

Expérience professionnelle

Depuis 10/2021	Swiss Prime Site Solutions AG Head Acquisitions & Sales Funds
01/2021-09/2021	Swiss Prime Site Solutions AG Head Investment Advisory
01/2018-12/2020	immoveris ag Head Region East Investment Advisory
10/2015-12/2017	Wincasa AG Senior Investment Advisor
09/2010-09/2015	VZ VermögensZentrum AG Chef d'équipe conseil en immobilier et en hypothèques
11/2008-03/2010	AGOB AG Courtage immobilier et transactions immobilières
11/2007-11/2008	Jonal GmbH Gérance d'immeubles de commerces

Formation initiale et continue

11/2013-04/2014	Académie immobilière de l'Université de Regensburg (IREBS) Oestrich-Winkel (D) Certified Real Estate Investment Analyst (CREA)
03/2008-10/2011	Haute Ecole de commerce de Zurich (HWZ) Bachelor of Science in Business Administration in Banking & Finance



CV Fabian Linke – Head Business Development



Fabian Linke

Head Business Development & Fundraising

Swiss Prime Site Solutions
Prime Tower– Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

☎ +41 58 317 17 98
+41 79 528 01 95

✉ fabian.linke@sps.swiss

Expérience professionnelle

Depuis 08/2021	Swiss Prime Site Solutions AG Head Asset Management Services
09/2018-06/2021	Credit Suisse Global Real Estate Client Coverage Product Specialist Real Estate
02/2016-08/2018	Swiss Finance & Property Institutional Sales – deputy Head Sales
06/2015-01/2016	Swiss Prime Site Group AG Investor Relations & Sales
02/2004-05/2015	Credit Suisse Group Real Estate Strategies & Advisory, Institutional Distribution

Formation initiale et continue

Depuis 2016	Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
2011-2012	Université de Zurich Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM)
2006-2010	Haute Ecole de commerce de Zurich (ZHAW) Bachelor of Science in Business Administration in Banking & Finance



Risques et réduction des risques

Risques

Liquidité restreinte en comparaison avec les produits de placement cotés

La valeur des biens immobiliers peut fluctuer, par exemple en raison des facteurs suivants:

- Variations de l'offre ou de la demande ayant des effets négatifs sur l'achat / la vente ou la location de biens immobiliers
- Evolution des taux d'intérêt et/ou de la monnaie
- Impôts ou modification des conditions cadres réglementaires sur les marchés concernés
- Risques environnementaux
- Catastrophes
- Force majeure et terrorisme

Réduction

- Due Diligence approfondie avant l'achat de chaque bien immobilier
- Surveillance continue des différents placements et marchés de la location ainsi que de l'environnement macroéconomique
- Experts internes et externes pour les conditions cadres réglementaires et l'imposition sur place
- Grande diversification du portefeuille à travers des biens choisis avec soin
- Des investissements réalisés essentiellement à l'aide de capitaux propres et une part de capitaux de tiers choisie avec prudence permet d'amortir des évolutions de taux défavorables



Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à être utilisées en Suisse et s'adressent uniquement aux personnes qui (i) ont leur siège ou leur domicile en Suisse et (ii) sont des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). De manière explicite, elles ne sont pas destinées aux personnes soumises à un ordre juridique les empêchant (en raison, notamment, de leur nationalité ou de leur domicile) d'y accéder ou de les publier, de souscrire aux participations sur lesquelles elles portent ou d'acquérir lesdites participations, et elles ne doivent pas leur être transmises.

Elles sont émises à des fins publicitaires. Elles ne constituent ni des prospectus, ni des fiches d'information de base et elles ne doivent être considérées ni comme des offres, ni comme des conseils, ni comme des invitations à souscrire, acquérir ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquérir qu'après avoir étudié de façon approfondie le prospectus et le contrat de fonds en vigueur y relatifs, en se fondant sur leur propre évaluation des circonstances dans lesquelles ils se trouvent et des conséquences potentielles de leur démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment, et en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel. Ils peuvent se procurer gratuitement le prospectus et le contrat de fonds en vigueur auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (gestion de fonds) et de la Banque cantonale vaudoise et/ou les consulter sur www.swissfunddata.ch.

Les informations contenues dans le présent document ne tiennent compte ni des objectifs d'investissement spécifiques ou futurs ni de la situation fiscale ou financière ou des besoins individuels de chacun de leurs destinataires.

Cette présentation a été élaborée avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les indications publiées dans ce document sont mises à disposition sans la moindre assurance ni garantie d'aucune sorte, sont exclusivement destinées à des fins d'information et réservées à l'usage personnel du destinataire. Sans autorisation écrite de Swiss Prime Solutions AG, le présent document ne peut être ni reproduit, ni redistribué, ni réimprimé.

Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime à titre rétrospectif l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif (charges d'exploitation) à hauteur d'un pourcentage des actifs nets. Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir.

Cette présentation peut contenir certaines déclarations prospectives recourant à des mots tels que «croit», «envisage», «estime», «part du principe que», «s'attend à», «prévoit», «planifie», «peuvent», «pourraient», «devraient» resp. «projection», «estimation» ou à des termes comparables. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent expliquer que les résultats, la situation financière, les évolutions ou les prestations de Swiss Prime Site Solutions AG resp. des fonds d'investissement mentionnés ici divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes. Les éventuels investisseurs ne devraient donc pas se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site Solutions AG ne peut garantir que les avis contenus dans cette présentation et les déclarations prospectives s'avéreront exacts. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions AG n'assume pas la responsabilité ou l'obligation d'actualiser publiquement ces déclarations prospectives ou de les adapter aux futurs événements, évolutions ou attentes de Swiss Prime Site Solutions AG sur lesquels portaient ces déclarations prospectives.