

Les dix ans de Swiss Prime Fondation de placement - un exercice 2025 couronné de succès

07.04.2026



- **Une année de célébration : Swiss Prime Fondation de placement fête ses dix ans**

- **Rendement de placement de 4.46 % pour un rendement de cash-flow stable à 3.26 %**
- **Croissance du portefeuille immobilier à CHF 4 531.1 millions (+10.22 %)**
- **Levée de capitaux réussie s'élevant à CHF 250 millions**
- **Développement stable du groupe de placements « SPF Living+ Europe »**

Outre les bons résultats opérationnels obtenus, la SPF a également fêté ses dix ans d'existence en 2025. Le 10 avril 2015, la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) délivrait son attestation, consacrant ainsi la création de la fondation et le lancement du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Cet anniversaire souligne non seulement le développement fructueux de la SPF, mais aussi la stabilité et la pertinence à long terme de son approche de placement.

Croissance réussie du groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » en 2025

Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » a poursuivi sa croissance conformément à sa stratégie et a augmenté la valeur vénale du portefeuille immobilier fin 2025 à CHF 4 531.1 millions (2024 : CHF 4 111.1 millions), soit une hausse en valeur absolue de CHF 420.0 millions (+10.22 %). Cette croissance résulte d'investissements dans de nouveaux projets de construction (CHF 126.5 millions), d'investissements augmentant la valeur du portefeuille (CHF 14.4 millions), d'acquisitions (CHF 285.7 millions) et d'un résultat de réévaluation positif (CHF 55.2 millions), déduction faite des cessions d'immeubles ne correspondant plus à la stratégie (CHF -61.8 millions).

Les revenus locatifs nets se sont élevés à CHF 144.5 millions (2024 :

CHF 144.1 millions). Le rendement de placement a atteint 4.46% (2024 : 4.27 %), soutenu par un rendement de cash-flow stable à 3.26 % et un rendement lié à la variation de valeur de 1.20 % (2024 : 0.83 %). La marge d'exploitation a légèrement augmenté à 77.62 %, tandis que la quote-part des charges d'exploitation (TERISA GAV) a pu être réduite à 0.43 %.

Levée de fonds réussie et structure de financement solide

Le marché des émissions s'est nettement redressé au cours de l'exercice sous revue. La SPF a pu lever environ CHF 250 millions de nouveaux capitaux et renforcer ainsi ses fonds propres, apports en nature inclus, de plus de CHF 310 millions. Le coefficient d'endettement a baissé à 20.18 %, démontrant la solide base de fonds propres et la grande stabilité financière de la Fondation de placement.

Optimisations durables dans la gestion de portefeuille

Au cours de l'exercice 2025, le portefeuille de Swiss Prime Fondation de placement a été développé de manière ciblée. Au total, 15 acquisitions ont été enregistrées, dont un apport en nature important avec cinq biens immobiliers de la caisse de pension des entreprises Saurer. Le projet « Co-Next » à Muttenz a pu être achevé avec succès et intégré au portefeuille. Grâce à une gestion active et cohérente des logements vacants, le taux de vacance a été maintenu à un bas niveau, à 1.80 % (2024 : 1.75 %). Tous les appartements du projet à Muttenz ont été livrés dans les temps le 1^{er} octobre 2025. La commercialisation a ensuite débuté au second semestre à Zuchwil (« Riverside », 2^e étape), à Bienne (« La Colombe ») et à Lucerne (« Tribsche », 2^e étape). Les emménagements sont prévus entre mars et novembre 2026. La prolongation et l'extension du contrat de location avec UBS SA pour l'immeuble « Via Stazione » à Bellinzone ont représenté un succès particulier en matière de location.

Acquisitions et ventes stratégiques au cours de l'année sous revue

Dans un contexte de transactions difficile, huit acquisitions ont été réalisées pour un volume d'investissement total de CHF 311 millions. Elles se sont concentrées sur des immeubles résidentiels situés dans les régions cibles définies ainsi que sur des projets

en développement attrayants. Parmi ces derniers figure le projet « Neue Galerie » à Brugg (AG), qui prévoit la création d'espaces résidentiels haut de gamme avec des surfaces commerciales supplémentaires à partir de fin 2025.

Dans le cadre d'un rééquilibrage stratégique du portefeuille et d'une amélioration continue de sa qualité, dix petits immeubles ont été vendus en 2025 pour un montant total d'environ CHF 65 millions.

Pipeline de développement attractif

Les projets de développement restent l'un des principaux moteurs de croissance de la SPF. L'accent reste mis sur la densification urbaine, la construction durable et l'augmentation systématique de la part de logements à 60 %, notamment grâce à nos propres projets de développement.

Rendements stables pour « SPF Living+ Europe »

Le groupe de placement « SPF Living+ Europe » a évolué conformément aux attentes au cours de l'exercice 2025 et a dégagé un rendement de placement de 3.73 % (couvert : 1.06 %). Le rendement du cash-flow à 3.64 % souligne la qualité et la stabilité du portefeuille. Depuis son lancement, le rendement cumulé atteint le chiffre de 26.22 % (hedged : 16.87 %). Au cours de l'exercice sous revue, le groupe de placements a reçu un engagement de capital de CHF 20 millions, ce qui lui permettra de se développer conformément à sa stratégie dans le segment « Serviced Living ».

Assemblée des investisseurs

La dixième assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu le 7 mai 2026. L'invitation, incluant l'ordre du jour, sera envoyée aux investisseurs à la mi-avril 2026.