

AU 31 MARS 2026

RAPPORT TRIMESTRIEL T1 2026



INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupe de placements	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situés en Suisse, min. 30% d'habitation (>50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFI
Gestion et conseil en placement	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin du trimestre avec préavis de 12 mois
Commission d'émission	0.8% ¹
Commission de rachat	2.0% ¹
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Frais de direction et de conseil en placement	0.28% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant à 0.8% respectivement 2.0%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert, entre autres, à couvrir les coûts d'émissions, de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

² Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF IMMOBILIER SUISSE

	Données en	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1	4 547.9
Immeubles	nombre	87	125	132	131	137	134
dont projets	nombre	7	9	10	10	11	11
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	4 543.9	4 566.6
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35	1 465.29
Prix d'émission par droit	CHF	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98	1 477.01
Prix de rachat par droit	CHF	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26	1 435.98
Taux de vacance	%	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80	2.42
Coefficient d'endettement	%	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18	20.51
Quote-part des fonds empruntés	%	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89	23.70
TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.46	0.46	0.47	0.43	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.69	0.64	0.65	0.66	0.57	–
Rendement de placements	%	6.39	4.15	1.49	4.27	4.46	0.75 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2026

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 1^{ER} TRIMESTRE 2026

GÉNÉRALITÉS

- Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » clôture le 1^{er} trimestre 2026 avec un rendement des placements cumulé de 0.75 % (T1 2025 : 0.78 %).
- Les transactions conclues et les investissements réalisés dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 4547.9 millions de CHF (T1 2025 : 4172.6 millions de CHF).

GESTION DU PORTEFEUILLE

- **Portefeuille** : Ralph Lauren a ouvert ses surfaces de vente (env. 660 m²) sur la Bahnhofstrasse à Zurich (Leuenhof). Le concept comprend également un Ralph's Coffee.
- **Commercialisation** : actuellement, cinq projets de développement de nouvelles constructions sont en phase de mise en location (Lucerne, Zuchwil, Bienne, Plan-les-Ouates, Menziken). Les premières occupations se feront de manière échelonnée entre le 1^{er} septembre 2026 et le 1^{er} septembre 2027.
- **Taux de vacance** : le taux de vacance a baissé, pour s'établir à 2.42 % au 1^{er} trimestre 2026 (31.12.2025 : 1.80 %).
- **Durabilité** : au premier trimestre 2026, les installations photovoltaïques d'Au (SG), de Wittenbach et de Füllinsdorf ont été mises en service avec une puissance totale de 475 kWp dans le cadre d'un regroupement de la consommation propre (RCP).

ACQUISITIONS & SALES

- Au premier trimestre 2026, trois immeubles à Madiswil, Saint-Gall et Wil ont été vendus conformément à la stratégie-A&S. Il s'agit principalement de petits biens immobiliers dont l'année de construction n'est pas récente et qui ne répondaient pas aux critères ESG.

DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Bienne, La Colombe** : les travaux de construction avancent comme prévu. L'appartement témoin peut d'ores et déjà être visité.
- **Plan-les-Ouates, Cherpines** : le chantier se déroule selon le calendrier prévu. Le gros œuvre est achevé. La cérémonie d'inauguration aura lieu à la mi-mai 2026.
- **Lucerne, Tribsche 2** : les travaux de construction battent leur plein et les appartements sont en phase d'achèvement. La remise à SPF devrait avoir lieu comme prévu le 31 juillet 2026.
- **Zurich, Hardaustasse** : l'autorisation de construction a été rendue. Le début des travaux de rénovation totale de 35 appartements et d'une unité commerciale est prévu pour le début du quatrième trimestre 2026.

GROS PLAN

« RIVERSIDE » AREAL 2E ÉTAPE – ACHÈVEMENT RÉUSSI DES BÂTIMENTS B2 ET B3

La deuxième étape du projet « Riverside » est en cours depuis janvier 2024 et marque un temps fort dans le développement du site avec l'achèvement des bâtiments résidentiels B2 et B3. Ces deux nouveaux bâtiments comptent au total 51 appartements et sont situés directement au bord de l'Aar. Grâce à leur emplacement privilégié, ils renforcent durablement l'attractivité du « Waterfront » et influencent de manière décisive l'image globale du quartier.

Les bâtiments B2 et B3 se caractérisent par une construction massive et monolithique qui garantit une longue durée de vie, d'excellentes propriétés thermiques et de solides performances en matière d'isolation phonique. L'absence de couches supplémentaires optimise l'utilisation des matériaux, simplifie l'entretien et favorise une utilisation durable tout au long du cycle de vie des bâtiments.

La deuxième étape a consisté à proposer un ensemble de logements conformes au marché et dotés d'un aménagement intérieur haut de gamme. Les appartements sont situés à quelques mètres de l'eau et offrent une vue imprenable sur l'Aar et la vieille ville de Soleure, ce qui constitue un atout majeur de ce sous-projet.

Les locataires ont emménagé comme prévu, en mars 2026. L'achèvement et la livraison des bâtiments B2 et B3 permettront de passer à la phase d'exploitation, contribuant ainsi de manière substantielle à la création de valeur et au développement qualitatif du site.



Vue extérieure des bâtiments résidentiels B2 et B3



Situés directement au bord de l'Aar, les bâtiments résidentiels constituent l'identité du quartier



Vue depuis le balcon sur l'Aar et la vieille ville de Soleure



Cuisine haut de gamme

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2026	31.12.2025
1 Zurich ¹	28.38	28.46
2 Suisse du Nord-Ouest	17.05	17.04
3 Arc lémanique	14.26	14.04
4 Suisse centrale	12.35	12.26
5 Suisse méridionale ²	9.17	9.18
6 Suisse orientale	8.22	8.35
7 Berne	7.26	7.35
8 Suisse romande	3.31	3.32
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2026	31.12.2025
1 Zurich ¹	25.23	25.80
2 Suisse du Nord-Ouest	19.35	18.77
3 Arc lémanique	12.87	13.07
4 Suisse centrale	10.86	11.28
5 Suisse orientale	9.92	7.09
6 Suisse méridionale ²	9.84	11.49
7 Berne	7.60	8.04
8 Suisse romande	4.33	4.46
Total	100.00	100.00

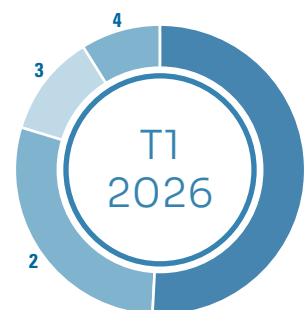
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2026	31.12.2025
1 Immeubles d'habitation	50.88	51.29
2 Immeubles à usage commercial	29.01	29.08
3 Immeubles mixtes	11.44	11.47
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.67	8.16
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2026	31.12.2025
1 Immeubles d'habitation	57.39	57.25
2 Immeubles de bureaux	15.05	15.15
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.16	12.15
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	5.57	5.55
5 Parkings	5.13	5.11
6 Entrepôts	2.77	2.81
7 Cinémas et restaurants	1.93	1.98
Total	100.00	100.00



GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement.

STRATÉGIE DE PLACEMENTS

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs. S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement.

CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Jérôme Baumann
Président et délégué du Conseil de fondation
Tél: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Zurich Office

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DÉCHARGE

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction ; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fiches d'informations peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls sont autorisés en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions.

