INVESTISSEZ DANS L'AVENIR

14e émission de SPF Immobilier Suisse

PRINCIPES-CLÉS DE L’INVESTISSEMENT

- **Rendement du cash-flow** attractif et constant – moyenne de **3.48%** sur les quatre dernières années
- **Top management** avec des coûts bas (frais de gestion dégressifs), TER GAV: 0.47%
- **Réserve de développement attractif** : >500 logements seront construits d'ici 2027
- Focalisation sur la **durabilité** sans dilution de la rentabilité
- **Rapport rendement/risque** attrayant grâce à un mix d’usage optimal, une diversification géographique et des locataires commerciaux très solvables
- Augmentation continue du **taux de logement** depuis 2020**, amélioration simultanée du rendement** – taux de logement à environ 60% après l’achèvement de la réserve de développement
- **Qualité du portefeuille** au top >70% du portefeuille ont été construits depuis 2000 (inclus rénovations totales)[1]

Maaghof, Zürich

[1] par rapport à la valeur vénale au 31.12.2024.
Constructions après 2000, sans rénovations totales : 44.7%

UTILISATION DES CAPITAUX RÉCOLTÉS LORS DE LA 14E ÉMISSION

Riverside Areal, Zuchwil

Poursuite de la stratégie de croissance

- **Acquisition d’immeubles conformes à la stratégie**
  - Optimiser le rendement
  - Renforcer la durabilité
  - Augmenter le taux d’habitation
  - Accroître la qualité du portefeuille

Financement des projets de développement

- **Gros projets de développement en cours (Plan-les-Ouates/GE, Bienne/BE, Muttenz/BL, Lucerne/LU, Zuchwil/SO)**
- **Extension de la réserve de développement**

COUP D'ŒIL DANS LE PASSÉ

SUCCÈS DE LA CONSTRUCTION ET DU DÉVELOPPEMENT

Projets en développement réussis

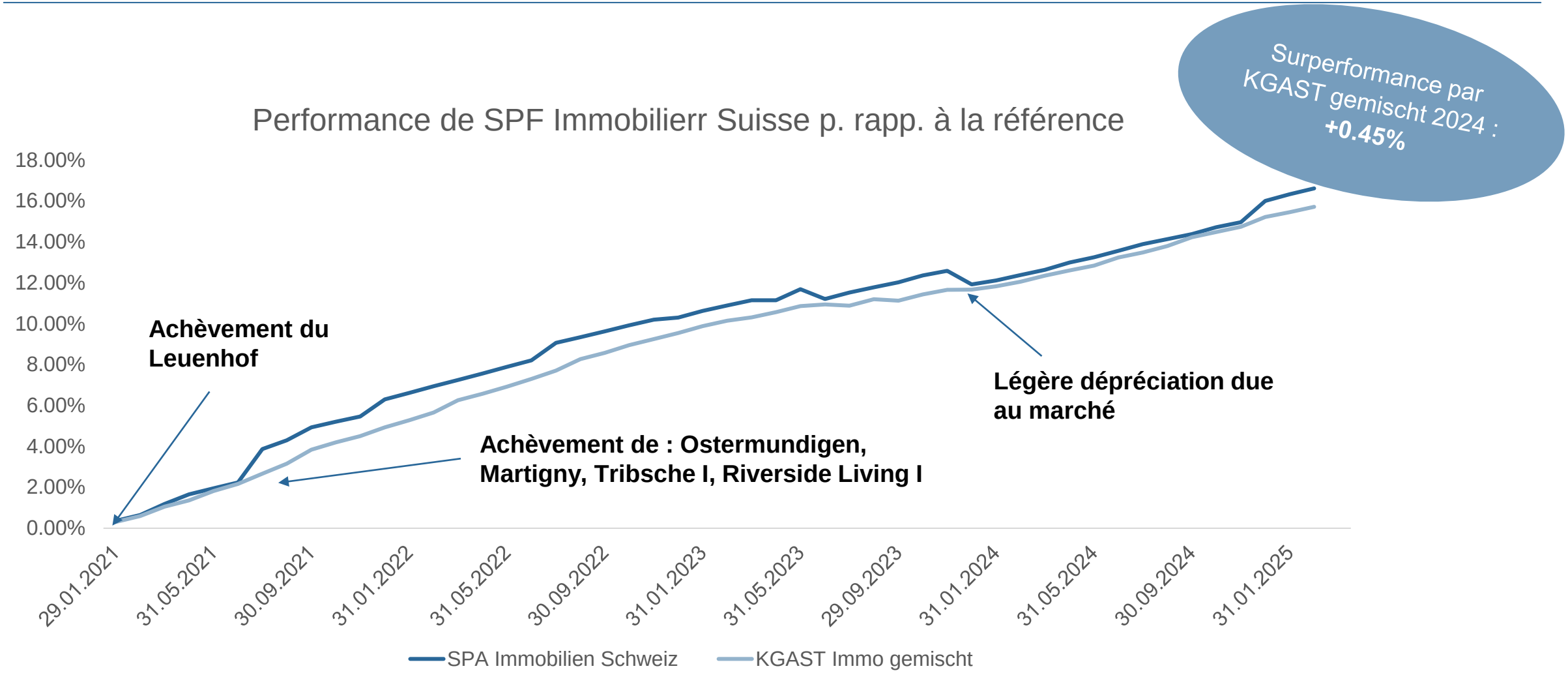
Au cours des quatre dernières années, divers projets en développement ont pu être menés à bien. **687 appartements de grande qualité ont** été construits, ce qui se traduit par des revenus locatifs supplémentaires de **CHF ~23.5 millions.** L’excellent rendement brut de ces nouveaux immeubles d’habitation s’élève à **3.67%.**

Variation de valeur provenant de la prestation propre

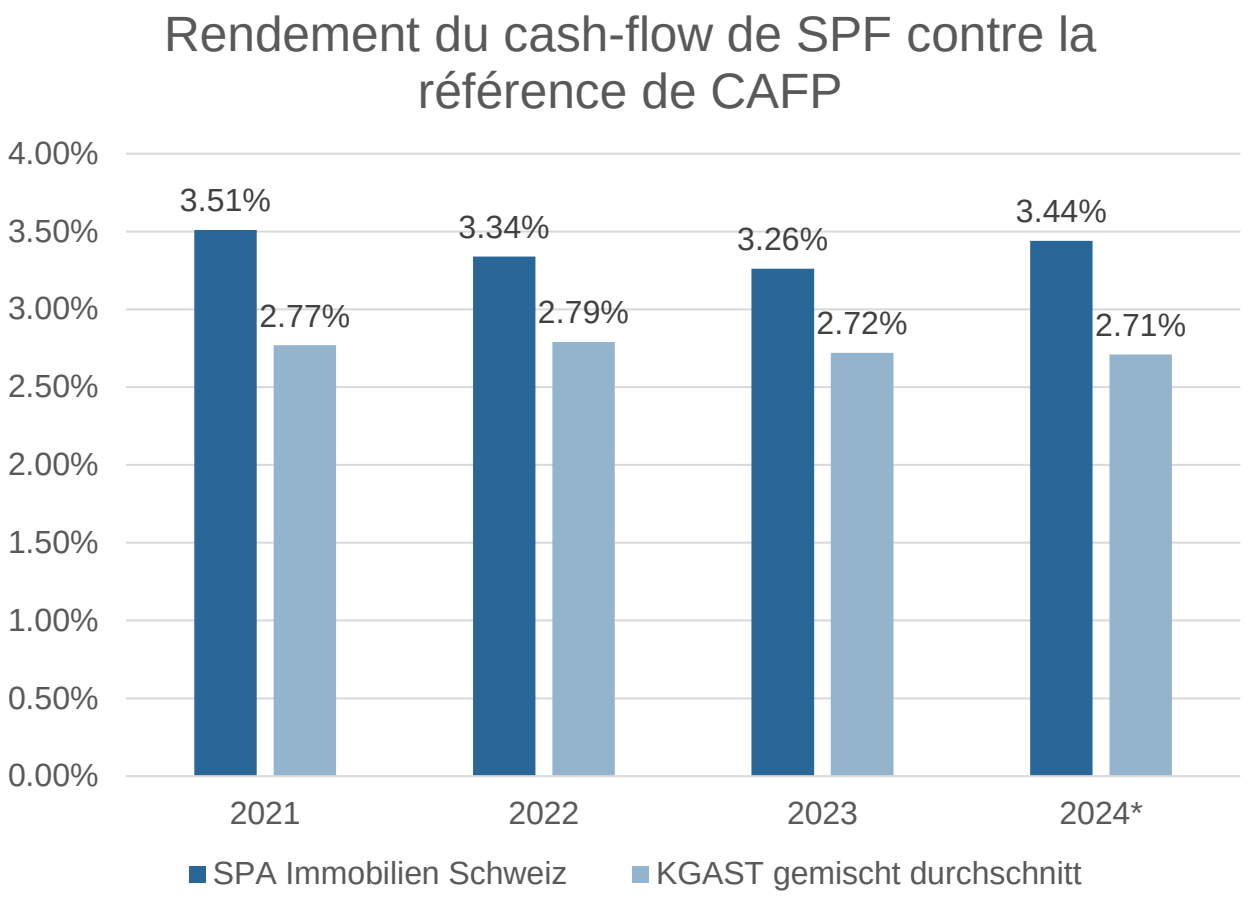
L’augmentation de valeur totale depuis 2020 est d’environ **CHF 294 000 000.–**. dont env. **CHF 172 500 000** (58.6%) proviennent de gains résultant du développement.

Bucheggstrasse, Zurich

PERFORMANCE



PERFORMANCE



Source : Alphaprop, propre présentation

Rendements stables

- SPF ces dernières années avec **un rendement de cash-flow convaincant** par rapport à l'indice CAFP. Les chiffres pour l'année 2024 ne sont pas encore tous disponibles.
- **Part du cash-flow** dans le rendement de placement : en **Ø 75%** (2017-2022)

*Zahlen 2024 noch unvollständig

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION À RUBIGEN

Quartier de maisons individuelles mitoyennes à Rubigen

- Rubigen est un site B bien desservi entre Berne et Thoune (les deux sont accessibles en env. 20 minutes en transports publics)
- Micro-situation attrayante : les écoles, les commerces et la gare sont à proximité immédiate
- 61 maisons individuelles mitoyennes en bois
- Année de construction 1997
- Système de chauffage actuel : gaz – mais la zone sera bientôt raccordée au chauffage urbain – coûts d'adaptation pris en compte dans l'évaluation
- Rendement brut très attrayant de 5.25%, prix d'achat d'environ CHF 28 millions

Cité résidentielle Rubigen

PORTEFEUILLE

FACTS & FIGURES AU 31.12.2024

131 IMMEUBLES

CHF 4.11 MRD

Taux d'escompte : 2.78%

TAUX DE VACANCE : 1.75%

REND^{T} DU CASH-FLOW : 3.44%

REND^{T} DES PLACEMENTS : 4.27%

WAULT : 8.38 ANS

ENDETTEMENT : 23.5%

TER GAV : 0.47%

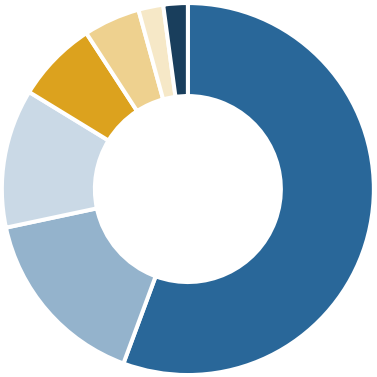
+0.45% P. RAPP. À. KGAST

ALLOCATION D'ACTIFS AU 31.12.2024

Allocation par type d'usage

Revenus locatifs théoriques

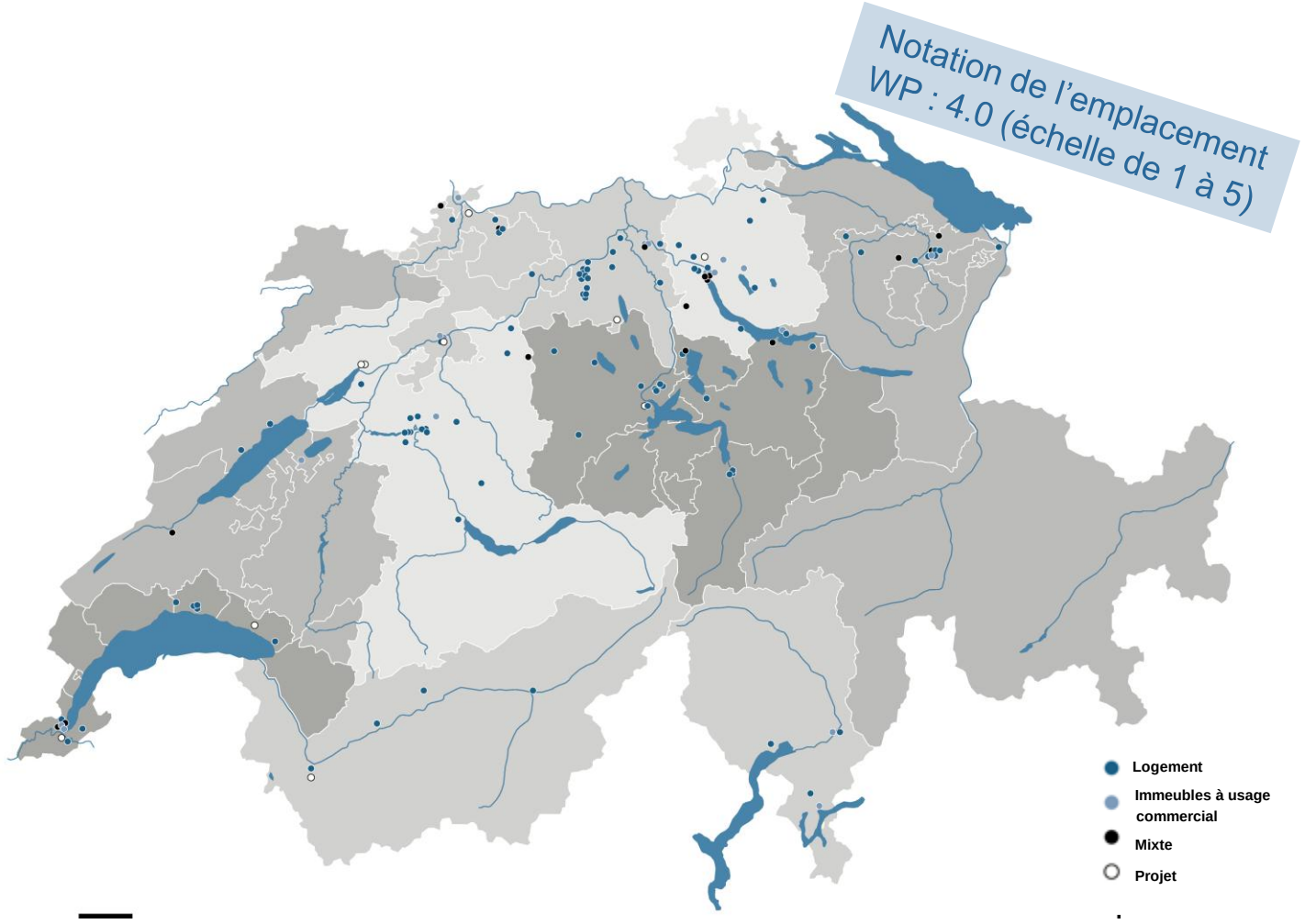
Immeubles d'habitation	55.63%
Bureaux	16.04%
Vente	12.06%
Commerce/industrie	7.08%
Parking	4.91%
Entrepôt	2.16%
Cinéma et restauration	2.12%



Allocation par région

Revenus locatifs théoriques

Zurich[1]	25.61%
Suisse du Nord-Ouest	18.63%
Suisse méridionale[2]	13.45%
Arc lémanique	13.10%
Suisse centrale	11.57%
Berne	7.45%
Suisse orientale	5.69%
Suisse romande	4.50%



[1] Schaffhausen und Zürich [2] Tessin und Wallis

PRINCIPAUX IMMEUBLES SELON LA VALEUR VÉNALE

ZURICH-CITY, «LEUENHOF»

Valeur vénale : CHF 596.9 mio | Usage : bureaux, vente

ZURICH-WEST, «MAAGHOF»

Valeur vénale : CHF 196.8 mio | Usage : habitation

CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Valeur vénale : CHF 154.2 mio | Usage : habitation

LUCERNE, «TRIBSCHE I»

Valeur vénale : CHF 136.2 mio | Usage : habitation

ZURICH, HAGENHOLZSTRASSE

Valeur vénale : CHF 102.5 mios | Usage : bureaux, vente

OSTERMUNDIGEN, POSTSTRASSE 1

Valeur vénale : CHF 100.6 mios | Usage : bureaux, vente

GRESB - ASPECTS DURABLES DU CYCLE DE VIE DES BIENS IMMOBILIERS

2024 GRESB Standing Investments Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

83 / 100 — GRESB Score — Green Star

GRESB Average 76 — Peer Average 83

Participation & Score

62 (2022) > 79 (2023) > 83 (2024)

GRESB Rating

★★★★☆

27 / 30 — Management Score

GRESB Average 27 — Benchmark Average 28

56 / 70 — Performance Score

GRESB Average 49 — Benchmark Average 54

2024 GRESB Development Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

94 / 100 — GRESB Score — Green Star

GRESB Average 86 — Peer Average 90

Participation & Score

75 (2022) > 91 (2023) > 94 (2024)

GRESB Rating

★★★★☆

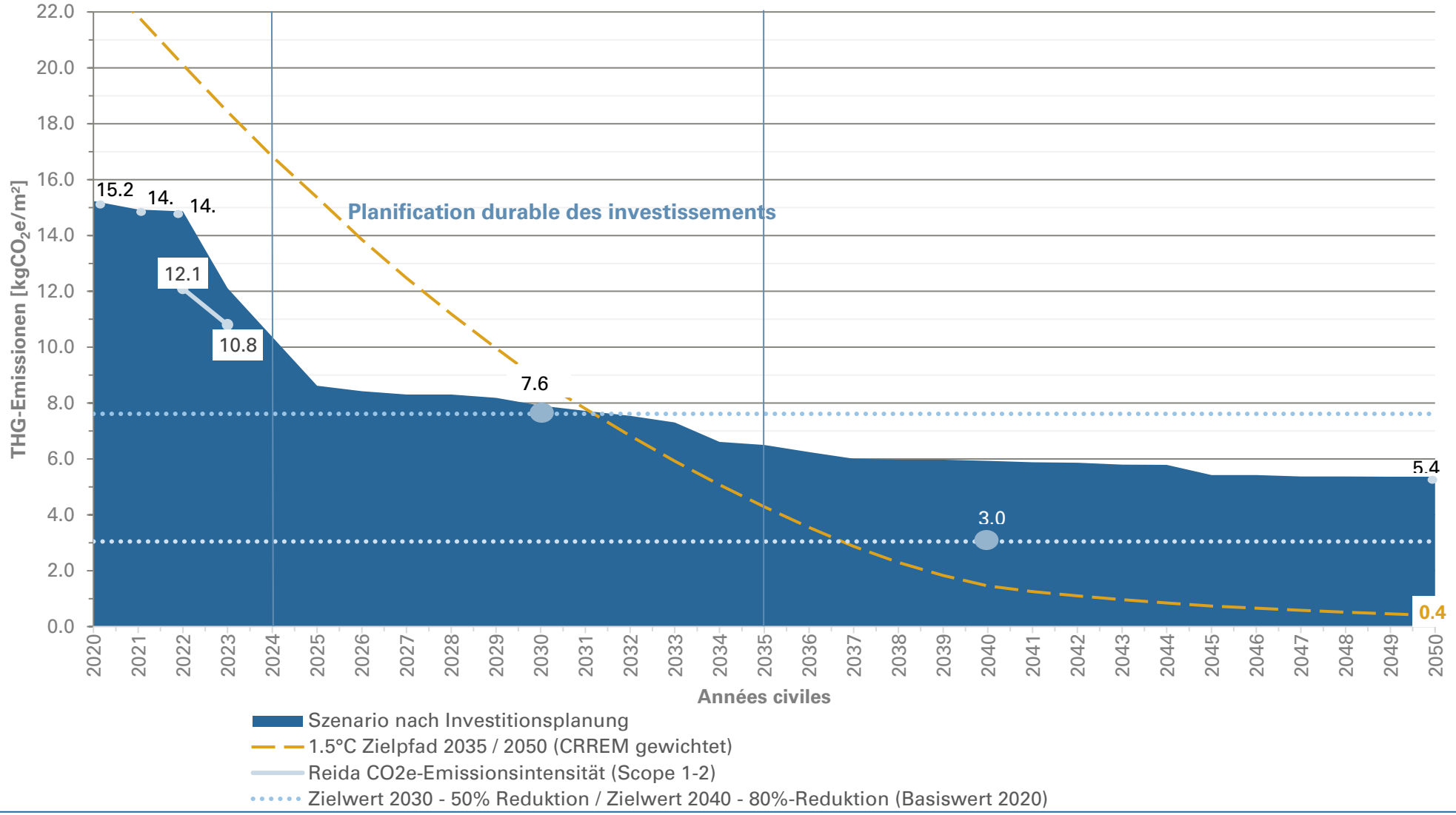
27 / 30 — Management Score

GRESB Average 27 — Benchmark Average 28

66 / 70 — Development Score

GRESB Average 59 — Benchmark Average 61

PISTE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO_2 POUR SPA IMMOBILIER SUISSE



COUP D'ŒIL DANS LE FUTUR

PROJETS EN CHANTIER

2025 — 2026 — 2027

Part d'habitation > 60%

Taux d'habitation +0.73%

MUTTENZ, CO-NEXT[1]

- 109 appartements
- Bureaux & magasins
- Emménagement en 2025
- Revenu locatif : CHF 2.54 mio
- Investissement : CHF 74 mio

Taux d'habitation +0.77%

RIVERSIDE LIVING II[2]

- 85 appartements
- Petits commerces & resto
- Chantier : 2023-2026
- Revenu locatif : CHF 2.74 mio
- Investissement : CHF 68.7 mio

Taux d'habitation +0.80%

LUCERNE, TRIBSCHE[2]

- 88 appartements
- Magasins & services
- Emménagement en 2026
- Revenu locatif : CHF 2.97 mio
- Investissement : CHF 86.3 mio

Taux d'habitation +0.37%

BIENNE, LA COLOMBE[1]

- 69 appartements
- Emménagement en 2026
- Revenu locatif : CHF 1.44 mio
- Investissement : CHF 37.6 mio

Taux d'habitation +1.29%

GE, PLAN-LES-OUATES[1]

- 175 appartements
- Emménagement en 2027
- Revenu locatif : CHF 5.1 mio
- Investissement : CHF 143 mio

[1] Projekt eingekauft
[2] Eigenentwicklung aus Bestand

EXTENSION DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Regroupement de la Schaffhauserstrasse

- Achat de l’immeuble Schaffhauserstrasse 481 à Zurich-Seebach
- Immeuble voisin de l’immeuble en développement Schaffhauserstrasse 491, 495 qui se trouve déjà dans le portefeuille
- Extension du projet aux nouvelles conditions en cours

Vision du projet Schaffhauserstrasse, Zurich (ébauche)

POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENT

Acquisitions conformes à la stratégie

- La **liquidité du marché est élevée** : au T1 2025, 170 dossiers de biens immobiliers ont été reçus pour la vente. Au cours de la même période de l'année précédente, il s'agissait de 118 dossiers.
- Les **offres sont attrayantes** : depuis le début de l'année, 60 dossiers ont été examinés en détail et une dizaine d'offres ont été soumises.
- Un **taux de** rendement brut d'env. 4.5% **est appliqué pour un portefeuille résidentiel attrayant en trois parties.**
- Par ailleurs, une offre contraignante pour un **immeuble résidentiel plus grand** (en partie existant, en partie en projet) **est** en suspens dans le canton de Zurich.

Portefeuille résidentiel en trois parties dans les cantons de Berne, Soleure et Thurgovie

FOCALISATION SUR LES ACQUISITIONS

Acquisitions conformes à la stratégie

- Maintien et développement de la **diversification,** s'agissant de l'emplacement, de l'usage et de la taille
- **Amélioration des produits** par le biais d'acquisitions (qualité, diminution du risque)
- Rendement brut des immeubles visé **>3.6%** (amélioration du rendement)
- Focalisation dans les régions sur les **zones de développement** connaissant une croissance de la population / sous-centres («Stratégie ABBA»)
- Focalisation sur des **immeubles d'habitation existants**, tout en examinant également des immeubles commerciaux en vue d'un bon mélange
- Maintien d'une **réserve de développement,** permettant si possible de construire soi-même des bâtiments
- Accent sur la **durabilité** ou sur un concept convainquant de rénovation
- Identification d'**opportunités** («surperformer»), en appliquant un modèle de rendement / qualité

DIVERSIFICATION

AMÉLIORATION

RENDEMENT

RÉGIONS DE CROISSANCE

MÉLANGE D'USAGES

PROJETS DÉVELOPPEMT

DURABILITÉ

OPPORTUNITÉS

VOICI COMMENT INVESTIR DANS L'AVENIR

MODE ET CALENDRIER

MONTANT DE L'ÉMISSION

MCHF 150

Engagements de capitaux max. MCHF 120
Les droits de souscription sont préservés
Sursouscription possible (réduction en pourcentage)

DROITS DE SOUSCRIPTION

4.85%

PRIX D'ÉMISSION

CHF 1427.70

Prix indicatif
Réévaluation du portefeuille par Wüest Partner au 30 juin 2025

COMMISSION D'ÉMISSION

0.80%

Compris dans le prix d'émission

CALENDRIER

Semaine 13/2025	Semaine 20/2025	Semaine 24/2025	Semaine 25/2025	Semaine 26/2025
25.03.2025 Début du délai pour les promesses de capitaux « Premier arrivé, premier servi »	**14.05.2025 (17h00)** Fin des promesses de capitaux **16.05.2025** Début de la période de souscription	**13.06.2025 (12h00)** Fin de la période de souscription	**Au plus tard le 20.06.2025** Information sur l'attribution	**25.06.2025** Libération

INTERLOCUTEURS

Jérôme Baumann
Délégué et président
du conseil de fondation
Swiss Prime Fondation de placement

Tél. : +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Ramona Casanova
Investor Relations SPF
Swiss Prime Site Solutions AG

Tél. : +41 58 317 17 57
Mobile : +41 79 427 47 34
ramona.casanova@sps.swiss

Siège
Swiss Prime Fondation de placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Tél. : +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/fr/
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Bureau de Zurich
Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich

Tél. : +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/fr/
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après dénommée « SPF »). SPF ne fournit toutefois aucune garantie quant à son contenu et son exhaustivité et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de SPF au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. En l'absence d'indication contraire, aucun des chiffres n'est vérifié. Le document est uniquement destiné à des fins d'information et d'utilisation par le destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation d'achat ou de vente d'instruments financiers ou de services financiers et ne dispense pas le destinataire de sa propre appréciation. Il est notamment recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, la compatibilité des informations avec sa propre situation et les conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. Seul le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de la SPF sont déterminants pour la souscription de droits. La reproduction du présent document, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de la SPF. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Ni le présent document ni des copies de celui-ci ne peuvent être expédiés ou emportés aux États-Unis, ni remis aux États-Unis ou à une personne américaine (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933 dans sa version en vigueur). Chaque placement est associé à des risques, en particulier des risques de fluctuation de valeur et de rendement. En outre, une devise étrangère peut perdre de la valeur par rapport à la devise de référence de l'investisseur. Les données historiques sur les rendements et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie quant à l'évolution courante et future des résultats. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et coûts prélevés lors de l'émission et du rachat. En outre, il ne peut être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. L'émetteur et le gestionnaire des produits SPF est la Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich, Zurich. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel et les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Sont autorisées en tant qu'investisseurs directs uniquement les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse ainsi que les personnes morales qui gèrent des placements collectifs de telles institutions de prévoyance, qui sont surveillées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui n'investissent auprès de la Fondation de placement que pour le compte de ces institutions. Le Total Expense Ratio (TER_{ISA} GAV) exprime l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune totale moyenne (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze mois à venir pour des conditions identiques.