

AU 30 JUIN 2025

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2025



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
Direction et gestion de fortune déléguées à	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	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 290.4
Immeubles	nombre	88	87	125	132	131	137
dont projets	nombre	7	7	9	10	10	11
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	4 308.2
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 425.77
Prix d'émission par droit	CHF	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 437.18
Prix de rachat par droit	CHF	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 397.25
Taux de vacance	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	1.57
Coefficient d'endettement	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	19.21
Quote-part des fonds empruntés	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	22.56
TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66	–
Rendement de placements	%	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27	2.41 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2025

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 1ER SEMESTRE 2025

Généralités

- Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » clôture le 1er semestre 2025 avec un rendement des placements cumulé de 2.41% (S1 2024 : 1.79%).
- Les transactions conclues et les investissements réalisés dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4 290.4 millions (S1 2024 : CHF 4 003.5 millions).
- Après dix années de succès au sein du conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement, Martin Neff a décidé de ne pas se présenter à sa réélection. L'assemblée des investisseurs du 15 mai 2025 a élu Fredy Hasenmaile au conseil de fondation.
- Swiss Prime Fondation de placement a clôturé avec succès sa 14e émission. Le volume d'émission de CHF 150 millions annoncé initialement a été largement sursouscrit. Compte tenu de la demande exceptionnellement élevée, le conseil de fondation a décidé d'augmenter le volume cible tout en limitant le produit de l'émission à CHF 250 millions.

Gestion du portefeuille

- **Évaluation:** la valeur nette du portefeuille a augmenté de CHF 32.53 millions au 1er semestre 2025, alors que le taux d'escompte a légèrement diminué (de 2.78 % au 31 décembre 2024 à 2.75 % au 30 juin 2025). Cette revalorisation tient à l'adaptation du taux d'escompte et aux gains résultant du développement de projets de construction et de l'appréciation d'acquisitions.
- **Taux de vacance:** le taux de vacance a baissé à 1.57 % au 2e trimestre 2025 (30 juin 2024 : 1.65 %).
- **Commercialisation:** la première location de l'étape 2 du projet Riverside, à Zuchwil, qui compte 95 logements et 18 petites unités commerciales, a pris un bon départ (em-ménagement à partir de mars 2026). Les premières locations pour les projets de Bienne (La Colombe) et Lucerne (Tribtsche 2) ont commencé à l'automne 2025. L'emménagement dans ces deux biens est prévu pour l'automne 2026.
- **Stratégie de durabilité:** l'enregistrement officiel au GRESB a été achevé avec succès à la fin juin 2025. En même temps, d'autres investissements ESG ont été mis sur les rails et de nouveaux immeubles ont été certifiés.

Acquisitions et ventes

- **Achat d'un portefeuille résidentiel:** un portefeuille résidentiel attractif, à Egnach (TG), Lyss (BE) et Wangen b. Olten (SO), a pu être acquis au 1er mai 2025. Les immeubles sont bien entretenus et certains ont été entièrement rénovés. Ils comptent au total 58 unités d'habitation, avec une petite part commerciale.
- **Achat à Zurich-Seebach, Landhusweg 2/6/8:** un immeuble supplémentaire, qui présente un potentiel de synergie pour l'avenir avec le projet en développement adjacent, a pu être regroupé au 1er avril 2025.

Développement et construction

- **Bienne / La Colombe:** après l'achèvement des travaux de génie civil, l'inauguration de cet immeuble a pu être célébrée. Avec ses 19 étages, il s'agit du deuxième bâtiment résidentiel le plus haut de Bienne. Le chantier se déroule conformément au calendrier prévu. Les fenêtres sont déjà montées jusqu'au 16e étage.
- **Muttenz / Co-Next:** le complexe, qui comprend 109 logements, espaces de vente et unités de bureaux, avance à un rythme soutenu et se distingue par une excellente qualité de construction. Les locataires emménageront dès octobre 2025, comme prévu.
- **Zuchwil / Living 2 / RiverLoft:** la progression des travaux suit le calendrier établi. Dans les immeubles d'habitation B2 et B3, la plupart des fenêtres sont placées. L'appartement témoin sera terminé en septembre 2025.

GROS PLAN

Début des travaux de construction à Menziken et Martigny

Les nombreux projets de Swiss Prime Fondation de placement, tant en développement qu'en construction, accordent la priorité à la valeur ajoutée et à la qualité. Deux de ces projets en développement passeront de la phase de planification à la construction dans les prochains mois.

La construction du « quartier centre », dans le centre de Menziken (AG), prendra un nouveau départ en juillet 2025. La nouvelle construction envisagée au cœur de la localité a été optimisée par rapport au projet initial. Ce sont désormais 44 logements (au lieu de 36) qui verront le jour, complétés par un espace de restauration et trois surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Grâce à cette meilleure conception, l'attractivité du futur immeuble a pu être rehaussée, tout en respectant les conditions cadres rigoureuses. Les travaux dureront probablement deux ans et l'emménagement est prévu pour le mois d'août 2027.

En septembre 2025, les opérations de démolition seront lancées à l'Avenue du Grand St-Bernard 15 à Martigny (VS). L'immeuble qui était utilisé par le passé par Tertianum doit en effet céder la place à une nouvelle construction à cause de défauts structurels. Après environ deux ans de travaux, 27 logements seront proposés, répartis entre appartements de 1,5 à 3,5 pièces, ainsi que deux espaces de bureaux. Le bâtiment sera conforme aux normes Minergie et SNBS Argent.



Menziken, quartier centre



Martigny, Avenue du Grand-St. Bernard

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2025	31.12.2024
1 Zurich ¹	29.75	30.56
2 Suisse du Nord-Ouest	17.76	17.03
3 Arc lémanique	14.03	13.96
4 Suisse centrale	12.56	12.57
5 Suisse méridionale ²	9.69	10.28
6 Berne	7.70	6.94
7 Suisse orientale	4.91	4.87
8 Suisse romande	3.60	3.79
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 %	30.06.2025	31.12.2024
1 Zurich ¹	26.31	25.61
2 Suisse du Nord-Ouest	18.49	18.63
3 Suisse méridionale ²	11.54	13.45
4 Arc lémanique	13.01	13.10
5 Suisse centrale	11.69	11.57
6 Berne	8.28	7.45
7 Suisse orientale	6.04	5.69
8 Suisse romande	4.64	4.50
Total	100.00	100.00

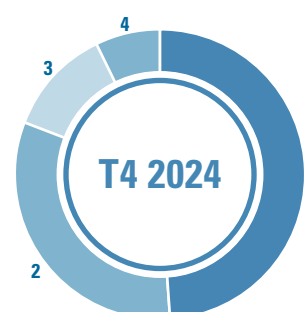
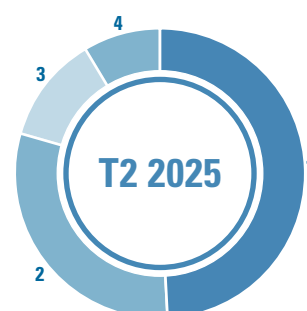
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



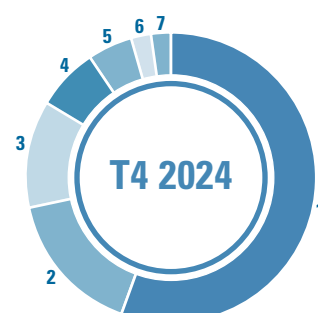
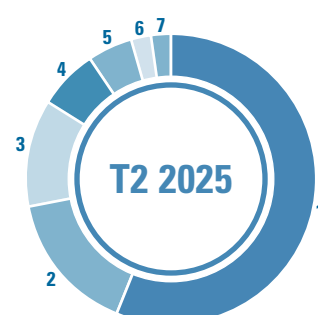
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2025	31.12.2024
1 Immeubles d'habitation	49.21	48.98
2 Immeubles à usage commercial	30.50	31.99
3 Immeubles mixtes	11.93	11.94
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.36	7.09
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2025	31.12.2024
1 Immeubles d'habitation	56.34	55.63
2 Immeubles de bureaux	15.76	16.04
3 Immeubles pour le commerce de détail	11.79	12.06
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.90	7.08
5 Parkings	4.97	4.91
6 Entrepôts	2.21	2.16
7 Cinémas et restaurants	2.03	2.12
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2025

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	15 890	266
Altdorf, Steinmattstrasse 24a-d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	6 443	121
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	13 530	253
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	7 449	154
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 664	3 243	2019	06.06.2017	15 690	325
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	22 180	458
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	24 230	528
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 859	80
Berne, Laubeggstrasse 141	444	288	1945	01.11.2018	3 051	49
Berne, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	4 410	72
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	4 371	64
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 796	46
Berne, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	3 185	50
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 550	295
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	9 117	189
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	6 050	100
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 750	197
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 650	1 570
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24				vendu		137
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	18 240	342
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 880	293
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	9 034	182
Ebikon, Höchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 622	110
Egnach, Luxburgstrasse 11, Wilenstrasse 3	1 813	2 650	1988	09.05.2025	8 290	56
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 561	137
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 252	3 064	1993	01.01.2019	28 860	539
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 279	5 132	1986	01.11.2018	75 580	1 155
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	16 580	301
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 770	326
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 529	145
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	14 290	317
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 120	376
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 470	193
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	32 330	529
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 334	2 459	1960	31.12.2020	7 434	150
Liefelfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 809	47
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	8 448	191
Lucerne, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	140 530	2 025
Lyss, Bernstrasse 27, 29, 29a, 29b	1 217	2 286	1988	07.05.2025	5 750	40
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	6 861	134
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 029	92
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	10 860	247
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 320	201

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2025

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 490	558
Oberkirch LU , Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	14 720	254
Oftringen , Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 320	282
Oftringen , Sälblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	4 268	90
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	12 880	230
Rapperswil-Jona , Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	15 070	244
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	5 321	116
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	5 101	111
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	6 451	119
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 622	5 548	1995	01.08.2021	32 850	575
Rubigen , Hirschweid 100–611	5 820	5 033	1997	27.01.2025	32 630	724
Schlieren , Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 949	3 687	1982	01.07.2022	20 540	305
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 744	5 364	2012	01.01.2021	20 390	502
Sissach , Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	4 063	5 327	1978	26.06.2025	23 920	–
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	511	143	< 1920	15.11.2015	3 033	59
St-Gall , Iddastrasse 22	768	688	1920	01.02.2016	3 535	70
St-Gall , Konkordiasstrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	4 570	81
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	579	242	< 1920	15.11.2015	3 736	76
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 733	3 522	2010	15.11.2015	7 140	152
Thônex , Route de Jussy 34–38	7 418	14 335	2022	04.12.2015	82 530	1 290
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 933	180
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 212	918	1960	01.12.2015	6 214	137
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	10 460	333
Viège , Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13	10 974	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	71 490	1 398
Wangen b. Olten , Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	2 781	5 468	1990	14.05.2025	10 810	83
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	3 226	48
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	11 950	221
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 517	33
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 879	1959	01.01.2019	8 161	174
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 522	118
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 520	1 945	1988	01.01.2019	8 905	166
Zofingue , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 970	218
Zofingue , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 900	53
Zofingue , Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 818	135
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	6 928	126
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 701	104
Zuchwil , Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1–2/Trafostrasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	81 050	1 553
Zürich , Bucheggstrasse 130	1 272	1 361	2024	01.06.2019	24 050	336
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 420	272
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 301	7 248	2015	01.12.2015	198 460	2 831
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	223 893	279 946			1 592 378	27 440

Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

² Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation (en location directe) après nouvelle construction

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2025

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 310	976
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	55 060	1 089
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	163 442	3 054
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	82 940	2 294
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 430	280
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	72 190	1 356
Martigny , Rue du Léman 24–32	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 680	1 194
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 21	5 411	7 351	2021	08.06.2021	29 460	665
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 568	90
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	75 760	86 020			519 080	10 999
Immeubles à usage commercial						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	23 690	477
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 910	4 108	1981	01.07.2022	11 058	286
Baden , Badstrasse 17	361	852	1961	01.07.2022	2 728	65
Bâle , Horbургstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 640	285
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	15 520	336
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	27 690	613
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 734	29 467	1988	01.07.2022	8 391	262
Genève , Rue de Contamines 14, 18/Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	96 625	1 499
Lugano , Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	35 840	645
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	100 430	1 867
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	30 030	715
Soleure , Hauptgasse 64/Kronengasse 17/Seilergasse 4	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 370	559
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	26 960	657
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	78 160	1 654
Zuchwil , Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	80 989	153 639	1943	01.12.2015	101 230	3 594
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 172	3 570	1915	26.07.2016	598 030	7 056
Zurich , Hagenholzstrasse 83–85b	20 347	7 240	2002	01.04.2023	102 150	2 763
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 586	1 683	1965	01.06.2019	17 730	219
Total des immeubles à usage commercial	197 489	283 455			1 308 271	23 550
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	56 380	1 074
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 239	2 389	1988	01.01.2019	13 190	282
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	86 680	1 681
Genève , Quai du Seujet 30	2 762	390	1984	01.10.2015	21 160	489
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	39 760	621
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	5 622	109
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	27 960	600
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 972	5 582	2020	01.12.2017	39 320	700
Nussbaumen AG , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	27 100	476
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin 22–34	10 567	10 604	2020	17.12.2020	72 970	1 650

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2025

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 693	2 029	1988	01.05.2016	20 620	450
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 353	10 329	2008	01.01.2019	34 200	672
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	18 500	317
Zurich , Landhusweg 2, 6, 8	672	1 578	1952	14.05.2025	12 760	96
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 570	245
Zurich , Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	10 130	139
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	8 897	124
Total des immeubles mixtes	76 897	57 737			511 819	9 723
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 402		01.11.2022	2 510	–
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	24 650	–
Lucerne , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	60 220	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	–	1 500	1987	01.03.2016	1 768	10
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	5 621	–
Muttenz , Hofackerstrasse 12–16	–	6 477	2025	22.06.2023	73 940	–
Plan-les-Ouates , Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	90 020	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	8 483	–
Zuchwil , Allmendweg 36, 38/Niedermattstrasse 1, 5/Sulzerstrasse 3	5 842	26 379	2022	01.12.2015	72 210	398
Zuchwil , Riverside Living, nouveau bâtiment 3. Etappe ⁴	–	10 402		01.12.2015	8 502	–
Zurich , Schaffhauserstrasse 481	968	969	1973	01.04.2024	10 930	17
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6 811	90 739			358 854	425
Total général	580 849	797 897			4 290 402	72 136

¹ Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

⁴ Classement d'immeubles à usage commercial en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour nouvelle construction

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse (« SPF Immobilier Suisse ») investit partout en Suisse. Il s'intéresse non seulement aux immeubles résidentiels, mais aussi aux biens affectés à d'autres usages, comme les bureaux, la vente, la logistique, le commerce et l'hôtellerie, et il veille à une diversification appropriée entre les régions, les emplacements et les types d'utilisation. Pour choisir les sites, il prend notamment en considération les cycles du marché immobilier, la puissance économique, les prévisions conjoncturelles et l'environnement politique, juridique et fiscal. Il accorde une grande importance à l'emplacement et à la qualité des immeubles, car la facilité de location et, par conséquent, la rentabilité à long terme et le potentiel de plus-value en dépendent.

Les immeubles sont pour la plupart détenus directement. En parallèle, un engagement immobilier indirect limité peut être constitué au moyen de placements immobiliers collectifs (parts de fonds ou de fondations de placement), de sociétés d'investissement immobilier et de sociétés immobilières.

OBJECTIFS DE PLACEMENT

Le placement a pour objectif de générer des revenus durables. À cette fin, une stratégie de détention et de gestion à long terme est appliquée. Le rendement doit par ailleurs être optimisé au moyen de projets en développement dans la construction et l'immobilier et par la prise en compte de stratégies durables sur le plan environnemental.

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 fact-sheets 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.

