

AU 30 SEPTEMBRE 2025

RAPPORT TRIMESTRIEL T3 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
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	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 385.9
Immeubles	nombre	88	87	125	132	131	140
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	4 404.8
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 436.34
Prix d'émission par droit	CHF	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 447.83
Prix de rachat par droit	CHF	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 407.61
Taux de vacance	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	1.62
Coefficient d'endettement	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	18.64
Quote-part des fonds empruntés	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	22.11
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	3.16 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2025

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 3^E TRIMESTRE 2025

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» clôture le 3^e trimestre 2025 avec un rendement des placements cumulé de 3.16% (T3 2024 : 2.66%).
- Les transactions conclues et les investissements réalisés dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4385.9 millions (T3 2024 : CHF 4063.8 millions).
- Ce portefeuille à haut rendement se compose de 140 immeubles, dont 11 projets de développement et de construction.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance** : le taux de vacance a baissé à 1.62% au 3^e trimestre 2025 (30.09.2024 : 1.72%).
- **Stratégie de durabilité** : concernant le GRESB Standing Investment Benchmark, SPF a progressé de quatre points par rapport à 2024 et a obtenu une notation de 87 points et quatre étoiles. 96 points ont été obtenus pour le GRESB Development Benchmark. Cela correspond à une augmentation de deux points par rapport à l'année précédente et à un classement de quatre étoiles.
- **Commercialisation** : les activités de commercialisation pour les projets de nouvelles constructions à Lucerne (« Tribsche 2 ») et à Bienne (tour « La Colombe ») ont bien démarré. L'emménagement aura lieu à l'automne 2026.

Acquisitions & Sales

- Réalisation réussie d'un **apport en nature de la caisse de pension des entreprises Saurer** en septembre 2025 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2025. Le portefeuille immobilier repris se compose de quatre immeubles bien entretenus à Arbon (TG). Le portefeuille purement résidentiel compte 207 appartements et 237 places de stationnement. L'acquisition conforme à la stratégie contribue également à l'augmentation de la quote-part résidentielle.
- **Achat complexe résidentiel** : un complexe résidentiel attrayant a été acquis à Sissach (BL) le 1^{er} juillet 2025. Les 44 unités d'habitation au total sont bien entretenues et ont été entièrement rénovées en 2014.

Development & Construction

- **Zurich, Hardaustasse** : la demande de permis de construire pour la rénovation complète de l'immeuble a été déposée en avril 2025. La demande de modification pour la surélévation du toit a suivi en juillet 2025. Le projet fait actuellement l'objet d'une demande de permis de construire.
- **Zuchwil, Living 2** : la pose de la première pierre a eu lieu le 25 septembre 2025. Le chantier bat son plein et l'appartement témoin est prêt à être commercialisé depuis le 30 septembre 2025.
- **Martigny, Grand-Saint-Bernard** : l'attribution de l'ET a eu lieu. Les travaux de démolition et l'assainissement des sites contaminés commenceront en octobre 2025.

GROS PLAN

Le complexe résidentiel « Co-Next » à Muttentz a été achevé avec succès

Entre la gare de Muttentz et la Haute école spécialisée du Nord-Ouest, BRICKS SA a réalisé, en tant qu'entreprise totale, un complexe résidentiel de qualité avec des surfaces commerciales pour le compte de Swiss Prime Fondation de placement. La livraison finale de la totalité de l'ouvrage a eu lieu le 23 septembre 2025. Les 109 appartements modernes sont désormais prêts à être occupés.

Le projet comprend 6 497 m² de surface habitable, 1 527 m² de surface commerciale, 144 places de stationnement et 14 places de parking. Le concept environnemental homogène avec un pavillon en matériaux recyclés procure une qualité de vie supplémentaire. Le complexe répond à la certification SNBS Or. Il intègre des installations photovoltaïques et propose une infrastructure complète pour l'électromobilité.

Au moment de l'achèvement des travaux, 90 % des appartements étaient déjà loués – un signe fort de la demande importante et de la collaboration fructueuse avec BRICKS SA.



Vue aérienne du complexe avec installations photovoltaïques sur les toits



Cour intérieure végétalisée



Vue extérieure



Séjour avec cuisine

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2025	31.12.2024
1 Zurich ¹	29.12	30.56
2 Suisse du Nord-Ouest	17.57	17.03
3 Arc lémanique	13.95	13.96
4 Suisse centrale	12.27	12.57
5 Suisse méridionale ²	9.49	10.28
6 Berne	7.65	6.94
7 Suisse orientale	6.42	4.87
8 Suisse romande	3.53	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 %	30.09.2025	31.12.2024
1 Zurich ¹	26.04	25.61
2 Suisse du Nord-Ouest	18.56	18.63
3 Arc lémanique	12.96	13.10
4 Suisse méridionale ²	11.56	13.45
5 Suisse centrale	11.47	11.57
6 Berne	8.17	7.45
7 Suisse orientale	6.67	5.69
8 Suisse romande	4.57	4.50
Total	100.00	100.00

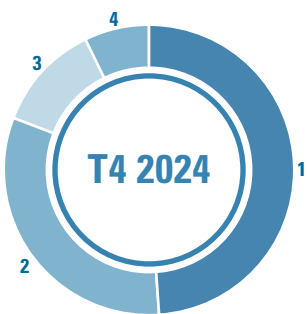
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



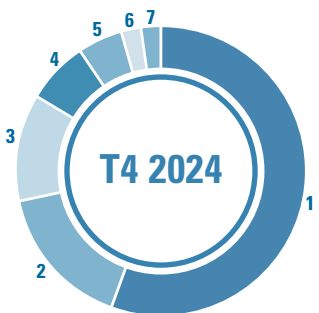
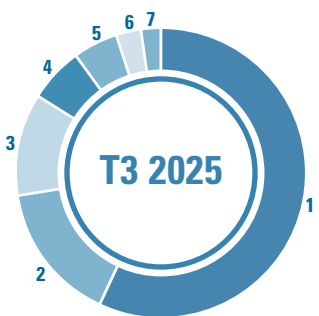
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2025	31.12.2024
1 Immeubles d'habitation	49.67	48.98
2 Immeubles à usage commercial	29.84	31.99
3 Immeubles mixtes	11.69	11.94
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.80	7.09
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2025	31.12.2024
1 Immeubles d'habitation	57.10	55.63
2 Immeubles de bureaux	15.45	16.04
3 Immeubles pour le commerce de détail	11.54	12.06
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.15	7.08
5 Parkings	5.02	4.91
6 Entrepôts	2.76	2.16
7 Cinémas et restaurants	1.98	2.12
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.

