

AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT TRIMESTRIEL T4 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	31.12.2025 ¹
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1
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	4 543.9
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35
Prix d'émission par droit	CHF	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98
Prix de rachat par droit	CHF	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26
Taux de vacance	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80
Coefficient d'endettement	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18
Quote-part des fonds empruntés	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89
TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47	0.43
TER _{ISA} (NAV)	%	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66	0.57
Rendement de placements	%	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27	4.46 ²

¹ Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au début avril 2026

² Dont rendement du cash-flow 3.26% / rendement des variations de valeur 1.20%

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 4E TRIMESTRE 2025

GÉNÉRALITÉS

- Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » clôture le 4^e trimestre 2025 avec un rendement des placements cumulé de 4.46 %¹ (T4 2024 : 4.27 %). Le rendement de placement se compose d'un solide rendement de cash-flow de 3.26 % (T4 2024 : 3.44 %), qui reflète le bon résultat opérationnel, et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 1.20 % (T4 2024 : 0.83 %).
- Les transactions conclues et les investissements réalisés dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 4531.1 millions de CHF (T4 2024 : 4111.1 millions de CHF).
- Ce portefeuille à haut rendement se compose de 137 immeubles, dont 11 projets de développement et de construction.

GESTION DU PORTEFEUILLE

- **Évaluation** : en raison du marché, le taux d'actualisation moyen a baissé de 2.78 % (31 décembre 2024) à 2.72 %. Le portefeuille global s'avère solide et a connu une légère réévaluation de 55 millions de CHF.
- **Taux de vacance** : au 31 décembre 2025, le taux de vacance était bas à 1.80 % (T4 2024 : 1.75 %).
- **Durabilité** : dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie, la rénovation énergétique (toit, façade/fenêtres et chauffage) de deux immeubles à Berne (Laubeggstrasse et Ostring) a pu être menée à bien.
- **Portefeuille** : en novembre 2025, la nouvelle entreprise de fitness « Lucky Punch » a ouvert ses portes au Leuenhof, Bahnhofstrasse à Zurich.

ACQUISITIONS & SALES

- Au quatrième trimestre 2025, un projet en développement attractif à Brugg (AG) ainsi que trois complexes résidentiels dans le canton de Saint-Gall ont été acquis. Ces acquisitions constituent des achats de qualité dans les régions cibles définies de Suisse orientale et du Plateau. Pour en savoir plus, lisez la rubrique « Gros plan » à la page 5.
- En outre, huit biens immobiliers ont été vendus conformément à la stratégie d'acquisitions et de ventes. Il s'agit de petits biens immobiliers qui ne répondaient pas aux critères ESG.
- **Achat d'un complexe résidentiel à Wittenbach (SG)** : le 1^{er} décembre 2025, un complexe résidentiel bien entretenu, construit en 1994, a été acquis dans le canton de Saint-Gall. Celui-ci est déjà raccordé au réseau local de chauffage urbain et compte au total 32 unités d'habitation.
- **Projet en développement à Brugg (AG)** : le projet « Neue Galerie » a été acquis à Brugg le 11 décembre 2025. D'ici 2028, SPF développera et réalisera des espaces de vie attrayants comprenant au total 40 appartements et des surfaces commerciales complémentaires. Un immeuble résidentiel et commercial haut de gamme va ainsi voir le jour au cœur de Brugg, alliant le patrimoine historique à une construction moderne. Le projet répond à la certification SNBS Or et mise sur une méthode de construction optimisée en termes d'émissions de CO₂.
- **Achat de complexes résidentiels à Rorschach et Tübach (SG)** : au 15 décembre 2025, deux complexes résidentiels modernes ont été acquis dans la région du lac de Constance. Ces immeubles construits en 2015 (Rorschach) et en 2020 (Tübach) constituent des acquisitions intéressantes avec un bâti comme neuf. Au total, les deux complexes comptent plus de 120 unités d'habitation.
- **Vente de biens immobiliers à Langenthal, Oftringen, Trimbach, Zofingue et Würenlos** : au total, huit petits biens immobiliers plus anciens et aux normes de construction de leurs époques ont été vendus conformément à la stratégie.

DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Lucerne, « Tribsche 2 »** : les travaux sur le chantier se déroulent comme prévu. L'enveloppe du bâtiment est entièrement fermée et le montage de la façade progresse rapidement. La cérémonie d'inauguration a eu lieu fin novembre 2025. L'appartement témoin sera achevé d'ici fin janvier 2026 et l'inspection visuelle de la façade est prévue pour février 2026.
- **Muttenz, « Co-Next »** : grâce à son achèvement dans les délais, le projet a pu être repris le 23 septembre 2025. Les locataires ont emménagé comme prévu le 1^{er} octobre 2025.
- **Bienne, « La Colombe »** : le chantier se déroule selon le calendrier prévu. Les contrôles visuels de la façade haut de gamme ont déjà été effectués. La commercialisation a bien démarré et rencontre un écho positif sur le marché.
- **Zuchwil, « Riverside Living B2/B3 »** : les travaux avancent rapidement. L'échafaudage est en cours de démontage, tandis que les travaux d'aménagement intérieur battent leur plein. Plus de 90 % des appartements sont déjà loués. L'emménagement des locataires est prévu pour mars 2026.

¹) Les données financières se fondent sur des chiffres provisoires, le rapport annuel définitif avec tous les chiffres clés sera publié début avril 2026.

GROS PLAN

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE EN SUISSE ORIENTALE CONFORMÉMENT À LA STRATÉGIE

Au quatrième trimestre 2025, l'allocation géographique du portefeuille dans la région Suisse orientale a encore été étendue. Les acquisitions suivent systématiquement la stratégie d'acquisition définie, qui mise notamment sur une création de valeur durable, des emplacements résidentiels attrayants et des biens immobiliers efficaces sur le plan énergétique. Grâce à ces nouveaux biens, le portefeuille s'enrichit de biens résidentiels haut de gamme aux normes modernes et présentant un potentiel de développement à long terme.

Rorschach, Im Stadtwald 5 (SG) – Tour résidentielle (2015)

Le bien est certifié Minergie et se trouve dans le centre de Rorschach. Il s'agit de l'une des trois « Skylounge Towers » érigées en 2015 et offrant une vue exceptionnelle sur le lac de Constance. Le bâtiment compte au total 84 appartements de 2.5 à 4.5 pièces. L'offre est complétée par des surfaces commerciales et de restauration au rez-de-chaussée, ainsi que par des bureaux. Pour leur mobilité, les résidentes et résidents disposent de 102 places de stationnement.

Tübach, Im Bumert 1a+1b+2 (SG) – Complexe résidentiel (2020)

À Tübach, un complexe résidentiel moderne datant de 2020 a été repris. Ce complexe se compose de deux immeubles d'habitation totalisant 36 appartements et 54 places de stationnement. Une installation photovoltaïque a également été installée, contribuant ainsi à un approvisionnement énergétique durable. L'immeuble jouxte d'autres immeubles en propriété par étages construits au cours de la même période et identiques à l'extérieur, avec un garage commun.

Wittenbach, Ringstrasse 6-12 (SG) – Complexe résidentiel (1994)

Le portefeuille a également été élargi à Wittenbach, une commune de l'agglomération de Saint-Gall. Le complexe résidentiel situé Ringstrasse 6-12 dans un environnement familial date de 1994 et a été raccordé au chauffage urbain en 2015. Il comprend au total 32 appartements avec un mélange équilibré d'unités de 2 à 5.5 pièces. 52 places de stationnement sont à la disposition des résidentes et résidents dans le parking souterrain, ce qui renforce davantage l'attractivité de la propriété.



« Skylounge Tower » à Rorschach



Vue de la « Skylounge Tower » sur le lac de Constance



Complexe résidentiel construit en 2020 à Tübach



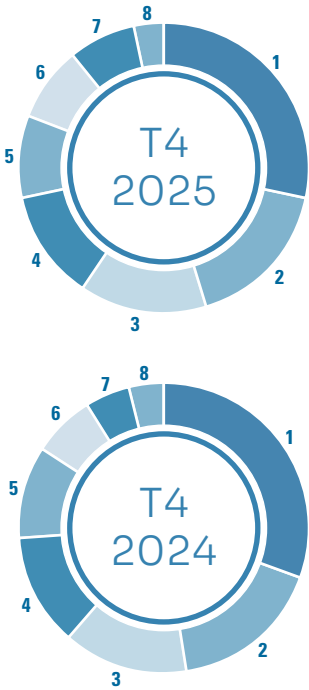
Complexe résidentiel dans un environnement familial à Wittenbach

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Zurich ¹	28.46	30.56
2 Suisse du Nord-Ouest	17.04	17.03
3 Arc lémanique	14.04	13.96
4 Suisse centrale	12.26	12.57
5 Suisse méridionale ²	9.18	10.28
6 Suisse orientale	8.35	4.87
7 Berne	7.35	6.94
8 Suisse romande	3.32	3.79
Total	100.00	100.00

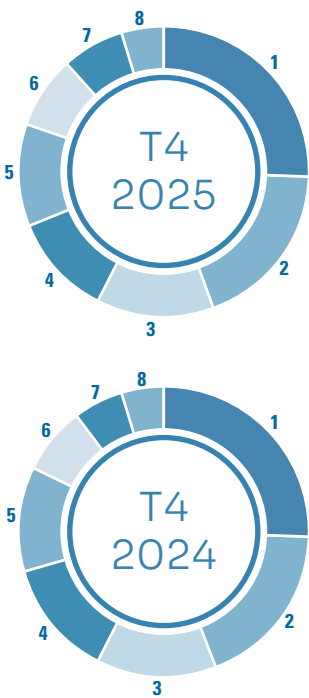
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich
² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

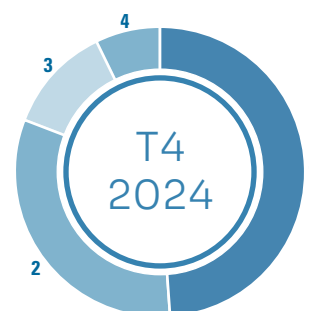
en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Zurich ¹	25.80	25.61
2 Suisse du Nord-Ouest	18.77	18.63
3 Arc lémanique	13.07	13.10
4 Suisse méridionale ²	11.49	13.45
5 Suisse centrale	11.28	11.57
6 Berne	8.04	7.45
7 Suisse orientale	7.09	5.69
8 Suisse romande	4.46	4.50
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich
² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



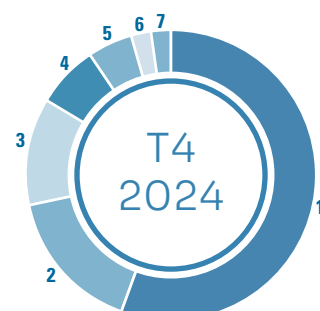
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Immeubles d'habitation	51.29	48.98
2 Immeubles à usage commercial	29.08	31.99
3 Immeubles mixtes	11.47	11.94
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.16	7.09
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Immeubles d'habitation	57.25	55.63
2 Immeubles de bureaux	15.15	16.04
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.15	12.06
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	5.55	7.08
5 Parkings	5.11	4.91
6 Entrepôts	2.81	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'émet-teur 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 autorisées 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.

