

RAPPORT ANNUEL 2025



SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT

SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT



SOMMAIRE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT	3	GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE	64
Avant-propos du Président et délégué	6	RAPPORT GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE	65
Organisation du Conseil de fondation et des Comités de placement	8	Avancées majeures 2025	
Conditions cadres en 2025 et perspectives pour 2026	9	SPF Living+ Europe unhedged	66
Rapport des Comités	10	Rapport de la Direction	67
RAPPORT DE DURABILITÉ	11	Portefeuille (31.12.2025)	70
Faits et chiffres de la durabilité SPF Immobilier Suisse	12	Allocation du portefeuille	72
GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE	29	Chiffres clés SPF Living+ Europe unhedged	73
RAPPORT GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE	30	COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED	74
Etapas clés 2025 SPF Immobilier Suisse	31	Compte de fortune	75
Rapport de la Direction	32	Compte de résultat	76
Portefeuille (31.12.2025)	36	Annexe SPF Living+ Europe unhedged	77
Répartition géographique	38	Rapport de l'expert en évaluations	82
Répartition des affectations	39	Inventaire des immeubles	84
Projets en construction	40	Chiffres clés SPF Living+ Europe hedged	85
Chiffres clés SPF Immobilier Suisse	46	COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPA LIVING+ EUROPE HEDGED	86
COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE	47	Compte de fortune	87
Compte de fortune	48	Compte de résultat	88
Compte de résultat	49	Annexe SPF Living+ Europe hedged	89
Annexe SPF Immobilier Suisse	51	FORTUNE DE BASE	91
Rapport de l'expert en évaluations	58	Bilan et compte de résultat	92
Inventaire des immeubles	60	ANNEXE ET ATTESTATIONS	93
		ANNEXE GÉNÉRALE AUX COMPTES ANNUELS	94
		Annexe générale	95
		RAPPORT SUR LES RISQUES FINANCIERS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (RAPPORT TCFD)	97
		Rapport sur les risques financiers induits par le changement climatique (rapport TCFD)	98
		RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	105
		Rapport de l'organe de révision	106
		Mentions légales	109

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DÉLÉGUÉ

Chères investisseuses et chers investisseurs,

J'ai le plaisir et l'honneur de vous présenter ci-après le rapport annuel de Swiss Prime Fondation de placement (« SPF »).

L'année 2025 constitue une étape importante dans l'histoire de Swiss Prime Fondation de placement. Dix ans auparavant, le 10 avril 2015, la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) lui délivrait son attestation. Les bases formelles de création de la SPF étaient ainsi posées et le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » a pu être lancé avec succès. Swiss Prime Fondation de placement fête donc ses dix ans et cet anniversaire est l'occasion de faire une brève rétrospective.

L'acquisition du « Leuenhof » situé au 32 de la Bahnhofstrasse à Zurich et celle du site de développement « Riverside » à Zuchwil (Soleure) ont fait partie des premières transactions innovantes dans les phases de démarrage et de développement. Dès les débuts et jusqu'à aujourd'hui, l'activité de développement de projets s'est imposée comme un moteur central de la croissance et de la création de valeur pour la Fondation de placement.

Au cours du cinquième exercice, la valeur du portefeuille de « SPF Immobilier Suisse » a déjà dépassé la barre des CHF 2.5 milliards. Les objectifs de croissance sont restés ambitieux et, sur le plan stratégique, une expansion supplémentaire du groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » de plus de CHF 4 milliards a été définie pour les cinq années suivantes. Malgré un contexte économique difficile, l'objectif de croissance a pu être atteint sur le plan qualitatif et a même été dépassé, depuis.

L'année 2020 – un test de résistance pour tous. Le déclenchement de la pandémie de Covid-19 allait certes marquer en profondeur les années à venir, mais il a également permis de démontrer la stabilité et la robustesse du portefeuille « SPF Immobilier Suisse » et de confirmer la durabilité de la stratégie choisie. Ainsi, en juillet 2020, le « Leuenhof » a pu être remis à son locataire principal après un repositionnement couronné de succès. La même année, après une intense phase de planification et de développement, la construction de la première étape « Habitat » sur le site de « Riverside » a pu débuter comme prévu. En pleine pandémie, la SPF est en outre parvenue à élargir sa gamme de produits en faisant une entrée remarquée sur le marché immobilier européen avec le groupe de placements « SPF Living+ Europe ». Là encore, il est rapidement apparu que l'impact de la pandémie sur le portefeuille et sa rentabilité était nettement plus faible que prévu initialement.

L'évolution des taux d'intérêt et du marché consécutive au revirement des taux d'intérêt lié à l'inflation en 2023 a posé de nouveaux défis aux placements immobiliers et à leur évaluation et a considérablement modifié la demande en placements immobiliers de la part des investisseurs institutionnels. Cette phase a de nouveau mis en évidence la grande résilience du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse », la protection (partielle) contre l'inflation des biens immobiliers et l'importance capitale d'une gestion continue et proactive.

Au fil des ans, les solides efforts consacrés au développement de projets, la discipline dans la mise en œuvre des projets de construction ainsi que le contrôle et l'optimisation continus du portefeuille se sont avérés être des facteurs de succès essentiels. La grande expertise immobilière de l'équipe de la SPF et d'autres partenaires a permis de mettre en permanence l'accent sur les principaux moteurs de valeur. Cela a notamment consisté à sécuriser et augmenter les revenus locatifs grâce à une gestion active des logements vacants et à optimiser durablement les paramètres de rendement grâce à un financement externe modéré. Ce succès s'est entre autres traduit par un rendement de cash-flow stable et des plus-values substantielles. Des apports en nature ciblés ont non seulement permis d'atteindre les objectifs de croissance ambitieux, mais aussi de combler les lacunes géographiques du portefeuille et de renforcer le lien avec les investisseurs. Dans le domaine de la durabilité également, la SPF poursuit depuis toujours des objectifs clairement définis. Les processus pertinents ainsi que la stratégie de placement de la SPF sont basés sur la norme GRESB. La SPF soutient ainsi l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050.

La stratégie de la SPF continuera à l'avenir de s'articuler autour de la devise « S'en tenir aux facteurs de succès éprouvés – faire preuve d'agilité face aux changements sociaux et économiques ». Ainsi, l'objectif visant à porter la part des logements à 60% continuera d'être mis en œuvre de manière cohérente, notamment par le biais de développements de projets, tout en exploitant des opportunités attrayantes dans d'autres segments du marché.



Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » s'est également développé conformément aux attentes. Il termine l'exercice avec un rendement de placement de 3.73% (hedged : 1.06%), le rendement du cash-flow de 3.64% témoignant de la qualité du groupe de placements. Le rendement cumulé depuis le lancement s'élève à 26.22% (hedged : 16.87%), ce qui est réjouissant. Au cours de l'exercice 2025, le groupe de placements « SPF Living+ Europe » a obtenu un engagement de capital important qui lui permettra de se développer conformément à sa stratégie.

Nos remerciements vont aux collaboratrices et collaborateurs engagés de Swiss Prime Site Solutions, qui s'investissent pour la SPF et la font progresser. Je remercie également nos partenaires pour leur précieuse collaboration. Au nom du Conseil de fondation, je vous remercie également, chères investisseuses et chers investisseurs, de la confiance que vous nous accordez et de votre attachement à la SPF.

En conséquence, la SPF est également parvenue à franchir des étapes importantes au cours de l'exercice 2025 :

Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » a augmenté la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4 531.1 millions (2024 : CHF 4 111.1 millions). Au cours de la période sous revue, huit immeubles d'habitation et un projet de construction attrayant ont été acquis dans le canton d'Argovie. A cela s'est ajoutée la conclusion d'un apport en nature avec la caisse de pension des entreprises Saurer portant sur quatre immeubles d'habitation attrayants. L'augmentation du portefeuille s'est élevée à CHF 420 millions. En outre, dix immeubles qui ne correspondaient plus à la stratégie ont pu être vendus au prix du marché.

Le marché d'émission s'est vu renforcé, de sorte que la SPF a récolté près de CHF 250 millions, portant ainsi les fonds propres (apport en nature inclus) à plus de CHF 310 millions.

La SPF prévoit de développer continuellement son portefeuille au cours des prochaines années. Cette stratégie de croissance table sur la stabilité du rendement du cash-flow et sur des acquisitions ciblées, afin de renforcer le taux d'habitation. En 2025, le rendement de placement s'est élevé à 4.46%.

Jérôme Baumann,
Président et délégué du Conseil de fondation

ORGANISATION DU CONSEIL DE FONDATION ET DES COMITÉS DE PLACEMENT

CONSEIL DE FONDATION, COMITÉS DE PLACEMENT AINSI QUE COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES



Jérôme Baumann

Président et délégué
du Conseil de fondation
Président des Comités de placement
« SPF Immobilier Suisse » et
« SPF Living+ Europe »



Daniel Fässler, docteur en droit

Vice-président du Conseil de fondation
Membre des Comités de placement
« SPF Immobilier Suisse » et
« SPF Living+ Europe »



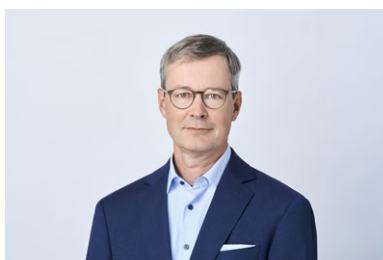
Urs Bracher

Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement
« SPF Immobilier Suisse »
Membre du Comité des
finances et des risques



Fredy Hasenmaile

Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement
« SPF Immobilier Suisse »



Rolf Maurer

Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement
« SPF Immobilier Suisse »



Franz Rutzer

Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement
« SPF Immobilier Suisse »
Président du Comité des
finances et des risques

CONDITIONS CADRES EN 2025 ET PERSPECTIVES POUR 2026

Par Fredy Hasenmaile, membre du Conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement

2025 : RETOUR IMPRESSIONNANT DE LA CONFIANCE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

L'année 2025 a été marquée par une normalisation continue du marché immobilier suisse, après les bouleversements liés à l'inflation des années précédentes. Après une brève phase de hausse des taux d'intérêt et la réévaluation des placements immobiliers qui en a découlé, la confiance des investisseuses et investisseurs dans la classe d'actifs Immobilier est revenue définitivement et de manière impressionnante au cours de l'exercice sous revue. Les craintes d'un retour à des taux d'intérêt négatifs et d'une nouvelle crise des placements, combinées à une demande robuste, ont entraîné un afflux massif de capitaux. En conséquence, tant les prix des transactions des placements directs que les valorisations boursières des véhicules immobiliers ont nettement augmenté.

Sur les marchés d'utilisateurs, la demande de logements est restée élevée, en particulier dans les centres urbains et les agglomérations économiquement fortes. Certes, l'immigration a continué de perdre de l'élan, comme l'année précédente, et les fortes hausses des loyers ont incité les personnes à la recherche d'un logement à faire preuve d'un peu plus de prudence. Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande s'est néanmoins maintenu, en raison d'une activité de construction demeurant insuffisante sur fond d'exigences réglementaires excessives, de réserves limitées de terrains à bâtir et d'oppositions abusives qui ont entravé la construction de logements. Le segment de l'immobilier de bureaux a connu une évolution contrastée. Tandis que les emplacements périphériques et les immeubles fonctionnellement obsolètes ont continué à subir des pressions, les surfaces modernes situées en centre-ville, offrant une grande flexibilité et conformes aux critères ESG ont enregistré une forte demande, ce qui a entraîné une nouvelle hausse des loyers les plus élevés, dans la plupart des cas. La tendance aux modèles de travail hybrides et aux concepts de partage de bureaux a certes réduit les besoins en surface, mais n'a pas entraîné d'augmentation sensible des taux de vacance en raison de la faiblesse des activités de construction depuis des années.

PERSPECTIVES POUR 2026 : MAINTIEN DES TAUX D'INTÉRÊT À DE FAIBLES NIVEAUX ET PERSISTANCE DE L'EXCÉDENT DE DEMANDE DE LOGEMENTS

Les perspectives pour l'année en cours sont globalement prometteuses. Du côté des taux d'intérêt, la situation semble se stabiliser. Les bas niveaux devraient se maintenir aussi bien à l'extrémité courte qu'à l'extrémité longue de la courbe des taux. L'économie devrait poursuivre sa croissance modérée, tandis que le pouvoir d'achat devrait à nouveau être renforcé grâce à une inflation faible. L'immigration va rester également relativement robuste malgré une faible croissance de l'emploi. En raison du départ à la retraite de baby-boomers, l'immigration et donc la demande de logements devraient rester élevées pendant plusieurs années encore. En revanche, sur le marché des bureaux, la demande devrait rester faible en raison de la morosité du marché de l'emploi. Après un recul continu, on peut donc s'attendre à une augmentation progressive du taux d'offre de surfaces de bureaux en 2026.

Du point de vue des risques, l'année en cours peut être envisagée avec sérénité. Le risque le plus important provient de la réglementation. En raison de la pénurie structurelle de logements, divers projets visant à restreindre la liberté de décision des bailleurs, sans s'attaquer aux causes de la pénurie, seront soumis au vote au cours des prochains trimestres aux niveaux national, cantonal et local. À l'avenir, les décisions d'investissement devront donc tenir davantage compte des risques liés aux interventions politiques, ce qui devrait entraîner des changements progressifs dans la qualité des emplacements.

En Europe, les marchés immobiliers sont à la traîne par rapport à l'évolution observée en Suisse. La Banque centrale européenne (BCE) est certes parvenue à ramener l'inflation à son niveau cible et à abaisser le taux des dépôts à 2% en 2025. Les taux d'intérêt du marché des capitaux restent toutefois à un niveau élevé. Par conséquent, la reprise des marchés immobiliers est lente – avec des prix toujours élevés dans les grandes villes et une crise du logement qui perdure. Cette dernière offre toutefois un potentiel de hausse des revenus locatifs et devrait relancer la compression des rendements à moyen terme également en Europe.

RAPPORT DES COMITÉS

RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

Les tâches du Comité des finances et des risques (CFR) sont multiples et définies par le règlement. Le CFR soutient et conseille le Conseil de fondation dans la surveillance de la gestion en ce qui concerne la gestion financière, l'assurance et les affaires qui requièrent des connaissances financières spécifiques. En outre, le CFR est l'interlocuteur de la révision interne et externe ainsi que de la direction. Le CFR prépare les décisions correspondantes du Conseil de fondation et peut émettre des recommandations. Dans le cadre de leur activité, les membres du CFR ont un accès direct aux documents nécessaires et peuvent demander des renseignements aux organes.

Le CFR se compose de deux à trois membres du Conseil de fondation. Le CFR désigne un président et se réunit au moins deux fois par an ou selon les besoins. Le CFO, le délégué ou le directeur ainsi que d'autres collaborateurs et les représentants de l'organe de révision externe participent aux réunions sur invitation du président.

Au 31 décembre 2025, le CFR se composait de Franz Rutzer (président) et d'Urs Bracher. Six réunions ont eu lieu en 2025. Deux d'entre elles ont eu lieu avec l'organe de révision externe (discussion du rapport annuel 2024 et du plan d'audit de l'exercice 2025) ainsi qu'une réunion concernant l'actualisation de la matrice des risques, la gestion financière et l'évaluation du portefeuille immobilier.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT « SPF IMMOBILIER SUISSE »

Tous les membres du Conseil de fondation siègent au Comité de placement « SPF Immobilier Suisse ». Les réunions du Comité de placement font partie intégrante des réunions du Conseil de fondation. Celui-ci définit la stratégie de placement du groupe de placements et prend les décisions d'investissement et de désinvestissement. La société de gestion prépare les affaires et les demandes. Pour ce faire, elle conseille et informe le Conseil de fondation de manière détaillée. La société de gestion est responsable de la mise en œuvre des décisions.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT « SPF LIVING+ EUROPE »

Le Comité de placement soutient et conseille le Conseil de fondation dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de « SPF Living+ Europe » (unhedged, hedged). La tâche principale du Comité consiste à pré-examiner les objets d'investissement proposés par les partenaires locaux (Cresvia Capital Fund Management, anciennement Capital Bay) et la société gérante et à les classer par ordre de priorité. La poursuite du développement du groupe de placements a nécessité un échange étroit et une communication constante avec les partenaires.

Au 31 décembre 2025, le Comité de placement « SPF Living+ Europe » se composait de Jérôme Baumann (président) et de Daniel Fässler, docteur en droit. Deux réunions ont eu lieu en 2025.

RAPPORT DE DURABILITÉ



FAITS ET CHIFFRES DE LA DURABILITÉ SPF IMMOBILIER SUISSE

186

BORNES DE RECHARGE
AU TOTAL

27

IMMEUBLES DOTÉS
DE PS

9.45

TOTAL DE LA
PUISSANCE INSTALLÉE
DES PS (MWH)

15

IMMEUBLES CERTIFIÉS
MINERGIE

7

IMMEUBLES CERTIFIÉS
SNBS

1

CERTIFICATION DE
SITES SNBS

16

CERTIFICATIONS DES
IMMEUBLES EXISTANTS
(BREEAM, SGNB GIB,
SSREI)

51

IMMEUBLES CERTIFIÉS
CECB

9

GREEN LEASES
(BAUX VERTS)

4/5

NOTATION GRESB
STANDING
INVESTMENT
(ÉTOILES)

4/5

NOTATION GRESB
DEVELOPMENT
(ÉTOILES)

5/5

NOTE PRI MODULE
« CONFIDENCE
BUILDING MEASURES »
(ÉTOILES)

4/5

NOTE PRI MODULE
« POLICY, GOVER-
NANCE AND STRATE-
GY » (ÉTOILES)

10.4

INTENSITÉ CO₂
(SCOPE 1-2)
KGCO₂E/M² SRE

44.7

PART DES ÉNERGIES
RENOUVELABLES
(EN %)

RÉSUMÉ

En 2025, cinq immeubles ont pu être équipés d'installations photovoltaïques supplémentaires totalisant un volume de production prévu d'environ 1500 kWc. Quatre autres installations photovoltaïques d'une puissance totale de 760 kWc sont prévues pour 2026 et des études de faisabilité sont réalisées en continu pour d'autres immeubles.

Début 2025, des analyses ont été réalisées en collaboration avec le prestataire Tetrag afin d'optimiser l'exploitation des immeubles situés à la Bahnhofstrasse à Zurich (Leuenhof) et à la Postrasse à Ostermundigen, et des mesures appropriées ont été mises en œuvre tout au long de l'année. Les résultats de la première année d'optimisation opérationnelle seront analysés début 2026. Une analyse du potentiel d'optimisation opérationnelle a en outre été réalisée pour le site de Zuchwil. En 2026, il est prévu de définir des mesures appropriées et de les mettre en œuvre.

Au cours de la période sous revue, la production de chaleur fossile existante a été remplacée dans trois immeubles. Deux immeubles sont ainsi passés du chauffage au mazout à une pompe à chaleur et un immeuble est passé du chauffage au mazout à une sonde géothermique avec pompe à chaleur.

Pour l'année 2026, il est d'ores et déjà prévu de remplacer les combustibles fossiles par des combustibles non fossiles dans six immeubles, et des études de faisabilité sont programmées dans cinq autres immeubles.

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

La SPF s'est engagée à respecter les objectifs mondiaux de protection du climat et à apporter sa contribution à la réalisation de l'objectif national de réduction des émissions de CO₂. L'approche de durabilité spécialement élaborée pour la fondation de placement détermine l'orientation actuelle et future : la SPF s'engage à tenir compte des critères ESG (environnementaux, sociaux, de gouvernance) à chaque étape du processus d'investissement – acquisitions et développement de projets, gestion de portefeuille et d'actifs, exploitation d'immeubles existants et rénovations.

L'objectif économique principal de la SPF reste d'obtenir un rendement attractif à long terme pour ses investisseuses et investisseurs. Après tout, il s'agit de fonds de prévoyance. L'approche de la SPF en matière de durabilité consiste à **intégrer les critères ESG** en les prenant en compte dans le processus d'investissement global et poursuit les objectifs suivants :

- **Environnement** : la SPF s'efforce d'atteindre l'objectif zéro net 2050 du Conseil fédéral.
- **Social** : la SPF développe et entretient un portefeuille immobilier qui place les utilisatrices et utilisateurs au centre de ses préoccupations et qui contribue au développement durable des quartiers.
- **Gouvernance** : la SPF tient compte des aspects ESG dans son organisation et ses processus commerciaux, dans l'esprit d'une gestion d'entreprise responsable.

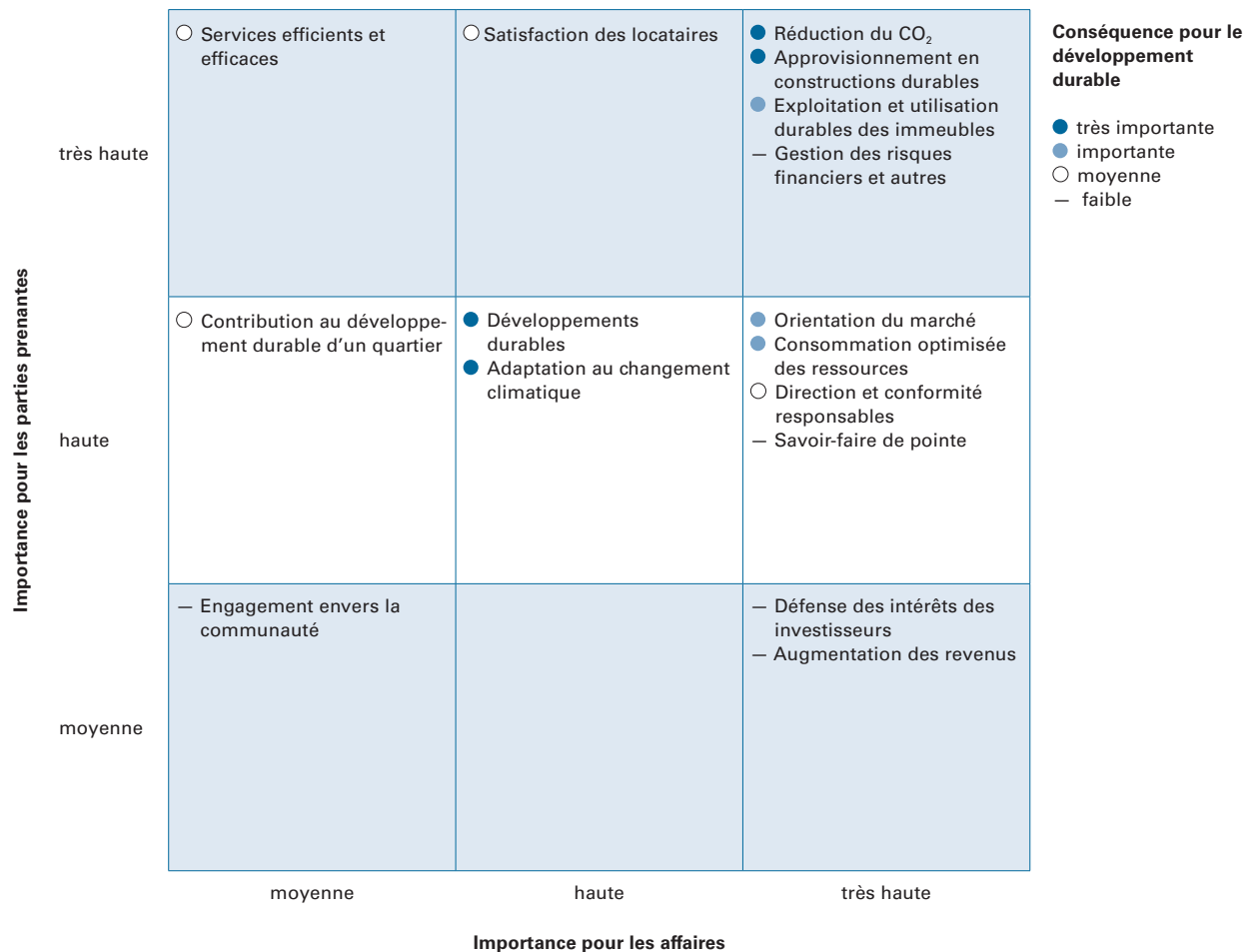
Par ailleurs, la SPF suit une **approche de décarbonation (orientation climatique)** visant à réduire les émissions de CO₂ et à atteindre l'objectif légal de zéro émission nette de la Confédération d'ici 2050 au plus tard en matière d'approvisionnement en chaleur et en électricité. L'horizon cible et la trajectoire annuelle de réduction des émissions de CO₂ sont indiqués.

NOS THÈMES ESSENTIELS

Il est important pour la SPF d'identifier les questions économiques, sociales, environnementales et de gouvernance qui sont essentielles pour elle et ses parties prenantes. Les intérêts des investisseuses et investisseurs doivent être pris en compte, mais aussi ceux d'autres groupes de parties prenantes tels que les locataires, les partenaires commerciaux, les collaboratrices et collaborateurs des sociétés de gestion mandatées et les autorités. Les thèmes considérés comme essentiels constituent la base d'objectifs et de mesures transversaux, qui sont consignés dans une feuille de route.

Le diagramme ci-dessous permet de visualiser la pertinence des thèmes identifiés comme essentiels pour les parties prenantes, pour la création de valeur à long terme (pertinence commerciale) et pour l'impact sur le développement durable.

MATRICE DE L'IMPORTANCE



NOTRE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET NOTRE FEUILLE DE ROUTE

Les ambitions globales de la SPF en matière de durabilité sont réparties en quatre domaines : économie, environnement, social et gouvernance. Pour chaque domaine, des priorités et des objectifs sont formulés et servent de fil conducteur à l'action concrète. Les intérêts économiques et entrepreneuriaux sont ainsi combinés avec des projets et des engagements écologiques ou sociaux.

ÉCONOMIE

- Croissance des actifs immobilisés
- Augmentation des revenus locatifs nets prévisionnels
- Garantir un pipeline de développement bien rempli
- Maintenir le taux de vacance à un faible niveau
- Générer des rendements attrayants pour les investisseurs

ENVIRONNEMENT

- Optimisation et développement de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et des exigences correspondantes pour les immeubles existants et les projets de développement
- Mesures architecturales et techniques visant à augmenter l'efficacité énergétique dans l'exploitation
- Promotion des énergies renouvelables
- Certificats de construction tous les nouveaux bâtiments dans la mesure du possible et ponctuellement pour les bâtiments existants
- Participation au rapport REIDA CO₂

SOCIAL

- Promotion d'offres de mobilité durables sur les sites des immeubles
- Implication du voisinage dans les projets de développement et les biens existants
- Développement du savoir-faire ESG des collaboratrices et collaborateurs
- Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires

GOVERNANCE

- Réunion du comité de développement durable (2 fois par an)
- Ancrage des lignes directrices en matière de durabilité dans les documents fondamentaux
- Intégration des risques ESG dans le processus ordinaire de gestion des risques
- Rapport annuel sur le développement durable et le climat (TCFD)
- Adhésion et reporting à l'UNPRI
- Participation au GRESB

DUE DILIGENCE ESG LORS D'ACQUISITIONS

Lors de l'examen de nouveaux investissements, un examen ESG Due Diligence (examen DD) systématique est effectué, basé sur les critères du Standard de la construction durable en Suisse (SNBS)¹. Cela permet d'identifier les principaux risques et opportunités ESG et, le cas échéant, de prédéfinir stratégiquement les futures mesures d'optimisation au moment du lancement de l'investissement.

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons notamment acquis, dans une optique de durabilité, un projet de construction à Brugg ainsi que les deux immeubles existants à Rorschach et Tübach.

Brugg : la planification a été effectuée selon le standard SNBS Gold. Une installation photovoltaïque, une pompe à chaleur sur nappe phréatique ainsi qu'un système de refroidissement naturel sont prévus. Le nouveau bâtiment sera construit en construction hybride bois-béton. La méthode de construction à base de chanvre et de calcaire ainsi que la réutilisation extensive de la structure existante favorisent la construction circulaire.

Tübach : production de chaleur au moyen d'une sonde géothermique (pompe à chaleur saumure-eau), installation photovoltaïque disponible

Rorschach : production de chaleur au moyen d'une sonde géothermique (pompe à chaleur saumure-eau), ventilation contrôlée de l'habitat (Minergie)

¹ www.snbs-hochbau.ch/

DÉVELOPPEMENTS DURABLES : APPLICATION PRATIQUE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION

La SPF utilise le Standard de la construction durable en Suisse (SNBS) comme guide pour la construction durable. Lors de la planification et de la conception d'un nouveau bâtiment, la SPF met l'accent sur le respect des critères du SNBS et vise une certification SNBS de niveau Gold pour toutes ses constructions. Par ailleurs, la SPF utilise des matériaux innovants et durables tels que des isolants issus de matériaux de démolition, du béton aux propriétés de stockage du CO₂, des façades et des toitures végétalisés, la biodiversité dans les cours intérieures ou encore des luminaires qui permettent d'économiser 90% d'énergie.

Le projet à Viège a obtenu la certification SNBS Gold définitive en 2025. Il a été construit selon des critères de durabilité élevés, ce qui a permis une certification a posteriori. Le nouveau bâtiment à Martigny, dont la construction a débuté au troisième trimestre 2024, sera certifié SNBS Silver. L'immeuble collectif « La Colombe » à Bienne, qui sera achevé au troisième trimestre 2026, a déjà obtenu provisoirement la certification SNBS Gold.

Dans le cadre des certifications SNBS des projets de développement, le calcul des émissions de gaz à effet de serre grises est effectué lors de la construction.

Projet	Certification	Émissions de gaz à effet de serre grises sur toute la durée de vie (60 ans) kg CO ₂ e	Émissions de gaz à effet de serre grises kg CO ₂ e/a	Moyenne des émissions de gaz à effet de serre grises kg CO ₂ e/(m ² a)	Surface de référence énergétique (SRE) m ²
Co-Next, Muttenz	SNBS Gold	9 848 140	164 136	12.43	13 205
Tribsche II, Lucerne	Minergie / SNBS Gold	6 262 933	104 382	10.03	10 407
La Colombe, Bienne	SNBS Gold	4 528 496	75 475	10.96	6 886
Liternagrund, Viège	SNBS Gold	10 459 285	174 321	12.74	13 683
Riverside Living 2_RiverLoft + Halle333, Zuchwil	Site SNBS Gold	6 261 973	104 366	11.46	9 107
Riverside Living 2_B3, Zuchwil	Site SNBS Gold	1 948 896	32 482	10.72	3 030
Riverside Living 2_B2, Zuchwil	Site SNBS Gold	1 450 786	24 180	10.32	2 343
Plan-les-Ouates Cherpines Rolliet D, Genève	Minergie-P	15 231 614	253 860	11.92	21 297
Grand St-Bernard, Martigny	Minergie / SNBS Silver	1 766 293	29 438	11.78	2 499

DÉVELOPPER DE MANIÈRE CIRCULAIRE

Développer de manière circulaire signifie élaborer des possibilités d'action innovantes dès la phase stratégique afin de prolonger autant que possible le cycle de vie des éléments de construction existants. Dès la conception, il est prévu que les bâtiments puissent être démontés en fin de vie et que les éléments de construction puissent être réutilisés.







RiverLab : réutilisation de conteneurs

Dans le cadre du projet « RiverLab » sur le site Riverside à Zuchwil, des conteneurs maritimes usagés sont réutilisés et intégrés sous forme de « modules » devant la façade existante et dans la structure du bâtiment. La réutilisation des conteneurs et des structures existantes permet d'économiser de l'énergie grise et de réduire l'empreinte carbone par rapport à une construction entièrement nouvelle. La réutilisation prolonge le cycle de vie des composants utilisés et envoie un signal clair en faveur d'une construction circulaire.

Riverside Living 2 – B2/B3 : maçonnerie en pierre unique

Cette construction massive des deux bâtiments résidentiels B2 et B3 offre une longue durée de vie, une bonne capacité de stockage thermique et des valeurs d'isolation acoustique robustes. Grâce à sa construction monolithique, aucune couche supplémentaire n'est nécessaire, ce qui optimise l'utilisation des matériaux et simplifie l'entretien. Ce type de construction solide favorise une utilisation durable du bâtiment tout au long de son cycle de vie.

CERTIFICATIONS DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

	Projet	Certification	Durabilité
	Tribsche II Lucerne	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> – PV avec RCP – Électromobilité – Chauffage urbain à l'eau du lac
	La Colombe Bienne	SNBS Gold Pré-notation (5.1.4)	<ul style="list-style-type: none"> – PV sur le toit – Électromobilité – Chauffage urbain – Façade en bois – Environnement conçu comme une place de quartier semi-publique
	Riverside 2 ^e étape Zuchwil	SNBS Gold Pré-notation (5.15) / site SNBS	<ul style="list-style-type: none"> – PV avec RCP – Application Smart Home – Chauffage urbain – Lofts en construction pure
	Co-Next Muttenz	Certificat SNBS Gold prov. (5.2)	<ul style="list-style-type: none"> – PV avec RCP – Électromobilité – Chauffage urbain – Réutilisation des panneaux de façade – Pavillon en réutilisation (Urban Living Lab) avec approvisionnement autosuffisant en technique du bâtiment
	Cherpines Genève	Certificat Minergie-P provisoire	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Électromobilité – Intégré dans un environnement de grande qualité (parc) – Chauffage urbain
	Grand-Saint-Bernard Martigny	Certificat SNBS Silver prov.	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Chauffage urbain – Petit parc dans la cour intérieure

CERTIFICATIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS

La SPF s'emploie à certifier certains immeubles existants uniquement dans des cas particuliers et non à l'échelle de tout le portefeuille. Les résultats et les mesures peuvent être déployés sur l'ensemble du portefeuille. La certification des bâtiments existants se concentre principalement sur le système DGNB GiB¹ (bâtiments en exploitation). Le système DGNB GiB est basé sur une approche de gestion avec des objectifs et encourage l'optimisation des biens immobiliers tout au long du cycle de vie dans le cadre du processus d'amélioration continue (Plan-Do-Check-Act).

Au cours de l'exercice sous revue, la SPF a participé à deux projets pilotes dans le domaine de la certification des bâtiments existants et en exploitation. Dans le cadre du développement du certificat « Minergie-Exploitation »², la SPF a engagé sa participation avec son immeuble collectif situé Dammweg 5 à Aarau. La certification Minergie-Exploitation a permis de repérer les points de mesure supplémentaires nécessaires pour évaluer plus précisément la consommation d'énergie et identifier les potentiels d'optimisation. « Minergie-Exploitation » est un certificat attribué à la phase d'exploitation des bâtiments Minergie qui, grâce à une gestion efficace, évitent la consommation d'énergie inutile, les émissions de gaz à effet de serre et les coûts d'exploitation excessifs.

En outre, la SPF a contribué au développement du « SNBS Bestand und Betrieb » (bâtiment et exploitation) avec l'immeuble de bureaux situé Poststrasse 1 à Ostermundigen et l'immeuble résidentiel situé Bahnhofstrasse 43 à Huttwil³. Le « SNBS Bestand und Betrieb » évalue l'état actuel d'un immeuble. Cet état des lieux permet de définir des objectifs énergétiques et climatiques clairs et de prendre des mesures pour réduire les émissions de CO₂.

GOUVERNANCE

GESTION DES RISQUES

Dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, la SPF tient compte des aspects ESG dans son organisation et ses processus commerciaux. Ainsi, les risques ESG sont intégrés dans le processus ordinaire de gestion des risques. A court et moyen terme, l'accent est mis ici sur les risques climatiques. La SPF évalue les risques climatiques en s'appuyant sur les exigences de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Le rapport de la TCFD est présenté en annexe, page 98.

STRUCTURES DÉCISIONNELLES

Le Conseil de fondation de la SPF définit les principaux objectifs de durabilité ainsi que la stratégie pour les atteindre. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés. La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS). Celle-ci s'assure notamment que les risques et opportunités liés au climat sont pris en compte à toutes les étapes du processus d'investissement. La société de gestion rend compte périodiquement au Conseil de fondation.

La SPF a établi en 2022 un Conseil de durabilité. Celui-ci est composé de membres du Conseil de fondation et de représentants de Swiss Prime Site Solutions AG, dont le Chief Investment Officer de la SPF et le Head Sustainability de la SPSS. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an pour définir le développement de thèmes stratégiques de durabilité et pour contrôler et optimiser la mise en œuvre des objectifs ESG existants.

POLITIQUES

Le respect des objectifs supérieurs par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG est assuré par les règlements et directives applicables au groupe Swiss Prime Site. Ainsi, Swiss Prime Site Solutions AG respecte le « Code de conduite pour les fournisseurs », qui a pour objectif une politique d'achat responsable et orientée client. Ce code repose sur les principes du Pacte mondial des Nations unies pour les entreprises et les droits de l'homme et sur la Déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail (International Labour Organization, ILO). La SPSS s'appuie en outre sur le « Concept de politique environnementale », basé sur l'Accord de Paris sur le climat, et sur l'objectif zéro émission nette d'ici 2050 du Conseil fédéral.

¹ www.sgni.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib-

² <https://www.minergie.ch/fr/batiments/exemples-pratiques/ag-593-p/>

³ <https://nbs.ch/snbs-bestand-und-betrieb/>

CLASSEMENT GRESB

La Fondation de placement a participé officiellement pour la quatrième fois en 2025 à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Elle est parvenue à conserver la notation de 4 étoiles pour son portefeuille existant et ses projets de développement tout en augmentant son nombre de points.

Par rapport à l'année précédente, la SPF a amélioré sa note de quatre points pour le portefeuille et de deux points pour les projets de développement. Les grands moteurs de l'amélioration de la notation ont été principalement :

- **Standing Investment** : obtention de dix certifications avec DGNB GiB en 2024
- **Développement** : enregistrement ou (pré)certification de projets de développement



GRESB SCORE ET NOTATION STANDING INVESTMENT



GRESB SCORE ET NOTATION DEVELOPMENT



NOTATION PRI

Depuis novembre 2020, la SPF est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UNPRI) et a également rendu compte en 2025 conformément au cadre PRI. La SPF a pu maintenir son évaluation de l'année précédente.

« Policy, Governance and Strategy »



« Confidence Building Measures »



PARTICIPATION À LA RÉFÉRENCE REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré une norme pour la détermination des principaux indicateurs environnementaux dans le secteur immobilier. Selon ce standard REIDA, une analyse comparative a été réalisée en 2025 avec près de 7 800 immeubles existants, respectivement 90 portefeuilles immobiliers. La « SPF Immobilier Suisse » a participé pour la troisième fois au benchmark REIDA en matière de CO₂.

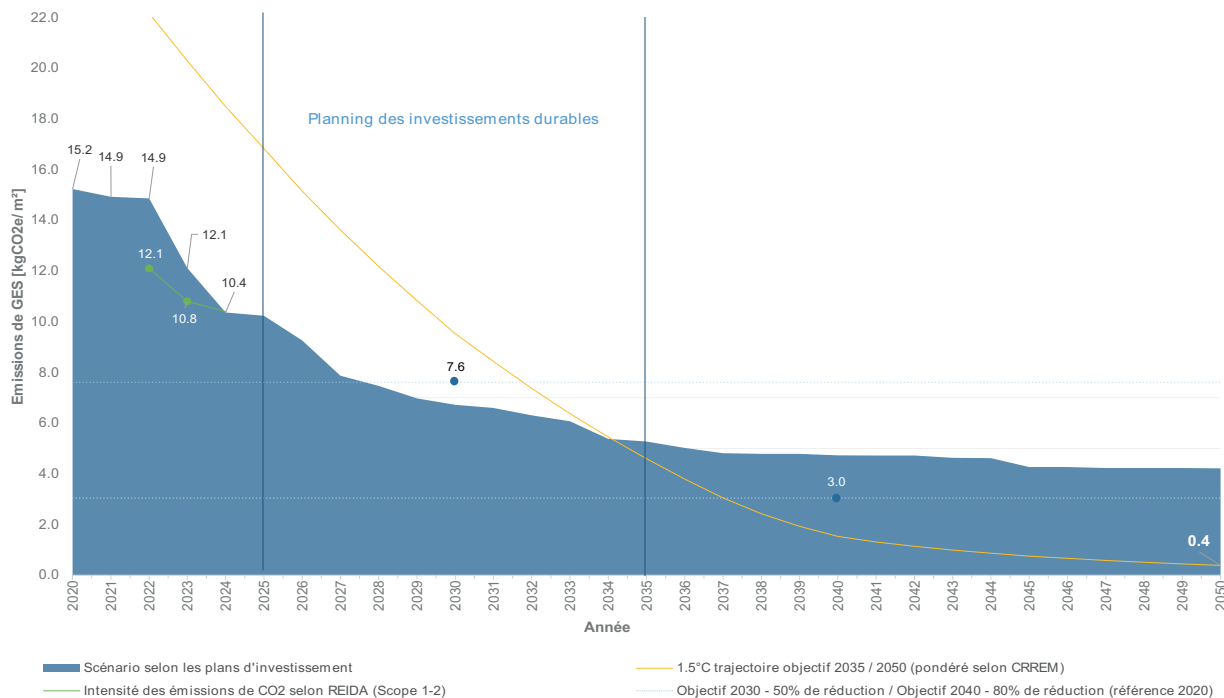
ENVIRONNEMENT

OBJECTIF ZÉRO ÉMISSION NETTE ET TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

La SPF est consciente de sa responsabilité en matière de protection du climat et se fixe des objectifs pour apporter sa contribution à l'objectif de 1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat ainsi qu'à l'objectif de zéro net d'ici 2050 visé par le Conseil fédéral suisse. L'objectif intermédiaire est de réduire les émissions jusqu'à 50% d'ici 2030 et jusqu'à 80% d'ici 2040, en partant de l'année de référence 2020. En outre, le mix énergétique requis d'ici 2050 devra être composé à environ 80% d'énergies renouvelables. Pour la SPF, le plus grand levier de réduction des émissions de gaz à effet de serre réside dans son propre portefeuille immobilier. La trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille « SPF Immobilier Suisse », mise en œuvre en 2022 et développée au cours des années suivantes, se concentre donc sur la consommation d'énergie et le mix énergétique dans les immeubles. L'objectif est que l'intensité en CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique (SRE) reste inférieure au scénario de réduction de 1.5 degré défini par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Les principaux champs d'action exerçant une influence directe sur les émissions de CO₂ sont le passage d'une production de chaleur fossile à une production non fossile et l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments (isolation). Afin de planifier globalement les mesures dans ces champs d'action et de les coordonner, la SPF intègre progressivement les directives de la trajectoire de réduction du CO₂ dans les stratégies de chaque immeuble.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ ET OBJECTIF CLIMATIQUE POUR 2050 (SCOPE 1, 2, 3.3 ET 3.13) PORTEFEUILLE « SPF IMMOBILIER SUISSE » (128 IMMEUBLES)



EXPLICATIONS CONCERNANT LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

La trajectoire de réduction se base pour la période 2020–2024 sur des valeurs effectivement mesurées (décomptes chauffage et électricité des parties communes) pour les immeubles à locataires uniques et multi-locataires. A partir de 2025, la trajectoire de réduction se basera sur des mesures résultant des analyses de l'état effectuées et intégrées dans les stratégies immobilières des différents immeubles. Cela correspond à une représentation réaliste des mesures, basée sur la planification (sur 10 ans) des investissements jusqu'en 2035. Après 2035, le scénario de référence jusqu'en 2050 est déposé. Pour les immeubles qui n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse de l'état (14 bâtiments), le scénario de référence est appliqué sur l'ensemble du cycle de vie.

La trajectoire de réduction se concentre actuellement sur l'exploitation du portefeuille selon Scope 1 et Scope 2, y compris les parts du Scope 3 selon le GHG-Protocol. Les émissions du Scope 3 comprennent dans ce cas la consommation d'énergie du locataire (Scope 3.13¹ qui ont été déterminées à partir de la consommation totale d'électricité (différence par rapport à l'électricité des parties communes), ainsi que des émissions en amont liées aux combustibles et à l'énergie (Scope 3.3²).

DIFFÉRENCE ENTRE LES ÉMISSIONS DE GES SELON REIDA ET LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION

REIDA détermine les indicateurs sur la base de la surface de référence énergétique (SRE) avec des facteurs uniformes basés sur la surface locative (SLL). Pour la trajectoire de réduction du CO₂, la SRE est basée sur la SRE mesurée ou sur un calcul basé sur un facteur empirique. Les émissions Scope 3.3 et Scope 3.13 sont en outre prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Émissions non biogènes³ CO₂.

SCÉNARIOS ET TRAJECTOIRE CIBLE

Scénario	Description
Mesures de construction	<p>Production de chaleur Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par un approvisionnement en chaleur plus écologique lorsqu'elles atteignent leur fin de vie.</p> <p>Clarification en fonction des conditions régionales :</p> <ol style="list-style-type: none"> raccordement au chauffage urbain pompe à chaleur à sondes géothermiques pompe à chaleur sur nappe phréatique <p>Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle suppose une pompe à chaleur à air extérieur. Les chauffages à pellets et à copeaux de bois ne sont pas pris en compte.</p> <p>Assainissement de l'enveloppe du bâtiment Conformément au cycle de rénovation, les éléments du bâtiment sont calculés sur la base des valeurs indicatives pour l'isolation thermique selon le MoPEC 2014.</p>
	<p>Scénario de base</p>
	<p>Scénario selon le plan des investissements</p> <p>Scénario réel créé manuellement avec les mesures et les dates conformément aux stratégies d'immeubles et aux plans d'investissement (planification sur 10 ans).</p>
Trajectoire cible	<p>CRREM 1.5° C</p> <p>La trajectoire cible CRREM 1.5° C utilisée est la trajectoire cible selon le CRREM 2025 (CRREM_Global_Pathways-V2.04). Les trajectoires cibles pour les types d'utilisation Residential Multi-family, Office, Retail High-street et Retail Warehouse (entrepôt) sont pondérées en fonction des surfaces à l'année pour les logements, les bureaux et les magasins (y compris les entrepôts et autres).</p>

NOMBRE D'IMMEUBLES

Le modèle comprend au total 128 immeubles du portefeuille « SPF Immobilier Suisse » en 2024, sans les terrains à bâtir, les projets de construction et les rénovations globales.

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU BÂTIMENT

Les informations spécifiques au bâtiment, telles que la surface, l'année de construction des éléments du bâtiment, etc. ont été intégrées en une seule fois à partir des stratégies existantes. La durée de vie des différents éléments du bâtiment est définie conformément à la norme⁴.

SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (SRE)

La surface de référence énergétique (SRE) mesurée à partir du CAFM sert de surface de référence. La part de la SRE mesurée (78 immeubles) représente plus de la moitié de la SRE totale. Le reste des SRE a été calculé à partir de la surface locative (VMF) à l'aide d'un facteur empirique (valeur empirique moyenne, basée sur les surfaces mesurées).

¹ Émissions générées par l'utilisation directe des biens à louer et qui ne sont pas déjà représentées dans les émissions Scope 1 ou Scope 2. Il s'agit des émissions de Scope 1 ou Scope 2 du locataire (notamment électricité des locataires, carburants, etc.)

² Émissions provenant de l'extraction, de la fabrication et du transport de combustibles non compris dans le Scope 1 ou le Scope 2.

³ Émissions fossiles provenant de la chaleur issue de l'incinération des ordures ménagères ; selon la méthodologie du GHG-Protocol, ces émissions doivent être comptabilisées ; selon la méthodologie KBOB, elles ne doivent pas l'être ; REIDA comptabilise ces émissions dans les émissions Scope 2 et ne les prend pas en compte dans la trajectoire de réduction du

⁴ SIA 2047 : 2015 – Rénovation énergétique des bâtiments

DONNÉES SUR LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Les données de consommation d'énergie sont des valeurs effectivement mesurées selon le décompte des fournisseurs (2020–2024). Les valeurs de consommation sont saisies par l'administration dans le système de gestion de l'énergie. Le modèle de trajectoire de baisse a été complété pour chaque immeuble avec les consommations annuelles 2024, ainsi les années civiles 2020 à 2024 sont enregistrées comme valeurs de référence effectivement mesurées. Les niveaux d'huile sont relevés chaque année par le concierge et communiqués au service de gestion. Le décompte des charges, et donc la consommation de mazout, est généré sur la base des niveaux de mazout relevés.

ÉLECTRICITÉ

La trajectoire de baisse comprend pour tous les immeubles aussi bien l'électricité générale que l'électricité des locataires. L'électricité consommée par les locataires est modélisée pour l'ensemble du portefeuille selon la norme¹ Données d'utilisation des locaux pour l'énergie et les installations du bâtiment. La part de l'électricité des locataires n'est pas disponible et a été calculée sur la base du type d'utilisation et de la surface selon la norme².

FACTEURS D'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE (FACTEURS GES)

Les facteurs KBOB³ (données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009/1:2022) valables dans toute la Suisse sont utilisés pour calculer les émissions de CO₂ selon la norme REIDA⁴. La quantité d'émissions en « kilogramme d'équivalent CO₂ » (kgCO₂e) associée à la valeur de consommation est calculée en multipliant la valeur de consommation (kWh) par le facteur d'émission correspondant. Les facteurs d'émission associés sont définis pour chaque source d'énergie.

L'approche « location-based » utilisée tient compte des valeurs d'émission suisses moyennes liées à l'approvisionnement en gaz, en électricité et en chauffage local et urbain. Actuellement, aucune réduction future des valeurs d'émission n'est envisagée conformément au parcours de réduction de la Confédération. La consommation propre des installations photovoltaïques est prise en compte.

¹ SIA 2024 : 2021 – Données relatives à l'utilisation de l'espace pour l'énergie et la technique du bâtiment

² SIA 380 : 2015 – Principes de base pour les calculs énergétiques des bâtiments, annexe C Exemple de calcul du besoin énergétique total

³ Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics

⁴ REIDA utilise la dernière édition de l'étude Intep « Facteurs d'émission de GES pour le bâtiment »

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Les indicateurs environnementaux pour l'année 2024 sont déterminés conformément à la recommandation actuelle de la CAFP¹ du 5 décembre 2023. La CAFP s'appuie pour cela sur la circulaire AMAS n° 06/2023² du 11 septembre 2023, qui renvoie à la norme REIDA. Afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés, depuis l'exercice 2023, le rapport REIDA CO₂ « Bases méthodologiques »³ est utilisé comme base de calcul standardisée. C'est pourquoi seuls les indicateurs standardisés de 2022 jusqu'à 2024 sont présentés dans ce rapport.

Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire (PC IMM) sont pris en compte, pas les immeubles contrôlés par le locataire (LC IMM). Les indicateurs environnementaux sont corrigés du climat conformément à la méthodologie REIDA⁴. Les émissions de gaz à effet de serre sont indiquées en tant qu'équivalents CO₂ (CO₂e). Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est effectué selon la méthodologie du GHG-Protocol. Les émissions directes (Scope 1) de CO₂ provenant de la combustion de mazout et de gaz sont également rapportées. Celles-ci ne concernent que la molécule CO₂ à la différence de CO₂e, qui tient compte d'autres gaz à effet de serre (par exemple le méthane ou les CFC).

L'application du standard suisse REIDA n'est que partiellement adaptée au produit européen « SPF Living+ Europe », car les données déposées (p. ex. les données climatiques) ne concernent que la Suisse.

Par rapport aux chiffres clés 2023, le portefeuille de « SPF Immobilier Suisse » s'est surtout amélioré au niveau du taux de couverture et de l'intensité énergétique. Ce résultat est dû à l'amélioration de la qualité des données et à la mise en œuvre de mesures d'optimisation. Par rapport au groupe de benchmark « mixte », le portefeuille SPF présente globalement de meilleurs chiffres clés. Seule l'intensité énergétique est légèrement supérieure au groupe de benchmark.

¹ Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) – « Indicateurs environnementaux pour les groupes de placements immobiliers – avec des précisions supplémentaires pour leur collecte »

² Asset Management Association Switzerland (AMAS) – « Meilleures pratiques concernant les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers »

³ Rapport REIDA CO₂ « Bases méthodologiques », 16.08.2023, version 1.2 finale

⁴ Corrigé des variations climatiques en fonction des différences de température accumulées (ATD), selon les « fondamentaux méthodiques du rapport REIDA sur le CO₂ V1.2, 16.08.2023 »

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX « SPF IMMOBILIER SUISSE » SELON REIDA (LOCATION-BASED)

BILAN ÉNERGÉTIQUE

		SPF 2022 ²	SPF 2023 ²	SPF 2024	BM des pairs ¹ 2024
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
Surface totale de l'immeuble	IMM	68	104	104	
Surface déterminante de l'immeuble	IMM	61	94	97	
Surface totale SL ³	m ² SL	325 347	432 910	467 221	
Surface déterminante SL ²	m ² SL	292 303	406 053	453 001	
Surface totale SRE ²	m ² SRE	379 267	508 205	548 493	
Surface déterminante SRE ²	m ² SRE	340 106	476 979	532 049	
Rapport SRE / SL		1.05	1.10	1.14	
Taux de couverture	SRE-%	89.7	93.9	97	93.2
Consommation énergétique	MWh/a	39 412	49 058	50 240	
Intensité énergétique	en kWh / m²SRE	115.9	102.9	94.4	91.0
Combustibles	MWh/a (%)	11 413 (29.0%)	16 189 (33.0%)	18 610 (37.0%)	
Mazout	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 870 (9.9%)	5 419 (10.8%)	
Gaz	MWh/a (%)	7 515 (19.1%)	9 427 (19.2%)	11 214 (22.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	1 977 (3.9%)	
Chaleur	MWh/a (%)	22 898 (58.1%)	26 715 (54.5%)	24 462 (48.7%)	
Chauffage urbain et local	MWh/a (%)	22 191 (56.3%)	22 251 (45.4%)	22 959 (45.7%)	
Chaleur environnante	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.1%)	1 504 (3.0%)	
Électricité	MWh/a (%)	5 101 (12.9%)	6 154 (12.5%)	7 168 (14.3%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.6%)	601 (1.2%)	
Électricité en général ⁴	MWh/a (%)	4 818 (12.2%)	4 369 (8.9%)	6 567 (13.1%)	
Part d'énergie renouvelable	MWh/a (%)	47.2%	24 134 (49.2%)	22 464 (44.7%)	36.2%
Part d'énergie fossile	MWh/a (%)	48.1%	22 772 (46.4%)	25 388 (50.5%)	
Part des rejets de chaleur/anergie	MWh/a (%)	27.9%	14 788 (30.1%)	12 156 (24.2%)	

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte

² Les indicateurs environnementaux pour 2022 et 2023 divergent de ceux du rapport de l'année précédente. Aux fins du présent rapport, les années précédentes ont été recalculées en se basant sur les données actuelles et plus précises. En outre, REIDA utilise des facteurs d'émission spécifiques à une année (électricité et chauffage urbain). En raison du décalage temporel de la mise à disposition des données, REIDA utilise des facteurs de l'année précédente pour l'année de reporting en cours. Les facteurs spécifiques à l'année sont utilisés pour les années de reporting antérieures. Les facteurs d'émission et les valeurs d'émission de l'année de reporting actuelle sont donc provisoires.

³ La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²_{SREcalc}) par an est la valeur de référence principale pour les indicateurs d'intensité

⁴ Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

BILAN DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (CO₂e) ET DES ÉMISSIONS DIRECTES DE CO₂ (CO₂)

		SPF 2022	SPF 2023	SPF 2024	BM des pairs ¹ 2024
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
Émissions de CO₂e	tCO₂e/a	4 117	4 997	5 537	
Intensité des émissions de CO₂e	kgCO₂e/m²SRE	12.1	10.5	10.4	11.3
Scope 1	tCO₂e/a(%)	2 003 (48.7%)	2 949 (59.0%)	3 414 (61.7%)	
Mazout	tCO ₂ e/a(%)		1 226 (24.5%)	1 364 (24.6%)	
Gaz	tCO ₂ e/a(%)		1 719 (34.4%)	2 044 (36.9%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)		5 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO₂e/a(%)	2 114 (51.3%)	2 047 (41.0%)	2 123 (38.3%)	
Chauffage urbain et local	tCO ₂ e/a(%)		723 (14.5%)	764 (13.5%)	
Émissions non biogènes ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 265 (25.3%)	1 308 (23.6%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a(%)		17 (0.3%)	6 (0.1%)	
Électricité en général ³	tCO ₂ e/a(%)		42 (0.8%)	63 (1.1%)	
Émissions de CO₂directes (Scope 1)	tCO₂e/a	1 993	2 935	3 397	
Intensité des émissions de CO₂directes (Scope 1)	kgCO₂e/m²SRE	5.9	6.2	6.4	

EAU

		SPF 2022	SPF 2023	SPF 2024
Consommation d'eau	m³	168 084	339 977	322 929
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	0.5	0.7	0.6

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte

² Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de Scope 2)

³ Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX DE « SPF LIVING+ EUROPE »

	Unité	2022	2023	2024
Nombre d'immeubles (occ. par des locataires)	IMM	5	6	7
Existants, données énergétiques suffisantes	IMM	5	6	6
Existants, données énergétiques insuffisantes	IMM	0	0	1
Surface totale (fin du bail)	m ² SREmesurée	21 576	23 942	30 929
Surface déterminante (louée)	m ² SREmesurée	21 576	23 942	23 942
Degré de couverture locataires	%	100	100	100
Consommation d'énergie	MWh/a	2 791	2 788	2 879
mesurée	%	88.0	88.3	77.1
calculée	%	12.0	11.7	8.6
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	129.4	116.4	120.3
Combustibles	MWh	54.0	44.0	37.9
Mazout	%	0.0	0.0	0.0
Gaz	%	54.0	44.0	37.9
Biomasse	%	0.0	0.0	0.0
Chaleur	%	25.6	34.9	39.6
Chauffage urbain et local	%	25.6	34.9	39.6
Chaleur environnante	%	0.0	0.0	0.0
Électricité	%	20.5	21.1	22.6
Électricité pompe à chaleur	%	0.0	0.0	0.0
Électricité générale	%	20.5	21.1	22.6
Part des énergies renouvelables	%	37.3	47.0	52.5
Part des énergies fossiles	%	62.7	53.0	47.5
Émissions de CO₂e (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
Intensité des émissions de CO₂e (Scope 3)	kgCO₂e/m²SRE	21.2	18.1	18.2
Scope 3.13, côté locataires	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
Combustibles surfaces locatives	tCO ₂ e/a	122.0	126.0	139.0
Chaleur locataires	tCO ₂ e/a	274.0	223.0	198.0
Électricité locataires	tCO ₂ e/a	61.0	83.2	97.0
Consommation d'eau	m³	21 004	23 182	23 485
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	1.0	1.0	1.0

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

Base des données :

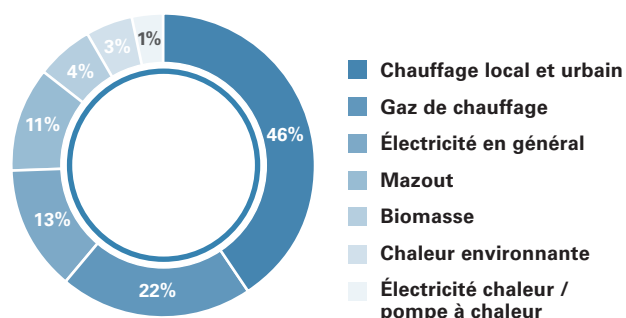
- Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » ne compte que des immeubles loués à un locataire unique (MK LG) : immeubles contrôlés par les locataires)
- Les indicateurs environnementaux ne sont pas corrigés du climat.
- La surface de référence énergétique (SRE) a été extraite des plans.
- Les données relatives à la consommation d'énergie pour le gaz naturel, le chauffage urbain et l'électricité ainsi que pour la consommation d'eau proviennent des factures des fournisseurs.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE

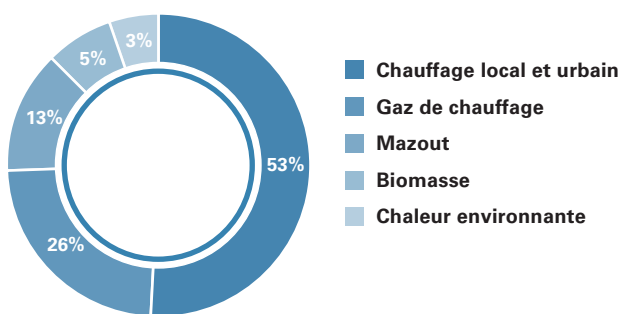
Afin de saisir systématiquement la consommation d'énergie et d'identifier les potentiels d'économie, la SPF actualise en permanence le système de monitoring énergétique e3m. Le monitoring permet d'enregistrer la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur dans les différents immeubles, qui peuvent ensuite être comparés et analysés sur différentes périodes. Cela permet d'évaluer et d'optimiser la situation énergétique tant des immeubles individuels que de l'ensemble du portefeuille.

Le graphique ci-dessous montre le mix énergétique de l'ensemble du portefeuille « SPF Immobilier Suisse » selon les indicateurs environnementaux 2024. Plus de la moitié de l'approvisionnement en chaleur provient du chauffage urbain.

MIX ÉNERGÉTIQUE 2024
(SELON REIDA)



CONSOMMATION DE CHALEUR 2024
(SELON REIDA)



BAUX VERTS (GREEN LEASES)

Un bail vert, un « contrat de location vert », va au-delà des accords habituels entre un propriétaire immobilier et ses locataires. Les principes d'une utilisation et d'une gestion durables sont fixés par contrat avec les locataires. Après la conclusion des premiers baux verts l'année précédente, « SPF Immobilier Suisse » a pu implémenter cela dans le processus de location au cours de l'exercice sous revue, afin que de futurs contrats puissent être conclus en tant que baux verts. Cela est également recherché pendant la durée du bail en cas de changement parmi les locataires existants.

SOCIAL

ENQUÊTE AUPRÈS DES LOCATAIRES

La SPF a mené en 2025 sa deuxième enquête anonyme auprès des locataires avec l'institut d'études de marché YouGov afin de pouvoir répondre aux besoins des locataires. La première avait été menée en 2022. Les gérants ont pu, grâce à un outil, obtenir des informations sur les commentaires des locataires et en déduire des mesures appropriées.

Habitation : En ce qui concerne les aspects de durabilité environnementale, les locataires accordent une importance particulière aux espaces verts durables. En ce qui concerne les aspects de durabilité sociale, l'accessibilité du bâtiment et de l'appartement est primordiale pour les locataires.

Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce : En ce qui concerne la durabilité, une bonne moitié des entreprises interrogées sont prêtes à fournir des données de consommation. Lors du choix d'un bien à louer, la présence d'espaces verts durables, d'une installation solaire sur le toit et d'un système de chauffage à l'énergie renouvelable sont des critères importants pour la majorité des personnes interrogées.

The image shows a close-up, vertical view of a modern building's facade. The architecture is characterized by a strong sense of rhythm and repetition. Vertical elements, including balconies with grey metal railings and decorative panels in shades of green and grey, create a grid-like pattern. The lighting is soft and even, highlighting the textures and materials of the building's exterior. The overall aesthetic is clean, minimalist, and contemporary.

GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

RAPPORT

GROUPE DE
PLACEMENTS
SPF IMMOBILIER
SUISSE

ETAPES CLÉS 2025

SPF IMMOBILIER SUISSE

4.46%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2024 : 4.27%

0.43%

QUOTE-PART DES
CHARGES D'EXPLOITA-
TION (TER GAV)

2024 : 0.47%

319.7

VOLUME DES
ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2024 : 225.9

20.2%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2024 : 23.5%

2.42

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2024 : 2.54

1.18%

TAUX D'INTÉRÊT

2024 : 1.31%

15

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2024 : 8

1

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2024 : 2

4 531

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES
(MIOS CHF)

2024 : 4 111

144.5

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2024 : 144.1

108.1

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2024 : 100.5

39.5

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2024 : 23.0

57.25%

TAUX DE LOGEMENTS

2024 : 55.63%

2.83%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2024 : 2.13%

7.62

DURÉE RÉSIDUELLE
DES BAUX (ANNÉES)

2024 : 8.38

RAPPORT DE LA DIRECTION

GÉNÉRALITÉS

EXERCICE COURONNÉ DE SUCCÈS POUR LE GROUPE DE PLACEMENTS « SPF IMMOBILIER SUISSE »

Au cours de l'exercice écoulé, le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » a poursuivi sa croissance tant sur le plan quantitatif que qualitatif. La valeur du portefeuille s'élève désormais à CHF 4 531.1 millions, ce qui correspond à une augmentation de la valeur absolue de CHF 420.0 millions (+10.22% par rapport à l'exercice précédent). Cette croissance se compose d'investissements dans des projets de nouvelles constructions (CHF 126.5 millions), d'investissements augmentant la valeur du portefeuille (CHF 14.4 millions), des acquisitions réalisées (CHF 285.7 millions), du résultat de l'évaluation (CHF 55.2 millions) et des ventes (CHF -61.8 millions).

Après le revirement des taux d'intérêt, la période sous revue a de nouveau été marquée par des taux bas et des hausses des valeurs vénales. Selon l'évaluation indépendante du bilan réalisée par Wüest Partner AG, l'actualisation du portefeuille immobilier a été réduite de six points de base à 2.72%. Cette réduction et les succès enregistrés, tant dans le parc existant que dans les projets de nouvelles constructions, ainsi que des augmentations du potentiel locatif sur le marché en comparaison « Like for like » ont conduit au résultat d'évaluation susmentionné de CHF 55.2 millions. Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier à la fin de l'année 2025, il en résulte une plus-value latente de CHF +55.4 millions (2024 : CHF +32.6 millions). Les impôts latents se sont élevés à CHF -15.9 millions (2024 : CHF -9.6 millions). Le bénéfice d'évaluation, y compris la modification des impôts latents, s'est élevé à +1.20% (CHF 39.5 millions).

Les revenus locatifs nets s'élèvent à CHF 144.5 millions (2024 : CHF 144.1 millions). Au cours de l'exercice, les taux de vacance ont de nouveau pu être maintenus à de bas niveaux et s'établissent en moyenne à 1.80% (2024 : 1.75%). Le taux de perte sur loyer s'est élevé à 2.83% (2024 : 2.13%). La marge d'exploitation a légèrement augmenté au cours de la période sous revue pour atteindre 77.62% (2024 : 77.45%). Le taux de charges d'exploitation calculé sur la fortune totale (TER_{ISA} GAV) a baissé à 0.43% (2024 : 0.47%), soit un niveau légèrement inférieur à celui de l'année précédente.

Comme le rendement lié à l'évolution de la valeur, le rendement du cash-flow à 3.26% (2024 : 3.44%) souligne également la constance et la productivité du portefeuille. Le groupe de placements enregistre ainsi un rendement des placements de 4.46% pour l'exercice 2025 (2024 : 4.27%).

Au printemps 2025, une nouvelle augmentation de capital a été achevée avec succès. Le volume visé de CHF 150 millions a été largement dépassé. 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. Swiss Prime Fondation de placement répond ainsi au fort intérêt persistant des investisseurs. Le taux d'endettement s'est réduit à 20.18% au cours de la période sous revue, ce qui souligne la solide base de fonds propres et la stabilité financière de la Fondation de placement. Le taux d'intérêt moyen pondéré du financement externe s'élève à 1.18% (2024 : 1.31%) pour une durée résiduelle légèrement plus courte de 2.42 ans (2024 : 2.54 ans).

ACQUISITION & SALES

AQUISITIONS

Dans un environnement exigeant, marqué par une propension accrue à investir de la part des investisseuses et investisseurs et par la dynamique qui en découle sur le marché des transactions, le portefeuille a pu être élargi à plusieurs immeubles attrayants. Il s'agit d'acquisitions qualitatives présentant un rapport rendement/risque attractif. Ces acquisitions sont conformes à la stratégie Acquisition & Sales définie et sont concentrées sur les régions cibles et les projets de développement prometteurs. Au total, huit transactions ont été conclues pour un volume d'investissement total de CHF 311 millions.

Au premier trimestre, nous avons pu acquérir un complexe résidentiel bien entretenu situé au centre de Rubigen (BE). Le premier semestre a été clôturé avec succès avec l'acquisition au deuxième trimestre d'un portefeuille résidentiel composé de trois biens situés sur les sites d'Egnach (TG), de Lyss (BE) et de Wangen bei Olten (SO), ainsi qu'un regroupement supplémentaire à Zurich-Seebach, qui présente un potentiel de synergie pour l'avenir.

Grâce à un apport en nature de la caisse de pension des entreprises Saurer, un portefeuille résidentiel composé de quatre immeubles d'habitation à Arbon (TG) et d'une part de copropriété à Nyon (VD) a pu être transféré au groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » au troisième trimestre. Les quatre immeubles comptent 207 appartements au total, ce qui renforce d'autant la part de logements du portefeuille. Un autre immeuble d'habitation a en outre pu être repris à Sissach (BL).

Au quatrième trimestre, un immeuble d'habitation a été acquis à Wittenbach (SG). Avec la reprise du projet de développement « Neue Galerie » à Brugg (AG) à partir de décembre 2025, la SPF créera par ailleurs des logements de qualité comprenant au total 40 appartements et des surfaces commerciales supplémentaires. Un immeuble résidentiel et commercial haut de gamme alliant le patrimoine historique à une construction moderne voit ainsi le jour au cœur de Brugg. Ce projet répond à la certification SNBS Gold et mise sur une méthode de construction optimisée en matière d'émissions de CO₂. L'exercice sous revue s'est achevé avec succès avec l'acquisition de deux immeubles d'habitation récents construits en 2015/2020 et comprenant au total 120 appartements, à Rorschach et Tübach (SG).

VENTES

En 2025, dix ventes ont rapporté un montant total d'environ CHF 65 millions. Au premier semestre, deux petits immeubles d'habitation ont été vendus à Conthey (V) et Ebikon (LU). Au second semestre, huit autres petits immeubles d'habitation ont été vendus à Oftringen, Würenlos, Zofingue (AG), Trimbach (SO) et Langenthal (BE), car ils ne répondaient plus aux exigences stratégiques en raison de leur faible volume et de l'absence de critères ESG. Ces ventes ont permis d'optimiser le portefeuille sur le plan stratégique.

GESTION DU PORTEFEUILLE

En 2025, le portefeuille s'est enrichi de 15 acquisitions, dont un apport en nature avec cinq biens immobiliers de la caisse de pension des entreprises Saurer. En outre, le projet « Co-Next » à Muttenz s'est achevé avec succès et a été intégré au portefeuille. Dans le même temps, dix biens immobiliers ont été vendus, notamment à Ebikon, Conthey, Langenthal, Trimbach, Zofingue (quatre immeubles) ainsi qu'à Würenlos et Oftringen.

TAUX DE VACANCE DE 1.80%

Le taux de vacance a pu être maintenu à un bas niveau à la fin de 2025 et s'établit à 1.80% (2024 : 1.75%). Ce succès est le résultat d'une orientation cohérente vers une gestion active des logements vacants.

LOCATION ET BAIL

Tous les appartements du projet à Muttenz ont été livrés avec succès le 1^{er} octobre 2025. Au second semestre, la commercialisation a débuté à Zuchwil (« Riverside » 2^e étape), Bienne (« La Colombe ») et Lucerne (« Tribsche » 2^e étape), avec des emménagements prévus entre le 1^{er} mars 2026 (Zuchwil) et le 1^{er} septembre 2026 (Lucerne) ainsi que le 1^{er} novembre 2026 (Bienne). La commercialisation des projets Menziken, Martigny et Plan-les-Ouates débutera également en 2026.

RÉSULTATS EN MATIÈRE DE LOCATION

La prolongation jusqu'au 31 décembre 2031 et l'extension du contrat de location existant avec UBS sur l'ensemble de la surface de l'immeuble « Via Stazione » à Bellinzona ont constitué un succès notable en matière de location. UBS est désormais le locataire unique, ce qui souligne l'attractivité de l'immeuble.

DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

MUTTENZ – « CO-NEXT »

Le nouveau bâtiment « Co-Next » a été achevé avec succès en septembre 2025. Le projet comprend en tout 109 appartements modernes, 144 places de stationnement, ainsi que des surfaces commerciales et de bureaux attrayantes. Ce bien a pu être mis en service comme prévu, avec une location débutant le 1^{er} octobre 2025. La forte demande et la location intégrale des appartements confirment l'orientation stratégique vers des concepts d'habitat et de travail durables.

MARTIGNY – AVENUE DU GRAND-SAINT-BERNARD 15

Un nouveau bâtiment comprenant 24 appartements et deux surfaces commerciales est en cours de construction à Martigny. Le contrat d'entreprise totale a été signé en juillet 2025. Les travaux de démolition du bâtiment existant ont commencé dès novembre 2025. La réalisation du projet avance selon les plans et est prévue pour le troisième trimestre 2027.

ZURICH – HARDAUSTRASSE

La demande de permis de construire pour la rénovation complète de 32 appartements et la surélévation du toit a été déposée dans les délais en avril 2025. L'octroi du permis est attendu pour janvier 2026. Ce projet contribue à la modernisation et à l'optimisation durables du portefeuille existant.

ZURICH – SCHAFFHAUSERSTRASSE

La demande de permis de construire pour la construction de 64 appartements et d'une surface commerciale au rez-de-chaussée a été déposée en octobre 2025. Une nouvelle étape importante a ainsi été franchie dans le développement d'un site résidentiel et commercial attrayant. Le permis de construire est attendu pour le deuxième trimestre 2026.

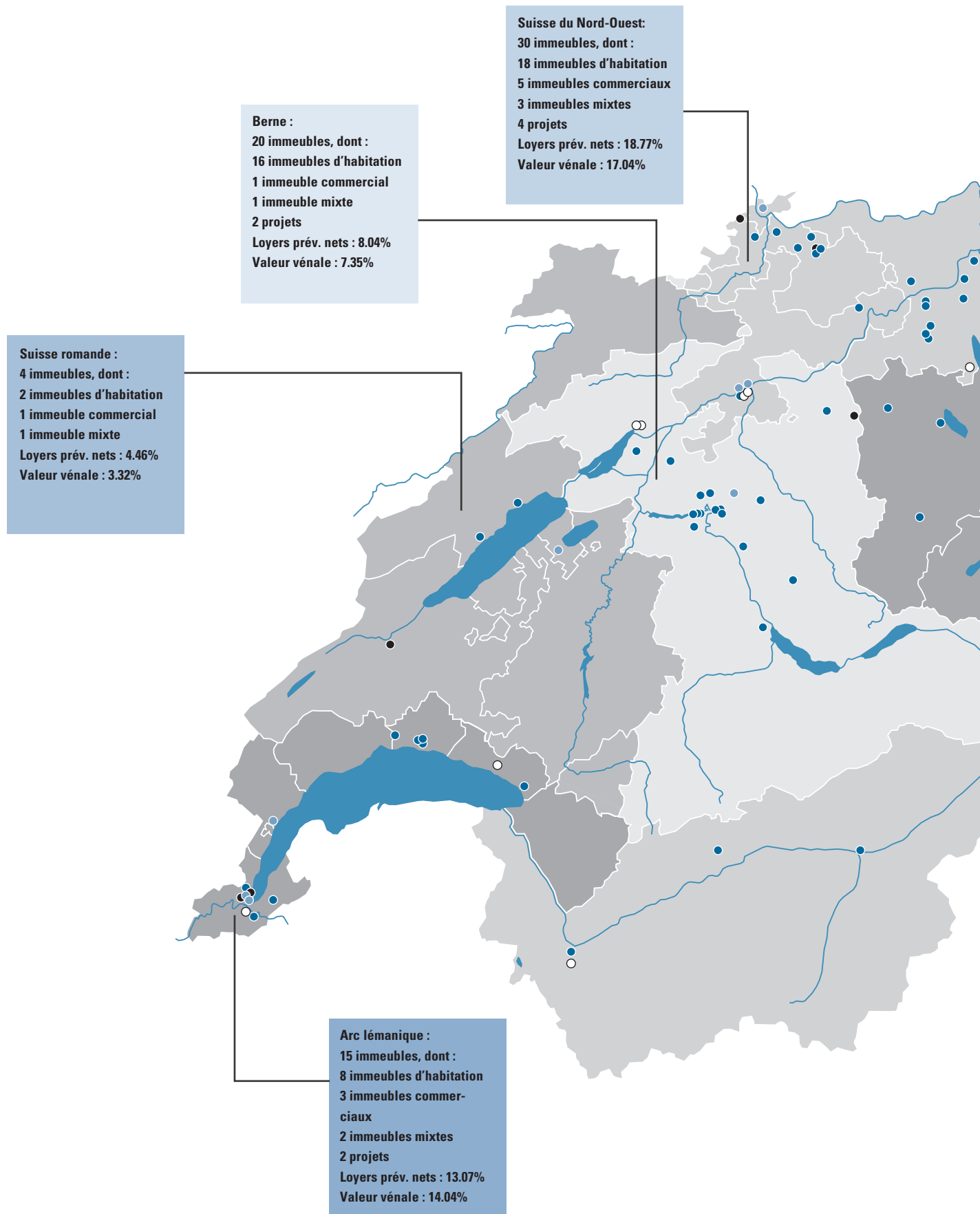
LUCERNE – « TRIBSCHE II »

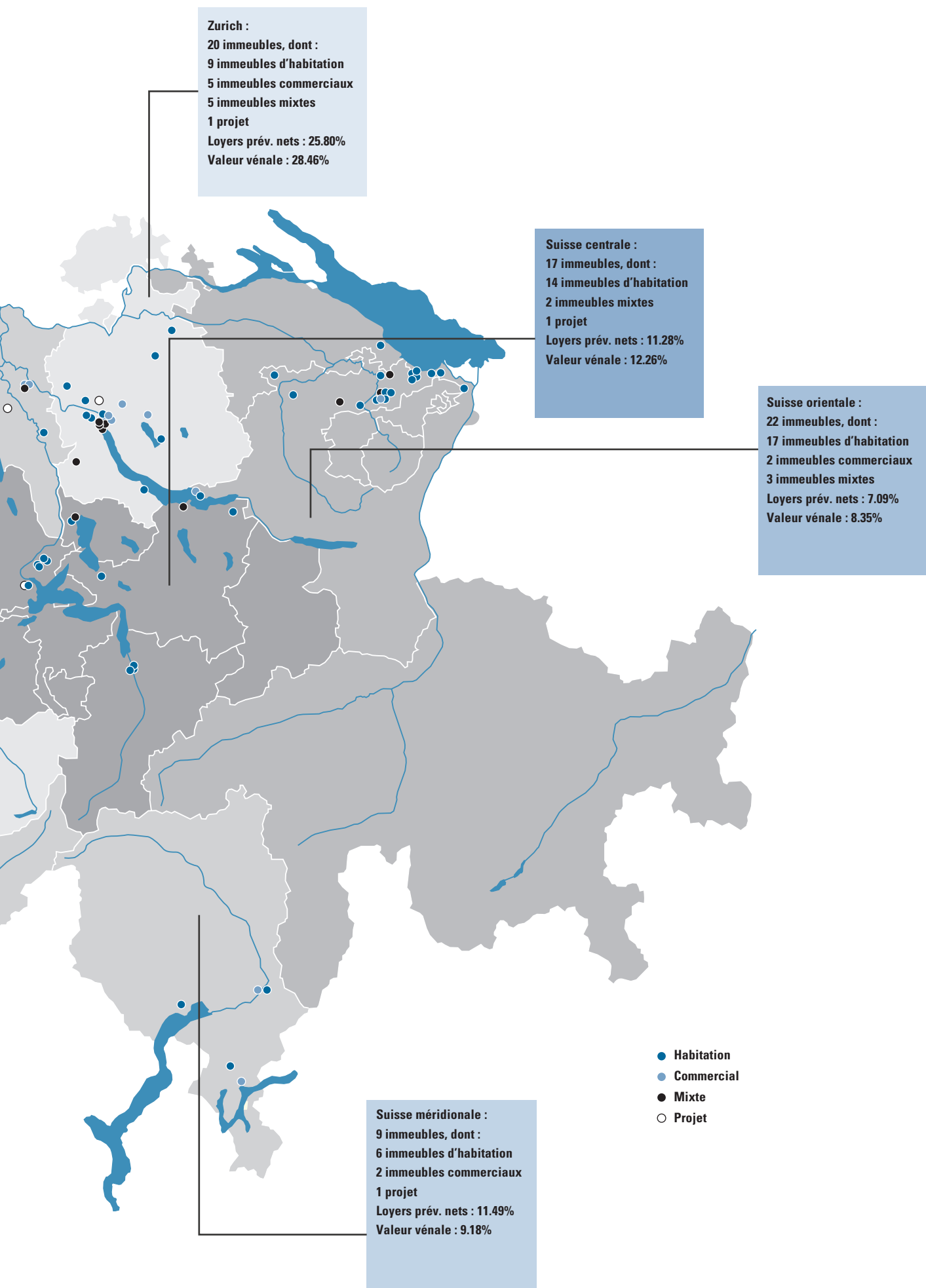
Les travaux sur le chantier se déroulent comme prévu. Le gros œuvre est terminé, l'enveloppe du bâtiment est étanche et la construction de la façade et l'aménagement intérieur battent actuellement leur plein. L'achèvement des appartements est prévu pour fin juillet 2026.

ZUCHWIL – « RIVERSIDE LIVING II »

Les travaux avancent également rapidement dans les bâtiments B2/B3. L'emménagement par les locataires est prévu pour mars 2026. Ainsi, un autre projet pourra être mis en œuvre avec succès cette année.

PORTEFEUILLE (31.12.2025)





RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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

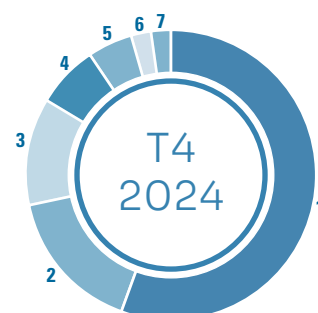
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

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



PROJETS EN CONSTRUCTION

LUCERNE, « TRIBSCHE II »

(en cours de réalisation depuis T3 2023, emménagement en 2026)



Visualisation du projet « Tribsche II »

Après l'achèvement de la première étape dans le quartier de Tribschen à Lucerne, la construction de la deuxième étape du projet de développement « Tribsche II » est en cours. Après la démolition de l'immeuble commercial existant, un ensemble de qualité comprenant environ 89 appartements ainsi que des surfaces de vente au détail et de services voit désormais le jour.

Le format des logements comprend entre autres des appartements familiaux attractifs. Des espaces de rencontre agréables sont créés à l'extérieur et sur une terrasse équipée sur le toit. Un contrat de location a déjà pu être conclu avec un détaillant pour les surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

L'objectif est d'obtenir la certification SNBS avec une construction hybride en bois et en béton. En outre, une installation photovoltaïque et un chauffage à l'eau du lac seront mis en place. Le problème de remontée de la nappe phréatique, qui a pu être maîtrisé avec succès, représentait un défi majeur sur le plan de la construction. L'enveloppe du bâtiment a déjà pu être fermée avant la fin de l'année 2025 et les travaux d'exécution avancent comme prévu.

La conception des futurs espaces commerciaux est intégrée en permanence dans la planification et l'exécution. L'emménagement est prévu pour le deuxième trimestre 2026.

Généralités

Investissement	env. CHF 61.6 millions (hors terrain)
Rentabilité de l'investissement	env. 3.48%
Idée de projet	Remplacement de l'immeuble de bureaux existant par une nouvelle construction
Surface utile	9 056 m ²
Usage	Habitation, commerce de détail et services
Réalisation	T3 2023–T2 2026

ZUCHWIL, « SITE RIVERSIDE »
 (2^e étape « Living » en cours de réalisation depuis janvier 2024,
 emménagement en 2026/2027)



Visualisation du projet « Riverside Living II »

La deuxième étape est en cours de mise en œuvre depuis janvier 2024 et comprend notamment la nouvelle construction des bâtiments B2 et B3 avec un total de 51 appartements situés directement au bord de l'Aar, la reconstruction de la halle 333 avec 17 unités commerciales et de bureaux, ainsi qu'une salle commune pour le quartier et les « RiverLofts » construits au-dessus en bois.

Les 44 appartements du sous-projet « RiverLofts » sont conçus en duplex et offrent des plans d'étage ouverts intéressants. Les deux autres bâtiments B2 et B3 situés directement au bord de l'eau devraient encore accroître l'attractivité du « Waterfront ». On vise ici à combiner un aménagement intérieur noble et une mixité de logements adaptée au marché. Les appartements sont situés à quelques mètres seulement de l'Aar et offrent une vue unique sur le fleuve et la vieille ville de Soleure.

Le projet « RiverLab » joue également un rôle central dans le développement du site. L'ancienne centrale énergétique est réinterprétée grâce à l'utilisation de conteneurs maritimes usagés et à une surélévation de trois étages. La rénovation énergétique fait entrer ce bâtiment vieux de près de 80 ans dans le XXI^e siècle. Le local événementiel au rez-de-chaussée, les deux étages de bureaux au premier et au deuxième étage ainsi que le noble rooftop-restaurant sont loués à des entreprises locales prospères.

Afin de poursuivre cette histoire à succès, un concours d'architecture a été organisé pour « Living III ». Les cinq candidatures étaient toutes d'excellente qualité et le comité a déclaré à l'unanimité le projet du bureau phalt Architekten AG (Zurich/Soleure) vainqueur. La poursuite du projet a débuté début 2025. Au total, 129 logements supplémentaires, répartis sur quatre bâtiments, doivent être construits : selon l'état actuel de la planification, les deux immeubles au bord de l'Aar seront construits en copropriété de haute qualité, tandis que les deux autres abriteront des appartements locatifs attrayants. Il en résulte une combinaison harmonieuse de différents types d'habitats, qui devrait renforcer la mixité du quartier.

Généralités

Investissement	env. CHF 68.7 millions
Rentabilité de l'investissement	3.89%
Idee de projet industrielle	Transformation d'une zone existante en quartier résidentiel et de travail
Surface utile	11 057 m ²
Usage	Habitation, commerces, bureaux
Réalisation	2024–2027

BIENNE, « LA COLOMBE » (en cours de réalisation depuis mai 2023, emménagement en 2026)



Visualisation du projet « La Colombe »

À l'endroit où la Suze sort des Gorges du Taubenloch, les travaux de construction du lotissement « La Colombe » à Bienne ont débuté en janvier 2023. Il s'agit d'un immeuble d'environ 70 appartements de qualité sur 19 étages et de surfaces commerciales au rez-de-chaussée. En outre, un parc avec un foyer est prévu le long de la Suze. Il servira de lieu de rencontre pour l'ensemble du quartier et valorisera aussi également l'entrée dans les gorges.

Le quartier de Boujean est le plus grand quartier de Bienne en termes de superficie et l'un des sites de développement de pointe dans le canton de Berne, au pied du Jura. Des entreprises de renom telles que la Manufacture des Montres Rolex SA, le complexe multifonctionnel Tissot Arena et le siège principal de Swatch se trouvent à proximité immédiate. Le centre-ville et le lac de Bienne sont accessibles en quelques minutes en voiture ou confortablement en bus. En tant que deuxième plus haut bâtiment de Bienne, « La Colombe » sera un emblème pour la ville et la région. Il est construit en dur (ossature) et en bois (murs extérieurs). Les appartements des étages supérieurs offrent une vue à couper le souffle.

Il est prévu d'élaborer dans le courant de l'année 2026 un projet comprenant d'autres logements pour un autre bâtiment déjà approuvé qui se trouve devant la tour. Celui-ci doit également être réalisé le plus rapidement possible afin de répondre à la forte demande de logements supplémentaires et de créer un espace dédié à la restauration.

Généralités

Investissement	CHF 40.3 millions (terrain compris)
Rentabilité de l'investissement	3.72%
Idée de projet	Nouveau centre de quartier dans le pôle de développement de Bözingerfeld
Surface utile	5 100 m ²
Usage	Habitation, commerces et restauration
Réalisation	2023–2026

MENZIKEN, « QUARTIER CENTRE »
 (en cours de réalisation depuis juillet 2025, emménagement en 2027)



Visualisation du projet « Quartier centre Menziken »

Dans le centre de Menziken (AG), les travaux de construction du « quartier centre » remanié ont débuté en juillet 2025. La nouvelle construction envisagée au cœur de la localité a été optimisée par rapport au projet initial.

44 nouveaux logements (36 logements étaient prévus dans la version précédente du projet) ainsi qu'un espace de restauration et trois surfaces commerciales au rez-de-chaussée sont en cours de construction. Les améliorations entreprises permettront de renforcer durablement l'attractivité du futur immeuble tout en respectant les conditions-cadres rigoureuses.

Le gros œuvre progresse rapidement. L'ensemble des travaux durera probablement deux ans et l'emménagement est prévu pour le mois d'août 2027.

Généralités

Investissement	CHF 33.2 millions (terrain compris)
Rentabilité de l'investissement	3.58%
Idée de projet	Remplacement par une nouvelle construction comprenant des logements et un espace restauration attrayants dans le centre-ville
Surface utile	4 234 m ²
Usage	Habitation, commerces et restauration
Réalisation	2025–2027

MARTIGNY, AVENUE DU GRAND-SAINT-BERNARD 15
(en cours de réalisation depuis octobre 2025, emménagement en 2027)



Visualisation du projet « Martigny »

L'ancien bâtiment occupé par Tertianum doit être entièrement remplacé par un nouveau bâtiment en raison de défauts structurels importants. Les travaux préparatoires ont débuté en octobre 2025 avec l'assainissement des sites contaminés afin de poser les bases d'une exécution sûre et durable des travaux. La démolition complète du bâtiment existant a été achevée fin décembre 2025. Seul le sous-sol a été conservé.

Une fois la construction terminée – prévue dans environ deux ans – le nouveau bâtiment comprendra un ensemble résidentiel et commercial moderne. Il est prévu de construire 27 appartements avec un mélange équilibré de 1,5 à 3,5 pièces, complétés par deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée. 33 places de stationnement seront aménagées dans le parking souterrain pour faciliter la mobilité des résidents et des visiteurs.

Ici aussi, une attention particulière est accordée à la durabilité : le bâtiment est construit selon les normes Minergie et SNBS Silver afin de répondre à la fois à des critères d'efficacité énergétique et à des critères écologiques et sociaux. Il en résulte un bâtiment durable qui répond aux exigences les plus élevées en matière de confort, de respect de l'environnement et de qualité.

Généralités

Investissement	CHF 14.4 millions (hors terrain)
Rentabilité de l'investissement	3.56%
Idée de projet	Démolition complète d'une maison de retraite et construction neuve d'un immeuble résidentiel
Surface utile	1 847 m ²
Usage	Habitation et commerces
Réalisation	T3 2025–T3 2027

PLAN-LES-OUATES, « CHERPINES » (en cours de réalisation depuis septembre 2024, emménagement en 2027)



Visualisation du projet « Cherpines »

Le nouveau quartier des Cherpines, qui fait partie de la commune périurbaine genevoise de Plan-les-Ouates (GE), est en train de devenir un quartier d'avenir entre le centre de Plan-les-Ouates et Confignon. Compte tenu de la forte demande de logements dans la ville de Genève, cette zone présente un énorme potentiel de développement.

Près de 3 000 unités d'habitation et 2 000 emplois seront créés sur ce site. Le quartier est complété par des écoles, des offres de services et des infrastructures sportives et culturelles, ce qui garantit une qualité de vie élevée. La SPF a acquis le terrain constructible D dans la zone de développement. 175 appartements locatifs seront construits sur une surface d'environ 15 000 m², auxquels s'ajouteront 106 places de stationnement, 39 places pour motos et 190 places couvertes pour vélos. Sur les 175 appartements, 84 sont soumis à un loyer contrôlé pendant dix ans, tandis que les 91 autres sont classés comme logements sociaux pendant 50 ans. Grâce à des loyers attractifs (quantile 25%), la SPF s'attend à une location immédiate et à de faibles taux de vacances.

Les travaux de construction avancent comme prévu : la première pierre a été posée le 1^{er} avril 2025 en présence d'importants représentants de la commune et du canton. Entre-temps, les travaux de bétonnage ont été achevés

jusqu'au 6^e étage, et ceux pour les installations techniques au sous-sol ainsi que les aménagements intérieurs de tous les étages ont commencé.

Le projet convainc non seulement en termes de mobilité et de compatibilité sociale, mais aussi en matière énergétique : les bâtiments seront certifiés selon les normes Minergie-P et THPE (Très Haute Performance Énergétique). Une installation photovoltaïque sera installée pour l'autoconsommation et le site sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Le complexe contribue de manière significative aux objectifs ESG de la SPF en créant à Genève des logements écologiquement durables à prix modéré.

Généralités

Investissement	CHF 108 millions (hors terrain)
Rentabilité de l'investissement	4.39%
Idée de projet	175 appartements locatifs de qualité et à prix modéré
Surface utile	14 595 m ²
Usage	Habitation
Réalisation	T3 2024–T2 2027

CHIFFRES CLÉS

SPF IMMOBILIER SUISSE

Chiffres clés	Données en	31.12.2025	31.12.2024
Numéro de valeur	numéro	26 362 735	26 362 735
Émission de droits	nombre	222 780	164 649
Reprise de droits	nombre	10 750	44 876
Droits en circulation	nombre	2 377 938	2 165 908
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 454.35	1 392.28
Prix d'émission par droit	CHF	1 465.98	1 403.42
Prix de rachat par droit	CHF	1 425.26	1 364.43
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	4 531.1	4 111.1
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4 543.9	4 127.7
Fortune nette (NAV)	mios CHF	3 458.3	3 015.5
Coefficient d'endettement	%	20.18	23.54
Quote-part des fonds empruntés	%	23.89	26.94
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	2.42	2.54
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	1.18	1.31
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.72/3.74	2.78/4.06
Variation du taux d'escompte (réel)	%	2.15–4.25	2.15–4.60
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	3.17–5.29	3.43–5.91
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	4.46	4.27
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.54	3.37
Rendement de placements	%	4.46	4.27
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	77.62	77.45
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.43	0.47
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.57	0.66
Compte de résultat			
Produits nets	mios CHF	107.9	99.6
Revenus locatifs	mios CHF	144.5	144.1
Taux de perte sur loyer	%	2.83	2.13
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	7.62	8.38

COMPTES ANNUELS

GROUPE DE
PLACEMENTS
SPF IMMOBILIER
SUISSE

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Actifs			
Disponibilités		3 909	6 063
Créances à court terme		6 536	8 018
Comptes de régularisation de l'actif		2 124	2 269
Fonds de roulement		12 569	16 350
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	2	369 875	291 561
Constructions terminées (y c. terrains)	2	4 161 244	3 819 553
Immobilier		4 531 319	4 111 314
Fortune totale		4 543 888	4 127 664
Passifs			
Engagements à court terme		32 867	26 645
Comptes de régularisation du passif		31 223	31 183
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	914 422	967 886
Impôts latents	1	107 027	86 403
Fonds empruntés		1 085 539	1 112 117
Fortune nette		3 458 349	3 015 547
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		2 165 908	2 046 135
Variations durant l'exercice sous revue		212 030	119 773
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		2 377 938	2 165 908
Valeur en capital par part en CHF		1 408.99	1 346.30
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		45.36	45.98
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 454.35	1 392.28
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 454.35	1 392.28
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		3 015 547	2 732 188
Souscriptions		310 172	219 854
Reprises		– 14 967	– 59 922
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		147 597	123 427
Fortune nette à la fin de l'exercice		3 458 349	3 015 547

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Revenu locatif prévisionnel	4	148 671	147 280
Perte de produit sur locaux vides	4	– 2 677	– 2 580
Pertes d'encaissement sur loyers	4	– 1 524	– 551
Revenu locatif net		144 470	144 149
Maintenance		– 7 370	– 6 783
Remise en état		–	–
Entretien des immeubles		– 7 370	– 6 783
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		– 1 453	– 1 255
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		– 3 069	– 2 800
Assurances		– 1 318	– 1 459
Honoraires de gestion		– 4 503	– 4 551
Frais de location et de publication d'annonces		– 396	– 375
Impôts et taxes		– 1 855	– 1 750
Autres charges d'exploitation		– 1 630	– 1 501
Charges d'exploitation		– 14 224	– 13 691
Résultat opérationnel		122 876	123 675
Intérêts actifs		2	17
Intérêts immobiliers capitalisés		2 369	1 316
Autres revenus	6	2 405	2 327
Frais de distribution		– 1 024	– 938
Autres revenus		3 752	2 722
Intérêts hypothécaires	3	– 11 100	– 15 265
Autres intérêts passifs		– 23	–
Intérêts sur droits de superficie		– 490	– 489
Frais de financement		– 11 613	– 15 754
Honoraires de la Direction	5	– 12 763	– 12 944
Frais d'estimation et de révision	5	– 477	– 474
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	– 340	– 305
Autres frais d'administration	5	– 422	– 549
Frais d'administration		– 14 002	– 14 272
Participation des souscripteurs aux revenus courus		7 522	4 581
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		– 666	– 1 358
Produit / frais des mutations de parts		6 856	3 223
Produit net de l'exercice comptable		107 869	99 594
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		243	880
Résultat réalisé		108 112	100 474
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		55 407	32 564
Variations impôts latents	1	– 15 922	– 9 611
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		39 485	22 953
Résultat global de l'exercice comptable		147 597	123 427

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		107 869	99 594
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		107 869	99 594
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		– 107 869	– 99 594
Report à nouveau		–	–

ANNEXE SPF IMMOBILIER SUISSE

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

1.1 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

Selon l'article 8 du Règlement de Swiss Prime Fondation de placement, les revenus nets des groupes de placements peuvent être réinvestis en permanence (capitalisation des revenus) ou distribués. Les revenus sont actuellement réinvestis. Actuellement, ces revenus sont capitalisés et comptabilisés à la date du 31 décembre. Les revenus courus jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur en capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire ne change pas.

1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

HFS Mountain Sàrl, Olten ; HFS Lake Sàrl, Olten

Le capital social des sociétés immobilières appartient à 100% à Swiss Prime Fondation de placement, « SPF Immobilier Suisse ». Elle détient 100% des voix.

1.3 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Selon l'art. 1, al. 5 des Directives de placement, les écarts autorisés par rapport aux dites Directives de placement en date du 31 décembre 2025 sont les suivants :

N°	Groupe de placements	Dénomination du placement	N° de valeur	Unité	Nombre/ nominal	Fortune nette du groupe de placements	Position en % de la fortune nette	Exigence	Motif du placement
1	SPF Immobilier Suisse	Parking AG Solothurn	217444	CHF 1000	200	3458349	0.006%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Achat obligatoire en raison d'une disposition de la Ville de Soleure. L'achat d'un immeuble situé dans la vieille ville de Soleure, sans voiture, oblige en effet l'acquéreur à acheter des actions de la société Parking AG Solothurn. L'ampleur de la participation dépend du besoin en places de stationnement de l'immeuble concerné.
2	SPF Immobilier Suisse	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1000	20	3458349	2.453%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements « SPF Immobilier Suisse », qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.
3	SPF Immobilier Suisse	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1000	20	3458349	1.189%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements « SPF Immobilier Suisse », qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en CHF 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2024	230 276	3 697 473	3 927 749
Acquisitions	45 560	64 365	109 925
Investissements de suivi	100 290	17 855	118 145
Intérêts immobiliers capitalisés	1 316	–	1 316
Reclassements	– 85 998	85 998	–
Ventes	–	– 78 364	– 78 364
Plus et moins-values non réalisées	117	32 226	32 343
Total au 31.12.2024	291 561	3 819 553	4 111 114
Acquisitions	16 359	269 391	285 750
Investissements de suivi	120 144	18 360	138 504
Intérêts immobiliers capitalisés	2 369	–	2 369
Reclassements	– 66 390	66 390	–
Ventes	–	– 61 814	– 61 814
Plus et moins-values non réalisées	5 832	49 364	55 196
Total au 31.12.2025	369 875	4 161 244	4 531 119

Acquisitions

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2025 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Rubigen, Hirschweid 100–611	01.01.2025	32 260
Lyss, Bernerstrasse 27, 29, 29a, 29b	01.05.2025	5 841
Egnach, Luxburgstrasse 11 / Wilenstrasse 3	01.05.2025	8 371
Wangen bei Olten, Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	01.05.2025	10 870
Sissach, Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	01.07.2025	23 950
Arbon, Brühlstrasse 54, 61, 63, 65, 65a, 67 ¹	01.07.2025	25 690
Arbon, Obstgartenstrasse 1a, 1b, 3a, 3b, 5, 7, 9 ¹	01.07.2025	24 230
Arbon, Romanshornerstrasse 12, 30b ¹	01.07.2025	3 505
Arbon, Stacherholzstrasse 20, 22, 24 ¹	01.07.2025	17 720
Wittenbach, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	01.12.2025	17 450
Rorschach, Im Stadtwald 5	15.12.2025	55 320
Tübach, Im Bumert 1a, 1b, 2	15.12.2025	22 560
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		247 767
Immeubles à usage commercial		
Nyon, Rue de la Morache 6/Avenue Reverdil 2 ¹	01.07.2025	9 792
Total des immeubles à usage commercial		9 792
Immeubles mixtes		
Zürich, Landhusweg 2, 6, 8	01.04.2025	13 280
Total des immeubles mixtes		13 280
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		
Brugg, Hauptstrasse 2	17.12.2025	16 760
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		16 760
Total des acquisitions		287 599

¹ Acquisition dans le cadre d'une contribution en nature

Ventes

Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale au 31.12.2024 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	01.04.2025	9 557
Ebikon, Höchweidstrasse 9	01.08.2025	4 593
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	01.12.2025	6 547
Trimbach, Baslerstrasse 81	01.12.2025	6 077
Oftringen, Säliblickstrasse 21	01.12.2025	4 239
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	01.12.2025	8 722
Zofingen, Gotthelfstrasse 13	01.12.2025	2 863
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33	01.12.2025	6 665
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64	01.12.2025	6 895
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	01.12.2025	5 656
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		61 814
Total des ventes		61 814

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 1.18% (1.31%).

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
< 1 an	373 000	384 500
1 – 3 ans	180 000	180 000
3 – 5 ans	210 669	207 421
5 – 10 ans	150 000	195 000
> 10 ans	–	–
Total des dettes hypothécaires (nominal)¹	913 669	966 921

¹ Les valeurs indiquées ici correspondent à la valeur nominale des hypothèques. Dans le compte de fortune, les hypothèques reprises dans le cadre d'une acquisition figurent à leur valeur vénale

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 2.42 (2.54) ans.

4 REVENU LOCATIF

Revenu locatif par locataire supérieur à 4%

Locataire (part >4%)	Localité	31.12.2025 Part en %	31.12.2024 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	7.87	8.37
Tertianum SA	Divers	5.63	6.07
Banque Pictet & Cie SA	Zurich	4.09	4.35
Migros	Divers	2.85	5.96

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000		Part en %	
< 1 an ¹	74 501	48.82	65 949	46.23
1 – 3 ans	15 350	10.06	14 412	10.10
3 – 5 ans	19 578	12.83	8 031	5.63
5 – 10 ans	19 061	12.49	30 192	21.16
> 10 ans	24 099	15.80	24 077	16.88
Total	152 589	100.00	142 661	100.00

¹ Y compris les contrats de location à durée indéterminée

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Honoraire de la Direction	– 12 763	– 12 944
Charges d'estimation et d'audit	– 477	– 474
Rémunération du Conseil de la Fondation	– 340	– 305
Autres charges administratives	– 422	– 549
Total des frais d'administration	– 14 002	– 14 272

Les honoraires de la Direction comprennent la commission de gestion versée à Swiss Prime Site Solutions AG, (rémunération du directeur incluse) et les versements à la banque dépositaire.

Le poste « Autres frais d'administration » comprend les coûts de production des rapports, de l'Assemblée des investisseurs, des conseils juridiques, la cotisation annuelle de la CAFI, les émoluments de surveillance et autres frais d'administration.

L'indemnité du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques ainsi que du Comité de placement de « SPF Immobilier Suisse ». Les honoraires du Conseil de fondation et du Comité des finances et des risques sont imputés aux groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Les indemnités comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2025, 12 (10) réunions du conseil de fondation et du Comité de placement « SPF Immobilier Suisse » ainsi que 6 (6) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent essentiellement la commission d'émission et la commission de rachat.

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2025, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement s'acquitte de frais, selon le tableau « Taux de rémunération » ci-après. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

8 TAUX DE RÉMUNÉRATION

en %	2025 effectif	2025 maximal	2024 effectif	2024 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.28 ¹	0.28	0.29	0.29
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	1.50	1.50	1.50	1.50
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.19	1.25	1.05	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	0.97	1.25	0.96	1.25
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	3.12	5.00	3.16	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	2.50	0.80	2.50
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	2.00	2.50	1.14	2.50
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.02	0.03	0.02	0.03

¹ Réduction de 0.29% à 0.28% par an depuis le 1.7.2025

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de laTVA.

9 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Un contrat de gestion de fortune et un contrat de gestion d'entreprise ont été conclus, aux conditions usuelles du marché, entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG, une société appartenant à Swiss Prime Site. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau précédent.

SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN SA

Au cours de l'exercice 2025, Swiss Prime Fondation de placement a acheté un bien immobilier à Brugg à Swiss Prime Site Immobilien SA, qui appartient au groupe Swiss Prime Site, pour une valeur vénale de CHF 16.76 millions au 31 décembre 2025. Cette transaction entre parties liées a été réalisée aux conditions du marché. La transaction a été réalisée dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres publique en deux étapes, menée par une société de commercialisation indépendante. L'offre d'achat était basée sur les estimations de deux experts en estimation indépendants.

INVESTISSEURS

La Fondation a levé des fonds auprès d'un investisseur aux conditions usuelles du marché :

- Crédit hypothécaire de CHF 25 millions du 16.12.2025 au 16.12.2033 à 1.14% p.a.
- Crédit hypothécaire de CHF 25 millions du 16.12.2025 au 16.12.2034 à 1.20% p.a.

10 APPORTS EN NATURE / TRANSFERT DE PATRIMOINE DE CAISSES DE PENSION

Le 26 septembre 2025, la caisse de pension des entreprises Saurer a acquis un portefeuille immobilier en échange de parts du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Le transfert des profits et des risques à Swiss Prime Fondation de placement a eu lieu le 1^{er} juillet 2025. Ce portefeuille comprend cinq immeubles d'habitation. Le prix de reprise s'élevant à CHF 79 millions a été réglé par l'émission de 48 871 parts du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » et un paiement de CHF 9.3 millions. Le nombre de parts a été calculé sur la base de la fortune nette du groupe de placements au sens de l'art. 41, al. 1, OFP à la date de référence du 30 juin 2025. Conformément au règlement, aucune commission d'émission n'a été prélevée. Deux experts évaluateurs indépendants ont procédé à l'évaluation des immeubles concernés.

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Achats de terrains	–	–
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	263 393	380 951
Total des engagements contractuels de paiements futurs	263 393	380 951

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Valeur vénale des immeubles concernés	3 536 381	3 402 864
Valeur nominale des cédulas hypothécaires donnés en nantissement	1 736 993	1 756 773
Utilisation actuelle (nominal)	913 669	966 921

15 CHIFFRES-CLÉS

en %	31.12.2025	31.12.2024
Taux de perte sur loyer	2.83	2.13
Coefficient d'endettement	20.18	23.54
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.62	77.45
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.43	0.47
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.57	0.66
Rendement des fonds propres (ROE)	4.46	4.27
Rendement du capital investi (ROIC)	3.54	3.37
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	4.46	4.27
Rendement du cash-flow ¹	3.26	3.44
Rendement des variations de valeur ¹	1.20	0.83
Volatilité ²	0.98	0.84
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.72/3.74	2.78/4.06
Variation du taux d'escompte (réel)	2.15–4.25	2.15–4.60
Variation du taux d'escompte (nominal)	3.17–5.29	3.43–5.91

¹ Non vérifié, car pas chiffre clé basée sur les informations techniques de la CAFP

² Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFP et les instructions de la CHS PP.

Les quote-parts des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) et TER_{ISA} (NAV) contiennent les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration. Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

Conformément aux instructions de l'Autorité de surveillance, les indicateurs de risque sont publiés sur le site Internet de Swiss Prime Fondation de placement : www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2025 (jour de clôture du bilan) et le 7 avril 2026, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2025 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 5 décembre 2025

Rapport d'évaluation SPF Immobilier Suisse au
31 décembre 2025

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2025 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux règlements et aux normes légales. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode DCF de Wüest Partner. La valeur de marché a été définie au sens de la "fair market value", c'est-à-dire du prix de vente probable dans des conditions normales dans l'environnement de marché actuel, comme on l'entend également en Suisse sous le terme de "valeur vénale". Pour les constructions commencées, l'évaluation se fait à la valeur du marché conformément à l'art. 86 OPCC FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). La valeur de marché d'un bien immobilier est ainsi déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation s'effectue pour chaque bien immobilier en fonction du marché et des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. Wüest Partner dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Résultats

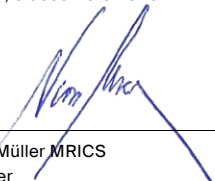
Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2025:


– 126* Biens immobiliers existants	CHF 4'161'243'750
– 11* Biens immobiliers en développement	CHF 369'875'000
– 137* Biens immobiliers¹ totaux	CHF 4'531'118'750

5 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, 5 décembre 2025


Nico Müller MRICS
Partner


Ariana Viola
Director

¹ * L'immeuble en portefeuille à Crans Montana (8090) est évalué en deux parties, il s'agit donc effectivement d'un immeuble. De plus, l'immeuble en développement 8064b est lié à l'immeuble en portefeuille 8064, il s'agit en fait d'un immeuble qui est comptabilisé dans les immeubles en portefeuille. Il y a donc au total 139 évaluations.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2025

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1770	2777	1971/2022	01.07.2022	A	16170	531	11	2.1	519
Altdorf, Steinmattstrasse 24a-d	1118	2310	1996	01.01.2024	A	6600	242	2	0.9	240
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2860	3902	1971	01.01.2024	A	13800	510	7	1.4	503
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1830	2929	1973	01.01.2024	A	7534	308	8	2.7	299
Arbon, Brühlstrasse 54, 61, 63, 65, 65a, 67	7751	17437	1960/1970	26.09.2025	A	25690	543	33	6.2	510
Arbon, Obstgartenstrasse 1a, 1b, 3a, 3b, 5, 7, 9	4979	7499	1973	26.09.2025	A	24230	437	3	0.6	435
Arbon, Romanshornstrasse 12, 30b	1270	1567	1963	26.09.2025	A	3505	70	-	-	70
Arbon, Stacherholzstrasse 20, 22, 24	4926	5227	1960/1961	26.09.2025	A	17720	346	6	1.8	339
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2502	3243	2019	06.06.2017	A	15770	655	28	4.3	627
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	A	22540	913	29	3.1	884
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5634	7426	2010	01.12.2023	A	24530	1057	48	4.5	1009
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	5153	159	3	2.0	156
Berne, Laubeggstrasse 141	444	288	1945	01.11.2018	A	4225	84	13	15.6	71
Berne, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	A	4436	143	1	0.9	142
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	A	4428	128	-	-	128
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	3988	84	12	13.9	72
Berne, Zeltstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	A	3155	100	4	4.1	96
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2736	6008	1992	31.12.2020	A	12640	588	66	11.2	523
Brittnau, Glurimattweg 2, 4, 6, 8	2100	2821	1972	01.07.2022	A	9341	378	1	0.3	377
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1072	1687	1963	01.07.2022	A	6176	202	5	2.6	197
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2144	4034	1963	01.07.2022	A	12150	395	1	0.3	394
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14461	19182	2014	01.01.2019	A	84110	3137	6	0.2	3131
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24				vendu			137	7	5.0	131
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2925	3296	1966	01.01.2024	A	18470	691	1	0.2	690
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	A	17380	583	1	0.1	582
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2055	4808	1969	01.07.2022	A	9215	365	-	-	365
Ebikon, Höchweidstrasse 9				vendu			128	-	-	128
Egnach, Luxburgstrasse 11, Wilenstrasse 3	1813	2650	1988	09.05.2025	A	8371	220	15	7.0	204
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1142	2410	1984	01.07.2022	A	7800	274	2	0.6	272
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4250	3064	1993	01.01.2019	A	29920	1082	33	3.0	1049
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6279	5132	1986	01.11.2018	A	75590	2314	99	4.3	2214
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2362	1879	1968	31.12.2020	A	16930	602	1	0.2	601
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3203	4939	1973	01.07.2022	A	22260	654	1	0.2	652
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19				vendu			266	-	0.1	265
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15-19, 27-31	4108	9537	1993	01.07.2022	A	14300	636	5	0.8	631
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2274	1030	1972	01.06.2022	A	24300	756	3	0.3	753
Lausanne, Chemin des Lys 14	1259	958	1966	01.06.2022	A	11880	388	5	1.3	383
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3123	2471	1956	01.06.2022	A	32390	1057	11	1.0	1047
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1304	2459	1960	31.12.2020	A	7569	298	4	1.3	295
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2809	93	-	-	93
Liestal, Gestadeckplatz 6	1592	409	1938	01.12.2017	A	8682	376	50	13.4	326
Lucerne, Tribschenstr. 62, 62a-62d/Geissensteinring 43	12855	6304	2021	01.10.2015	A	143320	4032	16	0.4	4016
Lyss, Bernstrasse 27, 29, 29a, 29b	1217	2286	1988	07.05.2025	A	5841	162	12	7.3	150
Lyss, Libellenweg 1	1800	2169	1985	01.07.2022	A	7009	270	65	24.0	205
Madiswil, Untergässli 19	1098	1926	1974	01.07.2022	A	4035	187	10	5.3	177

¹ A = Pleine propriété / B = Pleine prop., droit de superficie / C = Pleine prop., droit de superficie partiel / D = Copropriété

² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Manno , Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	A	10 820	496	16	3.2	480
MuttENZ , Hofackerstrasse 12–16 ³	8 246	6 477	2025	22.06.2023	A	76 840	449	110	24.6	339
Nebikon , Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	A	10 400	405	3	0.7	402
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	28 410	1 111	38	3.4	1 073
Oberkirch LU , Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	A	15 230	509	2	0.4	507
Oftringen , Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	13 400	568	18	3.2	550
Oftringen , Säliblickstrasse 21				vendu			165	1	0.8	163
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	A	13 240	460	–	0.1	460
Rapperswil-Jona , Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	A	15 030	488	1	0.2	488
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	A	5 280	233	7	2.9	226
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	A	5 221	222	3	1.3	219
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	A	6 566	237	18	7.5	219
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 622	5 548	1995	01.08.2021	A	33 740	1 152	5	0.4	1 147
Rorschach , Im Stadtwald 5	7 644	4 794	2015	16.12.2025	A	55 320	83	8	9.1	75
Rubigen , Hirschweid 100–611	5 820	5 033	1997	27.01.2025	A	32 260	1 446	72	5.0	1 374
Schlieren , Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 949	3 687	1982	01.07.2022	A	21 090	607	11	1.8	596
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	A	20 730	1 003	103	10.2	900
Sissach , Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	4 063	5 327	1978	26.06.2025	A	23 950	441	37	8.4	404
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	512	143	< 1920	15.11.2015	A	3 001	118	10	8.3	109
St-Gall , Idastrasse 22	768	688	1920	01.02.2016	A	3 596	139	16	11.7	123
St-Gall , Konkordiasstrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	A	4 605	162	6	4.0	156
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	579	242	< 1920	15.11.2015	A	3 759	151	20	12.9	132
St-Gall , Untere Krüzern 2, 2a, 2b	1 733	3 522	2010	15.11.2015	A	7 051	301	14	4.7	287
Thônex , Route de Jussy 34–38	7 418	14 335	2022	04.12.2015	A	84 440	2 617	58	2.2	2 560
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	9 152	359	13	3.6	346
Trimbach , Baslerstrasse 81				vendu			253	40	15.9	213
Tübach , Im Bumert 1a, 1b, 2	2 738	5 652	2020	16.12.2025	A	22 560	31	–	1.4	31
Vessy , Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	B	10 480	668	10	1.4	658
Viège , Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13	10 974	8 184	2023	11.02.2021	A	73 320	2 795	57	2.0	2 738
Wangen b. Olten , Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	2 781	5 468	1990	14.05.2025	A	10 870	331	19	5.6	313
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	A	3 279	95	1	0.8	94
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	A	12 030	442	–	–	442
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 529	67	–	–	67
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 871	1959	01.01.2019	A	8 175	348	–	–	348
Wittenbach , Ringstrasse 6, 8, 10, 12	3 527	5 702	1994	26.11.2025	A	17 450	53	4	6.6	50
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	6 599	236	3	1.3	233
Würenlos , Feldstrasse 10, 12				vendu			303	3	0.9	300
Zofingue , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	A	11 150	437	1	0.1	437
Zofingue , Gotthelfstrasse 13				vendu			97	–	–	97

¹ A = Pleine propriété / B = Pleine prop., droit de superficie / C = Pleine prop., droit de superficie partiel / D = Copropriété

² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

³ Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation (en location directe) après nouvelle construction

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Zofingue , Henzmannstrasse 31, 33					vendu		246	2	0.6	245
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 62, 64					vendu		230	4	1.9	226
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 72, 74					vendu		192	1	0.5	191
Zuchwil , Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1–2/ Trafostasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	A	83 020	3 152	36	1.1	3 116
Zurich , Bucheggstrasse 130	1 272	1 361	2024	01.06.2019	A	24 590	670	38	5.6	632
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 172	968	1910	01.06.2019	A	26 600	598	24	3.9	575
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 301	7 248	2015	01.12.2015	A	202 840	5 647	2	–	5 645
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	254 060	313 434				1 813 585	57 393	1 459	2.5	55 933
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)										
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	A	44 970	1 954	–	–	1 954
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	1920/1958	05.01.2021	A	56 520	2 178	–	–	2 178
Crans-Montana , Route des Cheminots ⁴	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	158 162	6 719	–	–	6 719
Glion , Route de Glion 111 ⁵	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	81 280	4 749	–	–	4 749
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 420	560	–	–	560
Liestal , «Rebgarten»	6 546	3 990	2019	01.04.2016	A	72 420	2 698	15	0.6	2 683
Martigny , Rue du Léman 24–32	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	57 510	2 358	11	0.5	2 346
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 21	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	24 300	1 330	1 029	77.4	301
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 640	180	–	–	180
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	75 754	86 020				510 222	22 726	1 056	4.6	21 670
Immeubles à usage commercial										
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	23 070	954	–	–	954
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 910	4 108	1981	01.07.2022	D	11 266	574	11	1.8	564
Baden , Badstrasse 17	361	852	1961	01.07.2022	D	2 758	130	4	2.8	126
Bâle , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	10 660	576	95	16.5	481
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	A	15 450	671	7	1.0	665
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	27 780	1 225	–	–	1 225
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 742	29 467	1988	01.07.2022	D	6 241	521	76	14.6	445
Genève , Rue de Contamines 14, 18/ Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	D	96 670	3 105	134	4.3	2 971
Lugano , Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	35 840	1 286	–	–	1 286
Nyon , Rue de la Morache 6/Avenue Reverdil 2	2 638	17 900	1981	16.11.2025	D	9 792	329	9	2.6	320
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	101 090	3 710	–	–	3 710
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	30 100	1 474	–	–	1 474
Soleure , Hauptgasse 64/Kronengasse 17/Seilergasse 4	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 300	1 117	2	0.2	1 115
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	26 290	1 316	–	–	1 316
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	78 160	3 307	–	–	3 307
Zuchwil , Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	79 016	153 639	1943	01.12.2015	A	101 920	7 454	266	3.6	7 189
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 185	3 570	1915	26.07.2016	A	600 640	14 380	27	0.2	14 353
Zurich , Hagenholzstrasse 83–85b	20 345	7 240	2002	01.04.2023	B	100 980	5 567	74	1.3	5 493
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	17 810	389	31	8.0	358
Total des immeubles à usage commercial	198 214	301 355				1 317 817	48 087	735	1.5	47 352

¹ A = Pleine propriété / B = Pleine prop., droit de superficie / C = Pleine prop., droit de superficie partiel / D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis³ Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain Sàrl⁴ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake Sàrl

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles mixtes										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/										
Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	57 560	2 146	5	0.2	2 141
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 240	2 389	1988	01.01.2019	A	14 980	555	106	19.2	449
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 323	9 164	2008	01.05.2023	A	87 240	3 378	44	1.3	3 334
Genève , Quai du Seujet 30	2 764	390	1984	01.10.2015	A	21 180	994	112	11.3	881
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	A	40 120	1 246	91	7.3	1 155
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	A	5 665	220	25	11.2	195
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	A	28 420	1 202	100	8.3	1 102
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 972	5 582	2020	01.12.2017	A	40 120	1 393	46	3.3	1 346
Nussbaumen AG , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	A	26 890	951	18	1.9	933
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin 22–34	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	74 510	3 236	145	4.5	3 092
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/										
Gerhaldenstrasse 1	5 693	2 029	1988	01.05.2016	A	20 980	903	44	4.9	859
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	34 680	1 449	56	3.9	1 392
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	A	18 590	633	–	–	633
Zurich , Landhusweg 2, 6, 8	648	1 578	1952	14.05.2025	A	13 280	288	4	1.5	284
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 250	491	6	1.2	485
Zurich , Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	A	10 210	277	–	–	277
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	A	8 945	248	–	–	248
Total des immeubles mixtes	77 165	57 737				519 620	19 610	803	4.1	18 807
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction										
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47										
(Entwicklungsparzelle)	–	1 402		01.11.2022	A	2 484	–	–	–	–
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	A	28 290	–	–	–	–
Brugg , Hauptstrasse 2	–	3 579		12.12.2025	A	16 760	1	–	–	1
Lucerne , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	A	73 620	–	–	–	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	–	1 500	1987	01.03.2016	A	4 307	10	–	–	10
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	A	13 480	–	–	–	–
Plan-les-Ouates , Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	A	114 680	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/										
Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	8 464	–	–	–	–
Zuchwil, Allmendweg 36, 38/Niedermattstrasse 1, 5/										
Sulzerstrasse 3	5 842	26 379	2022	01.12.2015	A	86 410	808	–	–	807
Zuchwil , Riverside Living, nouveau bâtiment 3. Etape ³	–	10 402		01.12.2015	A	10 450	–	–	–	–
Zurich , Schaffhauserstrasse 481	968	969	1973	01.04.2024	A	10 930	36	–	–	36
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6 811	87 841				369 875	856	–	–	855
Total général	612 003	846 387				4 531 119	148 671	4 053	2.7	144 618

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis³ 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 LIVING+ EUROPE



RAPPORT

GROUPE DE
PLACEMENTS
SPF LIVING+ EUROPE

AVANCÉES MAJEURES 2025 SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

3.73%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2024 : 3.58%

1.32%

QUOTE-PART DES
CHARGES D'EXPLOITA-
TION (TER GAV)

2024 : 0.88%

0.0

VOLUME DES
ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2024 : 0.0

33.1%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2024 : 33.2%

0.42

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2024 : 1.42

0.89%

TAUX D'INTÉRÊT

2024 : 0.89%

0

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2024 : 0

0

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2024 : 0

56.5

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2024 : 56.2

2.8

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2024 : 2.5

1.4

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2024 : 1.5

0.0

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2024 : -0.1

100%

TAUX DE LOGEMENTS

2024 : 100%

0%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2024 : 0%

11.14

DURÉE RÉSIDUELLE
DES BAUX (ANNÉES)

2024 : 12.14

RAPPORT DE LA DIRECTION

GÉNÉRALITÉS

Depuis le lancement du produit de placement « SPF Living+ Europe », la stratégie de placement « Serviced Living » (appartements avec service) est au centre de l'attention. Celle-ci englobe tous les domaines liés au logement, des résidences pour personnes âgées aux appartements pour étudiants en passant par les appartements d'affaires. Les investissements dans la zone euro se concentrent sur les marchés immobiliers allemand, belge, néerlandais et français. En effet, ces pays offrent de fortes perspectives de croissance et un profil risque/rendement équilibré.

Le « Seed Portfolio Luise » et l'immeuble acquis en 2022 à Bitterfeld, tous deux dans le segment « appartement protégé » et « soins stationnaires », ont été rejoints fin 2023 par un septième bien immobilier de ce type à Bad Oeynhausen. L'appréciation de 0.5% dans un contexte difficile pour le marché immobilier européen, avec des taux d'intérêt et de capitalisation en nette hausse ces derniers temps, souligne l'attractivité et la stabilité du portefeuille dans le segment à faible risque du marché des résidences dotées de services.

Les valeurs vénales de tous les biens immobiliers ont été déterminées par des experts indépendants selon la méthode du discounted cash flow. Il en résulte une valeur vénale actuelle au 31 décembre 2025 de EUR 56.48 millions (2024 : EUR 56.21 millions). Le taux d'actualisation réel moyen est de 3.63% (3.55%). L'augmentation de la valeur vénale résulte essentiellement de l'indexation des contrats de location et de la forte résilience de la classe d'actifs « Serviced Living / domaine immeubles médico-sociaux » par rapport à d'autres classes d'actifs plus volatiles.

La valeur nette du patrimoine s'élève à EUR 40.73 millions (EUR 40.02 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de EUR 1 262.22 (EUR 1 216.83). Les revenus locatifs nets s'élèvent à environ EUR 2.77 millions (EUR 2.51 millions) avec un taux de perte de loyer de 0.00%.

Le ratio d'endettement a été réduit de 33.22% à 33.06% et est donc inférieur au seuil fixé à 33.33%. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette s'élève à 0.89%, avec une durée résiduelle de 0.42 an jusqu'à la fin de l'année 2025. Des démarches pour le refinancement des prêts existants ont d'ores et déjà été lancées.

La marge d'exploitation (marge EBIT) est de 59.29%. La part des charges d'exploitation calculée sur la base du patrimoine total (TER_{ISA} GAV) s'élève à 1.32%. Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier à la fin de l'année 2025, il en résulte une plus-value latente de EUR 0.17 million. Les impôts différés pèsent sur le compte de résultat à hauteur de EUR -0,13 million.

S'établissant à 3.73%, le rendement des placements se compose d'un rendement de cash-flow de 3.64% et d'un rendement lié à la variation de valeur de 0.09%.

Au cours de l'exercice 2025, le groupe de placements « SPF Living+ Europe » a obtenu un engagement de capital important d'un montant de CHF 20 millions. Cela renforce durablement la base financière du groupe de placements et constitue une étape importante dans le développement du portefeuille conformément à la stratégie.

SITUATION ACTUELLE DU MARCHÉ

Le marché immobilier allemand a connu une nouvelle année difficile en raison du revirement des taux d'intérêt amorcé il y a plus de trois ans et des taux d'intérêt toujours nettement plus élevés qu'en Suisse. Le « SPF Living+ Europe » s'est révélé très stable, ce qui se reflète notamment dans la légère revalorisation du portefeuille existant. Cela est dû à la bonne garantie des loyers et au portefeuille de grande qualité, ainsi qu'à la classe d'actifs mieux cotée sur le marché par rapport au reste du marché.

La situation du marché continue d'offrir de nombreuses opportunités et perspectives intéressantes qui apportent une valeur ajoutée considérable et durable au produit de placement. Les importantes corrections de valeur des biens immobiliers dans la zone euro offrent aux investisseuses et investisseurs du « SPF Living+ Europe » et à d'autres investisseuses et investisseurs intéressés des options d'entrée lucratives à des conditions prometteuses, notamment si l'on tient compte du rendement potentiellement réalisable.

Dans le seul domaine des résidences pour personnes âgées, qui fait partie des résidences avec services, c'est surtout l'Allemagne qui enregistre une demande croissante, en raison du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie. En revanche, l'offre en établissements de soins est limitée, avec un taux d'occupation généralement supérieur à 90% et de longues listes d'attente. En outre, l'Allemagne connaît une pénurie de logements parfois importante dans toutes les zones résidentielles des agglomérations urbaines.

ACQUISITION & SALES

DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE DE PORTEFEUILLE

L'investissement se concentre sur le secteur « Serviced Living », en mettant l'accent aussi bien sur les résidences pour seniors que sur les micro-appartements et les résidences d'étudiants.

Outre la rentabilité, d'autres facteurs clés tels que les types d'utilisation, la qualité des biens et de l'emplacement, la durabilité, la qualité des locataires et les possibilités de développement sont pris en compte pour la poursuite de la constitution stratégique du portefeuille.

L'objectif est de profiter de prix d'entrée attractifs pour élargir le portefeuille afin d'obtenir des rendements globaux supérieurs à la moyenne.

GESTION DU PORTEFEUILLE

Cresvia Capital Fund Management au Luxembourg et en Allemagne ainsi que Swiss Prime Site Solutions sont chargés de la gestion du groupe de placement « SPF Living+ Europe ». Cresvia Capital Fund Management au Luxembourg est issu de l'ancienne société Capital Bay Fund Management (Lux) et propose, dans le cadre d'une nouvelle structure de propriété, des prestations de qualité inchangée pour le portefeuille « SPF Living+ Europe ».

Les biens immobiliers actuellement détenus par la Fondation de placement se trouvent tous en Allemagne et sont gérés par Cresvia Capital Fund Management (gestion de portefeuille, de biens immobiliers et d'actifs). Les sept biens immobiliers, d'une valeur marchande totale de EUR 56.48 millions et d'un rendement brut de 4.90%, se trouvent à Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt et Bad Oeynhausen. Les biens sont loués à long terme à AlexA, Cum Laude, Curata et ProCurand. Ces sociétés sont des opérateurs leaders en Allemagne dans le domaine des résidences pour personnes âgées (logements avec services et soins).

La durée moyenne pondérée de location du portefeuille est de 11.14 ans, voire de 21.21 ans si l'on tient compte de toutes les options de prolongation. La situation actuelle en matière de location via des structures d'exploitation est donc durable et garantie à long terme. Les perspectives de rendement futur du portefeuille restent inchangées et le portefeuille continue de gagner en attractivité.

Le portefeuille du groupe de placement « SPF Living+ Europe » doit être encore élargi au cours des 24 prochains mois. L'objectif est une croissance constante de la valeur du portefeuille. L'expansion future se concentrera sur le segment de marché « Serviced Living » en Allemagne, qui comprend non seulement des résidences pour personnes âgées, mais aussi des micro-appartements, des résidences universitaires et d'autres formes d'utilisation attractives.

PORTEFEUILLE (31.12.2025)



Allemagne :
7 immeubles, dont :
7 immeubles d'habitation
0 immeuble commercial
0 immeuble mixte
Loyers prév. nets : 100%
Valeur vénale : 100%

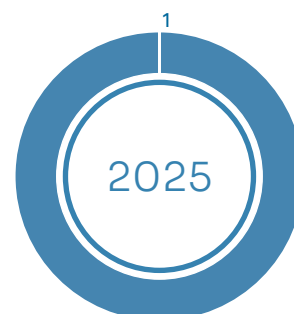


- Habitation
- Commercial
- Mixte
- Projet

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

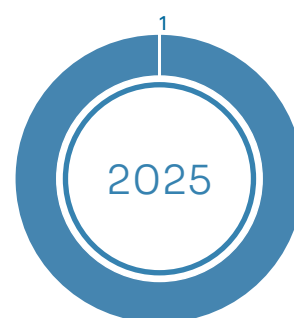
RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EURO 80-100%)¹

en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Allemagne	100.00	100.00
2 France	0.00	0.00
3 Pays-Bas	0.00	0.00
4 Belgique	0.00	0.00
5 Reste de l'Europe	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



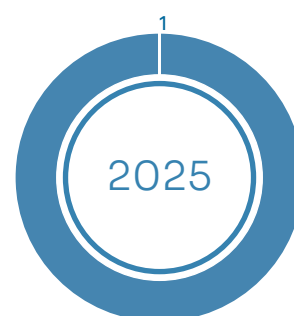
RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Développement de projets	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR STRUCTURE DE BIEN¹

en %	31.12.2025	31.12.2024
1 Opérateurs immobiliers ²	100.00	100.00
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0.00
3 Immeubles d'habitation classiques	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



¹ Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

² Accent sur le « Serviced Living », comprenant, entre autres, des logements pour étudiants, des appartements avec services, des appartements protégés pour personnes âgées, des hôtels, etc. en optimisant la structure du portefeuille et le rendement (utilisation stratégique de la double hybridation de l'immobilier résidentiel)

³ Bureaux, commerces, vente, restauration, secteur de la santé, installations de loisirs, parking, etc.

Cet objectif d'allocation stratégique à long terme résulte des évolutions démographiques et socio-économiques en Europe et des conditions spécifiques du marché dans le segment prioritaire « Serviced Living » ainsi que la liquidité du marché immobilier dans les différents pays.

CHIFFRES CLÉS

SPF LIVING+ EUROPE

UNHEDGED

Chiffres clés	Données en	31.12.2025	31.12.2024
Numéro de valeur	numéro	56 192 676	56 192 676
Émission de droits	nombre	–	–
Reprise de droits	nombre	–624	–1 300
Droits en circulation	nombre	32 268	32 892
Valeur d'inventaire par droit	EUR	1 262.22	1 216.83
Prix d'émission par droit	EUR	1 274.84	1 229.00
Prix de rachat par droit	EUR	1 236.98	1 192.49
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios EUR	56.5	56.2
Fortune totale (GAV)	mios EUR	61.7	60.0
Fortune nette (NAV)	mios EUR	40.7	40.0
Coefficient d'endettement	%	33.06	33.22
Quote-part des fonds empruntés	%	34.03	33.33
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	0.42	1.42
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.89	0.89
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	3.63/5.70	3.55/6.14
Variation du taux d'escompte (réel)	%	3.25–4.35	3.20–4.20
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	5.32–6.44	5.78–6.81
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	3.73	3.58
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.66	2.52
Rendement de placements	%	3.73	3.58
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	59.29	68.00
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	1.32	0.88
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	1.97	1.32
Compte de résultat			
Produits nets	mios EUR	1.4	1.5
Revenus locatifs	mios EUR	2.8	2.5
Taux de perte sur loyer ¹	%	0.00	0.00
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) ¹	ans	11.14	12.14

¹ Compte tenu de la prolongation contractuelle de la garantie avec Curata Care Holding GmbH, le WAULT s'allonge à 21.21 ans.

COMPTES ANNUELS

GROUPE DE
PLACEMENTS
SPF LIVING+ EUROPE
UNHEDGED

COMPTE DE FORTUNE

en EUR 1 000	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Actifs			
Disponibilités		4 959	3 668
Créances à court terme		277	136
Comptes de régularisation de l'actif		27	18
Fonds de roulement		5 263	3 822
Constructions terminées (y c. terrains)	2	56 480	56 210
Immobilier		56 480	56 210
Fortune totale		61 743	60 032
Passifs			
Engagements à court terme		1 116	171
Comptes de régularisation du passif		234	300
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	18 675	18 675
Impôts latents		989	862
Fonds empruntés		21 014	20 008
Fortune nette		40 729	40 024
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		32 892	34 192
Variations durant l'exercice sous revue		- 624	- 1 300
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		32 268	32 892
Valeur en capital par part en EUR		1 217.96	1 171.71
Produit net de l'exercice comptable par part en EUR		44.26	45.11
Valeur d'inventaire par part avant distribution en EUR		1 262.22	1 216.83
Distribution en EUR		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution en EUR		1 262.22	1 216.83
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		40 024	40 169
Souscriptions		-	-
Reprises		- 759	- 1 527
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		1 465	1 382
Fortune nette à la fin de l'exercice		40 729	40 024

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Revenu locatif prévisionnel	4	2 767	2 506
Perte de produit sur locaux vides	4	–	–
Revenu locatif net		2 767	2 506
Maintenance		–176	–139
Entretien des immeubles		–176	–139
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		–86	–153
Assurances		–28	–28
Honoraires de gestion		–66	–65
Impôts et taxes		–57	–5
Charges d'exploitation		–237	–252
Résultat opérationnel		2 354	2 115
Intérêts actifs		7	12
Autres revenus	6	16	43
Frais de distribution		–	–
Autres revenus		23	54
Intérêts hypothécaires	3	–167	–167
Autres intérêts passifs		–18	–18
Frais de financement		–184	–185
Honoraires de la Direction	5	–357	–197
Frais d'estimation et de révision	5	–84	–88
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	–24	–18
Autres frais d'administration	5	–271	–162
Frais d'administration		–737	–466
Participation des souscripteurs aux revenus courus		–	–
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		–28	–35
Produit / frais des mutations de parts		–28	–35
Produit net de l'exercice comptable		1 428	1 484
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		–1	–4
Résultat réalisé		1 427	1 480
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		165	45
Variations impôts latents		–127	–142
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		37	–98
Résultat global de l'exercice comptable		1 465	1 382

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		1 428	1 484
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		1 428	1 484
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–1 428	–1 484
Report à nouveau		–	–

ANNEXE SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

1.1 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

Selon l'article 8 du Règlement de Swiss Prime Fondation de placement, les revenus nets des groupes de placements peuvent être réinvestis en permanence (capitalisation des revenus) ou distribués. Les revenus sont actuellement réinvestis. Actuellement, ces revenus sont capitalisés et comptabilisés à la date du 31 décembre. Les revenus courus jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur en capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire ne change pas.

1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

Société / Désignation	Pays	Lieu	Participation et droit de vote
SPA Living+ Holding AG	Suisse	Olten	100.0%
RELIV Europe AG¹	Suisse	Olten	100.0%
Luise Verwaltung GmbH¹	Allemagne	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
Bitterfeld Binnengaerten GmbH & Co. KG¹	Allemagne	Berlin	100.0%
Pflegeheim Bad Oeynhausen GmbH & Co. KG¹	Allemagne	Berlin	100.0%

¹ Détenus indirectement

² Propriété indirecte; consolidation intégrale car ayant droit économique à 100.0%; participation de 10.1% par le biais d'un véhicule de placement détenu à 100.0%.

1.3 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Selon l'art. 1, al. 5 des Directives de placement, les écarts autorisés par rapport aux dites Directives en date du 31 décembre 2025 sont les suivants :

la part des immeubles appartenant à des sociétés immobilières dont elles ne sont pas l'unique propriétaire dépasse 50% de la fortune du groupe de placements selon l'art. 2, chiffre 2.2.2, al. 5 des Directives de placement. Ce dépassement est dans l'intérêt des investisseurs, sinon le groupe de placements aurait des problèmes économiques. Mise au courant, la CHS PP a été d'accord avec ce dépassement.

Les immeubles situés à Berlin, Chemnitz et Eberswalde dépassent 15% de la fortune du groupe de placements. Cette restriction n'est toutefois applicable que cinq ans après le lancement du groupe de placements.

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en EUR 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2024	–	56 130	56 130
Acquisitions	–	–	–
Investissements de suivi	–	35	35
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	45	45
Total au 31.12.2024	–	56 210	56 210
Acquisitions	–	–	–
Investissements de suivi	–	105	105
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	165	165
Total au 31.12.2025	–	56 480	56 480

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2025 en EUR 1 000
---------------	--------------------	--

Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)

Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	–
Total des acquisitions	–

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 0.89%.

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en EUR 1 000	31.12.2025	31.12.2024
< 1 an	18 675	–
1 – 3 ans	–	18 675
Total des dettes hypothécaires (nominal)	18 675	18 675

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 0.42 an.

4 REVENU LOCATIF

Revenu locatif par locataire supérieur à 4%

Locataire (part >4%)	Localité	31.12.2025 Part en %	31.12.2024 Part en %
AlexA Seniorendienste Sàrl	Divers	55.57	55.63
gemeinnützige ProCurand Sàrl	Divers	23.18	23.26
Pflegeheim Binnengärten GmbH	Bitterfeld	11.92	11.73
CURATA Bad Oeynhausen II GmbH	Bad Oeynhausen	9.04	9.09

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2025 Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000	31.12.2025 Part en %	31.12.2024 Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000	31.12.2024 Part en %
< 1 an	8	0.30	–	0.00
5 – 10 ans	114	4.13	114	4.14
> 10 ans	2 645	95.57	2 636	95.86
Total	2 767	100.00	2 750	100.00

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en EUR 1 000	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Honoraire de la Direction	–357	–197
Charges d'estimation et d'audit	–84	–88
Rémunération du Conseil de la Fondation	–24	–18
Autres charges administratives	–271	–162
Total des frais d'administration	–737	–466

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Cresvia Capital Fund Management S.à r.l. s'élevant à EUR 0.234 million (EUR 0.137 million) et de Swiss Prime Site Solutions AG à EUR 0.123 million (EUR 0.061 million).

Le poste « Autres frais d'administration » comprend les coûts de production des rapports, de l'Assemblée des investisseurs, des conseils juridiques, la cotisation annuelle de la CAFI, les émoluments de surveillance et autres frais d'administration.

La rémunération du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques, du Comité de placement « SPF Living+ Europe » ainsi que du Conseil d'administration des sociétés immobilières. Les rémunérations du Conseil de fondation ainsi que du Comité des finances et des risques sont réparties sur les groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Une réduction forfaitaire de la commission de gestion de Swiss Prime Site Solutions AG permet de largement compenser les coûts supplémentaires du Conseil de fondation. Les indemnités comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2025, 12 (10) réunions du Conseil de fondation, 2 (1) réunions du Comité de placement « SPF Living+ Europe » et 6 (6) réunions du Comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent essentiellement la commission d'émission et la commission de rachat.

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2025, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement s'acquitte de frais, selon le tableau « Taux de rémunération » ci-après. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

8 TAUX DE RÉMUNÉRATION

en %	2025 effectif	2025 maximal	2024 effectif	2024 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.59	1.00	0.41	1.00
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	n/a	3.00	n/a	3.00
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	n/a	2.00	n/a	2.00
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	2.00	n/a	2.00
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	2.38	5.00	2.61	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	n/a	2.00	n/a	2.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	2.00	2.00	2.00	2.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.05	0.05	0.05	0.05

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.

9 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

Un contrat de gestion de fortune et un contrat de gestion d'entreprise ont été conclus, aux conditions usuelles du marché, entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG, une société appartenant à Swiss Prime Site. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau précédent.

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en EUR 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Valeur vénale des immeubles concernés	45 080	44 900
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	18 675	18 675
Utilisation actuelle (nominal)	18 675	18 675

15 CHIFFRES-CLÉS

en %	31.12.2025	31.12.2024
Taux de perte sur loyer	0.00	0.00
Coefficient d'endettement	33.06	33.22
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	59.29	68.00
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	1.32	0.88
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	1.97	1.32
Rendement des fonds propres (ROE)	3.73	3.58
Rendement du capital investi (ROIC)	2.66	2.52
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	3.73	3.58
Rendement du cash-flow ¹	3.64	3.84
Rendement des variations de valeur ¹	0.09	-0.26
Volatilité ²	0.49	1.00
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.63/5.70	3.55/6.14
Variation du taux d'escompte (réel)	3.25-4.35	3.20-4.20
Variation du taux d'escompte (nominal)	5.32-6.44	5.78-6.81

¹ Non vérifié, car pas chiffre clé basée sur les informations techniques de la CAFP

² Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFP et les instructions de la CHS PP.

Les quote-parts des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) et TER_{ISA} (NAV) contiennent les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration. Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

Conformément aux instructions de l'Autorité de surveillance, les indicateurs de risque sont publiés sur le site Internet de Swiss Prime Fondation de placement : www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2025 (jour de clôture du bilan) et le 7 avril 2026, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2025 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 1^{er} janvier 2026

Rapport d'évaluation du groupe de placement
SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime
Fondation de placement au 31 décembre 2025

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2025 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux règlements et aux normes légales. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode DCF de Wüest Partner. La valeur de marché a été définie au sens de la "fair market value", c'est-à-dire du prix de vente probable dans des conditions normales dans l'environnement de marché actuel, comme on l'entend également en Suisse sous le terme de "valeur vénale". Pour les constructions commencées, l'évaluation se fait à la valeur du marché conformément à l'art. 86 OPCC FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). La valeur de marché d'un bien immobilier est ainsi déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation s'effectue pour chaque bien immobilier en fonction du marché et des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. Wüest Partner dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Résultats

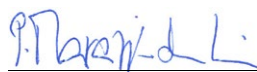
Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2025 :

	Valeur de marché
7 Biens immobiliers existants	EUR 56'480'000
7 Immobiliers totaux	EUR 58'480'000

5 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, 1^{er} janvier 2026



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2025

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000	Perte de loyers en EUR 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en EUR 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)											
Bad Oeynhausen , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	A	4 820	250	-	-	250
Berlin , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 350	504	-	-	504
Bitterfeld , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	6 580	338	-	-	338
Chemnitz , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 500	697	-	-	697
Cottbus , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	2 030	114	-	-	114
Eberswalde , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 300	527	-	-	527
Freudenstadt , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 900	336	-	-	336
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		32 591	22 730				56 480	2 767	-	-	2 767
Total général		32 591	22 730				56 480	2 767	-	0.00	2 767

¹ A = Pleine propriété détenue indirectement

CHIFFRES CLÉS

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

Chiffres clés	Données en	31.12.2025	31.12.2024
Numéro de valeur	numéro	56 192 668	56 192 668
Émission de droits	nombre	–	–
Reprise de droits	nombre	–475	–4 757
Droits en circulation	nombre	4 288	4 763
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 168.68	1 156.40
Prix d'émission par droit	CHF	1 180.37	1 167.96
Prix de rachat par droit	CHF	1 145.31	1 133.27
Compte de fortune			
Fortune totale (GAV)	mios CHF	5.6	5.6
Fortune nette (NAV)	mios CHF	5.0	5.5
Quote-part des fonds empruntés	%	10.72	1.15
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	1.06	2.24
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.02	1.33
Rendement de placements	%	1.06	2.24
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	%	2.20	1.78

COMPTES ANNUELS

GROUPE DE
PLACEMENTS

SPF LIVING+

EUROPE HEDGED

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Actifs			
Disponibilités		364	448
Créances à court terme		561	9
Fonds de roulement		926	458
Participation à SPF Living+ Europe unhedged	1	4 687	5 115
Immobilier		4 687	5 115
Fortune totale		5 613	5 572
Passifs			
Engagements à court terme		543	–
Comptes de régularisation du passif		1	3
Instruments financiers	4	58	61
Fonds empruntés		602	64
Fortune nette		5 011	5 508
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		4 763	9 520
Variations durant l'exercice sous revue		–475	–4 757
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		4 288	4 763
Valeur en capital par part en CHF		1 174.35	1 141.42
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		–5.67	14.98
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 168.68	1 156.40
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 168.68	1 156.40
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		5 508	10 768
Souscriptions		–	–
Reprises		–549	–5 380
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		53	121
Fortune nette à la fin de l'exercice		5 011	5 508

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Intérêts actifs		–	27
Autres revenus		–0	78
Frais de distribution		–	–
Autres revenus		–0	105
Frais d'estimation et de révision	2	–0	–3
Couverture de change des frais de gestion	2	–18	–20
Autres frais d'administration	2	–2	–2
Frais d'administration		–20	–24
Participation des souscripteurs aux revenus courus		–	–
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		–5	–9
Produit / frais des mutations de parts		–5	–9
Produit net de l'exercice comptable		–24	71
Realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		20	35
Gains/pertes de change réalisé(e)s		–68	–141
Résultat réalisé		–72	–34
Résultat non-réalisé de la participation à SPF Living+ Europe unhedged		170	179
Gains/pertes de change non-réalisé(e)s		–45	–25
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		124	155
Résultat global de l'exercice comptable		53	121

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		–24	71
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		–24	71
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		24	–71
Report à nouveau		–	–

ANNEXE

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

1 PARTICIPATION À « SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED »

Au 31 décembre 2025, 3 952 droits du groupe de placements « SPF Living+ Europe unhedged » étaient détenus, ce qui correspond à une participation de EUR 4.99 millions (EUR 5.39 millions), soit CHF 4.69 millions (CHF 5.11 millions).

2 FRAIS D'ADMINISTRATION

Les charges d'administration comprennent la taxe minimale contractuelle de CHF 17 777 par an due à la Banque cantonale de Zurich pour la couverture de change et autres frais administratifs.

3 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2025, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

4 PRODUITS DÉRIVÉS

Conformément à l'art. 56a OPP 2, aux Directives de placement et au prospectus du groupe de placements, les produits dérivés sont utilisés exclusivement pour couvrir les risques de change. Au 31 décembre 2025, le groupe de placements détenait un contrat de change à terme pour la vente au 31 mars 2026 de EUR 4.91 millions contre des francs suisses au cours de 0.924055 CHF/EUR d'une valeur de marché de CHF -58 097. Au 31 décembre 2025, le taux de couverture de change contre l'euro s'élevait à 95%.

5 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

6 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

7 CHIFFRES-CLÉS

en %	31.12.2025	31.12.2024
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	2.20	1.78
Rendement des fonds propres (ROE)	1.06	2.24
Rendement du capital investi (ROIC)	1.02	1.33
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	1.06	2.24
Volatilité ¹	0.30	1.02

¹ Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle.

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFP et les instructions de la CHS PP.

La quote-part des charges d'exploitation TER KGAST contient les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration, y compris les charges relatives à l'investissement sous-jacent dans le groupe de placements « SPF Living+ Europe ». Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

Conformément aux instructions de l'Autorité de surveillance, les indicateurs de risque sont publiés sur le site Internet de Swiss Prime Fondation de placement : www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

8 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2025 (jour de clôture du bilan) et le 7 avril 2026, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2025 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

FORTUNE DE BASE



BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Actifs		
Disponibilités	198	63
Créances à court terme	305	440
Total des fonds de roulement	503	503
Total des actifs	503	503
Passifs		
Engagements à court terme	1	21
Comptes de régularisation du passif	402	382
Total des fonds empruntés	403	403
Capital de dotation	100	100
Total des fonds propres	100	100
Total des passifs	503	503

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Produits		
Contribution des groupes de placements	499	434
Total des produits	499	434
Charges		
Organes	–267	–232
Assemblée des investisseurs, manifestations	–17	–16
Surveillance	–41	–62
Charge de révision	–11	–11
Établissement des rapports, rapport annuel	–15	–18
Autres charges d'administration	–148	–95
Total des charges	–499	–434
Résultat de l'exercice	–	–

ANNEXE ET ATTESTATIONS



ANNEXE GÉNÉRALE AUX COMPTES ANNUELS

ANNEXE GÉNÉRALE

1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1 BASE JURIDIQUE ET BUT

Swiss Prime Fondation de placement a été créée le 30 mars 2015. Il s'agit d'une fondation au sens de l'article 80 ss du Code civil suisse (CC) en lien avec l'article 53g ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). Elle a son siège à Olten.

La Fondation a pour objet le placement collectif et la gestion des avoirs de prévoyance. Peuvent y adhérer les caisses de pension exonérées d'impôts domiciliées en Suisse.

Swiss Prime Fondation de placement est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP).

1.2 ORGANISATION

Les Organes de la Fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision. Le Conseil de fondation a nommé une Direction. Le Conseil de fondation surveille le respect de la politique de placement et le résultat de l'activité de placement. Les droits et devoirs des organes exécutifs et du Directeur sont définis dans les statuts, dans le règlement, ainsi que dans le Règlement d'organisation et de gestion, et sont publiés sur notre site Internet.

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/fr/

Conseil de fondation et Comité de placement « SPF Immobilier Suisse »

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président et délégué	Avocat / partenaire à Kellerhals Carrard
Martin Neff ¹	Vice-président	Entrepreneur et membre du conseil d'administration; ancien économiste en chef de Raiffeisen Suisse
Daniel Fässler, docteur en droit	Vice-président ²	Avocat / conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Urs Bracher	Membre	Diplôme fédéral d'expert en caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel
Rolf Maurer	Membre	Responsable Multi-Asset Investments Banque Cantonale de Berne
Franz Rutzer	Membre	Immobilier et finances
Fredy Hasenmaile ³	Membre	Économiste en chef de Raiffeisen Suisse

¹ Jusqu'au 1^{er} juillet 2025

² À partir du 1^{er} juillet 2025 Vice-président

³ À partir du 1^{er} juillet 2025 nouveau Membre

Comité de placement « SPF Living+ Europe »

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président	Avocat / partenaire à Kellerhals Carrard
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat / conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures

Comité des finances et des risques

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Franz Rutzer	Président	Immobilier et finances
Urs Bracher	Membre	Diplôme fédéral d'expert en caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel

Conseil de la durabilité

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Rolf Maurer	Président	Responsable Multi-Asset Investments Banque Cantonale de Berne
Jérôme Baumann	Membre	Avocat / partenaire à Kellerhals Carrard
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat / conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Franz Rutzer	Membre	Immobilier et finances

Direction et gestion de fortune : Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

Société d'audit : KPMG SA, Zurich

Experts en évaluations : Wüest Partner AG, Zurich ; PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Autorité de surveillance : Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne

Banque dépositaire : Banque Cantonale de Zurich, Zurich

Gérance immobilière : Wincasa AG, Winterthur ; Cresvia Capital Investment Management GmbH, Francfort-sur-le-Main

1.3 PROSPECTUS

Les prospectus des groupes de placements et leurs adaptations éventuelles sont publiés sur le site Web www.swiss-prime-anlagestiftung.ch.

2 PRINCIPES FONDAMENTAUX

2.1 COMPTABILITÉ ET PRÉSENTATION DES COMPTES

La comptabilité et la présentation des comptes sont effectuées conformément aux dispositions des articles 38 OFP et 47 OPP 2. Le compte de fortune et le compte de résultat sont présentés conformément à la classification minimale de la CAFI. La recommandation Swiss GAAP RPC 26 pour la présentation des comptes est appliquée par analogie aux comptes annuels.

2.2 COMPARAISON AVEC LES CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

La présentation des périodes et des chiffres comparatifs est conforme au concept-cadre des Swiss GAAP RPC. Les chiffres comparatifs mentionnés dans le texte sont indiqués entre parenthèses ().

2.3 MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION DES COMPTES ET DES PRINCIPES D'ÉVALUATION

Pas de changement majeur.

2.4 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les immeubles sont évalués chaque semestre par les experts en évaluations externes. Les immeubles sont évalués selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). Il s'agit d'une méthode selon laquelle la valeur actuelle des biens immobiliers est calculée à partir des revenus et dépenses futurs (flux de trésorerie), qui sont actualisés à une date d'évaluation spécifique. Le taux d'escompte est déterminé individuellement pour chaque bien immobilier en fonction de l'emplacement, du risque et de la qualité du bien immobilier. Les constructions en cours sont évaluées à la valeur vénale conformément à l'article 86 OPC FINMA.

2.5 ÉVALUATION DES HYPOTHÈQUES ET D'AUTRES DETTES PORTANT INTÉRÊT

Les prêts hypothécaires à taux variables sont évalués à leur valeur nominale, les prêts hypothécaires à durée fixe et à taux d'intérêt fixe sont également évalués à leur valeur nominale. Les hypothèques à durée fixe, qui ont été reprises dans le cadre d'une acquisition, sont comptabilisées à leur valeur vénale amortie.

2.6 IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

À l'exception de l'impôt sur le bénéfice immobilier et de l'impôt immobilier, Swiss Prime Fondation de placement et ses groupes de placements ne sont pas imposables en Suisse. Cependant, les immeubles détenus par les sociétés appartenant à la Fondation de placement sont imposables en vertu des lois fiscales suisses et étrangères.

Les impôts différés sont calculés sur la base du changement des valeurs vénales et de la durée de la propriété ainsi que d'autres facteurs pertinents. Sont applicables les taux d'imposition en vigueur à la date du bilan ou qui ont été convenus, sur la base d'une durée de détention minimale de dix années.

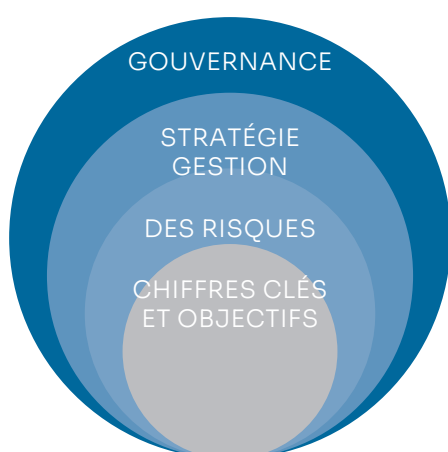
RAPPORT SUR LES
RISQUES FINANCIERS
INDUITS PAR
LE CHANGEMENT
CLIMATIQUE
(RAPPORT TCFD)

RAPPORT SUR LES RISQUES FINANCIERS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (RAPPORT TCFD)

Swiss Prime Fondation de placement (SPF) établit, depuis 2023, un rapport annuel en se référant à la « Task Force on Climate-related Financial Disclosures » (TCFD) sur les risques financiers que le changement climatique fait peser sur les activités de l'entreprise et sur les mesures que celle-ci a prises pour les prévenir.

SPF s'efforce de développer constamment la gouvernance de l'entreprise en ce qui concerne la durabilité et le changement climatique. En font partie notamment la mise à jour régulière de l'évaluation du risque climatique ainsi que la définition, l'optimisation et la mise en œuvre de mesures visant à réduire ce risque et à saisir les chances en la matière en lien avec la transition nécessitée par le changement climatique.

La TCFD comprend quatre éléments centraux que sont la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques ainsi que les paramètres et les objectifs de sorte à montrer comment l'entreprise aborde les chances et les risques liés au climat.



Gouvernance

Gouvernance de l'entreprise concernant les risques et opportunités climatiques

Stratégie

Impact réel et potentiel des risques et opportunités climatiques sur les affaires, la stratégie et la planification financière de l'entreprise

Gestion des risques

Processus de l'entreprise pour l'identification, l'évaluation et la gestion des risques climatiques

Chiffres clés et objectifs

Chiffres clés et objectifs utilisés pour évaluer et gérer les risques et opportunités climatiques pertinents

Source : Recommandations de la TCFD 2017

GOUVERNANCE

Swiss Prime Fondation de placement applique une politique de durabilité et liée au climat responsable et axée sur l'avenir. Elle est convaincue d'augmenter ainsi sa résilience, ce qui lui permet de créer à long terme de la valeur pour la Fondation de placement, ses investisseurs et ses parties prenantes.

Pour la SPF, il est incontestable que le changement climatique ainsi que les chances et les risques que celui-ci entraîne jouent un rôle important, car la branche immobilière exerce une influence déterminante sur les émissions de gaz à effet de serre, étant ainsi directement touchée par le changement climatique. De même, le changement climatique est l'un des principaux facteurs de transformation de notre environnement. En conséquence, la SPF adopte une approche holistique des questions environnementales interdépendantes, qui inclut par exemple l'utilisation des sols et la biodiversité.

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement ne se contente pas d'être attrayante pour les caisses de pension, mais est aussi pleinement consciente de sa responsabilité en termes de durabilité s'agissant de la construction et de l'exploitation des immeubles de son portefeuille. C'est donc sur cette toile de fond que la SPF assume ses responsabilités.

Afin de traiter cette thématique importante, les organes suivants sont responsables au sein de l'organisation :

- Créé en 2022, le **Conseil de durabilité** de Swiss Prime Fondation de placement se compose de quatre membres du Conseil de fondation et des représentants de Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), dont le Chief le Investment Officer (CIO) de SPF ainsi que le Head Sustainability de SPSS. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an et est responsable de définir et d'examiner la stratégie en matière de durabilité et du changement climatique (rapport sur le climat et planning de la transition de gérer les chances et les risques posés par le changement climatique ainsi que du contenu des rapports en la matière.
- Le **Comité des finances et de gestion des risques (CFR)** surveille le système interne de contrôle à l'échelle du groupe, lequel comprend aussi les risques en matière de climat et les critères ESG.
- Le **Conseil de fondation** de Swiss Prime Fondation de placement assume la responsabilité suprême de la stratégie concernant les thèmes relatifs au climat. Il est ainsi responsable de surveiller et d'autoriser l'établissement des rapports. Ce principe allant au-delà des contenus quantitatifs et comprenant aussi les parties non-financières. Il fixe les objectifs de durabilité valables pour l'ensemble de l'entreprise – tout comme la stratégie – et comment les atteindre. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés.
- Sur le plan opérationnel, la responsabilité de la mise en œuvre de la stratégie incombe à Swiss Prime Site Solutions AG, la **société de direction**. Celle-ci agit sur mandat du Conseil de fondation et lui rapporte régulièrement. SPSS veille notamment à ce que les risques et les opportunités liés au climat soient pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de l'exploitation de l'immeuble. Les informations, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet potentiel d'acquisition ou de développement, sont soumises au Conseil de fondation par le CIO de SPF.
- Le **Head Sustainability** de SPSS, fonction nouvellement créée en 2022, est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de durabilité et du changement climatique de la SPF et contribue ainsi de manière déterminante à ce que les facteurs de succès et les risques financiers et non financiers soient gérés de manière encore plus intégrée. Ce Head Sustainability est issu de l'équipe de SPF et soutenu par les secteurs Acquisition & Sales, Development & Construction et Asset Management.

STRATÉGIE

RISQUES ET OPPORTUNITÉS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA NATURE

Conformément aux directives du TCFD, SPF fait la distinction entre risques physiques et risques et opportunités du changement. Les risques physiques résultent par exemple d'événements météorologiques extrêmes et ont un impact direct sur les biens immobiliers, tandis que les risques et opportunités du changement résultent de la décarbonation de l'économie et des nouvelles conditions légales, sociales, économiques et technologiques. La TCFD suit les mêmes catégories, mais les élargit pour inclure des thèmes liés à la nature tels que l'utilisation des sols et la biodiversité, ainsi que les risques et opportunités qui en découlent.

La SPF est bien positionnée pour faire face aux risques climatiques importants et pour se différencier sur le marché grâce à une approche proactive et aux opportunités associées dans son propre portefeuille immobilier. Pour ce faire, la SPF s'appuie, entre autres, sur une grande capacité d'investissement, une forte expertise dans la planification, la construction et l'exploitation d'immeubles, ainsi qu'une culture distinctive de l'innovation. La SPF suit un plan du changement climatique, afin de s'assurer que les opportunités l'emportent sur les risques.

PLAN DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le plan du changement climatique comprend plusieurs possibilités stratégiques d'action, qui montrent que SPF travaille à atteindre un objectif concret en accord avec un monde dont la température n'excède pas 1.5 degré, en réduisant les risques liés au climat et en utilisant les opportunités qui se présentent.

1 INVESTISSEMENTS CONFORMES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DU CO₂

Le principal champ d'action concerne tout d'abord le portefeuille immobilier détenu par Swiss Prime Fondation de placement. En effet, celle-ci suit depuis 2020 une courbe ambitieuse de réduction du CO₂ de sorte que son portefeuille devienne neutre sur le plan du climat d'ici à 2050. Cette courbe se cale sur l'objectif de 1.5 degré fixé par l'Accord de Paris sur le climat, objectif devant être atteint par des mesures appliquées à son propre portefeuille immobilier. Des exemples de ces mesures mises en œuvre au cours de l'année sous revue figurent au chapitre [« Objectif zéro net et courbe de réduction du CO₂ »](#) du rapport de durabilité.

2 SENSIBILISATION, FORMATION CONTINUE ET INCITATIONS

La société gérante accorde une grande importance au changement climatique et à d'autres thèmes liés à la nature dans la communication interne ainsi que dans la formation continue du personnel. Ainsi, des formations internes sur les thèmes du développement durable, du changement climatique et de la gestion du CO₂ sont régulièrement organisées avec les collaboratrices et collaborateurs.

Les entretiens menés dans le cadre du processus de gestion des risques contribuent également à ce que tout le personnel tienne compte des opportunités et des risques liés au climat. Grâce à l'établissement d'objectifs de durabilité valables, les aspects de durabilité font partie intégrante du business plan et concernent donc tous les investissements dans le domaine immobilier. En outre, les objectifs de performance en matière de durabilité sont intégrés dans les objectifs des collaboratrices et collaborateurs. L'établissement d'objectifs de durabilité en matière de rémunération aidera en outre l'entreprise à intégrer de manière encore plus systématique les aspects non financiers dans ses processus et à améliorer ses performances.

3 GESTION DE L'INNOVATION

Dans le cadre de la gestion de l'innovation, la SPF traite de sujets disruptifs, comme le changement climatique ou des tendances qui, dans ce contexte, gagnent en importance. Pour ce faire, la SPF mise sur la compétence de ses collaboratrices et collaborateurs dans leur domaine d'activité respectif, afin de développer des solutions optimales susceptibles de contribuer à répondre aux défis écologiques et sociétaux.

La SPF s'efforce d'utiliser dans ses développements de projets de nouveaux matériaux innovants et durables, comme par exemple l'isolation à partir de matériaux de démolition ou du béton aux propriétés de stockage du CO₂.

4 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire recouvre plusieurs thèmes relevant du climat, car elle permet de construire et d'exploiter des immeubles de manière plus efficace s'agissant de l'énergie et des ressources. C'est ainsi qu'en recourant à des matériaux de construction renouvelables et recyclés, il est possible d'éviter des émissions de GES, comme le montre le chapitre « [Développer de manière circulaire](#) ». En outre, la SPF utilise le plus possible des matériaux peu toxiques et renouvelables, comme le bois, par exemple.

5 ÉCHANGES AVEC LES PARTIES PRENANTES

La SPF échange en permanence avec les investisseuses et investisseurs, la clientèle et d'autres parties prenantes. Les thèmes liés au changement climatique font de plus en plus partie de ce dialogue. L'équipe de collecte de fonds entretient des échanges réguliers avec les quelque 320 investisseuses et investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement. Les thèmes du développement durable font partie intégrante des entretiens avec les investisseurs.

GESTION DES RISQUES

À la SPF, les risques liés au climat font partie intégrante du [processus de gestion des risques](#). Pour évaluer ces risques spécifiques, la SPF utilise des analyses de scénarios basées sur des événements. Dans ce cadre, les risques climatiques physiques et transitoires sont évalués chaque année sur la base de scénarios qualitatifs. Les événements potentiels sont évalués en fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur degré d'impact sur la valeur de l'entreprise (dommages potentiels) et sur sa réputation. Le moment attendu de l'impact ainsi que l'horizon d'action disponible en cas de survenance pour la mise en œuvre de mesures de réduction des risques sont également pris en compte lors de l'évaluation des risques. Les responsabilités pour les mesures définies sont assumées par l'équipe concernée de la société gérante. L'évaluation qui en résulte sert d'instrument au Conseil de fondation et au CFR de la SPF pour identifier à temps des mesures ciblées afin d'atténuer les effets attendus sur la fondation de placement.

Les risques liés au climat, de même que les autres risques de l'entreprise, sont régulièrement évalués et hiérarchisés. Les résultats de ces évaluations sont pris en compte dans le planning stratégique et dans les décisions opérationnelles. Le but étant que la SPF ne soit pas prise au dépourvu quand les changements arrivent. La stratégie de portefeuille de la SPF est régulièrement analysée et adaptée de manière à correspondre aux exigences actuelles et futures. Lors de cet examen, les principaux objectifs du changement climatique et des mesures à prendre sont définis de sorte à pouvoir être mis en œuvre à l'échelle des stratégies de chaque immeuble individuellement.

Le renoncement progressif à l'utilisation de combustible fossile fait partie des mesures propres à réduire le risque. Lors de projets de développement et de construction, la SPF met l'accent sur l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et sur la mise en œuvre des normes établies par le SNBS (Standard de Construction Durable Suisse). Celles-là tiennent compte de l'adaptation au changement climatique et de la façon de s'en protéger. C'est ainsi qu'il préconise par exemple de se protéger contre la montée des eaux. L'évaluation de ce risque se fonde sur les dimensions « Dangers naturels (qualité de l'emplacement) » et « Qualité du bâtiment par rapport à sa protection contre les dangers naturels ». En effet, des analyses ont montré qu'inondations et montées des eaux faisaient partie des risques principaux en Suisse.

En outre, la hausse des températures et le stress qu'elle provoque ont conduit à des adaptations tant de la substance de la construction que de la technique du bâtiment ainsi qu'à un encouragement accru de la biodiversité. S'agissant de la certification SNBS, celle-ci vise un épuisement du potentiel naturel de la flore et de la faune disponible sur place ainsi qu'une utilisation naturelle de l'eau de pluie en favorisant son infiltration (p. ex. pelouses équipées de grilles ou de gravier, pierres laissant passer l'eau) et sa rétention sur place (p. ex. bassin de rétention, évaporation, étangs ou irrigation directe).

Au cours des deux dernières années, la SPF a certifié douze immeubles avec le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation). Cela correspond à environ 20% du portefeuille total. Lors de l'utilisation de ce système, une évaluation des risques environnementaux sur le site est requise. Il s'agit de classer les risques environnementaux et de planifier et mettre en œuvre les mesures correspondantes. Le renouvellement de la certification, qui s'effectue tous les trois ans, implique une nouvelle évaluation des risques environnementaux et, le cas échéant, un ajustement et un renforcement des mesures visant à éviter ou à réduire les risques environnementaux.

En outre, la SPF évalue l'intégration de solutions basées sur la nature pour réduire les risques physiques.

Les analyses et les mesures sont régulièrement révisées et mises à jour afin de s'assurer qu'elles sont conformes aux dernières découvertes scientifiques et aux exigences réglementaires. Cette approche structurée garantit que les risques climatiques sont gérés de manière affective, tant au niveau stratégique qu'opérationnel.

PARAMÈTRES ET OBJECTIFS

Les objectifs de réduction des émissions de SPF sont basés sur la trajectoire de réduction des émissions selon le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). En outre, SPF tient compte des normes sectorielles pertinentes telles que REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ou PRI (Principles for Responsible Investment) dans le développement de sa stratégie ESG et climatique.

Les objectifs de réduction des émissions et d'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables font partie de la feuille de route de la SPF dans le chapitre [« Notre ambition et notre feuille de route en matière de durabilité »](#).

Les indicateurs climatiques utilisés par la SPF sont mis en correspondance avec les risques physiques et transitoires respectifs. Cela inclut également les indicateurs clés de performance environnementale, qui sont expliqués dans le chapitre [« Chiffres clés environnementaux »](#) du rapport de durabilité.

La SPF estime que les risques et opportunités suivants sont essentiels et en tient compte dans la gestion régulière des risques. Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes pour minimiser ces risques sont répertoriés. La SPF caractérise l'horizon temporel respectif en fonction de la probabilité d'occurrence la plus élevée et pour les mesures comme étant à court (1 à 3 ans), moyen (3 à 10 ans) et à long terme (10 ans et plus).

RISQUES ET OPPORTUNITÉS DE TRANSITION

Les risques et opportunités de transition présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes visant à minimiser les risques sont énumérés dans le tableau ci-après.

Risques et opportunités de transition	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<p>Effets du changement climatique sur la société</p> <ul style="list-style-type: none"> – Effets négatifs sur la santé et le bien-être 	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des exigences en matière de confort et du climat ambiant ainsi que d'espaces extérieurs adaptés au climat et à la nature – Faiblesse de l'attractivité ou de la possibilité de louer des surfaces « chaudes » <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Il faut tenir compte du site et de l'usage des bâtiments ● Prise en compte de l'effet de la hausse des températures sur le logement et sur le lieu de travail, en particulier en ville ● Encourager les solutions basées sur la nature : Identification et mise en œuvre de mesures préventives, p. ex. augmentation de la proportion d'espaces verts et aquatiques ● Tenir compte de la situation du projet/du bien immobilier, en recourant à des matériaux spécifiques lors des rénovations ● Prévenir en concluant des assurances spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de réclamations des locataires – Coût total des mesures spéciales prises pour prévenir des situations mettant la santé des locataires en danger
<ul style="list-style-type: none"> – Changement de l'orientation clientèle / risques et opportunités en matière de réputation 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues des investisseuses et investisseurs et demandes concernant la résilience des produits et services proposés – Exigences accrues des locataires envers les normes de construction des bâtiments et des surfaces (certifications) – Demandes des locataires et des investisseurs en ce qui concerne l'achat de matériaux durables (gestion des fournisseurs) et technologie de la construction (matériaux) <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Tenir compte des critères de durabilité s'agissant d'immeubles existants ou de projets de construction ● Poser des objectifs de durabilité étendus aux fournisseurs ● Enquêter auprès des locataires et des collaborateurs en leur posant des questions spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Demandes de certification des bâtiments et des surfaces locatives – Demandes émanant de locataires/du public/ d'investisseurs quant à la durabilité des immeubles – Résultats des enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs
<p>Changements réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prescriptions concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des exigences et des coûts dans le développement et l'exploitation des immeubles – Prescriptions réglementaires concernant un approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et la technologie de la construction (gestion des matériaux) – Coûts supplémentaires importants en cas de non-respect de nouvelles prescriptions, p. ex. celles visant à remplacer des chaudières à mazout ou à gaz avant leur fin de vie – Limitation de l'usage de bâtiments (vacance) <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi proactif des développements réglementaires et techniques ● Analyse de portefeuille pour identifier les risques ● Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction ● Mise en œuvre des exigences dans les immeubles existants ● Tenir compte des critères de durabilité s'agissant d'immeubles existants ou de projets de construction ● Prise en compte spécifique au projet par l'utilisation de matériaux correspondants lors de rénovations ● Prise en compte des nouvelles prescriptions dans les stratégies d'immeubles existants <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestion des énergies (efficacité énergétique actuelle et mélange d'énergies)

● Mesures prises ● Mesures prises en partie ○ Aucune mesure n'a encore été prise

Risques et opportunités de transition	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> Exigences en matière d'utilisation des sols et de réutilisation des matériaux (économie circulaire) 	<ul style="list-style-type: none"> Exigences supplémentaires relatives aux concept, développement et déconstruction (p. ex. taux minimum de matériaux recyclés et recyclables) Hausse des coûts de construction et allongement de l'étude des plans en raison de des exigences accrues en la matière <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction Mise en œuvre des prescriptions dans les immeubles existants Suivi actif des développements techniques et réglementaires, le cas échéant information à SPF et à ses fournisseurs Gestion des fournisseurs <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> En cours de développement, notamment en lien avec la charte communale concernant la construction
<p>Attentes envers les informations en matière de durabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Les investisseuses et investisseurs, les instances officielles et le public s'intéressent toujours plus à la durabilité 	<ul style="list-style-type: none"> Effets sur la juste valeur, hausse des frais d'évaluation Nécessité d'investir dans la durabilité afin d'influencer positivement l'évaluation (cycles d'investissement longs par rapport à la brièveté de l'évaluation) Pertinence accrue de l'établissement de rapports Hausse des charges pour la collecte et la mise à jour des données pertinentes Accroissement des charges pour identifier et collecter les données pertinentes tout au long de la chaîne de création de valeur <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> Intégration des prescriptions de durabilité dans les stratégies immobilières Hausse ciblée des investissements dans la durabilité des immeubles Réponses rapides aux questions des investisseuses et investisseurs institutionnels Échanges réguliers avec les investisseurs, sujets de durabilité inclus Suivi des indicateurs ESG-KPI dans les processus commerciaux et les stratégies immobilières Établissement de rapports annuels <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> Demandes à Investor Relations Notations de durabilité pour immeubles et entreprises (p. ex. GRESB, PRI) Somme des investissements dans la durabilité des immeubles

Mesures prises
 Mesures prises en partie
 Aucune mesure n'a encore été prise

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



KPMG SA
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zurich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision à l'assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement, Olten

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Swiss Prime Fondation de placement (fondation de placement) comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 48 jusqu'à 50, 75 jusqu'à 76 et 87 jusqu'à 88), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 92) pour l'exercice se terminant le 31.12.2025 ainsi que l'annexe (pages 51 jusqu'à 56, 77 jusqu'à 81, 89 jusqu'à 90 et 95 jusqu'à 96), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus ample-ment décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques profession-nelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport cor-respondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formu-ler à cet égard.



Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la fondation de placement.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires ainsi qu'aux directives de placement;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe compétent;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3, OFP, nous avons apprécié les motifs de la Fondation relativement à l'évaluation des bien-fonds.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Erich Meier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 7 avril 2026

MENTIONS LÉGALES

Ce rapport annuel est également publié en français.
Seule la version originale en allemand fait foi.

Traduction

Supertext SA, Zurich

Illustrations

Tiina Jäger Visuals, Esslingen

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, la SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenue pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de la SPF au moment de sa rédaction ; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment 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 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 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. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les factsheets 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 du fonds et anticipe la valeur moyenne au cours des douze mois à venir, pour autant que les conditions ne changent pas.

