AU 30 JUIN 2026

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2026

SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT

INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupe de placements	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situés en Suisse, min. 30% d'habitation (>50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFP
Direction et gestion de fortune déléguées à	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin du trimestre avec préavis de 12 mois
Commission d'émission	0.8%[1]
Commission de rachat	2.0%[1]
Affectation des bénéfices	capitalisation[2]
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Frais de direction et de conseil en placement	0.28% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

[1] La commission d'émission et de rachat s'élevant à 0.8% respectivement 2.0%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert, entre autres, à couvrir les coûts d'émissions, de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

[2] Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF IMMOBILIER SUISSE

	Données en	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	**30.06.2026**
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1	**4 592.8**
Immeubles	nombre	87	125	132	131	137	**132**
dont projets	nombre	7	9	10	10	11	**11**
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	4 543.9	**4 611.6**
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35	**1 485.16**
Prix d'émission par droit	CHF	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98	**1 497.04**
Prix de rachat par droit	CHF	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26	**1 455.46**
Taux de vacance	%	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80	**2.29**
Coefficient d'endettement	%	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18	**20.18**
Quote-part des fonds empruntés	%	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89	**23.42**
TER_{ISA} (GAV)	%	0.49	0.46	0.46	0.47	0.43	–
TER_{ISA} (NAV)	%	0.69	0.64	0.65	0.66	0.57	–
Rendement de placements	%	6.39	4.15	1.49	4.27	4.46	**2.12**[1]

[1] Calcul depuis le début de l'exercice 2026

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 1ER SEMESTRE 2026

GÉNÉRALITÉS

- Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » clôture le 1er semestre 2026 avec un rendement des placements cumulé de 2.12 % (S1 2025 : 2.41 %).
- Les transactions conclues et les investissements réalisés dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4 592.8 millions (31.12.2025 : CHF 4 531.1 millions).
- Tous les points à l'ordre du jour ont été approuvés lors de l'assemblée des investisseurs du 7 mai 2026.

GESTION DU PORTEFEUILLE

- **Évaluation:** La valeur nette du portefeuille a augmenté de CHF 25.83 millions au 1er semestre 2026. Cette revalorisation est due à la hausse des revenus locatifs, à l'adaptation du taux d'escompte et aux gains résultant du développement de projets de construction et de développement. Le taux d'escompte a légèrement baissé, passant de 2.72 % au 31.12.2025 à 2.69 % au 30.06.2026.
- **Taux de vacance:** Le taux de vacance a baissé, pour s'établir à 2.29 % au 2e trimestre 2026 (30.06.2025 : 1.57 %).
- **Commercialisation:** Les immeubles d'habitation B2/B3 achevés début 2026 sur le Riverside-Areal à Zuchwil (SO) ont été entièrement loués et intégrés au portefeuille. Les deux projets de développement et de construction à Lucerne, Tribsche 2, et à Bienne, La Colombe, s'achèveront à l'automne 2026. L'état actuel de la commercialisation répond aux attentes élevées. Les premières mises en location pour les projets de construction prêts à être occupés en 2027 à Plan-les-Ouates (GE), Menziken (AG) et Martigny (VS) commenceront toutes au 3e trimestre 2026.
- **Stratégie de durabilité:** Au cours du 1er semestre, le rapport GRESB, très complet, a été élaboré et soumis avec succès fin juin 2026.

ACQUISITIONS ET VENTES

- Aucune acquisition n'a été réalisée au 1er semestre 2026, mais la conjoncture favorable du marché a permis de procéder à de nouveaux ajustements stratégiques du portefeuille existant.
- Au 1er trimestre, trois immeubles d'une valeur de marché inférieure à 5 millions et d'année de construction plus ancienne ont été vendus à Madiswil, Saint-Gall et Wil. Par ailleurs, au 2e trimestre, l'immeuble de bureaux situé Horburgstrasse 105 à Bâle-Ville, d'une surface locative de 2 462 m^2, a été cédé avec succès au-dessus de sa valeur vénale.

DÉVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION

- **Menziken, quartier centre:** Les travaux de gros œuvre sont en cours. La cérémonie d'inauguration est prévue pour le 20 août 2026.
- **Plan-les-Ouates, Cherpines :** Les travaux de gros œuvre ont pu être achevés conformément au calendrier de construction. La cérémonie d'inauguration a eu lieu à la mi-mai et les travaux d'aménagement intérieur ont commencé.
- **Lucerne, Tribsche 2 :** Les derniers travaux de construction avancent comme prévu et répondent aux normes de qualité élevées habituelles. La remise à SPF aura lieu comme prévu le 31 juillet 2026.
- **Bienne, La Colombe:** Ce projet de construction est lui aussi sur le point d'être achevé. La réception finale aura lieu comme prévu le 20 août 2026.

GROS PLAN

PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN « NEUE GALERIE » À BRUGG

Avec le projet de construction «Neue Galerie» dans le centre de Brugg (AG), Swiss Prime Fondation de placement (SPF) a pu intégrer à son portefeuille un projet de développement urbain majeur et franchir une nouvelle étape dans la mise en œuvre de ses objectifs stratégiques en matière de croissance et d'ESG. Le projet prévoit le développement d'un immeuble à usage mixte, résidentiel et commercial, situé en plein centre, comptant 40 logements ainsi que des bureaux, des espaces de vente et d'autres locaux commerciaux.

SPF a acquis le projet approuvé dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres auprès de Swiss Prime Site Immobilien SA. Le contrat d'entreprise totale négocié avec le groupe Implenia a été repris dans le cadre de cette opération, ce qui garantit une réalisation dans le respect des coûts et des délais avec un partenaire établi. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 50.0 millions.

L'ancien bâtiment Jelmoli sera partiellement démantelé et entièrement rénové. Il sera, par ailleurs, agrandi par une construction hybride moderne en bois-béton. Le projet porte à cet égard une attention particulière à la durabilité et l'efficience des ressources. La technique de construction à base de béton de chanvre et la réutilisation en grande partie de la structure existante garantissent un excellent bilan carbone, dans l'esprit de l'économie circulaire. L'objectif est d'obtenir une certification SNBS Gold, qui met en avant les exigences écologiques et sociales élevées de SPF.

L'autorisation de construire a été accordée au 1er semestre 2026, ce qui a permis de faire passer le projet à la phase de réalisation conformément au calendrier établi.

Avec la «Neue Galerie», SPF renforce de manière ciblée la part de logements dans les centres urbains et s'assure des perspectives de développement attrayantes. Plusieurs locaux commerciaux suscitent déjà un intérêt concret ; les premières signatures de contrats sont imminentes.

Vue extérieure d'un immeuble commercial

Vue extérieure d'une maison d'habitation

Locaux commerciaux

Espaces de bureaux

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2026	31.12.2025
1 Zurich[1]	**28.30**	28.46
2 Suisse du Nord-Ouest	**17.01**	17.04
3 Arc lémanique	**14.32**	14.04
4 Suisse centrale	**12.47**	12.26
5 Suisse méridionale[2]	**9.16**	9.18
6 Berne	**7.31**	7.35
7 Suisse orientale	**8.16**	8.35
8 Suisse romande	**3.27**	3.32
Total	**100.00**	**100.00**

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2026	31.12.2025
1 Zurich[1]	**25.20**	25.80
2 Suisse du Nord-Ouest	**19.37**	18.77
4 Arc lémanique	**12.83**	13.07
5 Suisse centrale	**10.77**	11.28
3 Suisse méridionale[2]	**10.57**	11.49
7 Suisse orientale	**9.76**	7.09
6 Berne	**7.50**	8.04
8 Suisse romande	**4.00**	4.46
Total	**100.00**	**100.00**

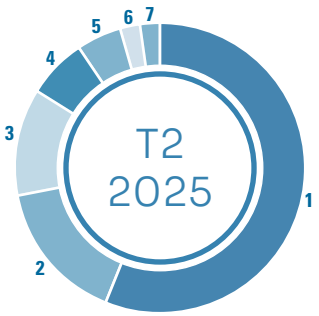
[1] Zurich comprend Schaffhouse et Zurich
[2] La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais

RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %		30.06.2026	31.12.2025
1	Immeubles d'habitation	**50.87**	51.29
2	Immeubles à usage commercial	**28.04**	29.08
3	Immeubles mixtes	**11.45**	11.47
4	Terrains à batir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	**9.64**	8.16
Total		**100.00**	**100.00**

RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %		30.06.2026	31.12.2025
1	Immeubles d'habitation	**57.16**	57.25
2	Immeubles de bureaux	**14.87**	15.15
3	Immeubles pour le commerce de détail	**12.20**	12.15
4	Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	**5.86**	5.55
5	Parkings	**5.12**	5.11
6	Entrepôts	**2.78**	2.81
7	Cinémas et restaurants	**2.01**	1.98
Total		**100.00**	**100.00**



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2026

Localité, adresse	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000[1]
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 791	2 777	1971/2022	01.07.2022	16 640	261
Altdorf, Steinmattstrasse 24a–d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	6 681	122
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	14 010	255
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	7 632	155
Arbon, Brühlstrasse 54, 61, 63, 65, 65a, 67	7 751	17 437	1960/1970	26.09.2025	25 950	541
Arbon, Obstgartenstrasse 1a, 1b, 3a, 3b, 5, 7, 9	4 979	7 499	1973	26.09.2025	24 420	437
Arbon, Romanshornerstrasse 12, 30b	1 270	1 567	1963	26.09.2025	3 514	79
Arbon, Stacherholzstrasse 20, 22, 24	4 926	5 227	1960/1961	26.09.2025	17 890	345
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 502	3 243	2019	06.06.2017	15 930	329
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	22 680	458
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	24 680	527
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 105	80
Berne, Laubeggstrasse 141	444	288	1945	01.11.2018	4 152	60
Berne, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	4 439	71
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	4 411	64
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	3 910	57
Berne, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	3 200	51
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 810	292
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	9 564	190
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	6 307	102
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	12 600	197
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	84 850	1 559
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	18 520	350
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	17 870	287
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	9 467	184
Egnach, Luxburgstrasse 11, Wilenstrasse 3	1 813	2 650	1988	09.05.2025	8 494	165
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 874	135
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 250	3 064	1993	01.01.2019	30 480	543
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 279	5 132	1986	01.11.2018	75 720	1 163
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	17 280	302
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	22 980	325
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	14 490	319
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 320	383
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 970	195
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	32 520	531
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 304	2 459	1960	31.12.2020	7 527	149
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 809	46
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	8 941	187
Lucerne, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	143 320	2 014
Lyss, Bernstrasse 27, 29, 29a, 29b	1 217	2 286	1988	07.05.2025	5 875	122
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	6 979	98
Madiswil, Untergässli 19				vendu		31
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	11 020	248

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2026

Localité, adresse	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000[1]
Muttenz, Hofackerstrasse 12–16	8 233	6 477	2025	22.06.2023	78 180	1 375
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 470	200
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 640	547
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	15 790	256
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 710	286
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	13 730	230
Rapperswil-Jona, Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	15 030	244
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	5 460	117
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	5 291	111
Reinach, Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	6 718	117
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 622	5 548	1995	01.08.2021	34 430	577
Rorschach, Im Stadtwald 5	7 644	4 794	2015	16.12.2025	55 320	988
Rubigen, Hirschweid 100–611	5 820	5 033	1997	27.01.2025	32 930	715
Schlieren, Kleinzelglistrasse 8, 10, 12	1 949	3 687	1982	01.07.2022	21 630	301
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 870	497
Sissach, Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	4 063	5 327	1978	26.06.2025	24 330	437
St-Gall, Brühlbleichestrasse 10				vendu		10
St-Gall, Iddastrasse 22	766	688	1920	01.02.2016	3 627	69
St-Gall, Konkordiastrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	4 645	80
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	579	242	< 1920	15.11.2015	3 759	75
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 733	3 522	2010	15.11.2015	7 086	148
Thônex, Route de Jussy 34–38	7 418	14 335	2022	04.12.2015	84 560	1 316
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	9 230	180
Tübach, Im Bumert 1a, 1b, 2	2 738	5 652	2020	16.12.2025	22 560	367
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	10 440	334
Viège, Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13	10 974	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	74 140	1 394
Wangen b. Olten, Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	2 781	5 468	1990	14.05.2025	11 030	248
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	3 310	48
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	11 670	219
Wil SG, Marktgasse 41				vendu		6
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 871	1959	01.01.2019	8 420	174
Wittenbach, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	3 527	5 702	1994	26.11.2025	17 530	317
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 705	117
Zofingue, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	11 220	217
Zuchwil, Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1–2/Trafostrasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	83 560	1 598
Zurich, Bucheggstrasse 130	1 272	1 361	2024	01.06.2019	25 110	334
Zurich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2 172	968	1910	01.06.2019	27 020	360
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	206 660	2 787
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	**252 079**	**311 246**			**1 824 642**	**31 406**
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	45 240	971

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2026

Localité, adresse	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000[1]
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	57 020	1 099
Crans-Montana, Route des Cheminots[2]	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	158 572	3 085
Glion, Route de Glion 111[3]	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	80 480	2 479
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 380	280
Liestal, «Rebgarten»	6 546	3 990	2019	01.04.2016	73 220	1 343
Martigny, Rue du Léman 24–32	9 364	6 838	2021	29.11.2017	58 490	1 169
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 21	5 411	7 351	2021	08.06.2021	23 800	443
Winterthour, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 694	90
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	**75 754**	**86 020**			**511 896**	**10 958**
Immeubles à usage commercial						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	22 690	477
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 910	4 108	1981	01.07.2022	11 466	248
Baden, Badstrasse 17	361	852	1961	01.07.2022	2 786	65
Bâle, Horburgstrasse 105				vendu		292
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	15 490	336
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	28 060	613
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	6 032	258
Genève, Rue de Contamines 14, 18/Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	96 830	1 465
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	35 840	651
Nyon, Rue de la Morache 6/Avenue Reverdil 2	2 638	17 900	1981	16.11.2025	9 848	371
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	101 420	1 834
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 680	2 386	1960/1971	01.06.2019	30 100	689
Soleure, Hauptgasse 64/Kronengasse 17/Seilergasse 4	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 410	558
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	25 700	658
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	78 120	1 657
Zuchwil, Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	77 167	153 639	1943	01.12.2015	102 220	3 653
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 389	3 570	1915	26.07.2016	599 570	7 481
Zurich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 345	7 240	2002	01.04.2023	100 000	2 761
Total des immeubles à usage commercial	**190 573**	**298 753**			**1 287 582**	**24 069**
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	59 150	1 085
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 301	2 389	1988	01.01.2019	15 250	278
Cham, Lorzenparkstrasse 2–16	15 323	9 164	2008	01.05.2023	89 590	1 726
Genève, Quai du Seujet 30	2 764	390	1984	01.10.2015	20 770	495
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	40 150	597
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	5 722	111
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	28 460	609
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 972	5 582	2020	01.12.2017	40 750	704
Nussbaumen AG, Kirchweg 21, 23, 25	3 906	3 033	1973	01.07.2022	27 080	476
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin 22–34	10 567	10 604	2020	17.12.2020	75 210	1 633
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 693	2 029	1988	01.05.2016	20 890	452

[1] Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis
[2] Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH
[3] Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2026

Localité, adresse	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000[1]
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	35 340	796
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	18 630	315
Zurich, Landhusweg 2, 6, 8	1 452	1 578	1952	14.05.2025	13 350	191
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 280	249
Zurich, Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	10 210	138
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	8 976	124
Total des immeubles mixtes	**78 087**	**57 737**			**525 808**	**9 979**
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Bienne, Hermann Lienhard Strasse 53 (Annexbau)	–	1 402		01.11.2022	2 484	–
Bienne, Hermann Lienhard Strasse 55 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	33 320	–
Brugg, Hauptstrasse 2	–	3 579		12.12.2025	18 700	4
Lucerne, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	84 180	–
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	–	1 500	1987	01.03.2016	5 914	–
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	18 930	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	137 000	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	8 466	–
Zuchwil, Allmendweg 36, 38/Niedermattstrasse 1, 5/Sulzerstrasse 3	13 708	26 379	2022	01.12.2015	90 890	832
Zuchwil, Riverside Living, nouveau bâtiment 3. Etappe	–	10 402		01.12.2015	11 490	–
Zurich, Schaffhauserstrasse 481, 491, 495[4]	4 556	969	1973	01.06.2019, 01.04.2024	31 460	198
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	**18 265**	**87 841**			**442 834**	**1 034**
Total général	**614 757**	**841 597**			**4 592 762**	**77 446**

[1] Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis
[2] Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH
[3] Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH
[4] Jusqu'à présent comptabilisés comme deux properiétès distinctes / Reclassement d'immeubles à usage commercial en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour suite à la construction d'un nouveau bâtiment

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Lors du processus de sélection d'un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et, par conséquent, la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement et la prise en compte de stratégies durables sur le plan environnemental.

STRATÉGIE DE PLACEMENTS

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs.

S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:
- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur
- Bonne solvabilité des locataires
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée
- Qualité de construction et substance construite conformes à l'utilisation

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit exclusivement dans des projets situés en Suisse. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value ; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans le cadre d'un projet unique (sans diversification) ou de plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placements.

CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Jérôme Baumann
Président et délégué du Conseil de fondation
Tél: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Ramona Casanova
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@sps.swiss

Adresse
Swiss Prime Fondation de placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Zurich Office
Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DÉCHARGE

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions.

Swiss Prime Fondation de placement | Martin-Disteli-Strasse 9 | CH-4600 Olten
Téléphone +41 58 317 17 90 | info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT