

AU 30 JUIN 2026

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2026



INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupes de placements	SPF Living+ Europe unhedged/SPF Living+ hedged
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Europe (Allemagne, France, Pays-Bas, Belgique)
Stratégie	immobiliers comportant des formes d'habitation spéciales telles que les logements pour personnes âgées, les logements pour étudiants et les appartements avec services
Benchmark	indice immobilier de la CAFPI
Asset management Europe	Cresvia Capital
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 de l'année avec préavis de 18 mois
Commission d'émission	1.0% ¹
Commission de rachat	2.0% ¹
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	unhedged: 4.5% à 5.5% par an
Commission de gestion	0.61% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	unhedged: 56 192 676/hedged: 56 192 668
Code ISIN	unhedged: CH 0 561 926 764/hedged: CH 0 561 926 681

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant à 1.0 % respectivement 2 % 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 Living+ Europe peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

	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 EUR	45.7	53.8	56.1	56.2	56.5	56.6
Immeubles	nombre	5	6	7	7	7	7
dont projets	nombre	–	–	–	–	–	–
Fortune totale (GAV)	mios EUR	48.1	56.1	60.5	60.0	61.7	69.8
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	EUR	1 145.96	1 218.96	1 174.80	1 216.83	1 262.22	1 274.94
Prix d'émission par droit	EUR	1 157.42	1 231.15	1 186.55	1 229.00	1 274.84	1 287.69
Prix de rachat par droit	EUR	1 134.50	1 206.77	1 151.30	1 192.49	1 236.98	1 249.44
Taux de vacance	%	0.49	1.12	0.26	–	–	–
Coefficient d'endettement	%	40.85	34.73	33.27	33.22	33.06	29.89
Quote-part des fonds empruntés	%	41.40	35.73	33.64	33.33	34.03	26.82
TER _{ISA} (GAV)	%	2.11	1.52	1.05	0.88	1.32	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.60	2.52	1.63	1.32	1.97	–
Rendement de placements	%	14.60	6.37	–3.62	3.58	3.73	1.01 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2026

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

	Données en	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4.4	7.2	10.8	5.6	5.6	5.0
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 135.89	1 194.68	1 131.07	1 156.40	1 168.68	1 165.10
Prix d'émission par droit	CHF	1 147.25	1 206.63	1 142.38	1 167.96	1 180.37	1 176.75
Prix de rachat par droit	CHF	1 124.53	1 182.74	1 108.45	1 133.27	1 145.31	1 141.80
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	%	3.68	2.77	1.16	1.78	2.20	–
Rendement de placements	%	13.59	5.18	–5.32	2.24	1.06 ¹	–0.31 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2026

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 1^{ER} SEMESTRE 2026

GÉNÉRALITÉS

- Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » clôture le 1^{er} semestre 2026 avec un rendement des placements cumulé de 1.01% (S1 2025 unhedged: 2.22 %). Le rendement des placements se compose d'un rendement du cash-flow à 1.86% (S1 2025 unhedged : 1.95%) et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de -0.85% (S1 2025 unhedged : 0.27%).
- À la date d'évaluation du 30 juin 2026, les valeurs de marché ont affiché une légère plus-value de 0.12%, soit environ EUR 70 000. Cela souligne la stabilité et l'attractivité du segment de marché des résidences dotées de services. En raison des investissements engagés dans le cadre du projet de rénovation de Freudenstadt visant à transformer des espaces de soins en logements accompagnés, les coûts de revient ont augmenté. Compte tenu de cet effet, on observe globalement une variation de valeur négative.

GESTION DU PORTEFEUILLE

- Les sept biens immobiliers, d'une valeur de marché de EUR 56.6 millions et d'un rendement brut de 4.92 %, se situent à Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt et Bad Oeynhausen.
- Tous les biens immobiliers sont situés en Allemagne et sont gérés par Cresvia Capital (gestion de portefeuille, de biens immobiliers et d'actifs).
- Les biens sont loués à long terme aux exploitants Cum Laude, Curata, Pro-Curand et AlexA. Toutes ces sociétés sont des opérateurs leaders en Allemagne dans le domaine des résidences pour personnes âgées (logements avec services et soins).
- Pour les immeubles de Freudenstadt et de Chemnitz, les contrats de bail ont pu être conclus de manière anticipée jusqu'à fin 2041 (échéance précédente : 2035), chacun assorti d'une option de prolongation de cinq ans. Pour ces deux immeubles, le loyer annuel augmentera de EUR 10 000 par an à compter d'octobre 2027, et l'ajustement annuel du loyer sera indexé sur l'indice des prix à la consommation à partir de début 2035.
- Le WAULT du portefeuille global s'établit ainsi désormais à 12,9 ans.

ACQUISITIONS ET VENTES

- L'acquisition d'une résidence pour personnes âgées récemment construite, durable et économe en énergie, comprenant 97 chambres individuelles médicalisées, générera un loyer annuel de EUR 876 274. L'immeuble est situé à environ 45 km de Hanovre (Basse-Saxe).
- L'examen d'autres objets à acquérir dans le domaine des logements pour personnes âgées en est à un stade avancé.
- Tous ces immeubles font l'objet de contrats de location/bail à long terme.

PERSPECTIVES

- La valeur ciblée pour le portefeuille reste fixée à plus de EUR 100 millions, un total d'environ EUR 85 millions devant être atteint d'ici la fin de l'année 2026.
- Les investisseurs peuvent à tout moment souscrire aux deux groupes de placements (hedged/unhedged). Tous les documents pertinents sont disponible [ici](#).

GROS PLAN

L'ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉCEMMENT CONSTRUITE EN BASSE-SAXE RENFORCE LE PORTEFEUILLE DANS LE SEGMENT DE LA SANTÉ À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2026

Au cours du premier semestre, Swiss Prime Fondation de placement a fait l'acquisition d'une nouvelle résidence pour seniors, construite selon des normes particulièrement durables et à faible consommation d'énergie, à Nienstädt, en Basse-Saxe (district de Schaumburg). Cet établissement de soins, achevé à l'été 2025, compte 97 places de soins stationnaires et est d'ores et déjà pleinement opérationnel.

L'immeuble est loué à long terme pour une durée 25 ans à une filiale du groupe Specht, ce qui garantit des flux de trésorerie stables et prévisibles ainsi qu'une structure d'exploitation assurée sur le long terme.

Ce bien immobilier répond pratiquement aux exigences allemandes les plus strictes en matière d'efficacité énergétique et de durabilité (norme KfW-40, correspondant à max. 40 % de la consommation d'énergie des bâtiments de référence) et dispose en outre d'une installation photovoltaïque et d'une pompe à chaleur air-eau. Le bien répond ainsi aux exigences ESG croissantes des investisseurs institutionnels. Cette acquisition est complétée par un financement externe de EUR 9.7 millions accordé par la KfW à des conditions attrayantes (le taux d'intérêt est fixé à 0.99 % par an pour une durée de dix ans).

Avec cette acquisition, Swiss Prime Fondation de placement renforce de manière ciblée son engagement dans le segment de l'immobilier de santé. Compte tenu de l'évolution démographique et de la hausse de la demande d'offres de soins modernes, cet investissement offre des perspectives attrayantes à long terme.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

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

en %	30.06.2026	Allocation ciblée
1 Allemagne	100.00	50-100
2 France	0.00	
3 Pays-Bas	0.00	
4 Belgique	0.00	
5 Reste de l'Europe	0.00	0-50
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	30.06.2026	Allocation ciblée
1 Core/Core+	100.00	70-100
2 Développement de projets	0.00	0-30
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR AFFECTATION¹

en %	30.06.2026	Allocation ciblée
1 Opérateur immobilier ²	100.00	50-100
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0-40
3 Immeubles d'habitation	0.00	0-30
Total	100.00	100.00



¹ Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

² Focus sur «Service 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.

L'accent sera mis sur l'Allemagne dans un premier temps, puis sur la France, la Belgique et les Pays-Bas. Lors de l'acquisition d'immeubles existants, différents modèles d'exploitation sont pris en compte en raison de la structure hybride de l'utilisation résidentielle, de la diversification de la structure du portefeuille et de l'optimisation du rendement ajusté au risque pour les investisseurs.

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

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Détails au 30.06.2025

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)							
Bad Oeynhausen , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	4 810	125
Berlin , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 400	253
Bitterfeld , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	6 570	173
Chemnitz , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 540	350
Cottbus , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	2 040	57
Eberswalde , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 300	264
Freudenstadt , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 890	139
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		32 591	22 730			56 550	1 362
Total général		32 591	22 730			56 550	1 362

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

² A = Pleine propriété détenue indirectement

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF LIVING+ EUROPE»

STRATÉGIE DE PLACEMENT

Le groupe de placements «SPF Living+ Europe» investit dans l'immobilier européen avec différentes formes d'utilisation résidentielle attrayantes.

L'accent est mis sur le domaine du «Serviced Living». Ce faisant, des investissements sont réalisés dans toutes les formes d'utilisation telles que le «Senior Living», le «Student Housing», les «Service Apartments» et le «Micro Living».

Dans sa stratégie de placement, «SPF Living+ Europe» exploite activement l'évolution démographique et la croissance de ces segments demandés.

ALLOCATION STRATÉGIQUE CIBLÉE

Le portefeuille cible bénéficie d'une large assise sur le plan géographique. Dans sa phase de développement, le groupe de placements se concentrera sur l'Allemagne, son principal marché. D'autres investissements en France, en Belgique et aux Pays-Bas, ainsi que, le cas échéant, dans d'autres pays européens, seront étudiés ultérieurement aux fins de diversifier les investissements.

OBJECTIF DE RENDEMENT

L'objectif de rendement à long terme du groupe de placements immobiliers se situe entre 4.5 % et 5.5 % par an.

Les investisseurs ont la possibilité de composer des placements individuels. Outre «SPF Living+ Europe unhedged», il est également possible de sélectionner «SPF Living+ Europe hedged» ou les deux groupes de placements.

Avec sa stratégie de couverture, Swiss Prime Fondation de placement entend répondre de manière optimale aux besoins de placement individuels des investisseurs.

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.

