INVESTISSEZ DANS L'AVENIR

15e émission de SPF Immobilier Suisse

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG



Zürich, Bucheggstrasse

PRINCIPAUX POINTS FORTS DE L'INVESTISSEMENT

- Rendement attrayant et stable du cash-flow – en moyenne 3.36 % sur les quatre dernières années
- Gestion expérimentée avec des coûts comparativement faibles (frais de gestion dégressifs), TER GAV : 0.43 %
- Pipeline de développement attractif : >590 nouveaux logements seront construits d'ici 2029
- Priorité à la durabilité sans compromettre la rentabilité
- Rapport risque/rendement attractif grâce à un mix d'usages optimal, à une diversification géographique et à des locataires commerciaux solvables
- Augmentation continue de la part des logements depuis 2020, accompagnée d'une amélioration du rendement – la part des logements atteindra environ 60 % après l'achèvement du pipeline de développement
- Excellente qualité du portefeuille – >75 % du portefeuille date d'après 2000 (rénovations comprises)[1]



Maaghof, Zurich

[1] sur la base de la valeur du marché au 30.06.2026.
Uniquement les bâtiments construits à partir de 2000, hors rénovations : 44.8 %

AFFECTATION DU CAPITAL DE LA 15E ÉMISSION



Portefeuille Oerlikon (en haut) et Oensingen (en bas)

Acquisition de biens immobiliers attrayants avec un volume d'env. CHF 170 millions et un pipeline attractif

- Portefeuille résidentiel composé de 5 immeubles comprenant 113 appartements au total, construits en 2025 ou rénovés en 2016, bénéficiant d'un emplacement privilégié près de la gare d'Oerlikon
- Immeuble résidentiel de 36 appartements, construit en 2006, bénéficiant d'un très bon emplacement à Oensingen, SO
- L'acquisition d'un grand projet en développement situé à un emplacement stratégique est sur le point d'être achevée.
- Le pipeline d'acquisitions est prometteur.

Investissements en cours d'un volume d'env. CHF 100 millions par an dans les projets de construction

- Zuchwil, SO
- Plan-les-Ouates, GE
- Bienne, BE
- Menziken, AG
- Martigny, VS
- Brugg, AG
- Ainsi que d'autres biens en cours de développement

COUP D'ŒIL DANS LE PASSÉ



Muttenz, Co-Next

SUCCÈS DE LA CONSTRUCTION ET DU DÉVELOPPEMENT

Projets en développement réussis

Entre 2020 et 2025, divers projets de développement ont été menés à bien. 796 appartements de grande qualité ont été construits, ce qui se traduit par des revenus locatifs supplémentaires de CHF ~25.7 millions. L'excellent rendement brut de ces nouveaux immeubles d'habitation s'élève à 3.67%.

Variation de valeur provenant de la prestation propre

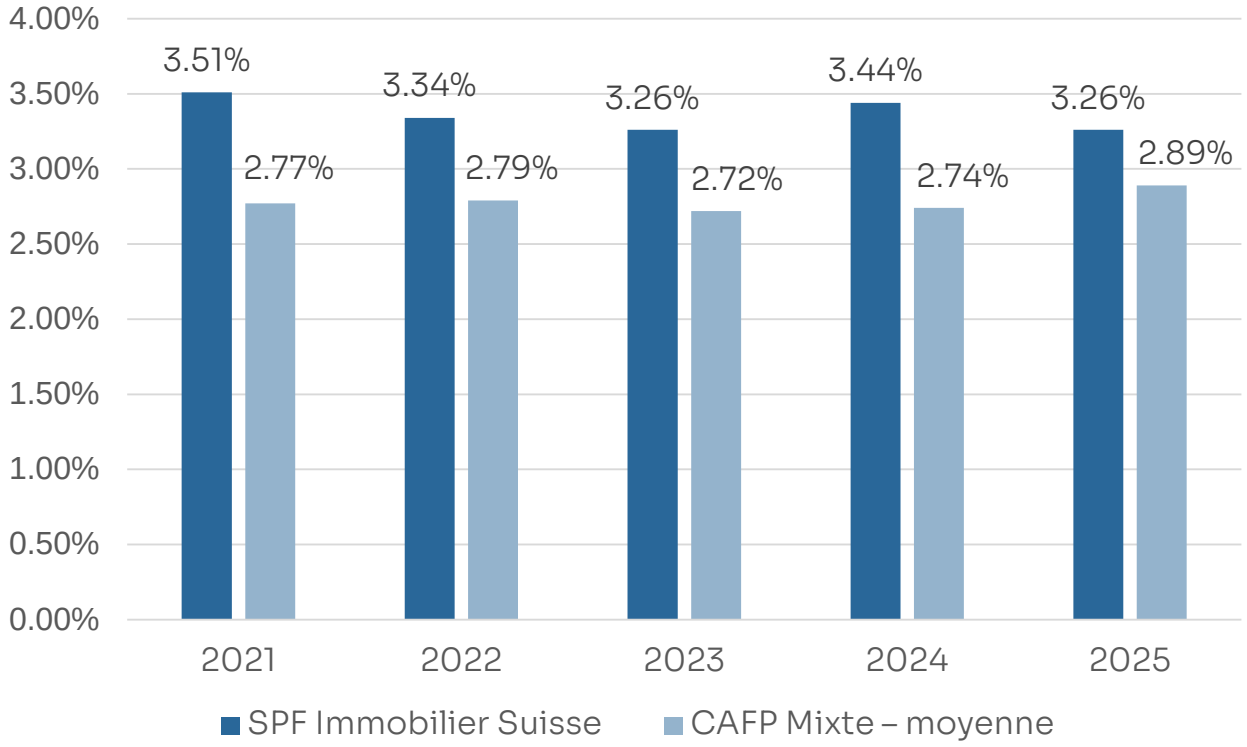
L'augmentation de valeur totale depuis 2020 est d'environ CHF 360 000 000.–. dont env. CHF 181 000 000 (50.3%) proviennent de gains résultant du développement.



Tribsche, Luzern

PERFORMANCE

Rendement du cash-flow de SPF contre la référence de CAFP



Quelle: Alphaprop/KGAST, propre présentation

Rendements stables

- SPF ces dernières années avec un rendement de cash-flow convaincant par rapport à l'indice CAFP.
- Part du cash-flow dans le rendement de placement : en Ø 75% (2017-2025)

ACQUISITION – PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL À OERLIKON (ZH)

Cinq immeubles contigus

- Emplacement exceptionnel à Zurich-Oerlikon, avec des liaisons directes vers la gare centrale de Zurich (13 min), l'aéroport de Zurich (16 min) et Winterthour (28 min)
- Micro-situation attrayante : crèches, jardins d'enfants, écoles, commerces et gare à proximité immédiate
- 95 % de surfaces résidentielles (113 logements)
- Immeubles récents (année de construction 2025) ou entièrement rénovés depuis 2016
- Respect de normes élevées en matière de durabilité
- Opportunité attrayante grâce à l'excellente qualité des immeubles et de leur emplacement



Portefeuille résidentiel Oerlikon, ZH

PORTEFEUILLE



Zürich, Campus

Portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 30.06.2026

132
NOMBRE D'IMMEUBLES

4.59
PORTEFEUILLE IMMOBILIER
en milliards CHF

2.29 %
TAUX DE VACANCE

2.12 %
RENDEMENT DE PLACEMENT
YE 2025 : 4.46 %

1.54 %
RENDEMENT DE CASH-FLOW
YE 2025 : 3.26 %

0.58 %
RENDEMENT DE LA VARIATION DE VALEUR
YE 2025 : 1.20 %

20.18 %
TAUX D'ENDETTEMENT

0.43 %[1]
TER GAV

7.26[1]
WAULT
en années

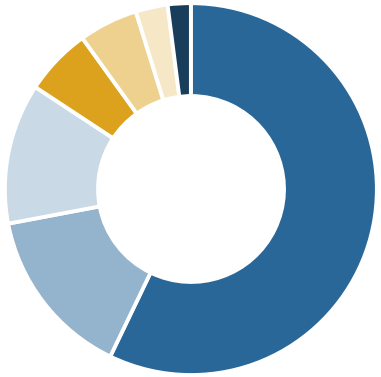
[1] Au 31.12.2025

ALLOCATION D'ACTIFS AU 30.06.2026

Allocation par type d'usage

Revenus locatifs théoriques

Immeubles d'habitation	57.16%
Bureaux	14.87%
Vente	12.20%
Commerce/industrie	5.86%
Parking	5.12%
Entrepôt	2.78%
Cinéma et restauration	2.01%



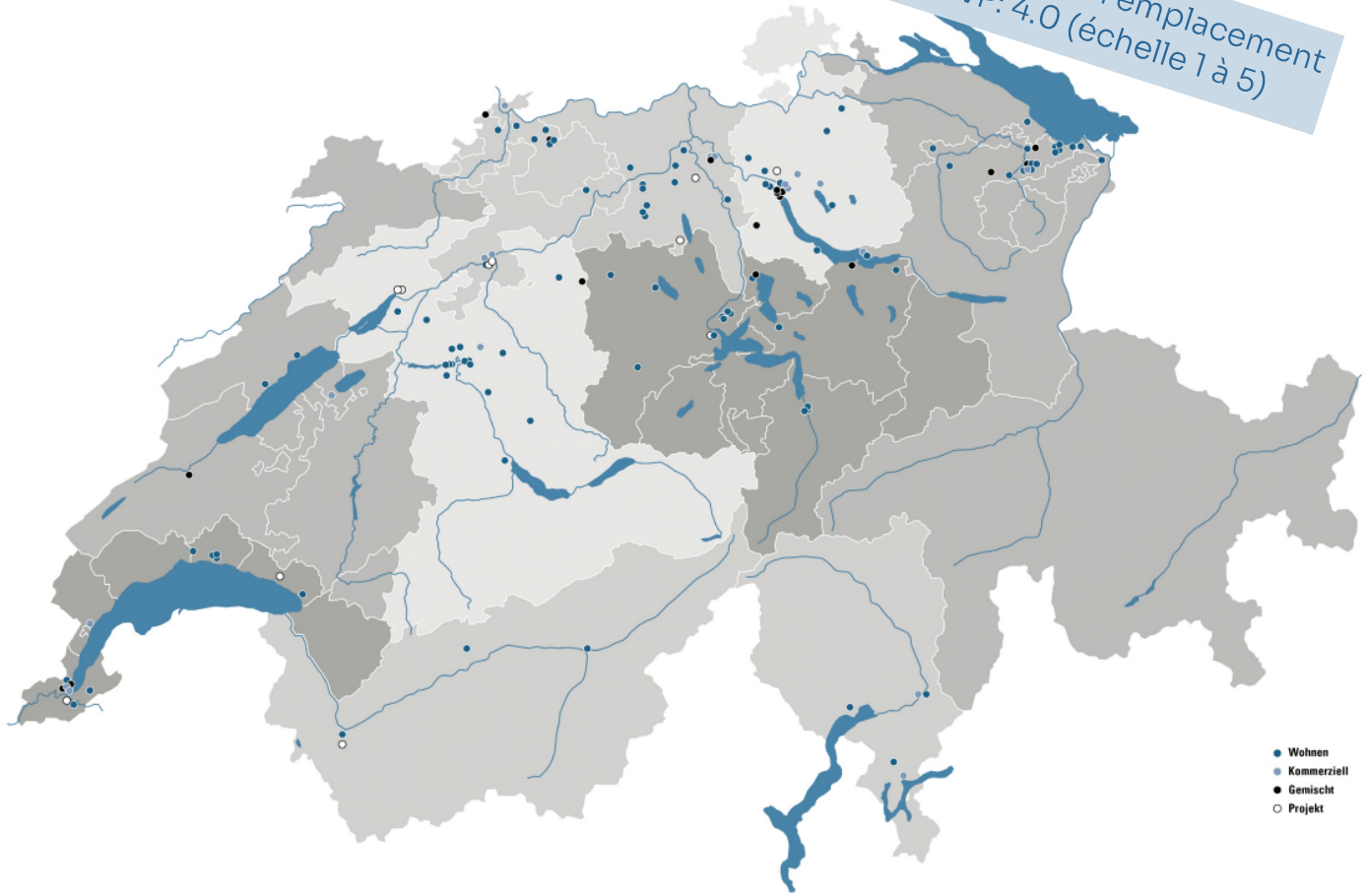
Allocation par région

Revenus locatifs théoriques

Zurich[1]	25.20%
Suisse du Nord-Ouest	19.37%
Arc lémanique	12.83%
Suisse centrale	10.77%
Suisse méridionale[2]	10.57%
Suisse orientale	9.76%
Berne	7.50%
Suisse romande	4.00%



Notation de l'emplacement WP: 4.0 (échelle 1 à 5)



[1] Schaffhouse et Zurich

[2] Tessin et Valais

PRINCIPAUX IMMEUBLES SELON LA VALEUR VÉNALE



ZURICH-CITY, «LEUENHOF»

Valeur vénale: CHF 599.6 mios | Usage: bureaux, vente



ZURICH-WEST, «MAAGHOF»

Valeur vénale: CHF 206.7 mios | Usage: habitation



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Valeur vénale: CHF 158.6 mios | Usage: habitation



LUCERNE, «TRIBSCHE I»

Valeur vénale: CHF 143.3 mios | Usage: habitation



ZUCHWIL, NIEDERMATT-/SULZERSTRASSE

Valeur vénale: CHF 102.2 mios | Usage: mixte



OSTERMUNDIGEN, POSTSTRASSE 1

Valeur vénale: CHF 101.4 mios | Usage: bureaux, vente

DURABILITÉ

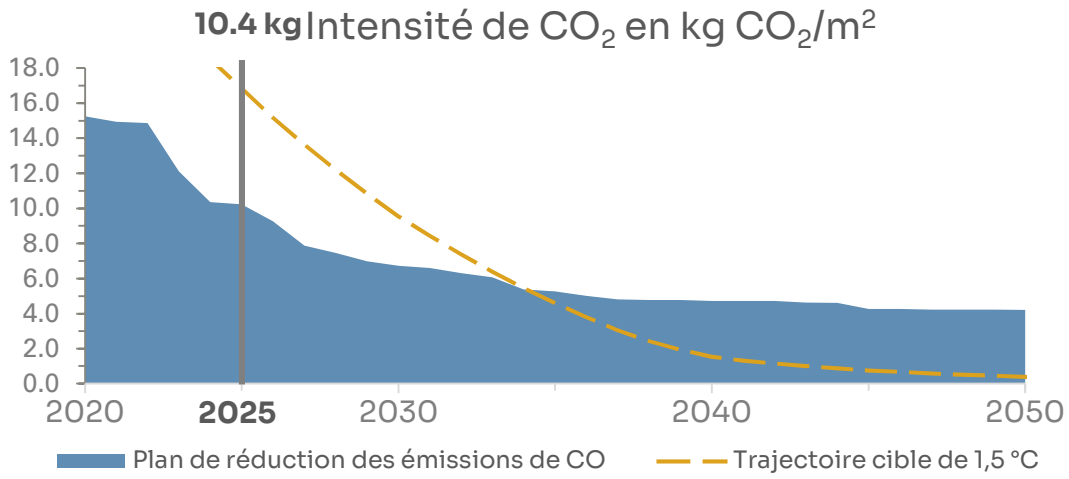
STRATÉGIE DE DÉCARBONATION

OBJECTIF

Net zéro d'ici 2050, objectif intermédiaire de 50% de réduction d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2020

CHAMPS D'ACTION

Optimisations de l'exploitation sur les immeubles existants, réduction de la consommation grâce à des rénovations énergétiques, remplacement des sources d'énergie fossiles, installations photovoltaïques



FAITS ET CHIFFRES

GRESB

- Les résultats GRESB ont pu être maintenus.



– Poursuite de l'extension du portefeuille PV existant, production prévue de 1500 kWp
– Utilisation en grande partie de l'électricité produite sur place dans le cadre d'une RCP ou d'un contrat d'achat individuel

COMBUSTIBLES FOSSILES

– Part des énergies renouvelables dans le portefeuille : 44.3%
– Remplacement continu des chauffages fossiles par des alternatives vertes
– Pas de remplacement du chauffage pendant la durée de vie utile

COUP D’ŒIL DANS LE FUTUR



Luzern, Tribsche

PROJETS DE CONSTRUCTION

2026 — 2027

Part résidentielle > 60%



LUCERNE, TRIBSCHE[1]

– 89 appartements
– Vente au détail et prestations de services
– Emménagement en 2026
– Revenu locatif : CHF 3.02 mio.
– Coûts d'investissement : CHF 86.7 mio.



BIENNE, LA COLOMBE

– 69 appartements
– Emménagement en 2026
– Revenu locatif : CHF 1.50 mio.
– Coûts d'investissement : CHF 40.3 mio.



MENZIKEN, AG

– 44 appartements
– Commerces et restauration
– Emménagement en 2027
– Revenu locatif : CHF 1.19 mio.
– Coûts d'investissement : CHF 33.2 mio.



MARTIGNY, VS[1]

– 27 appartements
– Emménagement en 2027
– Revenu locatif : CHF 0.58 mio.
– Coûts d'investissement : CHF 16.2 mio.



GE, PLAN-LES-OUATES

– 175 appartements
– Emménagement en 2027
– Revenu locatif : CHF 5.15 mio.
– Coûts d'investissement : CHF 143.8 mio.



BRUGG, AG

– 40 appartements
– Bureaux, commerces et restauration
– Emménagement en 2028
– Revenu locatif : CHF 1.72 mio.
– Coûts d'investissement : CHF 51.3 mio.

[1] Développement propre à partir du portefeuille

ÉLARGISSEMENT DU PIPELINE DE CONSTRUCTION

« Neue Galerie » à Brugg AG

- Projet de construction approuvé en plein centre de Brugg, les travaux ont commencé
- Immeuble résidentiel et commercial haut de gamme
- 40 appartements (58 % de logements) et bonne mixité d'usages des surfaces commerciales
- Un bâtiment ancien soigneusement rénové sera complété par une nouvelle construction en forme de L, réalisée selon une conception hybride bois-béton, avec des types d'appartements variés et des surfaces commerciales modulables.
- Le projet répond à la certification SNBS Or et mise sur une méthode de construction optimisée en matière d'émissions de CO_2.



Projet « Neue Galerie » à Brugg

EXTENSION DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Nouvelle construction de remplacement dans la Schaffhauserstrasse

- Très bon emplacement à Zurich-Seebach, non loin de la gare d'Oerlikon
- Les deux bâtiments existants doivent être remplacés par une nouvelle construction comprenant 64 appartements et une surface commerciale au rez-de-chaussée (un locataire commercial est déjà engagé).
- La demande de permis de construire a été déposée, le début des travaux est prévu au T2 2027, et la livraison vers la fin de l'année 2028.
- Construction durable et économe en énergie selon la certification SNBS Or



Visualisation du projet Schaffhauserstrasse, Zurich (ébauche)

CROISSANCE CONFORME À LA STRATÉGIE

RÉGIONS EN CROISSANCE	Focalisation régionale sur les zones de développement à croissance démographique positive / centres secondaires
MIX D'USAGES	Focalisation sur les immeubles d'habitation, les immeubles commerciaux étant également examinés pour assurer une bonne mixité
PROJETS EN DÉVELOPPEMENT	Maintien d'une réserve de projets en développement attractive
DURABILITÉ	Accent mis sur la durabilité ou un concept de rénovation convaincant
OPPORTUNITÉS	Identification d'opportunités (« overperformers ») grâce à un modèle de rendement et de qualité



Tribsche, Luzern

VOICI COMMENT INVESTIR DANS L'AVENIR

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG



Tübach, Im Bumert

MODE ET CALENDRIER

MONTANT DE L'ÉMISSION

MCHF 120



DROITS DE SOUSCRIPTION

3.33%



PRIX D'ÉMISSION

CHF 1'514.92
Prix indicatif



COMMISSION D'ÉMISSION

0.80%
Compris dans le prix d'émission



CALENDRIER

Semaine 45/2026	Semaine 46/2026	Semaine 47/2026	Semaine 49/2026
02.11.2026 Début de la période de souscription	13.11.2026 (17:00) Fin de la période de souscription	Au plus tard le 20.11.2026 Information sur l'attribution	01.12.2026 Libération

INTERLOCUTEURS



Jérôme Baumann
Délégué et président
du conseil de fondation
Swiss Prime Fondation de placement

Tél. : +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Relations investisseurs SPF
Swiss Prime Site Solutions AG

Tél. : +41 58 317 17 57
Tél. mobile: +41 79 427 47 34
ramona.casanova@sps.swiss

Siège

Swiss Prime Fondation de placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Tél. : +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Bureau de Zurich

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Tél. : +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après dénommée « SPF »). SPF ne fournit toutefois aucune garantie quant à son contenu et son exhaustivité et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de SPF au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et 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 notamment recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, la compatibilité des informations avec sa propre situation et les conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. Seul le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de la SPF sont déterminants pour la souscription de droits. La reproduction du présent document, en tout ou en partie, est interdite sans 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, Zurich. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel et les fiches d'information 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 totale et anticipe la moyenne des douze mois à venir pour des conditions identiques.