AU 30 SEPTEMBRE 2026

FACTSHEET T3 2026



SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT

SPF IMMOBILIER SUISSE

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» investit directement dans des immeubles situés en Suisse. L'allocation stratégique de ce groupe de placements se concentre, à concurrence de plus de 50%, sur un portefeuille diversifié d'immeubles. Ce portefeuille peut également contenir des immeubles commerciaux et des projets immobiliers. La gestion active du portefeuille immobilier repose sur une approche «acheter, construire et gérer».

ALLOCATION STRATÈGIQUE CIBLÉE

L'allocation stratégique cible par type d'utilisation dans le segment résidentiel est supérieure à 50%.

L'allocation privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations.

Pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, de la capacité économique, ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée.

OBJECTIF DE RENDEMENT

L'objectif de rendement à long terme du groupe de placements doit se situer entre 3.0% et 4.0% par an. La part de capitaux de tiers ne peut dépasser 33.33% au maximum.

INFORMATIONS

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
Gestion et conseil en placement	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin du trimestre avec préavis de 12 mois
Commission d'émission	0.8%[1]
Commission de rachat	2.0%[1]
Affectation des bénéfices	capitalisation[2]
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Frais de direction et de conseil en placement	0.28% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

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

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

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF IMMOBILIER SUISSE

	Données en	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	**30.09.2026**
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1	**4 780.2**
Immeubles	nombre	87	125	132	131	137	**135**
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	**4 796.7**
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35	**1 495.67**
Prix d'émission par droit	CHF	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98	**1 507.64**
Prix de rachat par droit	CHF	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26	**1 465.76**
Taux de vacance	%	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80	**2.22**
Coefficient d'endettement	%	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18	**22.65**
Quote-part des fonds empruntés	%	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89	**25.86**
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	**2.84**[1]

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

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2026	31.12.2025
1 Zurich[1]	**25.38**	25.80
2 Suisse du Nord-Ouest	**19.34**	18.77
4 Arc lémanique	**12.61**	13.07
5 Suisse centrale	**10.95**	11.28
3 Suisse méridionale[2]	**10.76**	11.49
7 Suisse orientale	**9.66**	7.09
6 Berne	**7.43**	8.04
8 Suisse romande	**3.87**	4.46
Total	**100.00**	**100.00**

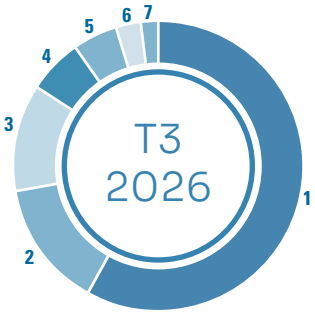
[1] Zurich comprend Schaffhouse et Zurich
[2] La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais





RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2026	31.12.2025
1 Immeubles d'habitation	**58.23**	57.25
2 Immeubles de bureaux	**14.22**	15.15
3 Immeubles pour le commerce de détail	**11.92**	12.15
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	**6.08**	5.55
5 Parkings	**5.01**	5.11
6 Entrepôts	**2.64**	2.81
7 Cinémas et restaurants	**1.90**	1.98
Total	**100.00**	**100.00**





CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



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



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

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

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

DÉCHARGE

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