AU 30 SEPTEMBRE 2026

RAPPORT TRIMESTRIEL T3 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
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

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 3E TRIMESTRE 2026

GÉNÉRALITÉS

- Le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse » clôture le 3e trimestre 2026 avec un rendement des placements cumulé de 2.84 % (T3 2025 : 3.16 %).
- Les transactions conclues et les investissements réalisés dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4 780.2 millions (T3 2025 : CHF 4 385.9 millions).
- Le conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement a décidé d'ouvrir le groupe de placements à une nouvelle émission. La période de souscription s'étend du lundi 2 novembre 2026 au vendredi 13 novembre 2026.
- Swiss Prime Fondation de placement a prolongé sa relation contractuelle avec Swiss Prime Site Solutions jusqu'en 2031, renforçant ainsi le partenariat fructueux de longue date. À compter du 1er janvier 2027, les investisseurs bénéficieront de conditions améliorées, qui resteront dégressives.

GESTION DU PORTEFEUILLE

- **Commercialisation :** les activités de commercialisation pour les projets de nouvelles constructions à Menziken (« Am Waagplatz ») et à Martigny (« LE QUINCE ») ont bien démarré. L'emménagement aura lieu à l'automne 2027.
- **Stratégie de durabilité :** lors de l'analyse comparative du benchmark de durabilité GRESB, SPF a pu confirmer son évaluation de 2025 dans la catégorie « Standing Investment » malgré des critères plus stricts. Avec 87 points et quatre étoiles, la notation de l'année précédente a été maintenue. Dans la catégorie « Development », SPF a également conservé son évaluation de l'année précédente et a obtenu 96 points ainsi que quatre étoiles.
- **Taux de vacance :** le taux de vacance a augmenté, pour s'établir à 2.22 % au 3e trimestre 2026 (30.09.2025 : 1.62 %).

ACQUISITIONS & SALES

- Au troisième trimestre 2026, le portefeuille a été élargi par un portefeuille résidentiel attractif à Zurich-Oerlikon (ZH) et un complexe résidentiel à Oensingen (SO). Ces deux acquisitions se distinguent par une part élevée de logements et correspondent à la stratégie de placement définie.
- **Portefeuille résidentiel à Zurich- Oerlikon (ZH) :** au 1er septembre 2026, un portefeuille attractif de cinq immeubles a été acquis dans le même bloc à proximité immédiate de la gare d'Oerlikon. Les immeubles présentent une part élevée de logements (96 %) et comprennent un total de 113 unités d'habitation. Un immeuble a été construit en 2025, les quatre autres ont été entièrement rénovés en 2016.
- **Achat d'un complexe résidentiel à Oensingen (SO) :** un complexe résidentiel a été acquis à Oensingen le 1er septembre 2026. Construit en 2007, le bien immobilier comprend deux immeubles d'habitation avec un total de 36 unités d'habitation et est très bien entretenu.

DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Bienne, tour « La Colombe » :** avec la reprise réussie des 69 appartements en septembre, une nouvelle étape importante a été franchie dans le projet de construction neuve « La Colombe » à Bienne. La tour d'habitation de 19 étages et 55 mètres de haut comprend un mélange varié d'appartements de 2,5 à 4,5 pièces ainsi qu'une surface commerciale au rez-de-chaussée. La situation à l'entrée des gorges du Taubenloch combine la proximité des espaces naturels et des espaces libres avec un bon accès et de courtes distances vers les commerces, les transports publics et le centre-ville.
- **Zurich, Hardaustrasse :** les travaux de rénovation totale de l'immeuble locatif situé Hardaustrasse 19, 21 et 23 ont débuté fin septembre. Dans le cadre de cette rénovation totale, l'immeuble construit en 1910 va être entièrement rénové et comprendra à l'avenir 33 logements ainsi qu'une unité commerciale. Des mesures de durabilité telles qu'une installation photovoltaïque et une certification SNBS (Or) font également partie du projet.
- **Menziken, quartier centre :** les travaux de construction avancent comme prévu. La cérémonie d'inauguration a eu lieu le 20 août et les autres travaux d'agrandissement ont débuté.

GROS PLAN

LUCERNE, « TRIBSCHE II » : CONCLUSION RÉUSSIE DU PROJET

Le projet en développement « Tribsche II » à Lucerne s'est achevé avec succès. Le résultat est une construction hybride moderne partiellement en bois comprenant 89 appartements ainsi que des surfaces de vente au détail et de services. De vastes coursives avec des espaces privatifs en avant des logements et des places assises ainsi qu'un toit-terrasse commun créent des espaces de rencontre attrayants pour les habitants.

L'immeuble a été remis au maître d'ouvrage le 31 juillet 2026. La première occupation des lieux a pu débuter de manière anticipée à la mi-août 2026. Près de 80 appartements étaient déjà loués à ce moment-là. La deuxième étape du lotissement est ainsi prête pour ses locataires.

La nouvelle construction « Tribsche II » complète la première étape réalisée en 2021 dans le quartier Tribsche et achève ainsi avec succès le développement de Swiss Prime Fondation de placement sur le site. Dans le cadre du développement global, un accent particulier a été mis sur la durabilité : une certification SNBS, une construction hybride en bois et en béton, une installation photovoltaïque et un chauffage à l'eau du lac ont été mis en œuvre.



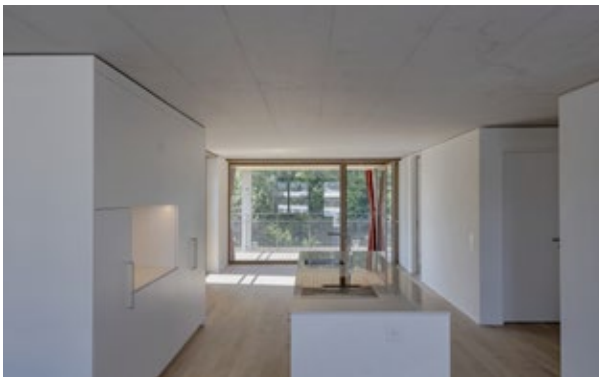
Photo de l'extérieur



Photo de l'extérieur avec cour intérieure



Coursive



Cuisine ouverte

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2026	31.12.2025
1 Zurich[1]	**30.25**	28.46
2 Suisse du Nord-Ouest	**17.05**	17.04
3 Arc lémanique	**13.82**	14.04
4 Suisse centrale	**12.03**	12.26
5 Suisse méridionale[2]	**8.81**	9.18
7 Suisse orientale	**7.77**	8.35
6 Berne	**7.12**	7.35
8 Suisse romande	**3.15**	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 %	30.09.2026	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 VALEURS VÉNALES

en %		30.09.2026	31.12.2025
1	Immeubles d'habitation	**52.29**	51.29
2	Immeubles à usage commercial	**26.95**	29.08
3	Immeubles mixtes	**11.01**	11.47
4	Terrains à batir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	**9.75**	8.16
Total		**100.00**	**100.00**





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**





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. Pour sélectionner 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.

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 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 dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. 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 un projet unique (sans diversification) ou dans 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 placement.

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'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