AU 30 SEPTEMBRE 2026

# FACTSHEET T3 2026

SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT

# SPF LIVING+ EUROPE

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

«SPF Living+ Europe» investit dans l'immobilier européen adoptant différentes formes attrayantes d'habitation. Ce groupe de placements se concentre en particulier sur le domaine résidentiel pour personnes âgées. Aux fins de diversification, il s'y ajoute d'autres types d'habitation, notamment les logements pour étudiants, les résidences avec services et les micro-appartements. Dans sa stratégie de placements, «SPF Living+ Europe» tire parti de l'évolution démographique ainsi que la croissance de ces segments très prisés.

## ALLOCATION STRATÈGIQUE CIBLÉE

Sur le plan géographique, le portefeuille dispose d'une large base. Dans la phase initiale, le groupe de placements se concentrera sur l'Allemagne et la France, les principaux marchés. Des investissements sont également à l'étude en Belgique et aux Pays-Bas. Dans une phase ultérieure de croissance, d'autre pays européens (hors de Suisse) pourront s'y ajouter.

## OBJECTIF DE RENDEMENT

L'objectif de rendement à long terme du groupe de placements doit se situer entre 4.5% et 5.5% par an. Les investisseurs ont la possibilité de composer individuellement leurs placements. En effet, outre «SPF Living+ Europe unhedged», ils peuvent aussi choisir «SPF Living+ Europe hedged» ou les deux groupes de placements. Avec sa stratégie de «hegdging», Swiss Prime Fondation de placement couvre de manière optimale les besoins des investisseurs.

## INFORMATIONS

| | |
|---|---|
| Groupes de placements | SPF Living+ Europe unhedged / SPF Living+ Europe 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 CAFP |
| Asset management Europe | Cresvia Capital |
| 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 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 |
| Frais de direction et de conseil en placement | 0.58% 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 à 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 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 | **30.09.2026** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parc immobilier (valeur vénale) | mios EUR | 45.7 | 53.8 | 56.1 | 56.2 | 56.5 | **74.9** |
| Immeubles | nombre | 5 | 6 | 7 | 7 | 7 | **8** |
| dont projets | nombre | – | – | – | – | – | – |
| Fortune totale (GAV) | mios EUR | 48.1 | 56.1 | 60.5 | 60.0 | 61.7 | **79.3** |
| Valeur d'inventaire (NAV) par droit | EUR | 1 145.96 | 1 218.96 | 1 174.80 | 1 216.83 | 1 262.22 | **1 274.90** |
| Prix d'émission par droit | EUR | 1 157.42 | 1 231.15 | 1 186.55 | 1 229.00 | 1 274.84 | **1 287.65** |
| Prix de rachat par droit | EUR | 1 134.50 | 1 206.77 | 1 151.30 | 1 192.49 | 1 236.98 | **1 249.40** |
| Taux de vacance | % | 0.49 | 1.12 | 0.26 | – | – | – |
| Coefficient d'endettement | % | 40.85 | 34.73 | 33.27 | 33.22 | 33.06 | **35.54** |
| Quote-part des fonds empruntés | % | 41.40 | 35.73 | 33.64 | 33.33 | 34.03 | **35.55** |
| $TER_{ISA}$ (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**[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 | **30.09.2026** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | **1 158.74** |
| Prix d'émission par droit | CHF | 1 147.25 | 1 206.63 | 1 142.38 | 1 167.96 | 1 180.37 | **1 170.33** |
| Prix de rachat par droit | CHF | 1 124.53 | 1 182.74 | 1 108.45 | 1 133.27 | 1 145.31 | **1 135.57** |
| 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] | **–0.85**[1] |

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

# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

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

| en % | 30.09.2026 | 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'INVESTISSEMENT[1]

| en % | 30.09.2026 | Allocation ciblée |
|---|---|---|
| **1** Core / Core+ | **100.00** | 70-100 |
| **2** Développement de projets | **0.00** | 0-30 |
| **Total** | **100.00** | **100.00** |

## RÉPARTITION PAR AFFECTATION[1]

| en % | 30.09.2026 | 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 revenues locatifs prévisionnels
[2] Focus sur «Serviced 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.

# 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'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