



Image: Wächter Areal | Zürich

1291 La fondation de placement suisse

Agenda

- 1 1291 La Fondation de placement Suisse | Groupes de placement** Michel Burgunder
- 2 Marché immobilier suisse | rétrospective et perspectives** Corinne Dubois
- 3 Update des portefeuilles des groupes de placement** Michel Burgunder
- 4 Résumé & perspectives** Michel Burgunder

- Représentants
- 1291 La Fondation de Placement Suisse: Dieter Marmet
 - Nova Property Fund Management SA : Stadler Sonja, Marcel Denner, Björn Flück, Michel Burgunder
 - Wüest Partner: Corinne Dubois
 - Bank J. Safra Sarasin: Biljana Arnet

1291 La Fondation de Placement Suisse | Groupes de placement

Fondation de placement

1291

Die Schweizer Anlagestiftung

Une fondation de placement avec deux groupes de placement donne accès à des investissements immobiliers intéressants et durables dans toute la Suisse

Groupes de placement

IMMOBILIER SUISSE

1291
Die Schweizer Anlagestiftung

Le groupe de **placement Immobilier Suisse** investit dans toute la Suisse dans des immeubles sélectionnés à usage d'habitation, de bureaux, de services, de vente ou d'artisanat, en mettant clairement l'accent sur l'usage résidentiel avec une allocation cible d'au moins 60%.

PROJETS IMMOBILIERS DURABLE SUISSE

1291
Die Schweizer Anlagestiftung

Le groupe de placement **Projets immobiliers durables Suisse** met l'accent sur la constitution et le développement d'un portefeuille immobilier durable diversifié de projets de construction et de développement de projets avec une part de logements d'au moins 60%.

Chiffres clés

Année de fondation: 2018
Orientation de placement Existants / Résidentiel
Valeur Portfolio: 1,45 milliard CHF

Année de fondation: 2022
Orientation de placement: Projets / Résidentiel
Valeur Portfolio: CHF 110 Millions CHF

Marché immobilier suisse: rétrospective et perspectives

Corinne Dubois

3 juin 2025



Contexte économique

Perspectives 2025/2026: l'économie suisse devrait garder le cap malgré un contexte international incertain



Produit intérieur brut

+1.5% 2026
+1.3% 2025
+1.7% 2015–2024



Inflation

+0.6% 2026
+0.3% 2025
+0.6% 2015–2024



Population

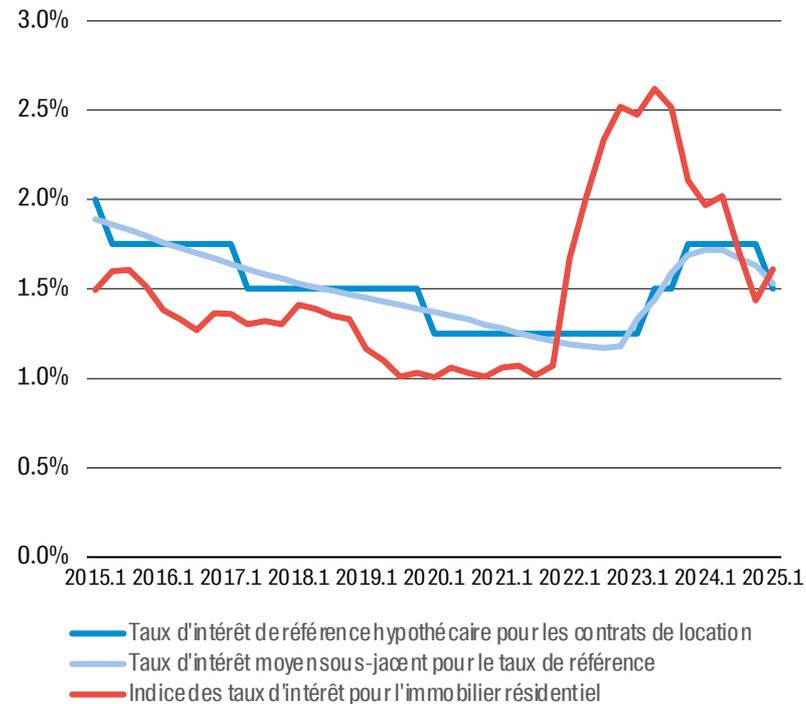
+0.7% 2026
+0.9% 2025
+1.0% 2015–2024



Emploi

+0.9% 2026
+0.8% 2025
+1.2% 2015–2024

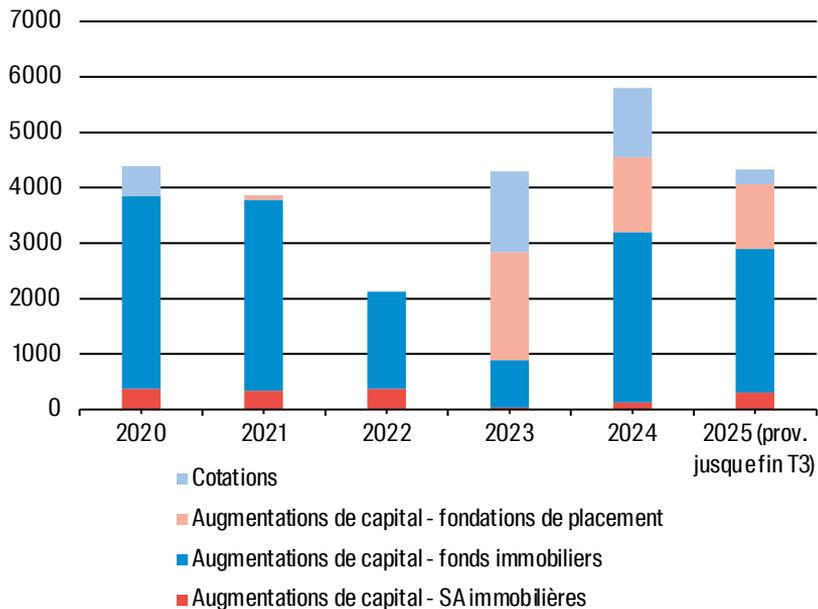
Les baisses de taux d'intérêt insuffisent du dynamisme au marché immobilier



Volumes et prix de transaction

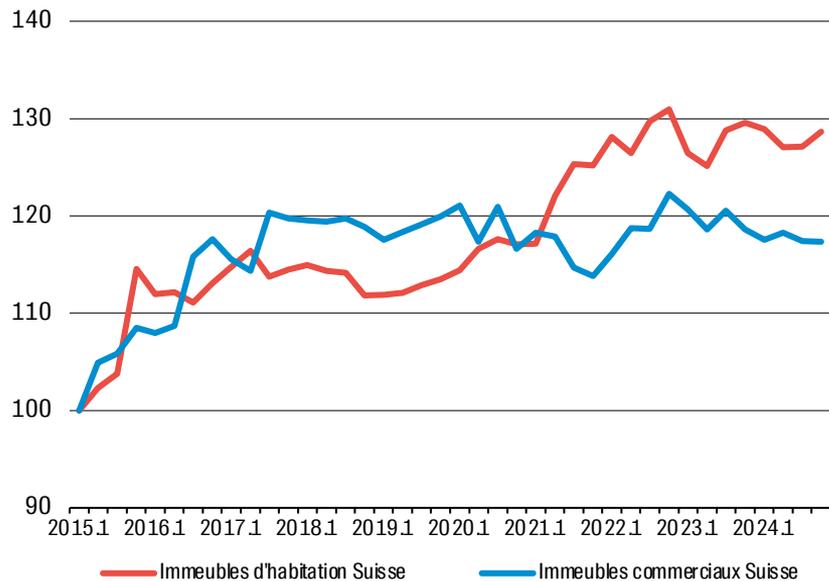
Marché des capitaux: reprise prudente, beaucoup de capitaux - peu d'objets

Évolution des transactions sur le marché des capitaux (en mio. CHF)



Actuellement encore peu de dynamisme dans les prix des immeubles de rendement

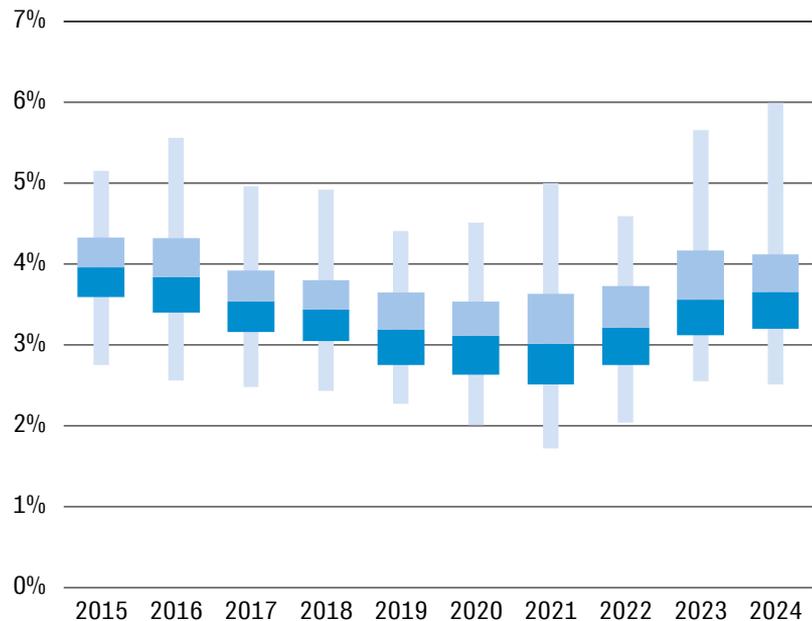
Indices des prix de transaction des immeubles de rendement en Suisse



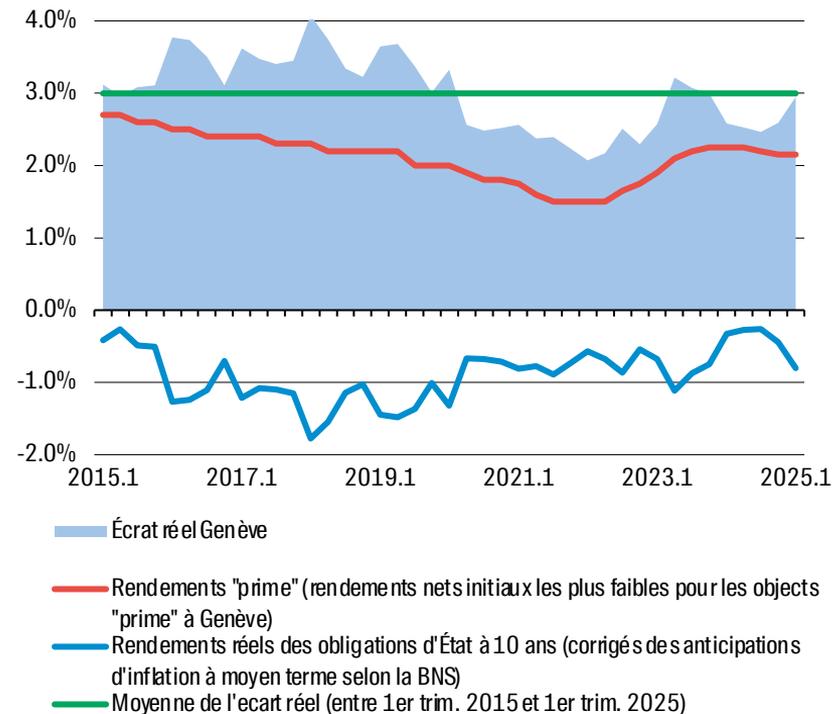
Rendements

Les rendements initiaux nets se stabilisent

Toutes les utilisations (sur la base des transactions immobilières en Suisse)



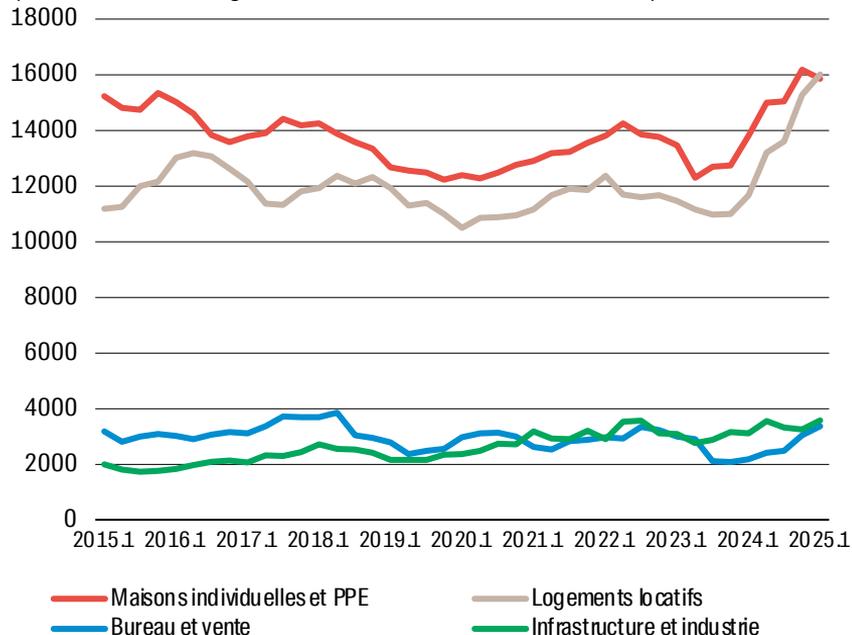
Rendements «prime» constants pour le moment



Construction neuve

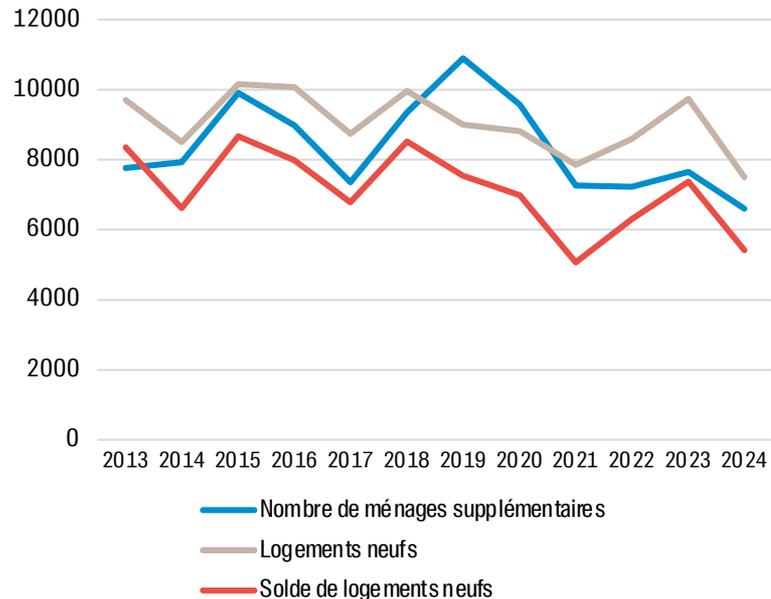
La construction de logements reprend un peu de vitesse

Volumes d'investissement estimés dans les permis de construire (sommes annuelles glissantes en millions de francs suisses)



L'apport net de nouveaux logements devrait rester très inférieur aux attentes

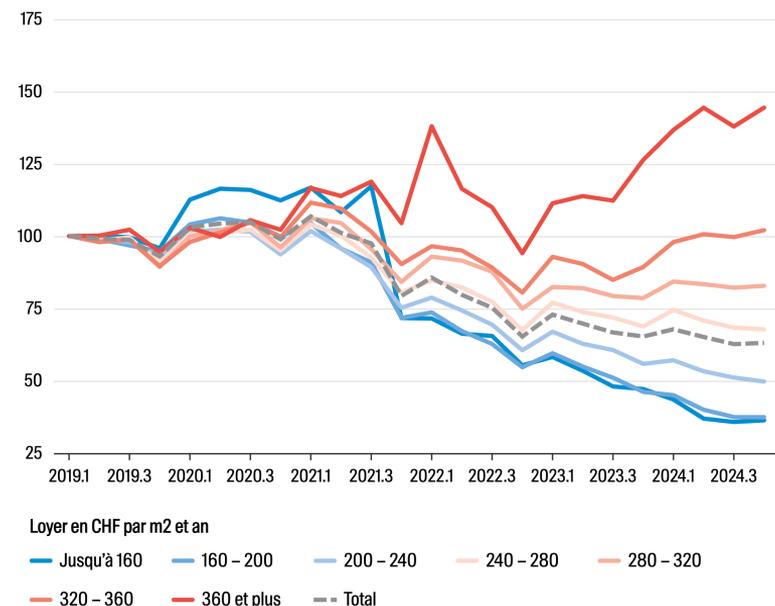
Canton de Zurich : croissance des ménages et construction de nouveaux logements (état: 2024)



Offre et demande sur le marché du logement locatif

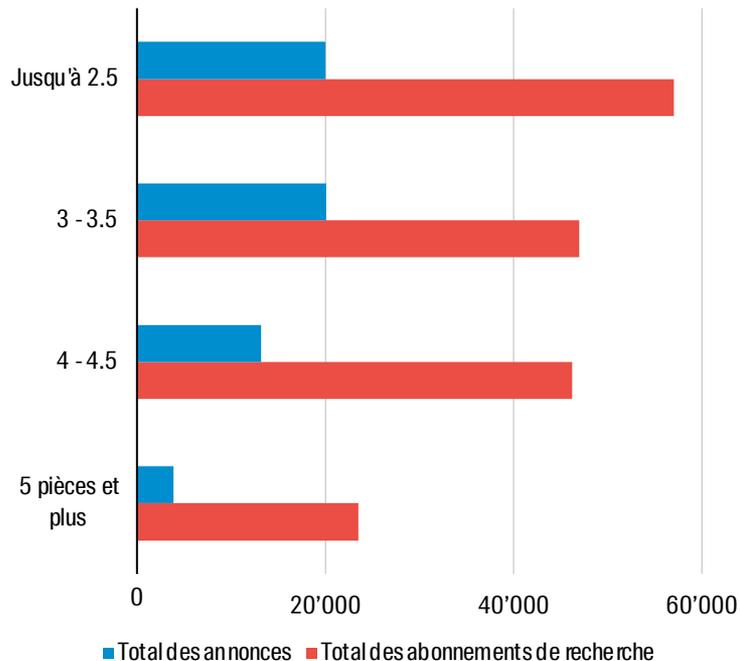
Raréfaction des logements abordables

Logements locatifs: nombre d'annonces par segment de loyer (base 100 = 1^{er} trim. 2019)



Une tension toujours élevée sur le marché

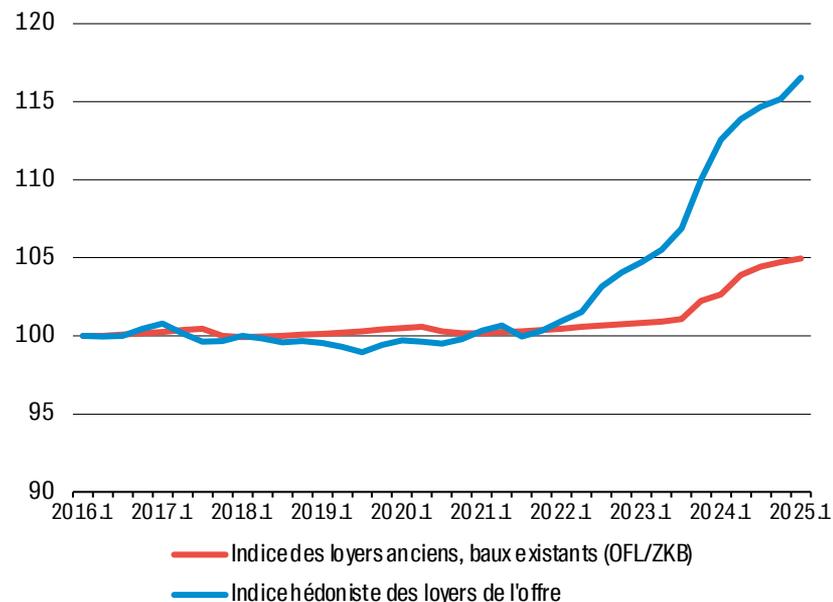
Tension du marché par nombre de pièces



Évolution des loyers et mobilité

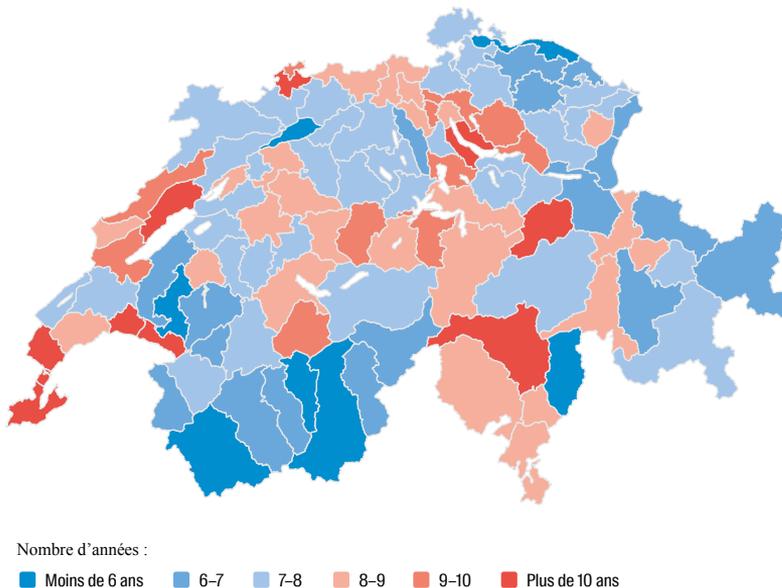
Les hausses de loyers se poursuivent, mais avec une dynamique ralentie

Indices des loyers (base 100 = 1^{er} trim. 2016)



La mobilité diminue - les coûts de logement plus élevés entraînent des durées de séjour plus longues

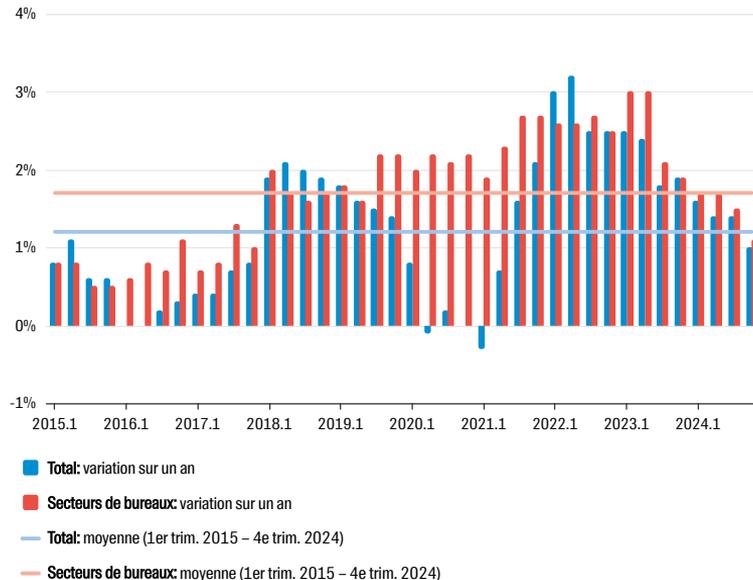
Durée de séjour dans un logement locatif en années



Bureaux

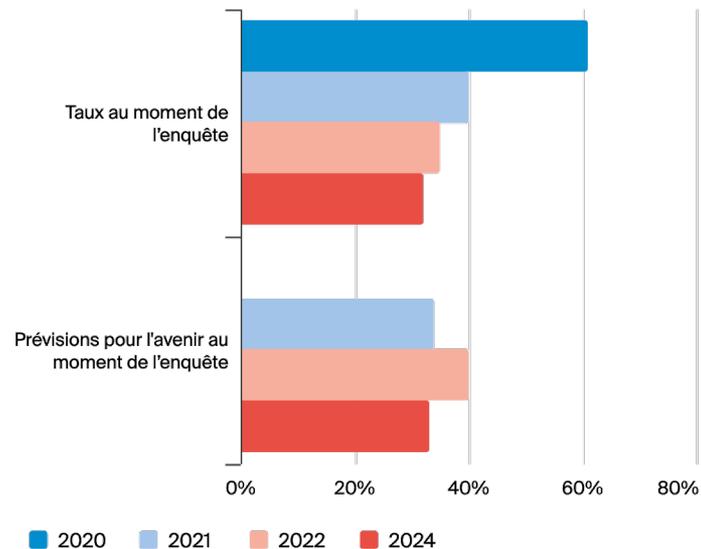
La croissance de l'emploi se normalise

Variation du nombre d'équivalents plein temps par rapport au même trimestre de l'année précédente



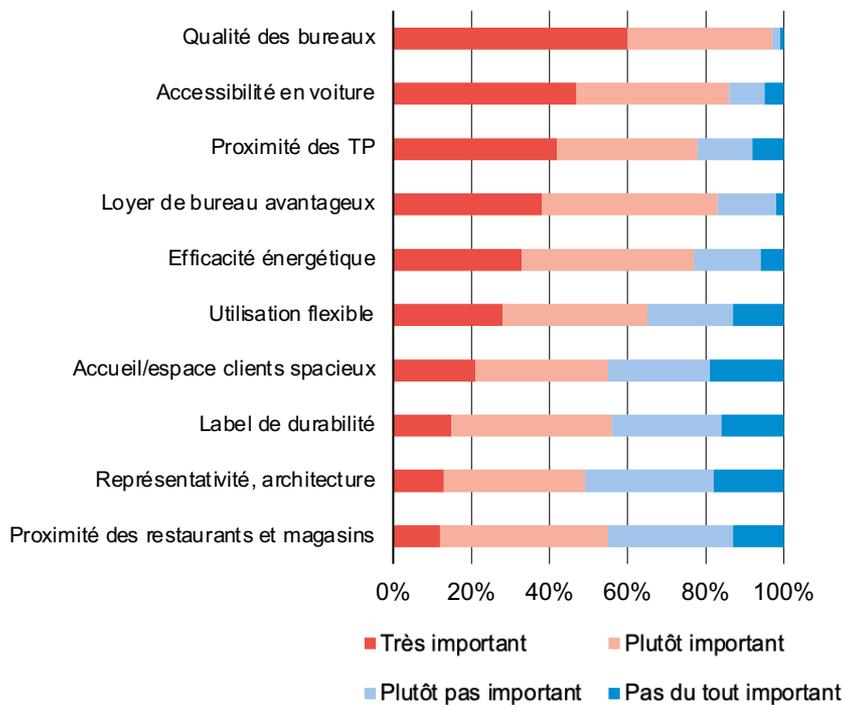
Les taux de télétravail dans les entreprises de bureaux suisses se stabilisent

Taux actuels et attendus de télétravail dans les entreprises de bureaux selon l'enquête «baromètre des bureaux» de Wüest Partner



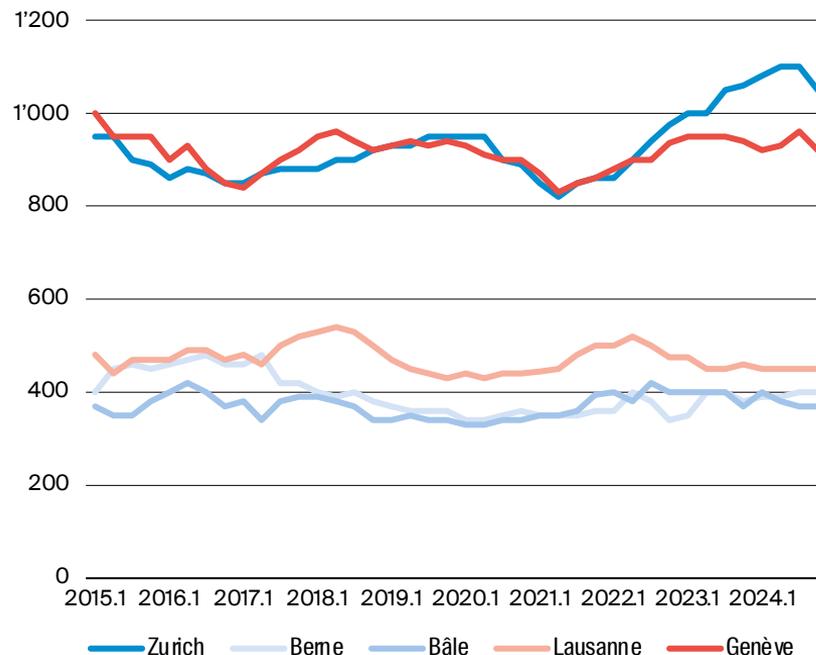
Surfaces de bureaux

Critères importants lors du choix de l'objet: la qualité des postes de travail au premier plan



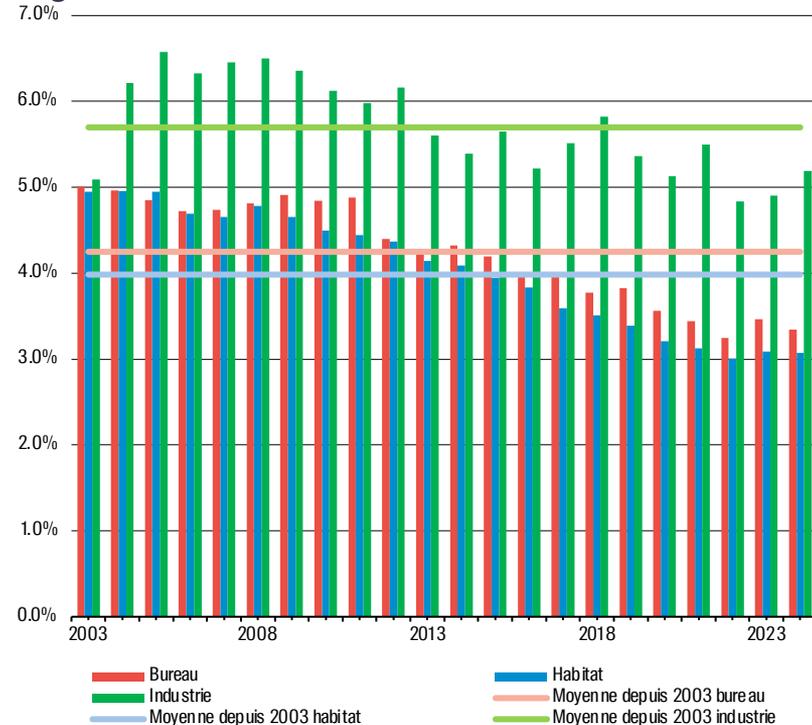
Les emplacements «prime» restent convoités

Loyers «prime» dans les grands centres



Rendements directs

Rendements directs attractants dans le segment commercial



- **Rendements directs (rendements du cash-flow) attractants:** les rendements directs des immeubles de bureaux s'élevaient en moyenne à 3,3% en 2024, contre 5,2% pour les immeubles industriels. Ces deux segments offrent ainsi des perspectives de revenus intéressantes, notamment en comparaison avec l'immobilier résidentiel.
- **Rendement directs stables:** les immeubles de bureaux et industriels ont enregistré des rendements directs très stables au fil des années, et généralement supérieurs à ceux des immeubles résidentiels. Cela renforce leur attrait pour les investissements à long terme.



Prévisions 2025 pour la Suisse

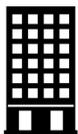
Prévisions de l'évolution des prix



Maison individuelle: **+3.8%**



Appartement en PPE: **+3.6%**



Immeubles résidentiels: **+2.5 – 3.5%**



Immeubles commerciaux: **stable**

Prévisions de l'évolution des loyers de l'offre



Logements locatifs: **+1.7%**



Surfaces de bureau: **-0.1%**



Surfaces de vente: **-1.0%**



Corinne Dubois

corinne.dubois@wuestpartner.com

Suisse | Allemagne | France | Portugal



info@wuestpartner.com



Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

Sources

Slide 2: BNS, OFL, OFS, SECO, Wüest Partner

Slide 3: Swiss Finance & Property, Wüest Partner

Slide 4: BNS, OFS, Wüest Partner

Slide 5: Infopro Digital Schweiz, OFS

Slide 6: Realmatch360, Wüest Partner

Slide 7: OFL/ZKB, Wüest Partner

Slide 8: OFS, Wüest Partner

Slide 9: Wüest Partner

Slide 10: MSCI, Wüest Partner

Slide 11: Wüest Partner



Groupe de placement «Immobilier Suisse»

Où en sommes-nous aujourd'hui et dans quelle mesure
sommes-nous préparés pour l'avenir

Chiffres clés au 1^{er} mai 2025

Valeur du portefeuille

1'451.4 millions CHF

Hausse de 7,2 % depuis le 30.06.2024 (1 354 millions CHF), portée par des acquisitions à fort rendement et des investissements ciblés dans le parc immobilier et les projets en développement.

Biens immobiliers

96 objets

Portefeuille largement diversifié à l'échelle de la Suisse, comprenant 95 immeubles de rendement et 1 projet de construction neuve.

Revenu locatif théorique annuel

55.4 millions CHF

Augmentation conforme à la stratégie des revenus locatifs théoriques des immeubles de rendement.

Résidentiel | Loyers théoriques

63 %

La part résidentielle (60 % au 30.06.2024) a pu être encore augmentée grâce à l'acquisition de biens immobiliers résidentiels.

Taux de vacance

3.9 %

La vacance concerne principalement des surfaces commerciales, représentant un potentiel de revenu futur qui sera progressivement exploité.

Nombre d'investisseurs

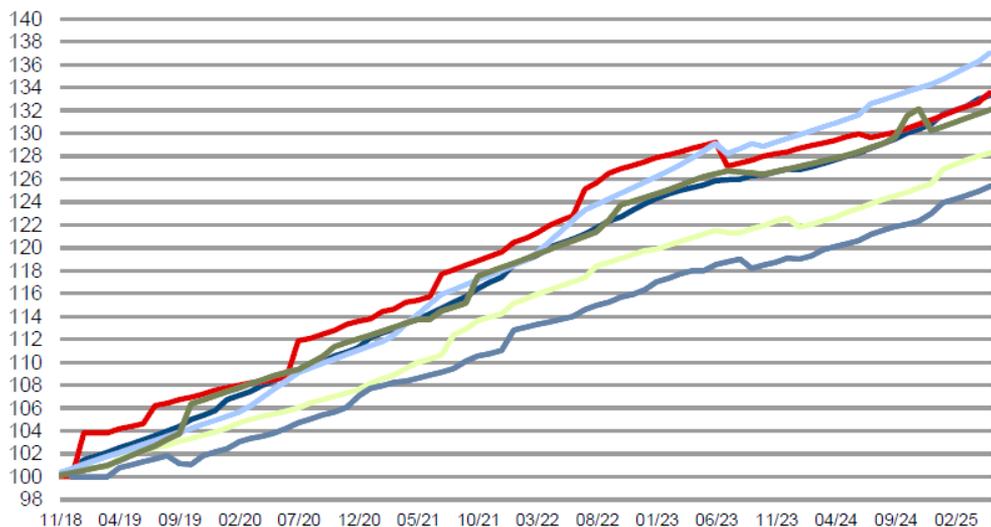
~ 140

Base d'investisseurs largement diversifiée, composée d'environ 140 institutions de prévoyance exonérées d'impôts.

Performance depuis le lancement au 30.04.2025

PERFORMANCE EN %

Dates au 30.04.2025 (Base: 100)



— 1291 AST Immobilien Schweiz — CSA Real Estate Switzerland Residential
— KGAST Immo-Index 1 — UBS AST Immobilien Schweiz
— Swiss Prime Anlagestiftung — SFP AST Swiss Real Estate

NOTES EXPLICATIVES

	YTD	3M	2024	3y p.a.	5y p.a.	depuis le début
1291 AST	1.54%	1.23%	2.23%	2.97%	4.24%	33.59%
KGAST	1.26%	1.01%	3.82%	3.47%	4.22%	32.44%

- **Performance** depuis le lancement de 33,59 % (au 30.04.2025)
- **Surperformance** continue par rapport à l'indice KGAST Immo
- **Rendement** moyen de placement de **4,24 %** par an au cours des cinq derniers exercices
- **Emplacements attractifs avec potentiel d'appréciation** (évaluation annuelle du portefeuille au 30.06.2025)
- **Sécurisation durable des revenus** grâce à des baux commerciaux de long terme
- **Durabilité économique solidement ancrée** dans l'ADN

Facteurs d'influence et tendances du portefeuille.

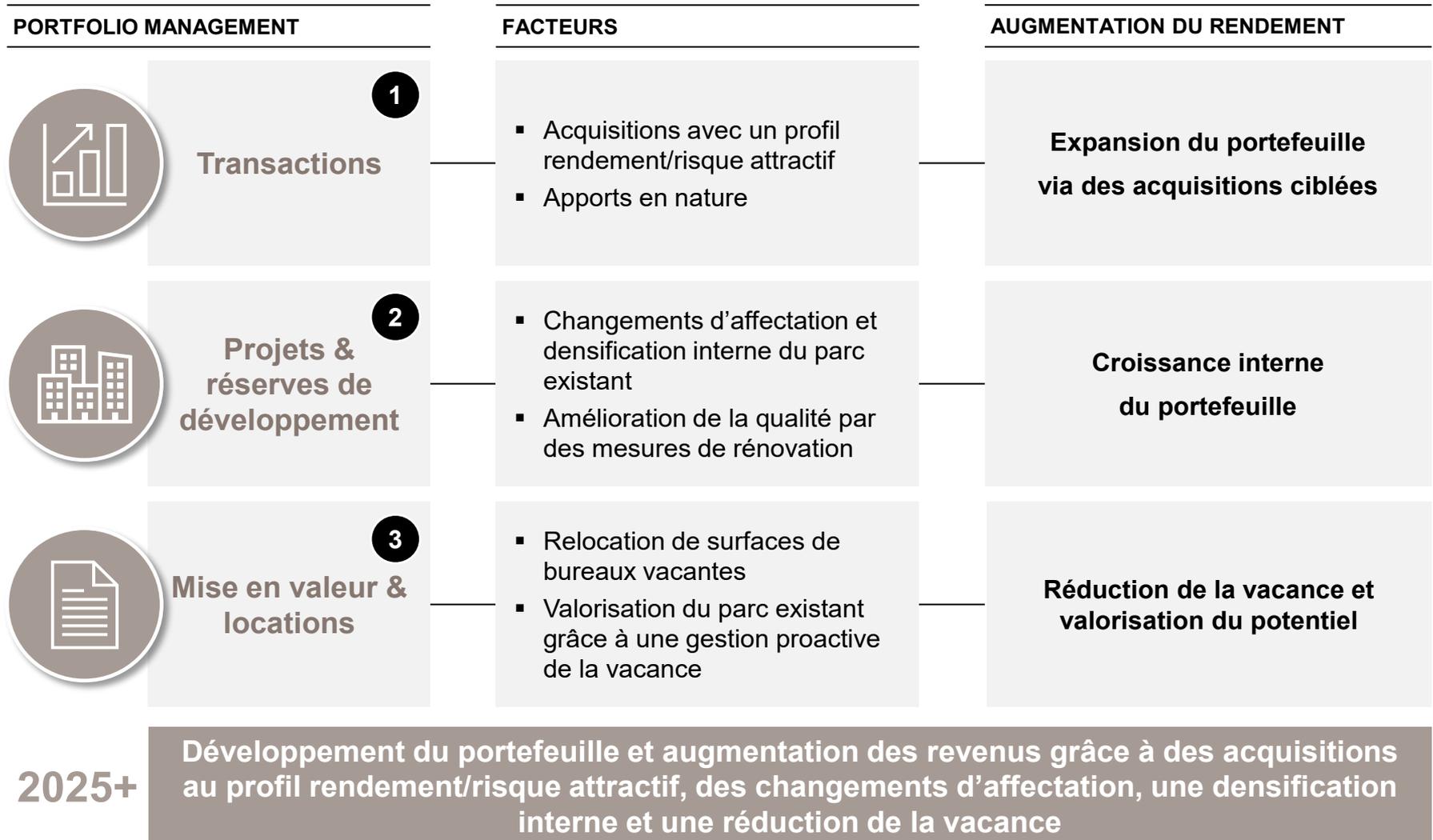
INFLUENCES	FACTEURS	TENDANCES
 Evaluation	<ul style="list-style-type: none">▪ Date de clôture de l'exercice▪ Hausse des taux d'intérêt▪ Inflation / Augmentation des investissements▪ Changement d'évaluateur	Hausse des valeurs immobilières (segment résidentiel) en raison de la baisse des taux d'intérêt. 
 Financement	<ul style="list-style-type: none">▪ Placement à court terme (duration)▪ Hausse des taux d'intérêt	Coûts d'emprunt plus bas en raison de la baisse des taux d'intérêt. 
 Entretien / Maintenance	<ul style="list-style-type: none">▪ Mise en œuvre de mesures d'entretien et de maintenance▪ Garantir et augmenter la qualité du bâti	Coûts d'entretien et de maintenance stables 

2025+ Optimisation continue de la performance par des mesures génératrices de revenus, des gains d'efficacité, des achats d'énergie centralisés, des acquisitions ciblées et une gestion optimisée de la dette.



**Créer de la valeur de manière ciblée |
Développement du portefeuille & durabilité**

Développement du portefeuille & augmentation des revenus



1 Expansion à rendement-risque attractif

Genève
Boulevard Carl-Vogt 16-18

Affectation	Logements
Acquisition	2025
Constructio/Rénoation	1964/2013
Logements	126 logements
Vente/Bureau	772 m ²
Volume investissement	48.3 Mio. CHF
Valeur de marché	53.5 Mio. CHF
Loyer théorique annuel	2.1 Mio. CHF

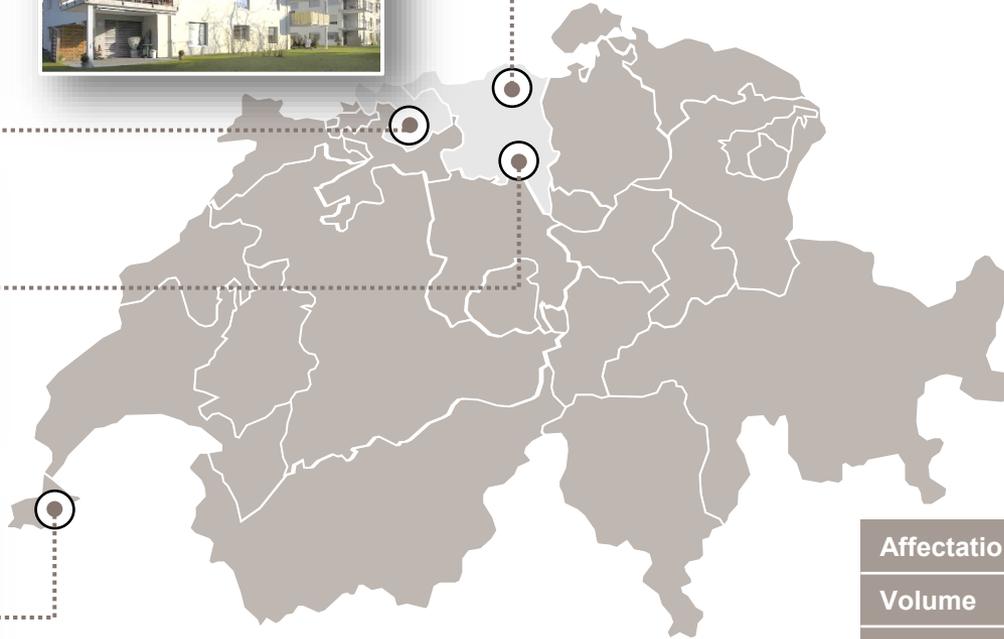
Potentiel de revenu et de revalorisation



Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

11 | Présentation aux investisseurs | 2^{ème} trim. 2025

1 Expansion à rendement-risque attractif



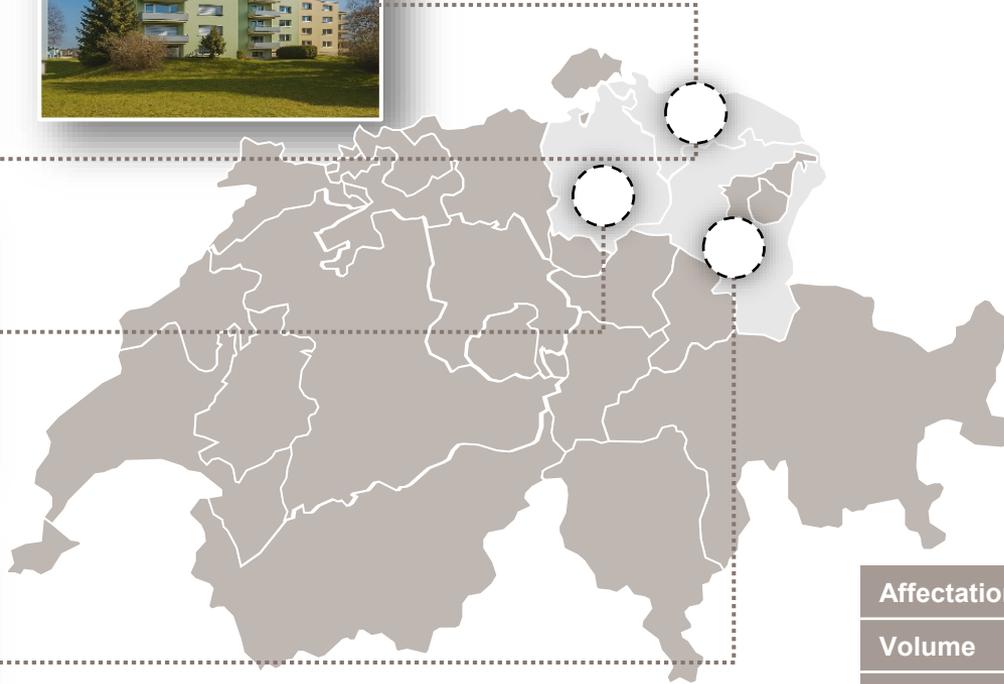
CLOSED

Affectation	Logements ¹⁾
Volume	88.0 Mio. CHF
Loyers nets	3.7 Mio. CHF
Rendement brute	4.2 %

Réalisation réussie d'acquisitions au profil rendement-risque attractif et aux rendements bruts supérieurs à la moyenne

¹⁾ Les biens à moins de 80% d'utilisation résidentielle sont calculés comme des biens à usage mixte. Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

1 Expansion à rendement-risque attractif



PIPELINE

Affectation	Logements ¹⁾
Volume	~ 147.0 Mio.CHF
Loyers nets	~ 5.5 Mio. CHF
Rendement brute	~ 3.7 %

Le développement du portefeuille s'effectue à l'échelle nationale selon la stratégie d'investissement, en mettant l'accent sur les immeubles résidentiels à rendement brut attractif

¹⁾ Les biens à moins de 80% d'utilisation résidentielle sont calculés comme des biens à usage mixte. Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

2 Projet en construction | Potentiel de revalorisation

Zürich
Wächter-Areal

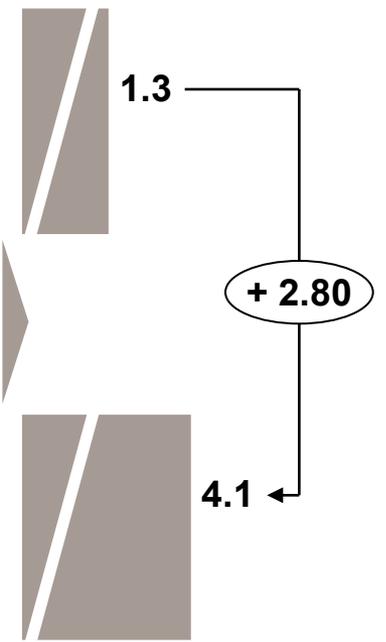
Affectation	Logements
Acquisition	2020
Réalisation	2024 - 2026
Nombres	40 logements
Volume investissement	55.1 Mio. CHF
Valeur de marché	75.6 Mio. CHF
Loyer th. annuel	~ 2.0 Mio. CHF

Potentiel de revenu et
de revalorisation

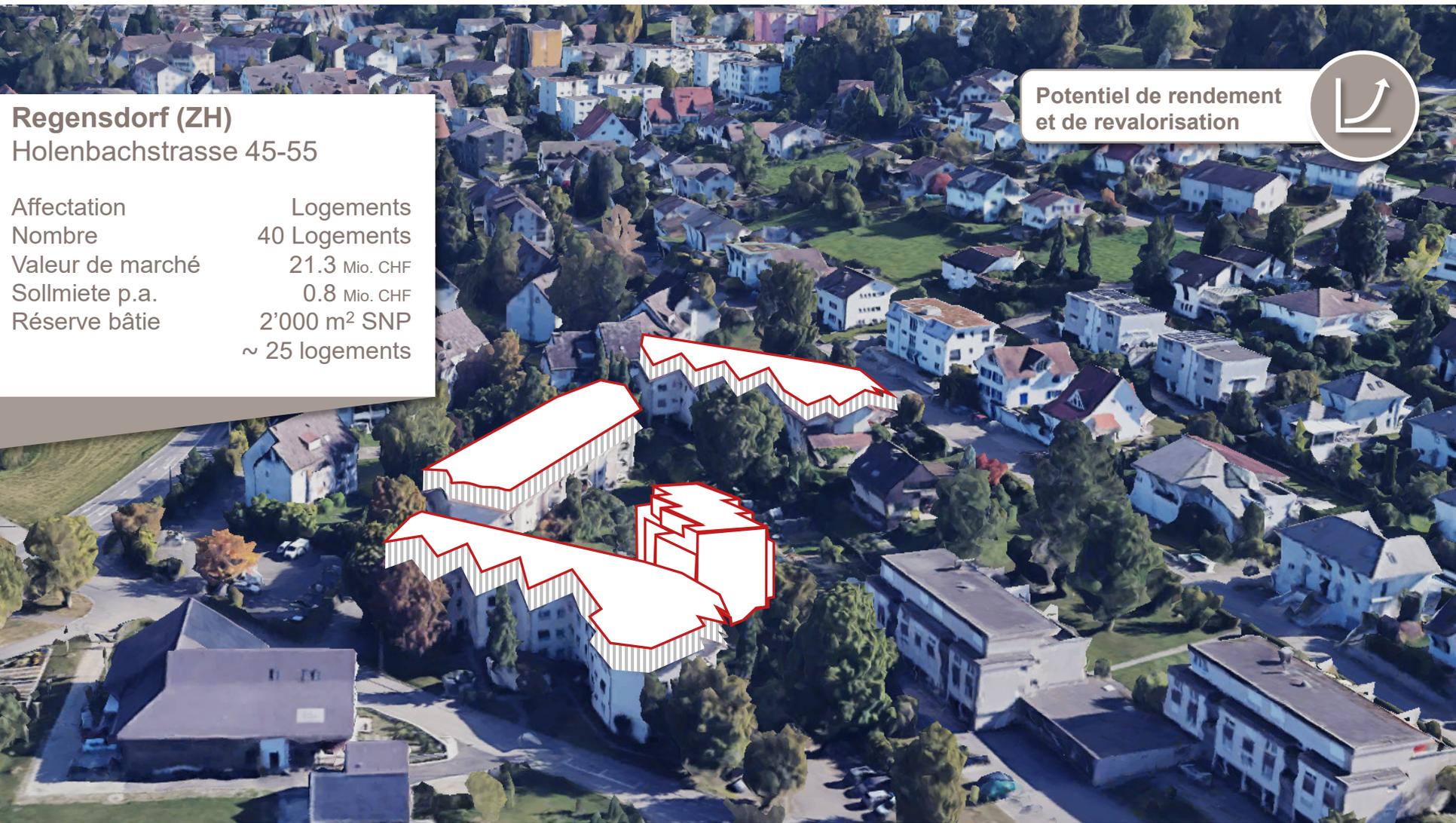


Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

14 | Présentation aux investisseurs | 2^{ème} trim. 2025

IMMEUBLES	PROJETS	PÉRIODE DE RÉALISATION	TOTAL
	Zürich Wächter-Areal <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densification par démolition-reconstruction ▪ Augmentation des revenus / de la valeur 	4 ^{ème} trim. 2023 au 4 ^{ème} trim. 2026	Investissements ~ 75.7 Mio. CHF  Loyer théorique annuel en Mio. CHF
	Bern Ostermundigenstr. 103 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisation du hall de Stockage ▪ Augmentation du revenu locatif 	4 ^{ème} trim. 2025 au 4 ^{ème} trim. 2026	
	Basel Steinenvorstadt 24 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaffectation en logements ▪ Garantie de revenus / augmentation de valeur 	4 ^{ème} trim. 2025 au 4 ^{ème} trim. 2026	
	Basel Spalenring 136/138 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaffectation (étages + combles, rénovation) ▪ hausse des revenus et de la valeur 	4 ^{ème} trim. 2025 au 4 ^{ème} trim. 2026	

2 Réserve de développement (Extrait) | 1/2



Potentiel de rendement
et de revalorisation



Regensdorf (ZH)
Holenbachstrasse 45-55

Affectation	Logements
Nombre	40 Logements
Valeur de marché	21.3 Mio. CHF
Sollmiete p.a.	0.8 Mio. CHF
Réserve bâtie	2'000 m ² SNP ~ 25 logements

2 Réserve de développement (Extrait) | 2/2



Affectation	Logements ¹⁾
Volume	20.9 Mio. CHF
Loyers nets	1.0 Mio. CHF
Rendement brute	4.8 %

Expansion par densification et reconstructions, avec création de valeur et revenus additionnels

¹⁾ Les biens à moins de 80% d'utilisation résidentielle sont calculés comme des biens à usage mixte; Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

3 Augmentation des revenus par la réduction de la vacance

Bureau	1'800 m ²
Statut	Loué
Revenu dès	1 ^{er} trim. 2026

Potentiel croissance du revenu
annuel locatif à 1.4 Mio. CHF



Logistique	6'750 m ²
Statut	LOI
Revenu dès	1 ^{er} trim. 2027

Bureau	3'800 m ²
Statut	LOI
Revenu dès	4 ^{ème} trim. 2026

Berne, OMU

Affectation	Commerciale
Surface locative	51'100 m ²
Valeur de marché	144.1 Mio. CHF
Loyers théorique annuel	6.3 Mio. CHF

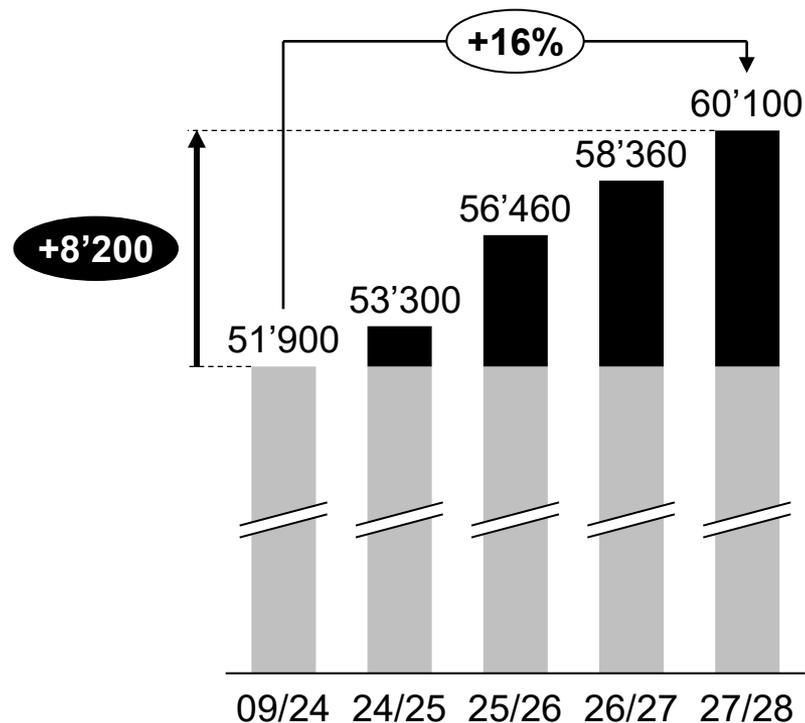
Expansion avec revenus locatifs additionnels

REVENUS CUMULÉS DES INVESTISSEMENTS (EN KCHF)

	Investissements (en CHF Mio.)	Revenus locatifs (en CHF Mio.)
1 Acquisitions (Conclues, adjudgées)	102.9	4.4
2 Projet en construction, planifications	75.7	2.8
3 Loyers, réduction de la vacance	0.4	1.0
+	179.0	8.2
Réserve et potentiel de développement ¹⁾	20.9	1.0

LOYER THÉORIQUE + REVENUS ADDITIONNELS (EN KCHF).

■ Loyers théoriques | Base 30.09.2024
 ■ Revenu locatif supplémentaires in KCHF



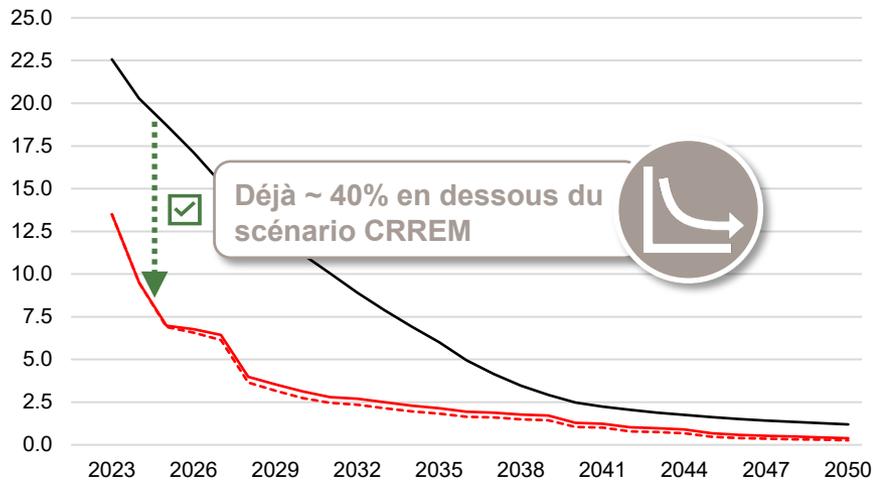
¹⁾ Affoltern am Albis pas pris en compte | Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

Développement durable dans l'ADN

SCÉNARIOS ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre (CRREM 1.5)

selon SIA in kg/CO₂e/m²EBF/ans



- Scénario 1 : plan Capex sur 10 ans + rénovations des éléments de construction en fin de vie
- - - Scénario 2 : Scénario 2 + achat d'électricité verte (pour l'électricité générale) + installation PV
- trajectoire de réduction des émissions de CO₂ selon le scénario CRREM 1,5 comme valeur de comparaison

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN DÉTAIL

- Mettre en œuvre la **stratégie de durabilité** en mettant l'accent sur le **zéro net d'ici 2050**
- Mise en œuvre de **l'intégration ESG** sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur, en particulier le « **modèle des 3 piliers** » :

1 Label et certificats

- Tous nos immeubles existants sont évalués à l'aide du **label suisse SSREI**.

2 Efficacité énergétique et réduction du CO₂

- Contrôle de l'énergie et optimisations de l'exploitation
- Rénovations selon plan d'investissement
- Développement des énergies renouvelables

3 Benchmarking & Reporting

- Participation au **GRESB** et à l'**UN-PRI**
- **Reporting ESG** selon les normes nationales et internationales





Exigences et besoins d'action en matière de durabilité des placements immobiliers

Exigences réglementaires croissantes | Préserver la valeur

Facteurs d'influence sur les portefeuilles immobiliers suisses

- A** **Influence réglementaire**
- Stratégie climatique « Zéro émission nette 2050 »
 - Lois cantonales sur l'énergie
(p. ex. interdiction chauffage mazout, énergies renouvelables, etc.)
 - Prescriptions cantonales énergétique (MoPEC)
(exigences de construction énergétique)

- B** **Engagement volontaire des caisses de pension suisses (ASIP)**
- Obligation fiduciaire:
- Intégration ESG dans les décisions d'investissement
 - Due diligence ESG des gestionnaires d'actifs
 - Utilisation d'indices ESG dans les investissements

- C** **Pression sociétale croissante**
- Attentes en matière de développement durable
 - Exigence de transparence et de comparabilité des rapports
 - Davantage de divulgation sur l'intégration ESG
(cf. étude Alliance climatique suisse révélant des besoins d'action)

3 options pour les institutions de prévoyance suisses



1291
Die Schweizer Anlagestiftung

IMMOBILIER SUISSE

- Émissions de CO₂ inférieures par rapport à la référence REIDA
- Stratégie de durabilité globale
- Zéro émission d'ici 2050

1291
Die Schweizer Anlagestiftung

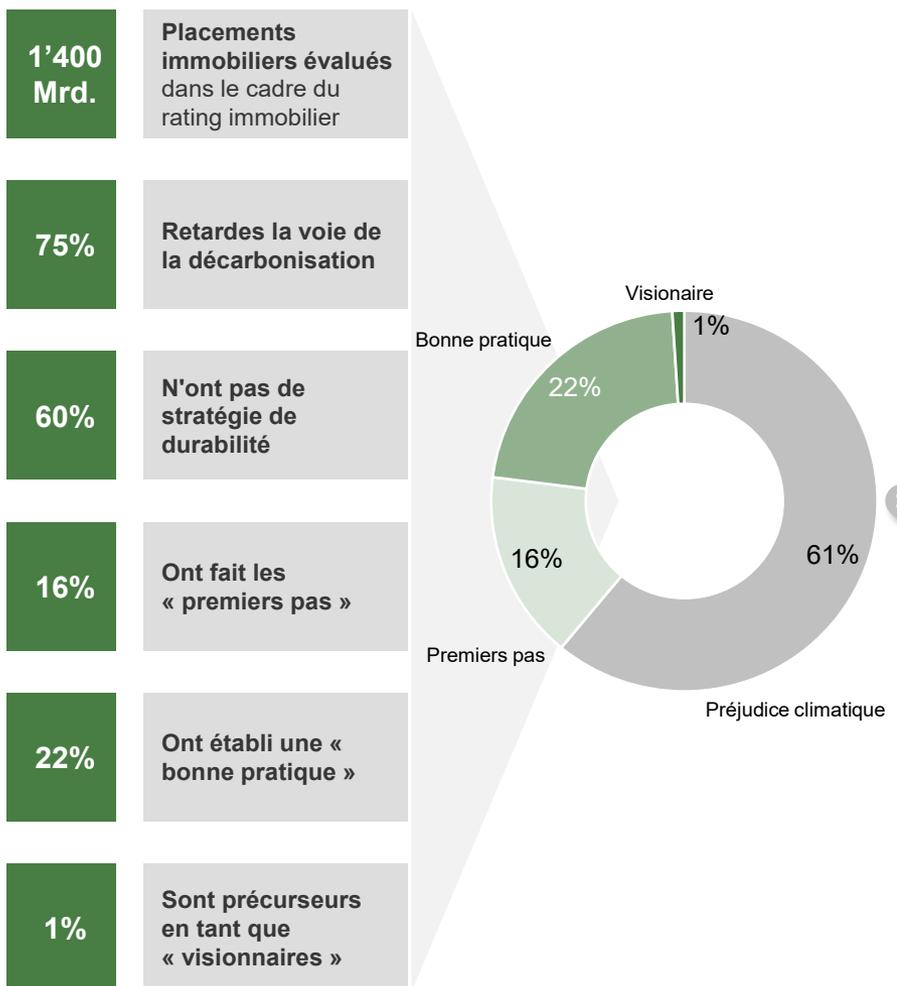
PROJETS IMMOBILIERS DURABLES SUISSE

- Climatiquement neutre de facto ¹⁾
- Stratégie de durabilité globale
- Zéro émission d'ici 2030

¹⁾ Concernant les scopes 1 et 2, y compris la décarbonation de l'électricité | Source: 1291 La Fondation de Placement Suisse

Besoins d'action | Durabilité & compatibilité climatique

Rating immobilier – Résultats clés (Alliance climatique suisse)



Investir dans «Projets immobiliers durables Suisse» offre

- **Label « Bonne pratique » obtenu** – En bonne voie pour être reconnu comme « Visionnaire » dans le rating immobilier
- **Stratégie dédiée au développement durable**
- **Neutralité carbone 2030 via investissements ciblés dans des constructions neuves à faible impact ou bâtiment ESG avec stratégie de requalification ESG planifiée à l'acquisition.**
- **Optimisation des ressources et réduction de l'énergie grise grâce à une approche anticipative et durable.**
- **Alignement établi sur les Objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU**
- **Reporting environnemental transparent selon REIDA**
- **Optimisation continue de l'exploitation visant une meilleure efficacité énergétique, la réduction des émissions de CO₂ et le développement des énergies renouvelables (p. ex. photovoltaïque, mobilité électrique).**
- **Accompagnement par des experts immobiliers ESG reconnus pour la mise en œuvre des exigences ESG des caisses de pension suisses (ASIP)**



Déploiement du groupe de placement « Immobilier durable Suisse »

Développement durable dans l'ADN



Investissements en Suisse dans des projets de construction durables avec une excellente qualité d'emplacement et d'objet



Durabilité : objectif Net Zéro (court/moyen terme), KPI REIDA, certification SNBS, participation GRESB



Focalisation sur le logement avec >60%



Orientation des investissements: Moyennes / Grandes agglomérations suisses ainsi que leurs agglomérations immédiates (toute la Suisse)



«Stratégie «**Develop-and-Hold**» comme base pour une extension graduelle du portefeuille



Une base d'investisseurs largement diversifiée, avec plus de dix caisses de pension et d'autres entités relevant du 2e pilier.



Une nouvelle levée de fonds est en cours de planification [**CHF 25 millions**]

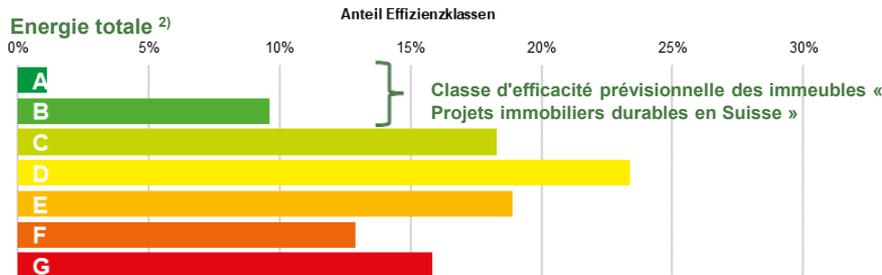
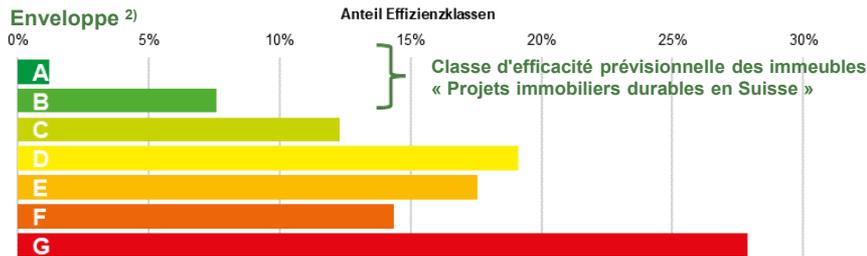
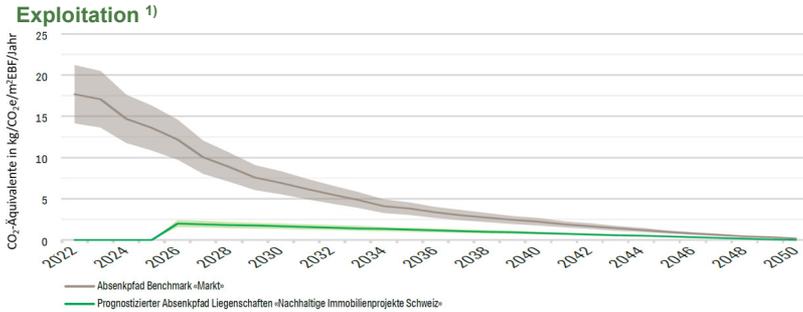


Portefeuille initial composé de deux projets de construction ou de développement, pour une valeur de marché attendue de **CHF 193 millions** à l'issue des travaux



Publication **mensuelle de la VNI**; valeurs thésaurisées

RATING DE DURABILITÉ IMMEUBLES



DEVELOPPEMENT DURABLE EN DÉTAIL

CO₂ – Réduction et trajectoire d'abaissement : à leur achèvement, les projets immobiliers respecteront les normes de construction les plus récentes, ce qui les placera parmi les plus faibles émetteurs de CO₂ en Suisse

Efficacité énergétique (bâtiment et énergie globale) : d'après le CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments), les projets neufs atteignent généralement les classes A ou B, alors qu'environ 10 % seulement du parc immobilier existant en Suisse répond à ces standards.

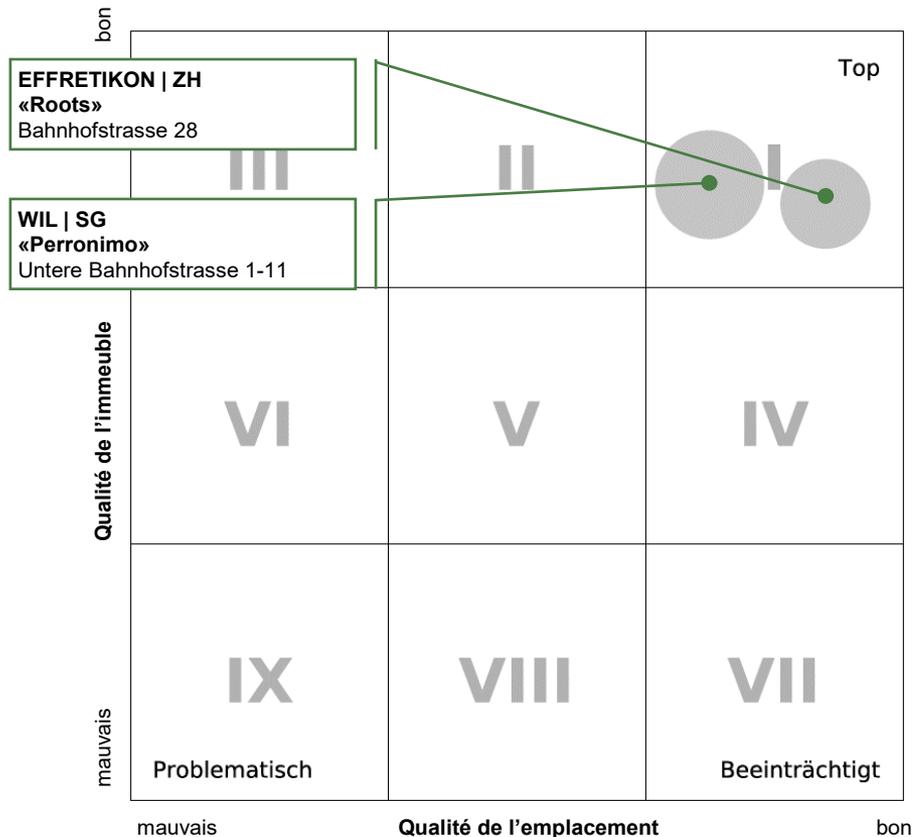
Commercialisation : les bâtiments à haute efficacité énergétique et certifiés durables génèrent en règle générale une **plus-value notable en matière de location** (vacance réduite, loyers plus élevés), ainsi que des **avantages lors de leur revente**

¹⁾ Sur la base d'env. 1'700 biens immobiliers ; Scope 1+2+3, Wüest Partner AG, 2023; ²⁾ Évaluation des certificats CECB (env. 40'000 biens immobiliers); Wüest Partner AG, 2022

Emplacements et qualité des biens : notation optimale

MATRICE DU MARCHÉ

Actifs immobiliers de tout premier ordre



ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

- Selon la matrice de marché établie par Wüest Partner pour le portefeuille initial du nouveau groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse », deux projets sont positionnés dans le segment des « biens immobiliers d'exception » (voir matrice)
- **Notation globale : 4,1** – avec des scores de 4,2 pour la qualité des biens et des emplacements, et 4,0 pour l'attractivité du marché

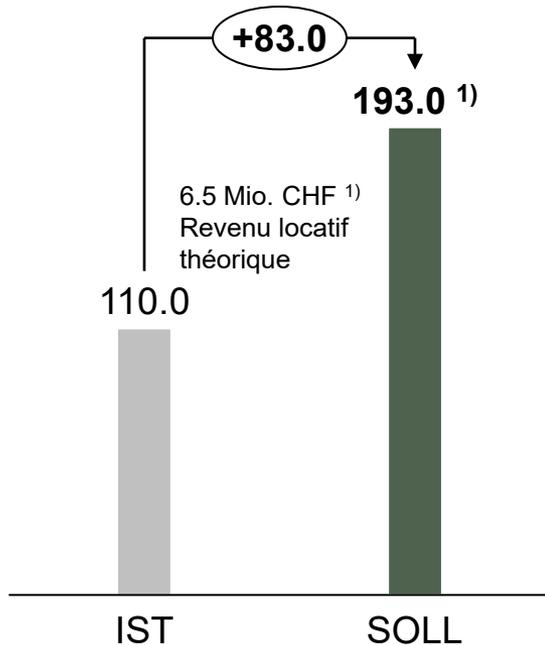
Profil de qualité

Indicateurs d'excellence

	Pondération	Evaluation
Total		4.1
Macro-situation	40	4.2
Micro-situation	60	4.2
Utilité	35	3.6
Norme	35	4.0
État	30	5.0
Attractivité sur le marché	20	4.0

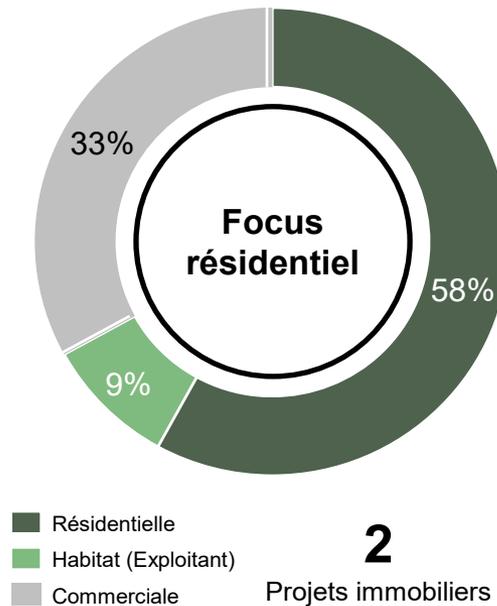
Valeur de marché | Affectations | Situation

VALEUR MARCHANDE DU PORTFOLIO (EN MILLIONS CHF)



Augmentation continue de
la valeur vénale ¹⁾

MIXITÉ DES AFFECTATIONS À LA LIVRAISON



Augmentation constante
de la part résidentielle à >
60%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Développement de la
diversification
géographique ²⁾

1) Valeur de marché escomptée | Revenu locatif théorique p.a. après achèvement; 2) sur la base de la valeur de marché attendue à la date d'achèvement



«Perronimo» | Wil (SG)
Immeuble d'habitation et de bureaux
Livraison 1^{er} Trim. 2026
Volume d'investissement 89.0 millions CHF
Loyer théorique p.a. 3.2 millions CHF
Habitations 107 appartements / 7'277 m²
Bureaux 3'612 m²
Commerces 309 m²

«Roots» | Effretikon (ZH)

Immeuble d'habitation et de bureaux

Démarrage des travaux 2^{ème} Trim. 2025

Livraison 4^{ème} Trim. 2028

Volume d'investissement 95.0 millions CHF

Loyer théorique p.a. 3.2 millions CHF

Habitations 98 appartements / 6'786 m²

Bureaux 2'835 m²

Commerces / restaurant 377 m²



Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

30 | Présentation aux investisseurs | 2^{ème} trim. 2025

Résumé & perspectives

IMMOBILIER SUISSE



PROJETS IMMOBILIERS DURABLES EN SUISSE



FINANCES	<ul style="list-style-type: none">▪ Augmentation des loyers théoriques▪ Réduction des coûts de financement externe	<ul style="list-style-type: none">▪ Entrée en phase de rendement Objectif de rendement cible : 5 %
TRANSACTION	<ul style="list-style-type: none">▪ Expansion par des acquisitions orientées rendement Apports en nature▪ Densification et redéveloppements	<ul style="list-style-type: none">▪ Achèvement de projets Constitution du portefeuille▪ Pipeline de projets pour la diversification
PERFORMANCE	<ul style="list-style-type: none">▪ Potentiels de rendement et de valorisation▪ Réduction significative des vacances locatives (OMU)	<ul style="list-style-type: none">▪ Première location « Perronimo » à Wil▪ Gains de valorisation réalisés / futurs & potentiel d'appréciation
STRATEGIE	<ul style="list-style-type: none">▪ Focus sur les biens résidentiels env. 65 %▪ Continuité et renforcement des distributions	<ul style="list-style-type: none">▪ Expansion du portefeuille via nouveaux projets / value add▪ Focus sur les biens résidentiels > 60 %
DURABILITÉ	<ul style="list-style-type: none">▪ Mise en œuvre de la stratégie durable Trajectoire de réduction▪ Hausse des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none">▪ « Le portefeuille immobilier le plus durable de Suisse » – Pérenniser la performance▪ Certification des bâtiments

Calendrier de l'augmentation de capital 2025

30. Mai 2025 (Vendredi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Dernier jour avec droits de souscription (date <i>cum-rights</i>)
02. Juin 2025 (Lundi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Détachement des droits de souscription (date <i>ex-rights</i>)▪ Début de la période de souscription
03. Juin 2025 (Mardi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Date de référence pour l'inscription des droits par SIX SIS SA (« SIS »)
04. Juin 2025 (Mercredi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Livraison des droits de souscription par la SIS
18. Juin 2025 (Mercredi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Date de participation garantie
19. Juin 2025 (Jeudi)	<ul style="list-style-type: none">▪ 18h00 (CET) – Date limite <i>Buyer Protection Deadline</i>
20. Juin 2025 (Vendredi)	<ul style="list-style-type: none">▪ 12h00 (CET) – Fin de la période de souscription pour les détenteurs actuels de droits▪ 14h00 (CET) – Fin du délai de soumission des rapports finaux à SIX SIS SA
23. Juin 2025 (Lundi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Attribution et annonce du nombre de droits à émettre
25. Juin 2025 (Mercredi)	<ul style="list-style-type: none">▪ Livraison des nouveaux droits contre paiement du prix de souscription via SIS

Nous répondons volontiers à vos questions

Q&A

En savoir plus sur la fondation de placement **1291 La Fondation de Placement Suisse** rendez-vous sur www.1291ast.ch

Remarque importante:

Cette présentation est uniquement mise à votre disposition à des fins d'information sur «La fondation de placement suisse 1291» (ci-après dénommée simplement «1291 FP»). Elle a pour seul objectif la synthèse générale des prestations et des produits de 1291 FP et ne doit en aucun cas faire la publicité et/ou prodiguer des conseils de quelque nature que ce soit et/ou être considérée comme une offre ou une demande d'investissement. 1291 AST ne donne aucune garantie et/ou n'assume aucune responsabilité quant au contenu de la présentation, y compris le contenu de tiers. Les informations contenues dans cette présentation peuvent être modifiées à tout moment et 1291 AST n'est pas tenue de notifier de telles modifications. 1291 AST n'assume aucune responsabilité et/ou ne peut être tenue responsable de dommages consécutifs directs ou indirects, y compris les pertes de bénéfices, les coûts, les réclamations ou les dépenses, entre autres. Les descriptions dans cette présentation ne constituent pas une garantie que certains services et/ou produits sont disponibles et que les attentes de rendement présentées peuvent être atteintes/réalisées.

Le contenu de la présentation n'offre aucune garantie quant à l'obtention de résultats spécifiques avec des services et/ou des produits. Avant d'opter pour des services et/ou des produits de 1291 AST, le destinataire de cette présentation devrait prendre contact avec ses propres conseillers indépendants afin de pouvoir examiner et évaluer objectivement les risques et les conséquences qui y sont liés. Cette présentation a été élaborée sans tenir compte des objectifs de placement spécifiques, de la situation financière et des besoins de certaines personnes. 1291 La Fondation de Placement Suisse ne se prononce pas sur les questions juridiques, comptables, réglementaires ou fiscales.

Seul le droit suisse est applicable. Le for exclusif est Zurich.