

Zurich, 24 août 2026

1291 La Fondation de Placement Suisse affiche un excellent résultat d'exploitation et poursuit l'élargissement de son portefeuille au cours de l'exercice 2025/2026

- Nouvelle forte croissance des deux portefeuilles immobiliers ; les actifs immobiliers de la Fondation de placement ont augmenté de 11 % à CHF 1.8 milliard
- **Groupe de placement « Immobilier Suisse »** Acquisition de dix immeubles résidentiels et d'un immeuble à usage mixte ; la part résidentielle a encore augmenté de 2.1 points de pourcentage pour atteindre 65.8% ; augmentation des revenus locatifs théoriques des immeubles du portefeuille de 9% pour atteindre CHF 60.8 millions au 30 juin 2026 ; le projet de reconstruction « Wächter-Areal » à Zurich-Seefeld se déroule comme prévu, l'achèvement étant prévu au 4e trimestre 2026
- Nouvelle augmentation substantielle du produit net de l'exercice, de 21% à CHF 36.6 millions
- Un rendement attractif de 4.73% pour l'exercice 2025/2026
- Une distribution stable de CHF 3.00 par part pour le groupe de placement « Immobilier Suisse » sera proposée à l'assemblée des investisseurs du 16 septembre 2026
- **Groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse »** Le site « Perronimo » à Wil/SG est achevé et devrait être entièrement loué à partir d'octobre 2026, avec des revenus locatifs théoriques prévues d'environ CHF 3.3 millions par an ; le projet de construction neuve à Effretikon/ZH est en cours de réalisation et un premier bail a été conclu avec un locataire de référence
- Augmentation de la valeur de marché des deux actifs de ce groupe de placement de 11% pour atteindre CHF 128.1 millions au 30 juin 2026

1291 La Fondation de Placement Suisse (« 1291 ») a de nouveau enregistré un très bon résultat d'exploitation au cours de l'exercice 2025/2026 et a poursuivi avec succès le développement de ses deux groupes de placement. Le groupe de placement « Immobilier Suisse » a généré un rendement attractif de 4.73%. Dans le groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse », le projet de construction Perronimo à Wil/SG, désormais achevé, devrait être entièrement loué dès octobre 2026, tandis que la phase de réalisation du projet Effretikon/ZH progresse.

Groupe de placement « Immobilier Suisse »

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2025/2026, la fondation de placement a réalisé deux augmentations de capital particulièrement fructueuses, pour un montant total de CHF 201 millions, et a poursuivi l'élargissement de son portefeuille. Au total, dix immeubles résidentiels et un immeuble à usage mixte ont été acquis au cours de la période sous revue dans les cantons AG, LU, SZ, SO, TG, VD et ZG. La valeur de marché du portefeuille immobilier a de nouveau augmenté de 11% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 1 675.3 millions (30.06.2025 : CHF 1 503.0 millions). Le portefeuille, très étendu et bien diversifié sur le plan régional, comprend désormais un total de 108 biens immobiliers. Répartition par région et par valeur de marché : Suisse du Nord-Ouest (29.8%), Zurich (22.4%), Lac Léman (17.4%), Berne (11.3%), Suisse orientale (10.4%), Suisse centrale (6.5%) et Suisse méridionale (2.2%).

Les revenus locatifs théoriques des biens immobiliers du portefeuille (hors projet du site Wächter) ont augmenté de 9% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 60.8 millions (2024/2025 : CHF 55.7 millions). Le taux de résidentiel du portefeuille a de nouveau augmenté, principalement grâce aux nouveaux biens immobiliers résidentiels acquis, pour atteindre 65.8%, soit une augmentation totale de 2.1 points de pourcentage. Le taux de vacance a pu être ramené à 3.4% grâce aux acquisitions de portefeuille et à des activités de location fructueuses (30.06.2025 : 4.1%).

Résultat

Les revenus locatifs nets ont augmenté de 9% au cours de l'exercice sous revue, pour atteindre CHF 55.4 millions (2024/2025 : CHF 50.7 millions). Le produit net de l'exercice comptable 2025/2026 a progressé de 21%, s'établissant à CHF 36.6 millions (2024/2025 : CHF 30.2 millions). Cette nouvelle amélioration significative du résultat s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs (CHF +4.7 millions) et par la baisse des charges d'intérêts hypothécaires, due à la baisse des taux d'intérêt et au renforcement de la base de capital grâce aux augmentations de capital (CHF -1.8 million). Au total, le coefficient d'endettement a été ramené à 14.08% pour l'exercice sous revue (2024/2025 : 20.26%), ce qui permet une poursuite de la croissance axée sur le rendement.

L'évaluation du portefeuille immobilier réalisée par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a donné lieu à un gain en capital non réalisés de CHF 31.8 millions sur les biens immobiliers (2024/2025 : CHF 35.6 millions). Par rapport à la valeur totale du portefeuille, la réévaluation de celui-ci correspond à une plus-value de 1.9%. Le résultat total de l'exercice s'est élevé à CHF 63.0 millions (2024/2025 : CHF 65.6 millions).

La fortune nette du groupe de placement « Immobilier Suisse » a augmenté de 19% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 1 427.8 millions (30.06.2025 : CHF 1 196.6 millions). La valeur d'inventaire par part s'élève, avant distribution, à CHF 124.28 (30.06.2025 : CHF 121.67). Pour l'exercice 2025/2026, le rendement des placements s'élève à un taux attractif de 4.73%, compte tenu de la distribution de CHF 3.00 par part effectuée en septembre 2025.

Fort de ce résultat annuel à nouveau très satisfaisant, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des investisseurs du 16 septembre 2026 de maintenir une distribution de CHF 3.00 par part pour le groupe de placement « Immobilier Suisse ». Les investisseurs auront à nouveau le choix entre une distribution en espèces ou un réinvestissement par l'attribution de nouvelles parts. Le taux de distribution s'élève à 94.24%, avec un rendement de distribution de 2.41%. La date ex-distribution est fixée au 18 septembre 2026, la date de paiement étant le 14 octobre 2026.

Groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse »

Après environ quatre ans de travaux, le complexe « Perronimo » à Wil/SG a été achevé et commercialisé avec succès au cours de l'exercice 2025/2026. L'ensemble des surfaces résidentielles, de bureaux et de restauration est déjà loué ; une lettre d'intention relative à un bail à long terme a en outre été signée pour les deux dernières surfaces commerciales disponibles. Le bien immobilier devrait ainsi être entièrement loué à partir d'octobre 2026 et générer par la suite des revenus locatifs théoriques d'environ de CHF 3.3 millions par an. La valeur de marché du bien immobilier s'élevait à CHF 92.2 millions au 30 juin 2026. Le nouveau bâtiment a été certifié avec succès selon la norme SNBS-Areal.

Le deuxième projet de construction à Effretikon/ZH est en cours de réalisation. Le plan d'aménagement est entré en vigueur le 16 juillet 2025. Le permis de construire pour le bâtiment est attendu au 3e trimestre 2026. L'élimination des matériaux de construction contaminés et le démantèlement sont terminés ; les travaux préparatoires pour la construction du bâtiment sont en cours. L'achèvement de cet immeuble est prévu pour le 2e trimestre 2029. Un contrat de location a déjà été conclu avec un locataire de référence. Le projet de construction neuve a obtenu la pré-certification SNBS Or et est évalué à CHF 35.9 millions au 30 juin 2026, conformément à l'avancement du projet.

Les revenus de l'exercice comptable ont reflété les différentes phases de construction des deux biens immobiliers, avec les premiers revenus locatifs partiels provenant du site Perronimo au cours de l'exercice 2025/2026. Le résultat net du groupe de placement s'est élevé à CHF 0.1 million (2024/2025 : CHF -0.7 million) ; le résultat total de l'exercice, y compris des gains en capital non réalisés, s'est établi à CHF 0.7 million (2024/2025 : CHF -0.7 million). Au 30 juin 2026, la fortune nette s'élevait à CHF 95.2 millions (30.06.2025 : CHF 76.5 millions). Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de 2026 de réinvestir à nouveau la fortune nette générée au cours de la période sous revue.

Durabilité

Au cours de l'exercice 2025/2026, la fondation 1291 a continué à faire progresser l'orientation durable de son portefeuille. Parmi les étapes franchies figure le maintien d'un taux de certification de 100% selon la norme ESG suisse « Swiss Sustainable Real Estate Index » (SSREI). La performance énergétique du portefeuille a encore été



Die Schweizer Anlagestiftung

améliorée grâce à des optimisations opérationnelles. La mise en œuvre réussie des initiatives de développement durable se reflète également dans les résultats du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Au cours de l'exercice 2025/2026, la 1291 a encore nettement amélioré son score et figure désormais parmi les principales fondations d'investissement de Suisse, avec 4 étoiles GRESB sur 5 et un score GRESB de 89/100.

Le rapport de gestion 2025/2026 et le rapport de durabilité (les deux en Allemand) ainsi qu'un rapport succinct de l'exercice (en Français) peuvent être consultés sur le site internet de 1291 :

www.1291ast.ch/fr/fondation-de-placement/download-center

Interlocuteur

Dieter Marmet

Directeur général

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zurich

T : +41 44 218 1291

info@1291ast.ch

www.1291ast.ch

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

www.1291ast.ch

1291 Die Schweizer Anlagestiftung (1291 La Fondation de Placement Suisse) est une fondation de placement de droit suisse. Le groupe de placement « Immobilier Suisse » investit sur tout le territoire Suisse dans des biens immobiliers soigneusement sélectionnés à usage résidentielle ou commerciale, de bureaux, de services, de vente ou de commerces, même si la priorité étant clairement mis sur l'usage résidentiel avec une allocation cible d'au moins 60%. Le groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse », concentre ses investissements sur la constitution et l'extension d'un portefeuille immobilier diversifié et durable de projets de construction et de développement de projets avec une part d'habitation d'au moins 60% également. Tous les biens immobiliers du portefeuille doivent répondre à des exigences essentielles en matière de durabilité et apporter ainsi une contribution ESG à long terme. La fondation de placement est représentée au sein de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) et est surveillée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la loi fédérale sur les services financiers (FIDLEG) ou de l'ordonnance sur les fondations de placement (ASV). Il ne constitue pas une offre ou une recommandation de souscription ou de vente d'instruments financiers ou services, mais est destiné uniquement à des fins d'information. Ce communiqué de presse peut contenir des déclarations prospectives qui sont soumises à des incertitudes et à des risques et qui peuvent changer. Le lecteur doit donc être conscient que ces déclarations peuvent différer des événements réels futurs. Veuillez noter que la performance historique ne constitue pas un indicateur de la performance actuelle ou future. Toutes les déclarations prospectives sont fondées sur les données dont disposait la 1291 La Fondation de Placement Suisse au moment de la préparation de ce communiqué de presse. 1291 La Fondation de Placement Suisse n'est pas tenue de mettre à jour des déclarations prospectives contenues dans ce présent communiqué de presse à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Les décisions d'achat ou de souscription de nouveaux parts dans les groupes de placement de la 1291 Fondation de Placement Suisse devraient être prises exclusivement sur la base des prospectus pertinents des groupes de placement (en Allemand), qui peuvent être obtenus gratuitement auprès de la fondation de placement.

Ce communiqué de presse est destiné uniquement au territoire suisse.