



Rapport succinct 2025/2026

au 30 Juin 2026

Contenu

Rapport du président et de la direction	3
Groupe de placement Immobilier Suisse	7
Chiffres clés du portefeuille	8
Extrait du portefeuille	10
Bilan	11
Compte de résultat	12
Groupe de placement Projects immobiliers durables Suisse	14
Chiffres clés du portefeuille	15
Portefeuille	17
Bilan	18
Compte de résultat	19
Informations sur la fondation	20

Rapport

du président et de la direction

Pour 1291 La Fondation de placement Suisse, l'exercice 2025/2026 a marqué d'importants progrès opérationnels et stratégiques : avec l'acquisition de 11 nouveaux biens immobiliers présentant environ 95 % de surface résidentielle au total, la part résidentielle du groupe de placement Immobilier Suisse est passée à 65,8 %. L'achèvement du projet de construction « Perronimo » a permis, pour la première fois au sein du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse, de transformer un projet de développement en un immeuble générant des revenus. Il a en outre été possible de conclure des financements externes assortis de durées nettement plus longues et d'un faible taux d'intérêt moyen. La fortune totale de la fondation de placement a atteint CHF 1,86 milliard au cours de l'exercice écoulé. Cette évolution s'inscrit dans la droite ligne de notre stratégie, axée sur la qualité de l'habitat, la durabilité et la stabilité financière.

La Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à un niveau bas au cours de l'exercice. Dans un contexte de faible inflation et d'incertitudes liées à la politique commerciale mondiale, le taux directeur est resté à 0 %. Parallèlement, la forte demande de logements ne faiblit pas, alors que l'activité de construction, bien qu'en hausse dans l'ensemble de la Suisse, reste à un niveau historiquement bas. Le marché immobilier résidentiel suisse se caractérise par une offre limitée, une baisse des taux de vacance et une hausse des loyers proposés. La fondation de placement tire parti de cet environnement favorable grâce à son positionnement axé sur les immeubles résidentiels.

Au cours de l'exercice écoulé, notre fondation de placement a appliqué systématiquement sa stratégie immobilière résidentielle. L'acquisition de 11 biens immobiliers – dont la part résidentielle dépasse 95 % – a permis de renforcer le portefeuille de manière ciblée. La valeur de marché des acquisitions s'élève à environ CHF 133 millions, pour un revenu locatif théorique de quelque CHF 4,9 millions. Les nouveaux immeubles sont situés à Baar, Einsiedeln, Bellach, Reinach, Payerne, Concise, Lucerne, Frauenfeld, Kleindöttingen, Menziken et Rapperswil. Les biens immobiliers nouvellement acquis sont répartis sur l'ensemble du territoire suisse, ce qui renforce encore la diversification géographique du portefeuille. Parallèlement, le portefeuille a enregistré d'excellents résultats sur le plan locatif : la conclusion de nouveaux baux et le renouvellement de contrats portant sur plus de 22 000 m² de surfaces commerciales, pour un loyer théorique de plus de CHF 4,0 millions par an, témoignent de l'attractivité du portefeuille. La part résidentielle du groupe de placement Immobilier Suisse est passée de 63,7 % à 65,8 %, tandis que le taux de pertes sur loyers a pu être ramené de 4,72 % à 4,48 %.

65,8%

La part résidentielle du groupe de placement Immobilier Suisse est passée de 63,7 % à 65,8 %, tandis que le taux de pertes sur loyers a pu être ramené de 4,72 % à 4,48 %.

L'un des faits marquants de l'exercice est l'achèvement, au premier trimestre 2026, du projet de construction « Perro-nimo » situé aux numéros 1 à 11 de la Untere Bahnhofstrasse à Wil. Tandis que les espaces de restauration et les bureaux situés dans le bâtiment de tête, de même que les 32 logements pour seniors du bâtiment principal, avaient déjà été attribués au préalable, tous les appartements ainsi que d'autres espaces commerciaux ont entre-temps pu être loués à des entreprises du secteur de la santé et à un centre de fitness. La dernière surface commerciale encore disponible ayant déjà fait l'objet de la signature d'une lettre d'intention en vue de la conclusion d'un contrat de bail, le projet s'achève sur un taux de location proche de 100 %. Le nouveau bâtiment a été certifié conforme au standard SNBS-Quartier. Ce projet illustre ainsi de manière exemplaire comment il est possible d'allier un emplacement de choix à une construction durable.

Le projet « Roots », situé au 28 de la Bahnhofstrasse à Effretikon, est actuellement en phase de réalisation. Le plan d'aménagement est entré en vigueur le 16 juillet 2025. Le permis de construire pour la tour est attendu au troisième trimestre 2026. L'élimination des matériaux de construction contaminés et la déconstruction sont terminées ; les travaux préparatoires pour la construction du bâtiment sont en cours. L'achèvement des travaux est prévu d'ici le deuxième trimestre 2029. Un contrat de location a déjà été conclu avec un locataire clé. Le projet de nouvelle construction a obtenu la pré-certification SNBS Or.

Sur le Wächter Areal à Zurich, le projet avance comme prévu et devrait être achevé au quatrième trimestre 2026. La première mise en location a été lancée avec succès au printemps 2026. D'autres projets sont prévus au sein du portefeuille existant : la modernisation de l'entrepôt à hauts rayonnages à Berne (Ostermundigenstrasse), la reconversion des étages supérieurs en micro-appartements à Bâle (Steinenvorstadt), la transformation des surfaces commerciales des 1er et 2e étages en logements sur le Spalenring à Bâle, ainsi que la re-location des surfaces du rez-de-chaussée à un détaillant de

renom. Diverses études de projet portant sur les possibilités d'exploitation du parc immobilier existant sont actuellement en cours.

Les indicateurs financiers du groupe de placement Immobilier Suisse témoignent de sa solidité opérationnelle. Les revenus locatifs théoriques ont augmenté pour atteindre CHF 60,8 millions (contre CHF 55,7 millions l'année précédente). Le coefficient d'endettement a pu être ramené à 14,08 % (contre 20,26 % l'année précédente), tout en allongeant la durée résiduelle de 1,13 à 2,72 ans et en maintenant un taux d'intérêt moyen des emprunts à seulement 1,03 %. Le rendement des placements s'élève à 4,73 % (contre 5,84 % l'année précédente), tandis que le total des actifs a progressé pour atteindre CHF 1,73 milliard (contre CHF 1,54 milliard l'année précédente). Avec des biens immobiliers répartis dans plus de 15 cantons, le long des principaux axes de circulation en Suisse alémanique et romande, la diversification géographique reste large et équilibrée..

4,73%

Pour le groupe de placement Immobilier Suisse, le rendement des placements s'élève à 4,73 % (contre 5,84 % l'année précédente), tandis que le total des actifs a progressé pour atteindre CHF 1,73 milliard (contre CHF 1,54 milliard l'année précédente).

Les indicateurs financiers du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse ont également affiché une évolution positive. La valeur de marché des immeubles atteint désormais CHF 128,1 millions (contre CHF 115,9 millions l'année précédente). La durée résiduelle moyenne des financements externes a pu être prolongée de 0,43 à 1,88 an et leur taux d'intérêt moyen a été ramené de 1,34 % à 1,09 %. Le rendement des placements s'est amélioré pour atteindre 0,72 % (contre -0,89 % l'année précédente). L'achèvement du projet de construction « Perronimo » a permis, pour la première fois, de faire état d'un taux de pertes sur loyers représentatif. Celui-ci s'est établi à 0,92 %, un niveau particulièrement bas.

Les afflux de capitaux témoignent de manière éloquent de la confiance des investisseurs, tant existants que nouveaux. Au sein du groupe de placement Immobilier Suisse, deux augmentations de capital réalisées en octobre 2025 et en mai 2026, ainsi que la distribution de droits, ont permis de lever de nouveaux capitaux pour un montant total de CHF 201,0 millions et d'attirer huit nouveaux investisseurs. Dans le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse, deux augmentations de capital réalisées en novembre 2025 et février 2026 ont permis de lever un total de CHF 18 millions et d'accueillir un nouvel investisseur au sein du cercle.

CHF 18 mio.

Dans le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse, deux augmentations de capital réalisées en novembre 2025 et février 2026 ont permis de lever un total de CHF 18 millions et d'accueillir un nouvel investisseur au sein du cercle.

1291 La Fondation de placement Suisse poursuit avec détermination sa stratégie de durabilité et se concentre sur la mise en œuvre de sa stratégie climatique ainsi que sur l'intégration des critères ESG tout au long de la chaîne de valeur. Diverses initiatives sont mises en œuvre pour atteindre ces objectifs. Parmi celles-ci figurent la certification complète de tous les biens immobiliers selon la norme suisse de durabilité SSREI, ainsi que la réalisation régulière des recertifications SSREI obligatoires. Afin d'optimiser en permanence l'efficacité énergétique et de réduire les émissions de CO₂, un relevé exhaustif des données énergétiques est mis en place, associé à un système professionnel de suivi énergétique. En combinant optimisations énergétiques, rénovations ciblées et développement des énergies renouvelables, 1291 La Fondation de placement Suisse renforce la compétitivité de son portefeuille et crée les conditions nécessaires à la réalisation de ses objectifs climatiques à long terme.

Les performances en matière de durabilité sont communiquées en toute transparence aux investisseurs au moyen de rapports de durabilité professionnels et d'indices de référence ESG reconnus. Au deuxième trimestre, 1291 La Fondation de placement Suisse a de nouveau participé à l'évaluation GRESB, le principal benchmark ESG mondial, afin d'obtenir une vue d'ensemble de ses performances en matière de durabilité par rapport au marché. La publication des résultats est attendue début octobre 2026. Par ailleurs, la fondation de placement participe au test de compatibilité

climatique PACTA de la Confédération. Elle tire ainsi profit de la mise en œuvre systématique de mesures de durabilité financièrement rentables ainsi que d'un engagement actif des parties prenantes, ce qui contribue à réduire les taux de vacance et à accroître la satisfaction des locataires.

1291 La Fondation de placement Suisse bénéficie d'un positionnement particulièrement favorable dans un contexte de marché qui valorise la substance et la qualité intrinsèque des investissements. Cette stratégie, axée sur le logement, la durabilité et la stabilité financière, constitue le fondement de la prochaine phase de croissance, dans l'intérêt des investisseurs actuels et futurs.

Malgré d'excellents résultats sur les plans économique et opérationnel, une ombre est venue assombrir l'exercice écoulé sur le plan humain. Rudolf B. Zeller, qui siégeait depuis plusieurs années au Conseil de fondation de notre fondation de placement et en avait auparavant assuré la direction, est malheureusement décédé de manière inattendue le 17 mars 2026. Ruedi Zeller a accompagné notre fondation pendant de nombreuses années avec beaucoup de discernement et une grande compétence professionnelle, et a contribué de manière décisive à son développement. Nous garderons de lui le souvenir d'un compagnon de route fiable et d'une personnalité d'une grande humanité et d'une parfaite intégrité.

Au nom du Conseil de fondation, du Comité de direction et de l'équipe de gestion du portefeuille, nous vous remercions chaleureusement de la confiance que vous nous accordez.



Dr. iur. Mark Montanari
Président du Conseil de
fondation

Dieter Marmet
Directeur Général



En Chenaux 6, 1426 Concise

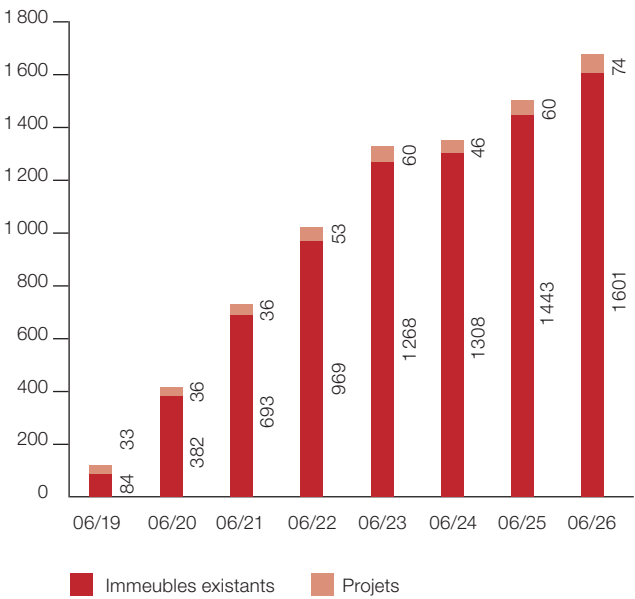
Groupe de placement
Immobilier Suisse

Chiffres clés du portefeuille

au 30 juin 2026

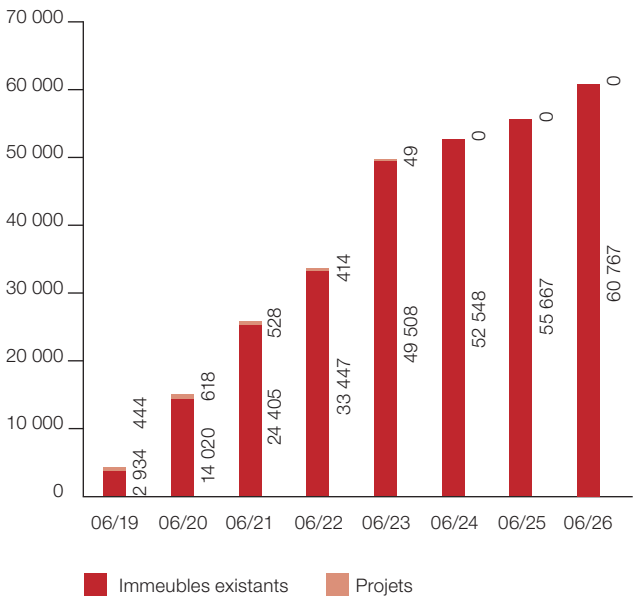
Valeur marchande des immeubles

en millions de CHF



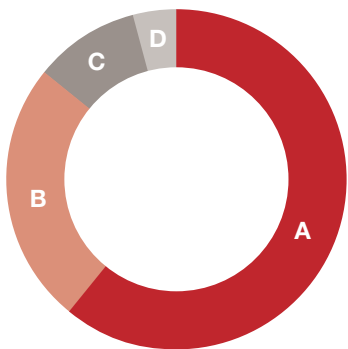
Évolution du rendement locatif théorique par an

en milliers de CHF



Portefeuille total (valeur marchande) par type d'utilisation

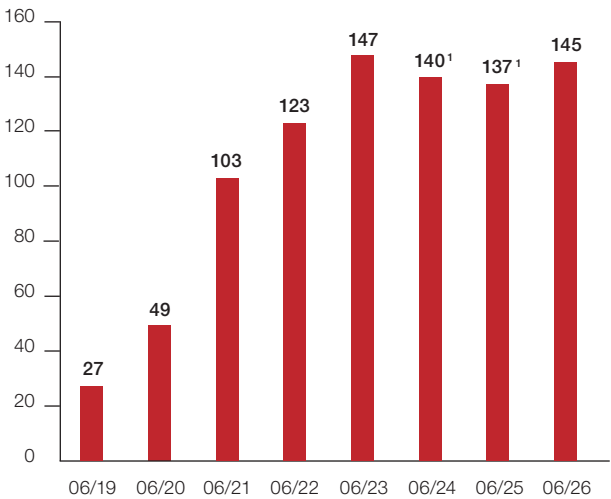
en %



- A Immeubles résidentiels (61%)
- B Immeubles à usage commercial (25%)
- C Immeubles à usage mixte (10%)
- D Immeubles à usage mixte avec projet de conversion (4%)

Groupe d'investisseurs

en nombre d'institutions du 2^e pilier



¹ La diminution des investisseurs est due à des cessions. Il n'y a pas eu de reprises.

Les chiffres clés du groupe de placement Immobilier Suisse

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
Taux part de perte sur loyer	4.48%	4.72%
Coefficient d'endettement	14.08%	20.26%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.93%	66.48%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.60%	0.63%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.75%	0.82%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.52%	5.67%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.86%	4.70%
Rendement sur distribution	2.41%	2.47%
Coefficient de distribution	94.24%	97.58%
Rendement de placement	4.73%	5.84%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	2.72 ans	1.13 ans
Rémunération du financement par des fonds	1.03%	0.91%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (VAULT)	4.51 ans	4.34 ans
Le taux d'escompte moyen (réel) projets exclusifs ¹	2.67%	2.70%
Marge de fluctuation du taux d'escompte moyen (réel)	2.10% - 3.30%	2.15% - 3.35%

	30.06.2026	30.06.2025
Nombre de propriétés	108	97
Valeur marchande en millions de CHF	1 675.3	1 503.0
Nombre de parts	11 488 265	9 834 697

Portefeuille totale par région de marché

	Valeur marchande 30.06.2026	
	en millions de CHF	en %
Suisse Nord-Ouest	498.4	29.8%
Zurich	375.2	22.4%
Arc lémanique	291.9	17.4%
Berne	188.4	11.3%
Suisse orientale	174.5	10.4%
Suisse centrale	109.6	6.5%
Suisse méridionale	37.3	2.2%
Suisse romande	-	-
Total	1 675.3	100.0%

¹ Le taux d'escompte moyen (réel), y compris projets, est de 2.65% au 30.06.2026 et de 2.68% au 30.06.2025

Extrait du portefeuille

au 30 juin 2026



Adliswil

Soodstrasse 52A, 52B, 52C



Aigle

Chemin des Lieugex 49, 51



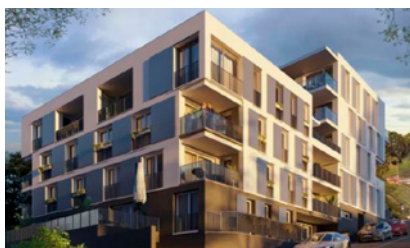
Bâle

Colmarerstrasse 78, 80



Berne

Marktgasse 40, 44



Bussigny

Chemin du Parc 3



Füllinsdorf

Ergolzstrasse 44, 46, 48



Genève

Rue des Battoirs 7



Rorschacherberg

Bachwiesstrasse 13, 15



St. Gall

Schönbüelpark 12, 14, 16



Uzwil

Wattstrasse 4, 6



Wettingen

Neufeldstrasse 29



Zurich

Beckenhofstrasse 6

Bilan

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds de roulement	34 204 853	20 448 008
Disponibilités	16 653 277	2 197 740
Créances à court terme	17 001 938	17 685 121
Comptes de régularisation de l'actif	549 637	565 148
Immobilier	1 693 592 419	1 520 800 801
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	0	0
Constructions commencées (y c. terrains)	73 790 000	59 750 000
Constructions terminées (y c. terrains)	1 577 817 000	1 419 046 000
Parts de copropriété	23 680 390	24 191 270
Aménagement préfinancé pour les locataires	1 427 849	1 057 246
Placements immobiliers indirects	16 877 180	16 756 285
Fortune totale	1 727 797 272	1 541 248 809
Fonds empruntés	-300 021 866	-344 635 935
./. Engagements à court terme	-12 842 000	-9 636 983
./. Comptes de régularisation du passif	-21 792 376	-7 327 352
./. Dettes hypothécaires (y compris des autres prêts et cré-dits à intérêt)	-235 912 000	-304 450 000
./. Provisions	-2 344 490	-1 521 601
./. Impôts latents	-27 131 000	-21 700 000
Fortune nette	1 427 775 406	1 196 612 874

	30.06.2026 Nombre	30.06.2025 Nombre
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	9 834 697	8 933 048
Variations durant l'exercice sous revue	1 653 568	901 650
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	11 488 265	9 834 697
	CHF	CHF
Valeur en capital par part	121.10	118.60
Produit net de l'exercice comptable par part	3.18	3.07
Valeur d'inventaire par part avant distribution	124.28	121.67
Distribution	-3.00	-3.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	121.28	118.67

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Variation de la fortune nette		
Fortune nette début de l'exercice comptable	1 196 612 874	1 052 834 263
Souscriptions	197 588 459	104 098 201
Reprises	0	0
Distributions	-29 457 575	-25 925 033
Résultat total de l'exercice	63 031 648	65 605 443
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 427 775 406	1 196 612 874

Compte de résultat

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
	CHF	CHF
Revenu locatif net	55 383 575	50 665 152
Revenu locatif prévisionnel (net); (y c. charges non déta-chées)	58 002 776	53 190 930
Perte de produit sur locaux vides	-2 200 595	-2 349 869
Réductions de loyer	-326 830	-148 896
Pertes sur recouvrement de loyers et charges locatives	-91 776	-27 013
Revenu des parts d'une copropriété	494 703	377 571
Revenu des parts d'une copropriété	494 703	377 571
Entretien des immeubles	-5 387 679	-4 895 790
Maintenance	-4 557 015	-4 296 391
Remise en état	-830 665	-599 399
Charges d'exploitation	-7 019 335	-6 060 541
Coûts d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-96 319	-52 854
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1 578 367	-1 450 780
Pertes sur créances, variations de ducroires	-85 829	-87 224
Assurances	-922 946	-851 190
Honoraires de gestion	-2 190 735	-2 083 056
Frais de location et de publication d'annonces	-524 431	-387 872
Impôts et taxes	-1 168 954	-839 539
Autres charges d'exploitation	-451 755	-308 026
Résultat opérationnel	43 471 264	40 086 392
Autres revenus	827 690	531 301
Intérêts intercalaires portés à l'actif	78 393	118 369
Revenus locatifs sur droits de superficie	683 973	327 716
Autres revenus	65 323	85 216
Frais de financement	-2 836 140	-4 719 513
Intérêts hypothécaires	-2 707 295	-4 488 209
Frais bancaires	-36 682	-54 141
Rentes du droit de superficie	-92 163	-177 163
Frais d'administration	-7 639 386	-7 108 996
Frais de conseil, de gestion de portefeuille et de gestion	-6 470 827	-5 944 330
Frais d'estimation et de révision	-178 678	-210 754
Autres frais d'administratives	-989 881	-953 912
Produits / frais des mutations de parts	2 747 798	1 446 943
Participation des souscripteurs aux revenus courus	2 747 798	1 446 943
Produit net de l'exercice comptable	36 571 225	30 236 126
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Résultat réalisé	36 571 225	30 236 126
Gains/pertes en capital non réalisés Immeubles	31 770 528	35 616 220
Résultat non réalisé des placements immobiliers indirects	120 895	-146 740
Variations impôts latents	-5 431 000	-100 163
Résultat total de l'exercice comptable	63 031 648	65 605 443

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
	CHF	CHF
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	36 571 225	30 236 126
Report de l'exercice précédent	7 318 208	6 586 174
Montant disponible pour la distribution	43 889 433	36 822 299
Montant prévu pour la distribution	-34 464 796	-29 504 092
Report à nouveau	9 424 637	7 318 208

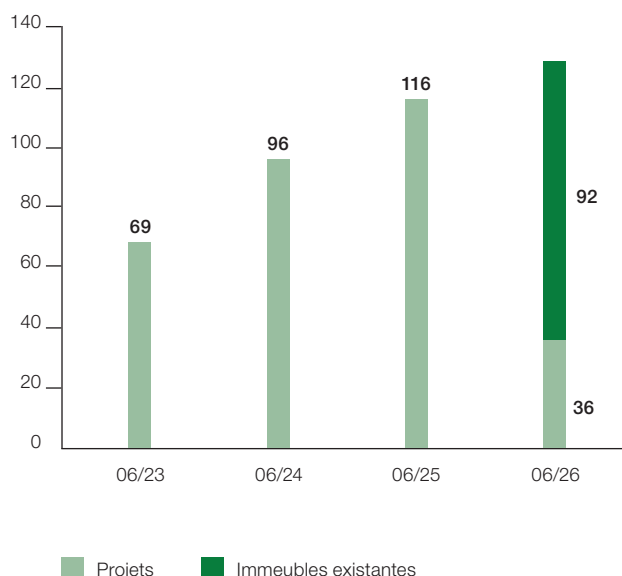
Groupe de placement
Projets immobiliers durables Suisse

Chiffres clés du portefeuille

au 30 juin 2026

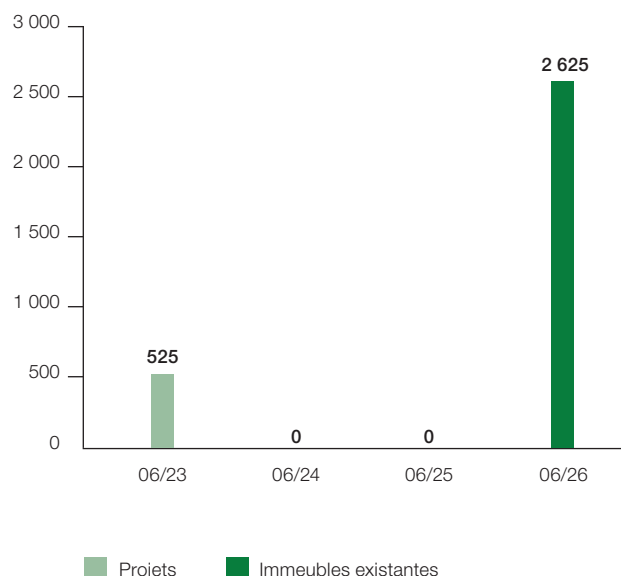
Valeur marchande des immeubles

en millions de CHF



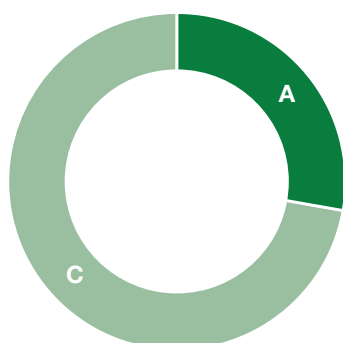
Rendement locatif théorique p.a.

en milliers de CHF



Portefeuille total (valeur marchande) par type d'utilisation

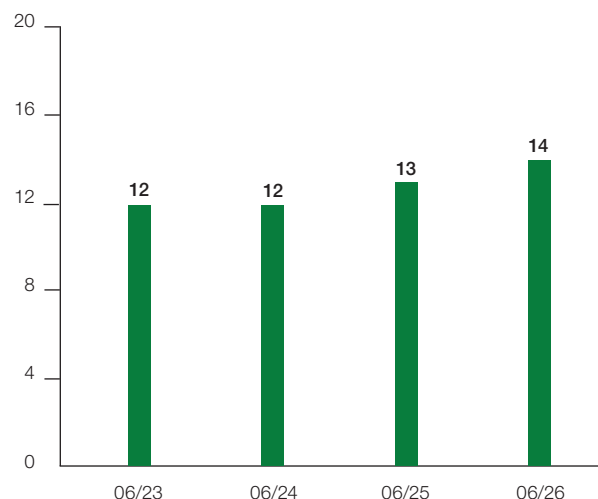
en %



- A Projets (28%)
- B Immeubles à usage commercial (0%)
- C Immeubles à usage mixte (72%)
- D Immeubles résidentiels (0%)

Groupe d'investisseurs

en nombre d'institutions du 2^e pilier



Les chiffres clés du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
Taux part de perte sur loyer ¹	0.92%	n.a.
Coefficient d'endettement	21.71%	25.29%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹	41.51%	n.a.
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.58%	0.54%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.84%	0.85%
Rendement des fonds propres (ROE)	0.72%	-0.89%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.85%	-0.09%
Rendement de placement	0.72%	-0.89%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	1.88 ans	0.43 ans
Rémunération du financement par des fonds	1.09%	1.34%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (VAULT)	11.58 ans	n.a.
Le taux d'escompte moyen (réel) projets inclusifs ²	2.67%	2.74%
Marge de fluctuation du taux d'escompte moyen (réel)	2.60% - 2.70%	2.60% - 2.80%

	30.06.2026	30.06.2025
Nombre de projets immobiliers	2	2
Valeur marchande en millions de CHF	128.1	115.9
Nombre de parts	913 346	738 828

Portefeuille totale par région de marché

	Valeur marchande 30.06.2026	
	en millions de CHF	en %
Suisse orientale	92.2	72.0%
Zurich	35.9	28.0%
Suisse Nord-Ouest	-	-
Berne	-	-
Suisse méridionale	-	-
Arc lémanique	-	-
Suisse romande	-	-
Suisse centrale	-	-
Total	128.1	100.0%

¹ Au 30 juin 2025, les indicateurs « taux de perte sur loyers » et « marge EBIT » n'étaient pas significatifs, car le portefeuille se composait exclusivement de projets immobiliers.

² Le taux d'escompte moyen (réel), y compris projets est de 2.70% au 30.06.2026.

Portefeuille

au 30 juin 2026



Effretikon

Bahnhofstrasse 28



Wil

Untere Bahnhofstrasse 1-11

Bilan

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds de roulement	1 933 581	278 582
Disponibilités	541 670	257 176
Créances à court terme	1 075 028	16 228
Comptes de régularisation de l'actif	316 882	5 178
Immobilier	128 102 625	115 927 597
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	0	0
Constructions commencées (y c. terrains)	35 890 000	115 870 000
Constructions terminées (y c. terrains)	92 160 000	0
Aménagement préfinancé par les locataires	52 625	57 597
Fortune totale	130 036 206	116 206 179
Fonds empruntés	-34 841 120	-39 752 148
./. Engagements à court terme	-1 808 535	-3 972 665
./. Comptes de régularisation du passif	-1 047 285	-2 603 003
./. Dettes hypothécaires (y compris des autres prêts et cré-dits à intérêt)	-27 800 000	-29 300 000
./. Provisions	-3 139 300	-3 113 480
./. Impôts latents	-1 046 000	-763 000
Fortune nette	95 195 086	76 454 031

	30.06.2026 Nombre	30.06.2025 Nombre
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	738 828	557 300
Variations durant l'exercice sous revue	174 518	181 528
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	913 346	738 828
	CHF	CHF
Valeur en capital par part	104.15	104.39
Produit net de l'exercice comptable par part	0.08	-0.91
Valeur d'inventaire par part avant distribution	104.23	103.48
Distribution	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	104.23	103.48

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Variation de la fortune nette		
Fortune nette début de l'exercice comptable	76 454 031	58 189 091
Souscriptions	18 059 141	18 953 832
Reprises	0	0
Distributions	0	0
Résultat total de l'exercice	681 914	-688 892
Fortune nette à la fin de l'exercice	95 195 086	76 454 031

Compte de résultat

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
	CHF	CHF
Revenu locatif net	1 046 784	-2 994
Revenu locatif prévisionnel (net); (y c. charges non déta-chées)	1 056 552	3 082
Perte de produit sur locaux vides	-800	0
Réductions de loyer	-8 967	-3
Pertes sur recouvrement de loyers et charges locatives	0	-6 073
Entretien des immeubles	-18 705	-9 663
Maintenance	-18 705	-9 663
Charges d'exploitation	-162 738	-52 017
Coûts d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-1 347	0
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-64 247	-46 204
Pertes sur créances, variations de du croires	-5 000	21 000
Assurances	-14 737	-11 711
Honoraires de gestion	-41 596	-131
Impôts et taxes	-28 439	-3 247
Autres charges d'exploitation	-7 371	-11 725
Résultat opérationnel	865 342	-64 674
Autres revenus	245 756	550 014
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	197 260	515 025
Revenus locatifs sur droits de superficie	44 993	34 989
Autres revenus	3 503	0
Frais de financement	-304 504	-515 388
Intérêts hypothécaires	-303 934	-515 025
Frais bancaires	-570	-363
Frais d'administration	-676 619	-570 572
Frais de conseil, de gestion de portefeuille et de gestion	-492 485	-435 792
Frais d'estimation et de révision	-21 567	-22 929
Autres frais d'administratives	-162 566	-111 852
Produits / frais des mutations de parts	-59 141	-74 244
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-59 141	-74 244
Produit net de l'exercice comptable	70 834	-674 864
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Résultat réalisé	70 834	-674 864
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	894 080	104 972
Variations impôts latents	-283 000	-119 000
Résultat total de l'exercice comptable	681 914	-688 892

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
	CHF	CHF
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	70 834	-674 864
Résultat destiné à être réinvesti ¹	70 834	-674 864

¹ Le résultat accumulé est ajouté ou déduit de la valeur en capital du groupe de placement.

Informations

sur la fondation

Informations générales

Forme juridique	1291 La Fondation de Placement Suisse est une fondation au sens des art. 80 ss du Code civil suisse en relation avec les art. 53g ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité.
But	La fondation de placement a pour but d'investir collectivement les capitaux qui lui sont confiés par les investisseurs dans des biens immobiliers et d'en assurer la gestion.
Année de fondation	2018
Numéro de registre du commerce	CHE-230.322.751
Nombre de produits	2
Exercice financier	du 1er juillet au 30 juin
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne

Conseil de fondation

Président	Docteur en droit Mark Montanari, avocat au cabinet MLL Legal AG
Vice-président	Albert Leiser, directeur de l'association des propriétaires fonciers de Zurich, Administrateur de biens immobiliers avec diplôme féd.
Membre	Sandra Wolfensberger, Gestionnaire de portefeuille, GAM Investment Management (Suisse) AG
Membre († 17 mars 2026)	Rudolf B. Zeller, ancien directeur de 1291 La Fondation de Placement Suisse et de la Zuger Pensionskasse

Direction

Directeur général	Dieter Marmet, Rakali AG
-------------------	--------------------------

Groupe de placement Immobilier Suisse

Catégorie d'actifs	Immobilier, usage mixte, avec une attention particulière pour l'usage résidentiel
Région	Suisse
Publication VNI	mensuellement
Politique de distribution	distribution
Numéro de valeur	42726072
ISIN	CH0427260721

Groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse

Catégorie d'actifs	Projets de constructions immobilières durables, usage mixte, avec accent sur l'usage résidentiel. Le groupe de placement peut conserver ou vendre les biens immobiliers existants une fois les projets de construction achevés.
Région	Suisse
Publication VNI	mensuellement
Politique de distribution	capitalisation
Numéro de valeur	116649698
ISIN	CH1166496989

Entreprises mandatées

Conseil / gestion de portefeuille	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Experts en évaluation accrédités Groupe de placement Immobilier Suisse	Wüest Partner AG, Zurich PricewaterhouseCoopers AG, Zurich (deuxième estimation)
Experts en évaluation accrédités Groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse	Wüest Partner AG, Zurich Zürcher Kantonalbank, Zurich (deuxième estimation)
Banque dépositaire	Bank J. Safra Sarasin AG, Bâle
Conformité	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Comptabilité	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Gestion commerciale des immeubles	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Sociétés de gérance	Bernard Nicod SA, Lausanne (jusqu'au 30.06.2026) Beseder Immobilien GmbH, Adliswil H&B Real Estate AG, Zurich IT3 St. Gallen AG, St. Gall Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ Pretium AG, Frauenfeld (depuis 01.05.2026) PRIVERA AG, Gümligen Schaeppi Grundstücke AG, Zurich
Comité de développement durable	Katrin Mark, MRICS, Responsable Real Estate and Facility Management, Intep Integrale Planung GmbH
Organe de révision	BDO AG, Zurich

Éditeur

1291 La Fondation de Placement Suisse

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

Le rapport annuel (en allemand) est disponible à l'adresse suivante

www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center

Disclaimer

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel 2025/2026 de 1291 La Fondation de Placement Suisse. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel 2025/2026 de 1291 La Fondation de Placement Suisse.

Le présent rapport peut contenir des déclarations prévisionnelles soumises à des incertitudes et à des risques. Le lecteur doit donc être conscient que ces déclarations peuvent différer des événements réels futurs. Les déclarations prévisionnelles sont des estimations, des hypothèses ou des attentes concernant des développements possibles. Toutes les déclarations relatives à l'avenir sont fondées sur les données dont disposait 1291 La Fondation de Placement Suisse au moment de la préparation du présent rapport. 1291 La Fondation de Placement Suisse n'est pas tenue de mettre à jour les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.



Die Schweizer Anlagestiftung

1291 Die Schweizer Anlagestiftung
c/o Nova Property Fund Management AG
Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich
T +41 44 218 12 91
info@1291ast.ch
www.1291ast.ch