

Zurich, 21 août 2025

### **1291 La Fondation de Placement Suisse enregistre un exercice 2024/2025 très réussi**

- Forte croissance conforme à la stratégie des deux portefeuilles immobiliers, qui ont progressé de 12% à CHF 1.62 milliard
- **Groupe de placement « Immobilier Suisse »** Acquisition de divers immeubles résidentiels entièrement loués au cours de l'exercice sous revue ; augmentation de la part des immeubles résidentiels de 4.1 points de pourcentage à 63.7% et hausse du revenu locatif théorique des immeubles existants de 6% à CHF 55.7 millions au 30 juin 2025 ; le projet de reconstruction « Wächter-Areal » à Zurich-Seefeld se déroule comme prévu, l'achèvement est prévu pour fin 2026
- Le résultat net de l'exercice comptable augmente de 22% à CHF 30.2 millions
- Rendement de placement de 5.84% pour l'exercice 2024/2025
- Augmentation de la distribution à CHF 3.00 par part (année précédente CHF 2.90) pour le groupe de placement « Immobilier Suisse »
- Proposition correspondante à l'assemblée des investisseurs du 17 septembre 2025
- **Groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse »** avec de nouveaux investissements et la poursuite des travaux de construction prévus pour l'exercice 2024/2025 ; le groupe de placement comprend deux projets de construction neuve d'une valeur de marché de CHF 115.9 millions au 30 juin 2025 et d'une valeur d'investissement prévue d'environ CHF 185 millions après achèvement

**1291 La Fondation de Placement Suisse (« 1291 ») a poursuivi avec succès le développement de ses deux groupes de placement au cours de l'exercice 2024/2025 et affiche un résultat très satisfaisant et rentable pour le groupe de placement « Immobilier Suisse ».**

#### **Groupe de placement « Immobilier Suisse »**

##### Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2024/2025, la fondation de placement a saisi des opportunités d'achat intéressantes et acquis cinq immeubles résidentiels entièrement loués dans les communes de Füllinsdorf/BL, Trübbach/SG, Villmergen/AG, Würenlingen/AG et dans la ville de Genève/GE. La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 11% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 1 503.0 millions (30.06.2024 : CHF 1 354.1 millions). Le portefeuille est largement diversifié avec 97 immeubles et bien réparti sur le plan régional : Suisse du Nord-Ouest (29.4%), Zurich (23.5%), Lac Léman (18.2%), Berne (12.6%), Suisse orientale (10.1%), Suisse centrale (3.8%) et Suisse méridionale (2.4%).

Les revenus locatifs théoriques annuels des immeubles existants (hors projets) ont augmenté de 6% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 55.7 millions (2023/2024 : CHF 52.5 millions). La part du portefeuille avec usage résidentiel a augmenté de 4.1 points de pourcentage au total, principalement grâce aux acquisitions mentionnées, pour atteindre 63.7%. Le taux de vacance s'est établi à 4.1% (30.06.2024 : 3.3%).

##### Résultat

Le revenu locatif net a augmenté de 3% au cours de l'exercice sous revue, pour atteindre CHF 50.7 millions (2023/2024 : CHF 49.1 millions). Le résultat net de l'exercice 2024/2025 a augmenté de 22% pour atteindre CHF 30.2 millions (2023/2024 : CHF 24.7 millions). Cette nette amélioration du résultat est principalement due à la hausse des revenus locatifs (CHF +1.6 million), à la baisse des frais d'entretien des immeubles (CHF -0.8 million) et à la diminution des charges d'intérêts hypothécaires grâce à la baisse des taux d'intérêt (CHF -2.2 millions).

L'évaluation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a abouti à un gain en capital non réalisé de CHF 35.6 millions (2023/2024 : perte en capital non réalisée de CHF -8.0 millions). Par rapport à la valeur totale du portefeuille, la réévaluation du portefeuille immobilier correspond à une plus-value de 2.4%. Le résultat total de l'exercice a plus que triplé pour s'établir à CHF 65.6 millions (2023/2024 : CHF 20.6 millions).

Par rapport à l'année précédente, la fortune nette du groupe de placement « Immobilier Suisse » a augmenté de 14% pour atteindre CHF 1 196.6 millions (30.06.2024 : CHF 1 052.8 millions). La valeur d'inventaire par part s'élève à CHF 121.67 avant distribution (30.06.2024 : CHF 117.86). Pour l'exercice 2024/2025, le rendement des placements, compte tenu des CHF 2.90 distribués par part en septembre 2024, s'établit à un niveau attractif de 5.84%.

Au vu des très bons résultats annuels, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des investisseurs du 17 septembre 2025 une augmentation de CHF 0.10 de la distribution pour le groupe de placement « Immobilier Suisse », qui passera ainsi à CHF 3.00 par part. Les investisseurs auront le choix entre une distribution en espèces ou un réinvestissement sous forme d'attribution de nouvelles parts. Le taux de distribution s'élève à 97.58%, avec un rendement de distribution de 2.47%. La date ex-distribution est fixée au 19 septembre 2025, la date de paiement au 10 octobre 2025.

### **Groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse »**

En juillet 2022, la 1291 a lancé son nouveau groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse », qui se concentre sur des investissements dans des projets de construction durables bénéficiant d'un emplacement et d'une qualité de premier ordre. Actuellement, ce groupe de placement comprend deux projets de construction neuve extrêmement attractifs et durables à Wil/SG et Effretikon/ZH. Une fois achevés, ces deux projets de construction neuve présenteront une valeur d'investissement estimée à environ CHF 185 millions. Le projet à Wil est en cours de réalisation et avance comme prévu. L'achèvement du projet est prévu pour le premier trimestre 2026. Dans le bâtiment principal, 32 appartements ont déjà été loués au centre pour seniors Thurvita et les surfaces de restauration et de bureaux du bâtiment principal ont également été louées. La commercialisation des appartements restants a été lancée avec succès en mars 2025. Au 30 juin 2025, 63% des surfaces sont déjà louées. Le plan d'aménagement du projet à Effretikon a été définitivement approuvé en juillet 2025. Le permis de construire pour la nouvelle construction est attendu pour fin 2025. L'achèvement du projet est prévu pour le printemps 2029. Le bâtiment a déjà obtenu la certification provisoire SNBS Gold.

Au 30 juin 2025, ces deux projets de construction étaient évalués à CHF 115.9 millions (30.06.2024 : CHF 96.3 millions). Le résultat net de l'exercice comptable dans ce groupe de placements, tout comme le résultat total, s'élevait à CHF -0.7 million. La fortune nette au 30 juin 2025 s'élevait à CHF 76.5 millions (30.06.2024 : CHF 58.2 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de CHF 103.48 (30.06.2024 : CHF 104.41). Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs 2025 de réinvestir à nouveau le revenu net et de le déduire de la valeur du capital du groupe de placement.

### **Durabilité**

Au cours de l'exercice 2024/2025, la 1291 a encore intensifié ses initiatives en matière de durabilité et élargi son reporting. Cela comprend l'amélioration de la transparence des données relatives aux indicateurs environnementaux pertinents, la poursuite de l'optimisation de l'efficacité énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub>, l'optimisation de l'achat d'énergie et d'électricité ainsi que le développement des énergies renouvelables. Les immeubles existants sont certifiés par le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), qui évalue les immeubles sur la base de 36 indicateurs dans les domaines social, économique et environnemental. Au cours de l'exercice 2024/2025, 1291 a participé au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et a obtenu 3 étoiles GRESB sur 5 et un score GRESB de 80/100 points, ce qui lui a permis d'atteindre une performance ESG solide, qu'elle entend encore améliorer dans les années à venir.

Le rapport de gestion 2024/2025 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](http://www.1291ast.ch/fr/fondation-de-placement/download-center)



Die Schweizer Anlagestiftung

### **Ordre du jour de l'assemblée des investisseurs du 17 septembre 2025**

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs d'approuver les comptes annuels 2024/2025, la distribution de CHF 3.00 par part en circulation au 30 juin 2025 pour le groupe de placement « Immobilier Suisse » et la thésaurisation ou l'imputation du revenu net pour le groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse ». Il est en outre proposé de donner décharge au conseil de fondation et à la direction, de réélire les membres actuels du conseil de fondation, à savoir Dr. Mark Montanari (également président du conseil de fondation), Albert Leiser, Sandra Wolfensberger et Rudolf B. Zeller, ainsi que de réélire BDO AG, Zurich, en tant qu'organe de révision.

#### **Interlocuteur**

Dieter Marmet

Directeur général

**1291** Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zurich

T : +41 44 218 1291

[info@1291ast.ch](mailto:info@1291ast.ch)

[www.1291ast.ch](http://www.1291ast.ch)

#### **1291 Die Schweizer Anlagestiftung**

[www.1291ast.ch](http://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.