



Rapport succinct de l'exercice 2020/2021
au 30 juin 2021

Contenu

- 4 Chiffres clés du portefeuille
- 6 Rapport du président et de la direction

8 Extrait du portefeuille

- 14 Immeubles du portefeuille
- 10 Compte de fortune
- 11 Compte de résultat

12 Informations

- 13 Éditeur



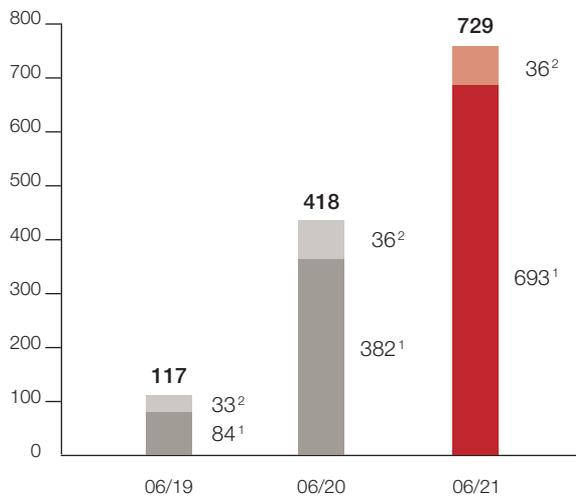
Zollikerstrasse 164, 8008 Zürich

Chiffres clés du portefeuille

au 30 juin 2021

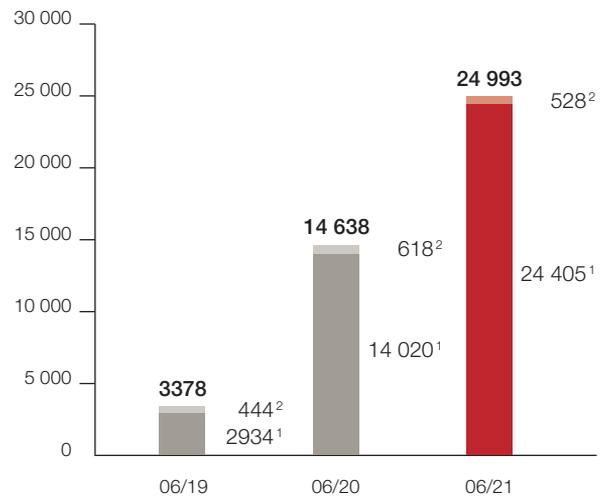
Valeur marchande des immeubles

en millions de CHF



Évolution du rendement locatif théorique par an

en milliers de CHF

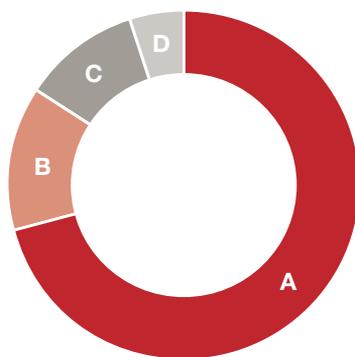


¹ Immeubles existants

² Projets

Portefeuille total (valeur marchande) par type d'utilisation

en %



A Immeubles résidentiels (71%)

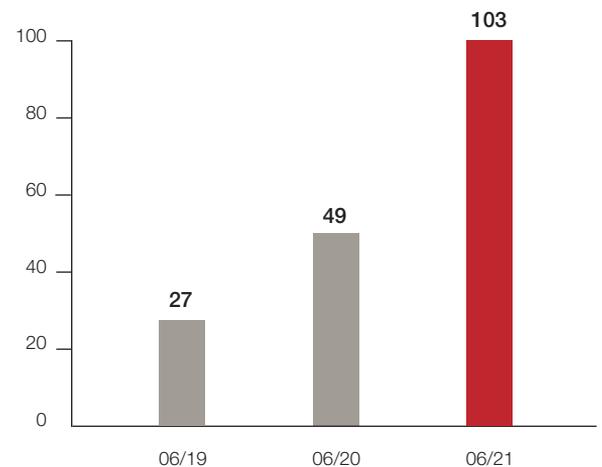
B Immeubles à usage commercial (13%)

C Immeubles à usage mixte (11%)

D Immeubles à usage mixte avec projet de conversion (5%)

Group d'investisseurs

en nombre d'institutions du 2^e pilier



En résumé – Les chiffres clés du groupe de placement immobilier suisse

	30.06.2021	30.06.2020
Taux part de perte sur loyer ¹	4,53%	4,79%
Coefficient d'endettement	9,01%	26,29%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,56%	70,84%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV) ²	0,70%	0,70%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV) ²	0,86%	0,90%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,96%	5,32%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,59%	5,04%
Rendement sur distribution	2,39%	2,23%
Coefficient de distribution	92,42%	83,21%
Rendement de placement	5,22%	5,31%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	6,37 ans	8,67 ans
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	0,68 ans	0,60 ans
Rémunération du financement par des fonds	0,31%	0,31%
Le taux d'escompte moyen (réel) projets exclusifs ³	2,62%	2,74%
Marge de fluctuation du taux d'escompte moyen (réel)	2,20% - 3,50%	2,35% - 3,25%

¹ Le taux de perte sur loyer, y compris les exemptions de loyer dues à la pandémie de COVID-19, est de 5,45%.

² Les dépenses liées aux immeubles non acquis n'ont pas été prises en compte.

TER_{ISA} (GAV), y compris les dépenses liées aux immeubles non acquis = 0,73% (année précédente 0,80%)

TER_{ISA} (NAV), y compris les dépenses liées aux immeubles non acquis = 0,90% (année précédente 1,03%)

³ Le taux d'escompte moyen (réel), y compris les projets, est de 2,60% au 30.06.2021 et de 2,70% au 30.06.2020 (pondéré selon la valeur marchande)

	30.06.2021	30.06.2020
Nombre de propriétés	53	29
Valeur marchande en millions de CHF	729,4	418,0
Nombre de parts	5 747 017	2 725 527

Rapport

du président et de la direction

Nous sommes ravis de pouvoir à nouveau présenter à nos investisseurs un résultat extrêmement satisfaisant à la fin de l'exercice 2020/2021. Malgré les défis engendrés par la pandémie, notre fondation de placement a su, une fois de plus, enregistrer une croissance significative au cours de l'exercice écoulé, tant en termes d'actifs nets que d'investisseurs. Avec un rendement des placements de 5,22%, le résultat est équivalent à celui de l'année précédente.

5,22%

Le rendement des placements est de 5,22% au cours de l'exercice 2020/2021.

L'exercice écoulé a été fructueux mais aussi passionnant. En novembre 2020, notre fondation a été accueillie en tant que membre de la CAFV. Toutes les conditions sont donc remplies, si bien que 1291 La Fondation de placement suisse est également ouverte aux institutions de prévoyance qui exigent l'adhésion à la CAFV comme critère de placement.

En outre, la société de gestion de 1291 La Fondation de placement suisse a nommé un comité de développement durable et a ainsi renforcé son expertise dans ce domaine. Ainsi, 1291 La Fondation de placement suisse a davantage renforcé son engagement à intégrer des critères de durabilité dans ses activités commerciales.

150 millions

En février 2021, une augmentation de capital d'un volume total de 150 millions de francs a été réalisée.

1291 La Fondation de placement suisse a procédé à une mobilisation de capitaux très réussie en août 2020. Le groupe de placement a reçu plus de 100 millions de francs sous forme de nouveaux fonds grâce à cette mobilisation de capitaux. Enfin, une autre mobilisation de capitaux d'un volume total de 150 millions de francs a été réalisée avec grand succès en février 2021. L'émission a été largement sursouscrite, ce qui démontre le grand intérêt des investisseurs existants et des nouveaux investisseurs pour notre fondation. Les fonds levés ont été utilisés quelques semaines plus tard pour réduire le coefficient d'endettement et acquérir un portefeuille immobilier de 140 millions de francs. 1291 La Fondation de placement suisse a ainsi pu acquérir un total de sept immeubles d'habitation entièrement loués, pour un volume de plus de 100 millions de francs suisses, situés dans des endroits extrêmement intéressants en Suisse alémanique.

Ce portefeuille comprenait également un bien commercial complexe qu'il fallait également acquérir. Cependant, ce bien commercial a pu être vendu à un nouveau propriétaire dans un délai très court. Grâce à cette transaction, la gestion de portefeuille de 1291 La Fondation de placement suisse a pu prouver son expérience et son agilité.

Au cours de l'exercice écoulé, 1291 La Fondation de placement suisse s'est également rapprochée de son objectif: devenir le partenaire privilégié des caisses de pension et des institutions de prévoyance de toute la Suisse pour les contributions en nature. Pour les institutions de prévoyance qui souhaitent minimiser les risques par la diversification, il s'agit d'une excellente alternative. Au total, sept immeubles d'une valeur totale d'environ 58,3 millions de francs ont été apportées.

Le Conseil de fondation et la direction de 1291 La Fondation de placement suisse ainsi que la gestion du portefeuille continuent de suivre en permanence l'évolution de la pandémie de COVID-19 et évaluent régulièrement son impact sur le portefeuille immobilier. Il est devenu évident que la pression sur les immeubles à usage commercial classiques a augmenté et que l'accent mis sur les immeubles résidentiels s'est avéré judicieux. Dans le même temps, le marché des immeubles résidentiels continue d'évoluer vers un niveau de prix très élevé. Malgré ces défis, le Conseil de fondation, la direction et la gestion du portefeuille s'engagent à utiliser les résultats réjouissants de 1291 La Fondation de placement suisse comme référence pour la poursuite du développement. Nous sommes convaincus que des opportunités adéquates se présenteront également à la Fondation au cours du nouvel exercice, ce qui permettra d'atteindre la croissance visée en passant le cap du premier milliard et d'obtenir un rendement attrayant pour les investisseurs.

729 millions

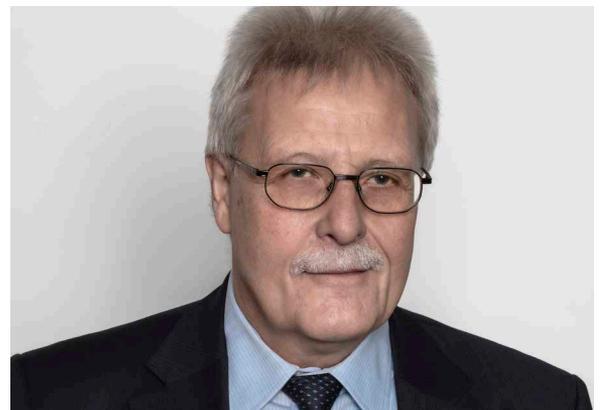
La valeur marchande de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté à plus de 729 millions de francs au cours de l'exercice écoulé.

L'exercice écoulé s'est achevé avec succès. La valeur marchande de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de plus de 74%, passant de 418 millions de francs à plus de 729 millions de francs au cours de l'exercice écoulé. Au total, 26 immeubles ont été achetés et deux immeubles ont été vendus. Au 30 juin 2021, la part des immeubles résidentiels dans les loyers cibles des immeubles achevés s'élève à près de 82%, et les directives d'investissement sont entièrement respectées. Le faible taux d'endettement de 9% donne également à 1291 La Fondation de placement suisse une grande marge de manœuvre pour planifier l'expansion future du portefeuille immobilier.

Au nom du conseil d'administration et de la direction, nous tenons à remercier nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous accordent.



Docteur en droit Mark Montanari
Président du Conseil de la Fondation



Rudolf B. Zeller
Directeur général

Extrait du portefeuille



8852 Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a



4055 Bâle, Colmarerstrasse 78, 80



1002 Chavannes, Av. de la Gare 75b, c, d /
Rte de la Maladière 23, 25, 27



8360 Eschlikon, Mettlenstrasse 2, 2a, 4, 4a, 4b



5722 Gränichen, Moortalstrasse 6C



8310 Kempththal, Kemtpark 40, 42



4125 Riehen, Gatternweg 9b, 15



9016 Saint-Gall, Schönbüelpark 12, 14, 16

Bilan

	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Fonds de roulement	22 012 861	4 776 795
Disponibilités	7 930 858	1 605 661
Créances à court terme	13 741 098	2 712 030
Comptes de régularisation de l'actif	340 905	459 103
Immobilier	729 350 000	418 040 000
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	0	0
Constructions commencées (y c. terrains)	36 480 000	35 670 000
Constructions terminées (y c. terrains)	692 870 000	382 370 000
Parts de copropriété	0	0
Participations	0	0
Fortune totale	751 362 861	422 816 795
Fonds empruntés	-89 827 658	-117 846 985
./. Engagements à court terme	-3 122 550	-1 659 594
./. Comptes de régularisation du passif	-2 433 286	-1 330 354
./. Dettes hypothécaires (y compris des autres prêts et crédits à intérêt)	-65 745 000	-109 905 000
./. Provisions	-1 866 822	-563 038
./. Impôts latents	-16 660 000	-4 389 000
Fortune nette	661 535 203	304 969 809

	Nombre	Nombre
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	2 725 527	885 525
Variations durant l'exercice sous revue	3 021 490	1 840 002
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	5 747 017	2 725 527
Valeur en capital par part	112.13	108.89
Produit net de l'exercice comptable par part	2.98	3.00
Valeur d'inventaire par part avant distribution	115.11	111.89
Distribution	-2.75	-2.50
Valeur d'inventaire par part après distribution	112.36	109.39

	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Variation de la fortune nette		
Fortune nette début de l'exercice comptable	304 969 809	94 089 553
Souscriptions	334 236 903	197 240 870
Reprises	0	-1 774 185
Distributions	-9 381 837	0
Résultat global de l'exercice	31 710 327	15 413 571
Fortune nette à la fin de l'exercice	661 535 203	304 969 809

Compte de résultat

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	CHF	CHF
Revenu locatif net	19 206 593	9 474 088
Revenu locatif prévisionnel (net); (y c. charges non détachées)	20 313 194	9 951 232
Perte de produit sur locaux vides	-883 717	-437 993
Réductions de loyer ¹	-222 884	-39 150
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0
Entretien des immeubles	-1 502 405	-564 675
Maintenance	-1 502 405	-564 675
Charges d'exploitation	-2 136 074	-749 372
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-383 984	-78 273
Pertes sur créances, variations de ducroires	-102 202	-5 355
Assurances	-267 829	-118 128
Honoraires de gestion	-967 648	-403 175
Frais de location et de publication d'annonces	-143 277	-40 516
Impôts et taxes	-223 073	-87 005
Autres charges d'exploitation	-48 062	-16 920
Résultat opérationnel	15 568 114	8 160 041
Autres revenus	846 324	371 702
Intérêt négatif	-27 751	-14 501
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	2 227	308
Revenus locatifs sur droits de superficie	677 217	350 998
Autres revenus	194 631	34 897
Frais de financement	-239 830	-292 140
Intérêts hypothécaires	-239 075	-284 192
Taux d'intérêt négatif obtenu	8 470	0
Autres intérêts passifs	-9 225	-7 949
Frais d'administration	-3 438 033	-1 820 030
Frais de conseil, de gestion de portefeuille et de gestion	-2 626 160	-1 105 404
Frais d'estimation et de révision	-131 616	-75 711
Autres frais d'administratives	-680 256	-638 915
Produits / frais des mutations de parts	4 363 081	1 769 021
Participation des souscripteurs aux revenus courus	4 363 081	1 798 687
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	-29 666
Produit net de l'exercice comptable	17 099 656	8 188 593
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	-16 703 862	0
Résultat réalisé	395 794	8 188 593
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	43 585 533	8 908 977
Variations impôts latents	-12 271 000	-1 684 000
Résultat total de l'exercice comptable	31 710 327	15 413 571
Distribution et utilisation du résultat	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	CHF	CHF
Produit net de l'exercice comptable	17 099 656	8 188 593
Report de l'exercice précédent	1 669 637	294 863
Montant disponible pour la distribution	18 769 293	8 483 456
Montant prévu pour la distribution	-15 804 297	-6 813 819
Report à nouveau	2 964 996	1 669 637

¹ à partir de laquelle covid 19 réductions conditionnelles de loyer de CHF 185 800

Informations

sur la fondation

Informations générales

Année de fondation	2018
Nombre de produits	1 (groupe de placement immobilier suisse)
Catégorie d'actifs	immobilier, usage mixte, avec une attention particulière pour l'usage résidentiel
Région	Suisse
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 Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG
Vice-président	Albert Leiser, directeur 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

Direction

Rudolf B. Zeller	Directeur général 1291 La Fondation de placement suisse
-------------------------	---

Plus d'informations

Publication VNI	mensuellement
Exercice financier	du 1 ^{er} juillet au 30 juin
Politique de distribution	distribution
Numéro de valeur	42726072
ISIN	CH0427260721
Numéro de registre du commerce	CHE-230.322.751

Éditeur

1291 La Fondation de placement suisse

Feldeggstrasse 26

8008 Zurich

Tél +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

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

www.1291ast.ch/de/investoren/jahresberichte/

Disclaimer

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel 2020/2021 de 1291 La Fondation de placement suisse. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel 2020/2021 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.

1291

Die Schweizer Anlagestiftung

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

c/o Nova Property Fund Management AG

Feldeggstrasse 26 8008 Zurich

Tél +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

www.1291ast.ch

Numéro de valeur 42726072

ISIN CH0427260721