



Rapport succinct de l'exercice 2021/2022
au 30 juin 2022

Contenu

- 4 Chiffres clés du portefeuille
- 6 Rapport du président et de la direction
- 8 Extrait du portefeuille
- 10 Compte de fortune
- 11 Compte de résultat
- 14 Informations
- 15 Éditeur



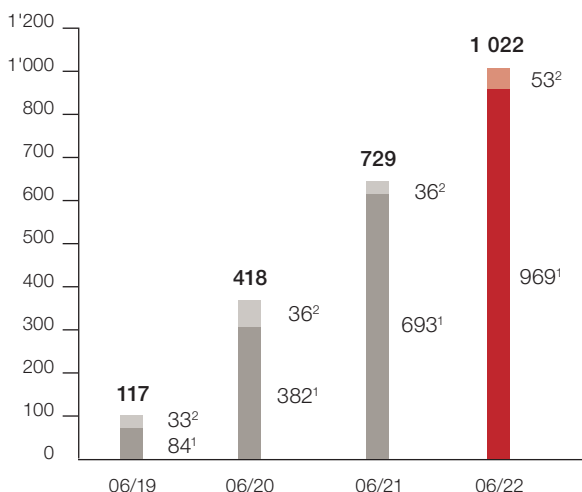
Rue des Batoirs 7, 1205 Genève

Chiffres clés du portefeuille

au 30 juin 2022

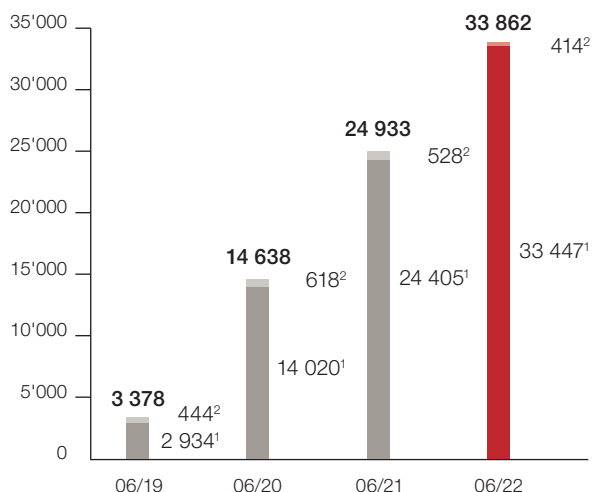
Valeur marchande des immeubles

en millions de CHF



Évolution du rendement locatif théorique par an

en milliers de CHF

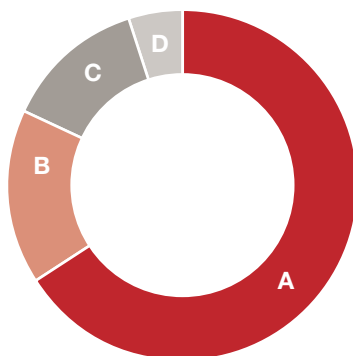


¹ Immeubles existants

² Projets

Portefeuille total (valeur marchande) par type d'utilisation

en %



A Immeubles résidentiels (66%)

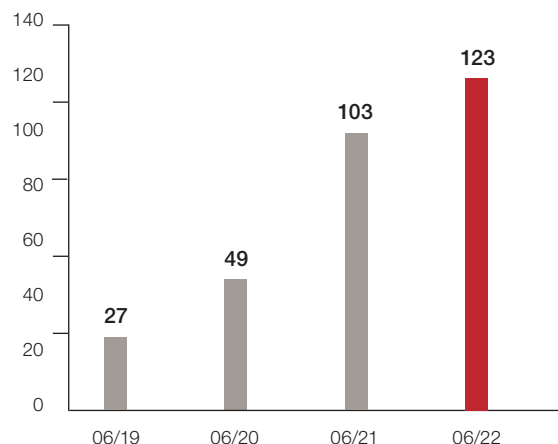
B Immeubles à usage commercial (16%)

C Immeubles à usage mixte (13%)

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

	01.07.2021 – 30.06.2022	01.07.2020 – 30.06.2021
Taux part de perte sur loyer	3.86%	4.53% ¹
Coefficient d'endettement	5.32%	9.01%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.47%	67.56%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV) ²	0.67%	0.70%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV) ²	0.75%	0.86%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.68%	4.96%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.24%	4.60%
Rendement sur distribution	2.43%	2.39%
Coefficient de distribution	95.63%	92.42%
Rendement de placement	6.29%	5.22%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	0.70 ans	0.68 ans
Rémunération du financement par des fonds	0.43%	0.31%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	4.69 ans	6.37 ans
Le taux d'escompte moyen (réel) projets exclusifs ³	2.48%	2.62%
Marge de fluctuation du taux d'escompte moyen (réel)	2.10% - 3.35%	2.20% - 3.50%

¹ Le taux de perte sur loyer, y compris les exonérations de loyer dues à la pandémie de Covid 19, est de 5.45%

² Les charges des immeubles non acquis n'ont pas été prises en compte.

TER_{ISA} (GAV) y compris les charges des immeubles non acquis = 0.72% (exercice précédent 0.73%)

TER_{ISA} (NAV) y compris charges des immeubles non acquis = 0.80% (exercice précédent 0.90%)

³ Le taux d'escompte moyen (réel), y compris projets, est de 2.46% au 30.06.2022 et de 2.60% au 30.06.2021 (pondéré selon les valeurs du marché)

	30.06.2022	30.06.2021
Nombre de propriétés	78	53
Valeur marchande en millions de CHF	1 021.8	729.4
Nombre de parts	8 077 139	5 747 017

Rapport

du président et de la direction

C'est avec grand plaisir que nous pouvons à nouveau présenter à nos investisseurs un excellent résultat commercial pour l'exercice 2021/2022. Le groupe de placement «Immobilier Suisse» continue d'évoluer de manière très réjouissante. La fortune totale de notre fondation de placement a pu être portée à plus de CHF 1 milliard au cours de l'exercice écoulé, le taux de financement par des fonds étrangers ayant été réduit d'environ 40% par rapport à l'exercice précédent. Le rendement de placement de 6.29% réalisé au cours de la période sous revue est supérieur d'environ 20% à celui de l'exercice précédent.

6.29%

Le rendement de placement s'élève à 6.29% pour l'exercice 2021/2022.

D'un point de vue géographique, notre fondation de placement a réussi à consolider son activité en Suisse romande et ainsi à diversifier davantage son portefeuille.

Le projet de construction «Wächter-Areal» se développe comme prévu et est en bonne voie. Les procédures d'opposition en suspens ont notamment pu être réglées.

206 millions

En mai 2022, une augmentation de capital d'un volume total de CHF 206 millions a pu être conclue.

En mai 2022, 1291 La Fondation de placement suisse a procédé à une augmentation de capital extrêmement réussie. Grâce à cette levée de capitaux, le groupe de placement a enregistré un afflux d'argent frais de plus de CHF 200 millions. L'émission a été réalisée sur la base du NAV, 1% de protection anti-dilution en sus. Les fonds levés ont déjà été réutilisés pour de nouveaux achats immobiliers ainsi que pour la réduction du taux de financement par des fonds étrangers.

Au cours de l'exercice écoulé, 1291 La Fondation de Placement Suisse a finalement pu réaliser deux autres apports en nature. En novembre 2021, un total de 9 immeubles d'habitation et commerciaux, dont 6 en copropriété, d'une valeur totale d'environ CHF 49 millions et, en mai 2022, un total de 6 immeubles d'habitation d'une valeur totale de CHF 17 millions ont été acquis par des apports en nature.

Le conseil de fondation et la direction accordent une importance particulière au thème de la durabilité. La stratégie de durabilité élaborée en 2021 a permis de définir les objectifs de durabilité de 1291 La Fondation de Placement Suisse à l'horizon de 2035. Ceux-ci visent notamment à réduire le bilan énergétique global et les émissions de CO₂ ainsi qu'à augmenter l'efficacité énergétique des immeubles, ceci en tenant compte des objectifs de développement durable des Nations Unies et en impliquant les principales parties prenantes.

La collecte des données et la détermination des indicateurs environnementaux pour le portefeuille 2019-2021 ont permis de définir la situation initiale. Cela nous permettra, dans les années à venir, d'orienter – par des mesures concrètes – le portefeuille de manière ciblée vers l'objectif de 1,5°C pour l'année 2050.

Conformément à notre approche intégrale de la durabilité, nous assumons également notre responsabilité dans les domaines social et entrepreneurial. La stratégie de durabilité est ancrée dans l'organisation et dans les processus de placement et doit être mise en œuvre dans une prochaine étape dans les domaines de la transaction, de l'Asset Management et de la gestion de la construction. 1291 La Fondation de Placement Suisse a signé les «Principles for Responsible Investment» (UNPRI) au 30.06.2022 et s'engage ainsi à respecter les six Principes d'investissement responsable des Nations Unies. En outre, 1291 La Fondation de Placement Suisse examine la possibilité de faire évaluer son portefeuille selon la notation GRESB à partir de 2023 et de créer ainsi plus de transparence quant à la performance et à la durabilité.

Le groupe de placement «Projets immobiliers durables Suisse» a été lancé le 6 juillet 2022. Il a pour objectif de développer des projets immobiliers, de les réaliser et de les conserver dans le groupe de placement. Il s'agit ainsi de constituer à l'avenir un portefeuille composé de nouveaux biens immobiliers développés exclusivement selon les principes du développement durable et disposant d'un rendement élevé correspondant. Cette catégorie de placement extrêmement intéressante a été approuvée et lancée et le capital initial a été apporté.

Le conseil de fondation et la direction de 1291 La Fondation de Placement Suisse ainsi que la gestion de portefeuille continuent de suivre en permanence l'évolution de la pandémie de COVID-19 et évaluent régulièrement ses effets sur le portefeuille immobilier. En outre, notre fondation de placement est également touchée par les conséquences de la guerre en Ukraine, même si les pénuries de livraison et les hausses de prix qui en découlent restent limitées. De même, le conseil de fondation et la direction observent la forte hausse de l'inflation, qui se répercutera également sur le marché immobilier avec le retard habituel. Bien que le niveau général des taux d'intérêt ait augmenté, la pression sur le marché immobilier persiste actuellement. Si l'évolution des taux d'intérêt se poursuit à la hausse, l'immobilier devrait conserver son attrait en tant que possibilité d'investissement protégée contre l'inflation. Le conseil de fondation, la direction et la gestion de portefeuille s'efforcent non seulement d'utiliser les résultats très réjouissants obtenus jusqu'à présent par 1291 La Fondation de Placement Suisse comme référence pour la suite des événements, mais aussi d'obtenir un rendement attrayant pour les investisseurs.

1022 millions

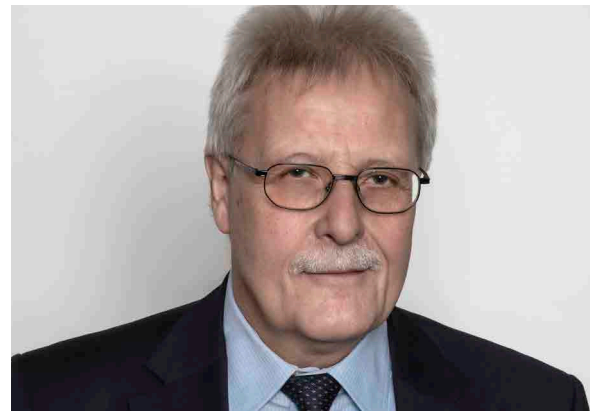
La valeur de marché de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté au cours du dernier exercice pour atteindre environ CHF 1022 millions.

La valeur de marché de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de plus de 40% au cours de l'exercice écoulé, passant de CHF 729 millions à environ CHF 1022 millions. Au total, 25 immeubles ont été achetés. La part résidentielle des loyers théoriques des constructions achevées s'élève à près de 77% au 30 juin 2022 et les directives de placement sont entièrement respectées. Le faible taux de financement par des fonds étrangers de 5.32% laisse en outre à 1291 La Fondation de placement suisse une grande marge de manœuvre pour la planification de l'extension future du portefeuille immobilier.

Au nom du conseil de fondation et de la direction, nous remercions nos investisseuses et investisseurs pour leur confiance.

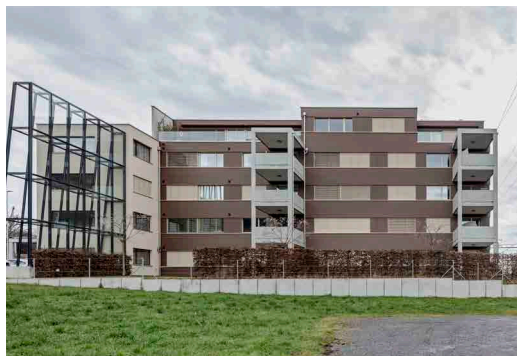


Docteur en droit Mark Montanari
Président du conseil de fondation



Rudolf B. Zeller
Directeur général

Extrait du portefeuille



8852 Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a



4056 Basel, Vogesenstrasse 80



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



1205 Genève, Rue des Battoirs 7



8310 Kempththal, Kemtpark 40, 42



6343 Rotkreuz, Luzernerstrasse 3



1950 Sion, Route de Vissigen 112, 114, 116



8852 Wetzikon, Ettenhausenstrasse 15, 17

Bilan

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds de roulement	49 081 122	22 012 861
Disponibilités	4 951 023	7 930 858
Créances à court terme	35 701 923	13 741 098
Immeubles destinés à la vente	7 940 000	0
Comptes de régularisation de l'actif	488 176	340 905
Immobilier	1 013 895 000	729 350 000
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	0	0
Constructions commencées (y c. terrains)	53 130 000	36 480 000
Constructions terminées (y c. terrains)	935 345 000	692 870 000
Parts de copropriété	25 420 000	0
Participations	0	0
Fortune totale	1 062 976 122	751 362 861
Fonds empruntés	-98 357 707	-89 827 658
./. Engagements à court terme	-8 159 598	-3 122 550
./. Comptes de régularisation du passif	-3 866 592	-2 433 286
./. Dettes hypothécaires (y compris des autres prêts et crédits à intérêt)	-54 400 000	-65 745 000
./. Provisions	-1 012 516	-1 866 822
./. Impôts latents	-30 919 000	-16 660 000
Fortune nette	964 618 415	661 535 203

	Nombre	Nombre
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	5 747 017	2 725 528
Variations durant l'exercice sous revue	2 330 122	3 021 490
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	8 077 139	5 747 017
	CHF	CHF
Valeur en capital par part	116.40	112.13
Produit net de l'exercice comptable par part	3.03	2.98
Valeur d'inventaire par part avant distribution	119.43	115.11
Distribution	-2.90	-2.75
Valeur d'inventaire par part après distribution	116.53	112.36

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Variation de la fortune nette		
Fortune nette début de l'exercice comptable	661 535 203	304 969 809
Souscriptions	266 179 899	334 236 903
Reprises	0	0
Distributions	-15 828 228	-9 381 837
Résultat global de l'exercice	52 731 542	31 710 327
Fortune nette à la fin de l'exercice	964 618 416	661 535 203

Compte de résultat

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	CHF	CHF
Revenu locatif net	27 333 257	19 206 593
Revenu locatif prévisionnel (net); (y c. charges non détachées)	28 443 688	20 313 194
Perte de produit sur locaux vides	-1 032 111	-883 717
Réductions de loyer	-78 321	-222 884 ¹
Revenu des parts d'une copropriété	300 503	0
Revenu des parts d'une copropriété	300 503	0
Entretien des immeubles	-2 497 299	-1 502 405
Maintenance	-2 497 299	-1 502 405
Charges d'exploitation	-3 018 380	-2 136 074
Coûts d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-36 722	0
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-381 273	-383 984
Pertes sur créances, variations de ducroires	28 430	-102 202
Assurances	-409 146	-267 829
Honoraires de gestion	-1 362 656	-967 648
Frais de location et de publication d'annonces	-94 069	-143 277
Impôts et taxes	-463 245	-223 073
Autres charges d'exploitation	-299 698	-48 062
Résultat opérationnel	22 118 080	15 568 114
Autres revenus	2 212 564	846 324
Intérêt négatif	1 202	-27 751
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0	2 227
Revenus locatifs sur droits de superficie	2 191 589	677 217
Autres revenus	19 773	194 631
Frais de financement	-148 555	-239 830
Intérêts hypothécaires	-190 111	-239 075
Taux d'intérêt négatif obtenu	101 628	8 470
Frais bancaires	-35 057	-9 225
Rentes du droit de superficie	-25 015	0
Frais d'administration	-5 119 352	-3 438 033
Frais de conseil, de gestion de portefeuille et de gestion	-4 042 855	-2 626 160
Frais d'estimation et de révision	-169 010	-131 616
Autres frais d'administratives	-907 487	-680 256
Produits / frais des mutations de parts	5 430 949	4 363 081
Participation des souscripteurs aux revenus courus	5 430 949	4 363 081
Produit net de l'exercice comptable	24 493 685	17 099 656
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	-16 703 862
Résultat réalisé	24 493 685	395 794
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	41 346 207	43 585 533
Variations impôts latents	-13 108 350	-12 271 000
Résultat total de l'exercice comptable	52 731 542	31 710 327

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

Distribution et utilisation du résultat	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	CHF	CHF
Produit net de l'exercice comptable	24 493 685	17 099 656
Report de l'exercice précédent	2 964 996	1 669 637
Montant disponible pour la distribution	27 458 681	18 769 293
Montant prévu pour la distribution	-23 423 703	-15 804 297
Report à nouveau	4 034 978	2 964 996



Bachwiesstrasse 13, 15, 9404 Rorschacherberg

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/anlagestiftung/download-center

Disclaimer

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel 2021/2022 de 1291 La Fondation de placement suisse. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel 2021/2022 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