

Zurich, 26 août 2024

1291 La Fondation de Placement Suisse fait preuve d'une robustesse fiable dans un environnement de marché difficile – Exercice 2023/2024 réussi

1291 La Fondation de Placement Suisse (« 1291 ») continue d'évoluer positivement dans un environnement de marché toujours aussi exigeant et a pu, au cours de l'exercice 2023/2024, développer durablement ses deux groupes de placement et enregistrer divers succès locatifs.

- La fondation de placement fait preuve de résistance dans un environnement de marché difficile
- Extension des actifs immobiliers gérés de 4% à CHF 1.45 milliard
- **Groupe de placement « Immobilier Suisse »** avec quote-part d'usage résidentiel de 60% au 30 juin 2024 ; augmentation des revenus locatifs de 7% par rapport à l'année précédente, à CHF 49.1 millions ; à la date de clôture du bilan, le portefeuille comprend 91 immeubles existants avec des revenus locatifs théoriques de CHF 52.5 millions ainsi que le projet de construction neuve « Wächter-Areal » à Zurich-Seefeld
- Rendement sur distribution stable par rapport à l'année précédente
- Proposition correspondante de distribution de CHF 2.90 par part pour le groupe de placement « Immobilier Suisse » à l'assemblée des investisseurs du 18 septembre 2024
- **Groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse »** (lancé en juillet 2022) avec investissements et avancements des travaux conformes aux plans au cours de l'exercice 2023/2024 ; deux nouveaux projets de construction d'une valeur de marché de CHF 96.3 millions au 30 juin 2024 et valeur d'investissement attendue d'environ CHF 185 millions après l'achèvement ; signatures de contrats de location réussies et précoces obtenues

Groupe de placement « Immobilier Suisse »

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2023/2024, un immeuble d'habitation à Aigle/VD a été acquis pour le groupe de placement « Immobilier Suisse » et le projet « Ehden Parc » à Bussigny/VD a été achevé et entièrement loué reclassé dans les immeubles existants. La valeur de marché du portefeuille a augmenté au 30 juin 2024 pour atteindre CHF 1 354.1 millions (30.06.2023 : CHF 1 328.8 millions). Le portefeuille immobilier comprend 92 immeubles répartis de manière diversifiée dans les régions de Suisse du Nord-Ouest (29.4%), Zurich (24.5%), Lac Léman (15.9%), Berne (13.7%), Suisse orientale (9.8%), Suisse centrale (4.1%) et Suisse méridionale (2.6%).

Les revenus locatifs théoriques des immeubles existants (hors projets) ont augmenté de 6% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 52.5 millions (2022/2023 : CHF 49.5 millions), grâce aux deux immeubles susmentionnés et aux adaptations de loyers dues aux augmentations de l'indice et du taux d'intérêt de référence. Le taux d'usage résidentiel dans le portefeuille se situe à nouveau au 30 juin 2024 au niveau des 60% visés. Le taux de vacance a pu être réduit de 1.6 point de pourcentage pour atteindre 3.3%.

Résultat

Le revenu locatif net a augmenté de 7% au cours de l'exercice sous revue pour atteindre CHF 49.1 millions (2022/2023 : CHF 45.8 millions). Le produit net de l'exercice comptable 2023/2024 était à CHF 24.7 millions (2022/2023 : CHF 29.2 millions). Ce recul est notamment dû à l'augmentation des charges d'intérêts hypothécaires en raison de la hausse du niveau des taux d'intérêt (CHF +3.6 millions) ainsi qu'à l'augmentation des frais d'entretien des immeubles (CHF +1.8 million). L'évaluation du portefeuille immobilier par l'évaluateur immobilier indépendant a donné lieu, en raison de légères augmentations des taux d'actualisation pour certains biens immobiliers, à une perte en capital non réalisée des biens immobiliers de CHF 8.0 millions (2022/2023 : perte en capital de CHF 19.5 millions). Par rapport à la valeur totale du portefeuille, la réévaluation du portefeuille immobilier correspond à une dévaluation modérée de 0.6%. Le résultat total de l'exercice comptable s'est amélioré pour atteindre CHF 20.6 millions (2022/2023 : CHF 16.5 millions).

Par rapport à l'année précédente, la fortune nette du groupe de placement « Immobilier Suisse » a augmenté de 1% à CHF 1 052.8 millions (30.06.2023 : CHF 1 039.6 millions). La valeur d'inventaire par part avant distribution était de CHF 117.86 (30.06.2023 : CHF 118.45). Le conseil de fondation propose une distribution inchangée de CHF 2.90 par part à l'assemblée des investisseurs. Les investisseurs pourront choisir entre une distribution en espèces ou un réinvestissement par l'attribution de nouvelles parts. Le coefficient de distribution est de 104.75%, avec un rendement sur distribution de 2.46%. La date ex de la distribution est prévue pour le 24 septembre 2024, avec la date de paiement au 26 septembre 2024.

Groupe de placement « Projet immobilier durables Suisse »

La 1291 a lancé son groupe de placement « Projets immobiliers durables en Suisse » en juillet 2022. Ce groupe de placement se concentre sur des investissements dans des projets de construction durables avec une qualité de site et d'objet de premier ordre. Actuellement, le groupe de placement comprend deux nouveaux projets de construction durables et extrêmement attrayants à Wil/SG et Effretikon/ZH. Les deux projets sont situés au centre, à proximité immédiate des gares, et sont construits selon le standard Minergie et certifiés SNBS (Standard pour la construction durable en Suisse). La production de chaleur repose sur des énergies renouvelables et est assurée par des pompes à chaleur et des sondes géothermiques. En outre, des installations photovoltaïques sont utilisées pour la production d'électricité sur les toits ou les façades.

Une fois achevés, les deux nouveaux projets de construction présentent une valeur d'investissement attendue d'environ CHF 185 millions. Le projet de Wil est en phase de réalisation et se déroule comme prévu. L'achèvement du projet est prévu pour fin mars 2026. Dans le bâtiment principal, 32 appartements sont déjà loués au centre pour personnes âgées Thurvita et, dans le bâtiment de tête, les surfaces de restauration et de bureaux ont pu être assurées par des contrats de location conclus de bonne heure. Pour les autres appartements, la commercialisation débutera au printemps 2025. Pour le projet d'Effretikon, un contrat de location a également pu être conclu très tôt avec un commerce de proximité (environ 4% des surfaces disponibles à l'avenir). Le permis de construire pour ce projet est attendu pour fin 2024. Ensuite, la construction devrait commencer début 2025 et le projet devrait être achevé mi-2028.

Au 30 juin 2024, les deux projets de nouvelles constructions ont été évalués à CHF 96.3 millions. Le produit net de l'exercice comptable était à CHF -0.2 millions, le résultat total à CHF -0.4 millions. La fortune nette au 30 juin 2024 était à CHF 58.2 millions, ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de CHF 104.41 (30.06.2023 : CHF 105.07). Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de déduire le résultat net de la valeur en capital du groupe de placement.

Durabilité

La durabilité fait partie intégrante du modèle d'entreprise de la 1291 et de sa stratégie de placement orientée vers le long terme. Au cours de l'exercice 2023/2024, la 1291 a défini une stratégie de durabilité qui prévoit une réduction systématique des émissions de CO₂, une optimisation de l'efficacité énergétique et un développement des énergies renouvelables. Pour les développements de projets, une certification SNBS est visée, tandis que les immeubles existants sont évalués et notés avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Pour évaluer la performance ESG ou de durabilité, la 1291 participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Après sa première participation au GRESB en année 2023, la 1291 vise à moyen terme une performance supérieure à la moyenne du benchmark ESG. Les résultats du GRESB 2024 seront publiés au cours du 4e trimestre 2024.

Le rapport de gestion 2023/2024 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/fondation-de-placement/download-center

Assemblée des investisseurs du 18 septembre 2024

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs d'approuver les comptes annuels 2023/2024, la distribution de CHF 2.90 par part en circulation au 30 juin 2024 pour le groupe de placement « Immobilier Suisse » et la déduction du résultat net pour le groupe de placement « Projets immobiliers durables Suisse », ainsi que la réélection de BDO SA, Zurich, en tant qu'organe de révision.



Die Schweizer Anlagestiftung

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.