



Geschäftsbericht 2020/2021
per 30. Juni 2021

Herausgeber

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

Der Geschäftsbericht ist unter

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

verfügbar.

Disclaimer

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Inhalt

- 4 Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung
- 6 Informationen zur Stiftung
- 7 Bericht des Nachhaltigkeitsbeirats

10 Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- 11 Portfoliokennzahlen
- 14 Objekte im Portfolio
- 24 Vermögensrechnung
- 25 Erfolgsrechnung
- 26 Anhang
- 32 Objekt-Inventar
- 36 Bericht des Schätzungsexperten

40 Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

- 41 Bilanz
- 41 Erfolgsrechnung
- 42 Anhang
- 45 Bericht der Revisionsstelle

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

Es freut uns ausserordentlich, dass wir auch nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020/2021 unseren Anlegern erneut ein äusserst erfreuliches Ergebnis präsentieren dürfen. Unsere Anlagestiftung konnte im vergangenen Geschäftsjahr trotz der pandemiebedingten Herausforderungen wiederum ein deutliches Wachstum sowohl auf Stufe Nettovermögen wie auch auf Stufe Anleger verzeichnen. Mit einer Anlagerendite von 5.22% ist das Ergebnis auf Augenhöhe mit dem Vorjahresergebnis.

5.22%

Die Anlagerendite beträgt im Geschäftsjahr 2020/2021 5.22%.

Es war nicht nur ein erfolgreiches, sondern auch ein spannendes Geschäftsjahr. Im November 2020 wurde unsere Stiftung als Mitglied in den KGAST aufgenommen. Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt, sodass die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung auch Vorsorgeeinrichtungen offensteht, die eine Mitgliedschaft im KGAST als Anlagekriterium voraussetzen.

Im Weiteren hat die Managementgesellschaft der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung einen Nachhaltigkeitsbeirat ernannt und damit ihre Fachkompetenz im Bereich Nachhaltigkeit verstärkt. Dadurch hat die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ihr Bekenntnis zum Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in ihre Geschäftstätigkeit weiter gefestigt.

150 Mio.

Im Februar 2021 konnte eine Kapitalerhöhung mit einem Gesamtvolumen von CHF 150 Mio. abgeschlossen werden.

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hatte im August 2020 eine äusserst erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Anlagegruppe flossen durch diese Kapitalaufnahme Neugelder in Höhe von über CHF 100 Mio. zu. Schliesslich konnte im Februar 2021 mit grossem Erfolg eine weitere Kapitalerhöhung mit einem Gesamtvolumen von CHF 150 Mio. abgeschlossen werden. Die Emission wurde deutlich überzeichnet, was das grosse Interesse von bestehenden und neuen Anlegern an unserer Stiftung belegt. Die aufgenommenen Mittel wurden bereits wenige Wochen später für die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote sowie für den Erwerb eines Liegenschaftenportfolios von CHF 140 Mio. eingesetzt. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung konnte damit insgesamt sieben vollvermietete Wohnliegenschaften mit einem Volumen von mehr als CHF 100 Mio. an äusserst attraktiven Lagen in der Deutschschweiz erwerben.

Zu diesem Portfolio gehörte auch eine herausfordernde Gewerbeliegenschaft, welche miterworben werden musste. Diese Gewerbeliegenschaft konnte jedoch innert kürzester Zeit an einen neuen Eigentümer verkauft werden. Mit dieser Transaktion hat das Portfolio Management der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ihre Erfahrung sowie ihre Agilität unter Beweis stellen können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung auch ihrem Ziel, für Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen in der ganzen Schweiz zum bevorzugten Partner für Sacheinlagen zu werden, einen grossen Schritt nähergekommen. Für Vorsorgeeinrichtungen, die durch Diversifikation Risiken minimieren wollen, ist dies eine hervorragende Alternative. Insgesamt wurden sieben Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 58.3 Mio. eingebracht.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung sowie das Portfolio Management verfolgen weiterhin laufend die Entwicklungen der COVID 19-Pandemie und beurteilen regelmässig deren Auswirkungen auf das Immobilienportfolio. Es hat sich gezeigt, dass der Druck auf klassische Gewerbeflächen zugenommen und der Fokus auf Wohnimmobilien sich als richtig erwiesen hat. Gleichzeitig bewegt sich der Markt für Wohnimmobilien weiterhin auf einem sehr hohen Preisniveau. Trotz dieser Herausforderungen sind der Stiftungsrat, die Geschäftsführung und das Portfolio Management bestrebt, die erfreulichen Ergebnisse der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Massstab für die weitere Entwicklung zu nehmen. Wir sind zuversichtlich, dass sich für die Stiftung auch im neuen Geschäftsjahr geeignete Opportunitäten bieten, so dass das angestrebte Wachstum über die erste Milliarden-Grenze sowie eine attraktive Rendite für die Anleger erreicht werden können.

729 Mio.

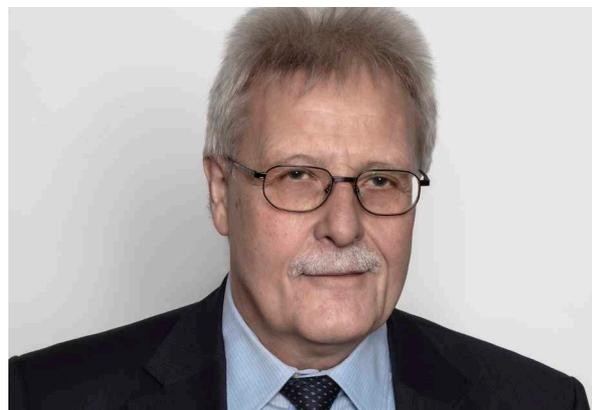
Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr auf über CHF 729 Mio.

Das abgelaufene Geschäftsjahr konnte sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr um über 74% von CHF 418 Mio. auf über CHF 729 Mio. Es wurden insgesamt 26 Liegenschaften gekauft und zwei Liegenschaften verkauft. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinsen der fertigen Bauten beläuft sich per 30. Juni 2021 auf knapp 82% und die Anlagerichtlinien sind vollständig eingehalten. Die tiefe Fremdfinanzierungsquote von 9% lässt der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zudem viel Spielraum für die Planung des weiteren Ausbaus des Liegenschaftenportfolios.

Im Namen des Stiftungsrates und der Geschäftsführung danken wir unseren Anlegern und Anlegerinnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



Dr. iur. Mark Montanari
Stiftungsrats-Präsident



Rudolf B. Zeller
Geschäftsführer

Informationen

zur Stiftung

Allgemeine Informationen

Gründungsjahr	2018
Anzahl Produkte	1 (Anlagegruppe Immobilien Schweiz)
Anlagekategorie	Immobilien, gemischte Nutzung, mit Fokus auf Wohnnutzung
Region	Schweiz
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Stiftungsrat

Präsident	Dr. iur. Mark Montanari, Rechtsanwalt bei MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG
Vizepräsident	Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümerverbands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Mitglied	Sandra Wolfensberger, Portfolio Managerin, GAM Investment Management (Schweiz) AG

Geschäftsführung

Rudolf B. Zeller	Geschäftsführer 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
-------------------------	---

Weitere Informationen

Publikation NAV	monatlich
Geschäftsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Ausschüttungspolitik	ausschüttend
Valoren Nummer	42726072
ISIN	CH0427260721
Handelsregister Nr.	CHE-230.322.751

Bericht

des Nachhaltigkeitsbeirats

Einführung Nachhaltigkeitsbeirat

1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat am 25. November 2020 Frau Katrin Mark, MRICS, Geschäftsleitungsmitglied und Bereichsleiterin Immobilienmanagement von intep, als Nachhaltigkeitsbeirätin gewählt. Frau Mark erweitert damit unsere Fachkompetenzen im Bereich Nachhaltigkeit und nimmt eine massgebliche Rolle bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie ein.

Frau Katrin Mark ist ebenfalls im Nachhaltigkeitsbeirat der Nova Property Fund Management AG, welche die Stiftung im Portfolio Management beratend unterstützt.

Bericht des Nachhaltigkeitsbeirats

In meiner Rolle als Nachhaltigkeitsbeirätin werde ich das Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit vorantreiben und anhand konkreter Ziele und Ergebnisse messbar und damit transparent machen. Dies bedeutet, dass neben der Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie auf operativer Ebene die richtigen Instrumente eingesetzt und die relevanten Stakeholder involviert werden müssen.

« In meiner Rolle als Nachhaltigkeitsbeirätin werde ich das Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit vorantreiben und anhand konkreter Ziele und Ergebnisse messbar und damit transparent machen. »

Katrin Mark, Nachhaltigkeitsbeirätin

Essenziell ist dabei die ganzheitliche Betrachtung und breite Abstützung der Nachhaltigkeitsaktivitäten unter Einbezug der relevanten Stakeholder im Sinne einer strukturierten Prozessintegration. Dies erfordert die Einführung von Instrumenten und Hilfsmitteln zur Erfassung, Messung und Steuerung der Nachhaltigkeitsperformance unter Berücksichtigung des zukünftigen Wachstums der Anlagegruppe. Um dieses Ziel zu erreichen, nimmt 1291 Die Schweizer Anlagestiftung die Verantwortung wahr, den Anforderungen der unterschiedlichen Stakeholder im Anlageprozess gerecht zu werden und deren Kompetenzen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsperformance zu stärken.

Im Jahr 2021 startete 1291 Die Schweizer Anlagestiftung mit ihrem Nachhaltigkeitsengagement. Es wird die Basis für eine zukunftsfähige Entwicklung gelegt. Das Portfolio 2021 bildet somit die Ausgangslage, die Nachhaltigkeitsperformance der 1291 Schweizer Anlagestiftung messbar und damit vergleichbar zu machen.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Jahr 2021 entwickelt und gibt die Stossrichtung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung im Bereich Nachhaltigkeit vor. Anschliessend werden die Umsetzungsmassnahmen und Ziele für 2030 in der Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt und die Ausgangslage des Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeitskriterien ermittelt. Dabei orientiert sich 1291 Die Schweizer Anlagestiftung an der Nachhaltigkeitsstrategie der Nova Property Fund Management AG, um eine einheitliche Strategie und Umsetzung im Bereich der Nachhaltigkeit sicherzustellen.

Mit der Nachhaltigkeitsstrategie werden wir den aktuellen und zukünftigen Anforderungen unserer Stakeholder gerecht und leisten einen Beitrag zur Ressourcenschonung und dem Klimaschutz, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen.

Dabei halten wir uns an die Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN). Wir fokussieren uns auf jene Ziele, die wir durch unsere Geschäftstätigkeit mit einem erfolgreichen Anlageprozess positiv beeinflussen können. Die Priorisierung und Positionierung unseres Engagements in Bezug auf die SDGs nehmen wir im Jahr 2021/2022 mit der Festlegung der Ziele in der Nachhaltigkeitsstrategie vor.

Ökologische Performance

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist es, bei Totalsanierungen oder Neubauten auf fossile Energieträger zu verzichten und den Schwerpunkt auf erneuerbare Energien zu setzen. Dabei sollen CO₂-Emissionen gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Mit Hilfe von unterschiedlichen Instrumenten und dem Einbezug der relevanten Stakeholder wird das Portfolio aufgenommen, beurteilt und die notwendigen Kennwerte für die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfasst. Damit wird die Ausgangslage festgelegt und die Basis für zukünftige Massnahmen zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstrategie gelegt.

Soziale Performance

Wir wollen generationengerechte Liegenschaften bieten und integrieren Anforderungen an hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen, um selbstständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen. Ziel ist es, das Wohlbefinden, die Zufriedenheit und die Sicherheit der Mieter und Nutzer zu erhöhen, indem wir systematisch Gesundheits- und Sicherheitsrisiken identifizieren und gezielt Massnahmen zur Förderung von Gesundheit und Bauökologie ergreifen. Zudem sind wir bestrebt, mit unseren Liegenschaften die Flexibilität an Flächen und Nutzungen für alle Generationen zu ermöglichen und bei der Mieterdurchmischung die ethnische, demographische und geschlechterspezifische Diversität zu fördern.

Governance-Performance

Wir verfolgen zukünftig einen integralen Nachhaltigkeitsansatz, weshalb die Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette unter Berücksichtigung des Immobilienlebenszyklus einbezogen werden. Mit unseren externen Dienstleistern verstärken wir die aktive Zusammenarbeit, um unsere Ziele in Bezug auf die einzelnen Nachhaltigkeitsthemen zu erreichen und dadurch Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und konkrete Massnahmen umzusetzen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Organisation und in den Anlageprozessen verankert und betrifft unsere Leistungen im Bereich Akquisition, Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien.

Ökonomische Performance

Wir fördern ein nachhaltiges Immobilienportfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem wir auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten achten. Zukünftige Investitionen mittels Bautätigkeit in Neubauten und Bestandesbauten werden mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität und eine Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaft unter Berücksichtigung des gesamten Immobilienlebenszyklus getätigt.

Portfolio

Die Geschäftsliegenschaft Givaudan in Kempththal wurde im Geschäftsjahr 2019/2020 akquiriert. Givaudan hat am Standort Kempththal im «THE VALLEY» im Jahr 2019 das Givaudan Business Center eingeweiht.

Das Areal wurde zu einem attraktiven Forschungs- und Dienstleistungscampus mit rund 1'500 Arbeitsplätzen transformiert. Mit der Immobilienentwicklerin Mettler2-Invest AG und dem Zürcher Architekturbüro Ernst Niklaus Fausch Partner AG entstand in der denkmalgeschützten ehemaligen Maggi-Fabrik ein Bürohaus mit rund 200 modernen Arbeitsplätzen.

Der Umbau erhielt die Auszeichnung des Gebäudezertifikats LEED Gold, die belegt, dass er messbar nachhaltig entwickelt, geplant und realisiert wurde. Die Sanierung und Aufstockung wurde als Holzbau umgesetzt und verbindet sich harmonisch mit der industriellen Backsteinarchitektur, die unter Denkmalschutz steht.

Das Givaudan Business Center ist sowohl für die Aufstockung als auch im Innenbereich in moderner Holzbauarchitektur gestaltet. Das Holz stammt aus nachhaltigem Schweizer Anbau.

Ausserdem werden hochmoderne Lösungen, zur Sicherstellung eines umweltfreundlichen Betriebs verwendet. Um das Wohlbefinden und ein gesundes Raumklima im Gebäude zu fördern, werden Pflanzen eingesetzt, moderne Arbeitsplätze eingerichtet und für lichtdurchflutete Räume gesorgt.



Zollikerstrasse 164, 8008 Zürich

Anlagegruppe

Immobilien Schweiz



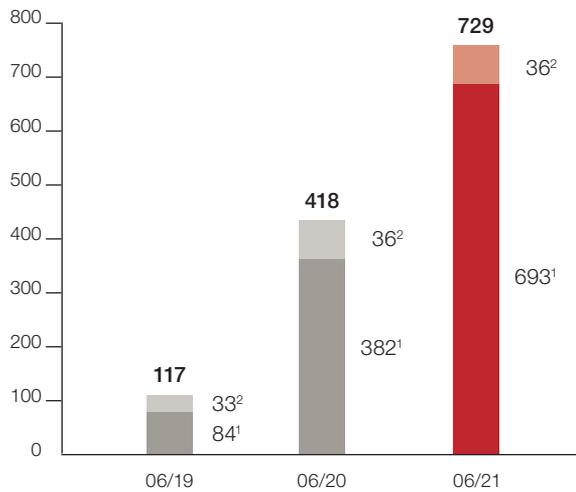
Baumgartenstrasse 18, 8902 Urdorf

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2021

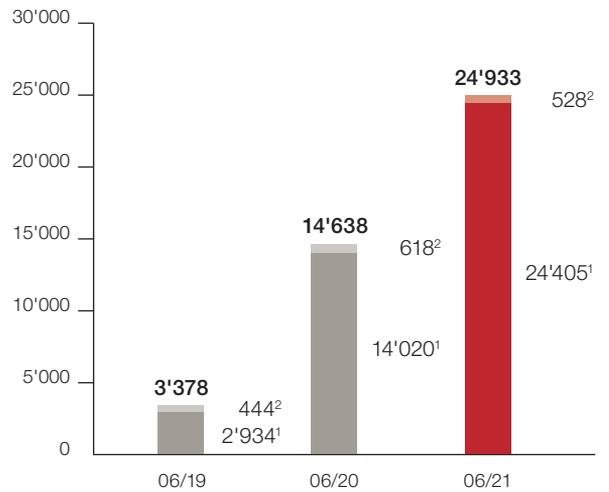
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF

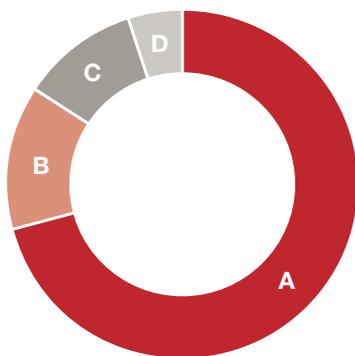


¹ Bestandesliegenschaften

² Umnutzungsliegenschaften

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Wohnbauten (71%)

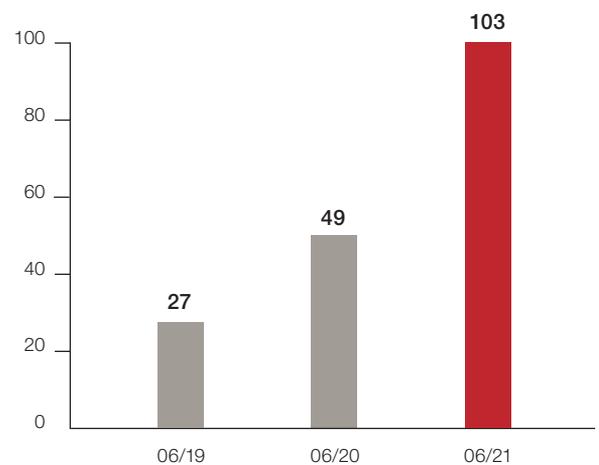
B Kommerziell genutzte Liegenschaften (13%)

C Gemischte Bauten (11%)

D Gemischte Bauten mit Umnutzungsprojekt (5%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallquote ¹	4.53%	4.79%
Fremdfinanzierungsquote	9.01%	26.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.56%	70.84%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ²	0.70%	0.70%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ²	0.86%	0.90%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.96%	5.32%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.59%	5.04%
Ausschüttungsrendite	2.39%	2.23%
Ausschüttungsquote	92.42%	83.21%
Anlagerendite	5.22%	5.31%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	6.37 Jahre	8.67 Jahre
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.68 Jahre	0.60 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.31%	0.31%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekte ³	2.62%	2.74%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.20% - 3.50%	2.35% - 3.25%

¹ Die Mietausfallquote inkl. Mietzinsverluste aufgrund der Covid 19-Pandemie beträgt 5.45%

² Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.73% (Vorjahr 0.80%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.90% (Vorjahr 1.03%)

³ Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30.06.2021 2.60% und per 30.06.2020 2.70% (gewichtet nach Marktwerten)

	30.06.2021	30.06.2020
Anzahl Liegenschaften	53	29
Marktwert in Mio. CHF	729.4	418.0
Anzahl Anteile	5'747'017	2'725'527

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2021	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	265.0	36.3%
Bern	21.1	2.9%
Zürich	231.4	31.7%
Südschweiz	-	-
Genfersee	72.6	10.0%
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	107.0	14.7%
Innerschweiz	32.3	4.4%
	729.4	100%



Neufeldstrasse 29, 5430 Wettingen

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2021



8910 Affoltern am Albis, Werkstrasse 1-13



8852 Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a



4055 Basel, Colmarerstrasse 78, 80



4053 Basel, Dornacherstrasse 93, 95



4053 Basel, Hechtliacker 50, 52



4055 Basel, Kaysersbergerstrasse 33, 35



4058 Basel, Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71



4055 Basel, Näfelerstrasse 23, 25



4053 Basel, Pfeffingerstrasse 52, 54, 56



4052 Basel, St. Albanring 135, 137, 139



4051 Basel, Steinenvorstadt 24



4056 Basel, Vogesenstrasse 80

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2021



4105 Biel-Benken, Mühlegasse 7, 7a



5242 Birr, Schützenweg 2 + 4



4127 Birsfelden, Rheinfelderstrasse 19



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



1022 Chavannes, Avenue de la gare 45



7000 Chur, Pulvermühlestrasse 21, 23



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



8360 Eschlikon, Wallenwilerstrasse 13, 15



4414 Füllinsdorf, Ebenfeldstrasse 9, 11



9200 Gossau, Sportstrasse 5



5722 Gränichen, Moortalstrasse 6C



8310 Kempththal, Kemptpark 40, 42

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2021



4703 Kestenholz, Oensingerstrasse 13, 13a, 15



4703 Kestenholz, Stockackerstrasse 5, 7, 9



3098 Köniz, Haselhofweg 18, 20



8700 Küsnacht, Seestrasse 149



9620 Lichtensteig, Unterplattenstrasse 23, 25, 27



8708 Männedorf, Eintrachtweg 2, 4



4313 Möhlin, Bachtalenstrasse 6, 8



8432 Neuenhof, Klostersütistrasse 25



4626 Niederbuchsiten, Jurablick 6



3072 Ostermundigen, Bernstrasse 55,
Sophiestrasse 1, 1a



8105 Regensdorf, Holenbachstrasse 45-55



4125 Riehen, Gatternweg 9b, 15

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2021



4125 Riehen, Gatternweg 21



9404 Rorschacherberg, Bachwiesstrasse 13, 15



9404 Rorschacherberg, Wilenstrasse 9, 11, 13



6343 Rotkreuz, Luzernerstrasse 3



5603 Staufen, Hauptstrasse 7



9016 St. Gallen, Schönbüelpark 12, 14, 16



8902 Urdorf, Baumgartenstrasse 18, 20



8604 Volketswil, Säntisweg 1



5430 Wettingen, Neufeldstrasse 23



5430 Wettingen, Neufeldstrasse 29



8852 Wetzikon, Ettenhausenstrasse 15, 17



8404 Winterthur, Schlossackerstrasse 5, 7, 9,
11, 13, Hegifeldstrasse 85, 87, 89

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2021



4800 Zofingen, Hottigerstrasse 2, 4, 6



8006 Zürich, Beckenhofstrasse 6



8053 Zürich, Steinbrüchelstrasse 14a-c



8008 Zürich, Zollikerstrasse 164



8008 Zürich, Bellerivestrasse 11, 13, 15



8008 Zürich, Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27

Das sogenannte Wächter-Areal (Bellerivestrasse 11, 13, 15 + Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27) besteht aus drei Parzellen und mehreren Liegenschaften.

Baujahr	1883/1959/1909
Nutzung	Gemischt genutzte Liegenschaften mit Umnutzungsprojekt
Marktwert	CHF 36.48 Mio.
Total Mietfläche	1'558 m ²

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Umlaufvermögen		22'012'861	4'776'795
Flüssige Mittel		7'930'858	1'605'661
Kurzfristige Forderungen		13'741'098	2'712'030
Aktive Rechnungsabgrenzung		340'905	459'103
Anlagevermögen		729'350'000	418'040'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		36'480'000	35'670'000
Fertige Bauten (inkl. Land)		692'870'000	382'370'000
Miteigentumsanteile		0	0
Beteiligungen		0	0
Gesamtvermögen		751'362'861	422'816'795
Fremdkapital		-89'827'658	-117'846'985
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-3'122'550	-1'659'594
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-2'433'286	-1'330'354
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	5	-65'745'000	-109'905'000
./. Rückstellungen		-1'866'822	-563'038
./. Latente Steuern	1.6	-16'660'000	-4'389'000
Nettovermögen		661'535'203	304'969'809

		Stück	Stück
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2'725'527	885'525
Veränderungen im Berichtsjahr		3'021'490	1'840'002
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		5'747'017	2'725'527
Kapitalwert je Anspruch		112.13	108.89
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		2.98	3.00
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		115.11	111.89
Ausschüttung		-2.75	-2.50
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		112.36	109.39

		30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		304'969'809	94'089'553
Zeichnungen		334'236'903	197'240'870
Rücknahmen		0	-1'774'185
Ausschüttungen		-9'381'837	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		31'710'327	15'413'571
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres		661'535'203	304'969'809

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2020 – 30.06.2021	01.07.2019 – 30.06.2020
		CHF	CHF
Mietertrag Netto		19'206'593	9'474'088
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		20'313'194	9'951'232
Minderertrag Leerstand		-883'717	-437'993
Mietzinsreduktionen ¹		-222'884	-39'150
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		0	0
Unterhalt Immobilien		-1'502'405	-564'675
Instandhaltung		-1'502'405	-564'675
Operativer Aufwand		-2'136'074	-749'372
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-383'984	-78'273
Forderungsverluste, Delkrederveränderungen		-102'202	-5'355
Versicherungen		-267'829	-118'128
Bewirtschaftungshonorare		-967'648	-403'175
Vermietungs- und Insertionskosten		-143'277	-40'516
Steuern und Abgaben		-223'073	-87'005
Übriger operativer Aufwand		-48'062	-16'920
Operatives Ergebnis		15'568'114	8'160'041
Sonstige Erträge		846'324	371'702
Negativzinsen		-27'751	-14'501
Aktivierete Bauzinsen		2'227	308
Ausgabekommission bei Zeichnungen		677'217	350'998
Übrige Erträge		194'631	34'897
Finanzierungsaufwand		-239'830	-292'140
Hypothekarzinsen		-239'075	-284'192
Erhaltene Negativzinsen		8'470	0
Sonstige Passivzinsen		-9'225	-7'949
Verwaltungsaufwand		-3'438'033	-1'820'030
Advisory, Portfolio Management und Geschäftsführungshonorar		-2'626'160	-1'105'404
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-131'616	-75'711
Übriger Verwaltungsaufwand	14	-680'256	-638'915
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		4'363'081	1'769'021
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		4'363'081	1'798'687
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		0	-29'666
Nettoertrag des Rechnungsjahres		17'099'656	8'188'593
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3	-16'703'862	0
Realisierter Erfolg		395'794	8'188'593
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		43'585'533	8'908'977
Veränderung latente Steuern		-12'271'000	-1'684'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		31'710'327	15'413'571
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
		01.07.2020 – 30.06.2021	01.07.2019 – 30.06.2020
		CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres		17'099'656	8'188'593
Vortrag des Vorjahres		1'669'637	294'863
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		18'769'293	8'483'456
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-15'804'297	-6'813'819
Vortrag auf neue Rechnung		2'964'996	1'669'637

¹ Davon Covid 19 bedingte Mietzinsreduktionen von CHF 185'800.-

Anhang Anlagegruppe

1 Angewendete Rechnungslegungsgrundsätze

1.1 Rechnungslegungsstandard

Die Jahresrechnung entspricht Swiss GAAP FER 26 sowie der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

1.2 Bewertungsgrundsätze

Grundsätzlich werden die aktuellen Werte (im Wesentlichen die Marktwerte) verwendet. Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken sind zum Nominalwert bilanziert. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

1.3 Bestandesliegenschaften

Sämtliche Liegenschaften werden jährlich durch den Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet. Die Bewertung basiert auf der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).

1.4 Umnutzungsprojekte

Umnutzungsprojekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald diese verlässlich ermittelt werden können. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Umnutzungsprojekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

1.5 Diskontsatz

Der Diskontsatz wird aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt.

1.6 Liquidationssteuern

Diese Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstückgewinnsteuern. Für die Berechnung der latenten Steuern werden Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden, berücksichtigt. Alle Rückstellungen werden pro Liegenschaft berechnet. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Haltedauer von fünf Jahren ab Bilanzstichtag berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Verluste werden innerkommunal und innerkantonal verrechnet.

2 Beauftragte Unternehmen/Partner

Tätigkeitsbereich	Unternehmen
Advisory / Portfolio Management	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Schätzungsexperte	Zürcher Kantonalbank, Zürich PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (Zweitschätzer)
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Compliance	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Buchführung Anlagegruppe	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen (bis 30.06.2021) Nova Property Fund Management AG, Zürich (ab 01.07.2021)
Liegenschaftsbuchhaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbewirtschaftung	Admicasa Verwaltung AG, Frauenfeld & Basel Bernard Nicod SA, Lausanne Eiko Verwaltungs AG, St. Gallen Glandon Apartments AG, Meggen Intercity Bewirtschaftung AG, Olten IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Zürich Privera AG, Basel, St. Gallen & Wallisellen Serwiss Facility Management GmbH, Luzern VERIT Immobilien AG, Basel, Bern, Chur & Zürich von Fischer Immobilien AG, Bern
Nachhaltigkeitsbeirat	Katrin Mark, MRICS, Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management, Intep Integrale Planung GmbH
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, Bern

3 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Der realisierte Kapitalverlust beinhaltet den Verlust von CHF 16'727'283.- aus dem Verkauf der Gewerbeliegenschaft in Opfikon-Glattbrugg aus dem kurz zuvor erworbenen Liegenschaftenportfolio über CHF 140 Mio. Der nicht realisierte Kapitalgewinn der sieben Wohnliegenschaften eliminiert diesen realisierten Kapitalverlust. Aus dem Verkauf der Liegenschaft in Uzwil resultiert ein realistischer Kapitalgewinn von CHF 23'421.-.

4 Sacheinlagen

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat sieben direkt gehaltene Liegenschaften mittels zweier Sacheinlagen von rund CHF 58.3 Mio. übernommen. Im Gegenzug wurden 516'912.668 Ansprüche ausgegeben. Die Geschäftsführung hat zu diesen Sacheinlagen jeweils einen Bericht verfasst.

5 Hypotheken nach Fälligkeiten

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	30.07.2021	-0.03%	49'000'000
Geldmarkt-Hypothek	30.09.2021	0.85%	3'409'000
Festhypothek	31.12.2021	2.25%	750'000
Festhypothek	31.03.2022	1.15%	1'186'000
Total kurzfristige Hypotheken			54'345'000
Langfristige Hypotheken			
Festhypothek	31.08.2022	1.90%	500'000
Festhypothek	30.12.2022	1.75%	1'750'000
Festhypothek	16.01.2023	1.75%	1'700'000
Festhypothek	11.07.2024	1.05%	3'000'000
Festhypothek	30.08.2024	1.23%	700'000
Festhypothek	28.04.2025	1.30%	500'000
Festhypothek	08.05.2025	1.30%	250'000
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			8'400'000
Langfristige Hypotheken			
Festhypothek	02.07.2027	1.40%	3'000'000
Total langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			3'000'000

6 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	580'190'000	250'660'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	345'050'000	143'940'000

7 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr 2020/2021 keine nicht bilanzierten Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten oder Projekten.

8 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten. Die Anlagerestriktionen kommen fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe zum Tragen. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

9 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement vom 17.06.2021 wurden folgende Gebühren belastet:

Gebühr	Belasteter Satz	Maximal Satz
Allgemeine Gebühr (Basis: ø Gesamtvermögen)	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Soll-Mieteinnahmen)	4.76%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ¹	1.50%	2.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.20% - 0.88%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.20%	

¹ Transaktionsfee exkl. MwSt.

10 Vertriebs- und Betreuungsschädigungen und Rückerstattungen

Im Berichtsjahr wurden keine Rückerstattungen erbracht oder erhalten. Gebühren und Entschädigungen wurden nach obiger Aufstellung erbracht.

11 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

12 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

13 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

14 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	CHF	CHF
Buchführung	164'639	177'360
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	167'312	274'164
Rechtsberatung	47'397	0
Übriger Verwaltungsaufwand	300'908	187'391

15 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallquote ¹	4.53%	4.79%
Fremdfinanzierungsquote	9.01%	26.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.56%	70.84%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ²	0.70%	0.70%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ²	0.86%	0.90%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.96%	5.32%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.59%	5.04%
Ausschüttungsrendite	2.39%	2.23%
Ausschüttungsquote	92.42%	83.21%
Anlagerendite	5.22%	5.31%

¹ Die Mietausfallquote inkl. Mietzinsverluste aufgrund der Covid 19-Pandemie beträgt 5.45%

² Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.73% (Vorjahr 0.80%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.90% (Vorjahr 1.03%)



Eintrachtweg 2, 4, 8708 Männedorf

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2021

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung
Wohnbauten			
4053 Basel	Pfeffingerstrasse 52, 54, 56	BS	15.09.2020
4055 Basel	Kaysersbergerstrasse 33, 35	BS	01.09.2020
4053 Basel	Hechtliacker 50, 52	BS	01.09.2020
4053 Basel	Dornacherstrasse 93, 95	BS	01.09.2020
4052 Basel	St. Albanring 135, 137, 139	BS	01.09.2020
4055 Basel	Colmarerstrasse 78, 80	BS	01.09.2020
4056 Basel	Vogesenstrasse 80	BS	01.09.2020
4055 Basel	Näfelserstrasse 23, 25	BS	01.12.2020
4058 Basel	Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71	BS	01.03.2021
4105 Biel-Benken	Mühlegasse 7, 7a	BL	01.12.2019
5242 Birr	Schützenweg 2+4	AG	01.08.2019
1022 Chavannes-près-Renens	Avenue de la Gare 75b, c, d, Rte de la Maladière 23, 25, 27	VD	01.04.2020
1022 Chavannes-près-Renens	Avenue de la Gare 45	VD	01.05.2021
7000 Chur	Pulvermühlestrasse 21, 23	GR	07.12.2020
8360 Eschlikon	Mettlenstrasse 2, 2a, 4, 4a, 4b	TG	30.09.2019
8360 Eschlikon	Wallenwilerstrasse 13, 15	TG	30.09.2019
4414 Füllinsdorf	Ebenfeldstrasse 9, 11	BL	01.12.2020
9200 Gossau SG	Sportstrasse 5	SG	01.12.2019
5722 Gränichen	Moortalstrasse 6C	AG	01.08.2019
4703 Kestenholz	Oensingerstrasse 13, 13a, 15	SO	01.12.2019
4703 Kestenholz	Stockackerstrasse 5, 7, 9	SO	01.12.2019
3098 Köniz	Haselholzweg 18, 20	BE	01.05.2021
9620 Lichtensteig	Unterplattenstrasse 23, 25, 27	SG	15.10.2019
8708 Männedorf	Eintrachtweg 2, 4	ZH	01.03.2021
4313 Möhlin	Bachtalenstrasse 6, 8	AG	01.12.2020
4626 Niederbuchsiten	Jurablick 6	SO	01.12.2019
8105 Regensdorf	Holenbachstrasse 45-55	ZH	14.05.2019
4125 Riehen	Gatterweg 9b, 15	BS	01.04.2020
4125 Riehen	Gatterweg 21	BS	01.03.2020
9404 Rorschacherberg	Bachwiesstrasse 13, 15	SG	30.09.2019
9404 Rorschacherberg	Wilenstrasse 9, 11, 13	SG	30.09.2019
9016 St. Gallen	Schönbüelpark 12, 14, 16	SG	30.09.2019
5603 Staufien	Hauptstrasse 7	AG	01.08.2019
8902 Urdorf	Baumgartenstrasse 18, 20	ZH	01.03.2021
9240 Uzwil	Birkenstrasse 1	SG	30.09.2019
8604 Volketswil	Säntisweg 1	ZH	29.05.2020
5430 Wettingen	Neufeldstrasse 23	AG	01.03.2021
5430 Wettingen	Neufeldstrasse 29	AG	01.03.2021
8620 Wetzikon	Ettenhauserstrasse 15, 17	ZH	01.02.2021
8404 Winterthur	Schlossackerstrasse 5, 7, 9, 11, 13, Hegifeldstrasse 85, 87, 89	ZH	01.03.2021
4800 Zofingen	Hottigergasse 2, 4, 6	AG	31.01.2020
8053 Zürich	Steinbrüchelstrasse 14a-c	ZH	20.12.2018

Total Wohnbauten

¹ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2021 ausgewiesen.

³ Die Liegenschaften Uzwil und Opfikon-Glattbrugg wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins ¹ p.a. CHF	Ist-Mietzins ¹ p.a. CHF	Leerstand ²	Brutto-rendite
1970	-	12'100'000	411'007	399'616	2.8%	3.4%
1972	2015	16'550'000	613'475	591'613	3.6%	3.7%
1970	-	5'510'000	202'104	179'784	11.0%	3.7%
1958	-	16'660'000	602'957	581'657	3.5%	3.6%
1948	-	8'590'000	303'861	280'461	7.7%	3.5%
1964	-	11'090'000	429'456	387'108	9.9%	3.9%
1961	2010	6'200'000	243'240	238'800	1.8%	3.9%
1935	1999, 2005, 2007	8'010'000	301'992	301'992	0.0%	3.8%
1981	2002, 2009	31'820'000	1'006'031	997'811	0.8%	3.2%
1998	-	5'980'000	246'360	245'760	0.2%	4.1%
2013	-	8'020'000	314'848	313'108	0.6%	3.9%
2016	-	57'000'000	1'776'167	1'726'634	2.8%	3.1%
1970	-	15'580'000	573'780	565'620	1.4%	3.7%
1961	1989	5'260'000	207'180	207'180	0.0%	3.9%
2012	-	15'300'000	637'811	620'711	2.7%	4.2%
2010	-	7'320'000	313'908	304'188	3.1%	4.3%
1970	1991, 2014	5'930'000	237'120	220'764	6.9%	4.0%
1960	2018/2019	8'690'000	309'252	291'000	5.9%	3.6%
2016	-	3'400'000	131'848	126'491	4.1%	3.9%
2013	-	6'960'000	301'332	300'732	0.2%	4.3%
1995	-	4'910'000	250'896	237'576	5.3%	5.1%
1974	-	13'060'000	479'177	472'901	1.3%	3.7%
1971	2011-2017	8'640'000	374'040	342'720	8.4%	4.3%
1974	2003	10'590'000	310'152	310'152	0.0%	2.9%
1986	-	8'270'000	316'577	316'577	0.0%	3.8%
1997	-	3'990'000	191'136	179'004	6.3%	4.8%
1983	-	23'440'000	745'774	739'877	0.8%	3.2%
2010/2015	-	16'100'000	481'920	429'840	10.8%	3.0%
2008	2007/2008	6'510'000	212'976	197'856	7.1%	3.3%
2009	-	15'820'000	599'712	596'112	0.6%	3.8%
2011	-	19'350'000	785'494	759'144	3.4%	4.1%
2011	-	26'590'000	1'007'725	978'481	2.9%	3.8%
2008	-	4'900'000	191'470	189'070	1.3%	3.9%
1996	-	12'440'000	414'348	411'228	0.8%	3.3%
1971	-	0 ³	-	-	-	-
1970	2000	11'860'000	410'388	405'588	1.2%	3.5%
1993	2012, 2015	11'000'000	338'189	338'189	0.0%	3.1%
1996	-	6'050'000	206'316	206'316	0.0%	3.4%
1959	2004	7'890'000	284'823	284'103	0.3%	3.6%
1991/1993	2019	26'570'000	860'192	851'664	1.0%	3.2%
1993	-	12'150'000	444'168	405'948	8.6%	3.7%
1991	-	12'200'000	379'332	370'872	2.2%	3.1%
		518'300'000	18'448'535	17'904'247	3.0%	3.6%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2021

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung
Gemischte Bauten			
8910 Affoltern am Albis	Werkstrasse 1-13	ZH	15.10.2019
8852 Altendorf	Zürcherstrasse 84, 84a	SZ	01.11.2020
4127 Birsfelden	Rheinfelderstrasse 19	BL	01.12.2020
8700 Küsnacht	Seestrasse 149	ZH	15.10.2019
8152 Opfikon-Glattbrugg	Stelzenstrasse 2-8	ZH	01.03.2021
3072 Ostermundigen	Bernstrasse 55, Sophiestrasse 1, 1a	BE	01.04.2019
6343 Rotkreuz	Luzernerstrasse 3	ZG	01.02.2021
Total Gemischte Bauten			
Kommerziell genutzte Liegenschaften			
4051 Basel	Steinenvorstadt 24	BS	22.11.2018
8310 Kemptthal	Kemptpark 40, 42	ZH	01.12.2019
5432 Neuenhof	Klosterrütistrasse 25	AG	01.08.2020
8008 Zürich	Zollikerstrasse 164	ZH	01.03.2021
8006 Zürich	Beckenhofstrasse 6	ZH	17.12.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften			
Total Liegenschaftsportfolio exkl. Projekt			
Projekte			
8008 Zürich ⁴	Bellerivestrasse 11, 13, 15 / Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27	ZH	20.12.2018
Total Projekte			
Total Liegenschaftsportfolio			

¹ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2021 ausgewiesen.

³ Die Liegenschaften Uzwil und Opfikon-Glattbrugg wurden im Geschäftsjahr verkauft.

⁴ Gemäss Bestandesbewertung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) per 30.06.2021: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 36'480'000. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 62.5 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Die Baubewilligung ist noch ausstehend.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins ¹ p.a. CHF	Ist-Mietzins ¹ p.a. CHF	Leerstand ²	Brutto- rendite
1970/71	-	10'310'000	408'838	408'358	0.1%	4.0%
2016	-	19'000'000	612'932	611'484	0.2%	3.2%
1965	2002, 2005, 2011	19'260'000	734'142	714'925	2.6%	3.8%
1931	1991	7'100'000	219'404	219'404	0.0%	3.1%
1988	-	0 ³	-	-	-	-
1962/1972	2012/2013	8'010'000	345'829	345'829	0.0%	4.3%
2019/2020	-	13'320'000	404'016	400'416	0.9%	3.0%
		77'000'000	2'725'162	2'700'417	0.9%	3.5%
1933	2014	17'610'000	555'000	555'000	0.0%	3.2%
1931	2019	34'080'000	1'109'661	1'109'661	0.0%	3.3%
1983	-	7'460'000	377'215	265'300	29.7%	5.1%
1930	diverse	10'520'000	333'179	288'179	13.5%	3.2%
1948	1964/1992	27'900'000	856'201	851'521	0.5%	3.1%
		97'570'000	3'231'257	3'069'662	5.0%	3.3%
		692'870'000	24'404'953	23'674'326	3.0%	3.5%
1883/1959/1909	diverse	36'480'000	528'498	522'927	1.1%	k.A.
		36'480'000	528'498	522'927	1.1%	k.A.
		729'350'000	24'933'451	24'197'253	3.0%	k.A.

Bericht des Schätzungsexperten



Kontakt
Telefon
E-Mail
Briefadresse

Lukas Walther
044 292 54 89
lukas.walther@zkb.ch
Postfach, 8010 Zürich

A-Post
1291 Die Schweizer Anlagestiftung
Stiftungsrat
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich

Zürich, 28. Juli 2021

Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2021

An den Stiftungsrat der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Auftrag

Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank wurde von der Nova Property Fund Management AG im Auftrag der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung beauftragt, die von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2021 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften und ein Umnutzungsprojekt per 30.06.2024.

Compliance

Die Bewertungen entsprechen Swiss Valuation Standards (SVS) als Richtlinie von RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), und der Verbände SEK/SVIT (Schätzungskammer des SVIT), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband), CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières) sowie den internationalen Standards von TEGoVA und IVSC. Die Bewerter der Zürcher Kantonalbank, Immobilien-Dienstleistungen, befolgen die Standesregeln der Swiss Standard Valuation (SVS) in Hinsicht Integrität, Ehrlichkeit, Verantwortung, Erkennen von Grenzen und Objektivität und verpflichten sich zur Geheimhaltungs- und zur Sorgfaltspflicht. Sie folgen somit den globalen, beruflichen und ethischen Standards und verhalten sich integer, bieten hohes Serviceniveau, handeln in einer Weise, die das Vertrauen in Ihren Berufsstand fördert, behandeln andere mit Respekt und nehmen Verantwortung wahr. Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank bestätigt, dass bei diesem Auftrag keine Interessenkonflikte jeglicher Art bestehen und dass die Bewertungen den üblichen Compliance-Anforderungen entsprechen.

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Der Marktwert kann vom erzielten Preis abweichen. Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie

Handänderungssteuern und -gebühren, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuern enthalten. Mögliche Liegenschaftssteuern werden in der Bewertung unter der Rubrik Abgaben/Gebühren berücksichtigt. Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren, Radonbelastungen oder elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Bewertungsmethoden

Mit dem Discounted Cashflow Verfahren wird der Marktwert auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Dies beinhaltet Prognosen der potenziellen zukünftigen Zahlungsströme (Cashflows) in Verbindung mit der Vermietung bzw. Nutzung der Liegenschaft.

Ausgehend von den aktuellen Erträgen sowie allfälligen Marktpotenzialen wird der jährliche Mietertrag (SOLL) ermittelt. Davon abgezogen werden die Mietzinsausfälle, die Betriebskosten, die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Mietzins- und Baurechtszinskosten. Die Anpassung vorhandener Potenziale erfolgt in der DCF-Bewertung individuell nach marktwirtschaftlichen und mietrechtlichen Kriterien.

Die Darstellung erfolgt in einem Zwei-Perioden-Modell mit einem Residualwert.

Das Umnutzungsprojekt wurde ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung sind der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf Ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Auftragsgemäss wurden 17 Objekte besichtigt (rund 30% des aktuellen Portfolios), für die übrigen 36 Objekte sind Desktop Bewertungen erstellt worden.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30.06.2020 bis 30.06.2021 wurden von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung insgesamt 26 Liegenschaften erworben. Es handelt sich um folgende Objekte:

Wohnliegenschaften:

- AG 4313 Möhlin	Bachtalenstrasse 6, 8
- AG 5430 Wettingen	Neufeldstrasse 23
- AG 5430 Wettingen	Neufeldstrasse 29
- BE 3098 Schliern bei Köniz	Haselholzweg 18, 20
- BL 4414 Füllinsdorf	Ebenfeldstrasse 9, 11
- BS 4053 Basel	Pfeffingerstrasse 52/58, 54/56
- BS 4055 Basel	Kaysersbergerstrasse 33,35
- BS 4053 Basel	Hechtliacker 50,52
- BS 4053 Basel	Dornacherstrasse 93,95
- BS 4052 Basel	St. Albanring 135, 137, 139
- BS 4055 Basel	Colmarerstrasse 78, 80
- BS 4056 Basel	Vogesenstrasse 80
- BS 4055 Basel	Näfelserstrasse 23, 25
- BS 4055 Basel	Maulbeerstrasse 63
- GR 7000 Chur	Pulvermühlestrasse 21, 23
- VD 1022 Chavannes-près-Renens	Avenue de la gare 45
- ZH 8620 Wetzikon	Ettenhauserstrasse 15, 17
- ZH 8404 Winterthur	Schlossackerstrasse 5
- ZH 8708 Männedorf	Eintrachtweg 2
- ZH 8902 Urdorf	Baumgartenstrasse 18

Wohn- und Geschäftliegenschaften:

- BL 4127 Birsfelden	Rheinfelderstrasse 19
- SZ 8852 Altendorf	Zürcherstrasse 84, 84a
- ZG 6343 Rotkreuz	Luzernerstrasse 3

Geschäftliegenschaften:

- AG 5432 Neuenhof	Klosterrütistrasse 25
- ZH 8152 Opfikon-Glattbrugg	Stelzenstrasse 2-8
- ZH 8008 Zürich	Zöllikerstrasse 164

In der Berichtsperiode vom 30.06.2020 bis 30.06.2021 wurden von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung veräussert:

Wohnliegenschaft:

- SG 9240 Uzwil	Birkenstrasse 1
-----------------	-----------------

Geschäftliegenschaft:

- ZH 8152 Opfikon-Glattbrugg	Stelzenstrasse 2-8
------------------------------	--------------------

Ergebnis per 30. Juni 2021

Per 30. Juni 2021 wurden von der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank die Marktwerte der insgesamt 53 Anlageobjekte ermittelt. Der gesamte Marktwert aller 53 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2021 beträgt CHF 729'350'000.

Freundliche Grüsse
Zürcher Kantonalbank



Beat Bäumann MRICS
Bewertungsexperte Senior



Lukas Walthert
Bewertungsexperte Senior

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung



Sportstrasse 5, 9200 Gossau

Bilanz

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	891'045	137'077
Kurzfristige Forderungen	-89'455	558'016
Umlaufvermögen	801'590	695'093
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10'196	3'379
Passive Rechnungsabgrenzung	683'014	587'445
Fremdkapital	693'209	590'824
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Vortrag	4'269	2'784
Stiftungskapital	104'269	102'784
Gewinn	4'112	1'485

Erfolgsrechnung

		01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	Anhang	CHF	CHF
Ertrag Anlagegruppen	8.1	2'524'302	1'429'407
Aufwand Anlagegruppen	8.2	-2'456'860	-1'353'908
Personalaufwand	8.3	-63'330	-74'014
Gewinn		4'112	1'485

Anhang Stammvermögen

1 Rechtsform und Zweck

1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesge-

setzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge.

Die Anlagestiftung bezweckt, das ihr durch die Anleger anvertraute Kapital kollektiv in Immobilien anzulegen und zu verwalten.

2 Führungsorgan

Mitglieder Stiftungsrat

Dr. iur. Mark Montanari	Präsident, Rechtsanwalt bei MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG
Albert Leiser	Vizepräsident, Direktor des Hauseigentümerversands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Sandra Wolfensberger	Portfolio Managerin, GAM Investment Management (Schweiz) AG

3 Geschäftsführung

Rudolf B. Zeller	Geschäftsführer 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
------------------	---

4 Beauftragte Unternehmen/Partner

Tätigkeitsbereich	Unternehmen
Advisory / Portfolio Management	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Compliance	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Buchführung Stammvermögen	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen (bis 30.06.2021) Nova Property Fund Management AG, Zürich (ab 01.07.2021)
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, Bern

5 Urkunden, Reglement und Weisungen

	vom
- Stiftungsurkunde	17.07.2018
- Statuten	17.07.2018
- Stiftungsreglement	17.07.2018
- Organisations- und Geschäftsreglement ¹	17.06.2021
- Gebühren- und Kostenreglement ¹	17.06.2021
- Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance ¹	17.06.2021
- Prospekt ²	01.05.2020
- Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien Schweiz ¹	17.06.2021
- Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden ¹	17.06.2021

¹ Aufgrund der Teilrevision der Verordnung über die Anlagestiftungen ASV, welche per 01.08.2019 in Kraft trat, wurde die Stiftungssatzung überarbeitet. Des Weiteren wurden nicht wesentliche, vorwiegend redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

² Der geänderte Prospekt wurde per 01.07.2021 vom Stiftungsrat genehmigt und publiziert. Nebst Anpassungen aufgrund der Teilrevision ASV und der Delegation der Buchführung wurden weitere, nicht wesentliche und vorwiegend redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

6 Risikomanagement, internes Kontrollsystem, Compliance

Die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» verfügt über ein internes Risikomanagement- und Kontrollsystem. Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Er hat eine Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance erlassen.

Als Compliance Stelle ist Huwiler Treuhand AG beauftragt. Sie überprüft die Effektivität des IKS und die Einhaltung der gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

7 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR).

8 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

8.1 Bei dieser Position handelt es sich um Verwaltungskommissionen (Advisory, Portfolio Management, Liegenschaftenverwaltung) zugunsten des Stammvermögens und zulasten der Anlagegruppe.

8.2 Bei dieser Position handelt es sich um die vergüteten Verwaltungskommissionen (Advisory, Portfolio Management, Liegenschaftenverwaltung).

8.3 Diese Position umfasst das Geschäftsführersalär.

9 Vollzeitstellen / Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt

Die Anlagestiftung beschäftigt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

10 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr keine nicht bilanzierten Verpflichtungen.

11 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

12 Integrität und Loyalität

Die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen wurden durch den Stiftungsrat sichergestellt.

13 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Für das Stammvermögen sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55
 Fax +41 44 444 35 35
 www.bdo.ch

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang der Anlagegruppe (Seiten 24 - 30 des Geschäftsberichts) und Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 41 - 44 des Geschäftsberichts) für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 24. August 2021

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Helene Lüscher

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin



Neufeldstrasse 23, 5430 Wettingen

1291

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

Valoren-Nr. 42726072

ISIN CH0427260721