

1291

Die Schweizer Anlagestiftung



Geschäftsbericht 2021/2022

per 30. Juni 2022

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/anlagestiftung/download-center

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 Nachhaltigkeitsbericht

14 Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- 15 Portfoliokennzahlen
- 18 Objekte im Portfolio
- 32 Vermögensrechnung
- 33 Erfolgsrechnung
- 36 Anhang
- 42 Objekt-Inventar
- 48 Bericht des Schätzungsexperten

52 Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

- 53 Bilanz
- 53 Erfolgsrechnung
- 54 Anhang
- 57 Bericht der Revisionsstelle

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

Mit grosser Freude dürfen wir unseren Anlegern für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021/2022 erneut ein hervorragendes Geschäftsergebnis präsentieren. Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» entwickelt sich weiterhin sehr erfreulich. Das Gesamtvermögen unserer Anlagestiftung konnte im vergangenen Geschäftsjahr auf über CHF 1 Mia. gesteigert werden, wobei die Fremdfinanzierungsquote im Vergleich zum Vorjahr um rund 40% reduziert wurde. Die in der Berichtsperiode erwirtschaftete Anlagerendite von 6.29% liegt rund 20% über derjenigen des Vorjahres.

6.29%

Die Anlagerendite beträgt im Geschäftsjahr 2021/2022 6.29%.

In geographischer Hinsicht ist es unserer Anlagestiftung gelungen, ihre Geschäftstätigkeit in der französischsprachigen Schweiz zu festigen und damit das Portfolio weiter zu diversifizieren.

Das Bauprojekt «Wächter-Areal» entwickelt sich planmässig und befindet sich auf gutem Weg. Insbesondere konnten hängige Einspracheverfahren beigelegt werden.

206 Mio.

Im Mai 2022 konnte eine Kapitalerhöhung mit einem Gesamtvolumen von CHF 206 Mio. abgeschlossen werden.

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hatte im Mai 2022 eine äusserst erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Anlagegruppe flossen durch diese Kapitalaufnahme Neugelder in Höhe von über CHF 200 Mio. zu. Die Emission erfolgte zum NAV zuzüglich 1% Verwässerungsschutz. Die aufgenommenen Mittel wurden bereits wieder für neue Immobilienkäufe sowie für die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote eingesetzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung schliesslich zwei weitere Sacheinlagen vollziehen. Im November 2021 wurden insgesamt 9 Wohn- und Geschäftsliegenschaften, davon 6 im Miteigentum, mit einem Gesamtwert von rund CHF 49 Mio. und im Mai 2022 insgesamt 6 Wohnliegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 17 Mio. durch Sacheinlagen erworben.

Speziellen Wert legen der Stiftungsrat und die Geschäftsführung auf das Thema Nachhaltigkeit. Mit der im Jahr 2021 entwickelten Nachhaltigkeitsstrategie wurden die Nachhaltigkeitsziele bis 2035 von 1291 Die Schweizer Anlagestiftung definiert. Diese verfolgen u.a., unter Berücksichtigung der Sustainable Development Goals der United Nations und Einbezug wichtiger Stakeholder, die Reduzierung der Gesamtenergiebilanz und der CO₂-Emissionen sowie die Steigerung der Energieeffizienz bei den Liegenschaften.

Mit der Datenerhebung und der Ermittlung der Umweltkennzahlen für das Portfolio 2019-2021 wurde die Ausgangslage bestimmt. Dies ermöglicht uns, in den kommenden Jahren mittels konkreten Massnahmen das Portfolio zielgerichtet an dem 1.5°C-Ziel für das Jahr 2050 auszurichten.

Entsprechend unseres integralen Nachhaltigkeitsansatzes übernehmen wir auch im sozialen und unternehmerischen Bereich Verantwortung. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Organisation und in den Anlageprozessen verankert und soll in einem nächsten Schritt in den Bereichen Transaktion, Assetmanagement und Baumanagement umgesetzt werden. Per 30.06.2022 ist 1291 Die Schweizer Anlagestiftung Unterzeichnerin der UN-PRI (Principles for Responsible Investment) und verpflichtet sich damit den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN-PRI. Zudem prüft 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, ab 2023 das Portfolio nach dem GRESB-Rating beurteilen zu lassen und damit mehr Transparenz hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformance zu schaffen.

Per 6. Juli 2022 wurde die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» lanciert. Sie hat das Ziel, Immobilienprojekte zu entwickeln, zu realisieren und in der Anlagegruppe zu halten. Damit soll zukünftig ein Portfolio entstehen, das aus neuen, ausschliesslich nachhaltig entwickelten Immobilien besteht, die über eine entsprechend hohe Rendite verfügen. Diese äusserst interessante Anlageklasse ist bewilligt, gestartet und das Initialkapital 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. Zudem ist auch unsere Anlagestiftung von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine betroffen, wenngleich sich die damit begründeten Lieferengpässe und Preiserhöhungen in Grenzen halten. Ebenso beobachten der Stiftungsrat und die Geschäftsführung die stark anziehende Inflation, welche sich mit der üblichen Verzögerung auch im Immobilienmarkt niederschlagen wird. Obwohl sich das allgemeine Zinsniveau erhöht hat, bleibt der Anlagendruck im Immobilienmarkt derzeit nach wie vor bestehen. Bei einer weiter anziehenden Zinsentwicklung dürften Immobilien als inflationsgeschützte Investitionsmöglichkeit nach wie vor ihre Attraktivität behalten. Der Stiftungsrat, die Geschäftsführung und das Portfolio Management sind bestrebt, die bisher sehr erfreulichen Ergebnisse der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Massstab für die weitere Entwicklung heranzuziehen und für die Anleger eine attraktive Rendite zu erzielen.

1'022 Mio.

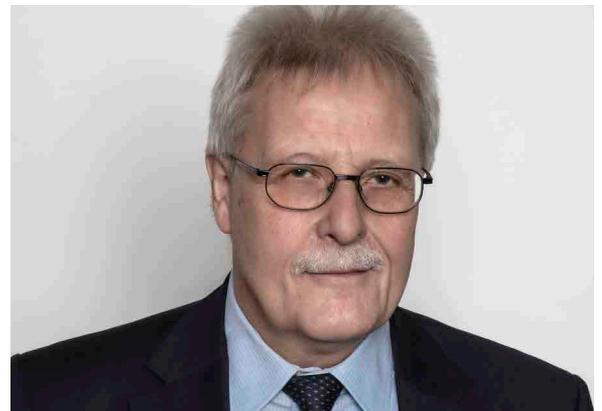
Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr auf rund CHF 1'022 Mio.

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr um über 40% von CHF 729 Mio. auf rund CHF 1'022 Mio. Es wurden insgesamt 25 Liegenschaften gekauft. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinsen der fertigen Bauten beläuft sich per 30. Juni 2022 auf knapp 77% und die Anlagerichtlinien sind vollständig eingehalten. Die tiefe Fremdfinanzierungsquote von 5.32% 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 Anlegerinnen und Anlegern 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 Hauseigentümerversands 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

Nachhaltigkeitsbericht

Bericht des Nachhaltigkeitsbeirats

Mit der Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2021 wurde die Stossrichtung im Bereich der nachhaltigen Verantwortung für 1291 Die Schweizer Anlagestiftung festgelegt. Für die Liegenschaften des Portfolios sind die Verbrauchswerte erfasst und unterschiedliche Umweltkennwerte ermittelt worden. Diese Daten liegen nun vor und werden in vorliegendem Bericht als Ausgangslage für die Definition von Nachhaltigkeitszielen präsentiert.

Im folgenden Jahr geht es darum, mit den Daten zu arbeiten, konkrete Ziele in Bezug auf die ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung zu definieren, basierend auf einem Absenkpfad, welcher die Nachhaltigkeitsziele von 1291 Die Schweizer Anlagestiftung für das Jahr 2035 und das 1.5°C-Ziel¹ per 2050 berücksichtigt. Dafür ist es erforderlich, dass Kriterien für die Investitionen formuliert und bei zukünftigen Investitionsentscheidungen und -strategien für die Liegenschaften berücksichtigt werden.

« Mit der Datenerhebung und der Ermittlung der Umweltkennzahlen für das Portfolio 2019-2021 wurde die Ausgangslage bestimmt. Dies ermöglicht uns, in den kommenden Jahren mittels konkreten Massnahmen das Portfolio zielgerichtet an dem 1.5°C-Ziel für das Jahr 2050 auszurichten. »

Katrin Mark, Nachhaltigkeitsbeirätin

Nachhaltigkeit bei 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Unser Ansatz

Der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ist ein wichtiger Erfolgsfaktor der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Wir steuern unser Immobilienportfolio unter sorgfältiger Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte.

Als verantwortungsbewusste Anlagestiftung möchten wir mit unserem Engagement ein Vorbild sein. Mit unserer Anlagestrategie wird eine langfristige und nachhaltige Diversifikation des regionalen Immobilienbesitzes angestrebt.

Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie wird die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung den aktuellen und zukünftigen Anforderungen unserer Stakeholder gerecht und leistet einen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum 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 Tätigkeit als Anlagestiftung mit einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflussen können. Diese wurden in einer SDG-Einfluss Analyse ermittelt und sind in unserer Nachhaltigkeitsstrategie festgehalten.

Einbezug wichtiger Stakeholder

Die beratende Unterstützung der Anlagestiftung durch die Mitarbeitenden der Nova Property Fund Management AG (NPFM) ist für das Führen des Immobilienportfolios von grösster Bedeutung.

Das Stakeholdermanagement bedingt eine gezielte Information, Berücksichtigung von Stakeholderinteressen oder Einbindung bei Entscheidungen, um die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgreich zu verankern und die Massnahmen zielgerichtet umsetzen zu können. Im Zuge der Prozessintegration und Umsetzung von Massnahmen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeitsperformance werden unsere Stakeholder aktiv einbezogen.

Ökologische Verantwortung

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung unterstützt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrats. Unser Ziel ist es, bei Totalanierungen und Neubauten auf fossile Energieträger zu verzichten und den Schwerpunkt auf erneuerbare Energien zu setzen. Dabei sollen CO₂-Emissionen gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Basierend auf der Verbrauchsdatenerfassung 2019/2020 und 2020/2021, wurden erstmals die CO₂-Emissionen und Energieintensitäten ermittelt, sowie erste Szenarien für den zukünftigen Absenkpfad zur Erreichung des 1.5°C-Ziels abgeleitet.

¹ Ein maximaler Temperaturanstieg von 1.5°C wurde an der Klimakonferenz in Paris Ende 2015 als Zielgrösse festgelegt.

Per 30.06.2022 befinden sich total 78 Liegenschaften im Portfolio. Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen weist aktuell eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr im Vergleich zum Geschäftsbericht 2021/2022 auf. Im Jahr 2019/2020 waren dies 26 von 29 Liegenschaften², im Jahr 2020/2021 insgesamt 52 von 53 Liegenschaften. Das Wächterareal befindet sich weiterhin in der Projektierung und wurde von der Verbrauchsdatenerfassung und der Ermittlung der Umweltkennzahlen ausgeschlossen. Damit wird die Ausgangslage festgelegt und die Basis für zukünftige Massnahmen zur Einhaltung unserer ökologischen Ansprüche der Nachhaltigkeitsstrategie geschaffen.

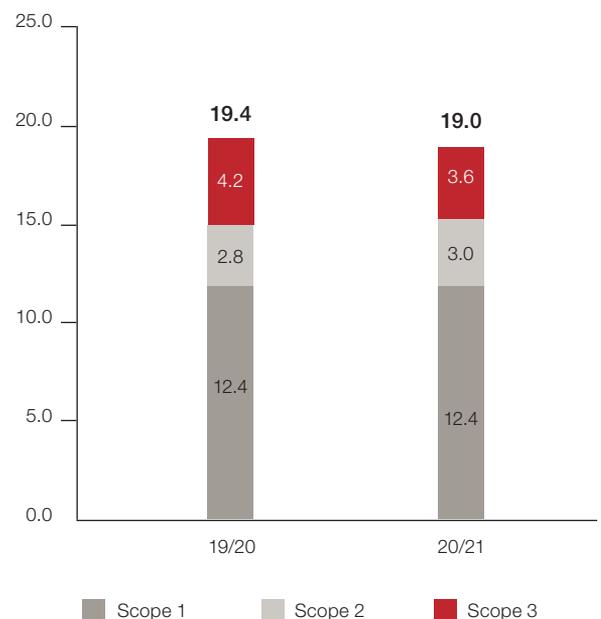
Klima

Der Immobiliensektor verursacht rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz. Entsprechend nimmt auch die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ihre Verantwortung wahr und leistet einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Um unseren Absenkpfad auf einer soliden Grundlage zu definieren, haben wir die Treibhausgasemissionen und Energieintensität unserer Liegenschaften ermittelt. Die Treibhausgasemissionen werden nach der Methodik des Greenhouse Gas (GHG) Protocol bilanziert. Der Zielhorizont ist das Jahr 2050 mit der Einhaltung des 1.5°C-Szenarios. Es wird nach Scope 1, 2 und 3 unterschieden. Scope 1-Emissionen umfassen die direkt im Unternehmen erzeugten Treibhausgasemissionen. In den 52 ausgewerteten Liegenschaften im Jahr 2020/2021 beinhaltet dies den Verbrauch von Primärenergieträgern wie Heizöl oder Gas. Die Scope 2-Emissionen enthalten alle indirekten Treibhausgasemissionen aus der Energiebeschaffung und damit aus der Nutzung von Strom für die Allgemeinflächen, Kühlenergie oder Fernwärme. Treibhausgasemissionen, die entlang der Wertschöpfungskette anfallen, wie beispielsweise der Mieterstrom oder die Pendlermobilität, werden dem Scope 3 zugeordnet. Da Treibhausgasemissionen des Scope 3 nicht im direkten Einflussbereich der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung liegen, wird in einem ersten Schritt bei der Bilanzierung nur der Mieter-/Nutzerstrom in Scope 3 mit einbezogen.

CO₂e-Intensität nach Scopes

in kg/CO₂e/m²EBF/Jahr

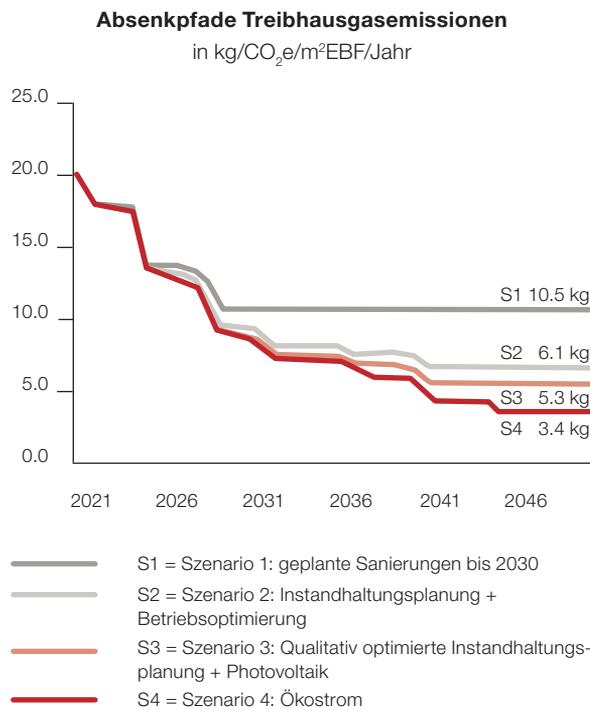


Absenkpfad

Um mit dem Portfolio der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung das 1.5°C-Ziel im Jahr 2050 zu erreichen, benötigt es die Betrachtung von Sanierungszyklen, sowie das Identifizieren von Massnahmen nach ökologischen und ökonomischen Kriterien. Für das Immobilienportfolio der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung wurden in einem ersten Schritt vier Basisszenarien erstellt, die aufzeigen, wie der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen reduziert werden können. Die nachfolgend abgebildeten Szenarien sind aufeinander aufbauend zu interpretieren.

In einem nächsten Schritt werden die Basisszenarien mit den individuellen Liegenschaften sowie den Zukäufen überprüft und weiter verfeinert. Darauf basierend gilt es, die Zwischenziele für 2035 zu definieren. Unseren Absenkpfad werden wir zudem laufend anpassen, um auch den technologischen Fortschritt miteinzubeziehen.

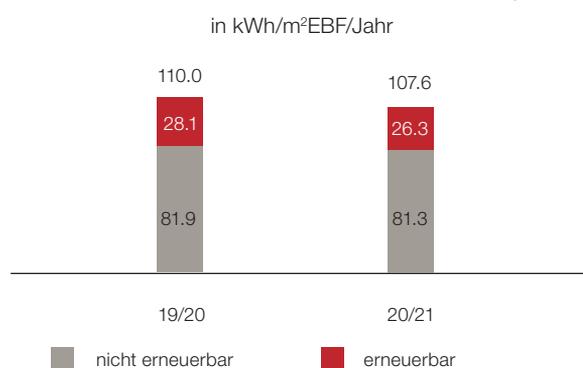
² Ausschluss von drei Liegenschaften: Eine Liegenschaft (Birkenstrasse) wurde verkauft, eine Liegenschaft (Wächterareal) befindet sich in der Projektierung und eine Liegenschaft (Säntisweg) war weniger als 30 Tage im Portfolio.



Energie

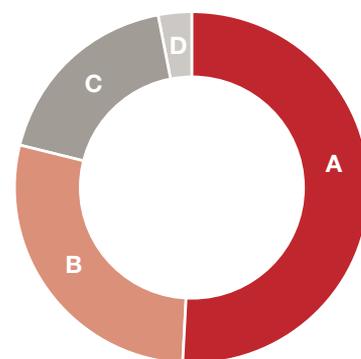
In der Schweiz entfallen rund 45% des Primärenergieverbrauchs auf Immobilien. Ein Grossteil davon für die Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung der Liegenschaften. Das Optimierungspotenzial in Bezug auf die Höhe und Qualität ist beträchtlich und soll durch die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ausgeschöpft werden. Dadurch werden nicht nur die Klimaziele erreicht, sondern auch Betriebskosten gesenkt. Bei Projektentwicklungen mit Totalsanierungen oder Neubauten wird auf fossile Energieträger verzichtet und es wird auf erneuerbare Energien gesetzt. Derzeit entfallen rund 24% des Energiebezugs unserer Liegenschaften auf erneuerbare Energien.

Aufteilung der Gesamtenergieintensität nach erneuerbarer und nicht erneuerbarer Energie



Der Anteil der erneuerbaren Energien für das Portfolio soll bis 2035 massgeblich gesteigert werden und den überwiegenden Anteil an der Energieversorgung ausmachen. Für das Immobilienportfolio ist eine Reduktion der Energieintensität (kWh/m²) angestrebt, weshalb bei Zukäufen und Sanierungsmassnahmen der Energieeffizienz und der Wahl erneuerbarer Energieträger eine besondere Bedeutung zukommt. Mit energetischen Sanierungen der Gebäudehülle, Heizungersatz sowie Betriebsoptimierungen soll die Energie- und CO₂e-Intensität gesenkt werden.

Wärmeträgermix 2020/2021



- A Gas (51%)
- B Heizöl (28%)
- C Fernwärme (18%)
- D Wärmepumpe (3%)

Bis 2035 streben wir an, bei Bestandsgebäuden (Baujahr vor 2000) überwiegend eine Gebäudezertifizierung mit mindestens GEAK C Rating und bei Neubauten sowie Gebäuden mit Baujahr ab dem Jahr 2000 mehrheitlich eine Gebäudezertifizierung oder mindestens GEAK A zu erreichen.

GEAK Zertifizierungen für **15** Liegenschaften

sind beauftragt, wovon **8** Liegenschaften bereits GEAK-zertifiziert sind.

(Stand 30.06.2022)

Die Liegenschaften des Portfolios wurden priorisiert und ein Massnahmenplan aufgestellt. Von den bisher 8 GEAK-zertifizierten Liegenschaften wurden 5 Liegenschaften einer GEAK Plus Beratung unterzogen. Mit dem GEAK Plus wird ein Beratungsbericht pro Liegenschaft mit gezielten energetischen Massnahmen in Varianten formuliert, um einen Beitrag zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zu leisten. Der Bericht enthält ebenfalls eine Kostenschätzung der Gesamtkosten für die Massnahmen und eine Aussage zu möglichen Förderbeiträgen. Diese Resultate bilden die Basis für die Massnahmenformulierung und anschliessende Umsetzung für die nächsten Jahre.

Umweltkennzahlen

In nachfolgender Tabelle werden der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen, sowie der Wasserverbrauch für die Jahre von 2019 bis 2021 ausgewiesen (zwei Geschäftsjahre). Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung, Kühlung, Warmwasseraufbereitung und den Allgemiestrom mit ein. Der Mieterstrom (Scope 3) ist ebenso in der Bilanzierung der Umweltkennzahlen enthalten.

	Einheit	2020/2021	2019/2020
Liegenschaften	Anzahl	52	26
Energiebezugsfläche (EBF) ³	m ²	110'693	56'832
Abdeckungsgrad	%/m ² EBF	98.5	90.6
Gesamtenergieverbrauch	kWh	11'905'427	6'253'277
Anteil erneuerbar	kWh	2'913'530	1'596'792
Anteil nicht erneuerbar	kWh	8'991'897	4'656'485
Wärme	kWh	8'460'777	4'170'496
Heizöl	kWh	2'355'704	991'664
Gas	kWh	4'300'649	2'504'498
Fernwärme	kWh	1'517'922	447'617
Anteil erneuerbar (42%)	kWh	637'527	187'999
Anteil nicht erneuerbar	kWh	880'395	259'618
Wärmepumpe	kWh	286'502	226'717
Anteil erneuerbar (61%)	kWh	174'766	138'297
Anteil nicht erneuerbar	kWh	111'736	88'420
Allgemiestrom	kWh	783'700	498'610
Anteil erneuerbar (61%)	kWh	478'057	304'152
Anteil nicht erneuerbar	kWh	305'643	194'458
Mieterstrom	kWh	2'660'950	1'584'171
Anteil erneuerbar (61%)	kWh	1'623'180	966'344
Anteil nicht erneuerbar	kWh	1'037'771	617'827
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	107.6	110.0
Stromintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	31.1	36.6
Wärmeintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	76.4	73.4
CO₂e-Emissionen	kgCO ₂ e	2'105'750	1'102'663
CO ₂ e-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	1'372'181	705'321
CO ₂ e-Emissionen Scope 2	kgCO ₂ e	335'225	160'191
CO ₂ e-Emissionen Scope 3 (Mieterstrom)	kgCO ₂ e	398'344	237'151
CO₂e-Intensität	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	19.0	19.4
Wasserverbrauch	m ³	79'100	48'100
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.7	0.8

³ Bei Liegenschaften mit Flächenangaben zur vermietbaren Fläche, wurde mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 die Energiebezugsfläche ermittelt.

Der Abdeckungsgrad und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 30.06.2020 beziehungsweise 30.06.2021. Für die 78 Liegenschaften im Portfolio per 30.06.2022 werden die Verbrauchsdaten zurzeit erfasst und im nächsten Nachhaltigkeitsbericht publiziert.

Die spezifischen Werte der Energie- und CO₂e-Intensität beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften. Die Datenerhebung für Heizung und Allgemeinstrom für das Jahr 2020/2021 basiert zu einem Anteil von insgesamt 57% aus effektiven Messwerten der Verbrauchsdaten oder einer Hochrechnung der Messwerte für fehlende Daten. Das Modellieren anhand von Vergleichswerten (Benchmarks) für jene Liegenschaften, für die keine Verbrauchsdatenerfassung vorlag, macht einen Anteil von 43% aus. Die Umweltkennzahlen zum Mieterstrom konnten zu 40% aus Rohdaten oder Hochrechnungen ermittelt werden. Diesen Anteil gilt es zukünftig noch zu erhöhen. Es fand eine Klimabereinigung nach Heizgradtagen statt.

Soziale Verantwortung

im Unternehmen

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung legt Wert darauf, dass das mandatierte Unternehmen NPFM verantwortungsbewusst für die Menschen, für die Umwelt, für die Gebäude im Hinblick auf eine langfristig stabile Rendite handelt. Die Mitarbeitenden der NPFM verfügen über vertieftes Fachwissen im Bereich Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung. NPFM hat per Februar 2022 den Bereich Sustainability ausgebaut.

im Immobilienportfolio

Wir bieten generationengerechte Liegenschaften und integrieren Anforderungen an hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen, um selbstständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen. Wir setzen in unseren Liegenschaften und Projekten gezielt Massnahmen zur Förderung von Gesundheit und des Wohlbefindens ein. Bei Projekten wird auf die Grundrisskonzeption ein besonderes Augenmerk gelegt. So schaffen wir ein attraktives, flexibel nutzbares Raumangebot für unterschiedliche Nutzeranforderungen.

Unternehmerische Verantwortung

Wir verfolgen zukünftig einen integralen Nachhaltigkeitsansatz, weshalb die Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette unter Berücksichtigung des Immobilienlebenszyklus einbezogen werden. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Organisation und in den Anlageprozessen verankert und betrifft auch die Leistungen der NPFM im Bereich Akquisition, Bewirtschaftung oder der Vermarktung von Immobilien.

UN-PRI

1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist Unterzeichnerin der UN-PRI (Principles for Responsible Investment). Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN-PRI zu verpflichten.

- 1** Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- 2** Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- 3** Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- 4** Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- 5** Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- 6** Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

PACTA-Mitwirkung

Klimaverträglich sind Investitionen und Finanzierungen, wenn sie mit dem international vereinbarten Klimaziel, die globale Erwärmung deutlich unter 2 Grad zu halten, übereinstimmen. Dazu wird die Klimaverträglichkeit periodisch vom Bund getestet. Dieses Programm wird vom Schweizerischen Bundesamt für Umwelt (BAFU) gefördert. 2022 findet erneut ein Klimatest für den Schweizer Finanzmarkt statt.

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat sich für eine PACTA-Mitwirkung (Paris Agreement Capital Transition Assessment) entschieden. Bei der Mitwirkung beim PACTA-Test wird die Klimaverträglichkeit des Finanzportfolios analysiert.

GRESB-Rating

1291 Die Schweizer Anlagestiftung prüft zurzeit, das Portfolio nach dem GRESB-Rating im Jahr 2023 zu beurteilen und damit ein globales Benchmarking der Immobilienwirtschaft zu erhalten.

GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds. Mit dem ganzheitlichen Ansatz des GRESB-Ratings trägt die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zukünftig zur Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit auf dem Schweizer Immobilienmarkt bei.

Nachhaltige Bauprojekte

Neubauprojekt in Bussigny

Das Neubauprojekt in Bussigny wurde im Jahr 2022 erworben und befindet sich aktuell in der Realisierung. Fertigstellung ist Ende 2023 geplant. Das Gebäude wurde mittels BIM-basierter Planung nach den höchsten Standards geplant. Es verfügt über eine Wärmepumpe mit Geosonden und Free-Cooling. Mit einer PV-Anlage, Solarpaneelen für Brauchwarmwasser und Elektroladestationen werden die dezentrale Strom- und Energieversorgung ermöglicht sowie die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert. Alters- und hindernisfreies Wohnen wird bei dem Gebäude ermöglicht, sodass es eine breite Mieterschaft anspricht.



Nachhaltige Objekte

Erwerb Liegenschaft an der Luzernerstrasse 3 in Rotkreuz

Die gemischt genutzte Liegenschaft an der Luzernerstrasse 3 in Rotkreuz wurde im Jahr 2021 erworben. Der Bezug des Neubaus fand im Jahr 2020 statt. Das Gebäude ist hindernisfrei zugänglich und verfügt über eine Wärmepumpe und kontrollierte Lüftung gemäss den Anforderungen des Minergie-Standards. Die GEAK-Zertifizierung zeichnet die Effizienz der Gebäudehülle und die Effizienz der Gesamtenergie jeweils mit B aus. Das Gebäude weist somit einen guten Wärmeschutz und Gesamtenergieeffizienz auf und entspricht den aktuellen Anforderungen an einen Neubau.



Erwerb Liegenschaft an der Zürcherstrasse 84/84a in Altendorf

Die Liegenschaft an der Zürcherstrasse 84/84a in Altendorf ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Verwaltung und wurde Ende 2020 erworben. Das Gebäude besitzt das Minergie-Zertifikat und GEAK A/B, wodurch die hervorragende Gesamtenergieeffizienz und eine gute Wärmedämmung durch die Gebäudehülle ausgezeichnet werden. Das Gebäude verfügt über eine Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung sowie eine kontrollierte Lüftung. Das Flachdach ist begrünt und eine thermische Solaranlage installiert.



Anlagegruppe

Immobilien Schweiz



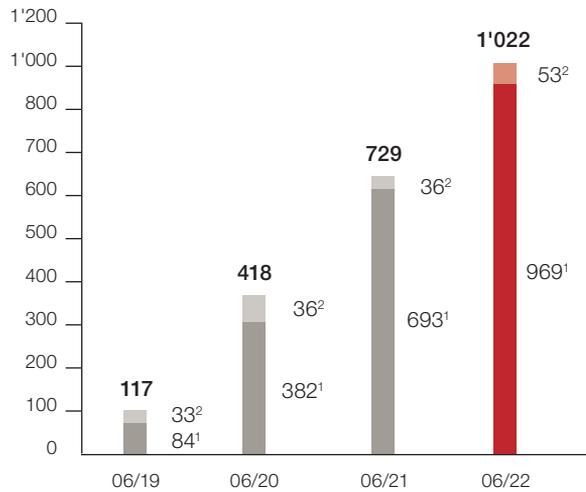
Av.de la Gare 75b, c, d, Rte de la Maladière 23, 25, 27, 1022 Chavannes-près-Renens

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2022

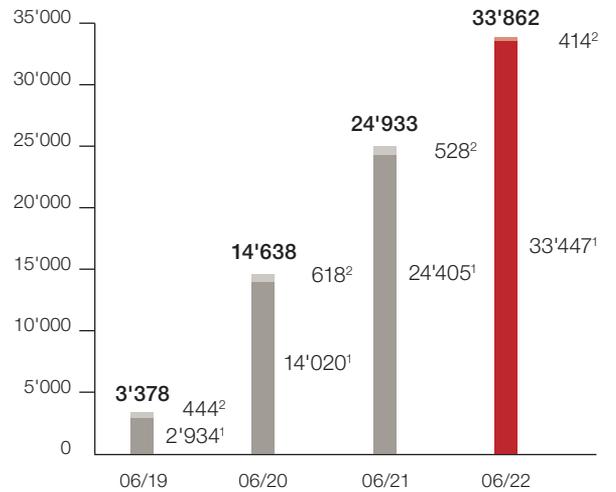
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF

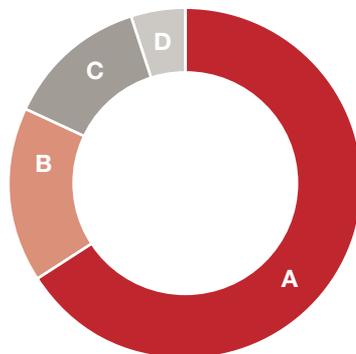


¹ Bestandesliegenschaften

² Projekte

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Wohnbauten (66%)

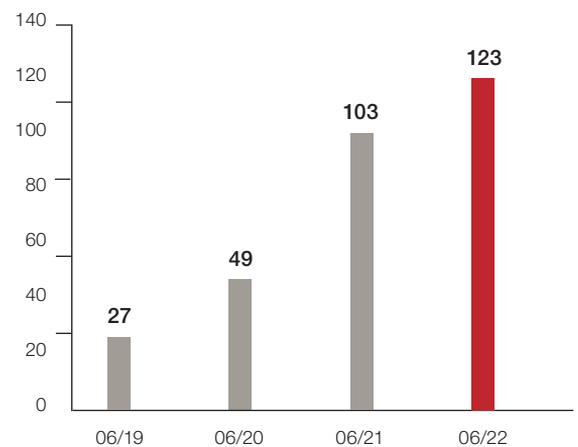
B Kommerziell genutzte Liegenschaften (16%)

C Gemischte Bauten (13%)

D Gemischte Bauten mit Umnutzungsprojekt (5%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	01.07.2021 – 30.06.2022	01.07.2020 – 30.06.2021
Mietausfallquote	3.86%	4.53% ¹
Fremdfinanzierungsquote	5.32%	9.01%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.47%	67.56%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ²	0.67%	0.70%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ²	0.75%	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.68%	4.96%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.24%	4.60%
Ausschüttungsrendite	2.43%	2.39%
Ausschüttungsquote	95.63%	92.42%
Anlagerendite	6.29%	5.22%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.70 Jahre	0.68 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.43%	0.31%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	4.69 Jahre	6.37 Jahre
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekte ³	2.48%	2.62%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.10% - 3.35%	2.20% - 3.50%

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 = 0.72% (Vorjahr 0.73%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.80% (Vorjahr 0.90%)

³ Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30.06.2022 2.46% und per 30.06.2021 2.60% (gewichtet nach Marktwerten)

	30.06.2022	30.06.2021
Anzahl Liegenschaften	78	53
Marktwert in Mio. CHF	1'021.8	729.4
Anzahl Anteile	8'077'139	5'747'017

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2022	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	310.4	30.4%
Bern	31.5	3.1%
Zürich	279.4	27.3%
Südschweiz	34.0	3.3%
Genfersee	184.6	18.1%
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	125.7	12.3%
Innerschweiz	56.3	5.5%
	1'021.8	100%

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



8355 Aadorf, Sirnacherstrasse 7



8910 Affoltern am Albis, Werkstrasse 1-13



8852 Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a



9000 Altstätten, Neufeldstrasse 6



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, 58



4052 Basel, St. Albanring 135, 137, 139

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



4054 Basel, Spalenring 136, 138,
Rudolfstrasse 11, 15



4051 Basel, Steinenvorstadt 24



4056 Basel, Vogesenstrasse 80



3014 Bern, Elisabethenstrasse 30



3011 Bern, Marktgasse 40, 44



4105 Biel-Benken, Mühlegasse 7, 7a



8903 Birmensdorf, Weissenbrunnenstrasse
29, 31



5242 Birr, Schützenweg 2 + 4



4127 Birsfelden, Rheinfelderstrasse 19



1022 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

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



1026 Echandens, Chemin de Muveran 10, 12



1024 Ecublens, Chemin des Esserts 1a, 1b, 3a, 3b



6020 Emmenbrücke, Gerliswilstrasse 51



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



8360 Eschlikon, Wallenwilerstrasse 13, 15



4414 Füllinsdorf, Ebenfeldstrasse 9, 11



1205 Genève, Rue des Battoirs 7



1215 Genève, Route de Pré-Bois 20



1201 Genève, Place Cornavin 14 - 20



9200 Gossau, Sportstrasse 5



5722 Gränichen, Moortalstrasse 6C



8310 Kemptthal, Kemptpark 40, 42

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



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



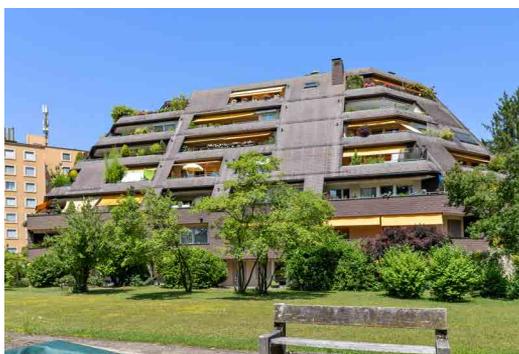
5630 Muri, Luzernerstrasse 28-34



5432 Neuenhof, Klostersrütistrasse 25



4626 Niederbuchsiten, Jurablick 6



8102 Oberengstringen, Zürcherstrasse 107a



3072 Ostermundigen, Bernstrasse 55,
Sophiestrasse 1, 1a

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



8105 Regensdorf, Holenbachstrasse 45-55



4125 Riehen, Gatternweg 9b, 15



4125 Riehen, Gatternweg 21



9404 Rorschacherberg, Bachwiesstrasse 13, 15



9404 Rorschacherberg, Wilenstrasse 9, 11, 13



6343 Rotkreuz, Luzernerstrasse 3



1950 Sion, Route de Vissigen 112, 114, 116



5603 Staufen, Hauptstrasse 7



9000 St. Gallen, Grütlistrasse 6



9016 St. Gallen, Schönbüelpark 12, 14, 16



8902 Urdorf, Baumgartenstrasse 18, 20



9240 Uzwil, Schützenstrasse 21

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



9240 Uzwil, Wattstrasse 12



9240 Uzwil, Wattstrasse 6



8604 Volketswil, Säntisweg 1



3084 Wabern, Funkstrasse 102-108,
Kirchstrasse 152-156



8304 Wallisellen, Alte Winterthurerstrasse
104, 106



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



8832 Wollerau, Balbweg 7



4800 Zofingen, Hottigerstrasse 2, 4, 6



8006 Zürich, Beckenhofstrasse 6

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2022



8050 Zürich, Edisonstrasse 5, 11 /
Franklinstrasse 12, 14, 20



8004 Zürich, Kasernenstrasse 1 /
Badenerstrasse 6



8053 Zürich, Steinbrüchelstrasse 14a-c



8008 Zürich, Zollikerstrasse 164



1030 Bussigny, Chemin du Parc 3



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	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Umlaufvermögen		49'081'122	22'012'861
Flüssige Mittel		4'951'023	7'930'858
Kurzfristige Forderungen	3	35'701'923	13'741'098
Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften	3	7'940'000	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		488'176	340'905
Anlagevermögen		1'013'895'000	729'350'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		53'130'000	36'480'000
Fertige Bauten (inkl. Land)		935'345'000	692'870'000
Miteigentumsanteile		25'420'000	0
Beteiligungen		0	0
Gesamtvermögen		1'062'976'122	751'362'861
Fremdkapital		-98'357'707	-89'827'658
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-8'159'598	-3'122'550
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-3'866'592	-2'433'286
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	5	-54'400'000	-65'745'000
./. Rückstellungen		-1'012'516	-1'866'822
./. Latente Steuern	1.6	-30'919'000	-16'660'000
Nettovermögen		964'618'415	661'535'203

		Stück	Stück
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		5'747'017	2'725'528
Veränderungen im Berichtsjahr		2'330'122	3'021'490
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		8'077'139	5'747'017
		CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch		116.40	112.13
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		3.03	2.98
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		119.43	115.11
Ausschüttung		-2.90	-2.75
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		116.53	112.36

		30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		661'535'203	304'969'809
Zeichnungen		266'179'899	334'236'903
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen		-15'828'228	-9'381'837
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		52'731'542	31'710'327
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres		964'618'415	661'535'203

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2021 – 30.06.2022	01.07.2020 – 30.06.2021
		CHF	CHF
Mietertrag Netto		27'333'257	19'206'593
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		28'443'688	20'313'194
Minderertrag Leerstand		-1'032'111	-883'717
Mietzinsreduktionen		-78'321	-222'884 ¹
Ertrag aus Miteigentumsanteilen		300'503	0
Ertrag aus Miteigentumsanteilen		300'503	0
Unterhalt Immobilien		-2'497'299	-1'502'405
Instandhaltung		-2'497'299	-1'502'405
Operativer Aufwand		-3'018'380	-2'136'074
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-36'722	0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-381'273	-383'984
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		28'430	-102'202
Versicherungen		-409'146	-267'829
Bewirtschaftungshonorare		-1'362'656	-967'648
Vermietungs- und Insertionskosten		-94'069	-143'277
Steuern und Abgaben		-463'245	-223'073
Übriger operativer Aufwand		-299'698	-48'062
Operatives Ergebnis		22'118'080	15'568'114
Sonstige Erträge		2'212'564	846'324
Negativzinsen		1'202	-27'751
Aktivierte Bauzinsen		0	2'227
Ausgabekommission bei Zeichnungen		2'191'589	677'217
Übrige Erträge		19'773	194'631
Finanzierungsaufwand		-148'555	-239'830
Hypothekarzinsen		-190'111	-239'075
Erhaltene Negativzinsen		101'628	8'470
Bankspesen		-35'057	-9'225
Baurechtszinsen		-25'015	0
Verwaltungsaufwand		-5'119'352	-3'438'033
Advisory, Portfolio Management und Geschäftsführungshonorar		-4'042'855	-2'626'160
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-169'010	-131'616
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-907'487	-680'256
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		5'430'949	4'363'081
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		5'430'949	4'363'081
Nettoertrag des Rechnungsjahres		24'493'685	17'099'656
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	-16'703'862
Realisierter Erfolg		24'493'685	395'794
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		41'346'207	43'585'533
Veränderung latente Steuern		-13'108'350	-12'271'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		52'731'542	31'710'327

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

Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	01.07.2021 - 30.06.2022 CHF	01.07.2020 - 30.06.2021 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'493'685	17'099'656
Vortrag des Vorjahres	2'964'996	1'669'637
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	27'458'681	18'769'293
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-23'423'703	-15'804'297
Vortrag auf neue Rechnung	4'034'978	2'964'996



Bachwiesstrasse 13, 15, 9404 Rorschacherberg

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	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Liegenschaftsbuchhaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbewirtschaftung	Bernard Nicod SA Intercity Bewirtschaftung AG IT3 St. Gallen AG Nova Property Fund Management AG Privera AG VERIT Immobilien AG von Fischer Immobilien AG
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

Kurzfristige Forderungen

Diese Position beinhaltet unter anderem eine Anzahlung für das Neubauprojekt mit Wohnnutzung in Aigle über CHF 4.6 Mio. und Anzahlungen für die drei Wohnliegenschaften in Pratteln, Münchenstein und Giebenach sowie der gemischt genutzten Liegenschaft in Basel am St. Johannis-Ring 139 über insgesamt CHF 22.7 Mio.

Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaft

Der Verkauf der Liegenschaft Neuenhof, Klosterrütistrasse 25 wurde per 20. Juni 2022 beurkundet. Die

Eigentumsübertragung wird im Juni 2023 erfolgen. Diese Liegenschaft wurde deshalb unter der Bilanzposition «Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften» vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert.

4 Sacheinlagen

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat 15 Liegenschaften, davon 6 im Miteigentum, mittels zweier Sacheinlagen von rund CHF 66 Mio. übernommen. Im Gegenzug wurden 563'329.759 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	08.08.2022	0.00%	2'000'000
Fester Vorschuss	08.08.2022	0.00%	12'000'000
Fester Vorschuss	30.09.2022	0.25%	13'000'000
Fester Vorschuss	30.09.2022	0.44%	9'000'000
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
Darlehen	30.01.2023	0.00%	7'000'000
Total kurzfristige Hypotheken			46'950'000
Langfristige Hypotheken			
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)			4'450'000
Langfristige Hypotheken			
Festhypothek	02.07.2027	1.40%	3'000'000
Total langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			3'000'000

6 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	CHF	CHF
Buchführung	181'779	164'639
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	427'704	167'312
Rechtsberatung	73'676	47'397
Stiftungsrats honorar	174'483	173'088
Übriger Verwaltungsaufwand	49'845	127'820

7 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	742'925'000	580'190'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	380'555'000	345'050'000

8 Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	18'400'000	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	23'071'506	0
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	41'471'506	0

9 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.

10 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) ¹	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Soll-Mieteinnahmen) ¹	4.50%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ¹	1.50%	2.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.95% - 1.75%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.20% - 1.00%	

¹ exkl. MwSt.

11 Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen und Rückerstattungen

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

12 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

13 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

14 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. März 2022 wurde der Kauf eines Neubauprojekts mit Wohnnutzung in Aigle beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach voraussichtlicher Fertigstellung im September 2022.

Per 1. Juli 2022 wurden drei Wohnliegenschaften in Pratteln, Münchenstein und Giebenach sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft in Basel am St. Johannis-Ring 139 ins Eigentum der Anlagegruppe Immobilien Schweiz übertragen. Die Beurkundungen und Zahlungen sind bereits per 30. Juni 2022 erfolgt.

Im Juli 2022 wurde der Kauf eines Portfolios mit vier Gewerbeliegenschaften in Bern, Adliswil und Bremgarten beurkundet und ins Eigentum übertragen. Der Verkehrswert dieser Liegenschaften liegt bei rund CHF 256 Mio.

15 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2022	30.06.2021
Mietausfallquote	3.86%	4.53% ¹
Fremdfinanzierungsquote	5.32%	9.01%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.47%	67.56%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) ²	0.67%	0.70%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV) ²	0.75%	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.68%	4.96%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.24%	4.59%
Ausschüttungsrendite	2.43%	2.39%
Ausschüttungsquote	95.63%	92.42%
Anlagerendite	6.29%	5.22%

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 = 0.72% (Vorjahr 0.73%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.80% (Vorjahr 0.90%)

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2022

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung
Wohnbauten			
8355 Aadorf	Sirnacherstrasse 7	TG	01.05.2022
9000 Altstätten	Neufeldstrasse 6	SG	01.05.2022
4053 Basel	Pfeffingerstrasse 52, 54, 56, 58	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
4053 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
3014 Bern	Elisabethenstrasse 30	BE	01.11.2021
4105 Biel-Benken	Mühlegasse 7, 7a	BL	01.12.2019
8903 Birmensdorf	Weissenbrunnenstrasse 29, 31	ZH	01.04.2022
5242 Birr	Schützenweg 2+4	AG	01.08.2019
1022 Chavannes-près-Renens	Av.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	01.12.2020
1026 Echandens	Chemin de Muveran 10, 12	VD	16.12.2021
1024 Ecublens	Chemin des Esserts 1a, 1b, 3a, 3b	VD	16.12.2021
8360 Eschlikon	Mettlenstrasse 2, 2a, 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	Oensingstrasse 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
8102 Oberengstringen	Zürcherstrasse 107a	ZH	01.05.2022
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
1950 Sion	Route de Vissigen 112, 114, 116	VS	01.10.2021
9016 St. Gallen	Schönbüelpark 12, 14, 16	SG	30.09.2019
9000 St. Gallen	Grüttlistrasse 6	SG	01.05.2022
5603 Staufien	Hauptstrasse 7	AG	01.08.2019
8902 Urdorf	Baumgartenstrasse 18, 20	ZH	01.03.2021
9240 Uzwil	Schützenstrasse 21	SG	01.05.2022

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2022 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins ¹ p.a. CHF	Ist-Mietzins ¹ p.a. CHF	Leerstand ²	Brutto-rendite
1984	-	2'890'000	132'588	132'588	0.0%	4.6%
1981	-	2'140'000	144'084	121'632	15.6%	6.7%
1970	-	12'020'000	409'192	393'832	3.8%	3.4%
1972	2015	16'790'000	613'853	597'965	2.6%	3.7%
1970	-	5'430'000	186'240	186'240	0.0%	3.4%
1958	-	16'300'000	604'187	568'247	5.9%	3.7%
1948	-	8'510'000	302'421	275'901	8.8%	3.6%
1964	-	10'370'000	426'864	373'836	12.4%	4.1%
1961	2010	5'840'000	243'240	232'080	4.6%	4.2%
1935	1999, 2005, 2007	8'460'000	301'992	301'992	0.0%	3.6%
1981	2002, 2009	33'610'000	1'006'260	1'002'696	0.4%	3.0%
1920	1989	2'050'000	64'428	64'428	0.0%	3.1%
1998	-	6'240'000	245'736	243'456	0.9%	3.9%
1963	2006; 2016	7'300'000	219'780	219'780	0.0%	3.0%
2012	-	8'430'000	314'176	311'279	0.9%	3.7%
2016	-	59'120'000	1'778'981	1'668'736	6.2%	3.0%
1970	-	15'700'000	574'572	556'428	3.2%	3.7%
1961	1989	5'460'000	207'180	207'180	0.0%	3.8%
1972	-	7'700'000	261'768	261'768	0.0%	3.4%
1983	-	21'660'000	703'712	703'712	0.0%	3.2%
2012	-	15'950'000	636'911	603'011	5.3%	4.0%
2010	-	7'610'000	313'464	303'384	3.2%	4.1%
1970	1991, 2014	6'270'000	238'044	221'964	6.8%	3.8%
1960	-	8'670'000	306'204	273'324	10.7%	3.5%
2016	-	3'550'000	131'891	120'516	8.6%	3.7%
2013	-	7'020'000	301'332	301'332	0.0%	4.3%
1995	-	4'920'000	250'896	250'896	0.0%	5.1%
1974	-	13'520'000	481'468	462'587	3.9%	3.6%
1971	-	8'200'000	375'840	346'200	7.9%	4.6%
1974	2003	11'300'000	310'152	309'432	0.2%	2.7%
1986	-	8'650'000	317'814	317'814	0.0%	3.7%
1997	-	4'090'000	191'148	191'148	0.0%	4.7%
1981	-	12'565'000	402'665	373'025	7.4%	3.2%
1983	-	24'760'000	746'434	741'754	0.6%	3.0%
2010	-	16'110'000	477'120	376'920	21.0%	3.0%
2008	-	6'520'000	212'976	197'856	7.1%	3.3%
2009	-	16'640'000	599'832	598'032	0.3%	3.6%
2011	-	20'390'000	790'896	787'896	0.4%	3.9%
2016	-	28'550'000	1'077'876	1'027'620	4.7%	3.8%
2011	-	27'980'000	1'010'089	1'010'089	0.0%	3.6%
1982	-	3'420'000	126'468	126'468	0.0%	3.7%
2008	-	5'120'000	191'470	190'030	0.8%	3.7%
1996	-	13'180'000	414'348	390'444	5.8%	3.1%
1986	-	3'120'000	132'252	130'812	1.1%	4.2%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2022

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung
Fortsetzung Wohnbauten			
9240 Uzwil	Wattstrasse 12	SG	01.05.2022
9240 Uzwil	Wattstrasse 6	SG	01.05.2022
8604 Volketswil	Säntisweg 1	ZH	29.05.2020
8304 Wallisellen	Alte Winterthurerstrasse 104, 106	ZH	01.05.2022
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
8832 Wollerau	Balbweg 7	SZ	01.12.2021
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 30.06.2022 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins ¹ p.a. CHF	Ist-Mietzins ¹ p.a. CHF	Leerstand ²	Brutto- rendite
1993	-	2'630'000	131'484	130'044	1.1%	5.0%
2004	-	6'030'000	221'016	215'376	2.6%	3.7%
1970	2000	12'580'000	411'756	410'316	0.3%	3.3%
	70er & 80er in div. Etappen	6'580'000	218'855	201'917	7.7%	3.3%
1993	2012, 2015	11'600'000	338'189	315'749	6.6%	2.9%
1996	Fenster, Fassade & Heizung	6'400'000	206'952	205'332	0.8%	3.2%
1959	2004	8'270'000	283'383	283'383	0.0%	3.4%
1991/1993	2019	28'180'000	868'824	867'264	0.2%	3.1%
2005/2006	2020/2021	8'700'000	284'220	243'300	14.4%	3.3%
1993	-	12'400'000	442'608	422'568	4.5%	3.6%
1991	-	11'980'000	379'332	374'592	1.2%	3.2%
		649'475'000	22'565'462	21'746'170	3.6%	3.5%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2022

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung	Anteil Miteigentum
Gemischte Bauten				
8910 Affoltern am Albis	Werkstrasse 1-13	ZH	15.10.2019	
8852 Altendorf	Zürcherstrasse 84, 84a	SZ	01.11.2020	
4054 Basel	Spalenring 136, 138, Rudolfstrasse 11, 15	BS	01.01.2021	
4127 Birsfelden	Rheinfelderstrasse 19	BL	01.12.2020	
6020 Emmenbrücke	Gerliswilstrasse 51	LU	01.03.2022	
8700 Küsnacht	Seestrasse 149	ZH	15.10.2019	
5630 Muri	Luzernerstrasse 28-34	AG	15.04.2022	
3072 Ostermündigen	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	
1205 Genève	Rue des Battoirs 7	GE	10.03.2022	
8310 Kemptthal	Kemptpark 40, 42	ZH	01.12.2019	
5432 Neuenhof ⁴	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

Miteigentum				
3011 Bern	Marktgasse 40, 44	BE	01.11.2021	3.75%
1201 Genève	Place Cornavin 14 - 20	GE	01.11.2021	1.50%
3084 Wabern	Funkstrasse 102-108, Kirchstrasse 152-156	BE	01.11.2021	3.00%
1215 Genève	Route de Pré-Bois 20	GE	01.11.2021	1.20%
8050 Zürich	Edisonstrasse 5, 11 / Franklinstrasse 12, 14, 20	ZH	01.11.2021	5.00%
8004 Zürich	Kasernenstrasse 1 / Badenerstrasse 6	ZH	01.11.2021	2.40%

Total Liegenschaften im Miteigentum

Total Liegenschaftsportfolio exkl. Projekte

Projekte				
8008 Zürich	Bellerivestrasse 11, 13, 15 / Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27	ZH	20.12.2018	
1030 Bussigny	Chemin du Parc 3	VD	03.03.2022	

Total Projekte

Total Liegenschaftsportfolio

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2022 ausgewiesen.

³ Gemäss Bestandesbewertung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) per 30.06.2022: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 38'580'000. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 64.6 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Die Baubewilligung ist noch ausstehend. Für den Soll-Mietertrag werden die Erträge der Zwischennutzung per Stichtag berücksichtigt.

⁴ Die Liegenschaft in Neuenhof, Klosterrütistrasse 25 über CHF 7'940'000.- wird in der Vermögensrechnung im Umlaufvermögen unter der Position «Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaft» geführt.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins ¹ p.a. CHF	Ist-Mietzins ¹ p.a. CHF	Leerstand ²	Brutto- rendite
1919, 1970	-	10'540'000	405'056	405'056	0.0%	3.8%
2016	-	20'280'000	619'490	578'561	6.6%	3.1%
1962	2003,2006	17'610'000	586'212	538'200	8.2%	3.3%
1965	2002, 2005, 2011	20'240'000	738'705	735'688	0.4%	3.6%
2015	-	12'900'000	450'000	450'000	0.0%	3.5%
1931	1991	7'560'000	220'690	205'042	7.1%	2.9%
1972	Garage, Innen-/Hüllensan.	22'400'000	744'888	744'888	0.0%	3.3%
1962/1972	2012/2013	8'350'000	345'906	318'503	7.9%	4.1%
2019/2020	-	14'430'000	404'016	396'816	1.8%	2.8%
		134'310'000	4'514'963	4'372'755	3.1%	3.4%
1933	2014	17'550'000	555'000	555'000	0.0%	3.2%
1997	2010/2011/2014	58'180'000	2'161'882	2'143'205	0.9%	3.7%
1931	2019	35'810'000	1'109'661	1'109'661	0.0%	3.1%
1983	-	7'940'000	377'894	271'378	28.2%	4.8%
1930	diverse	10'030'000	333'179	288'179	13.5%	3.3%
1948	1964/1992	29'990'000	856'201	851'110	0.6%	2.9%
		159'500'000	5'393'817	5'218'534	3.2%	3.4%
1976	1996/1997	5'070'000	217'252	217'252	0.0%	4.3%
1900	1984	2'170'000	74'982	73'413	2.1%	3.5%
1965 bis 1975	-	2'500'000	100'598	96'364	4.2%	4.0%
1988	-	5'510'000	269'619	241'319	10.5%	4.9%
1898/2012	2012	7'140'000	216'274	192'645	10.9%	3.0%
1932/1991	-	3'030'000	94'495	93'800	0.7%	3.1%
		25'420'000	973'221	914'793	6.0%	3.8%
		968'705'000	33'447'462	32'252'251	3.6%	3.5%
		38'580'000 ³	414'174	344'420	16.8%	k.A.
		14'550'000	n/a	n/a	0.0%	k.A.
		53'130'000	414'174	344'420	16.8%	k.A.
		1'021'835'000⁴	33'861'636	32'596'671	3.7%	3.3%

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, 20. Juli 2022

Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2022

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 30.06.2022 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften, ein Neubauprojekt und ein Projekt in Realisierung.

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, Grundstücksgewinn- 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 Bilanzierungsstichtag 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 Bilanzierungsstichtag 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 22% des aktuellen Portfolios), für die übrigen 61 Objekte sind Desktop Bewertungen erstellt worden.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30.06.2021 bis 30.06.2022 wurden von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung insgesamt 25 Liegenschaften erworben. Es handelt sich um folgende Objekte:

Wohnliegenschaften:

- AG	5630 Birmensdorf	Weissenbrunnenstrasse 29, 31	
- BE	3014 Bern	Elisabethenstrasse 30	
- BE	3084 Köniz	Funkstrasse 102-108, Kirchstrasse 152-156	ME 3.00%
- SG	9240 Uzwil	Schützenstrasse 21	
- SG	9240 Uzwil	Wattstrasse 12	
- SG	9240 Uzwil	Wattstrasse 6	
- SG	9450 Altstätten	Neufeldstrasse 6	
- SG	9000 St.Gallen	Grüttlistasse 6	
- SZ	8832 Wollerau	Balbweg 7	
- TG	8355 Aadorf	Sirnacherstrasse 7	
- VD	1026 Ecublens	Chemin des Esserts 1 + 3	
- VD	1024 Echandens	Chemin de Muveran 10 +12	
- VD	1030 Bussigny	Chemin du Parc 3	Projekt in Realisation
- VS	1950 Sion	Route de Vissigen 112, 114, 116	
- ZH	8304 Wallisellen	Alte Winterthurerstrasse 104, 106	
- ZH	8102 Oberengstringen	Zürcherstrasse 107a	

Wohn- und Geschäftsliegenschaften:

- AG	5630 Muri	Luzernerstrasse 28-34	
- BS	4055 Basel	Spalenring 136, 138 / Rudolfstrasse 11, 15	
- GE	1201 Genève	Place Cornavin 14 – 20	ME 1.50%
- GE	1205 Genève	Rue des Battoirs 7	
- LU	6002 Emmenbrücke	Gerliswilstrasse 51	
- ZH	8050 Zürich	Edisonstrasse 5, 11 / Franklinstrasse 12, 14, 20	ME 5.00%
- ZH	8004 Zürich	Kasernenstrasse 1 / Badenerstrasse 6	ME 2.40%

Geschäftsliegenschaften:

- BE	3011 Bern	Marktgasse 40 & 44	ME 3.75%
- GE	1215 Meyrin/Genf	Route de Pré-Bois 20	ME 1.20%

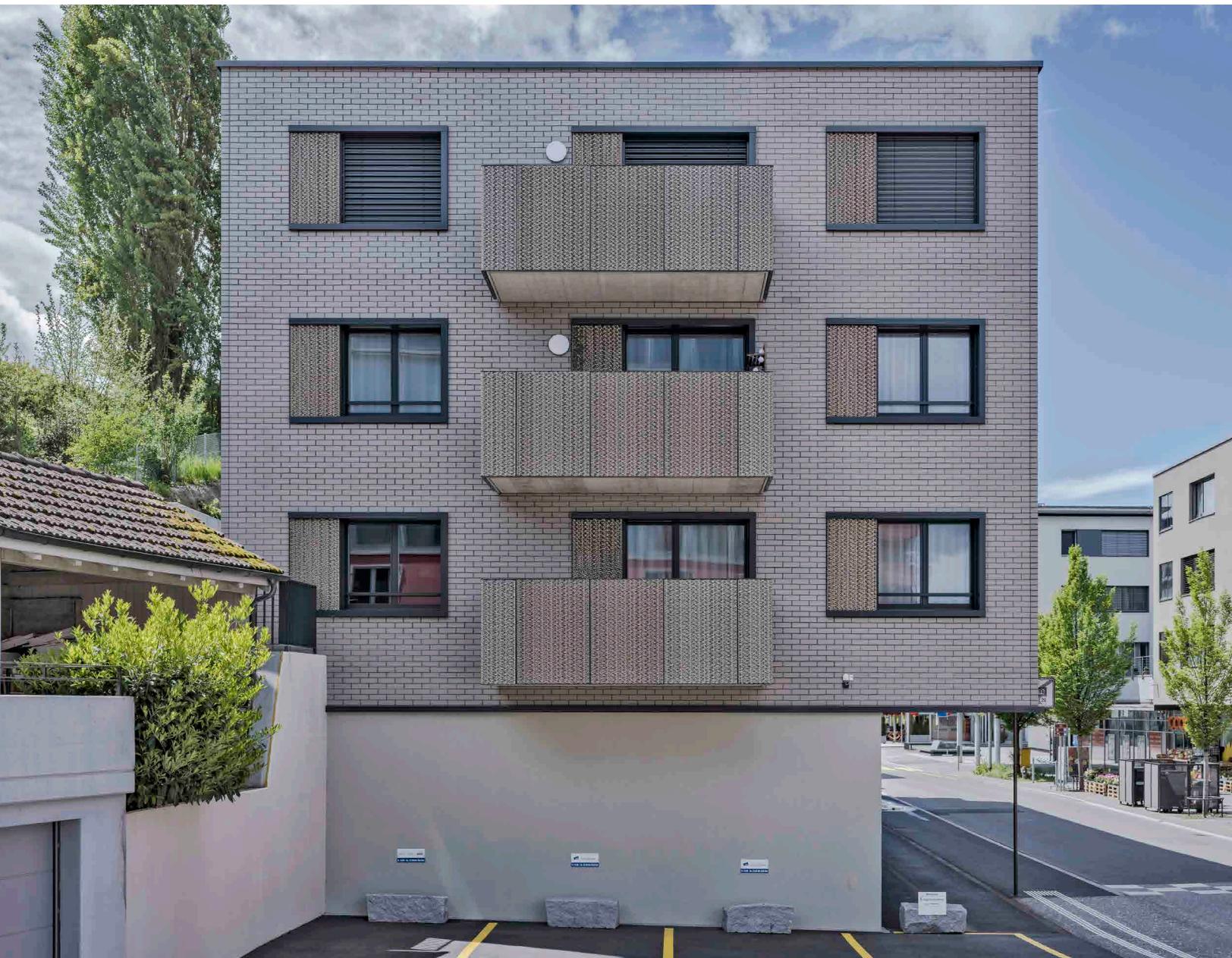
Ergebnis per 30. Juni 2022

Per 30. Juni 2022 wurden von der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank die Marktwerte der insgesamt 78 Anlageobjekte ermittelt. Der gesamte Marktwert aller 78 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2022 beträgt CHF 1'021'835'000.

Freundliche Grüsse
Zürcher Kantonalbank


William Montagna, MRICS
Leiter Bewertung Institutionelle


Lukas Walthert
Immobilienbewerter Experte



Luzernerstrasse 3, 6343 Rotkreuz

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung



Rue des Batoirs 7, 1205 Genève

Bilanz

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	85'396	891'045
Kurzfristige Forderungen	1'299'854	-89'455
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'167	-
Umlaufvermögen	1'391'418	801'590
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'703	10'196
Passive Rechnungsabgrenzung	1'258'550	683'014
Fremdkapital	1'261'253	693'209
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Vortrag	8'381	4'269
Stiftungskapital	108'381	104'269
Gewinn	21'783	4'112

Erfolgsrechnung

		01.07.2021 - 30.06.2022 CHF	01.07.2020 - 30.06.2021 CHF
	Anhang		
Ertrag Anlagegruppen	8.1	3'892'605	2'524'302
Aufwand Anlagegruppen	8.2	-3'799'384	-2'456'860
Personalaufwand	8.3	-71'438	-63'330
Gewinn		21'783	4'112

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	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, Bern

5 Urkunden, Reglement und Weisungen

	vom
- Stiftungsurkunde	17.07.2018
- Statuten ¹	28.09.2021
- Stiftungsreglement ¹	28.09.2021
- Organisations- und Geschäftsreglement	17.06.2021
- Gebühren- und Kostenreglement	17.06.2021
- Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance	17.06.2021
- Prospekt ²	01.07.2021
- Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien Schweiz	17.06.2021
- Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden	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) 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
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 32 - 41 des Geschäftsberichts) und Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 53 - 56 des Geschäftsberichts) für das am 30. Juni 2022 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 2022 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, 22. August 2022

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Helene Lüscher

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin



Säntisweg 1, 8604 Volketswil

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