



Geschäftsbericht 2018/2019

per 30. Juni 2019

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 Vorwort des Präsidenten
- 5 Informationen zur Stiftung

6 Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- 7 Bericht der Geschäftsführung
- 9 Portfoliokennzahlen
- 12 Objekte im Portfolio
- 14 Vermögensrechnung
- 15 Erfolgsrechnung
- 16 Anhang
- 20 Objekt-Inventar
- 22 Bericht des Schätzungsexperten

24 Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

- 25 Bilanz
- 25 Erfolgsrechnung
- 26 Anhang
- 29 Bericht der Revisionsstelle

Vorwort

des Präsidenten

Es freut uns, Ihnen den ersten Geschäftsbericht der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» zu präsentieren. Per 30. Juni 2019 endet unser erstes, verkürztes Geschäftsjahr.

«Erfolg besteht darin, dass man genau die Fähigkeiten hat, die im Moment gefragt sind».

Diese Aussage von Henry Ford bringt die Entwicklung des Geschäftsjahres 2018/2019 der neuen Anlagestiftung auf den Punkt.

Genau auf den 31. Juli 2018 haben wir von der OAK Berufliche Vorsorge die Aufsichtsübernahmeverfügung erhalten, was uns – welch perfektes Omen für die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» – den Start am 1. August 2018 ermöglichte, exakt 727 Jahre nach der Gründung der Schweiz. Damals wie auch heute galt es, im richtigen Moment, das Richtige zu tun.

« Die erworbenen Liegenschaften fallen nicht nur durch überdurchschnittliche Renditen, sondern auch durch hervorragende Lagen, langfristige Mieterschaft und hohes Entwicklungspotential auf. »

Die Zahl «1291» steht symbolisch gleichermassen für Tradition als auch für Zukunft, für Vorsicht als auch für Aufbruch, für Beständigkeit als auch für Neues, für solides Handwerk als auch für moderne Technologie. Die Zahl «1291» vereinigt all diese Werte und dient auch der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» als Vorbild:

- Immobilienanlagen ausschliesslich für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen
- traditionelle Anlagen mehrheitlich in Schweizer Wohnliegenschaften
- vorsichtige Finanzierung mit tiefer Fremdverschuldung
- Liegenschaften mit überdurchschnittlichem, langfristig stabilem Ertrag
- Offenheit gegenüber erfolgsversprechenden Weiterentwicklungen

Nach dem ersten Geschäftsjahr können wir aufzeigen, dass auch bei der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» den Worten Taten folgen. Dank unseres leistungsfähigen Akquisitionsnetzwerks konnten wir in einem anspruchsvollen Marktumfeld für unsere Investoren attraktive Liegenschaften im Gesamtwert von über CHF 100 Mio. erwerben.

Doch nicht nur in quantitativer, sondern vor allem auch in qualitativer Hinsicht liegt die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» weit vor ihrem Businessplan. Die gekauften Liegenschaften bestechen neben der stabilen Rendite durch hervorragende Lagen.

Das Geschäftsjahr 2019/2020 ist eben erst gestartet. Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft und sind von der langfristigen Attraktivität des Immobilienmarktes Schweiz überzeugt. Dank zusätzlichen, substantiellen Zeichnungszusagen von diversen Pensionskassen zeichnet sich bereits heute ab, dass die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» weiter wachsen wird. Wir freuen uns auf ein zweites spannendes und erfolgreiches Geschäftsjahr.

Im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung bedanken wir uns für Ihr Vertrauen.



Dr. iur. Mark Montanari
Stiftungsrats-Präsident

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 FRORIEP Legal AG
Vizepräsident	Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümerverbands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Mitglied	Stephan Keller, Geschäftsführer Pensionskasse Bank J. Safra Sarasin AG
Geschäftsführung	
Stephan Keller	Geschäftsführer 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
Weitere Informationen	
Publikation NAV	monatlich
Geschäftsjahr	31. Juli 2018 bis 30. Juni 2019
Ausschüttungspolitik	ausschüttend
Valoren Nummer	42726072
ISIN	CH0427260721
Handelsregister Nr.	CHE-230.322.751

Anlagegruppe

Immobilien Schweiz



Steinbrüchelstrasse 14a-c, 8053 Zürich

Bericht

der Geschäftsführung

Am Nationalfeiertag des letzten Jahres, nachdem die Obergerichtskommission Berufliche Vorsorge für den Start der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» grünes Licht gegeben hatte, begann die Geschichte unserer noch jungen Immobilien-Anlagestiftung.

Eine Immobilien-Anlagestiftung aus bestem Hause.

Es haben weder «Vorschusslorbeeren» noch «tiefhängende Früchte» auf uns gewartet. Im Gegenteil, immer wieder hörten wir die Aussage: «Etablierte Immobilien-Anlagestiftungen gibt es schon genug. Bei den aktuellen Immobilienpreisen einen Neustart zu wagen, ist wenig erfolgversprechend, fast schon verwegen.» Wir haben es trotzdem gewagt.

Wir haben mit diversen Pensionskassen intensive Gespräche geführt. Es hat sich gezeigt, dass ein umfassendes Immobiliengefäss in Form einer Anlagestiftung nach wie vor gefragt ist. Unsere Anlagestiftung sollte folgende Elemente vereinen: Rentable Renditeobjekte und Projekte mit herausragendem Entwicklungspotenzial sowie die Möglichkeit der Integration von Sacheinlagen.

CHF 121.4 Mio.

Das Gesamtvermögen per 30. Juni 2019 beträgt CHF 121.4 Mio.

Unsere neugegründete Anlagestiftung basiert auf einer Kooperation mit einem gut eingespielten Team mit erfolgversprechenden Fähigkeiten: Von der Nova Property Fund Management AG, welche von erfahrenen Profis in der Akquisition und Bewirtschaftung von Liegenschaften geführt wird, über unsere auf Immobilien spezialisierte Depotbank und Vertriebspartnerin Bank J. Safra Sarasin, bis hin zum Stiftungsrat, bestehend aus renommierten Mitgliedern mit hohem Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Recht und berufliche Vorsorge.

Eine Anlagestiftung zum «Fliegen» zu bringen, erinnert an den Jungfernflug eines Flugzeugs. Zwischen der ersten Idee und dem Start liegen hunderte Stunden intensiver Arbeit, rauchender Köpfe und konstruktiver Verhandlungen. Umso grösser war die Freude, als mit 23 Pensionskassen und anderen Einrichtungen der 2. Säule bereits im September 2018 die Erstemission von rund CHF 60 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden konnte und das «Flugzeug» symbolisch vom Boden abhob.

Zum Start wurden Liegenschaften im Seefeld-Quartier in Zürich akquiriert. Einerseits Liegenschaften aus dem Immobilienbestand einer Erbengemeinschaft an der Bellerivestrasse/Feldeggstrasse und andererseits ein weiteres Gebäude, ebenfalls an der Bellerivestrasse. Das Besondere an diesen Akquisitionen ist, dass die Parzellen arrondiert werden können und so in wenigen Jahren im Rahmen eines Umnutzungsprojekts eine Wohnüberbauung an exquisiter Lage entstehen wird.

Der ideale Raum für ertragreiche Immobilienanlagen.

Ein klares Zeichen haben wir im November 2018 mit der Abwicklung der ersten Sacheinlage gesetzt. Ein Objekt an bester Lage in der Stadt Zürich aus dem Immobilienbestand einer grösseren Pensionskasse konnte im Portfolio integriert werden. In diesem Fall konnten wir die Pensionskasse nicht nur von unserem Angebot für die Immobilie, sondern auch als neue Anlegerin überzeugen und ihr einen Teil des Kaufpreises mit Ansprüchen an unserer «Anlagegruppe Immobilien Schweiz» abgelten.

Kurz darauf wurden weitere Immobilien in Basel und Ostermundigen erworben. Die Liegenschaft an exklusiver Lage in Basel Steinenvorstadt wird mehrheitlich kommerziell genutzt, beim Objekt in Ostermundigen handelt es sich um eine Liegenschaft mit gemischter Nutzung. Somit lagen wir bereits per Ende 2018 auf Strategiekurs.

Mit gleichem Schwung sind wir auch ins Jahr 2019 gestartet. Schon sehr schnell konnten wir unseren bestehenden Investoren die Gelegenheit bieten, zu Einstiegskonditionen ihre Investition aufzustocken. Im Februar 2019 haben wir eine zweite Emission durchgeführt und konnten uns mit dem Erlös den Zukauf einer attraktiven Wohnüberbauung in Regensdorf ZH sichern.

6.25%

Die Anlagerendite beträgt
im Geschäftsjahr 2018/2019 6.25%.

Inzwischen haben wir weiter an «Höhe» gewonnen. Zusätzliche interessante Immobilienzukäufe sind durch den Stiftungsrat bereits beschlossen worden und stehen entweder kurz vor Abschluss oder sind bereits in Abwicklung. Zudem wurden vor dem Jahresabschluss diverse weitere Pensionskassen in den Kreis der Anleger aufgenommen. Neu ist dies auf den jeweiligen Nettoanlagewert (NAV) per Monatsende möglich.

Im Namen der Geschäftsleitung der «1291 die Schweizer Anlagestiftung» danke ich allen Investoren, welche den Mut und die Überzeugung hatten, auf uns zu setzen. Wir freuen uns auf ein spannendes neues Geschäftsjahr und werden auch im laufenden Jahr alles daran setzen, Ihnen und den neuen Investoren erfolgreiche Resultate präsentieren zu können.



Stephan Keller
Mitglied des Stiftungsrats
Geschäftsführer

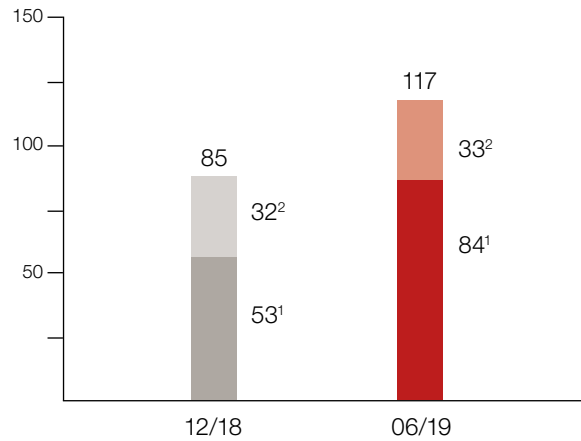
PS: Wir streben die schnellstmögliche Mitgliedschaft im KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) an. Wegen des verkürzten Geschäftsjahres ist dies frühestens im 2. Halbjahr 2020 möglich.

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2019

Marktwert der Liegenschaften

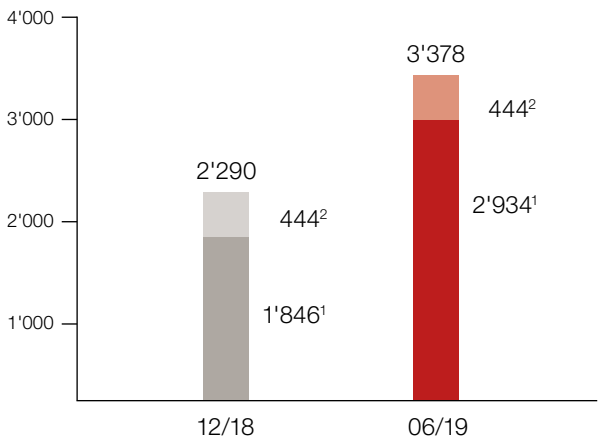
in CHF Mio.



¹ Bestandesliegenschaften
² Umnutzungsliegenschaften

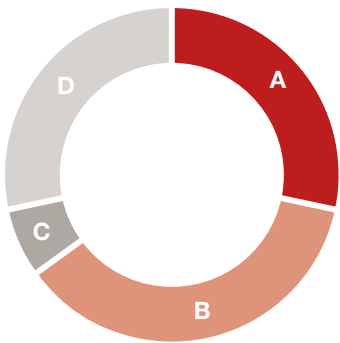
Entwicklung Soll-Mietertrag

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

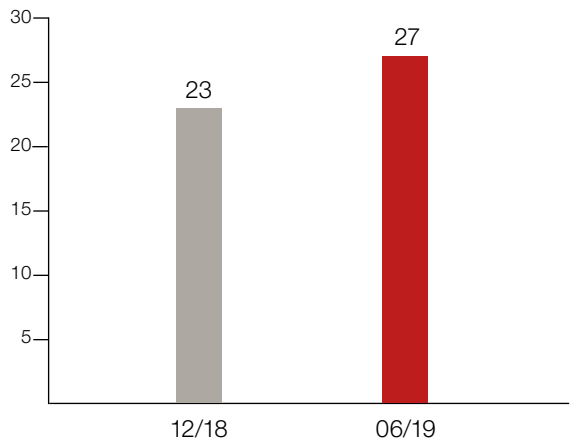
in %



A Wohnliegenschaften (28.6%)
B Geschäftsliegenschaften (36.6%)
C Wohn- und Geschäftsliegenschaften (6.5%)
D Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Umnutzungsprojekt (28.3%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	31.07.2018 – 30.06.2019
Mietausfallquote ohne Projekte	10.10% ¹
Fremdfinanzierungsquote	20.61% ²
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.53% ³
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.62% ³
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.25%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.02%
Anlagerendite	6.25%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekt	2.82% ⁴
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.45%–3.35%

¹ Hierbei handelt es sich um die Mietausfallquote ohne Projekte per 30. Juni 2019. Die Mietausfallquote inkl. Projekte über den Betrachtungszeitraum beträgt 20.2%. Per 1. Juli 2019 beträgt die Mietausfallquote ohne Projekte aufgrund von Wiedervermietung 7.28%.
² Fremdbelehnung der Liegenschaften
³ Der Gründungsaufwand wurde als Einmaleffekt in den beiden Kennzahlen nicht berücksichtigt.
TER_{ISA} (GAV) inkl. Gründungsaufwand = 0.89%
TER_{ISA} (NAV) inkl. Gründungsaufwand = 1.05%
⁴ Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekt beträgt 2.76%.

	30.06.2019
Anzahl Liegenschaften	6
Marktwert in Mio. CHF	116.7
Anzahl Anteile	885'525

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2019 in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	16.3	14.0%
Bern	7.6	6.5%
Zürich	92.7	79.5%
Südschweiz	-	-
Genfersee	-	-
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	-	-
Innerschweiz	-	-
	116.7	100%



Holenbachstrasse 45-55, 8105 Regensdorf

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2019

Steinenvorstadt 24
4051 Basel



Baujahr	1933 (2014 Sanierung)
Nutzung	Geschäftsliegenschaft
Marktwert	CHF 16.32 Mio.
Total Mietfläche	1'184 m²

Bernstrasse 55
3072 Ostermündigen



Baujahr	1948 (1992 Renovation)
Nutzung	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Marktwert	CHF 7.64 Mio.
Total Mietfläche	2'073 m²

Bellerivestrasse 11, 13, 15
8008 Zürich



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

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



Baujahr	1883 / 1959 / 1909
Nutzung	Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Umnutzungsprojekt
Marktwert	CHF 32.99 Mio.
Total Mietfläche	3'811 m²

Holenbachstrasse 45-55
8105 Regensdorf



Baujahr	1983 / 1984
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 22.21 Mio.
Total Mietfläche	3'494 m²

Beckenhofstrasse 6
8006 Zürich



Baujahr	1948 / 1964 (1992 Sanierung)
Nutzung	Geschäftsliegenschaft
Marktwert	CHF 26.40 Mio.
Total Mietfläche	2'843 m²

Steinbrüchelstrasse 14a-c
8053 Zürich



Baujahr	1991 (2011 Renovation)
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 11.14 Mio.
Total Mietfläche	1'069 m²

Vermögensrechnung

	30.06.2019 CHF
Umlaufvermögen	4'733'951
Flüssige Mittel	4'493'290
Kurzfristige Forderungen	132'746
Aktive Rechnungsabgrenzung	107'915
Anlagevermögen	116'700'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	--
Angefangene Bauten (inkl. Land)	32'990'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	83'710'000
Miteigentumsanteile	--
Beteiligungen	--
Gesamtvermögen	121'433'951
Fremdkapital	-27'344'398
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-381'685
./. Passive Rechnungsabgrenzung	-118'893
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-24'050'000
./. Rückstellungen	-88'820
./. Latente Steuern	-2'705'000
Nettovermögen	94'089'553

	Stück
Ansprüche	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	--
Veränderungen im Berichtsjahr	885'525
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	885'525
Kapitalwert je Anspruch	105.92
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	0.33
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	106.25
Ausschüttung	--
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	106.25

	31.07.2018 - 30.06.2019 CHF
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	--
Zeichnungen	89'399'272
Rücknahmen	--
Ausschüttungen	--
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	4'690'281
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	94'089'553

Erfolgsrechnung

	Anhang	31.07.2018 - 30.06.2019 CHF
Mietertrag Netto		1'406'096
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		1'762'110
Minderertrag Leerstand		-322'251
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-33'763
Unterhalt Immobilien		-124'511
Instandhaltung		-124'511
Operativer Aufwand		-137'343
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-28'494
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-981
Versicherungen		-15'517
Bewirtschaftungshonorare		-81'166
Vermietungs- und Insertionskosten		-1'180
Steuern und Abgaben		-10'005
Operatives Ergebnis		1'144'242
Sonstige Erträge		-23'903
Aktiviert Bauzinsen		-41'220
Ausgabekommission bei Zeichnungen		17'317
Finanzierungsaufwand		-109'763
Hypothekarzinsen		-109'620
Sonstige Passivzinsen		-143
Verwaltungsaufwand		-857'492
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführerhonorar		-205'648
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-34'862
Übriger Verwaltungsaufwand	14	-616'982
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		141'779
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen		141'779
Nettoertrag des Rechnungsjahres		294'863
Realisierter Erfolg		294'863
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		7'100'418
Veränderung latente Steuern		-2'705'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		4'690'281

Der Stiftungsrat hat folgende Verwendung des Erfolges beschlossen	31.07.2018 - 30.06.2019 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	294'863
Vortrag des Vorjahres	--
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	294'863
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	--
Vortrag auf neue Rechnung	294'863

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.

Bestandesliegenschaften

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

2 Beauftragte Unternehmen/Partner

Tätigkeitsbereich	Unternehmen
Advisory Management / Portfolio Management	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Schätzungsexperte	Zürcher Kantonalbank AG, Zürich
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Buchhaltung / Steuern / Compliance	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbuchhaltung / Zentrales Rechnungswesen	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbewirtschaftung	Immobilienkosmos AG, Zürich von Fischer Immobilien AG, Bern VERIT Immobilien AG, Basel Eisenegger Immobilien & Treuhand AG, Regensdorf
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, Bern

Umnutzungsprojekte

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

Diskontsatz

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

Liquidationssteuern

Diese Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden. Alle Rückstellungen werden pro Liegenschaft berechnet. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Mindesthaltedauer von fünf Jahren berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Verluste wurden innerkommunal und innerkantonale verrechnet. Auf eine interkantonale Verlustverrechnung wird hingegen verzichtet. Die Handänderungssteuern werden nur soweit berücksichtigt, wie sie vom Verkäufer zu übernehmen sind.

3 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Das erste Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 31. Juli 2018 bis 30. Juni 2019.

4 Sacheinlagen

Vermögensübertragung Wohn- und Geschäftsliegenschaft, Beckenhofstrasse 6, 8006 Zürich (Teilsacheinlage CHF 6'000'000).

5 Hypotheken nach Fälligkeiten

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
24.06.2019	24.07.2019	0.50%	6'000'000
20.12.2018	30.12.2019	2.97%	1'000'000
01.04.2019	31.03.2020	0.50%	4'900'000
Total kurzfristige Hypotheken			11'900'000
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
20.12.2018	31.12.2021	2.25%	750'000
20.12.2018	31.08.2022	1.90%	500'000
20.12.2018	30.12.2022	1.75%	1'750'000
20.12.2018	16.01.2023	1.75%	1'700'000
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			4'700'000
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
14.05.2019	11.07.2024	1.05%	3'000'000
20.12.2018	30.08.2024	1.23%	700'000
20.12.2018	28.04.2025	1.30%	500'000
20.12.2018	08.05.2025	1.30%	250'000
14.05.2019	02.07.2027	1.40%	3'000'000
Total langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			7'450'000

6 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2019 CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	116'700'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	56'250'000

7 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr 2018/2019 keine nicht bilanzierten Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten oder Projekten.

8 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten. Die Anlagerestriktionen kommen 5 Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe zum Tragen. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

Liegenschaft	Marktwert in CHF	Anteil an GAV	Maximalwert
Zürich, Bellerivestrasse / Feldeggstrasse	32'990'000.00	27.17%	15.00%
Zürich, Beckenhofstrasse 6	26'400'000.00	21.74%	15.00%
Regensdorf, Holenbachstrasse 45-55	22'210'000.00	18.29%	15.00%

9 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement wurden der Anlagegruppe Immobilien Schweiz zu Gunsten des Stammvermögens folgende Gebühren belastet:

Gebühr	Belasteter Satz	Maximal Satz
Allgemeine Gebühr (Basis: ø Gesamtvermögen)	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Jahres-Brutto-Soll-Miteinnahmen)	4.40%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis)	0.95% – 2.00%	2.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.75% – 0.90%	8.00%

10 Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen 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

Im Juli 2019 wurden 231'693.104 Ansprüche im Gesamtwert von CHF 24.6 Mio. gezeichnet.

Am 31. Juli 2019 fand die Eigentumsübertragung von vier Mehrfamilienhäusern in Birr (2 Liegenschaften), Gränichen und Staufen zum Gesamtwert von CHF 15.6 Mio. statt.

14 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	in CHF
Gründungsaufwand	338'330
Buchführungsaufwand	88'098
Schätzungs-/Revisionsaufwand	39'862
Übriger Verwaltungsaufwand	150'692

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2019

PLZ / Ort	Adresse	Liegenschaftsart	Kanton	Eigentumsübertragung	Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF
Bestandesliegenschaften							
4051 Basel	Steinenvorstadt 24	Geschäftsliegenschaft	BS	22.11.2018	1933	2014	16'320'000
3072 Ostermundigen	Bernstrasse 55, Sophiestrasse 1, 1a	Wohn- und Geschäftsliegenschaft	BE	01.04.2019	1948	1992	7'640'000
8105 Regensdorf	Holenbachstrasse 45-55	Wohnliegenschaft	ZH	14.05.2019	1983/1984	n.a.	22'210'000
8006 Zürich	Beckenhofstrasse 6	Geschäftsliegenschaft	ZH	17.12.2018	1948/1964	1992	26'400'000
8053 Zürich	Steinbrüchelstrasse 14a-c	Wohnliegenschaft	ZH	20.12.2018	1991	2011	11'140'000
Total Bestandesliegenschaften							83'710'000
8008 Zürich ¹	Bellerivestrasse / Feldeggstrasse	Wohn- und Geschäftsliegen- schaften mit Umnutzungsprojekt	ZH	20.12.2018	1883/1959/1909	n.a./2011/n.a.	32'990'000
Total Liegenschaftsportfolio							116'700'000 ²

¹ Gemäss Bestandesbewertung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) per 30.06.2019: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 32.99 Mio. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten im 2025/26 beträgt CHF 53.50 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Die Baubewilligung ist noch ausstehend.

² Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) ohne Projekte beträgt 2.82% (mit Projekt 2.76%). Die Bandbreite liegt zwischen 2.45% und 3.35%.

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

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

Zürcher Kantonalbank
1/2

William Montagna, MRICS
Leiter Bewertung Institutionelle Schweiz

Zürcher Kantonalbank
20

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung



Beckenhofstrasse 6, 8006 Zürich

Bilanz

		30.06.2019
		CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		60'325
Kurzfristige Forderungen		276'059
Aktive Rechnungsabgrenzung		103'150
Umlaufvermögen		439'534
Passiven		
		CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6'834
Passive Rechnungsabgrenzung		329'916
Fremdkapital		336'750
		CHF
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen		100'000
Stiftungskapital		100'000
Gewinn		2'784

Erfolgsrechnung

		Anhang	31.07.2018 - 30.06.2019
			CHF
Ertrag Anlagegruppen	13.1		2'408'214
Aufwand Anlagegruppen	13.2		-1'816'487
Personalaufwand	13.3		-147'287
Verwaltungsaufwand			-102'993
Finanzaufwand			-333
Gründungsaufwand			-338'330
Gewinn			2'784

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 2018/2019

Dr. iur. Mark Montanari	Präsident / Stiftungsrat
Albert Leiser	Vizepräsident / Stiftungsrat
Stephan Keller	Stiftungsrat / Geschäftsführer

3 Beauftragte Unternehmen/Partner

Tätigkeitsbereich	Unternehmen
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Buchhaltung / Steuern / Compliance	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, Bern
Advisory Management / Portfolio Management	Nova Property Fund Management AG, Zürich

4 Urkunden, Reglement und Weisungen

	vom
- Stiftungsurkunde	17.07.2018
- Statuten	17.07.2018
- Stiftungsreglement	17.07.2018
- Organisations- und Geschäftsreglement	17.07.2018
- Gebühren- und Kostenreglement	17.07.2018
- Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance	17.07.2018
- Anlagereglement Anlagegruppe Immobilien Schweiz	17.07.2018
- Richtlinien Integrität und Loyalität	17.07.2018

5 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.

6 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).

7 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Das erste Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 31.07.2018 bis 30.06.2019.

8 Vollzeitstellen / Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt

Die Anlagestiftung beschäftigt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

9 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr keine nicht bilanzierten Verpflichtungen.

10 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

Bericht der Revisionsstelle

11 Integrität und Loyalität

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

12 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

13 Erläuterungen Erfolgsrechnung

13.1 Bei diesen Positionen handelt es sich um Umverteilungen aus dem Stammvermögen an die Anlagegruppe.

13.2 Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden Entschädigungen für erfolgte Transaktionen, die Liegenschaftenverwaltung und die vereinbarte Verwaltungsunterstützung (pro rata temporis) beglichen.

13.3 Diese Position umfasst ausschliesslich Stiftungsratshonorare und das Geschäftsführersalär.



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 des Anlagevermögens (Seiten 14-19 des Geschäftsberichts), Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 25-28 des Geschäftsberichts) für das den Zeitraum vom 31. Juli 2018 bis 30. Juni 2019 umfassende erste 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 2019 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 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, 8. August 2019

BDO AG

Urban Pürro

Helene Lüscher

Zugelassener Revisionsexperte

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

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