

1291

Die Schweizer Anlagestiftung



Geschäftsbericht 2019/2020

per 30. Juni 2020

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
- 6 Bericht der Geschäftsführung
- 8 Informationen zur Stiftung
- 9 Nachhaltigkeit

10 Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- 11 Portfoliokennzahlen
- 14 Objekte im Portfolio
- 22 Vermögensrechnung
- 23 Erfolgsrechnung
- 24 Anhang
- 30 Objekt-Inventar
- 32 Bericht des Schätzungsexperten

36 Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

- 37 Bilanz
- 37 Erfolgsrechnung
- 38 Anhang
- 42 Bericht der Revisionsstelle

Vorwort

des Präsidenten

Nach dem erfolgreichen ersten Geschäftsjahr ist es der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung gelungen, ihre Wachstumsstrategie in einem weiterhin anspruchsvollen und herausfordernden Marktumfeld durch den Erwerb weiterer, ausgewählter Bestandesliegenschaften erfolgreich fortzusetzen und ihr Portfolio weiter zu diversifizieren und qualitativ auszubauen. Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr überdurchschnittlich von CHF 117 Mio. auf über CHF 418 Mio. und es wurden bis zum 30. Juni 2020 insgesamt 23 weitere Liegenschaften dazugekauft. Der Anteil an Soll-Mieterträgen aus Wohnnutzung beläuft sich per 30. Juni 2020 auf 77% und die Anlagerichtlinien sind vollständig eingehalten.

23

Das Portfolio umfasst 23 neue Liegenschaften.

Mit dem signifikanten Wachstum des Immobilienportfolios ist auch das Interesse der Anleger an unserer Stiftung gewachsen. Entsprechend ist es äusserst erfreulich, dass für die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 22 neue Investoren gewonnen werden konnten, welche uns und unserem Portfoliomanagement das Vertrauen geschenkt und neue Ansprüche gezeichnet haben.

22

Der Anlegerkreis vergrössert sich um 22 neue Anleger.

Im Weiteren hat unsere Anlagestiftung in personeller Hinsicht Veränderungen erfahren. Nach einhalb Jahren des erfolgreichen Aufbaus hat sich Stephan Keller entschieden, als Geschäftsführer der Anlagestiftung zurückzutreten und sich ab Februar 2020 wieder ausschliesslich seiner bisherigen Tätigkeit als Geschäftsführer der Pensionskasse der Bank J. Safra Sarasin zu widmen. Der Stiftungsrat dankt Stephan Keller für sein grosses Engagement und seine hervorragende Leistung beim Aufbau der Stiftung.

Sodann freut es uns ausserordentlich, dass wir am 1. Februar 2020 Herrn Rudolf B. Zeller als neuen Geschäftsführer der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung begrüßen durften. Herr Zeller war bis Januar 2020 Pensionskassen- und Geschäftsleiter der Zuger Pensionskasse. Er ist seit über 30 Jahren im Pensionskassen-Umfeld tätig und verfügt über fundierte und wertvolle Branchenkenntnisse sowie ein breites Netzwerk. Mit Rudolf B. Zeller konnte die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung einen äusserst erfahrenen und versierten Geschäftsführer gewinnen, der den Stiftungsrat in seiner Tätigkeit hervorragend unterstützt und ergänzt.

Als ob das bisherige Marktumfeld für Immobilien im Spannungsfeld von zunehmendem Anlagebedarf, steigenden Leerständen und fallenden Mietzinseinnahmen nicht bereits anspruchsvoll genug wäre, breitete sich die COVID-19-Pandemie seit Anfang Jahr 2020 immer weiter aus und erreichte im Februar 2020 auch die Schweiz und Europa. Die behördlich angeordnete Schliessung von Läden, Märkten sowie weiteren Betrieben des öffentlichen und privaten Lebens traf neben zahlreichen anderen Branchen naturgemäss auch den Immobiliensektor und es bleibt abzuwarten, wie die wirtschaftlichen Folgen des Lockdowns ausfallen werden. Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung sowie das Portfoliomanagement verfolgen die Entwicklungen seit Ausbruch der Pandemie laufend und beurteilen regelmässig die Auswirkungen auf das Immobilienportfolio. Der Fokus der Stiftung auf Wohnimmobilien hat sich in der laufenden Pandemie bewährt. Die wenigen Gesuche um Mieterlass oder -reduktion, welche an die Stiftung und das Portfoliomanagement herangetragen worden sind, konnten grösstenteils im Rahmen von privaten Vereinbarungen erledigt und einer für beide Parteien befriedigenden Lösung zugeführt werden.

Der Stiftungsrat nimmt das neue Geschäftsjahr trotz der anstehenden Herausforderungen mit viel Zuversicht in Angriff. Zusammen mit dem Portfoliomanagement und ihrer Nähe zum Markt werden sich der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung weiterhin attraktive Opportunitäten eröffnen, welche die geforderten Qualitätskriterien erfüllen und zur Steigerung der Rentabilität und des Wachstums beitragen werden. Dabei sollen auch Nachhaltigkeitskriterien in die Geschäftstätigkeit der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung integriert und berücksichtigt werden.

Im Namen des Stiftungsrates und der Geschäftsführung danke ich unseren Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Montanari'.

Dr. iur. Mark Montanari
Stiftungsrats-Präsident

Bericht

der Geschäftsführung

1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist eine aufstrebende, entwicklungsorientierte und qualitätsbewusste Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen, die dank ihrem professionellen Management und herausragenden Fachwissen Renditeerwartungen und Sicherheit zu vereinbaren weiss.

Deshalb ist es mir nicht schwergefallen, die Anfrage der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung positiv zu beantworten und mit der Übernahme der Geschäftsführung der Stiftung meine geplante Pensionierung noch zu verschieben.

Ich freue mich, meine langjährige Erfahrung als Geschäftsleiter einer grossen kantonalen Pensionskasse, die sich selber durch ein massgebendes Immobilienportfolio sowie Beteiligungen an Entwicklungsprojekten auszeichnet, in die Stiftung einbringen und am Erfolg mitwirken zu können.

Entwicklung des Portfolios

Das Gesamtvermögen Ende des zweiten Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 422.8 Mio., während es vor einem Jahr noch CHF 121.4 Mio. betrug. 20 Wohnliegenschaften im Umfang von rund CHF 247 Mio., zwei gemischt genutzte Liegenschaften von rund CHF 17 Mio. sowie eine Geschäftsliegenschaft von rund 32 Mio. wurden neu erworben.

CHF 422.8 Mio.

Das Gesamtvermögen per 30. Juni 2020 beträgt CHF 422.8 Mio.

In der Westschweiz Fuss gefasst

Besonders hervorzuheben ist der Erwerb einer grossen, erst vor dreieinhalb Jahren erstellten Wohnüberbauung, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 67 Wohneinheiten, in Chavannes, in unmittelbarer Nähe zu Lausanne. Damit ist ein wichtiger Schritt in die Französisch sprechende Schweiz erfolgt.

Die Stiftung nähert sich ihrem Ziel mit grossen Schritten, für Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen in der ganzen Schweiz zum bevorzugten Partner für Sacheinlagen zu werden. Es konnten bereits erste Sacheinlagen erfolgreich abgewickelt werden. Und weitere sind in Prüfung oder stehen kurz vor dem Abschluss.

Covid-19

Die Auswirkungen der noch immer andauernden Corona-Krise halten sich in einem überblickbaren Rahmen. Die überwiegend im Wohnungssektor erworbenen Liegenschaften sind kaum betroffen. Mit Mietern von Gewerbeliegenschaften wurden in Gesprächen ihre Situation besprochen und jeweils Lösungen gesucht und gefunden. Mit individuellen Mieterlassen konnten für alle Parteien vertretbare Vereinbarungen getroffen werden.

Kapitalerhöhung

In der im Januar 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung wurden neue Ansprüche im Wert von CHF 54 Mio. gezeichnet. Damit wurde das gesetzte Ziel erreicht. Dabei konnte auch der Anlegerkreis mit zehn Neuinvestoren erweitert werden und liegt nun bei 49 Anlegern mit 60 Anlagegefässen. Mit Zukäufen von Liegenschaften und einer Reduktion der Fremdfinanzierungsquote wurde das Kapital bereits vollumfänglich investiert. Deshalb ist im August 2020 bereits eine erneute Kapitalerhöhung geplant.

Aussichten

Im anstehenden Geschäftsjahr 2020/2021 werden die bisherigen, intensiven und erfolgreichen Tätigkeiten auf allen Ebenen fortgesetzt, um das Wachstum weiter zu stärken und die Grenze von CHF 500 Mio. bald durchbrechen zu können. Die Aussichten dafür stehen gut. Und damit wird die Stiftung auch für Vorsorgeeinrichtungen interessant, die die Risiken des Aufbaus einer Immobilien Anlagestiftung scheuen.

5.31%

Die Anlagerendite beträgt
im Geschäftsjahr 2019/2020 5.31%.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Zeller', written in a cursive style.

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 FRORIEP Legal AG
Vizepräsident	Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümerversands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Mitglied (bis 13. September 2019)	Stephan Keller, Geschäftsführer Pensionskasse Bank J. Safra Sarasin AG
Mitglied (ab 13. September 2019)	Sandra Wolfensberger, Portfoliomanagerin, GAM Investment Management (Schweiz) AG

Geschäftsführung

Stephan Keller	Geschäftsführer 1291 Die Schweizer Anlagestiftung bis 31. Januar 2020
Rudolf B. Zeller	Geschäftsführer 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ab 1. Februar 2020

Weitere Informationen

Publikation NAV	monatlich
Geschäftsjahr	01. Juli 2019 bis 30. Juni 2020
Ausschüttungspolitik	ausschüttend
Valoren Nummer	42726072
ISIN	CH0427260721
Handelsregister Nr.	CHE-230.322.751

Nachhaltigkeit

Die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» ist davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor ihrer Geschäftstätigkeit darstellt. Wir steuern unsere Immobilienanlagegruppen unter sorgfältiger Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte.

1 Ökonomische Verantwortung

Wir fördern ein nachhaltiges Portfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem wir auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten achten.

Investitionen mittels Bautätigkeit werden mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität und eine Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaft getätigt.

2 Ökologische Verantwortung

Bei Totalsanierungen oder Neubauten werden fossile Heizsysteme gemieden und es wird auf erneuerbare Energien gesetzt. Der Anteil der erneuerbaren Energien soll in den kommenden Jahren sukzessive gesteigert werden.

Die Anzahl der Liegenschaften, welche eine Gebäudezertifizierung oder einen Energieausweis aufweisen, soll mittels gezielter Massnahmen stetig erhöht werden.

Wir steigern die Energieeffizienz kontinuierlich, um dadurch die Energiekosten und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Wir fördern eine naturnahe Umgebungsgestaltung und die Biodiversität in den Aussenräumen. Es werden nur einheimische und standortgerechte Pflanzenarten verwendet.

Wir fördern Elektromobilität, indem wir gezielt die Infrastruktur unserer Liegenschaften mit Ladestationen ausrüsten.

3 Soziale Verantwortung

Wir integrieren Anforderungen an hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnen, um selbstständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Wir erhöhen das Wohlbefinden, die Zufriedenheit sowie die Sicherheit der Mieter und Nutzer, indem wir systematisch Gesundheits- und Sicherheitsrisiken identifizieren und gezielt Massnahmen ergreifen.

Wir fördern bei der Mieterdurchmischung die ethnische, demographische und geschlechterspezifische Diversität.

4 Unternehmerische Verantwortung

Wir verfolgen einen integralen Nachhaltigkeitsansatz, weshalb die Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette berücksichtigt werden.

Wir arbeiten aktiv mit unseren Geschäftspartnern zusammen, um einzelne Nachhaltigkeitsthemen besser zu verstehen und dadurch Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und umzusetzen.

Anlagegruppe

Immobilien Schweiz



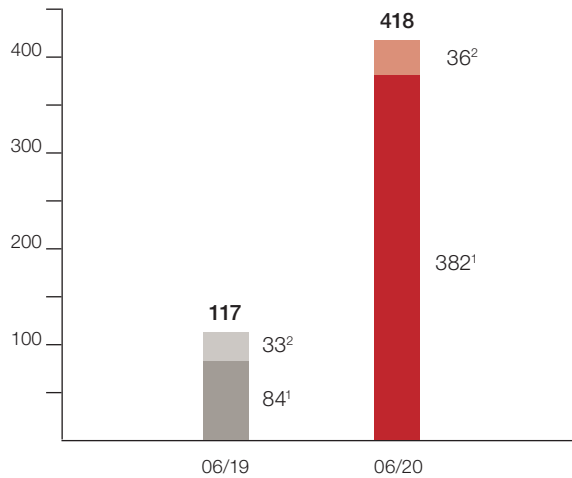
Kemptpark 40, 42, 8310 Kemptthal

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2020

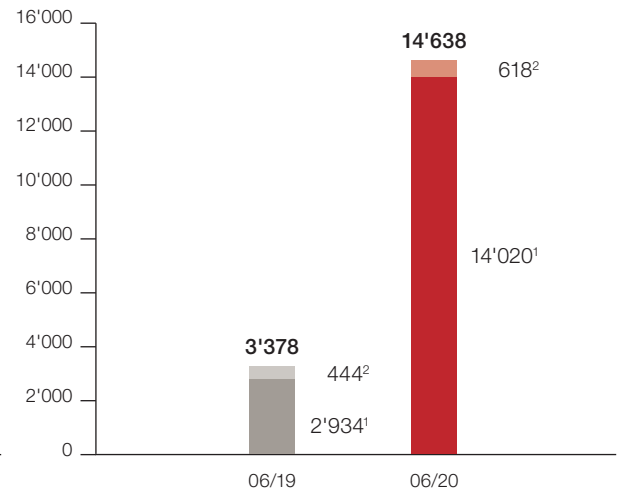
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF

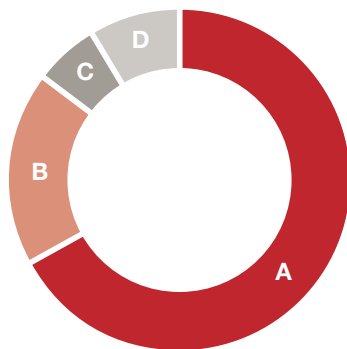


¹ Bestandesliegenschaften

² Umnutzungsliegenschaften

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Wohnbauten (67.2%)

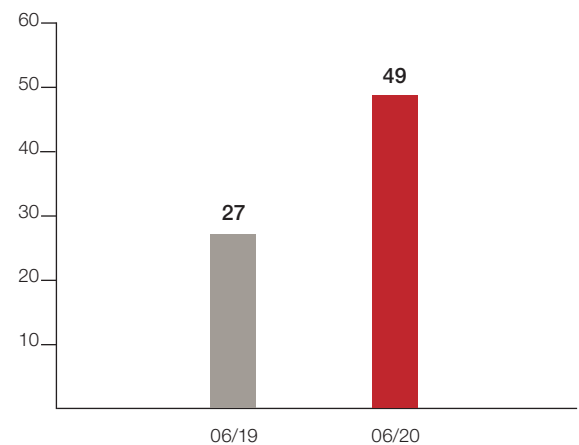
B Kommerziell genutzte Liegenschaften (18.3%)

C Gemischte Bauten (6.0%)

D Gemischte Bauten mit Umnutzungsprojekt (8.5%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	01.07.2019 – 30.06.2020	31.07.2018 – 30.06.2019
Mietausfallquote	4.79%	10.10% ¹
Fremdfinanzierungsquote	26.29%	20.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.84%	57.83%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.70% ²	0.53% ³
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.90% ²	0.62% ³
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.32%	5.25%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.04%	5.02%
Ausschüttungsrendite	2.23%	0.00%
Ausschüttungsquote	83.21%	0.00%
Anlagerendite	5.31%	6.25%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.60 Jahre	2.84 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.31%	1.09%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	8.67 Jahre	3.62 Jahre
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekt ⁴	2.74%	2.82%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.35% - 3.25%	2.45% - 3.35%

¹ Per 30. Juni 2019 handelt es sich um die Mietausfallquote ohne Projekte.
Die Mietausfallquote inkl. Projekte per 30. Juni 2019 beträgt 20.2%.

² Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.
TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften = 0.80%
TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften = 1.03%

³ Der Gründungsaufwand wurde als Einmaleffekt nicht berücksichtigt.
TER_{ISA} (GAV) inkl. Gründungseffekt = 0.89%
TER_{ISA} (NAV) inkl. Gründungseffekt = 1.05%

⁴ Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30. Juni 2020 2.70%
und per 30. Juni 2019 2.76%

	30.06.2020	30.06.2019
Anzahl Liegenschaften	29	6
Marktwert in Mio. CHF	418.0	116.7
Anzahl Anteile	2'725'527	885'525

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2020	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	88.0	21.1%
Bern	7.9	1.9%
Zürich	158.1	37.8%
Südschweiz	-	-
Genfersee	55.1	13.2%
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	108.9	26.0%
Innerschweiz	-	-
	418.0	100%



Rte de la Maladière 23, 25, 27, 1002 Chavannes

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2020

8910 Affoltern am Albis Werkstrasse 1-13



Baujahr	1919-20 / 1970-71
Nutzung	Gemischt genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 10.16 Mio.
Total Mietfläche	2'739 m ²

4051 Basel Steinenvorstadt 24



Baujahr	1933 (2014 Sanierung)
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 16.96 Mio.
Total Mietfläche	1'184 m ²

4105 Biel-Benken Mühlegasse 7, 7a



Baujahr	1998
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 5.82 Mio.
Total Mietfläche	1'066 m ²

5242 Birr Schützenweg 2, 4



Baujahr	2013
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 7.85 Mio.
Total Mietfläche	1'367 m ²

1002 Chavannes
Rte de la Maladière 23, 25, 27



Baujahr	2016
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 55.10 Mio.
Total Mietfläche	6'371 m ²

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



Baujahr	2012
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 14.97 Mio.
Total Mietfläche	3'101 m ²

8360 Eschlikon
Wallenwilerstrasse 13, 15



Baujahr	2010
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 7.20 Mio.
Total Mietfläche	1'522 m ²

9200 Gossau
Sportstrasse 5



Baujahr	1960 (2018/2019 Sanierung)
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 8.51 Mio.
Total Mietfläche	1'272 m ²

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2020

5722 Gränichen Moortalstrasse 6c



Baujahr	2016
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 3.32 Mio.
Total Mietfläche	553 m ²

8310 Kemptthal Kempthpark 40, 42



Baujahr	1931 (2019 Sanierung)
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 32.47 Mio.
Total Mietfläche	3'948 m ²

4703 Kestenholz Oensingerstrasse 13, 13a, 15



Baujahr	2013
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 6.81 Mio.
Total Mietfläche	1'716 m ²

4703 Kestenholz Stockackerstrasse 5, 7, 9



Baujahr	1995
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 4.81 Mio.
Total Mietfläche	1'378 m ²

8700 Küsnacht
Seestrasse 149



Baujahr	1931 (1991 Sanierung)
Nutzung	Gemischt genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 6.87 Mio.
Total Mietfläche	864 m ²

9620 Lichtensteig
Unterplattenstrasse 23, 25, 27



Baujahr	1971 (2011-2017 Sanierung)
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 8.71 Mio.
Total Mietfläche	2'346 m ²

4626 Niederbuchsiten
Jurablick 6



Baujahr	1997
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 3.91 Mio.
Total Mietfläche	1'258 m ²

3072 Ostermundigen
Bernstrasse 55, Sophiestrasse 1, 1A



Baujahr	1962/1972 (2012/2013 Sanierung)
Nutzung	Gemischt genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 7.91 Mio.
Total Mietfläche	1'115 m ²

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2020

8105 Regensdorf Holenbachstrasse 45-55



Baujahr	1983
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 22.90 Mio.
Total Mietfläche	3'678 m ²

4125 Riehen Gatternweg 9b, 15



Baujahr	2010/2015
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 15.60 Mio.
Total Mietfläche	1'669 m ²

4125 Riehen Gatternweg 21



Baujahr	1912/2008 (2007/2008 Sanierung)
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 6.32 Mio.
Total Mietfläche	835 m ²

9404 Rorschacherberg Bachwiesstrasse 13, 15



Baujahr	2009
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 15.56 Mio.
Total Mietfläche	3'384 m ²

9404 Rorschacherberg
Wilenstrasse 9, 11, 13



Baujahr	2011
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 19.01 Mio.
Total Mietfläche	3'786 m ²

9016 St. Gallen
Schönbüelpark 12, 14, 16



Baujahr	2011
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 26.00 Mio.
Total Mietfläche	4'580 m ²

5603 Staufen
Hauptstrasse 7



Baujahr	2008
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 4.80 Mio.
Total Mietfläche	969 m ²

9240 Uzwil
Birkenstrasse 1



Baujahr	1971
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 8.91 Mio.
Total Mietfläche	2'370 m ²

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2020

8604 Volketswil Säntisweg 1



Baujahr	1970 (2000 Sanierung)
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 11.50 Mio.
Total Mietfläche	1'706 m ²

4800 Zofingen Hottigerstrasse 2, 4, 6



Baujahr	1993 (2014-2018 Sanierung)
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 11.80 Mio.
Total Mietfläche	2'098 m ²

8006 Zürich Beckenhofstrasse 6



Baujahr	1948 (1992 Sanierung)
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 27.00 Mio.
Total Mietfläche	2'692 m ²

8053 Zürich Steinbrüchelstrasse 14 a-c



Baujahr	1991
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 11.59 Mio.
Total Mietfläche	1'180 m ²

**Bellerivestrasse 11, 13, 15
8008 Zürich**



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



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 35.67 Mio.
Total Mietfläche	1'558 m ²

Vermögensrechnung

	30.06.2020	30.06.2019
	CHF	CHF
Umlaufvermögen	4'776'795	4'733'951
Flüssige Mittel	1'605'661	4'493'290
Kurzfristige Forderungen	2'712'030	132'746
Aktive Rechnungsabgrenzung	459'103	107'915
Anlagevermögen	418'040'000	116'700'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	35'670'000	32'990'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	382'370'000	83'710'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	422'816'795	121'433'951
Fremdkapital	-118'025'986	-27'344'398
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-1'659'594	-381'685
./. Passive Rechnungsabgrenzung	-1'330'354	-118'893
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-109'905'000	-24'050'000
./. Rückstellungen	-563'038	-88'820
./. Latente Steuern	-4'389'000	-2'705'000
Nettovermögen	304'969'809	94'089'553

	Stück	Stück
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	885'525	0
Veränderungen im Berichtsjahr	1'840'002	885'525
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	2'725'527	885'525
Kapitalwert je Anspruch	108.89	105.92
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	3.00	0.33
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	111.89	106.25
Ausschüttung	-2.50	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	109.39	106.25

	30.06.2020	30.06.2019
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	94'089'553	0
Zeichnungen	197'240'870	89'399'272
Rücknahmen	-1'774'185	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	15'413'571	4'690'281
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	304'969'809	94'089'553

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2019 – 30.06.2020	31.07.2018 – 30.06.2019
		CHF	CHF
Mietertrag Netto		9'474'088	1'406'096
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		9'951'232	1'762'110
Minderertrag Leerstand		-437'993	-322'251
Mietzinsreduktionen		-39'150	-33'763
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		0	0
Unterhalt Immobilien		-564'675	-124'511
Instandhaltung		-564'675	-124'511
Operativer Aufwand		-749'372	-137'343
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-78'273	-28'494
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-5'355	-981
Versicherungen		-118'128	-15'517
Bewirtschaftungshonorare		-403'175	-81'166
Vermietungs- und Insertionskosten		-40'516	-1'180
Steuern und Abgaben		-87'005	-10'005
Übriger operativer Aufwand		-16'920	0
Operatives Ergebnis		8'160'041	1'144'242
Sonstige Erträge		371'702	-23'903
Negativzinsen		-14'501	-41'220
Aktivierete Bauzinsen		308	0
Ausgabekommission bei Zeichnungen		350'998	17'317
Übrige Erträge		34'897	0
Finanzierungsaufwand		-292'140	-109'763
Hypothekarzinsen		-284'192	-109'620
Sonstige Passivzinsen		-7'949	-143
Verwaltungsaufwand		-1'820'030	-857'492
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-1'105'404	-205'648
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-75'711	-34'862
Übriger Verwaltungsaufwand	14	-638'915	-616'982
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		1'769'021	141'779
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		1'798'687	141'779
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-29'666	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres		8'188'593	294'863
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	0
Realisierter Erfolg		8'188'593	294'863
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		8'908'977	7'100'418
Veränderung latente Steuern		-1'684'000	-2'705'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		15'413'571	4'690'281
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
		01.07.2019 – 30.06.2020	31.07.2018 – 30.06.2019
		CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres		8'188'593	294'863
Vortrag des Vorjahres		294'863	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		8'483'456	294'863
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-6'813'819	0
Vortrag auf neue Rechnung		1'669'637	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.

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 Management / Portfolio Management	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Schätzungsexperte	Zürcher Kantonalbank, Zürich PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (Zweitschätzer)
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Buchhaltung / Steuern / Compliance	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbuchhaltung / Zentrales Rechnungswesen	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbewirtschaftung	Admicasa Verwaltung AG, Frauenfeld & Basel Auwiesen Immobilien AG, Winterthur Bernard Nicod SA, Lausanne Eiko Verwaltungs AG, St. Gallen Glandon Apartments AG, Meggen Immobilienkosmos AG, Zürich Intercity Bewirtschaftung AG, Olten IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Zürich Privera AG, Wallisellen Serwiss Facility Management GmbH, Luzern Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen Straightline Investment AG, Appenzell UtoNova AG, Glattpark VERIT Immobilien AG, Basel, Bern & Zürich von Fischer Immobilien AG, Bern
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, Bern

3 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Bei der Rücknahme von 16'700 Ansprüchen zu CHF 1'774'185 handelt es sich um eine Zession unter bestehenden Anlegern.

4 Sacheinlagen

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat vier direkt gehaltene Liegenschaften einer Vorsorgestiftung mittels Sacheinlage von rund CHF 21 Mio. übernommen. Im Gegenzug wurden 191'484.390 Ansprüche ausgegeben. Die Geschäftsführung hat zu dieser Sacheinlage einen Bericht verfasst.

5 Hypotheken nach Fälligkeiten

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	29.07.2020	0.13%	79'700'000
Fester Vorschuss	28.08.2020	0.08%	13'400'000
Amortisation von Festhypotheken	-	1.15%	60'000
Total kurzfristige Hypotheken			93'160'000
Langfristige Hypotheken			
Geldmarkt-Hypothek	30.09.2021	0.85%	3'409'000
Festhypothek	31.12.2021	2.25%	750'000
Festhypothek	31.03.2022	1.15%	1'186'000
Festhypothek	31.08.2022	1.90%	500'000
Festhypothek	30.12.2022	1.75%	1'750'000
Festhypothek	16.01.2023	1.75%	1'700'000
Festhypothek	11.07.2024	1.05%	3'000'000
Festhypothek	30.08.2024	1.23%	700'000
Festhypothek	28.04.2025	1.30%	500'000
Festhypothek	08.05.2025	1.30%	250'000
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			13'745'000
Langfristige Hypotheken			
Festhypothek	02.07.2027	1.40%	3'000'000
Total langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			3'000'000

6 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	250'660'000	116'700'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	143'940'000	56'250'000

7 Ausserbilanzgeschäfte

Es bestanden per Ende Berichtsjahr 2019/2020 keine nicht bilanzierten Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten oder Projekten.

8 Einhaltung Anlagerichtlinien

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

9 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement vom 17.07.2018 wurden folgende Gebühren belastet:

Gebühr	Belasteter Satz	Maximal Satz
Allgemeine Gebühr (Basis: ø Gesamtvermögen)	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Soll-Mieteinnahmen)	4.05%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ¹	1.00% – 2.00%	2.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.20% – 0.90% 0.20%	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

Am 29. Juli 2020 fand die Beurkundung einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Neuenhof AG statt. Die wirtschaftliche Handänderung erfolgte per 01. August 2020 und die Anlagekosten betragen rund CHF 7.4 Mio. Es bestehen keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

14 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2019 – 30.06.2020	31.07.2018 – 30.06.2019
	CHF	CHF
Gründungsaufwand	0	338'338
Buchführung	177'360	88'098
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	274'164	0
Schätzungs-/ Revisionsaufwand	0	150'692
Übriger Verwaltungsaufwand	187'391	39'862

¹ Transaktionsfee exkl. MwSt.



Schönbüelpark 12, 14, 16, 9016 St. Gallen

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2020

PLZ / Ort	Adresse	Kanton	Eigentumsübertragung
Wohnbauten			
4105 Biel-Benken	Mühlegasse 7, 7a	BL	01.12.2019
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
8360 Eschlikon	Mettlenstrasse 2, 2a, 4, 4a, 4b	TG	30.09.2019
8360 Eschlikon	Wallenwilerstrasse 13, 15	TG	30.09.2019
9200 Gossau	Sportstrasse 5	SG	01.12.2019
5722 Gränichen	Moortalstrasse 6c	AG	01.08.2019
4703 Kestenholz	Oensingenstrasse 13, 13a, 15	SO	01.12.2019
4703 Kestenholz	Stockackerstrasse 5, 7, 9	SO	01.12.2019
9620 Lichtensteig	Unterplattenstrasse 23, 25, 27	SG	15.10.2019
4626 Niederbuchsiten	Jurablick 6	SO	01.12.2019
8105 Regensdorf	Holenbachstrasse 45-55	ZH	14.05.2019
4125 Riehen	Gatterweg 9b, 15	BS	01.04.2020
4125 Riehen	Gatterweg 21	BS	01.03.2020
9404 Rorschacherberg	Bachwiesstrasse 13, 15	SG	30.09.2019
9404 Rorschacherberg	Wilenstrasse 9, 11, 13	SG	30.09.2019
9016 St. Gallen	Schönbüelpark 12, 14, 16	SG	30.09.2019
5603 Staufien	Hauptstrasse 7	AG	01.08.2019
9240 Uzwil	Birkenstrasse 1	SG	30.09.2019
8604 Volketswil	Säntisweg 1	ZH	29.05.2020
4800 Zofingen	Hottigergasse 2, 4, 6	AG	31.01.2020
8053 Zürich	Steinbrüchelstrasse 14 a-c	ZH	20.12.2018
Total Wohnbauten			
Gemischte Bauten			
8910 Affoltern am Albis	Werkstrasse 1-13	ZH	30.09.2019
8700 Küsnacht	Seestrasse 149	ZH	15.10.2019
3072 Ostermundigen	Bernstrasse 55, Sophiestrasse 1, 1a	BE	01.04.2019
Total Gemischte Bauten			
Kommerziell genutzte Liegenschaften			
4051 Basel	Steinenvorstadt 24	BS	22.11.2018
8310 Kemptthal	Kemptpark 40, 42	ZH	01.12.2019
8006 Zürich	Beckenhofstrasse 6	ZH	17.12.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften			
Projekte			
8008 Zürich ³	Bellerivestrasse 11, 13, 15 / Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27	ZH	20.12.2018
Total Projekte			
Total Liegenschaftsportfolio			

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2020 ausgewiesen.

³ Gemäss Bestandesbewertung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) per 30.06.2020: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 35'670'000. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 57.08 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Die Baubewilligung ist noch ausstehend.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins ¹ p.a. CHF	Ist-Mietzins ¹ p.a. CHF	Leerstand ²	Brutto-rendite
1998	-	5'820'000	248'412	216'492	12.8%	4.3%
2013	-	7'850'000	319'354	316'174	1.0%	4.1%
2016	-	55'100'000	1'780'607	1'668'887	6.3%	3.2%
2012	-	14'970'000	640'367	573'287	10.5%	4.3%
2010	-	7'200'000	317'532	292'932	7.7%	4.4%
1960	2018/2019	8'510'000	310'992	287'592	7.5%	3.7%
2016	-	3'320'000	132'832	125'812	5.3%	4.0%
2013	-	6'810'000	310'884	286'524	7.8%	4.6%
1995	-	4'810'000	256'632	208'908	18.6%	5.3%
1971	2011-2017	8'710'000	372'636	363'876	2.4%	4.3%
1997	-	3'910'000	189'024	143'724	24.0%	4.8%
1983	-	22'900'000	743'280	732'840	1.4%	3.2%
2010/2015	-	15'600'000	479'880	445'080	7.3%	3.1%
1912/2008	2007/2008	6'320'000	209'736	164'256	21.7%	3.3%
2009	-	15'560'000	603'256	582'204	3.5%	3.9%
2011	-	19'010'000	796'010	787'610	1.1%	4.2%
2011	-	26'000'000	1'009'164	989'664	1.9%	3.9%
2008	-	4'800'000	194'038	189'238	2.5%	4.0%
1971	-	8'910'000	369'767	359'404	2.8%	4.2%
1970	2000	11'500'000	404'592	404'592	0.0%	3.5%
1993	2014-2018	11'800'000	448'961	414'384	7.7%	3.8%
1991	-	11'590'000	381'156	374'376	1.8%	3.3%
		281'000'000	10'519'111	9'927'856	5.6%	3.7%
1919/20, 1970/71	-	10'160'000	411'718	398'890	3.1%	4.1%
1931	1991	6'870'000	222'211	190'123	14.4%	3.2%
1962/1972	2012/2013	7'910'000	346'129	322'129	6.9%	4.4%
		24'940'000	980'058	911'142	7.0%	3.9%
1933	2014	16'960'000	555'000	555'000	0.0%	3.3%
1931	2019	32'470'000	1'109'661	1'109'661	0.0%	3.4%
1948	1992	27'000'000	856'349	856'349	0.0%	3.2%
		76'430'000	2'521'010	2'521'010	0.0%	3.3%
1883/1959/1909	Diverse	35'670'000	618'162	607'638	1.7%	1.7%
		35'670'000	618'162	607'638	1.7%	1.7%
		418'040'000	14'638'341	13'967'646	4.6%	3.5%

Bericht des Schätzungsexperten



Kontakt
Telefon
E-Mail
Briefadresse

Lukas Walthert
044 292 54 89
lukas.walthert@zkb.ch
Postfach, 8010 Zürich

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

Zürich, 3. August 2020

Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2020

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 30.06.2020 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften und ein Umnutzungsprojekt per 30.06.2025.

Compliance

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

Marktwert

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

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Umnutzungsprojekt wurde ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum 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. Mit Ausnahme des Objektes Kemptpark 40, 83 10 Kemptthal, wurden auftragsgemäss Desktop Bewertungen erstellt.

Bericht des Schätzungsexperten

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30.06.2019 bis 30.06.2020 wurden von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung insgesamt 23 Liegenschaften erworben. Es handelt sich um folgende Objekte:

Wohnliegenschaften:

- 9016 St. Gallen	Schönbüelpark 12/14/16
- 9404 Rorschacherberg	Bachwiesstrasse 13/15
- 9404 Rorschacherberg	Wilenstrasse 9/11/13
- 8360 Eschlikon	Mettlenstrasse 2, 2a, 4, 4a und 4b
- 8360 Eschlikon	Wallenwilerstrasse 13/15
- 9200 Gossau	Sportstrasse 5
- 5603 Staufen	Hauptstrasse 7
- 5242 Birr	Schützenweg 2/4
- 5722 Gränichen	Moortalstrasse 6c
- 4105 Biel-Benken	Mühlegasse 77a
- 4703 Kestenholz	Oensingerstrasse 13-15
- 4703 Kestenholz	Stockackerstrasse 5-9
- 4626 Niederbuchsiten	Jurablick 6
- 4125 Riehen	Gatterweg 9b/15
- 4125 Riehen	Gatterweg 21
- 8604 Volketswil	Säntisweg 1
- 4800 Zofingen	Hottigergasse 2,4,6
- 1022 Chavannes-Renens	Wohnüberbauung "Les Oches"
- 9620 Lichtensteig	Unterplattenstrasse 23/25/27
- 9240 Uzwil	Birkenstrasse 1

Wohn- und Geschäftsliegenschaften:

- 8910 Affoltern am Albis	Werkstrasse 1-13
- 8700 Küsnacht	Seestrasse 149

Geschäftsliegenschaft:

- 8310 Kemptthal	Kemptpark 40
------------------	--------------

Ergebnisse per 30. Juni 2020

Per 30. Juni 2020 wurden von der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank die Marktwerte der insgesamt 28 Anlageobjekte sowie des Umnutzungsprojektes nach SWISS GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der gesamte Marktwert aller 29 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 beträgt CHF 418'040'000.

Freundliche Grüsse
Zürcher Kantonalbank


William Montagna MRICS
Leiter Bewertung Institutionelle Schweiz


Lukas Walther
Bewertungsexperte Senior



Beckenhofstrasse 6, 8006 Zürich

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung



Gatterweg 21, 4125 Riehen

Bilanz

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	137'077	60'325
Kurzfristige Forderungen	558'016	276'059
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	103'150
Umlaufvermögen	695'093	439'534
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'379	6'834
Passive Rechnungsabgrenzung	587'445	329'916
Fremdkapital	590'824	336'750
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Vortrag	2'784	0
Stiftungskapital	102'784	100'000
Gewinn	1'485	2'784

Erfolgsrechnung

		01.07.2019 - 30.06.2020	31.07.2018 - 30.06.2019
	Anhang	CHF	CHF
Ertrag Anlagegruppen	7.1	1'429'407	2'408'214
Aufwand Anlagegruppen	7.2	-1'353'908	-1'816'487
Personalaufwand	7.3	-74'014	-147'287
Verwaltungsaufwand		0	-102'993
Finanzaufwand		0	-333
Gründungsaufwand		0	-338'330
Gewinn		1'485	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 2019/2020

Dr. iur. Mark Montanari	Präsident / Stiftungsrat
Albert Leiser	Vizepräsident / Stiftungsrat
Stephan Keller (bis 13. September 2019)	Stiftungsrat / Geschäftsführer
Sandra Wolfensberger (ab 13. September 2019)	Stiftungsrat

3 Beauftragte Unternehmen/Partner

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

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
- Prospekt	01.05.2020
- 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 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

7.1 Bei dieser Position handelt es sich um Verwaltungskommissionen (Advisory, Portfolio Management, Liegenschaftenverwaltung) zugunsten des Stammvermögens und zulasten der Anlagegruppe. Das Vorjahr umfasst zudem Entschädigungen für erfolgte Transaktionen.

7.2 Bei dieser Position handelt es sich um die vergüteten Verwaltungskommissionen (Advisory, Portfolio Management, Liegenschaftenverwaltung). Das Vorjahr umfasst zudem Entschädigungen für erfolgte Transaktionen.

7.3 Diese Position umfasst das Geschäftsführersalär (Vorjahr inkl. Entschädigung Stiftungsrat).

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.

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.



Gatternweg 9b, 15, 4125 Riehen

Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 22-28 des Geschäftsberichts), Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 37-40 des Geschäftsberichts) für das am 30. Juni 2020 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 2020 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, 20. August 2020

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Helene Lüscher

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