



Kurzbericht Geschäftsjahr 2020/2021
per 30. Juni 2021

Inhalt

- 4 Portfoliokennzahlen
- 6 Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung

8 Auszug aus dem Portfolio

- 14 Objekte im Portfolio
- 10 Vermögensrechnung
- 11 Erfolgsrechnung

12 Informationen

- 13 Herausgeber



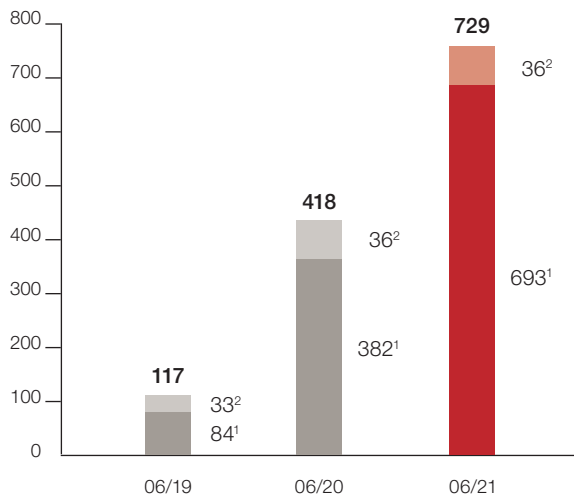
Zollikerstrasse 164, 8008 Zürich

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2021

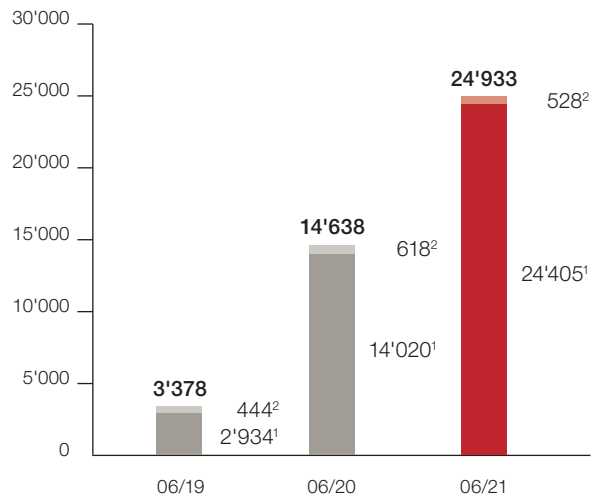
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF

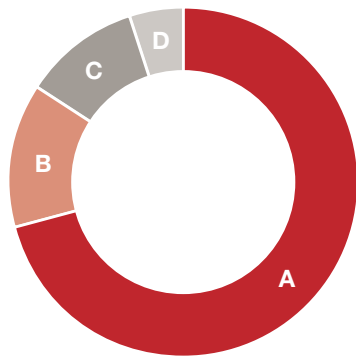


¹ Bestandesliegenschaften

² Umnutzungsliegenschaften

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Wohnbauten (71%)

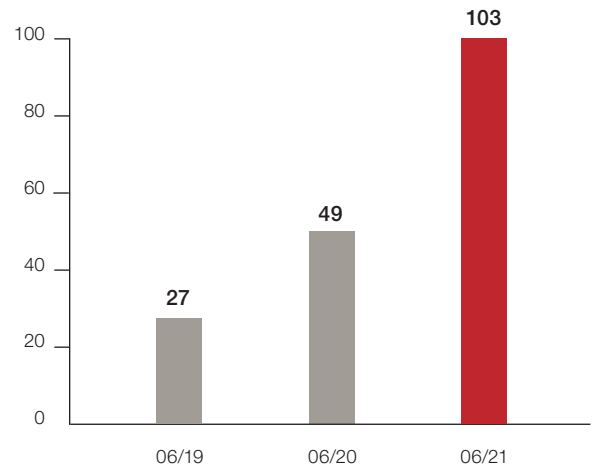
B Kommerziell genutzte Liegenschaften (13%)

C Gemischte Bauten (11%)

D Gemischte Bauten mit Umnutzungsprojekt (5%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

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

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

² Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

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

5.22%

Die Anlagerendite beträgt im Geschäftsjahr 2020/2021 5.22%.

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

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

150 Mio.

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

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

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

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

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

729 Mio.

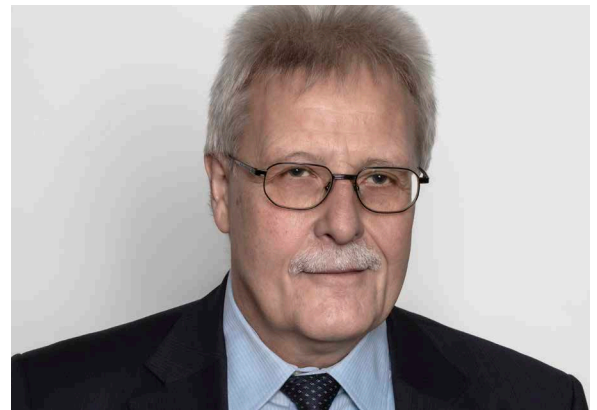
Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr auf über CHF 729 Mio.

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

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



Dr. iur. Mark Montanari
Stiftungsrats-Präsident

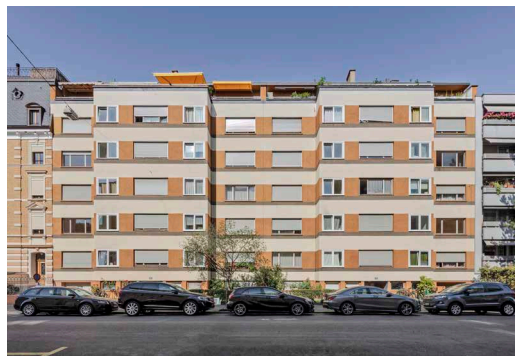


Rudolf B. Zeller
Geschäftsführer

Auszug aus dem Portfolio



8852 Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a



4055 Basel, Colmarerstrasse 78, 80



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



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



5722 Gränichen, Moortalstrasse 6C



8310 Kempthal, Kemtpark 40, 42



4125 Riehen, Gatternweg 9b, 15



9016 St. Gallen, Schönbüelpark 12, 14, 16

Vermögensrechnung

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

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

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

Erfolgsrechnung

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

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

Informationen

zur Stiftung

Allgemeine Informationen

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

Stiftungsrat

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

Geschäftsführung

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

Weitere Informationen

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

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 Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichtes 2020/2021 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Die rechtlich verbindliche Version ist die deutsche Version des Geschäftsberichtes 2020/2021 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung.

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.

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