

1291

Die Schweizer Anlagestiftung



Kurzbericht *Geschäftsjahr 2021/2022*
per 30. Juni 2022

Inhalt

- 4 Portfoliokennzahlen
- 6 Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung
- 8 Auszug aus dem Portfolio
- 10 Vermögensrechnung
- 11 Erfolgsrechnung
- 14 Informationen
- 15 Herausgeber



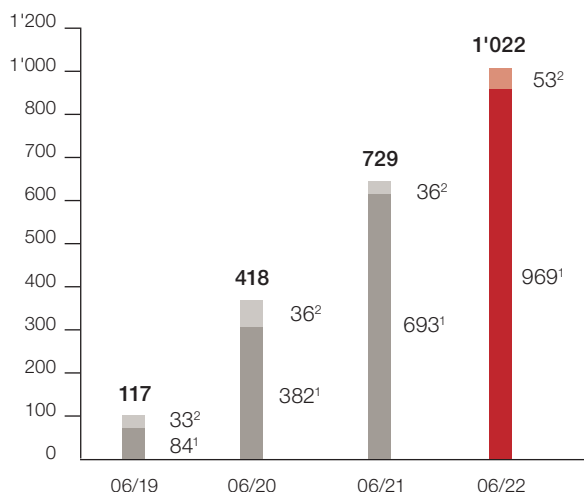
Rue des Batoirs 7, 1205 Genève

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2022

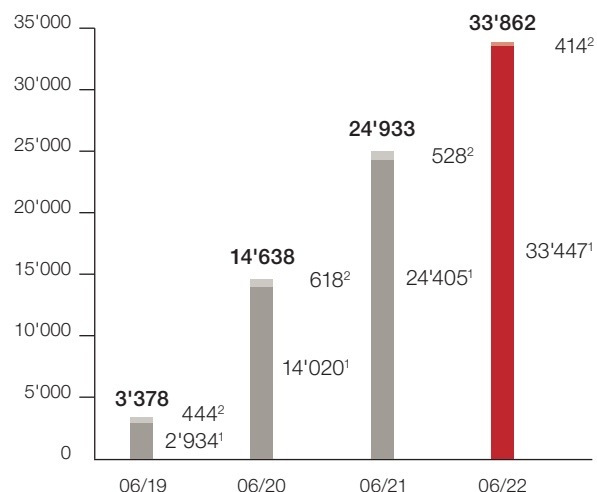
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF

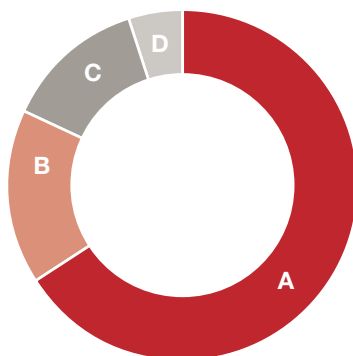


¹ Bestandesliegenschaften

² Projekte

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Wohnbauten (66%)

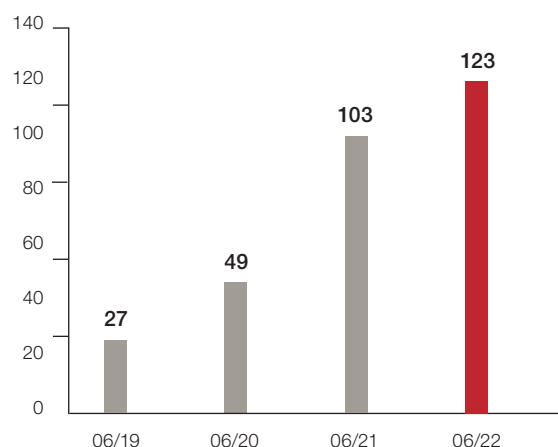
B Kommerziell genutzte Liegenschaften (16%)

C Gemischte Bauten (13%)

D Gemischte Bauten mit Umnutzungsprojekt (5%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Auf einen Blick – Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

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

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

² Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.72% (Vorjahr 0.73%)

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

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

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

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

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

6.29%

Die Anlagerendite beträgt im Geschäftsjahr 2021/2022 6.29%.

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

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

206 Mio.

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

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

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

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

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

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

Per 6. Juli 2022 wurde die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» lanciert. Sie hat das Ziel, Immobilienprojekte zu entwickeln, zu realisieren und in der Anlagegruppe zu halten. Damit soll zukünftig ein Portfolio entstehen, das aus neuen, ausschliesslich nachhaltig entwickelten Immobilien besteht, die über eine entsprechend hohe Rendite verfügen. Diese äusserst interessante Anlageklasse ist bewilligt, gestartet und das Initialkapital eingebracht.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung sowie das Portfolio Management verfolgen weiterhin laufend die Entwicklungen der COVID 19-Pandemie und beurteilen regelmässig deren Auswirkungen auf das Immobilienportfolio. Zudem ist auch unsere Anlagestiftung von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine betroffen, wenngleich sich die damit begründeten Lieferengpässe und Preiserhöhungen in Grenzen halten. Ebenso beobachten der Stiftungsrat und die Geschäftsführung die stark anziehende Inflation, welche sich mit der üblichen Verzögerung auch im Immobilienmarkt niederschlagen wird. Obwohl sich das allgemeine Zinsniveau erhöht hat, bleibt der Anlagendruck im Immobilienmarkt derzeit nach wie vor bestehen. Bei einer weiter anziehenden Zinsentwicklung dürften Immobilien als inflationsgeschützte Investitionsmöglichkeit nach wie vor ihre Attraktivität behalten. Der Stiftungsrat, die Geschäftsführung und das Portfolio Management sind bestrebt, die bisher sehr erfreulichen Ergebnisse der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Massstab für die weitere Entwicklung heranzuziehen und für die Anleger eine attraktive Rendite zu erzielen.

1'022 Mio.

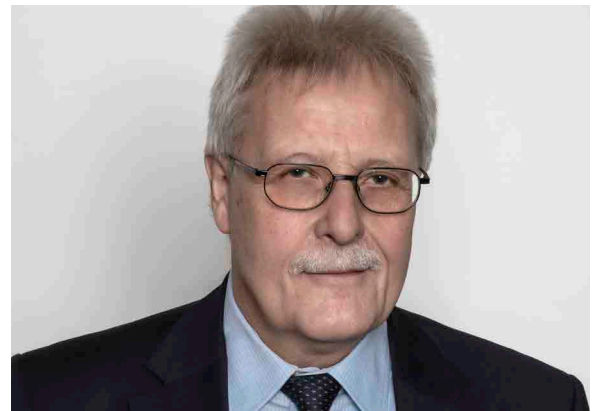
Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr auf rund CHF 1'022 Mio.

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios wuchs im vergangenen Geschäftsjahr um über 40% von CHF 729 Mio. auf rund CHF 1'022 Mio. Es wurden insgesamt 25 Liegenschaften gekauft. Der Wohnanteil an den Soll-Mietzinsen der fertigen Bauten beläuft sich per 30. Juni 2022 auf knapp 77% und die Anlagerichtlinien sind vollständig eingehalten. Die tiefe Fremdfinanzierungsquote von 5.32% lässt der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zudem viel Spielraum für die Planung des weiteren Ausbaus des Liegenschaftenportfolios.

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



Dr. iur. Mark Montanari
Stiftungsrats-Präsident



Rudolf B. Zeller
Geschäftsführer

Auszug aus dem Portfolio



8852 Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a



4056 Basel, Vogesenstrasse 80



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



1205 Genève, Rue des Battoirs 7



8310 Kempthal, Kemtpark 40, 42



6343 Rotkreuz, Luzernerstrasse 3



1950 Sion, Route de Vissigen 112, 114, 116



8852 Wetzikon, Ettenhausenstrasse 15, 17

Vermögensrechnung

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

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

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

Erfolgsrechnung

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

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

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



Bachwiesstrasse 13, 15, 9404 Rorschacherberg

Informationen

zur Stiftung

Allgemeine Informationen

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

Stiftungsrat

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

Geschäftsführung

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

Weitere Informationen

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

Herausgeber

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

Der Geschäftsbericht ist unter

www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center

verfügbar.

Disclaimer

Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichtes 2021/2022 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Die rechtlich verbindliche Version ist die deutsche Version des Geschäftsberichtes 2021/2022 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