

Zürich, 28. August 2023

1291 Die Schweizer Anlagestiftung – Erfolgreicher Ausbau der Anlagestiftung im Geschäftsjahr 2022/2023

- Anlagestiftung zeigt erfreuliche Entwicklung in herausforderndem Marktumfeld
- Verwaltete Immobilien Assets gesamthaft um 37% auf CHF 1.4 Milliarden erhöht
- Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» mit Steigerung des Mietertrags um 67% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 45.8 Mio.; per 30. Juni 2023 sind 91 Liegenschaften mit Soll-Mietzinsen von CHF 49.5 Mio. im Portfolio
- Nettoertrag der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» nimmt gegenüber Vorjahr um 19% auf CHF 29.2 Mio. zu
- Im Juli 2022 neu lancierte Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» erfolgreich gestartet; zwei Neubauprojekte mit Marktwert von CHF 68.9 Mio. per 30. Juni 2023 und erwartetem Anlagewert von rund CHF 185 Mio. nach Fertigstellung
- Antrag zur Ausschüttung von CHF 2.90 pro Anteil für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» an Anlegerversammlung vom 19. September 2023
- Baubeginn für neue Wohn- und Geschäftsliegenschaft auf dem «Wächter-Areal» im Zürich-Seefeld erfolgte Anfang Juli 2023

1291 Die Schweizer Anlagestiftung («1291») konnte ihre Wachstumsstrategie im Geschäftsjahr 2022/2023 erneut sehr erfolgreich umsetzen und das Immobilienportfolio, das zwei Anlagegruppen umfasst, um 37% auf CHF 1.4 Milliarden erhöhen.

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

Immobilienportfolio

Für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wurden im Geschäftsjahr 2022/2023 insgesamt 14 Liegenschaften erworben und das Liegenschaftenportfolio per 30. Juni 2023 auf CHF 1'328.8 Mio. ausgebaut (30.06.2022: CHF 1'021.8 Mio.). Im Berichtsjahr wurde, wie zum Abschluss des Vorjahres 2021/2022 vorgesehen, eine Gewerbeliegenschaft aus dem Bestand mit Gewinn verkauft. Per 30. Juni 2023 umfasst das Immobilienportfolio 91 Liegenschaften, die sich gut diversifiziert auf die Regionen Nordwestschweiz (30%), Zürich (25%), Bern (15%), Genfersee (14%), Ostschweiz (10%), Innerschweiz (4%) und Südschweiz (2%) verteilen.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandesliegenschaften (exkl. Projekte) konnten gegenüber dem Vorjahr um 48% auf CHF 49.5 Mio. gesteigert werden (2021/2022: CHF 33.4 Mio.). Zu Beginn des Berichtsjahres wurde ein Portfolio im Umfang von rund CHF 244 Mio. zu attraktiven Konditionen erworben, welches vor allem kommerzielle Liegenschaften enthält, die mit einem aktiven Portfolio und Asset Management verschiedene Erweiterungs- und Wiedervermietungsopportunitäten bieten. Durch diese Akquisition hat sich der Anteil der Soll-Mieterträge aus Wohnnutzung vorübergehend reduziert und beläuft sich in einer Stichtagsbetrachtung per 30. Juni 2023 auf 57% (30.06.2022: 77%). Bereits im Juli 2023 wurde eine vor kurzem fertiggestellte Wohnliegenschaft mit 48 Wohnungen in Aigle/VD in das Eigentum der 1291 übertragen. Zusammen mit dem aktuell laufenden Wohn-Neubauprojekt in Bussigny/VD, welches per Jahresende 2023 fertiggestellt wird, weisen diese beiden Wohnliegenschaften Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 1.6 Mio. auf. Dadurch erhöht sich die Wohnquote im Portfolio wieder in Richtung der langfristigen strategischen Ausrichtung der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» mit einem Wohnanteil von über 60%.

Ergebnis

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um 67% auf CHF 45.8 Mio. (2021/2022: CHF 27.3 Mio.). Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2022/2023 stieg um 19% auf CHF 29.2 Mio. (2021/2022: CHF 24.5 Mio.). Durch den Verkauf der erwähnten Gewerbeliegenschaft wurde zudem ein Kapitalgewinn von CHF 0.4 Mio. realisiert. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer führte aufgrund des höheren

Zinsniveaus, das insbesondere auch die Diskontierungssätze beeinflusste, zu einem nicht realisierten Kapitalverlust der Liegenschaften von CHF 19.5 Mio. (2021/2022: Kapitalgewinn von CHF 41.3 Mio.). Bezogen auf den Gesamtwert des Portfolios entspricht dies einer leichten Abwertung von insgesamt 1.5%. Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres lag bei CHF 16.5 Mio. (2021/2022: CHF 52.7 Mio.).

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Nettovermögen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» um 8% auf CHF 1'039.6 Mio. (30.06.2022: CHF 964.6 Mio.). Der Inventarwert je Anspruch beläuft sich vor Ausschüttung auf CHF 118.45 (30.06.2022: CHF 119.43). Der Stiftungsrat beantragt erneut eine Ausschüttung von CHF 2.90 pro Anteil (2021/2022: CHF 2.90). Die Anleger haben dabei die Wahl zwischen einer Ausschüttung in bar oder einer Reinvestition durch Zuteilung neuer Anteile. Die Ausschüttungsquote liegt bei 87.2% mit einer Ausschüttungsrendite von 2.45%.

Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»

Die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» wurde per 6. Juli 2022 neu lanciert und fokussiert auf Investitionen in nachhaltige Bauprojekte mit erstklassiger Standort- und Objektqualität. In einer ersten Zeichnung wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 Kapital im Umfang von CHF 55.7 Mio. aufgenommen. Mit zwei Neubauprojekten in Wil/SG und Effretikon/ZH konnten zwei äusserst attraktive nachhaltige Immobilienprojekte mit einem erwarteten Anlagewert von rund CHF 185 Mio. angebunden werden. Beide Projekte liegen zentral, unmittelbar an den jeweiligen Bahnhöfen und werden nach Minergie-Standard und den Grundsätzen von 2000-Watt-Arealen realisiert. Die Wärmeerzeugung erfolgt dabei durch Erdsonden und Wärmepumpen, ergänzt mit Photovoltaik auf den Dächern bzw. in der Fassade integriert. Die Realisierung des Projekts in Wil ist bis Frühling 2026, diejenige für Effretikon zwischen Q1 2025 bis Q4 2027 vorgesehen.

Per 30. Juni 2023 wurden die zwei Neubauprojekte mit CHF 68.9 Mio. bewertet. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres belief sich auf CHF 0.6 Mio., der Gesamterfolg auf CHF 2.8 Mio. inklusive nicht realisierter Kapitalgewinne von CHF 2.8 Mio. aufgrund des Einwertungsgewinns der Liegenschaft in Wil. Das Nettovermögen per 30. Juni 2023 lag bei CHF 58.6 Mio., was einem Inventarwert je Anspruch von CHF 105.07 entspricht. Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung den aufgelaufenen Nettoertrag zu thesaurieren und dem Kapitalwert der Anlagegruppe zuzuschlagen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein integrierter Teil der langfristig orientierten Strategie und des Geschäftsmodells der 1291, und im Rahmen des Geschäftsberichts 2022/2023 publiziert die Anlagestiftung auch ihren aktuellen Nachhaltigkeitsbericht. Die 1291 ist seit 2022 Unterzeichnerin von UN PRI (Principles for Responsible Investment) und nimmt im Jahr 2023 erstmals an der Initiative teil. Zudem nimmt die Anlagestiftung erstmals ab 2023 auch am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, Teilbereich Performance) und am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) teil. Mit der neuen, innovativen Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» erhalten Anleger zudem die Möglichkeit, in Neubau- und Entwicklungsprojekte mit einer langfristigen Zero-Carbon-Strategie zu investieren und dabei sukzessive Entwicklungs- und Einwertungsgewinne zu erwirtschaften.

Anlegerversammlung vom 19. September 2023

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2022/2023, die Ausschüttung von CHF 2.90 pro ausstehenden Anteil per 30. Juni 2023 für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» und die Thesaurierung des Nettoertrags für die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz», sowie die Wiederwahl der BDO AG, Zürich, als Revisionsstelle.

Der Geschäftsbericht 2022/2023 per 30. Juni 2023 und ein entsprechender Kurzbericht sind auf der Website der 1291 aufgeschaltet unter: www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center

Baubeginn für Wohn- und Geschäftsliegenschaft im Zürich-Seefeld

1291 baut im Herzen des Quartiers Zürich-Seefeld eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit 40 Wohn- und verschiedenen Gewerbeeinheiten. Der Baubeginn auf dem sogenannten «Wächter-Areal» an der Kreuzung Bellerivestrasse-Feldeggstrasse erfolgte Anfang Juli 2023. Die hervorragend erschlossene Liegenschaft liegt nahe an kulturellen und gesellschaftlichen Angeboten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Grosse Aufmerksamkeit wird dem Ausbau und der Materialisierung der Gebäude geschenkt. Unter anderem kommen dabei Erdsonden und Wärmepumpen sowie Photovoltaik zum Einsatz. Die Liegenschaft soll zudem mit dem Label Minergie zertifiziert



Die Schweizer Anlagestiftung

und der grosszügige Innenhof mit verschiedenen Pflanzen aufgewertet werden. Die ersten Mietenden werden voraussichtlich im dritten Quartal 2025 in die neuen Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten einziehen.

Kontaktperson

Dieter Marmet

Geschäftsführer

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

T: +41 44 218 1291

info@1291ast.ch

www.1291ast.ch

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

www.1291ast.ch

Die *1291 Die Schweizer Anlagestiftung* ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht. Ihre Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» investiert gesamtschweizerisch in ausgewählte Immobilien mit Wohn-, Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Gewerbenutzung, wobei der Fokus mit einer Zielallokation von mindestens 60% klar auf Wohnnutzung liegt. Die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» legt den Investitionsfokus auf den Auf- und Ausbau eines diversifizierten nachhaltigen Immobilienportfolios von Neubauprojekten und Projektentwicklungen mit einem Wohnanteil von ebenfalls mindestens 60%. Alle Portfolioimmobilien sollen wesentliche Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen und damit einen langfristigen ESG-Beitrag leisten. Die Anlagestiftung ist in der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGASt) vertreten und wird durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) beaufsichtigt.

Disclaimer

Diese Medienmitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet sind und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Wir weisen darauf hin, dass zudem die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt. Sämtliche auf die Zukunft bezogenen Aussagen beruhen auf Daten, die der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Medienmitteilung vorlagen. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Ansprüche der Anlagegruppen der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung sollten ausschliesslich aufgrund der relevanten Prospekte der Anlagegruppen erfolgen, die kostenlos bei der Anlagestiftung bezogen werden können.

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.