



Geschäftsbericht 2022/2023

per 30. Juni 2023

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 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 bezogenen 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.

Bild Titelseite: Effretikon, Bahnhofstrasse 28

Inhalt

Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung	4
Informationen zur Anlagestiftung	6
Nachhaltigkeitsbericht	8
Anlagegruppe Immobilien Schweiz	19
Portfoliokennzahlen	20
Objekte im Portfolio	22
Vermögensrechnung	30
Erfolgsrechnung	32
Objekt-Inventar	34
Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	42
Portfoliokennzahlen	43
Objekte im Portfolio	45
Vermögensrechnung	46
Erfolgsrechnung	48
Objekt-Inventar	50
Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung	52
Bilanz und Erfolgsrechnung	53
Anhang	54
Berichte der Schätzungsexperten	63
Bericht der Revisionsstelle	69

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

Während der letzten rund zwanzig Jahre durchlebte der Schweizer Immobilienmarkt eine äusserst starke Wachstumsphase, gekennzeichnet durch steigende Immobilienpreise und einer hohen Resilienz gegenüber wirtschaftlichen Krisen, angefangen von der Finanzkrise 2008 bis hin zur Corona-Pandemie 2020. Mit verantwortlich für diese Entwicklung waren sicherlich die sinkenden Zinsen, die hierzulande gar in eine Phase von Negativzinsen mündeten. Im Laufe des zweiten Halbjahres 2022 endete diese Tiefzinsphase und die Zinswende wurde Realität. Die Notenbanken reagierten weltweit rasch und mit deutlichen Zinssprüngen auf die steigende Inflation. Auch im ersten Halbjahr 2023 wurden die Zinserhöhungen fortgesetzt und die Straffung der Geldpolitik scheint vielerorts noch nicht zu Ende.

Die Schweiz konnte sich dem globalen Zyklus zwar nicht entziehen, doch fiel die Teuerung im europäischen Vergleich deutlich geringer aus. Die Auswirkungen von steigender Teuerung und Zinswende führten zudem nicht zu einer markanten Wende auf dem Schweizer Immobilienmarkt, wenngleich die höheren Diskontierungssätze sowie gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten erste Bewertungskorrekturen zur Folge hatten.

Im Segment der Wohnimmobilien fiel der Druck auf die Preise jedoch aus verschiedenen Gründen weniger stark aus. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich gestiegen. Dieser Anstieg ist einerseits auf die weiterhin sehr hohe Zuwanderung zurückzuführen, andererseits auch auf eine konjunkturbedingt starke inländische Nachfrage. Der Zinsanstieg hat überdies dazu beigetragen, dass Mieten heute wieder günstiger ist als Kaufen, was die Wohnungsnachfrage in der Schweiz tendenziell weg vom Eigenheim- in Richtung Mietwohnungsmarkt verschoben hat. Weil auf der Angebotsseite nach wie vor nicht genügend neue Wohnungen entstehen, haben sich Marktliquidität und Wohnungsleerstände weiter reduziert, was die Preise für Renditeliegenschaften im Wohnbereich gestützt hat.

Auch im Segment der Geschäftsliegenschaften fiel die Nachfrage, trotz aller Bedenken wegen der zunehmenden Akzeptanz von Homeoffice, lebhaft aus. Da auf der Angebotsseite die Neubautätigkeit weiter zurückging, sind im Nutzermarkt

keine neuen Ungleichgewichte zu erkennen. Die erwähnten Zinserhöhungen haben das Interesse an Renditeliegenschaften im Geschäftsbereich zwar gedämpft, aber ein grösserer Verkaufsdruck war auf dem Markt nicht auszumachen.

Das gegenwärtige Marktumfeld präsentiert sich also deutlich herausfordernder als noch in den Vorjahren. Unserer Anlagestiftung ist es jedoch auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, weiter zu wachsen. Die Anlagestiftung konnte durch Kapitalerhöhungen Neugelder von insgesamt rund CHF 140 Mio. aufnehmen. Im Rahmen zweier Kapitalerhöhungen flossen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Neugelder in Höhe von insgesamt CHF 83.1 Mio. zu. In der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz erfolgte zudem die Erstmission in Höhe von CHF 55.7 Mio.

140 Mio.

Die Anlagestiftung konnte durch Kapitalerhöhungen Neugelder von insgesamt rund CHF 140 Mio. aufnehmen.

Für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz konnten insgesamt 14 weitere Liegenschaften erworben werden. Eine Gewerbeliegenschaft wurde aus dem Bestand verkauft. In der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz wurden im Berichtsjahr zwei Neubauprojekte gekauft.

Bei den Liegenschaftsinvestitionen wurde das Augenmerk nach wie vor auf Qualität und Nachhaltigkeit sowie attraktive Renditen gelegt. Die Anlagestiftung ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien in ihren Anlagegruppen bewusst und leistet ihren Beitrag mit der Umsetzung der im Jahr 2021 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie. Nach der Festlegung der Stossrichtung im Geschäftsjahr 2020/2021 und dem Fokus auf die Verbrauchs- und Umweltkennwerte im Jahr 2021/2022 hat die Anlagestiftung im vergangenen Geschäftsjahr, im Sinne eines gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes, die Integration von Themen betreffend Wirtschaft,

Ökologie, sozialer Aspekte und verantwortungsvoller Unternehmensführung in die Wertschöpfungskette angestossen.

Das Gesamtvermögen der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung konnte im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 1.4 Mia. gesteigert werden. Der Soll-Mietertrag beträgt neu für beide Anlagegruppen rund CHF 50 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe Immobilien Schweiz beläuft sich auf 21.41% (Vorjahr 5.32%) und die Anlagerendite liegt bei 1.65% (Vorjahr 6.29%). Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz beläuft sich per Stichtag auf 7.26% und die Anlagerendite liegt bei 5.07%. In geographischer Hinsicht ist unsere Anlagestiftung mit Liegenschaften in über 15 Kantonen gut diversifiziert.

Per 6. Juli 2022 wurde die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» lanciert, welche fokussiert in nachhaltige Bauprojekte mit erstklassiger Standort- und Objektqualität investiert. Mit der innovativen Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» erhalten Schweizer Vorsorgeeinrichtungen die Möglichkeit, in Neubau-/Entwicklungsprojekte mit einer Zero-Carbon-Strategie zu investieren. In einer ersten Zeichnungsperiode hat die neue Anlagegruppe von mehr als 10 Anlegern CHF 55.7 Millionen Kapital erhalten. Mit einem Neubauprojekt in Wil (SG) sowie einem Neubauprojekt in Effretikon (ZH) konnten für diese Anlagegruppe zwei äusserst attraktive nachhaltige Immobilienprojekte mit ansprechender Rendite und einem erwarteten Anlagewert von rund CHF 185 Millionen angebonden werden. Das Portfolio wird mit hochwertigen Nachhaltigkeitslabels zertifiziert und soll mit weiteren nachhaltigkeitszertifizierten Projekten aus mittleren und grossen Schweizer Ballungszentren sukzessive ausgebaut werden. Zukünftig verpflichtet sich die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» zur Teilnahme am GRESB-Assessment sowie der Berichterstattung nach dem GRI-Standard.

Die Bauarbeiten an der Geschäfts- und Wohnüberbauung «Untere Bahnhofstrasse 1-11» in Wil verlaufen planmässig und auch die ersten Mieter wurden bereits gefunden. Mit einem Bezug der Neubauliegenschaft wird im Frühling 2026 gerechnet.

Der Anstieg des Referenzzinssatzes im Juni 2023 erlaubte eine Anpassung einer Vielzahl von Wohnmietverträgen auf den 1. November 2023 oder einen späteren Zeitpunkt. Eine Anpassung der Geschäftsmietverträge erfolgte auf Grund der gestiegenen Teuerung bereits Anfang Jahr.

Auf dem «Wächter-Areal» im Zürcher Seefeld haben die Bauarbeiten Anfang Juli 2023 begonnen. Die Fertigstellung der Liegenschaft ist auf Ende 2025 vorgesehen. Das Neubauprojekt in Bussigny mit 21 Wohnungen wurde im Jahr 2022 erworben und befindet sich in Realisierung. Die Fertigstellung sowie der Bezug ist auf Ende 2023 geplant.

Der Stiftungsrat, die Geschäftsführung und das Portfolio Management sind sich der Herausforderungen im Schweizer Immobilienmarktes bewusst und sind bestrebt, die bisher erfolgreiche Strategie der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung fortzuführen, um für unsere Anleger eine attraktive Rendite zu erzielen.

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



**Dr. iur. Mark
Montanari**

Stiftungsrats-Präsident



Dieter Marmet

Geschäftsführer

Informationen

zur Anlagestiftung

Allgemeine Informationen

Rechtsform	1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge.
Zweck	Die Anlagestiftung bezweckt, das ihr durch die Anleger anvertraute Kapital kollektiv in Immobilien anzulegen und zu verwalten.
Gründungsjahr	2018
Handelsregister Nr.	CHE-230.322.751
Anzahl Anlagegruppen	2
Geschäftsjahr	1. Juli bis 30. Juni
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 Hauseigentümerversbands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Mitglied	Sandra Wolfensberger, Portfolio Managerin, GAM Investment Management (Schweiz) AG
Mitglied (seit 01.10.2022)	Rudolf B. Zeller, ehemaliger Geschäftsführer der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung und der Zuger Pensionskasse

Geschäftsführung

Geschäftsführer (seit 01.10.2022)	Dieter Marmet
Geschäftsführer (bis 30.09.2022)	Rudolf B. Zeller

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Anlagekategorie	Immobilien, gemischte Nutzung, mit Fokus auf Wohnnutzung
Region	Schweiz
Publikation NAV	monatlich
Ausschüttungspolitik	ausschüttend
Valoren Nummer	42726072
ISIN	CH0427260721

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Anlagekategorie	Nachhaltige Immobilienbauprojekte, gemischte Nutzung, mit Fokus auf Wohnnutzung. Die Anlagegruppe kann die fertiggestellten Bauprojekte als Bestandesimmobilien behalten oder veräussern.
Region	Schweiz
Publikation NAV	monatlich
Ausschüttungspolitik	thesaurierend
Valoren Nummer	116649698
ISIN	CH1166496989

Beauftragte Unternehmen

Advisory / Portfolio Management	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Schätzungsexperte Anlagegruppe Immobilien Schweiz	Zürcher Kantonalbank, Zürich PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (Zweitschätzer)
Schätzungsexperte Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	Wüest Partner AG, Zürich Zürcher Kantonalbank, Zürich (Zweitschätzer)
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Compliance	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Buchführung	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Liegenschaftsbuchhaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Liegenschaftsbewirtschaftung	Bernard Nicod SA, Lausanne Beseder Immobilien GmbH, Adliswil (seit 01.07.2022) Futuro Immobilien AG, Basel (seit 01.07.2022) Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Mondeva GmbH, Bubikon (seit 01.12.2022) Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen v.Fischer Immobilien AG, Bern VERIT Immobilien AG, Zürich
Nachhaltigkeitsbeirat	Katrin Mark, MRICS, Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management, Intep Integrale Planung GmbH
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich

Nachhaltigkeitsbericht

Bericht des Nachhaltigkeitsbeirats







1291 Die Schweizer Anlagestiftung (nachfolgend 1291AST) ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien in ihren Anlagegruppen IS «Immobilien Schweiz» und NIS «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» bewusst und leistet ihren Beitrag mit der Umsetzung der im Jahr 2021 bereits verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie. Nach der Festlegung der Stossrichtung im Geschäftsjahr 2020/2021 und dem Fokus auf die Verbrauchs- und Umweltkennwerte im Jahr 2021/2022 hat 1291AST im vergangenen Geschäftsjahr, im Sinne eines gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes, die In-

tegration von EESG-Themen betreffend Wirtschaft (Economic), Ökologie (Environmental), sozialer Aspekte (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) in die Wertschöpfungskette angestossen.

Nachhaltigkeitsansatz

UN SDGs und wesentliche Themen

1291AST orientiert sich nach den Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN). Von den 17 SDGs möchte 1291AST jene sechs Ziele hervorheben, welche sie durch ihre Tätigkeit positiv beeinflussen kann. Diese bilden die Grundlagen der Nachhaltigkeitsstrategie der 1291AST.

SDG	Beschreibung der UN	Wesentliche Themen für 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
 8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> - Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie - Nachhaltige Profitabilität - Verantwortungsvolle/r Geschäftsführung und Stiftungsrat - Compliance und Risikomanagement
 9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	<ul style="list-style-type: none"> - Innovative Raumkonzepte - Nutzung neuer Technologien und Unterstützung von Innovationen - Digitale Kommunikation - Moderne Mobilitätskonzepte
 11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinde Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung - Attraktive Standorte mit optimalen Verkehrsanbindungen - Lebensräume mit Qualität - Inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume
 12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	<ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen - Abfallvermeidung und Recycling - Risikomanagement - Nachhaltige Beschaffung von Produkten, Vergabe von Dienstleistungen
 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehende Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> - CO₂ Emissionen minimieren - Energieeffizienz steigern; Wasserverbrauch reduzieren - Verwendung lokale Materialien und Baustoffe - Umsetzung Klimaschutzmassnahmen, Absicherung gegen Klimarisiken
 17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> - Partnerschaftliche Mietverhältnisse - Enge Kooperationen mit Geschäftspartnern, um erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen - Schulung und Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

1291AST verfolgt diese sechs Ziele langfristig und hat im vergangenen Geschäftsjahr folgende Massnahmen ergriffen:

SDG 8: 1291AST strebt für ihre Anleger die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an, indem sie einen gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz verfolgt und in diesem Sinne bei Zukäufen Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt

und zukunftsfähige Entwicklungsprojekte verfolgt (siehe Abschnitt Wirtschaftliche Performance).

SDG 9: 1291AST treibt die Digitalisierung des gesamten Daten- und Portfoliomanagements ihrer Anlagegruppen voran und wird bis Ende 2023 die Daten des Asset- und Portfoliomanagements in einer modernen und innovativen REM-Softwarelösung zusammenfassen. Einhergehend wird auch das Datenmanagement der Verbrauchs- und Umweltkennzahlen digitalisiert und mit den Daten des Asset- und Portfoliomanagements sowie Development & Construction als auch Finance aus einer gemeinsamen Datenplattform heraus gesteuert (siehe Abschnitt Ökologische Verantwortung).

SDG 11: Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt 1291AST zukunftsfähige Sanierungs- und Neubauprojekte. Entsprechend des Trends der Urbanisierung wird in Zentrumsgebieten und deren Agglomerationen das Potenzial zur Verdichtung strukturiert und periodisch geprüft. Zudem wird auf eine inklusive Gestaltung geachtet und die Partizipation der Stakeholder gefördert. Das Neubauprojekt an der Bellerive-/Feldeggstrasse der Anlagegruppe IS im beliebten Seefeldquartier in Zürich zeigt die konkrete Umsetzung dazu auf, indem sichere und inklusive Wohnräume und Grünflächen geschaffen und nur erneuerbare Energien eingesetzt werden (siehe Abschnitt Portfoliostories).

SDG 12: 1291AST achtet auch bei der Auswahl ihrer Partner auf eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. So hat Nova Property Fund Management AG (nachfolgend NPFM), welche 1291AST umfassend berät, im vergangenen Geschäftsjahr ihre Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt, welche bei 1291AST ebenfalls zur Anwendung kommt. Damit werden Lieferanten der NPFM und 1291AST verpflichtet, ökologische und soziale sowie unternehmerische Verantwortung zu übernehmen (siehe Abschnitt Unternehmerische Verantwortung).

SDG 13: 1291AST hat bis 30.06.2023 die Varianten zum Absenckpfad analysiert, die benötigten Investitionskosten für die Senkung der CO₂-Intensität entlang des Absenckpfads ermittelt und mit der Liegenschaftsbewertung abgestimmt sowie daraus einen Fahrplan zum weiteren Vorgehen festgelegt, um die ambitionierten Ziele zu erreichen (siehe Abschnitt Ökologische Verantwortung).

SDG 17: 1291AST hat im vergangenen Geschäftsjahr ihren Verhaltenskodex mitsamt Nachhaltigkeitskriterien in Kraft gesetzt, welcher ebenfalls verbindlich für die Partner der 1291AST ist.

Nachhaltigkeit bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Wirtschaftliche Performance

Per 30.06.2023 umfasst das Portfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» (nachfolgend IS) der 1291AST 91 Liegenschaften mit rund CHF 1'329 Mio. Anlagevolumen. Getreu des Auftrags, das anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten, strebt 1291AST für ihre Anleger, die sich ausschliesslich aus Schweizer Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen zusammensetzen, die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an.

Sie verfolgt dabei einen gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, welcher sowohl die wirtschaftlichen und ökologischen als auch die sozialen und unternehmerischen Aspekte berücksichtigt und damit die Resilienz ihrer Anlageobjekte er-

höht. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der Anlageentscheidungsprozess mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt, um dadurch die Qualität des Portfolios langfristig zu sichern und das Risiko von Stranded Assets¹ zu minimieren. Um das Risiko von Stranded Assets zu senken, wurden ab dem Jahr 2022 GEAK-Beratungen (Gebäudeenergieausweis der Kantone) an ausgewählten Liegenschaften durchgeführt, welche im Rahmen der Zertifizierungsstrategie fortgeführt werden. Zudem wird mit der erstmaligen Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) das gesamte Bestandsportfolio der Anlagegruppe IS hinsichtlich der Objektqualität beurteilt. Mit Projektentwicklungen wie beispielsweise das Minergie-zertifizierte Neubauprojekt an der Bellerivestrasse/Feldeggstrasse im Zürcher Seefeld wird die Wertehaltigkeit des Portfolios zusätzlich gesteigert.

¹ Definition Stranded Assets: Vermögenswerte, die dauerhaft von Wertverlusten gekennzeichnet sind und keine Nachfrage mehr erhalten.

Ökologische Verantwortung

1291AST unterstützt das Netto-Null-Ziel des Bundesrates 2050 und hat vor diesem Hintergrund im vergangenen Geschäftsjahr die erfassten Verbrauchs- und Umweltdaten auf Liegenschaftsebene analysiert und die daraus abgeleiteten vier Varianten des Absenkpfeils auf die effektive Umsetzung hin geprüft (siehe Abschnitt Absenkpfad). Dazu wurde eine Kostenschätzung zu den Varianten des Absenkpfeils vorgenommen und diese mit den in der Bewertung hinterlegten Investitionskosten gegenübergestellt. Damit wurde die Basis für die Budgetierung des kommenden Geschäftsjahres gelegt, welche dem Szenario 2 entspricht. Um die CO₂-Intensität langfristig über das Szenario 2 hinaus zu senken, hat 1291AST im vergangenen Geschäftsjahr zudem die Prüfung eines Wechsels auf Ökostrom beim Allgemeinstrom angestossen, welcher sukzessive erfolgen soll. Des Weiteren soll in den nächsten Jahren eine flächendeckende Installation von PV-Anlagen geprüft und die etappenweise Betriebsoptimierung bei der Wärmeerzeugung umgesetzt werden.

Um die Datenabdeckung mit effektiven Messwerten zu erhöhen und die Datenplausibilisierung zu verbessern, werden die Verbrauchsdaten ab Anfang 2023 mehrheitlich direkt beim Zähler erfasst. Die Daten sollen bis Ende 2023 in ein Datenmanagementsystem importiert und mit den Daten des Portfoliomanagementsystems verbunden werden, um daraus Synergien und effizientere Auswertungen generieren zu können. Langfristig strebt 1291AST eine Automatisierung des Datenerhebungsprozesses an.

Umweltkennzahlen

In nachfolgender Tabelle werden der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen, sowie der Wasserverbrauch für die

Jahre 2021/2022, 2020/2021 und 2019/2020 ausgewiesen (drei Geschäftsjahre). Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen weisen aktuell eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr im Vergleich zum Geschäftsbericht 2022/2023 auf. Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung, Kühlung, Wasseraufbereitung und den Stromverbrauch mit ein. Der Mieterstrom (Scope 3) ist ebenso in der Bilanzierung der Umweltkennzahlen enthalten und neben dem Allgemeinstrom separat ausgewiesen.

Der Abdeckungsgrad² und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 30.06.2022, 30.06.2021 beziehungsweise 30.06.2020. Für das Jahr 2021/2022 wurden von insgesamt 78 Liegenschaften 2 Liegenschaften aufgrund der Projektierung ausgeschlossen. Für das Jahr 2020/2021 wurden von insgesamt 53 Liegenschaften 1 Liegenschaft aufgrund der Projektierung ausgeschlossen. Für das Jahr 2019/2020 wurden von insgesamt 29 Liegenschaften 3 Liegenschaften ausgeschlossen. Davon wurde 1 Liegenschaft verkauft, 1 Liegenschaft befand sich in der Projektierung und 1 Liegenschaft war weniger als 30 Tage im Portfolio. Die Werte der Energie- und CO₂-Intensität beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF)³ der Liegenschaften. Die Datenerhebung für die Wärmeträger im Jahr 2021/2022 basiert zu einem Anteil von insgesamt 81% aus effektiven Messwerten der Verbrauchsdaten oder einer Hochrechnung der Messwerte für teilweise vorhandene Daten. Das Modellieren anhand von Vergleichswerten (Benchmarks) für jene Liegenschaften, für die keine Verbrauchsdatenerfassung vorlag, macht einen Anteil von 19% aus. Die Umweltkennzahlen im Jahr 2021/2022 zum Strom konnten zu 73% aus Rohdaten oder Hochrechnungen ermittelt werden. Es fand eine Klimabereinigung nach Heizgradtagen statt.

² Die Berechnung des Abdeckungsgrads erfolgt nach den Empfehlungen der Swiss Asset Management Association (AMAS), publiziert am 31.05.2022 und stützt sich zudem auf den methodischen Grundlagen zur Bilanzierung und Bildung des CO₂-Benchmarks von REIDA (Version 12.10.2022 https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf)

³ Herleitung der Energiebezugsfläche (EBF) erfolgt einerseits gemäss der bisherigen Methodik nach SIA 380 multipliziert mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 und andererseits neu gemäss der Methodik von REIDA (Version 12.10.2022). Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Umweltkennzahlen der vorangegangenen Perioden ebenfalls nach der Methodik von REIDA ausgewiesen.

	Einheit	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Liegenschaften	Anzahl	76	52	26
Gesamte Bezugsfläche der fertigen Bauten (REIDA)	m ²	192'773	147'030	76'171
Gesamte Bezugsfläche der fertigen Bauten (SIA)	m ³	148'163	110'693	56'832
EBF REIDA*	m ²	192'773	147'030	76'171
EBF SIA*	m ²	148'163	110'693	56'832
Abdeckungsgrad**	%	100%	100%	100%
Gesamtenergieverbrauch (Wärme + Strom)	kWh	18'681'235	13'336'408	6'133'195
Anteil erneuerbar***	kWh	4'670'309	3'200'738	1'594'631
Anteil nicht erneuerbar	kWh	14'010'926	10'135'670	4'538'564
Wärmeverbrauch Gesamt	kWh	13'701'288	9'671'812	4'138'537
Heizöl	kWh	3'523'432	2'619'748	886'024
Gas	kWh	6'088'762	4'420'452	2'491'360
Fernwärme	kWh	3'008'072	2'281'306	478'305
Anteil erneuerbar	kWh	1'143'067	866'896	181'756
Anteil nicht erneuerbar	kWh	1'865'004	1'414'410	296'549
Wärmepumpe	kWh	1'081'022	350'306	282'848
Allgemeinstrom	kWh	1'141'185	676'723	334'645
Mieterstrom	kWh	3'838'761	2'987'874	1'660'013
Anteil erneuerbar Strom	kWh	3'527'241	2'333'842	1'412'875
Wärmeintensität (REIDA)	kWh/m ²	71.1	65.8	54.3
Wärmeintensität (SIA)	kWh/m ²	92.5	87.4	72.8
Stromintensität (REIDA)	kWh/m ²	25.8	24.9	26.2
Stromintensität (SIA)	kWh/m ²	33.6	33.1	35.1
Energieintensität (REIDA)	kWh/m ²	96.9	90.7	80.5
Energieintensität (SIA)	kWh/m ²	126.1	120.5	107.9
CO₂ Emissionen Scope 1+2+3	kgCO₂	2'356'496	1'739'456	762'955
Intensität CO₂ Scope 1-3				
Intensität CO ₂ Scope 1 (REIDA)	kgCO ₂ /m ²	10.30	10.00	7.50
Intensität CO ₂ Scope 2 (REIDA)	kgCO ₂ /m ²	1.50	1.40	2.10
Intensität CO ₂ Scope 3 (REIDA)	kgCO ₂ /m ²	0.39	0.40	0.40
Intensität CO ₂ Scope 1 (SIA)	kgCO ₂ /m ²	13.50	13.20	11.90
Intensität CO ₂ Scope 2 (SIA)	kgCO ₂ /m ²	1.90	2.00	1.00
Intensität CO ₂ Scope 3 (SIA)	kgCO ₂ /m ²	0.50	0.50	0.50
Intensität CO₂ Scope 1+2+3 (REIDA)	kgCO₂/m²	12.2	11.8	10.0
Intensität CO₂ Scope 1+2+3 (SIA)****	kgCO₂/m²	15.9	15.7	13.4
Wasser				
Wasserintensität (REIDA)	m ³ /m ²	0.765	0.928	0.719
Wasserintensität (SIA)	m ³ /m ²	0.995	1.232	0.964

* Die Herleitung der Energiebezugsfläche (EBF) erfolgt einerseits gemäss der bisherigen Methodik nach SIA 380 multipliziert mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 und andererseits neu gemäss den Methodischen Grundlagen zur Bilanzierung und Bildung des REIDA CO₂-Benchmarks (Version 12.10.2022).

** Die Berechnung des Abdeckungsgrads erfolgt nach den Empfehlungen der Swiss Asset Management Association (AMAS) und stützt sich zudem auf den Methodischen Grundlagen des CO₂-Benchmarks von REIDA. Die Datenerhebung im Jahr 2021/2022 basiert beim Wärmeverbrauch zu einem Anteil von 81% und beim Strom zu einem Anteil von 73% aus effektiven Messwerten oder aus einer Hochrechnung der Messwerte für teilweise vorhandene Daten.

*** Der Anteil Erneuerbar leitet sich aus der Treeze Studie zum Schweizer Strom- und Fernwärmemix von 2017 ab.

**** Die Bestimmung der THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor nach den Bilanzierungsregeln der KBOB und des GHG-Protokolls gemäss einer Studie von Intep vom 23.08.2022 führen aufgrund von methodischen Anpassungen zu geringeren CO₂-Intensitäten für die Jahre 2020/2021 und 2019/2020, im Vergleich zu den publizierten Kennzahlen aus dem letztjährigen Geschäftsbericht.

Zudem ist anzumerken, dass der Anteil der effektiven Messwerte der Verbrauchsdaten für die drei ausgewiesenen Jahre im Schnitt um knapp 10% gesteigert werden konnte und weniger geschätzte Verbrauchswerte anhand von Benchmarkwerten ermittelt wurden, sodass sich die Verbrauchswerte in absoluter Grösse gegenüber dem letztjährigen Geschäftsbericht unterscheiden können. Des Weiteren werden zwecks einer besseren Vergleichbarkeit mit anderen Publikationen die Intensitäten sowohl nach der bisherigen Methodik gemäss SIA 380 als auch nach der REIDA-Methodik ausgewiesen.

Der Anstieg der CO₂-Intensität zwischen 2019/2020 und 2020/2021 von 18% gründet einerseits auf einer beinahen Verdopplung des Portfolios in diesem Zeitraum (gemessen an der Energiebezugsfläche) und andererseits auf einer Überarbeitung des Berechnungscodes bei pom+ im Herbst 2022⁴. Zudem dürfte der Anstieg auch auf natürliche Schwankungen zurückzuführen sein, die zu Pandemiezeiten – beispielsweise durch das verstärkte Arbeiten im Homeoffice und verminderte Reisetätigkeit – ausgeprägter waren. Dies widerspiegelt sich beispielsweise in der Wasserintensität, die zwischen 2019/2020 und 2020/2021 anstieg und im 2021/2022 wieder auf das Niveau vom 2019/2020 sank. Im 2021/2022 blieb die CO₂-Intensität trotz eines weiteren Portfoliowachstums von 30% (gemessen an der Energiebezugsfläche) auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr zuvor. Dies ist auf die Bestrebungen bei der Akquisition zurückzuführen, Nachhaltigkeitskriterien nach Möglichkeit in den Due Diligence Prozess zu integrieren. Nachfolgend werden im Hinblick auf die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 weitere Massnahmen aufgeführt, die im

vergangenen Geschäftsjahr angestossen wurden, beziehungsweise in Prüfung sind.

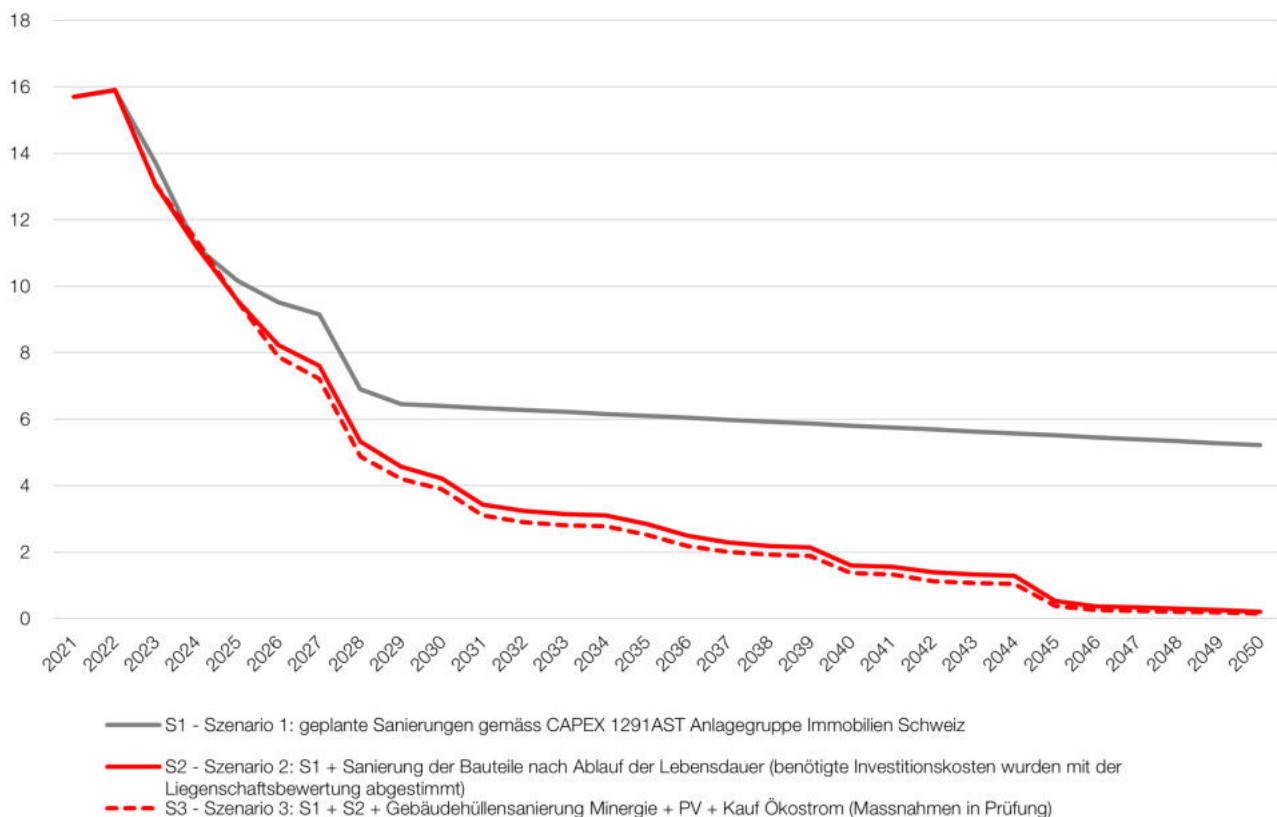
Absenkpfad

Zur Sicherstellung der Zielerreichung und Reduzierung von Umweltwirkungen gemäss definiertem Absenkpfad wurden unterschiedliche Massnahmen angestossen. Nebst der Optimierung des Datenerhebungs- und Managementprozesses wurden im vergangenen Geschäftsjahr auch Massnahmen zur konkreten Absenkung der Intensitäten untersucht. Dabei wurden diese entlang der Wertschöpfungskette definiert. Beim Transaction Management wurde der Anlageprozess soweit angepasst, dass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO₂-Intensität auf das bestehende Portfolio per Ende 2023 beurteilt bzw. simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann. Beim Portfoliomanagement wurden die bestehenden Prozesse dahingehend aktualisiert, dass die Umsetzung des definierten Absenkpfads und die damit einhergehenden Investitionskosten in die Budgetierung aufgenommen werden. Darüber hinaus sollen künftig bei Projektentwicklungen bereits in der frühen Planungsphase Nachhaltigkeitsvorgaben definiert werden, welche im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der 1291AST sind.

Um die Gebäudequalität langfristig sicherzustellen ist 1291AST an der Erarbeitung einer Zertifizierungsstrategie, die sowohl die ökologischen als auch die sozialen, wirtschaftlichen sowie unternehmerischen Aspekte berücksichtigen soll. Diese soll im kommenden Geschäftsjahr final entwickelt und im Nachhaltigkeitsbericht vom 2023/2024 präsentiert werden.

⁴ Bei der Überarbeitung des Berechnungscodes beim pom+ im Herbst 2022 kam es zu Veränderungen bei der Heizgradanpassung, was zu tendenziell höheren Verbrauchswerten im Jahr 2020/2021 führte, da der Effekt sich nicht in beiden Jahren (2019/2020 und 2020/2021) identisch stark in den Zahlen niederschlug.

Absenkpfade Treibhausgasemissionen (gemäss SIA) in kg/CO₂e/m²EBF/Jahr



Gegenüber der letztjährigen Publikation ist die ausgewiesene CO₂-Intensität der einzelnen Szenarien gesunken. Dies liegt an der Anpassung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor nach den Bilanzierungsregeln der KBOB und des GHG-Protokolls gemäss einer Studie von Intep vom 23.08.2022. Die Szenarien 3 und 4 aus der letztjährigen Publikation wurden neu unter dem Szenario 3 zusammengefasst.

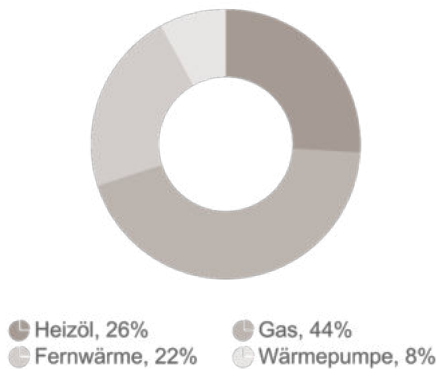
Erneuerbare Energiequellen

1291AST ist bestrebt, den Anteil der erneuerbaren Energie mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen, um ihren Beitrag für die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes zu leisten. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Fernwärme sowie Wärmepumpe im Hinblick auf den Wärmeverbrauch um 43% gesteigert werden. Der Wärmeverbrauch bei den fossi-

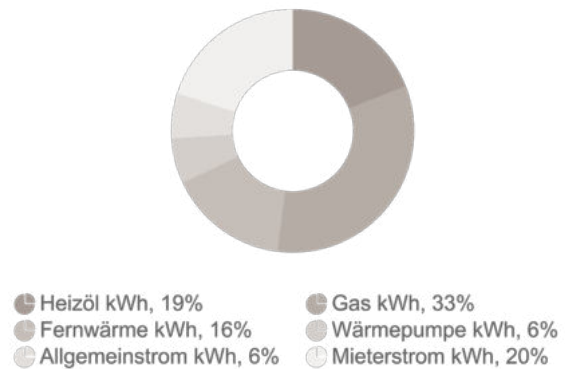
len Wärmeträgern konnte um 10% gesenkt werden. So kommen bei Neubau- und Sanierungsprojekten, sofern Primärenergien dazu vorhanden, ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz. Zurzeit bezieht 1291AST 25%⁵ der Energie aus erneuerbaren Energiequellen (inkl. Fernwärme). Dieser Anteil soll stetig erhöht werden. Vor diesem Hintergrund hat das Asset Management im vergangenen Geschäftsjahr die Prüfung von einem eigentümerseitigen Ökostrombezug angestossen. Einen wesentlichen Beitrag können zudem Photovoltaikanlagen leisten, deren flächendeckende Installation im kommenden Geschäftsjahr untersucht werden soll. Mit den beiden Neubauprojekten in Zürich und Bussigny wird bis 2025 die installierte Leistung für Produktion von Solarstrom auf 70 kWp gesteigert. Damit wird der Anteil der erneuerbaren Energie weiter optimiert.

⁵ Der Anteil erneuerbarer Energie leitet sich aus der Treeze Studie zum Schweizer Strom- und Fernwärmemix von 2017 ab.

Wärmeverbrauch 2021/2022



Energieträgermix 2021/2022



Soziale Verantwortung

Für 1291AST hat die Mieterzufriedenheit einen hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund wurde im zweiten Quartal 2023 erstmals eine grossflächige Mieterumfrage mit Fokus auf die Wohnnutzung durchgeführt, die im nächsten Geschäftsjahr auf die Gewerbemieter ausgeweitet werden soll. Insgesamt wurden mittels der Online-Umfrage 417 Interviews durchgeführt, was einer Rücklaufquote von 30% entspricht. Mehr als 85% der Teilnehmenden zeigen sich mit ihrer Wohnung zufrieden. Insbesondere die Raumaufteilung und der Grundriss sowie die Lichtverhältnisse in den Wohnungen erhöhen bei den Teilnehmenden das Wohlbefinden und den Komfort. Die Gesamtzufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Teilnehmenden bei über 80%. Spezifisch auf Nachhaltigkeit gefragt, geniessen die Themen Energieeffizienz und Recycling einen hohen Stellenwert bei den Teilnehmenden. In einem nächsten Schritt gilt es, gemeinsam mit den Partnern aus der Bewirtschaftung geeignete Massnahmen zu definieren, um auf die Mieteranliegen eingehen zu können.

Mit seinen Partnern und externen Dienstleistern arbeitet 1291AST aktiv und eng zusammen. In der täglichen Arbeit sind für 1291AST der Dialog und die Kooperationen mit Mietern, Nachbarn, Behörden und lokalen Firmen besonders wichtig. 1291AST will seine Nachhaltigkeitsziele gemeinsam mit seinen Partnern erreichen, indem die Verbesserungsmöglichkeiten proaktiv eruiert und darauf basierend Massnahmen festgelegt und umgesetzt werden. Darin sind Vorgaben zu nationalen und internationalen Gesetzgebungen und Standards sowie ökologischen und sozialen Richtlinien enthalten, die

von den Lieferanten der NPFM und 1291AST einzuhalten sind.

Unternehmerische Verantwortung

Anfang 2023 wurde der Quartalsreport von 1291AST, welcher die erreichten und anstehenden Meilensteine aller Fachbereiche im Vierteljahresrhythmus erfasst, um nachhaltigkeitsbezogene Themen erweitert, sodass über die Massnahmen im Nachhaltigkeitsbereich in einem regelmässigen Turnus dem Stiftungsrat berichtet werden kann. Der Stiftungsrat trifft hinsichtlich der Nachhaltigkeitsthemen die strategischen Entscheide, welche durch die Geschäftsleitung und die Fachbereiche der NPFM konkret umgesetzt werden. So wurde im vergangenen Geschäftsjahr der Verhaltenskodex von 1291AST in Kraft gesetzt. Darin verpflichtet sich 1291AST zu einem nachhaltigen Geschäftsmodell und dem Netto-Null-Ziel des Bundesrates 2050. 1291AST verlangt auch von ihren Partnern verantwortungsbewusstes unternehmerisches Handeln. So hat NPFM ihr Weisungswesen aktualisiert und eine Weisung zur Nachhaltigkeit per 30.06.2023 in Kraft gesetzt. Des Weiteren hat NPFM per 30.06.2023 ihre Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt, welche das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt.

1291AST ist seit 2022 Unterzeichnerin von UN PRI (Principles for Responsible Investment) und wird im 2023 erstmals an der Initiative teilnehmen. Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren zu verpflichten. 1291AST setzt bereits Massnahmen in Einklang mit den sechs Grundsätzen um. Nachhaltigkeitsziele sollen

langfristig in die gesamte Wertschöpfungskette integriert und jährlich im Geschäftsbericht über deren Umsetzung Zeugnis ablegt werden. Zudem arbeitet 1291AST eng mit ihren Partnern, Mietern und Dienstleistern zusammen, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.

Um den Managementprozess und die Gebäudequalität des Liegenschaftsbestands von 1291AST transparenter darzustellen und die Steuerung des Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit künftigen Massnahmen zu optimieren, nimmt 1291AST im Jahr 2023 erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, Teilbereich Performance) und am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) teil.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienanlagegefässen und gliedert sich in die drei Bereiche Management, Performance (zur Beurteilung der Bestandsliegenschaften) und Development (zur Beurteilung von Projektentwicklungen). Damit will 1291AST hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformance ihres Portfolios mehr Transparenz schaffen.

Beim Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) handelt es sich um ein umfassendes, aber pragmatisches Instrument zur Bewertung der Nachhaltigkeit respektive langfristigen Werthaltigkeit von Immobilienportfolios und Bestands-Zertifizierung. Der Standard orientiert sich mit seinen 36 Indikatoren an den gängigen Themen von nachhaltigen Immobilien, so wie sie auch in der SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» respektive im SNBS-Hochbau abgebildet sind. Im Jahr 2022 wurde SSREI als Portfoliobewertungstool und Bestandsgebäudezertifikat von GRESB anerkannt. Damit können GRESB und SSREI⁶ als komplementäre Methoden im Bereich der Nachhaltigkeitsbewertung von Immobiliengesellschaften und zur Portfolio-Analyse angesehen werden und ermöglichen effiziente Prozesse und Synergien bei der Beurteilung.

Portfoliostories

Zürich, Bellerivestrasse 11 und Feldeggstrasse 17/23

Im Mai 2023 wurde die Baufreigabe für das Neubauprojekt an der Bellerivestrasse/Feldeggstrasse erteilt. Die Bauarbeiten

haben Anfang Juli 2023 begonnen und die Fertigstellung ist auf Ende 2025 vorgesehen. Insgesamt werden mit diesem Neubauprojekt im Zürcher Seefeldquartier vierzig Wohnungen sowie drei Atelierräume entstehen und damit gegenüber der bisherigen Bebauung deutlich verdichtet. Das Projekt soll Minergie-zertifiziert und mit Erdsonden-Wärmepumpen beheizt werden. Der Strombedarf wird zu 40% über die Photovoltaikanlage auf dem Dach gedeckt. Die Wohnungen bieten Wohnkomfort nach den neusten Baustandards und sind jeweils mit einem privaten Aussenraum in Form von Sitzplätzen, Balkonen, Loggien oder Dachterrassen ausgestattet. Die dreizehn Abstellplätze in der Tiefgarage werden teilweise mit Ladestationen ausgestattet. Eine Vorinstallation und die Einrichtung von Ausbaureserven sind geplant. Zum Projektierungsperimeter gehört auch ein Innenhofbereich von 800 m². Die Anzahl der Aussenabstellplätze wurden von heute zwanzig auf sieben reduziert und die gesamte Bodenfläche soll künftig sickertauglich sein. Bäume und weitere Bepflanzungen sorgen für ein angenehmes Klima und bieten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner des Neubaus und die Anwohner rund um den Innenhof. Die 1291AST achtet auf eine gute nachbarschaftliche Beziehung und hat schon während der Planungsphase das persönliche Gespräch mit den Anwohnern gesucht. Mitte Mai 2023 fand eine weitere Informationsveranstaltung hinsichtlich Terminprogramm und Baustelleninstallation statt. Per Fertigstellung im 2025 werden der Anteil Wohnen und der erneuerbaren Energien auf Portfolioniveau gesteigert sowie der Hofbereich durch Begrünung und Begegnungsräume für die Anwohner aufgewertet.



⁶ ASIP Schweizerischer Pensionskassenverband: ESG-Wegleitung für Schweizer Pensionskassen, Seite 31-32, Juli 2022

Bussigny, Chemin du Parc

In Bussigny wird im Oktober 2023 das Neubauprojekt mit 21 Wohnungen und Gewerbeflächen bezugsbereit sein. Es handelt sich dabei um ein Minergie-zertifiziertes Gebäude mit einer Wärmeerzeugung sowie Free-Cooling durch Erdsonden mit Wärmepumpe. Zudem wird die Energieerzeugung durch PV-Anlagen mit ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) auf dem Dach ergänzt. Das Neubauprojekt bietet den Ausbau von Elektro-Ladestationen und die Vorinstallation der notwendigen Installation für einen weiteren Ausbau an. Per Fertigstellung wird eine Erhöhung des Anteils erneuerbaren Energie auf Portfolioniveau erreicht.



Nachhaltigkeit bei der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Per 2022 hat die 1291AST die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» (nachfolgend NIS) lanciert, welche mit Fokus auf nachhaltige Bauprojekte mit erstklassiger Standort- und Objektqualität investiert. Für die Lancierung konnte ein nachhaltiges und sehr attraktives Startportfolio mit zwei Neubau-/Entwicklungsprojekten und einem erwarteten Anlagewert nach Fertigstellung von rund CHF 185 Mio. gesichert werden. Mit der innovativen Anlagegruppe NIS erhalten Schweizer Vorsorgeeinrichtungen die Möglichkeit, in Neubau-/Entwicklungsprojekte mit einer langfristigen Zero-Carbon-Strategie zu investieren und dabei sukzessive attraktive Entwicklungs- und Einwertungsgewinne zu erwirtschaften. Langfristig wird mit der nachhaltigen Anlagegruppe eine Anlagerendite von über 5.0% angestrebt. Das Portfolio von aktuell zwei Grossbauprojekten mit Minergie-Standard und den

Nachfolge-Labels von 2000-Watt-Gesellschaft wie z.B. SIA-Effizienzpfad Energie oder SNBS in Effretikon im Kanton Zürich und direkt am Bahnhof Wil soll mit weiteren nachhaltigkeitszertifizierten Projekten aus mittleren und grossen Schweizer Ballungszentren ausgebaut werden. Ziel ist es, innert 6-7 Jahren das Anlagevolumen von CHF 1 Mrd. zu erreichen – schweizweit diversifiziert. Mit dieser Investitionsstrategie sowie einem Nutzungsmix von mindestens 60% Wohnen wird aktiv einer Zersiedelung der Schweiz entgegengewirkt und jeweils vom Start an pro Projektanbindung eine nachhaltige Anlagerendite für die Investoren erzielt. Zukünftig verpflichtet sich die Anlagegruppe NIS zur Teilnahme am GRESB-Assessment sowie der Berichterstattung nach dem GRI-Standard.

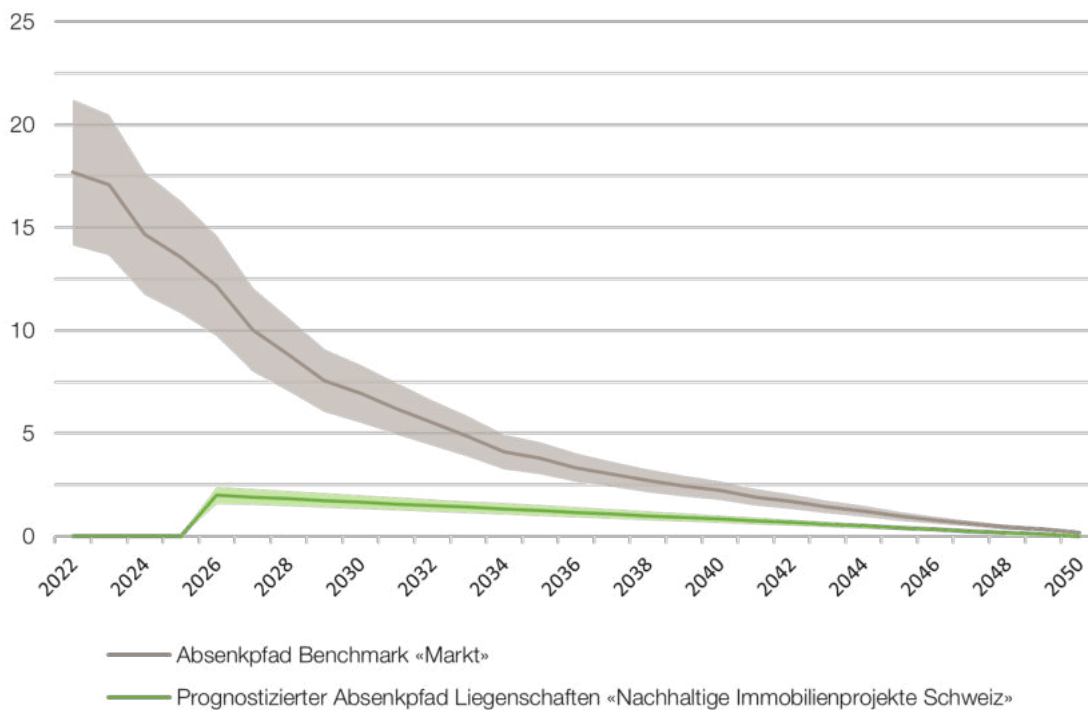
Eckpfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie für die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» umfassen:

Zielsetzung	Abdeckung
Klimaneutralität	Gesamtes Immobilienportfolio NIS
GRESB-Benchmarking	Gesamtes Immobilienportfolio NIS
Gebäudezertifizierungen	Pro Liegenschaft / pro Areal
Gebäudeoptimierungen	Pro Bestandesliegenschaft
Energie- und Ressourceneffizienz, erneuerbare Energien sowie Verbesserungen bei Abfall- und Wassereffizienz	Gesamtes Immobilienportfolio NIS

Gemäss einer Prognoseschätzung und Modellierung des Absenkpfad durch die Wüest Partner AG⁷ werden die nachhaltig erstellten Neubauliegenschaften der Anlagegruppe NIS rund sieben Mal weniger CO₂-Äquivalente pro Jahr und Quadratmeter Energiebezugsfläche ausstossen als die ausgewerteten Referenzportfolien (Markt-Benchmark) per 2022/2023. Für Investoren der Anlagegruppe NIS bedeutet

dies, dass sie sich nicht finanziell an den Kosten des CO₂-Absenkpfad und den damit verbundenen Gebäudeinvestitionen zu beteiligen haben. Die emittierten CO₂-Äquivalente im Gebäudebetrieb werden sich bereits nach Fertigstellung der Immobilienprojekte auf einem Niveau befinden, welches im Markt vermutlich erst gegen das Jahr 2040 erreicht wird.

Absenkpfad Treibhausgasemissionen in kg/CO₂e/m²EBF/Jahr



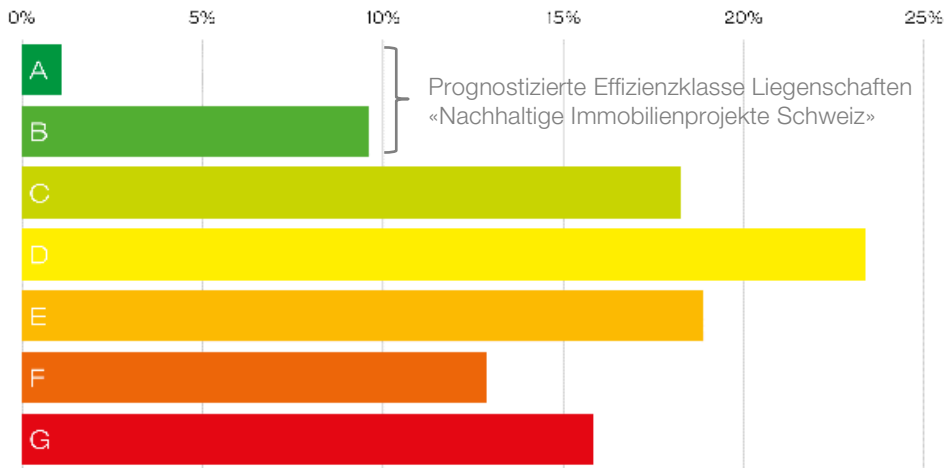
Hinsichtlich Energieeffizienz (Gebäudehülle und Gesamtenergie), gemäss dem weit verbreiteten und anerkannten Gebäudeausweis der Kantone (GEAK), klassieren sich Neubauprojekte gemäss der Auswertung von Wüest Partner AG üblicher-

weise in den Effizienzklassen A oder B. Der Anteil von Liegenschaften mit A oder B-Ratings beträgt im aktuellen Schweizer Immobilienmarkt nur gerade rund 10%, Liegenschaften mit A-Rating liegen unter 2%.

⁷ Auswertung der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2+Mieterstrom gemäss GreenHouse Gas Protocol) basierend auf internen Datensätzen der Wüest Partner AG mit ca. 1'700 Liegenschaften, Stand 2023

⁸ Auswertung GEAK-Zertifikate von ca. 40'000 Liegenschaften durch Wüest Partner AG, Stand 2022

Anteil Effizienzklassen



Nicht zuletzt erzielen gemäss Wüest Partner AG energieeffiziente und insbesondere auch zertifizierte Liegenschaften einen spürbaren Mehrwert mit Blick auf die Vermarktung der Flächen – insbesondere was Geschäftsflächen betrifft. Dies führt

zu tieferen Leerständen und tendenziell höheren Mieten gegenüber nicht-nachhaltigen Gebäuden.

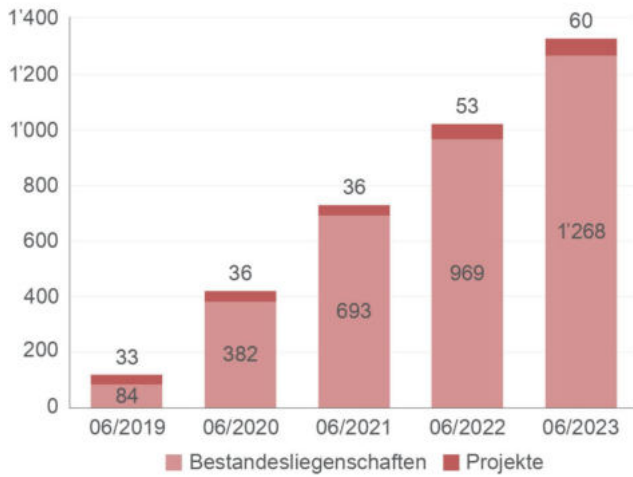
Anlagegruppe
Immobilien Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2023

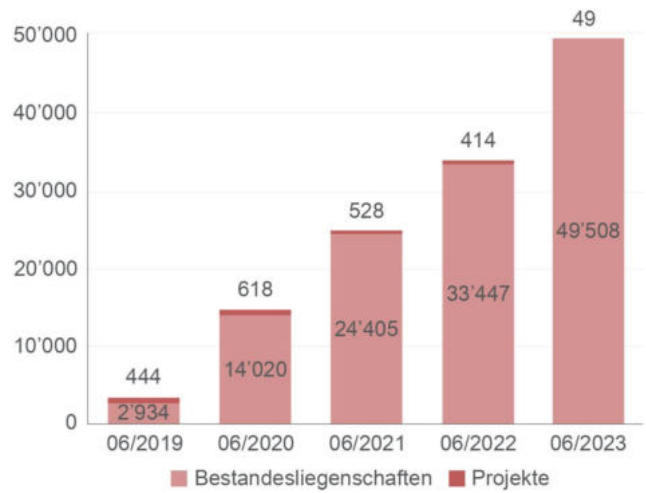
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



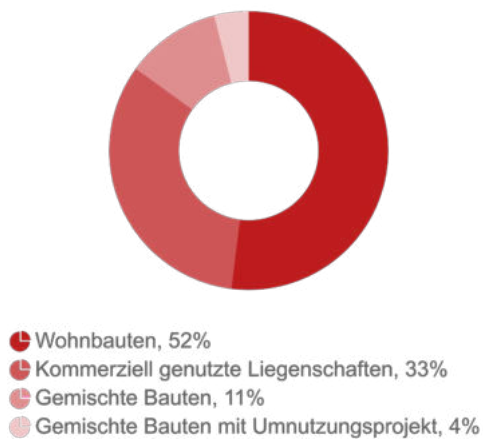
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



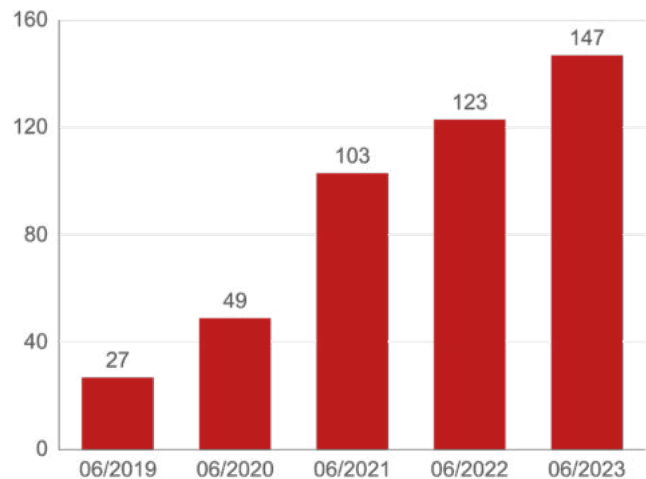
Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Mietausfallquote	6.91%	3.86%
Fremdfinanzierungsquote	21.41%	5.32%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.32%	69.47%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.69%	0.67%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.84%	0.75%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.58%	5.68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.58%	5.24%
Ausschüttungsrendite	2.45%	2.43%
Ausschüttungsquote	87.23%	95.63%
Anlagerendite	1.65%	6.29%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.24 Jahre	0.70 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	2.03%	0.43%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	4.67 Jahre	4.69 Jahre
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekte ²	2.69%	2.48%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.10% - 3.75%	2.10% - 3.35%

	30.06.2023	30.06.2022
Anzahl Liegenschaften	91	78
Marktwert Liegenschaften in Mio. CHF	1'328.8	1'021.8
Anzahl Ansprüche	8'776'905	8'077'139

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2023	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	400.7	30.2%
Bern	193.0	14.5%
Zürich	330.3	24.9%
Südschweiz	32.7	2.5%
Genfersee	184.9	13.9%
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	132.0	9.9%
Innerschweiz	55.2	4.2%
Total	1'328.8	100%

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.
 TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.72% (Vorjahr 0.72%)
 TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.87% (Vorjahr 0.80%)

² Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30.06.2023 2.66% und per 30.06.2022 2.46%

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2023



Aadorf

Sirnacherstrasse 7



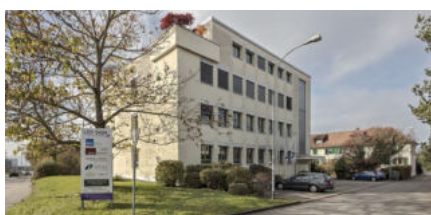
Adliswil

Soodstrasse 52A, 52B, 52C



Aesch

Gewerbestrasse 7, 7a



Affoltern am Albis

Werkstrasse 1-13



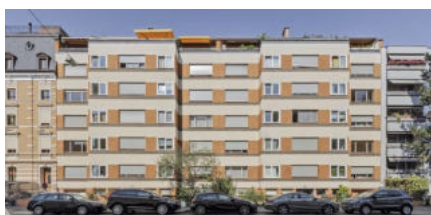
Altendorf

Zürcherstrasse 84, 84a



Altstätten

Neufeldstrasse 6



Basel

Colmarerstrasse 78, 80



Basel

Dornacherstrasse 93, 95



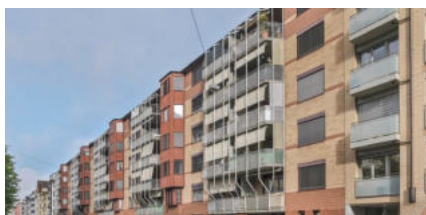
Basel

Hechtlacker 50, 52



Basel

Kaysersbergerstrasse 33, 35



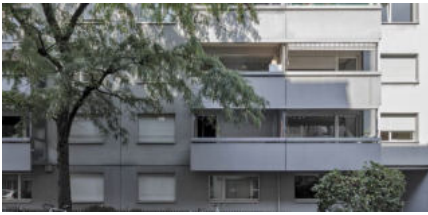
Basel

Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71



Basel

Näfelserstrasse 23, 25



Basel

Pfeffingerstasse 52, 54, 56, 58



Basel

St. Albanring 135, 137, 139



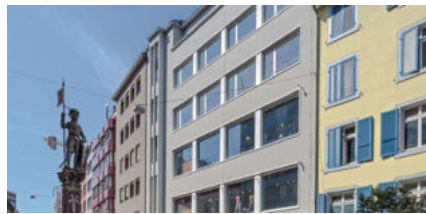
Basel

St. Johanns-Ring 139



Basel

Spalenring 136, 138, Rudolfstrasse 11, 15



Basel

Steinenvorstadt 24



Basel

Vogesenstrasse 80



Bern

Elisabethenstrasse 30



Bern

Galgenfeldweg 18



Bern

Marktgasse 40, 44



Bern

Ostermundigenstrasse 99, 99ab, 103



Biel-Benken

Mühlegasse 7, 7a



Birmensdorf

Weissenbrunnenstrasse 29, 31



Birr

Schützenweg 2 + 4



Birsfelden

Rheinfelderstrasse 19



Bremgarten

Luzernerstrasse 48-52



Bussigny

Chemin du Parc 3



Chavannes

Avenue de la Gare 45



Chavannes

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



Chur

Pulvermühlestrasse 21, 23



Echandens

Chemin de Muveran 10, 12



Ecublens

Chemin des Esserts 1a, 1b, 3a, 3b



Egerkingen

Baumgartenstrasse 1, 3, 5



Emmenbrücke

Gerliswilstrasse 51



Eschlikon

Mettlenstrasse 2, 2a, 4, 4a, 4b



Eschlikon

Wallenwilerstrasse 13, 15



Füllinsdorf

Ebenfeldstrasse 9, 11



Genève

Place Cornavin 14–20



Genève

Route de Pré-Bois 20



Genève

Rue des Battoirs 7



Giebenach

In den Gärten 2



Gossau

Sportstrasse 5



Gränichen

Moortalstrasse 6C



Kemptthal

Kemptpark 40, 42



Kestenholz

Oensingerstrasse 13, 13a, 15



Kestenholz

Stockackerstrasse 5, 7, 9



Köniz

Funkstrasse 102–108, Kirchstrasse 152–156



Köniz

Haselhofweg 18, 20



Küsnacht

Seestrasse 149



Laufen

Hauptstrasse 35, 37, 39



Lichtensteig

Unterplattenstrasse 23, 25, 27



Männedorf

Eintrachtweg 2, 4



Möhlin

Bachtalenstrasse 6, 8



Münchenstein

Emil Frey-Strasse 75



Münchenstein

Neumattstrasse 31, 33



Muri

Luzernerstrasse 28–34



Niederbuchsiten

Jurablick 6



Oberengstringen

Zürcherstrasse 107a



Ostermundigen

Bernstrasse 55, Sophiestrasse 1, 1a



Pratteln

Augsterheglistrasse 36, 38,
Rheinstrasse 39, 41



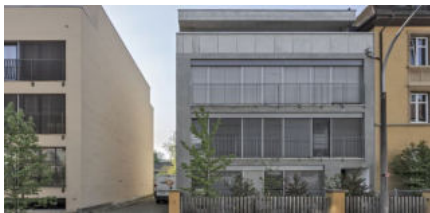
Regensdorf

Holenbachstrasse 45–55



Riehen

Gatterweg 9b, 15



Riehen

Gatterweg 21



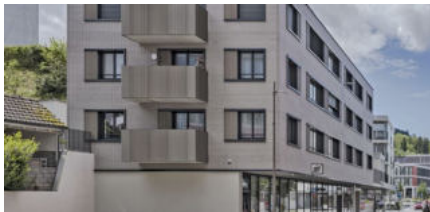
Rorschacherberg

Bachwiesstrasse 13, 15



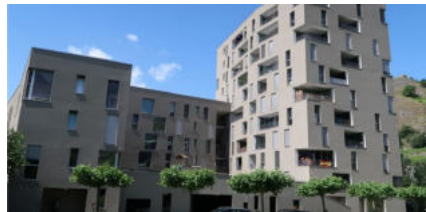
Rorschacherberg

Wilenstrasse 9, 11, 13



Rotkreuz

Luzernerstrasse 3



Sion

Route de Vissigen 112, 114, 116



St. Gallen

Grütlistrasse 6



St. Gallen

Schönbüelpark 12, 14, 16



Staufen

Hauptstrasse 7



Tägerwilen

Im Bindersgarten 1



Urdorf

Baumgartenstrasse 18, 20



Uzwil

Wattstrasse 4, 6



Uzwil

Wattstrasse 12



Uzwil

Schützenstrasse 21



Volketswil

Säntisweg 1



Wallisellen

Alte Winterthurerstrasse 104, 106



Wettingen

Jakobstrasse 1



Wettingen

Neufeldstrasse 23



Wettingen

Neufeldstrasse 29



Wetzikon

Ettenhausenstrasse 15, 17



Winterthur

Schlossackerstrasse 5, 7, 9, 11, 13,
Hegifeldstrasse 85, 87, 89



Wollerau

Balbweg 7



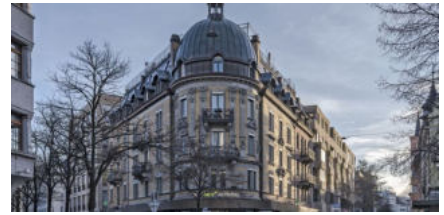
Zofingen

Hottigerstrasse 2, 4, 6



Zürich

Beckenhofstrasse 6



Zürich

Edisonstrasse 5, 11 / Franklinstrasse
12, 14, 20



Zürich

Kasernenstrasse 1 / Badenerstrasse 6



Zürich

Steinbrüchelstrasse 14a–c



Zürich

Zollikerstrasse 164



Zürich

Bellerivestrasse 11, 13, 15
(Wächter-Areal)



Zürich

Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27
(Wächter-Areal)

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Umlaufvermögen		20'163'867	49'081'122
Flüssige Mittel		2'431'930	4'951'023
Kurzfristige Forderungen	8	17'135'560	35'701'923
Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften		0	7'940'000
Aktive Rechnungsabgrenzung		596'376	488'176
Anlagevermögen		1'345'447'879	1'013'895'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		60'420'000	53'130'000
Fertige Bauten (inkl. Land)		1'243'368'000	935'345'000
Miteigentumsanteile		24'980'000	25'420'000
Vorfinanzierter Mieterausbau		4'702'218	0
Indirekte Immobilienanlagen	8	11'977'661	0
Gesamtvermögen		1'365'611'746	1'062'976'122
Fremdkapital		-326'001'331	-98'357'706
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-9'016'551	-8'159'598
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-3'497'441	-3'866'592
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	9	-284'450'000	-54'400'000
./. Rückstellungen		-3'981'339	-1'012'516
./. Latente Steuern	1.6	-25'056'000	-30'919'000
Nettovermögen		1'039'610'415	964'618'415

	30.06.2023 Stück	30.06.2022 Stück
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	8'077'139	5'747'017
Veränderungen im Berichtsjahr	699'766	2'330'122
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	8'776'905	8'077'139
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	115.12	116.40
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	3.33	3.03
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	118.45	119.43
Ausschüttung	-2.90	-2.90
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	115.55	116.53

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	964'618'416	661'535'203
Zeichnungen	83'061'843	266'179'899
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	-24'610'723	-15'828'228
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16'540'880	52'731'542
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'039'610'415	964'618'416

Erfolgsrechnung

		01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
	Anhang	CHF	CHF
Mietertrag Netto		45'771'770	27'333'257
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		49'230'164	28'443'688
Minderertrag Leerstand		-2'974'279	-1'032'111
Mietzinsreduktionen		-484'115	-78'321
Erträge aus Miteigentumsanteilen		821'661	300'503
Ertrag aus Miteigentumsanteilen		821'661	300'503
Unterhalt Immobilien		-3'921'886	-2'497'299
Instandhaltung		-3'921'886	-2'497'299
Operativer Aufwand		-5'295'248	-3'018'380
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-88'430	-36'722
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-809'013	-381'273
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-17'614	28'430
Versicherungen		-751'258	-409'146
Bewirtschaftungshonorare		-2'289'562	-1'362'656
Vermietungs- und Insertionskosten		-258'191	-94'069
Steuern und Abgaben		-716'275	-463'245
Übriger operativer Aufwand		-364'905	-299'698
Operatives Ergebnis		37'376'296	22'118'080
Sonstige Erträge		987'541	2'212'564
Negativzinsen		0	1'202
Ausgabekommission bei Zeichnungen		835'257	2'191'589
Übrige Erträge		152'284	19'773
Finanzierungsaufwand		-3'171'715	-148'555
Hypothekarzinsen		-3'098'238	-190'111
Erhaltene Negativzinsen		0	101'628
Bankspesen		-20'047	-35'057
Baurechtszinsen		-53'431	-25'015
Verwaltungsaufwand		-6'476'169	-5'119'352
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-5'307'565	-4'042'855
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-222'028	-169'010
Übriger Verwaltungsaufwand	10	-946'577	-907'487
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		463'075	5'430'949
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		463'075	5'430'949
Nettoertrag des Rechnungsjahres		29'179'028	24'493'685
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8	433'412	0
Realisierter Erfolg		29'612'440	24'493'685
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste Liegenschaften		-19'512'221	41'346'207
Nicht realisierter Erfolg indirekte Immobilienanlagen		577'661	0
Veränderung latente Steuern		5'863'000	-13'108'350
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		16'540'880	52'731'542

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
	CHF	CHF
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29'179'028	24'493'685
Vortrag des Vorjahres	4'034'978	2'964'996
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	33'214'006	27'458'681
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-25'453'025	-23'423'703
Vortrag auf neue Rechnung	7'760'981	4'034'978

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2023

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertra- gung
Wohnbauten				
8355	Aadorf	Sirnacherstrasse 7	TG	19.05.2022
9450	Altstätten	Neufeldstrasse 6	SG	01.05.2022
4055	Basel	Colmarerstrasse 78, 80	BS	01.09.2020
4053	Basel	Dornacherstrasse 93, 95	BS	01.09.2020
4053	Basel	Hechtlacker 50, 52	BS	01.09.2020
4055	Basel	Kaysersbergerstrasse 33, 35	BS	01.09.2020
4058	Basel	Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71	BS	01.03.2021
4055	Basel	Näfelserstrasse 23, 25	BS	01.12.2020
4053	Basel	Pfeffingerstrasse 52, 54, 56, 58	BS	15.09.2020
4053	Basel	St. Albanring 135, 137, 139	BS	01.09.2020
4056	Basel	Vogesenstrasse 80	BS	01.09.2020
3014	Bern	Elisabethenstrasse 30	BE	01.11.2021
4105	Biel-Benken	Mühlegasse 7, 7a	BL	01.12.2019
8903	Birmensdorf	Weissenbrunnenstrasse 29, 31	ZH	01.04.2022
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
1022	Chavannes-près-Renens	Avenue de la Gare 45	VD	01.05.2021
7000	Chur	Pulvermühlestrasse 21, 23	GR	01.12.2020
1026	Echandens	Chemin de Muveran 10, 12	VD	16.12.2021
1024	Ecublens	Chemin des Esserts 1a, 1b, 3a, 3b	VD	01.11.2021
4622	Egerkingen	Baumgartenstrasse 1, 3, 5	SO	01.08.2022
8360	Eschlikon	Mettlenstrasse 2, 2a, 4a, 4b	TG	30.09.2019
8360	Eschlikon	Wallenwilerstrasse 13, 15	TG	30.09.2019
4414	Füllinsdorf	Ebenfeldstrasse 9, 11	BL	01.12.2020
4304	Giebenach	In den Gärten 2	BL	01.07.2022
9200	Gossau	Sportstrasse 5	SG	01.12.2019
5722	Gränichen	Moortalstrasse 6C	AG	01.08.2019
4703	Kestenholz	Oensingerstrasse 13, 13a, 15	SO	01.12.2019
4703	Kestenholz	Stockackerstrasse 5, 7, 9	SO	01.12.2019

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2023 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
1984		2'830'000	133'068	118'908	10.6%	4.7%
1981	2014	2'060'000	146'952	146'952	0.0%	7.1%
1964		10'390'000	426'864	343'716	19.5%	4.1%
1958		16'150'000	604'355	583'715	3.4%	3.7%
1970		5'470'000	186'240	178'260	4.3%	3.4%
1972	2015	16'460'000	614'136	585'468	4.7%	3.7%
1981	2002, 2009	32'970'000	1'008'540	978'756	3.0%	3.1%
1935	1999, 2005, 2007	8'230'000	301'992	301'992	0.0%	3.7%
1970		11'580'000	409'192	378'832	7.4%	3.5%
1948		8'580'000	303'393	256'158	15.6%	3.5%
1961	2010	5'820'000	243'240	222'480	8.5%	4.2%
1920	1989	2'000'000	64'428	64'428	0.0%	3.2%
1998		6'060'000	246'696	240'576	2.5%	4.1%
1963	2006, 2016	7'110'000	219'780	219'780	0.0%	3.1%
2012		8'170'000	312'521	311'081	0.5%	3.8%
2016		57'760'000	1'771'387	1'734'882	2.1%	3.1%
1970		15'470'000	578'448	569'568	1.5%	3.7%
1961	1989	5'290'000	214'536	214'536	0.0%	4.1%
1972		7'480'000	262'068	262'068	0.0%	3.5%
1983		20'820'000	705'032	705'032	0.0%	3.4%
1996	2018	6'980'000	273'824	271'784	0.7%	3.9%
2012		15'660'000	634'943	621'023	2.2%	4.1%
2010		7'470'000	311'964	303'444	2.7%	4.2%
1970	1991, 2014	6'090'000	241'044	240'084	0.4%	4.0%
1983		4'050'000	160'680	120'180	25.2%	4.0%
1960		8'520'000	306'444	289'044	5.7%	3.6%
2016		3'440'000	131'891	122'256	7.3%	3.8%
2013		6'900'000	304'548	302'148	0.8%	4.4%
1995		4'820'000	250'896	223'536	10.9%	5.2%

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentumsübertragung
3098	Köniz	Haselholzweg 18, 20	BE	01.05.2021
9620	Lichtensteig	Unterplattenstrasse 23, 25, 27	SG	15.10.2019
8708	Männedorf	Eintrachtweg 2,4	ZH	01.03.2021
4313	Möhlin	Bachtalenstrasse 6, 8	AG	01.12.2020
4142	Münchenstein	Emil Frey-Strasse 75	BL	01.07.2022
4142	Münchenstein	Neumattstrasse 31, 33	BL	01.08.2022
4626	Niederbuchsiten	Jurablick 6	SO	01.12.2019
8102	Oberengstringen	Zürcherstrasse 107a	ZH	09.06.2022
4133	Pratteln	Augsterheglistrasse 36, 38, Rheinstrasse 39, 41	BL	01.07.2022
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
1950	Sion	Route de Vissigen 112, 114, 116	VS	01.10.2021
9000	St. Gallen	Grütlistrasse 6	SG	19.05.2022
9016	St. Gallen	Schönbüelpark 12, 14, 16	SG	30.09.2019
5603	Staufen	Hauptstrasse 7	AG	01.08.2019
8274	Tägerwilen	Im Bindersgarten 1	TG	01.05.2023
8902	Urdorf	Baumgartenstrasse 18, 20	ZH	01.03.2021
9240	Uzwil	Wattstrasse 4, 6	SG	19.05.2022
9240	Uzwil	Wattstrasse 12	SG	19.05.2022
9240	Uzwil	Schützenstrasse 21	SG	19.05.2022
8604	Volketswil	Säntisweg 1	ZH	29.05.2020
8304	Wallisellen	Alte Winterthurerstrasse 104, 106	ZH	01.05.2022
5430	Wettingen	Jakobstrasse 1	AG	01.08.2022
5430	Wettingen	Neufeldstrasse 23	AG	01.03.2021
5430	Wettingen	Neufeldstrasse 29	AG	01.03.2021
8620	Wetzikon	Ettenhauserstrasse 15, 17	ZH	01.02.2021
8404	Winterthur	Schlossackerstrasse 5, 7, 9, 11, 13, Hegifeldstrasse 85, 87, 89	ZH	01.03.2021
8832	Wollerau	Balbweg 7	SZ	01.12.2021
4800	Zofingen	Hottigergasse 2, 4, 6	AG	31.01.2020
8053	Zürich	Steinbrüchelstrasse 14a-c	ZH	20.12.2018
Total Wohnbauten				

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2023 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
1974		13'260'000	483'004	477'467	1.1%	3.6%
1971		7'890'000	377'364	340'848	9.7%	4.8%
1974	2003	11'120'000	310'152	306'792	1.1%	2.8%
1986		8'310'000	319'121	319'121	0.0%	3.8%
1950	1992, 2017	4'810'000	164'806	128'597	22.0%	3.4%
1984		8'650'000	360'612	248'235	31.2%	4.2%
1997		4'000'000	195'276	178'116	8.8%	4.9%
1981		12'498'000	396'113	394'793	0.3%	3.2%
1954	2014	8'740'000	318'194	278'414	12.5%	3.6%
1983		24'110'000	759'658	754'978	0.6%	3.2%
2010		15'900'000	475'056	413'016	13.1%	3.0%
2008		6'380'000	212'976	156'840	26.4%	3.3%
2009		16'170'000	600'372	598'572	0.3%	3.7%
2011		19'870'000	790'896	789'096	0.2%	4.0%
2016		27'460'000	1'075'620	1'045'140	2.8%	3.9%
1982	2015	3'310'000	126'605	125'936	0.5%	3.8%
2011		27'350'000	1'011'928	1'010'128	0.2%	3.7%
2008		4'980'000	191'470	191'470	0.0%	3.8%
1991		9'420'000	459'396	428'676	6.7%	4.9%
1996		12'820'000	424'644	424'644	0.0%	3.3%
2004		5'860'000	223'229	219'029	1.9%	3.8%
1993	2014 Dachfenster, 2021 Küche	2'560'000	131'381	130'044	1.0%	5.1%
1986	2019	3'040'000	133'412	131'612	1.3%	4.4%
1970	2000	12'150'000	412'308	408'828	0.8%	3.4%
1958	70er&80er in diversen Etappen	6'560'000	218'623	218'623	0.0%	3.3%
1963	2012	5'080'000	183'512	164'638	10.3%	3.6%
1993	2012, 2015	11'250'000	345'989	344'189	0.5%	3.1%
1996	Fenster, Fassade & Heizung	6'200'000	207'312	207'312	0.0%	3.3%
1959	2004	8'020'000	283'383	283'383	0.0%	3.5%
1991-1993	2019	28'130'000	873'444	867'984	0.6%	3.1%
2005/2006	2020/2021	8'570'000	284'220	284'220	0.0%	3.3%
1993		11'950'000	445'416	440'976	1.0%	3.7%
1991		11'940'000	388'728	379'908	2.3%	3.3%
		682'988'000	24'553'323	23'602'314	3.9%	3.6%

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentumsübertragung
Gemischte Bauten				
8910	Affoltern am Albis	Werkstrasse 1-13	ZH	15.10.2019
8852	Altendorf	Zürcherstrasse 84, 84a	SZ	01.11.2020
4054	Basel	Spalenring 136, 138, Rudolfstrasse 11, 15	BS	01.01.2021
4056	Basel	St. Johannis-Ring 139	BS	01.07.2022
4127	Birsfelden	Rheinfelderstrasse 19	BL	01.12.2020
6020	Emmenbrücke	Gerliswilstrasse 51	LU	01.03.2022
8700	Küsnacht	Seestrasse 149	ZH	15.10.2019
4242	Laufen	Hauptstrasse 35, 37, 39	BL	01.08.2022
5630	Muri	Luzernerstrasse 28-34	AG	15.04.2022
3072	Ostermundigen	Bernstrasse 55, Sophiestrasse 1, 1a	BE	01.04.2019
6343	Rotkreuz	Luzernerstrasse 3	ZG	01.02.2021
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
8134	Adliswil	Soodstrasse 52A, 52B, 52C	ZH	01.07.2022
4147	Aesch	Gewerbestrasse 7, 7a	BL	01.08.2022
4051	Basel	Steinenvorstadt 24	BS	22.11.2018
3006	Bern	Galgenfeldweg 18	BE	01.07.2022
3006	Bern	Ostermundigenstrasse 99, 99ab, 103	BE	01.07.2022
5620	Bremgarten	Luzernerstrasse 48-52	AG	01.07.2022
1205	Genève	Rue des Battoirs 7	GE	10.03.2022
8310	Kemptthal	Kemptpark 40,42	ZH	01.12.2019
8006	Zürich	Beckenhofstrasse 6	ZH	17.12.2018
8008	Zürich	Zollikerstrasse 164	ZH	01.03.2021
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Miteigentum				
3011	Bern	Marktgasse 40, 44	BE	01.11.2021
1201	Genf	Place Cornavin 14 - 20	GE	01.11.2021
1215	Genf	Route de Pré-Bois 20	GE	01.11.2021
3084	Köniz	Funkstrasse 102-108, Kirchstrasse 152-156	BE	01.11.2021
8050	Zürich	Edisonstrasse 5, 11 / Franklinstrasse 12, 14, 20	ZH	01.11.2021
8004	Zürich	Kasernenstrasse 1 / Badenerstrasse 6	ZH	01.11.2021
Total Liegenschaften im Miteigentum				
Total Liegenschaftsportfolio exkl. Projekte				

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2023 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
1919, 1970		10'240'000	409'728	409'728	0.0%	4.0%
2016		19'720'000	620'297	617'177	0.5%	3.1%
1962	2003, 2006	17'110'000	592'380	559'872	5.5%	3.5%
1899		6'340'000	218'292	196'812	9.8%	3.4%
1965	2002, 2005, 2011	19'630'000	738'741	720'364	2.5%	3.8%
2015		12'650'000	461'244	461'244	0.0%	3.6%
1931	1991	7'550'000	228'118	228'118	0.0%	3.0%
1986		11'260'000	528'756	488'256	7.7%	4.7%
1972	Garage, Innensanierung, Hüllensanierung	21'820'000	746'388	743'748	0.4%	3.4%
1962, 1972	2012/2013	7'990'000	357'407	330'005	7.7%	4.5%
2019/2020		14'250'000	407'256	401'856	1.3%	2.9%
		148'560'000	5'308'608	5'157'180	2.9%	3.6%
1997	2021/2022	51'280'000	3'128'328	2'802'510	10.4%	6.1%
2004		18'590'000	916'302	740'120	19.2%	4.9%
1933	2014	17'090'000	555'000	555'000	0.0%	3.2%
1987/1988		10'900'000	881'916	862'405	2.2%	8.1%
1980	1999	151'330'000	7'019'272	6'395'638	8.9%	4.6%
1912-1983		30'400'000	1'626'874	1'626'874	0.0%	5.4%
1997	2010/2011, 2014	56'730'000	2'194'585	2'181'214	0.6%	3.9%
1931	2019	35'630'000	1'148'796	1'148'796	0.0%	3.2%
1948	1964, 1992	29'900'000	874'120	857'458	1.9%	2.9%
1930	diverse	9'970'000	334'776	257'496	23.1%	3.4%
		411'820'000	18'679'969	17'427'511	6.7%	4.5%
1976	1996/1997	4'990'000	223'387	223'387	0.0%	4.5%
1900	1984	2'150'000	72'848	70'539	3.2%	3.4%
1988	-	5'230'000	273'945	231'085	15.6%	5.2%
1965-1975	-	2'530'000	90'670	86'617	4.5%	3.6%
1898, 2012	2012	7'030'000	212'861	205'326	3.5%	3.0%
1932, 1991	-	3'050'000	92'723	90'299	2.6%	3.0%
		24'980'000	966'434	907'254	6.1%	3.9%
		1'268'348'000	49'508'334	47'094'260	4.9%	3.9%

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertra- gung
Projekte				
8008	Zürich	Bellerivestrasse 11, 13, 15 / Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27	ZH	20.12.2018
1030	Bussigny	Chemin du Parc 3	VD	03.03.2022
Total Projekte				

Total Liegenschaftsportfolio

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2023 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
2025		41'190'000	49'207	49'207	0.0%	k.A.
2023		19'230'000	0	0	0.0%	k.A.
		60'420'000	49'207	49'207	0.0%	k.A.
		1'328'768'000	49'557'541	47'143'467	4.9%	3.7%

Anlagegruppe

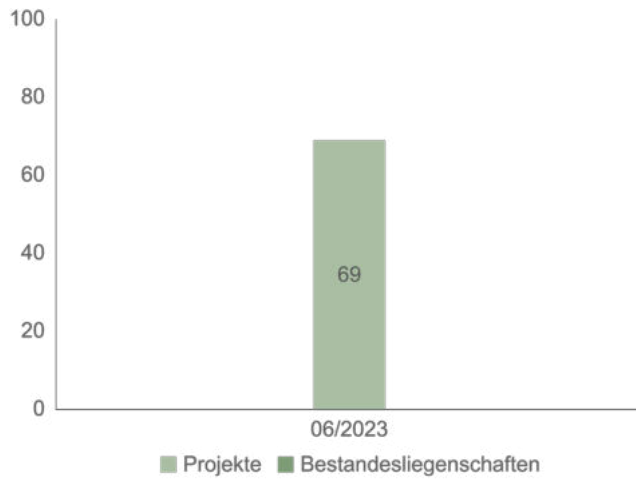
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2023

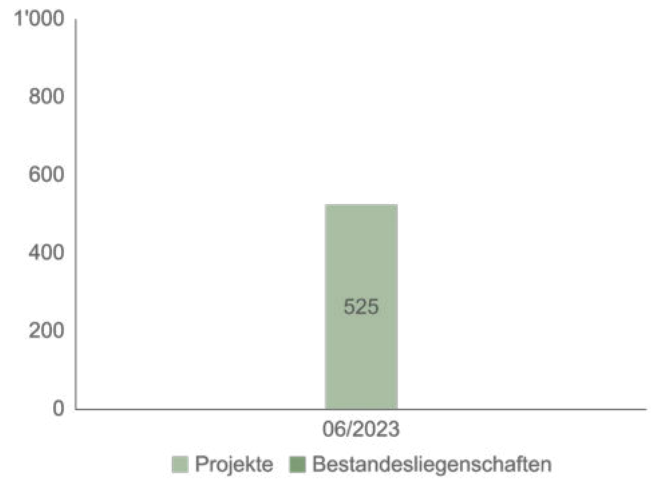
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Soll-Mietertrag aus Zwischennutzung p.a.

in TCHF



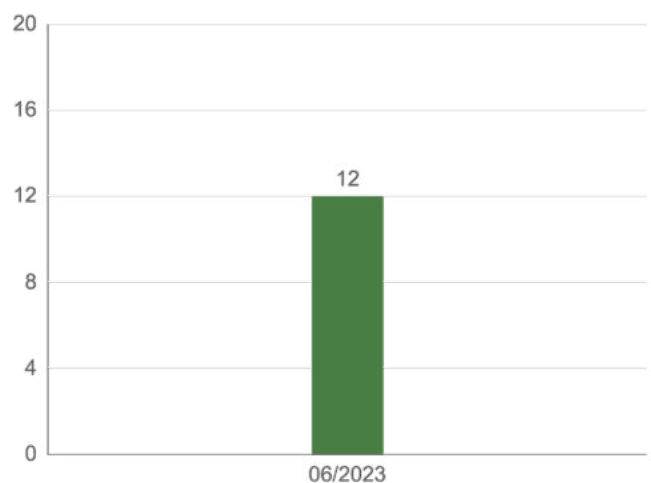
Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

	01.07.2022 - 30.06.2023
Mietausfallquote	0.80%
Fremdfinanzierungsquote	7.26%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	41.72%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.63%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.64%
Anlagerendite	5.07%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.17 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	2.29%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte	2.59%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.50% - 2.65%

	30.06.2023
Anzahl Immobilienprojekte	2
Marktwert in Mio. CHF	68.9
Anzahl Ansprüche	557'300

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2023	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	-	-
Bern	-	-
Zürich	27.9	40.5%
Südschweiz	-	-
Genfersee	-	-
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	41.0	59.5%
Innerschweiz	-	-
Total	68.9	100%

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.68%

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

Als Startzeitpunkt für die Berechnung des durchschnittlichen Vermögens wurde der Erwerb des Projekts Wil, Unter Bahnhofstrasse 1-11 herangezogen.

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2023



Effretikon

Bahnhofstrasse 28



Wil

Untere Bahnhofstrasse 1-11

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2023 CHF
Umlaufvermögen		3'009'392
Flüssige Mittel		609'330
Kurzfristige Forderungen		152'378
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'247'684
Anlagevermögen		68'860'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		68'860'000
Fertige Bauten (inkl. Land)		0
Gesamtvermögen		71'869'392
Fremdkapital		-13'315'451
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	17	-3'809'818
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-102'229
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)		-5'000'000
./. Rückstellungen	17	-3'889'403
./. Latente Steuern	1.6	-514'000
Nettovermögen		58'553'941

	30.06.2023 Stück
Ansprüche	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0
Veränderungen im Berichtsjahr	557'300
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	557'300
	CHF
Kapitalwert je Anspruch	104.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	1.00
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	105.07
Ausschüttung	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	105.07

	30.06.2023
	CHF
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Zeichnungen	55'730'000
Rücknahmen	0
Ausschüttungen	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	2'823'941
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	58'553'941

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2022 - 30.06.2023	CHF
Mietertrag Netto		1'369'454	
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		1'380'461	
Minderertrag Leerstand		-11'006	
Mietzinsreduktionen		0	
Unterhalt Immobilien		-10'077	
Instandhaltung		-10'077	
Operativer Aufwand		-377'326	
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		0	
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-1'729	
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-421	
Versicherungen		-6'022	
Bewirtschaftungshonorare		-15'515	
Vermietungs- und Insertionskosten		0	
Steuern und Abgaben		-3'450	
Übriger operativer Aufwand		-350'189	
Operatives Ergebnis		982'051	
Sonstige Erträge		20'049	
Aktivzinsen		1	
Aktivierte Bauzinsen		15'041	
Ausgabekommission bei Zeichnungen		0	
Übrige Erträge		5'007	
Finanzierungsaufwand		-106'880	
Hypothekarzinsen		-15'041	
Bankspesen		-172	
Baurechtszinsen		-91'667	
Verwaltungsaufwand		-339'064	
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-174'945	
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-21'000	
Übriger Verwaltungsaufwand	19	-143'118	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		0	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres		556'157	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	
Realisierter Erfolg		556'157	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		2'781'785	
Veränderung latente Steuern		-514'000	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		2'823'941	

	01.07.2022 - 30.06.2023 CHF
Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	556'157
Zur Wiederanlage bestimmter Erfolg¹	556'157

¹ Der aufgelaufene Ertrag wird dem Kapitalwert der Anlagegruppe zugeschlagen.

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2023

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertra- gung
Projekte³				
8307	Effretikon	Bahnhofstrasse 28	ZH	01.12.2022
9500	Wil	Untere Bahnhofstrasse 1-11	SG	01.08.2022
Total Projekte				
Total Liegenschaftsportfolio				

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2023 ausgewiesen.

³ Für das Entwicklungsprojekt Effretikon liegt per Stichtag 30.06.2023 noch keine Baubewilligung vor.

Geplante Fertigstellung	Marktwert	Soll-Miet- zins p.a. ¹	Ist-Miet- zins p.a. ¹	Leer- stand ²	Brutto- rendite
Ende Q4 2027	27'870'000	525'289	525'289	0.0%	k.A.
Ende Q1 2026	40'990'000	n/a	n/a	0.0%	k.A.
	68'860'000	525'289	525'289	0.0%	k.A.
	68'860'000	525'289	525'289	0.0%	k.A.

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung



Gränichen, Moortalstrasse 6C

Bilanz

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	67'688	85'396
Kurzfristige Forderungen	1'340'760	1'299'854
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	6'167
Umlaufvermögen	1'408'448	1'391'418
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'611	2'703
Passive Rechnungsabgrenzung	1'270'936	1'258'550
Fremdkapital	1'276'547	1'261'253
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Vortrag	30'164	8'381
Stiftungskapital	130'164	108'381
Gewinn	1'738	21'783

Erfolgsrechnung

	01.07.2022	01.07.2021
	- 30.06.2023	- 30.06.2022
	CHF	CHF
Ertrag Anlagegruppen ¹	5'367'383	3'892'605
Aufwand Anlagegruppen ²	-5'290'086	-3'799'384
Personalaufwand ³	-75'559	-71'438
Gewinn	1'738	21'783

Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung Stammvermögen

¹ Bei dieser Position handelt es sich um Verwaltungskommissionen (Advisory, Portfolio Management, Buchführung) zugunsten des Stammvermögens und zu lasten der Anlagegruppe.

² Bei dieser Position handelt es sich um die vergüteten Verwaltungskommissionen (Advisory, Portfolio Management, Buchführung) an die Nova Property Fund Management AG.

³ Diese Position umfasst das Geschäftsführersalär.

Anhang



Kempththal, Kempthpark 40, 42

Anhang

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

1 Angewendete Rechnungslegungsgrundsätze

1.1 Rechnungslegungsstandard

Die Jahresrechnung entspricht Swiss GAAP FER 26 sowie der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Jahresrechnung vermittelt in 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 Immobilienprojekte

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz: Die Entwicklungsliegenschaften und unbebauten Grundstücke (Baulandreserven) werden mit der dynamischen Residualwertmethode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert unter Berücksichtigung des entsprechenden Projektfortschritts zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Ermittlung des Ertragswerts oder der potenziellen Verkaufserlöse der Liegenschaft(en) zum Zeitpunkt der Fertigstellung mit der DCF-Methode unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigenen Erstellungskosten sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung (Zeitachse);

- Einschätzung einer dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Anlagegruppe Immobilien Schweiz: Die Umnutzungsprojekte werden 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 tätigenen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

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 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.

3 Urkunden, Reglemente und Weisungen

	von
Stiftungsurkunde	17.07.2018
Statuten	28.09.2021
Stiftungsreglement	28.09.2021
Organisations- und Geschäftsreglement	17.06.2021
Gebühren- und Kostenreglement ^{1, 2}	25.08.2023
Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance	17.06.2021
Prospekt der Anlagegruppe Immobilien Schweiz ^{1, 2, 3}	25.08.2023
Prospekt der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz ¹	20.04.2023
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien Schweiz ³	20.04.2023
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	25.02.2022
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden	17.06.2021

¹ Art. 3.1 des Gebühren- und Kostenreglements und Art. 8.2 des Prospekts wurden per 20.04.2023 u.a. um die Kommission für Rücknahmen ergänzt. Die Anlagestiftung kann der entsprechenden Anlagegruppe bei der Rücknahme von Ansprüchen eine Kommission von max. 80% der vom Anleger bezahlten Rücknahmekommission belasten. Die Kommission für Rücknahmen wird für die Deckung des Aufwands im Zusammenhang mit der Rücknahme der Ansprüche verwendet.

² Art. 2.5 und 3.1 des Gebühren- und Kostenreglements und Art. 7 sowie 8 des Prospekts wurden per 25.08.2023 um das Wahlrecht bei der Ausschüttung ergänzt. Die berechtigten Anleger haben die Wahl, ihren Anteil am aufgelaufenen Ertrag der Anlagegruppe in bar zu erhalten oder in Form neuer Ansprüche abzüglich eines Abschlags zu beziehen. Wird das Wahlrecht nicht ausgeübt, erfolgt die Ausschüttung in Form neuer Ansprüche. Die Geschäftsführung kann in Einzelfällen, beispielsweise bei der Ausschüttung in Form neuer Ansprüche, eine reduzierte Vertriebskommission erheben.

³ Art. 4.7 des Prospekts und Art. 7 der Anlagerichtlinien wurden per 20.04.2023 u.a. um die Möglichkeit der Anlage in Aktien von schweizerischen Immobilieninvestmentgesellschaften, Beteiligungen an (nicht kotierten) schweizerischen sowie Immobilienholdinggesellschaften ergänzt. Nach Art. 9.3 der Anlagerichtlinien darf der Wert der indirekten Immobilienanlagen, der eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreitet, höchstens 5% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

4 Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Im Berichtsjahr wurden keine Rückerstattungen erbracht oder erhalten. Gebühren und Entschädigungen wurden nach obiger Aufstellung erbracht.

5 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

6 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

7 Integrität und Loyalität

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

Anhang

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

8 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Kurzfristige Forderungen

Diese Position beinhaltet unter anderem eine Anzahlung für ein Neubauprojekt mit Wohnnutzung in Aigle, Chemin des Lieugex 51 über CHF 5.2 Mio. (Vorjahr Anzahlung über CHF 27.3 Mio. für insgesamt fünf Ankaufsliegenschaften) sowie Forderungen von rund CHF 1.7 aus dem vorfinanzierten Mieterausbau bei der Liegenschaft Bern, Ostermundigenstrasse 99, 99ab, 103.

Indirekte Immobilienanlagen

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz hat im Zuge der Erstemission der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz 114'000 Ansprüche zum Emissions-NAV von CHF 100.- pro Anspruch gezeichnet. Die Ansprüche sind zum Nettoinventarwert per 30. Juni 2023 bewertet.

Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 433'412.- resultiert aus dem Verkauf der Gewerbeliegenschaft in Neuenhof, Klostersstrasse 25.

9 Hypotheken nach Fälligkeiten

Art	Laufzeit bis	CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	29.09.2023	27'000'000	2.07%
Fester Vorschuss	19.07.2023	25'000'000	2.19%
Fester Vorschuss	05.07.2023	90'000'000	1.92%
Fester Vorschuss	29.09.2023	20'000'000	2.09%
Fester Vorschuss	05.09.2023	30'000'000	2.04%
Fester Vorschuss	05.12.2023	20'000'000	2.12%
Fester Vorschuss	05.03.2024	20'000'000	2.17%
Fester Vorschuss	20.09.2023	45'000'000	2.12%
Total kurzfristige Hypotheken		277'000'000	
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Festhypothek	11.07.2024	3'000'000	1.05%
Festhypothek	30.08.2024	700'000	1.23%
Festhypothek	28.04.2025	500'000	1.30%
Festhypothek	08.05.2025	250'000	1.30%
Festhypothek	02.07.2027	3'000'000	1.40%
Total langfristige Hypotheken		7'450'000	
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
keine			

10 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
	CHF	CHF
Buchführung	159'568	181'779
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	335'413	427'704
Rechtsberatung	68'192	73'676
Stiftungsratshonorar	197'633	174'483
Nachhaltigkeit	70'401	0
Sonstiger Verwaltungsaufwand	115'370	49'845
Total Übriger Verwaltungsaufwand	946'577	907'487

11 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	863'428'000	742'925'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	626'716'000	380'555'000

12 Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen per Bilanzstichtag

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	0	18'400'000
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	26'598'348	23'071'506
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	26'598'348	41'471'506

13 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten.

14 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement vom 20. April 2023 wurden folgende Gebühren belastet:

Gebühr	Belasteter Satz	Maximal Satz
Allgemeine Gebühr (Basis: ø Gesamtvermögen) ¹	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Soll-Mieteinnahmen) ¹	4.50%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ¹	1.50%	2.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	1.75%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	1.00%	

¹ exkl. MwSt.

15 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. März 2022 wurde der Kauf eines Neubauprojekts mit Wohnnutzung in Aigle, Chemin des Lieugex 51 beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgte nach Fertigstellung am 13. Juli 2023.

Für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

16 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallquote	6.91%	3.86%
Fremdfinanzierungsquote	21.41%	5.32%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.32%	69.47%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.69%	0.67%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.84%	0.75%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.58%	5.68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.59%	5.24%
Ausschüttungsrendite	2.45%	2.43%
Ausschüttungsquote	87.23%	95.63%
Anlagerendite	1.65%	6.29%

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

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

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.87% (Vorjahr 0.80%)

Anhang

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

17 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Dieses Position beinhaltet u.a. eine Akontorechnung über CHF 3.5 Mio. für die Erstellung des Neubaus Wil, Untere Bahnhofstrasse 1-11.

Rückstellungen

Dieses Position beinhaltet u.a. Kaufnebenkosten über CHF 3.1 Mio. für das Projekt Effretikon, Bahnhofstrasse 28.

18 Hypotheken nach Fälligkeiten

Art	Laufzeit bis	CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	31.08.2023	3'500'000	2.29%
Total kurzfristige Hypotheken		3'500'000	
Langfristige Hypotheken (über 1 Jahr)			
keine			

19 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2022 - 30.06.2023 CHF
Buchführung	65'092
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	50'178
Rechtsberatung	9'890
Stiftungsratshonorar	10'070
Sonstiger Verwaltungsaufwand	7'888
Total Übriger Verwaltungsaufwand	143'118

20 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2023 CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	68'860'000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	38'400'000

21 Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen per Bilanzstichtag

	30.06.2023
	CHF
Grundstückkäufe	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	117'641'093
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	117'641'093

22 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind nicht eingehalten, da der Verkehrswert beider Anlageobjekte 15% des Gesamtvermögens überschreitet. Der Anteil am Gesamtvermögen der Liegenschaft in Wil beläuft sich auf 57.0%, während er für die Liegenschaft in Effretikon 38.8% beträgt. Die Anlagerestriktionen kommen jedoch erst fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe zum Tragen. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

23 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement vom 20.04.2023 wurden folgende Gebühren belastet:

Gebühr	Belasteter Satz	Maximal Satz
Allgemeine Gebühr (Basis: ø Gesamtvermögen) ¹	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Soll-Mieteinnahmen) ¹	4.50%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ¹	1.50%	2.00%
Bauherrenvertretung (Basis: Projektsumme) ¹	3.00%	3.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.75%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe ²	0.00%	

24 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Für die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

¹ exkl. MwSt.

² Bei der Erstemission wurde keine Ausgabekommission belastet.

25 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2023
Mietausfallquote	0.80%
Fremdfinanzierungsquote	7.26%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	41.72%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ³	0.63%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ³	0.74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.64%
Ausschüttungsrendite ⁴	-
Ausschüttungsquote ⁴	-
Anlagerendite	5.07%

³ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.68%

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

Als Startzeitpunkt für die Berechnung des durchschnittlichen Vermögens wurde der Erwerb des Projekts Wil, Unter Bahnhofstrasse 1-11 herangezogen.

⁴ Die Anlagegruppe ist thesaurierend.

Bericht des Schätzungsexperten



Kontakt	Lukas Walthert
Telefon	044 292 54 89
E-Mail	lukas.walthert@zkb.ch
Briefadresse	Neue Hard 3, 8005 Zürich

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

Zürich, 20. Juli 2023

Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2023

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 in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2023 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften, ein Neubauprojekt und ein Projekt in Realisierung.

Compliance

Die Bewertungen entsprechen den 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, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern enthalten. Mögliche Liegenschaftssteuern werden in der Bewertung unter der Rubrik Abgaben/Gebühren berücksichtigt. Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit 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 Bilanzierungstichtag 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 Bilanzierungstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigenden Investitionen
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung - Immobilien Schweiz 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.

Auftragsgemäss wurden 18 Objekte besichtigt (rund 20% des aktuellen Portfolios), für die übrigen 73 Objekte sind Desktop Bewertungen erstellt worden.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30.06.2022 bis 30.06.2023 wurden von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung - Immobilien Schweiz insgesamt 14 Liegenschaften erworben. Es handelt sich um folgende Objekte:

Wohnliegenschaften:

- | | | |
|------------------------|--|--|
| - AG 5430 Wettigen | Jakobstrasse 1 | |
| - BL 4142 Münchenstein | Emil Frey-Strasse 75 | |
| - BL 4142 Münchenstein | Neumattstrasse 31, 33 | |
| - BL 4133 Pratteln | Austerheglstrasse 26, 38 / Rheinstrasse 39, 41 | |
| - BL 4304 Giebenach | In den Gärten 2 | |
| - SO 4622 Egerkingen | Baumgartenstrasse 1, 3, 5 | |
| - TG 8274 Tägerwilen | Im Bindersgarten 1 | |

Wohn- und Geschäftliegenschaften:

- | | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| - BL 4242 Laufen | Hauptstrasse 35-37 | |
| - BL 4242 Laufen | Hauptstrasse 39 | Baurechtsliegenschaft |
| - BS 4056 Basel | St. Johannis-Ring 139 | |

Die beiden Objekte in Laufen BL werden von der Anlagestiftung als ein Objekt geführt, bewertungstechnisch erfordert die Baurechtsliegenschaft eine Einzelbetrachtung.

Geschäftliegenschaften:

- | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| - AG 5620 Bremgarten | Luzernerstrasse 48 | |
| - BE 3006 Bern | Ostermundigenstrasse 99, 99a, 99b | |
| - BE 3006 Bern | Galgenfeldweg 18 | Baurechtsliegenschaft |
| - BL 4147 Aesch | Gewerbestrasse 7, 7a | |
| - ZH 8134 Adliswil | Soodstrasse 52 | |

In der Berichtsperiode vom 30.06.2022 bis 30.06.2023 wurden von der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung - Immobilien Schweiz veräussert:

Geschäftliegenschaft:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - ZH 8032 Neuenhof | Klosterrütistrasse 25 |
|--------------------|-----------------------|

Ergebnis per 30. Juni 2023


Per 30. Juni 2023 wurden von der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank die Marktwerte der insgesamt 91 Objekte ermittelt. Der gesamte Marktwert aller 91 in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz gehaltenen Liegenschaften beträgt zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 CHF 1'328'768'000.

Freundliche Grüsse
Zürcher Kantonalbank



Digital unterschrieben
von Monika Bürgi-Geng
Datum: 2023.07.20
13:22:02 +02'00'

Monika Bürgi-Geng
Leiterin Immobilien-Dienstleistungen



Digital unterschrieben
von Lukas Walthert
Datum: 2023.07.20
11:03:37 +02'00'

Lukas Walthert
Immobilienbewerter Experte

für William Montagna MRICS
Leiter Bewertung Institutionelle

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

1291 Die Schweizer Anlagestiftung
c/o Nova Property Fund Management AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich

Zürich, 17. August 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertungen per 30. Juni 2023

An den Stiftungsrat der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Auftrag

Die Wüest Partner AG (Wüest Partner) wurde von der Nova Property Fund Management AG im Auftrag der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung beauftragt, die in der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz (1291 AST - NIS) gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2023 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der 1291 AST - NIS.

Referenz-Nummer
122178.2301

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten («Brutto-Marktwert»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der 1291 AST - NIS hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Renditeliegenschaften (Bestand):

Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften der 1291 AST - NIS unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft (unendlicher Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 3

bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Entwicklungsliegenschaften:

Die Entwicklungsliegenschaften und unbebauten Grundstücke (Baulandreserven) werden mit der dynamischen Residualwertmethode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert unter Berücksichtigung des entsprechenden Projektfortschritts zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Ermittlung des Ertragswerts oder der potenziellen Verkaufserlöse der Liegenschaft(en) zum Zeitpunkt der Fertigstellung mit der DCF-Methode unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Erstellungskosten sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung (Zeitachse);
- Einschätzung einer dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der 1291 AST – NIS sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2022 bis 30. Juni 2023 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 2 Entwicklungsliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 2 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 beträgt 68'860'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der 1291 AST – NIS in der Übersicht:

1291 AST - NIS	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Entwicklungsliegenschaften	2	68 860	100.0%
Total Liegenschaften	2	68 860	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2022 bis 30. Juni 2023 wurden zwei Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Bahnhofstrasse 28	8307 Effretikon	27 870	40.5%
Untere Bahnhofstrasse 1-11	9500 Wil SG	40 990	59.5%
Total Liegenschaften		68 860	100.0%

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der 1291 AST – NIS unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich den 17. August 2023



Gino Fiorentin
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI;
Partner



Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. Juni 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 30-33, 46-49, 53-62 des Geschäftsberichtes) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmun-gen 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 zuständige 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 und statutarischen und reglemen-tarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 25. August 2023

BDO AG

Helene Lüscher
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

ppa. Julian Flessati
Zugelassener Revisionsexperte



Wil, Untere Bahnhofstrasse 1-11

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