



Kurzbericht 2022/2023
per 30. Juni 2023

Inhalt

Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung	3
Anlagegruppe Immobilien Schweiz	5
Portfoliokennzahlen	6
Auszug aus dem Portfolio	8
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	11
Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	13
Portfoliokennzahlen	14
Objekte im Portfolio	16
Vermögensrechnung	17
Erfolgsrechnung	19
Informationen zur Anlagestiftung	21

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 angebunden 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

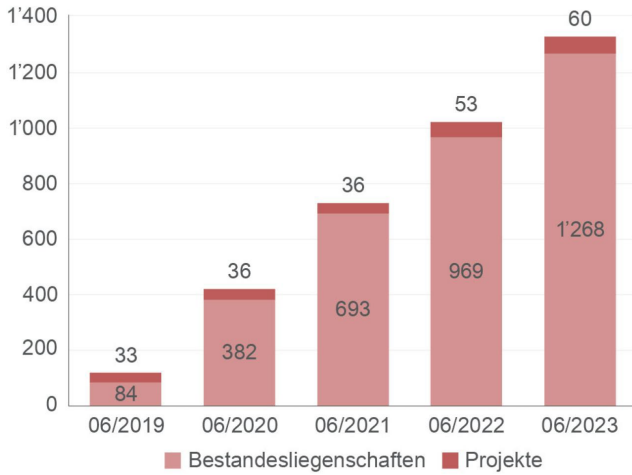
Anlagegruppe
Immobilien Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2023

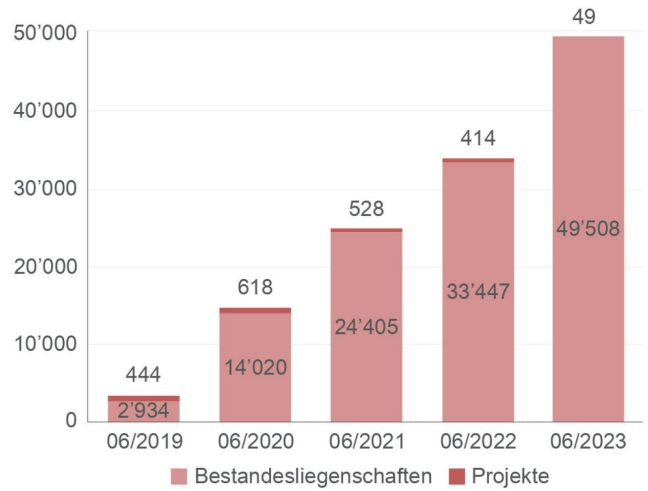
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



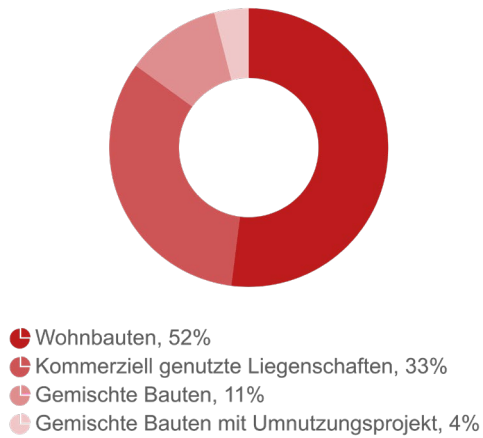
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



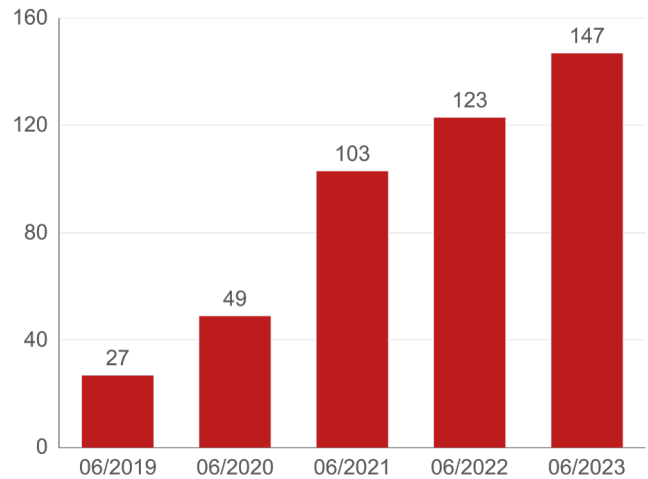
Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

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

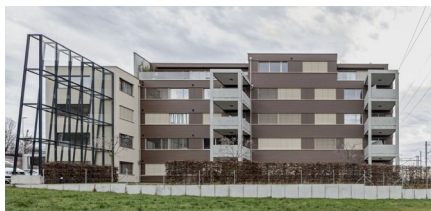
	Marktwert 30.06.2023	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	400.7	30.2%
Bern	193.0	14.5%
Zürich	330.3	24.9%
Südschweiz	32.7	2.5%
Genfersee	184.9	13.9%
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	132.0	9.9%
Innerschweiz	55.2	4.2%
Total	1'328.8	100%

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%

Auszug aus dem Portfolio

per 30. Juni 2023



Altendorf

Zürcherstrasse 84, 84a



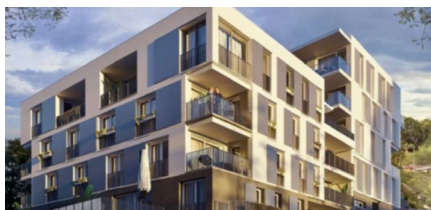
Basel

Vogesenstrasse 80



Bern

Marktgasse 40, 44



Bussigny

Chemin du Parc 3



Chavannes

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



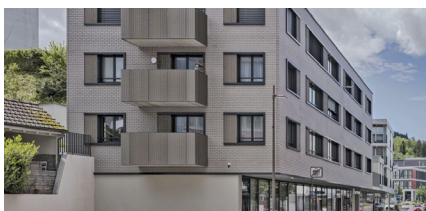
Genève

Place Cornavin 14-20



Kemptthal

Kemptpark 40, 42



Rotkreuz

Luzernerstrasse 3



Sion

Route de Vissigen 112, 114, 116



St. Gallen

Schönbüelpark 12, 14, 16



Winterthur

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



Zürich

Beckenhofstrasse 6

Vermögensrechnung

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Umlaufvermögen	20'163'867	49'081'122
Flüssige Mittel	2'431'930	4'951'023
Kurzfristige Forderungen	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	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)	-284'450'000	-54'400'000
./. Rückstellungen	-3'981'339	-1'012'516
./. Latente Steuern	-25'056'000	-30'919'000
Nettovermögen	1'039'610'415	964'618'415

	30.06.2023	30.06.2022
	Stück	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
	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	-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	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

Anlagegruppe

Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2023

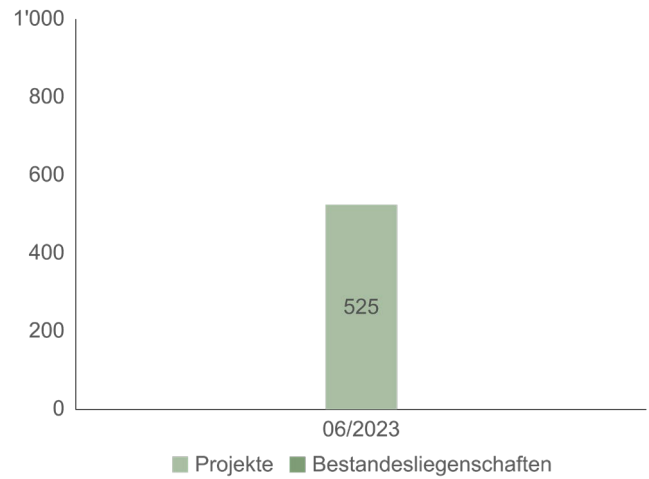
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



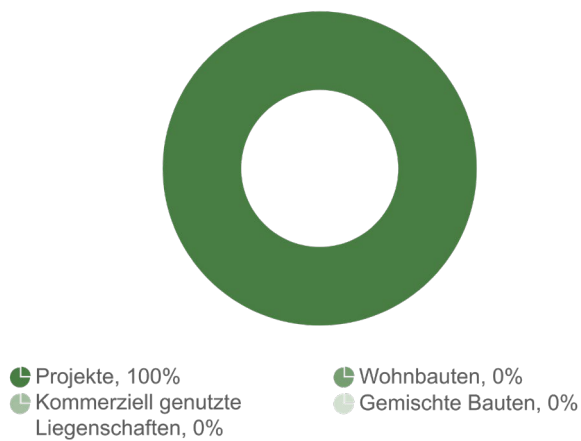
Soll-Mietertrag aus Zwischennutzung p.a.

in TCHF



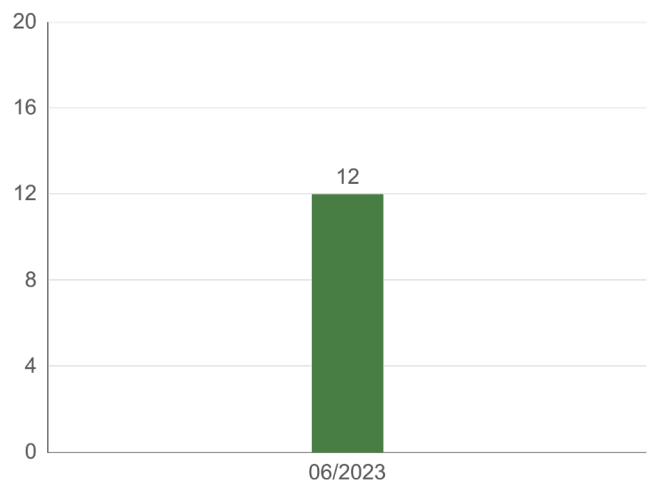
Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

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

	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	-3'809'818
./. Passive Rechnungsabgrenzung	-102'229
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-5'000'000
./. Rückstellungen	-3'889'403
./. Latente Steuern	-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

	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	-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.

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 Hauseigentümergeverbands Zürich, eidg. dipl. Immobilienreuhänder
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, Zürich
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

Herausgeber

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

Der Geschäftsbericht ist unter
www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center
verfügbar.

Disclaimer

Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichtes 2022/2023 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Die rechtlich verbindliche Version ist die deutsche Version des Geschäftsberichtes 2022/2023 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung.

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Bild Titelseite: Effretikon, Bahnhofstrasse 28

1291

Die Schweizer Anlagestiftung

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

c/o Nova Property Fund Management AG

Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich

T +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

www.1291ast.ch

Valoren-Nr. 42726072

ISIN CH0427260721