

Zürich, 26. August 2024

### **1291 Die Schweizer Anlagestiftung zeigt sich zuverlässig robust in herausforderndem Marktumfeld – Erfolgreiches Geschäftsjahr 2023/2024**

**1291 Die Schweizer Anlagestiftung («1291») entwickelt sich in einem anhaltend herausfordernden Marktumfeld weiter positiv und konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 ihre beiden Anlagegruppen nachhaltig ausbauen sowie diverse Mieterfolge verzeichnen.**

- Anlagestiftung zeigt sich in herausforderndem Marktumfeld widerstandsfähig
- Ausbau der verwalteten Immobilien Assets um 4% auf CHF 1.45 Milliarden
- **Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»** mit Wohnquote von 60% per 30. Juni 2024; Steigerung des Mietertrags gegenüber Vorjahr um 7% auf CHF 49.1 Mio.; per Bilanzstichtag umfasst das Portfolio 91 Bestandesliegenschaften mit Soll-Mietzinsen von CHF 52.5 Mio. sowie das Ersatzneubauprojekt «Wächter-Areal» im Zürich-Seefeld
- Stabile Cashflow-Rendite gegenüber Vorjahr
- Ausgebaute Ertragslage als Basis für eine kontinuierliche Ausschüttung von CHF 2.90 pro Anteil
- Entsprechender Antrag zur Ausschüttung von CHF 2.90 pro Anteil für Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» an die Anlegerversammlung vom 18. September 2024
- **Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»** (lanciert Juli 2022) mit planmässigen Investitionen und Baufortschritt im Geschäftsjahr 2023/2024; zwei Neubauprojekte mit Marktwert von CHF 96.3 Mio. per 30. Juni 2024 und erwartetem Anlagewert von rund CHF 185 Mio. nach Fertigstellung; erfolgreiche und frühzeitige Mietvertragsunterzeichnungen erzielt

#### **Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»**

##### Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» eine Wohnliegenschaft in Aigle/VD erworben und das Projekt «Ehden Parc» in Bussigny/VD fertiggestellt und vollvermietet in die Bestandesliegenschaften umgliedert. Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich per 30. Juni 2024 auf CHF 1'354.1 Mio. (30.06.2023: CHF 1'328.8 Mio.). Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe umfasst 92 Liegenschaften, die sich gut diversifiziert auf die Regionen Nordwestschweiz (29.4%), Zürich (24.5%), Genfersee (15.9%), Bern (13.7%), Ostschweiz (9.8%), Innerschweiz (4.1%) und Südschweiz (2.6%) verteilen.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandesliegenschaften (exkl. Projekte) konnten durch die zwei oben erwähnten Liegenschaften sowie Mietzinsanpassungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzerhöhungen gegenüber dem Vorjahr um 6% auf CHF 52.5 Mio. gesteigert werden (2022/2023: CHF 49.5 Mio.). Die Wohnquote des Portfolios liegt per 30. Juni 2024 wiederum bei den angestrebten 60%. Die Leerstandsquote konnte um 1.6 Prozentpunkte auf 3.3% verringert werden.

##### Ergebnis

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um 7% auf CHF 49.1 Mio. (2022/2023: CHF 45.8 Mio.). Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2023/2024 belief sich auf CHF 24.7 Mio. (2022/2023: CHF 29.2 Mio.). Der Rückgang ist unter anderem auf höhere Hypothekarzinsaufwendungen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus (CHF +3.6 Mio.) sowie höhere Unterhaltskosten der Immobilien (CHF +1.8 Mio.) zurückzuführen. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer ergab, aufgrund von leichten Erhöhungen der Diskontierungssätze bei einzelnen Liegenschaften, einen nicht realisierten Kapitalverlust der Liegenschaften von CHF 8.0 Mio. (2022/2023: Kapitalverlust von CHF 19.5 Mio.). Bezogen auf den Gesamtwert des Portfolios entspricht die Neubewertung des Immobilienportfolios einer moderaten Abwertung von 0.6%. Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres verbesserte sich insgesamt auf CHF 20.6 Mio. (2022/2023: CHF 16.5 Mio.).

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Nettovermögen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» um 1% auf CHF 1'052.8 Mio. (30.06.2023: CHF 1'039.6 Mio.). Der Inventarwert je Anspruch beläuft sich vor Ausschüttung auf CHF 117.86 (30.06.2023: CHF 118.45). Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung vom 18. September 2024 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 2.90 pro Anteil. Die Anleger haben dabei die Wahl zwischen einer Ausschüttung in bar oder einer Reinvestition durch Zuteilung neuer Anteile. Die Ausschüttungsquote liegt bei 104.75%, mit einer Ausschüttungsrendite von 2.46%. Als Ex-Datum der Ausschüttung ist der 24. September 2024 vorgesehen, mit Zahlbarkeitsdatum per 26. September 2024.

## **Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»**

Im Juli 2022 hat die 1291 ihre Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» lanciert, welche auf Investitionen in nachhaltige Bauprojekte mit erstklassiger Standort- und Objektqualität fokussiert. Aktuell beinhaltet diese Anlagegruppe zwei äusserst attraktive und nachhaltige Neubauprojekte in Wil/SG und Effretikon/ZH. Beide liegen zentral, unmittelbar bei den Bahnhöfen und werden nach Minergie-Standard erstellt und SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert. Die Wärmeerzeugung setzt auf erneuerbare Energien und wird durch Erdsonden-Wärmepumpen sichergestellt. Zudem kommen für die Stromproduktion Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. in der Fassade zum Einsatz.

Die beiden Neubauprojekte weisen nach Fertigstellung einen erwarteten Anlagewert von rund CHF 185 Mio. auf. Das Projekt in Wil befindet sich in der Realisierungsphase und verläuft planmässig. Die Projektfertigstellung ist auf Ende März 2026 vorgesehen. Im Hauptbau sind bereits 32 Wohnungen an das Seniorenzentrum Thurvita vermietet und im Kopfbau konnten sowohl die Gastro- als auch die Büroflächen mit frühzeitig abgeschlossenen Mietverträgen gesichert werden. Für die übrigen Wohnungen beginnt die Vermarktung im Frühjahr 2025. Beim Projekt in Effretikon konnte ebenfalls frühzeitig bereits ein Mietvertrag mit einem Nahversorger (rund 4% der zukünftig verfügbaren Flächen) abgeschlossen werden. Die Baubewilligung für dieses Projekt wird auf Ende 2024 erwartet. Danach ist mit Baubeginn für Anfang 2025 und Fertigstellung des Projekts bis Mitte 2028 zu rechnen.

Die zwei Neubauprojekte wurden per 30. Juni 2024 mit CHF 96.3 Mio. bewertet. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres in dieser Anlagegruppe belief sich auf CHF -0.2 Mio., der Gesamterfolg auf CHF -0.4 Mio. Das Nettovermögen per 30. Juni 2024 lag bei CHF 58.2 Mio., was einem Inventarwert je Anspruch von CHF 104.41 (30.06.2023: CHF 105.07) entspricht. Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung den Nettoertrag zu thesaurieren und vom Kapitalwert der Anlagegruppe in Abzug zu bringen.

## **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ist ein integrierter Teil des Geschäftsmodells der 1291 und der langfristig orientierten Anlagestrategie. Im Berichtsjahr 2023/2024 hat die 1291 eine Nachhaltigkeitsstrategie definiert, die eine systematische Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, Optimierung der Energieeffizienz und Ausbau von erneuerbaren Energien vorsieht. Für Projektentwicklungen wird eine SNBS-Zertifizierung angestrebt, während Bestandesliegenschaften mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) evaluiert und bewertet werden. Zur Einschätzung der ESG- bzw. Nachhaltigkeitsperformance nimmt die 1291 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Nach der erstmaligen GRESB-Teilnahme im Jahr 2023, strebt die 1291 mittelfristig eine überdurchschnittliche ESG-Benchmark-Performance an. Die Ergebnisse von GRESB 2024 werden im Laufe von Q4/2024 veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht 2023/2024 inklusive Nachhaltigkeitsbericht sowie ein Kurzbericht sind auf der Website der Anlagestiftung aufgeschaltet unter: [www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center](http://www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center)

## **Anlegerversammlung vom 18. September 2024**

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2023/2024, die Ausschüttung von CHF 2.90 pro ausstehenden Anteil per 30. Juni 2024 für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» und die Thesaurierung bzw. Verrechnung des Nettoertrags für die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz», sowie die Wiederwahl der BDO AG, Zürich, als Revisionsstelle.



Die Schweizer Anlagestiftung

### **Kontaktperson**

Dieter Marmet

Geschäftsführer

**1291** Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

T: +41 44 218 1291

[info@1291ast.ch](mailto:info@1291ast.ch)

[www.1291ast.ch](http://www.1291ast.ch)

### **1291 Die Schweizer Anlagestiftung**

[www.1291ast.ch](http://www.1291ast.ch)

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

### **Disclaimer**

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

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.