



Geschäftsbericht 2023/2024

per 30. Juni 2024

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: Aigle, Chemin des Lieugex 51A

Inhalt

Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung	4
Informationen zur Anlagestiftung	6
Nachhaltigkeitsbericht	8
Anlagegruppe Immobilien Schweiz	17
Portfoliokennzahlen	18
Objekte im Portfolio	20
Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	30
Objekt-Inventar	32
Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	41
Portfoliokennzahlen	42
Objekte im Portfolio	44
Vermögensrechnung	45
Erfolgsrechnung	47
Objekt-Inventar	49
Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung	51
Bilanz und Erfolgsrechnung	52
Anhang	53
Berichte der Schätzungsexperten	62
Bericht der Revisionsstelle	68

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

Mit der Erhöhung des SNB-Leitzinses von -0.25% auf +0.5% im September 2022 ging eine langjährige Tiefzinsphase zu Ende. Aufgrund der über dem Zielband liegenden Inflationszahlen setzte die Schweizerische Nationalbank die Zinserhöhungen in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter fort. Im Juni 2023 erreichte der Leitzins mit dem Anstieg auf 1.75% einen vorläufigen Zenit. Dank der ab Mitte Jahr wieder im Zielband liegenden Teuerungskennzahlen erübrigten sich in der Folge weitere Zinserhöhungen. Der Rückgang der Schweizer Konsumentenpreise veranlasste die SNB gar dazu, ihre Geldpolitik ab März 2024 wieder zu lockern, was bis dato eine schrittweise Senkung des Leitzinses auf 1.25% nach sich zog.

Die Auswirkungen der oben geschilderten Teuerungsentwicklung und Zinserhöhungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr spürbar. Die höheren Bau- und Finanzierungskosten sowie die Erhöhung der Diskontsätze bei den Immobilienbewertungen haben das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023/2024 beeinflusst.

Gleichzeitig wuchs die Nachfrage nach Wohnraum ungebremst. Die Nettozuwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung erreichte 2023 mit gut 100'000 Personen den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre. Neu wurden zudem die rund 50'000 ukrainischen Flüchtlinge zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt, was zum hohen Bevölkerungswachstum von 1.6 Prozent beitrug. Auf der anderen Seite dürfte der Wohnungsbestand um weniger als 1 Prozent gewachsen sein. Entsprechend haben sich Marktliquidität und Wohnungsleerstände weiter reduziert, speziell im Mietwohnungsmarkt. In der Folge stiegen die Mieten auf dem Markt. Auch die wegen des Anstiegs des hypothekarischen Referenzzinssatzes höheren Mieten im Bestand stützten die Preise von Renditeliegenschaften im Wohnbereich.

Die Kombination von erhöhten Finanzierungskosten und gleichzeitig nur unwesentlich tieferem Preisniveau führte zu einer deutlichen Abnahme des Transaktionsvolumens auf dem Markt für Renditeimmobilien. So blieben mangels geeigneter Opportunitäten auch die Transaktionen in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz im vergangenen Geschäftsjahr auf gerin-

gerem Niveau. Namentlich konnte eine im Jahr 2023 fertiggestellte Liegenschaft mit 48 Wohnungen in Aigle VD erworben werden, die vollvermietet ist.

Umso erfreulicher präsentieren sich die Vermietungserfolge in den vergangenen zwölf Monaten. Insbesondere konnte das Projekt «Ehden Parc» in Bussigny, welches 2022 für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz erworben wurde, fertig gestellt und per Ende März 2024 in Vollvermietung an die neuen Mieter übergeben werden. Durch die Fertigstellung der Liegenschaft in Bussigny, den Zukauf der erwähnten Wohnliegenschaft in Aigle sowie aufgrund weiterer erzielter Vermietungserfolge stieg die Wohnquote in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz um 4.6 Prozentpunkte auf 59.6%. Der Leerstand konnte um rund einen Drittel auf 3.3% reduziert werden.

Erhöhung der Wohnquote auf 60%

der Soll-Mietzinseinnahmen

Weiter wurde im Juli 2023 mit den Rückbauarbeiten auf dem Wächter-Areal begonnen. Auf diesem Areal soll nach den neuesten Nachhaltigkeitsstandards eine Wohnliegenschaft mit 43 Wohneinheiten errichtet werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Liegenschaft bis Ende 2026 fertig gestellt wird.

In der Anlagegruppe Immobilien Schweiz konnte der Soll-Mietertrag der Bestandesliegenschaften auf CHF 52.5 Mio. (Vorjahr CHF 49.5 Mio.) gesteigert werden. Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich auf 21.86% gegenüber 21.41% im Vorjahr. Die Anlagerendite liegt bei 2.00% (Vorjahr 1.65%). Das Gesamtvermögen der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung erhöhte sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 1.5 Mia. (Vorjahr CHF 1.4 Mia.). In geographischer Hinsicht ist unsere Anlagestiftung mit Liegenschaften in 15 Kantonen gut diversifiziert.

In der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz waren ebenfalls erfreuliche Vermietungserfolge zu verzeichnen. So konnte für das Neubauprojekt «Roots» in Effretikon (ZH) bereits ein Mietvertrag mit einem Nahversorger abgeschlossen werden. Das Projekt befindet sich in der Projektierungsphase und die Baubewilligung wird Ende 2024 erwartet. Der Baubeginn ist für Anfang 2025 vorgesehen, mit dem Ziel, das Projekt bis Ende des ersten Quartals 2028 fertigzustellen.

Daneben befindet sich das Neubauprojekt «Perronimo» in Wil (SG) in der Realisierungsphase und verläuft planmässig. Die Projektfertigstellung ist auf Ende März 2026 vorgesehen. Im Hauptbau sind bereits 32 Wohnungen an das Seniorenzentrum Thurvita und im Kopfbau sowohl die Gastro- als auch die Büroflächen vermietet. Der Vermarktungsstart der Wohnungen ist für das Frühjahr 2025 geplant.

Trotz eines herausfordernden und verhaltenen Marktumfelds ist es unserer Anlagestiftung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, weiteres Kapital von bestehenden und neuen Anlegern aufzunehmen. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung flossen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Neugelder in Höhe von insgesamt CHF 10.67 Mio. zu. Zudem wurden Ende September 2023 mit dem neu geschaffenen Wahlrecht, den aufgelaufenen Ertrag der Anlagegruppe in Form neuer Ansprüche zu beziehen, 65'790.637 neue Ansprüche ausgegeben.

Wir sind uns unserer Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien in unseren Anlagegruppen «Immobilien Schweiz» und «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» bewusst und arbeiten seit 2020 kontinuierlich an der Integration der Nachhaltigkeit in die gesamte Wertschöpfungskette. Nach der Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2021 wurden im Jahr 2022 die Verbrauchsdaten erstmals erfasst und im Berichtsjahr

2023/2024 der Absenkpfad unter Berücksichtigung der Liegenschaftsbewertung und der mit der Umsetzung von Massnahmen einhergehenden Investitionskosten definiert. Die bisherigen Aktivitäten und Planungen zukünftiger Bestrebungen seitens der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung sowie die mittel- bis langfristigen Ziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie sind in der Roadmap im Nachhaltigkeitsbericht aufgezeigt.

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt herausfordernd und wir sind bestrebt, die bisher erfolgreiche Strategie der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Qualität und Nachhaltigkeit fortzuführen. So können wir die Attraktivität unserer Anlagestiftung sowohl für bestehende wie auch für neue Anlegerinnen und Anleger erhalten und diese langfristig weiter steigern.

Im Namen des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und des Portfolio Managements danken wir Ihnen für das 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 Hauseigentümergeverbands Zürich, eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Mitglied	Sandra Wolfensberger, Portfolio Managerin, GAM Investment Management (Schweiz) AG
Mitglied	Rudolf B. Zeller, ehemaliger Geschäftsführer der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung und der Zuger Pensionskasse

Geschäftsführung

Geschäftsführer	Dieter Marmet
------------------------	---------------

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	Wüest Partner AG, Zürich (seit 01.10.2023) Zürcher Kantonalbank, Zürich (bis 30.09.2023) 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 Futuro Immobilien AG, Basel Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich (bis 30.09.2023) IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Mondeva GmbH, Bubikon Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen v.Fischer Immobilien AG, Bern (bis 31.12.2023) 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 «Immobilien Schweiz» (nachfolgend IS) und «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» (nachfolgend NIS) bewusst und arbeitet seit 2020 kontinuierlich an der Integration der Nachhaltigkeit in die gesamte Wertschöpfungskette. Nach der Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr

2021 wurden im Jahr 2022 die Verbrauchsdaten erstmals erfasst und im Berichtsjahr 2023/2024 der Absenkpfad unter Berücksichtigung der Liegenschaftsbewertung und der mit der Umsetzung von Massnahmen einhergehenden Investitionskosten definiert. Die bisherigen Aktivitäten und Planungen zukünftiger Bestrebungen seitens der 1291AST sowie die mittel- bis langfristigen Ziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie sind in der nachfolgenden Roadmap ersichtlich.

Meilensteine – Nachhaltigkeit bei der Nova Property Fund Management AG

1) Initiierung 2020 - 2021

- Lancierung Nachhaltigkeitsbeirat mit Intep
- Nachhaltigkeitsansatz nach UN SDGs (Sustainable Development Goals)
- Lancierung Nachhaltigkeitsberichte

2) Aufbau 2022 - 2023

- Unterzeichnung der UN PRI, Principles for Responsible Investments
- Erfassung Umweltkennzahlen
- Definition CO₂-Absenkpfad
- Teilnahme am ESG Benchmark GRESB

- Etablierung der ESG Governance mit Sustainability Task Force

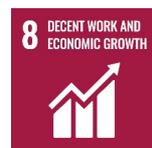
3) Weiterentwicklung 2024 und Folgejahre

- ESG-Integration über gesamte Wertschöpfungskette
- Ausbau von Energiecontrolling und Betriebsoptimierung
- Etablierung von ESG Risk Management
- Umsetzung regulatorische Anforderungen
- Ausbau der Digitalisierung und Daten-Management
- ESG-Inhalte in Produktangebot und Business Development
- Erreichung von Netto-Null bis 2050

Nachhaltigkeitsansatz 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

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. Im Berichtsjahr 2023/2024 wurden folgende Massnahmen ergriffen, um diese sechs Ziele langfristig zu verfolgen und deren Umsetzung voranzutreiben:



Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum: Sicherstellung einer langfristigen und nachhaltigen Rendite für Anleger, in dem ein ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz und profitables Wachstum in einem verantwortungsvollen Geschäftsmodell verfolgt wird.



Widerstandsfähige Infrastruktur und Innovationen: Nutzung neuer Technologien, digitale Kommunikationswege, moderne Mobilitätskonzepte sowie innovative Umsetzungsmassnahmen zur Digitalisierung des Daten- und Portfoliomanagements.



Nachhaltige Städte und Gemeinden: Zukunftsfähige Sanierungs- und Neubauprojekte zur Förderung einer nachhaltigen Stadtplanung, die qualitativ hochwertige Lebensräume und attraktive Standorte mit optimalen Verkehrsanbindungen schaffen.



Verantwortungsvoller Konsum und Produktion: Effiziente Nutzung von umweltschonenden Ressourcen, Abfallvermeidung und Recycling sowie nachhaltige Beschaffung von

Produkten und Dienstleistungen bei Förderung der Lebenszyklusbetrachtung.



Massnahmen zum Klimaschutz: Umsetzung von Klimaschutzmassnahmen durch ein energetisches Betriebsoptimierungsprogramm, sukzessiver Ersatz von fossilen Energieträgern, Reduktion der grauen Energie in Bauprojekten und Ausbau erneuerbarer Energien.



Partnerschaften zur Erreichung der Ziele: Partnerschaftliches Stakeholder Engagement und enge Kooperation mit allen Geschäftspartnern, Mietern, Investoren und Mitarbeitenden, um gemeinsame Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Nachhaltigkeit bei der Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»

Bei der Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» wird der Fokus auf nachhaltige Bauprojekte mit erstklassiger Standort- und Objektqualität gelegt. Mit der Lancierung im Jahr 2022 konnte ein nachhaltiges und sehr at-

traktives Startportfolio mit zwei Neubau- und Entwicklungsprojekten und einem erwarteten Anlagewert nach Fertigstellung von rund CHF 185 Mio. gesichert werden. Die Eckpfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie der innovativen Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» sind folgende:

Zielsetzung

Klimaneutralität
GRESB-Benchmarking
Gebäudezertifizierungen
Gebäudeoptimierungen
Energie- und Ressourceneffizienz, erneuerbare Energien sowie Verbesserungen bei Abfall- und Wassereffizienz

Abdeckung

Gesamtes Immobilienportfolio NIS
Gesamtes Immobilienportfolio NIS
Pro Liegenschaft / pro Areal
Pro Bestandesliegenschaft
Gesamtes Immobilienportfolio NIS

Im Berichtsjahr 2023/2024 wurde die Zertifizierungsstrategie für die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» definiert, welche grundsätzlich eine Zertifizierung

mit dem SNBS-Standard oder SNBS-Areal bei Projektentwicklungen vorsieht.

Nachhaltigkeit bei der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

Ökonomische Verantwortung

Per 30.06.2024 umfasst das Portfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» der 1291AST 92 Liegenschaften¹ mit einem Marktwert von rund CHF 1.35 Mia. Seit der Gründung im Jahr 2018 bis zum Berichtsjahr 2023/2024 ist die Anlagegruppe 1291AST «Immobilien Schweiz» jährlich um durchschnittlich 63.2% gewachsen. Mit dem Wachstum einher gingen auch die Bestrebungen hinsichtlich der Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die gesamte Portfoliostrategie. Mit der erstmaligen Einführung des GRESB-Ratings und der Bestandszertifizierung SSREI im Geschäftsjahr 2022/2023 erhielt die 1291AST ein holistisches Bild ihres Bestandsportfolios, um zielgerichtet Massnahmen im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie umsetzen zu können. Die GRESB-Ergebnisse für 2024 werden Anfangs Oktober 2024 erwartet, wobei die 1291AST drei «Green Stars» anstrebt.

Resilienz und nachhaltige Rendite

Um die Qualität des Portfolios langfristig sicherzustellen und das Risiko von Stranded Assets² zu minimieren hat 1291AST im Berichtsjahr 2023/2024 eine Zertifizierungsstrategie definiert. Dabei unterscheidet 1291AST zwischen dem Bestandsportfolio und Projektentwicklungen in Form von Sanierungen, Umbauten, Verdichtungen sowie Neubauten. So sieht die Zertifizierungsstrategie der 1291AST vor, bei Projektentwicklungen die etablierten Gebäudestandards wie SNBS und bei Bestandsliegenschaften den SSREI anzuwenden. Im Berichtsjahr 2023/2024 wurden zudem sechs weitere GEAK-Plus-Berichte in Auftrag gegeben.

Ökologische Verantwortung

1291AST unterstützt das Netto-Null-Ziel des Bundesrates 2050 und hat vor diesem Hintergrund im Berichtsjahr 2023/2024 die nachfolgenden Massnahmen hinsichtlich der Umweltkennzahlen, des Absenkpfeils und der erneuerbaren Energiequellen umgesetzt.

Umweltkennzahlen

In nachfolgender Tabelle wird der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen sowie der Wasserverbrauch für die Jahre 2022/2023, 2021/2022 und 2020/2021 ausgewiesen. Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen weisen jeweils eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023/2024 auf. Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Heizung, Lüftung, 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.

Im Berichtsjahr 2023/2024 beträgt der Anteil der effektiven Messwerte der Verbrauchsdaten rund 67% und konnte gegenüber den Vorjahren weiter gesteigert werden. Nach einer Übergangsphase im Geschäftsjahr 2022/2023 mit der Publikation sowohl nach SIA als auch nach REIDA werden ab dem Berichtsjahr 2023/2024 die Intensitäten und die zu Grunde liegenden Energiebezugsflächen nach der REIDA-Methodik³ ausgewiesen.

¹ Per 30.06.2024 befanden sich in der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» 91 Bestandesliegenschaften und 1 Projektentwicklung.

² Definition Stranded Assets: Vermögenswerte, die dauerhaft von Wertverlusten gekennzeichnet sind und keine Nachfrage mehr erhalten.

³ Publikation der Umweltkennzahlen basierend auf den Methodischen Grundlagen zur Bilanzierung und Bildung des CO₂-Benchmarks von REIDA (Version 16.08.2023 https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf)

	Einheit	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Liegenschaften	Anzahl	89	76	52
Gesamte Bezugsfläche der fertigen Bauten	m ²	297 254	197 728	147 030
EBF (Energiebezugsfläche)	m ²	273 820	192 773	144 698
Abdeckungsgrad	%	92%	97%	98%
Gesamtenergieverbrauch (Wärme + Strom)	kWh	33 844 794	19 115 131	14 082 662
Gemessen	kWh	22 569 864 (66.7%)	12 311 941 (64.2%)	6 578 771 (46.7%)
Berechnet	kWh	11 274 929 (33.3%)	6 857 609 (35.8%)	7 503 890 (53.3%)
Anteil erneuerbar	kWh	8 122 751	5 543 388	3 943 145
Anteil nicht erneuerbar	kWh	25 722 044	13 571 743	10 139 517
Wärmeverbrauch Gesamt	kWh	20 644 941	13 575 982	10 161 247
Heizöl	kWh	5 018 574	3 414 938	2 646 736
Gas	kWh	8 132 117	6 414 159	4 481 438
Fernwärme	kWh	5 489 336	2 729 510	2 691 136
Anteil erneuerbar	kWh	2 085 948	1 037 214	1 022 632
Anteil nicht erneuerbar	kWh	3 403 388	1 692 296	1 668 504
Wärmepumpe	kWh	649 979	1 017 375	341 938
Holzschnitzel	kWh	1 354 934		
Allgemeinstrom	kWh	4 529 381	1 100 377	773 501
Mieterstrom	kWh	8 670 473	4 438 772	3 147 914
Anteil erneuerbar Strom	kWh	6 036 803	4 506 174	2 920 514
Wärmeintensität	kWh/m ²	75.4	70.4	70.2
Stromintensität	kWh/m ²	48.2	28.7	27.1
Energieintensität	kWh/m ²	123.6	99.16	97.32
CO ₂ Emissionen Scope 1	kgCO ₂	2 962 709	1 656 493	1 713 072
CO ₂ Emissionen Scope 2	kgCO ₂	572 175	642 581	22 315
CO ₂ Emissionen Scope 3	kgCO ₂	163 431	86 077	61 901
CO₂ Emissionen Scope 1+2+3	kgCO₂	3 698 315	2 385 152	1 797 288
Intensität CO ₂ Scope 1	kgCO ₂ /m ²	10.82	8.59	11.84
Intensität CO ₂ Scope 2	kgCO ₂ /m ²	2.09	3.33	0.15
Intensität CO ₂ Scope 3	kgCO ₂ /m ²	0.60	0.45	0.43
Intensität CO₂ Scope 1+2+3	kgCO₂/m²	13.51	12.37	12.42
Wasser				
Wasserintensität	l/m ²	619.8	820.0	950.4
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.620	0.820	0.950

Der Abdeckungsgrad⁴ und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 30.06.2023, 30.06.2022 beziehungsweise 30.06.2021. Für das Jahr 2022/2023 wurden von insgesamt 91 Liegenschaften 2 Liegenschaften aufgrund der Projektierung ausgeschlossen. 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 ausgeschlossen. Die CO₂-Intensität ist im Jahr 2022/2023 mit 13.5 kg CO₂/m² moderat höher als im Vorjahr (12.4 kg CO₂/m²) was mit dem Kauf von drei Geschäftsliegenschaften zusammenhängt, die für einen überproportionalen Anstieg des gesamten Wärmeverbrauchs verantwortlich sind.

Die Werte der Energie- und CO₂-Intensität beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF)⁵ der Liegenschaften. Die Datenerhebung für die Wärmeträger im Jahr 2022/2023 basiert zu einem Anteil von insgesamt rund 67% 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 33% aus. Die Umweltkennzahlen im Jahr 2022/2023 zum Strom konnten zu 79% aus Rohdaten oder Hochrechnungen ermittelt werden. Es fand eine Klimabereinigung nach Heizgradtagen statt.

Absenkpfad

Bis 2035 strebt 1291AST die Reduzierung der Gesamtenergiebilanz und der CO₂-Emissionen ihrer Liegenschaften an

und orientiert sich dabei an den Zielen nach CRREM⁶ (1.5°C). Die Energieeffizienz soll kontinuierlich gesteigert werden. Der relative Energieverbrauch soll bis 2035 sukzessive gesenkt werden. Vor diesem Hintergrund wurden im Berichtsjahr 2023/2024 die nachfolgenden Massnahmen angestossen:

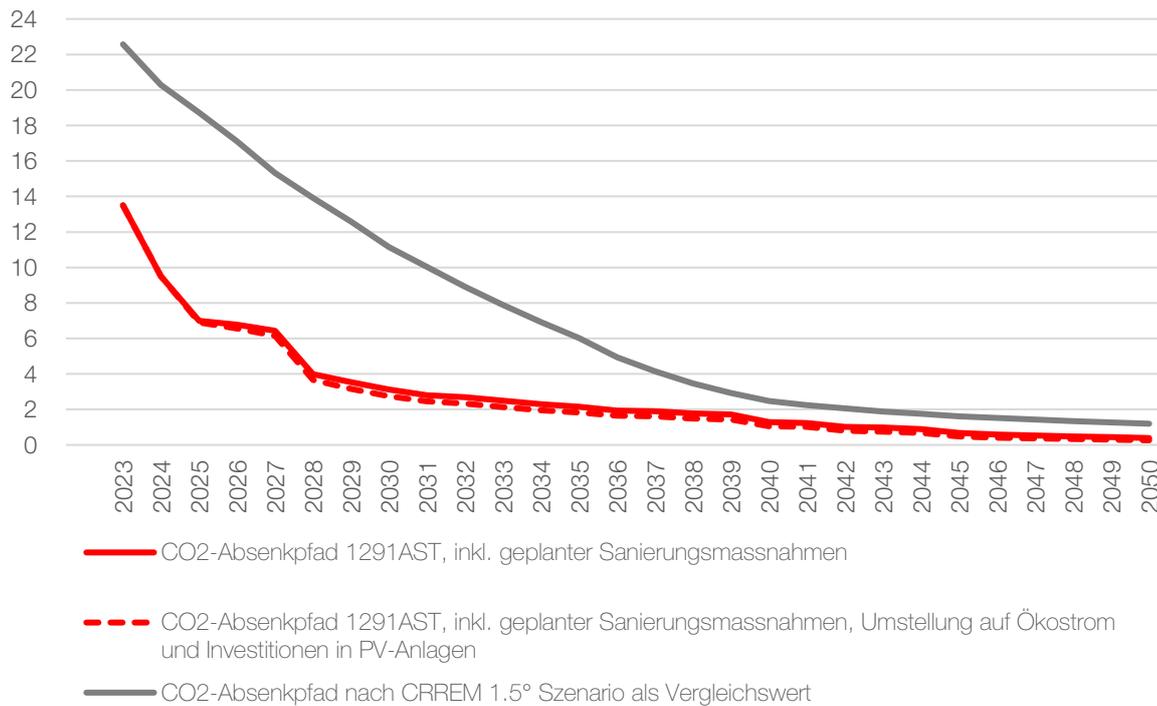
- Erste Betriebsoptimierungen wurden bis Ende des ersten Quartals 2024 vorgenommen. Ab dem dritten Quartal 2024 erfolgt die nächste Etappe der Betriebsoptimierungen. Im kommenden Geschäftsjahr werden erste Aussagen über die eingesparte Energie möglich sein.
- Beim Fachbereich Transactions wurde der Anlageprozess angepasst, sodass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO₂-Intensität auf das bestehende Portfolio künftig berechnet respektive simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann.
- Beim Fachbereich Portfolio Management wurden die bestehenden Prozesse dahingehend aktualisiert, dass die Umsetzung des definierten Absenkpfeils und die damit einhergehenden Investitionskosten in der Liegenschaftsbewertung berücksichtigt werden.
- Der Fachbereich Asset Management hat in die bestehenden Prozesse Empfehlungen aus den Betriebsoptimierungen bei Bestandesliegenschaften sowie mögliche Wechsel auf erneuerbare Energien (z.B. Bezug von Ökostrom) in die Objektstrategien integriert.
- Beim Fachbereich Development & Construction werden künftig bei Projektentwicklungen in der frühen Planungsphase wesentliche Nachhaltigkeitsvorgaben definiert, welche im Einklang mit der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsstrategie der 1291AST stehen.

⁴ Die Berechnung des Abdeckungsgrads erfolgt nach den Empfehlungen der Swiss Asset Management Association (AMAS), publiziert am 31.05.2022 sowie 11.09.2023 und stützt sich zudem auf den Methodischen Grundlagen zur Bilanzierung und Bildung des CO₂-Benchmarks von REIDA (Version 16.08.2023 https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf)

⁵ Herleitung der Energiebezugsfläche (EBF) erfolgt gemäss der Methodik von REIDA (Version 16.08.2023). Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Umweltkennzahlen der vorangegangenen Perioden ebenfalls nach der Methodik von REIDA ausgewiesen.

⁶ Carbon Risk Real Estate Monitor

Absenkpfade CO₂-Emissionen in kgCO₂e/m² EBF

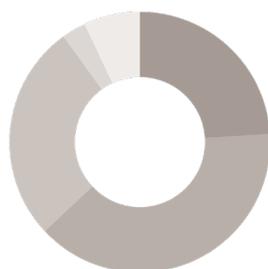


Erneuerbare Energiequellen

1291AST strebt neben der Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion an, den Anteil erneuerbarer Energien im Portfolio mittel- und langfristig weiter zu erhöhen. Geeignete Massnahmen sind hierfür z.B. die Decarbonisierung des Stroms durch Umstellung auf Ökostromtarife, die Nutzung

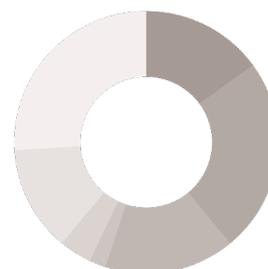
von Fernwärme, die seitens der Kantone zunehmend klimaneutral betrieben werden sowie die vermehrte Nutzung von Wärmepumpen, Biogas und Photovoltaik-Anlagen. 1291AST profitiert von einer zukunftsorientierten Planung und der Nutzung von erneuerbaren Energien, um langfristig das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Wärmeverbrauch 2022/2023



- Heizöl, 24%
- Gas, 39%
- Fernwärme, 27%
- Wärmepumpe, 3%
- Holzschnitzel, 7%

Energieträgermix 2022/2023



- Heizöl kWh, 15%
- Gas kWh, 24%
- Fernwärme kWh, 16%
- Wärmepumpe kWh, 2%
- Holzschnitzel kWh, 4%
- Allgemestrom kWh, 13%
- Mieterstrom kWh, 26%

Soziale Verantwortung

Für die 1291AST hat die Mieterzufriedenheit einen hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 erstmals eine grossflächige Mieterumfrage mit Fokus auf die Wohnnutzung durchgeführt, welche im Berichtsjahr 2023/2024 auf die Gewerbemieter ausgeweitet wurde. Die portfolioübergreifende Mieterumfrage soll künftig alle drei Jahre wiederholt werden.

Im Berichtsjahr 2023/2024 nahm das Asset Management die im Rahmen der letzten Mieterumfrage eingegangenen Rückmeldungen seitens der Mieter auf und leitete entsprechende Massnahmen bei Bedarf ein.

Die Mieter wurden zur Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis, dem Mietobjekt, der Bewirtschaftung und der Hauswartung befragt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Mieter mit dem Mietverhältnis und dem Mietobjekt mehrheitlich sehr zufrieden sind. Insbesondere werden Freundlichkeit, Engagement und Kompetenz der Bewirtschaftungen hoch bewertet.

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.

Unternehmerische Verantwortung

Im Berichtsjahr 2023/2024 wurde der Quartalsreport von 1291AST, welcher die erreichten und anstehenden Meilensteine aller Fachbereiche im Vierteljahresrhythmus erfasst, um nachhaltigkeitsbezogene Themen erweitert. Ab dem 1. Quartal 2024 wurde zudem quartalsweise der Datenerfassungsstand geprüft und erfasst, um die Datenabdeckung stetig zu erhöhen und den Prozess zu optimieren.

1291AST ist seit 2022 Unterzeichnerin von UN PRI (Principles for Responsible Investment) und nahm im Geschäftsjahr

2022/2023 erstmals an der Initiative teil. Die Berichterstattung der UN PRI attestiert der 1291AST ein überdurchschnittliches Rating insbesondere im Bereich Governance and Strategy (UN PRI Score 4 Stars von insgesamt 5 Stars). Nachhaltigkeitsziele sollen langfristig in die gesamte Wertschöpfungskette integriert und jährlich im Geschäftsbericht über deren Umsetzung Zeugnis abgelegt werden.

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 seit dem Jahr 2023 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, Teilbereich Performance) 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.

Um ein holistisches Bild des Gebäudebestands hinsichtlich der nachhaltigen Qualität auf Liegenschaftsebene zu erhalten, hat 1291AST im Berichtsjahr 2023/2024 die Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) fortgesetzt. Dabei 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 Bestandgebäudezertifikat von GRESB anerkannt. Damit können GRESB und SSREI⁷ als komplementäre Methoden im Bereich der Nachhaltigkeitsbewertung von Immobiliengesellschaften und zur Portfolio-Analyse angesehen werden und ermöglichen effiziente Prozesse und Synergien bei der Beurteilung.

⁷ ASIP Schweizerischer Pensionskassenverband: ESG-Wegleitung für Schweizer Pensionskassen, Seite 31-32, Juli 2022

Im Berichtsjahr 2023/2024 hat 1291AST mit der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» zudem am Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA) 2024 teilgenommen. Der PACTA-Test analysiert Finanzportfolien auf ihre Klimaverträglichkeit und damit der Überstimmung mit dem Ziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2050. Dabei handelt

es sich um eine freiwillige und anonyme Überprüfung des Portfolios in Bezug auf die Klimaverträglichkeit. Der PACTA-Klimatest unterstützt die Finanzbranche, sich auf das verbindliche Netto-Null-Ziel auszurichten und die Umsetzung der freiwilligen Massnahmen zur Zielerreichung zu fördern.

Portfoliostories

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» Regensdorf, Holenbachstrasse 45 - 55

Die Wohnsiedlung an der Holenbachstrasse 45 – 55 in Zürich Regensdorf beherbergt mit ihren drei Wohnhäusern insgesamt 39 Wohnungen. Im Berichtsjahr 2023/2024 fand eine Betriebsoptimierung statt mit zusätzlicher Ausstattung eines intelligenten Messsystems beim Wärmeträger und in den Wohnungen. Dadurch kann bei diesem Objekt künftig anhand der gemessenen Temperatur in den Wohnungen sowie basierend auf den Wetterangaben die Heizungseinstellung auf regelmässiger Basis automatisch reguliert werden. Zudem wurde eine baurechtliche Abklärung zum Verdichtungspotenzial in Form einer Dachaufstockung vorgenommen.



Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» Zürich, Steinbrüchelstrasse 14

Das gesamte Dachgeschoss bei der Wohnliegenschaft an der Steinbrüchelstrasse 14 in Zürich Witikon wurde im Berichtsjahr nach Minergie-Standard saniert. Dabei wurde das Steildach sowie die Dachterrasse zusätzlich gedämmt sowie die Fenster inkl. Rahmenkonstruktion ersetzt.



Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»
«Roots» in Effretikon

Das Neubauprojekt befindet sich an zentraler Lage von Effretikon mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und soll Mitte 2028 fertiggestellt werden. Der zweistöckige Sockel des «Roots» bietet optimal erschlossene Retail -und Gewerbeflächen an einer attraktiven Passantenlage. Darüber hinaus bieten die oberen Stockwerke Raum für Dienstleistungsbetriebe und sehr attraktive Wohnungen mit einer ausserordentlichen Aussicht. Das Hochhaus wird nachhaltig mit einer SNBS-Zertifizierung realisiert. Auf dem Dach und an der Fassade wird mittels Photovoltaikanlagen inkl. Monitoring und Eigenverbrauchsoptimierung Strom produziert. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Erdsonden-Wärmepumpen. Die Lüftung der Wohnungen wird dezentral gesteuert.



Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» «Perronimo» in Wil

Das Neubauprojekt befindet sich an zentraler Lage in Wil mit direktem Zugang zum Bahnhof sowie guter Passantenlage und soll im Frühjahr 2026 fertiggestellt werden. Im Erd- und 1. Obergeschoss bietet das «Perronimo» attraktive und gut frequentierte Retail- und Gewerbemietflächen. Ab dem 2. Obergeschoss werden hochwertige Wohnungen mit einem breiten Wohnungsmix für unterschiedliche Generationen realisiert. Das Projekt ist als 2000-Watt-Areal in Entwicklung zertifiziert und 2023 in Realisierung rezertifiziert (eine Zertifizierung als SNBS-Areal der neuen Label-Familie ist derzeit in Prüfung). Die Energieerzeugung erfolgt mit Erdsonden und Wärmepumpe, ergänzt mit einer PVT Hybrid-Kollektor-Anlage zur Produktion von Strom- und Warmwasser auf den Dächern. Für die Geschäftsräume besteht zudem die Möglichkeit der Kühlung. Das begleitende Mobilitätskonzept mit öffentlichen unterirdischen Veloabstellplätzen fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs.



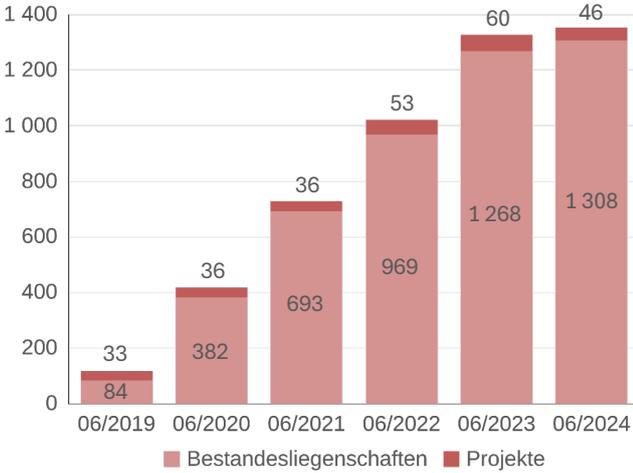
Anlagegruppe
Immobilien Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2024

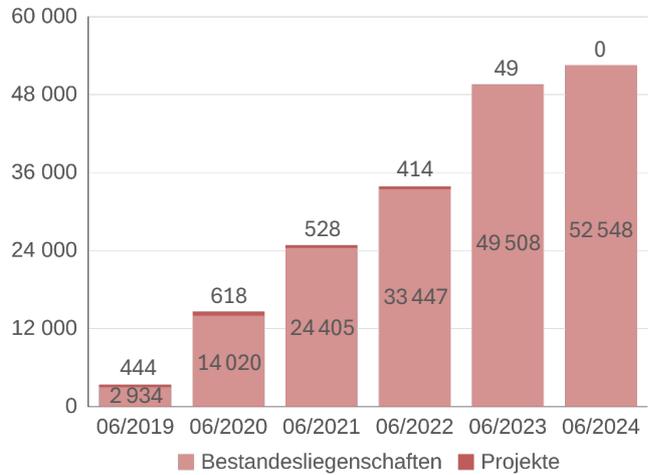
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



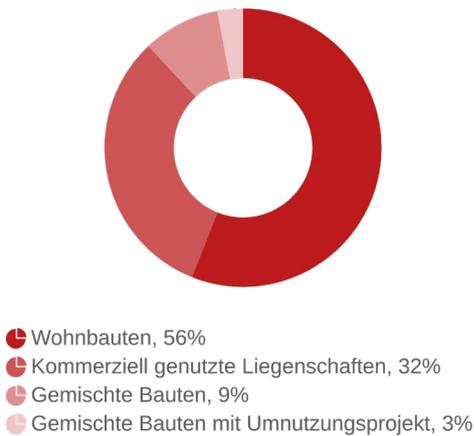
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



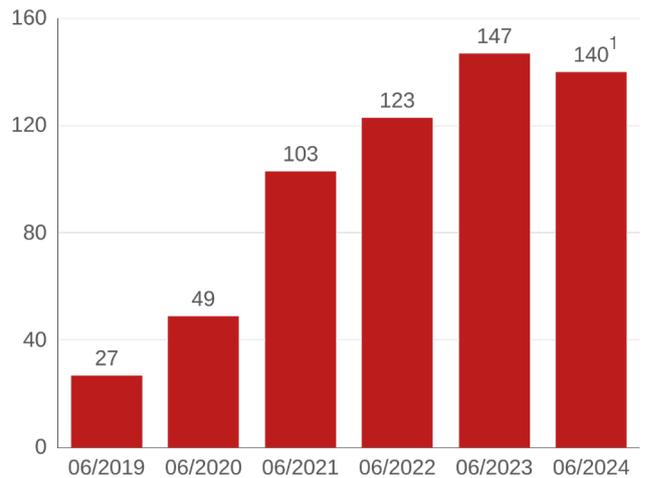
Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



¹ Die Reduktion der Anleger ist auf Zessionen zurückzuführen. Es fanden keine Rücknahmen statt.

Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Mietausfallquote	4.26%	6.91%
Fremdfinanzierungsquote	21.86%	21.41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.02%	68.32%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.69%	0.69%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.91%	0.84%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.95%	1.58%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.98%	1.58%
Ausschüttungsrendite	2.46%	2.45%
Ausschüttungsquote	104.75%	87.23%
Anlagerendite	2.00%	1.65%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.41 Jahre	0.24 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.83%	2.03%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	4.40 Jahre	4.67 Jahre
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekte ²	2.76%	2.69%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.25% - 3.40%	2.10% - 3.75%

	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl Liegenschaften	92	91
Marktwert Liegenschaften in Mio. CHF	1 354.1	1 328.8
Anzahl Ansprüche	8 933 048	8 776 905

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2024	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	397.7	29.4%
Bern	186.2	13.7%
Zürich	332.5	24.5%
Südschweiz	35.0	2.6%
Genfersee	215.3	15.9%
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	132.1	9.8%
Innerschweiz	55.3	4.1%
Total	1 354.1	100%

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt. Aufgrund des tiefen Aufwandes sind die Kennzahlen im GJ 2023/2024 identisch und weichen nur im Vorjahr ab.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.69% (Vorjahr 0.72%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.91% (Vorjahr 0.87%)

² Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30.06.2024 2.74% und per 30.06.2023 2.66%

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2024



Aadorf

Sirnacherstrasse 7



Adliswil

Soodstrasse 52A, 52B, 52C



Aesch

Gewerbestrasse 7, 7a



Affoltern am Albis

Werkstrasse 1-13



Aigle

Chemin des Lieugex 49, 51



Altendorf

Zürcherstrasse 84, 84a



Altstätten

Neufeldstrasse 6



Basel

Colmarerstrasse 78, 80



Basel

Dornacherstrasse 93, 95



Basel

Hechtliacker 50, 52



Basel

Kaysersbergerstrasse 33, 35



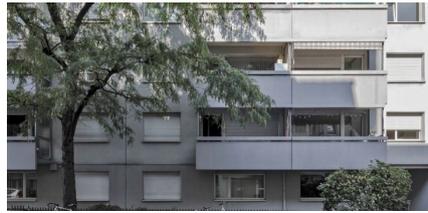
Basel

Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71



Basel

Näfelserstrasse 23, 25



Basel

Pfeffingerstasse 52, 54, 56, 58



Basel

St. Albanring 135, 137, 139



Basel

St. Johannis-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-près-Renens

Avenue de la Gare 45



Chavannes-près-Renens

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



Chur

Pulvermühlestrasse 21, 23



Echandens

Chemin de Muveran 10, 12



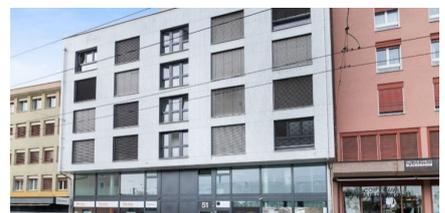
Ecublens

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



Möhlín

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

Gatternweg 9b, 15



Riehen

Gatternweg 21



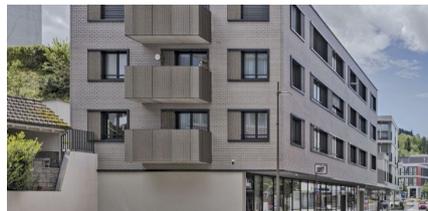
Rorschacherberg

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	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Umlaufvermögen		20 262 097	20 163 867
Flüssige Mittel		4 643 481	2 431 930
Kurzfristige Forderungen		14 755 534	17 135 560
Aktive Rechnungsabgrenzung		863 082	596 376
Anlagevermögen		1 368 826 252	1 345 447 879
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		46 410 000	60 420 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		1 284 601 000	1 243 368 000
Miteigentumsanteile		23 057 285	24 980 000
Vorfinanzierter Mieterausbau		2 854 942	4 702 218
Indirekte Immobilienanlagen	8	11 903 025	11 977 661
Gesamtvermögen		1 389 088 349	1 365 611 746
Fremdkapital		-336 254 086	-326 001 331
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-10 937 317	-9 016 551
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-6 799 717	-3 497 441
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	9	-295 950 000	-284 450 000
./. Rückstellungen		-1 507 051	-3 981 339
./. Latente Steuern	1.6	-21 060 000	-25 056 000
Nettovermögen		1 052 834 263	1 039 610 415

		30.06.2024 Stück	30.06.2023 Stück
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		8 776 905	8 077 139
Veränderungen im Berichtsjahr		156 143	699 766
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		8 933 048	8 776 905
		CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch		115.09	115.12
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		2.77	3.33
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		117.86	118.45
Ausschüttung		-2.90	-2.90
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		114.96	115.55

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 039 610 415	964 618 416
Zeichnungen	18 054 632	83 061 843
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	-25 443 710	-24 610 723
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	20 612 926	16 540 880
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 052 834 263	1 039 610 415

Erfolgsrechnung

		01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	Anhang	CHF	CHF
Mietertrag Netto		49 079 384	45 771 770
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		51 288 960	49 230 164
Minderertrag Leerstand		-2 092 115	-2 974 279
Mietzinsreduktionen		-117 460	-484 115
Erträge aus Miteigentumsanteilen		618 482	821 661
Ertrag aus Miteigentumsanteilen		618 482	821 661
Unterhalt Immobilien		-5 742 985	-3 921 886
Instandhaltung		-4 682 192	-3 921 886
Instandsetzung		-1 060 792	0
Operativer Aufwand		-5 990 060	-5 295 248
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-54 441	-88 430
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-1 076 977	-809 013
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-199 445	-17 614
Versicherungen		-838 829	-751 258
Bewirtschaftungshonorare		-2 402 348	-2 289 562
Vermietungs- und Insertionskosten		-226 799	-258 191
Steuern und Abgaben		-715 628	-716 275
Übriger operativer Aufwand		-475 593	-364 905
Operatives Ergebnis		37 964 822	37 376 296
Sonstige Erträge		585 280	987 541
Zinsertrag		9	0
Aktivierte Bauzinsen		152 637	0
Ausgabekommission bei Zeichnungen		38 770	835 257
Übrige Erträge	8	393 864	152 284
Finanzierungsaufwand		-6 898 495	-3 171 715
Hypothekarzinsen		-6 741 013	-3 098 238
Bankspesen		-11 236	-20 047
Baurechtszinsen		-146 246	-53 431
Verwaltungsaufwand		-7 153 330	-6 476 169
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-5 981 975	-5 307 565
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-372 600	-222 028
Übriger Verwaltungsaufwand	10	-798 755	-946 577
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		232 754	463 075
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		232 754	463 075
Nettoertrag des Rechnungsjahres		24 731 030	29 179 028
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	433 412
Realisierter Erfolg		24 731 030	29 612 440
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste Liegenschaften		-8 039 469	-19 512 221
Nicht realisierter Erfolg indirekte Immobilienanlagen		-74 636	577 661
Veränderung latente Steuern		3 996 000	5 863 000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		20 612 926	16 540 880

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	CHF	CHF
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24 731 030	29 179 028
Vortrag des Vorjahres	7 760 981	4 034 978
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	32 492 011	33 214 006
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-25 905 838	-25 453 025
Vortrag auf neue Rechnung	6 586 174	7 760 981

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2024

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertra- gung
Wohnbauten				
8355	Aadorf	Sirnacherstrasse 7	TG	19.05.2022
1860	Aigle	Chemin de Lieugex 49, 51	VD	13.07.2023
9450	Altstätten	Neufeldstrasse 6	SG	01.05.2022
4053	Basel	Pfeffingerstrasse 52, 54, 56, 58	BS	15.09.2020
4055	Basel	Kaysersbergerstrasse 33, 35	BS	01.09.2020
4053	Basel	Hechtliacker 50, 52	BS	01.09.2020
4053	Basel	Dornacherstrasse 93, 95	BS	01.09.2020
4052	Basel	St. Albanring 135, 137, 139	BS	01.09.2020
4055	Basel	Colmarerstrasse 78, 80	BS	01.09.2020
4056	Basel	Vogesenstrasse 80	BS	01.09.2020
4055	Basel	Näfelserstrasse 23, 25	BS	01.12.2020
4058	Basel	Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71	BS	01.03.2021
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
1030	Bussigny	Chemin du Parc 3	VD	03.03.2022
1022	Chavannes-près-Renens	Avenue 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

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2024 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
1984		2 783 000	138 444	138 444	0.0%	5.0%
2022		26 480 000	961 800	961 800	0.0%	3.6%
1981	2014	2 322 000	153 480	153 480	0.0%	6.6%
1970		12 250 000	425 816	415 256	2.5%	3.5%
1972	2015	16 220 000	615 235	597 919	2.8%	3.8%
1970		5 478 000	206 717	203 837	1.4%	3.8%
1958		17 060 000	622 578	619 278	0.5%	3.6%
1948		8 778 000	312 998	278 669	11.0%	3.6%
1964		10 760 000	411 636	397 956	3.3%	3.8%
1961	2010	6 152 000	255 572	255 572	0.0%	4.2%
1935	1999, 2005, 2007	8 689 000	325 152	309 072	4.9%	3.7%
1981	2002, 2009	33 650 000	1 082 440	1 067 236	1.4%	3.2%
1920	1989	2 142 000	70 042	70 042	0.0%	3.3%
1998		5 931 000	261 540	236 232	9.7%	4.4%
1963	2006; 2016	7 008 000	239 748	239 748	0.0%	3.4%
2012		8 446 000	337 913	337 313	0.2%	4.0%
2023		22 210 000	667 800	667 800	0.0%	3.0%
2016		55 490 000	1 807 312	1 773 547	1.9%	3.3%
1970		16 130 000	598 644	596 484	0.4%	3.7%
1961	1989	5 922 000	226 824	226 824	0.0%	3.8%
1972		7 513 000	270 576	269 616	0.4%	3.6%
1983		21 690 000	716 934	716 934	0.0%	3.3%
1996	2018	7 231 000	284 742	282 779	0.7%	3.9%
2012		15 290 000	680 783	668 663	1.8%	4.5%
2010		7 477 000	331 344	326 304	1.5%	4.4%
1970	1991, 2014	6 489 000	255 792	253 272	1.0%	3.9%
1983		3 630 000	165 672	141 420	14.6%	4.6%
1960		8 161 000	323 388	303 792	6.1%	4.0%
2016		3 593 000	138 372	134 832	2.6%	3.9%

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentumsübertragung
4703	Kestenholz	Oensingenstrasse 13, 13a, 15	SO	01.12.2019
4703	Kestenholz	Stockackerstrasse 5, 7, 9	SO	01.12.2019
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	Augsterheglstrasse 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
9016	St. Gallen	Schönbüelpark 12, 14, 16	SG	30.09.2019
9000	St. Gallen	Grütlistrasse 6	SG	19.05.2022
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 12	SG	19.05.2022
9240	Uzwil	Wattstrasse 4, 6	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	Neufeldstrasse 23	AG	01.03.2021
5430	Wettingen	Neufeldstrasse 29	AG	01.03.2021
5430	Wettingen	Jakobstrasse 1	AG	01.08.2022
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 30.06.2024 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
2013		6 965 000	324 180	282 300	12.9%	4.7%
1995		4 793 000	265 428	264 828	0.2%	5.5%
1974		13 260 000	509 323	504 638	0.9%	3.8%
1971		7 604 000	387 396	365 820	5.6%	5.1%
1974	2003	10 870 000	337 464	337 464	0.0%	3.1%
1986		8 597 000	338 197	336 877	0.4%	3.9%
1950	1992; 2017	4 992 000	175 133	175 133	0.0%	3.5%
1984		8 594 000	380 264	376 009	1.1%	4.4%
1997		3 914 000	214 596	201 120	6.3%	5.5%
1981		12 200 000	410 945	406 505	1.1%	3.4%
1954	2014	7 936 000	326 858	300 254	8.1%	4.1%
1983		23 730 000	820 066	817 246	0.3%	3.5%
2010		14 890 000	490 466	440 666	10.2%	3.3%
2008		6 161 000	217 933	184 333	15.4%	3.5%
2009		15 680 000	640 680	610 296	4.7%	4.1%
2011		19 210 000	849 552	823 524	3.1%	4.4%
2016		29 040 000	1 111 658	1 102 898	0.8%	3.8%
2011		28 420 000	1 072 643	1 072 643	0.0%	3.8%
1982	2015	3 483 000	132 857	132 188	0.5%	3.8%
2008		4 994 000	206 098	206 098	0.0%	4.1%
1991		10 100 000	486 149	483 133	0.6%	4.8%
1996		13 270 000	459 840	456 720	0.7%	3.5%
1993	2014 Dachfenster, 2021 Küche	2 572 000	140 880	139 680	0.9%	5.5%
2004		5 853 000	241 361	235 721	2.3%	4.1%
1986	2019	3 135 000	143 350	142 990	0.3%	4.6%
1970	2000	11 970 000	438 048	438 048	0.0%	3.7%
1958	70er&80er in diversen Etappen	6 427 000	232 675	232 675	0.0%	3.6%
1993	2012, 2015	11 140 000	369 821	369 821	0.0%	3.3%
1996	2015	6 259 000	221 520	221 520	0.0%	3.5%
1963	2012	5 128 000	191 324	180 850	5.5%	3.7%
1959	2004	8 408 000	304 815	304 095	0.2%	3.6%
1991	2019	27 500 000	946 346	940 886	0.6%	3.4%
2005	2020/2021	9 451 000	292 428	289 428	1.0%	3.1%
1993		11 800 000	470 916	466 836	0.9%	4.0%
1991		13 220 000	416 328	407 268	2.2%	3.1%
		736 541 000	27 456 834	26 894 634	2.0%	3.7%

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	Genève	Place Cornavin 14 - 20	GE	01.11.2021
1215	Genève	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 30.06.2024 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
1919		9 523 000	427 547	424 547	0.7%	4.5%
2016		19 390 000	661 308	661 308	0.0%	3.4%
1962	2003,2006	17 030 000	471 240	396 084	15.9%	2.8%
1899		5 911 000	220 680	220 680	0.0%	3.7%
1965	2002, 2005, 2011	19 330 000	766 576	755 896	1.4%	4.0%
2015		12 450 000	464 320	464 320	0.0%	3.7%
1931	1991	7 275 000	244 882	244 882	0.0%	3.4%
1986		11 290 000	546 840	546 840	0.0%	4.8%
1972	2020	20 750 000	779 733	779 733	0.0%	3.8%
1962	2012/2013	7 781 000	369 361	369 361	0.0%	4.7%
2019		14 010 000	433 784	430 184	0.8%	3.1%
		144 740 000	5 386 271	5 293 835	1.7%	3.7%
1997	2021; 2022	52 130 000	3 133 001	2 928 577	6.5%	6.0%
2004		17 600 000	922 346	779 324	15.5%	5.2%
1933	2014	15 960 000	583 536	583 536	0.0%	3.7%
1987		11 060 000	891 613	839 652	5.8%	8.1%
1950		144 090 000	7 084 461	6 599 982	6.8%	4.9%
1912		29 340 000	1 649 680	1 649 680	0.0%	5.6%
1997	2010/2011/2014	59 030 000	2 072 642	1 921 442	7.3%	3.5%
1931	2019	34 040 000	1 165 080	1 165 080	0.0%	3.4%
1948	1964/1992	28 050 000	889 798	875 973	1.6%	3.2%
1930	2016	12 020 000	332 728	332 728	0.0%	2.8%
		403 320 000	18 724 886	17 675 974	5.6%	4.6%
1976	1996/1997	5 288 625	218 276	218 276	0.0%	4.1%
1900	1984	1 838 400	77 737	76 794	1.2%	4.2%
1988	-	4 892 880	274 303	232 083	15.4%	5.6%
1965 bis 1975	-	2 584 800	97 710	92 163	5.7%	3.8%
1898/2012	2012	5 874 500	211 146	204 762	3.0%	3.6%
1932/1991	-	2 578 080	100 884	99 274	1.6%	3.9%
		23 057 285	980 055	923 352	5.8%	4.3%
		1 307 658 285	52 548 046	50 787 795	3.3%	4.0%

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertra- gung
Projekte ³				
8008	Zürich	Bellerivestrasse 11, 13, 15 / Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27	ZH	20.12.2018
Total Projekte				
Total Liegenschaftsportfolio				

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2024 ausgewiesen.

³ Gemäss Bestandesbewertung der Wuest Partner AG per 30.06.2024: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 46'410'000. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 69'500'000. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Die Baubewilligung ist erfolgt und mit dem Rückbau wurde gestartet.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert in CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹	Ist-Mietzins p.a. ¹	Leerstand ²	Bruttorendite
2026		46 410 000	0	0	0.0%	k.A.
		46 410 000	0	0	0.0%	k.A.
		1 354 068 285	52 548 046	50 787 795	3.3%	3.9%



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

Anlagegruppe

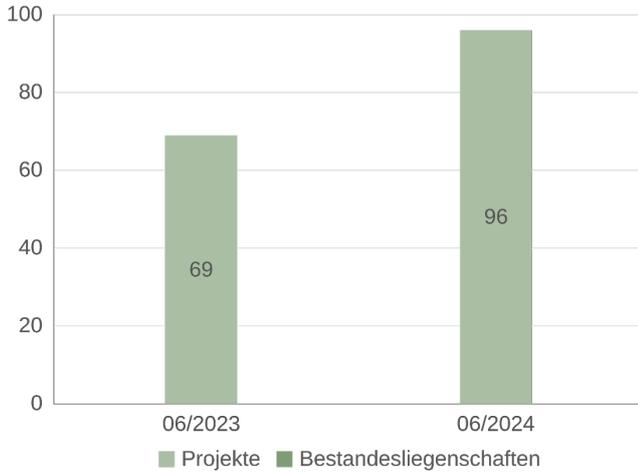
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2024

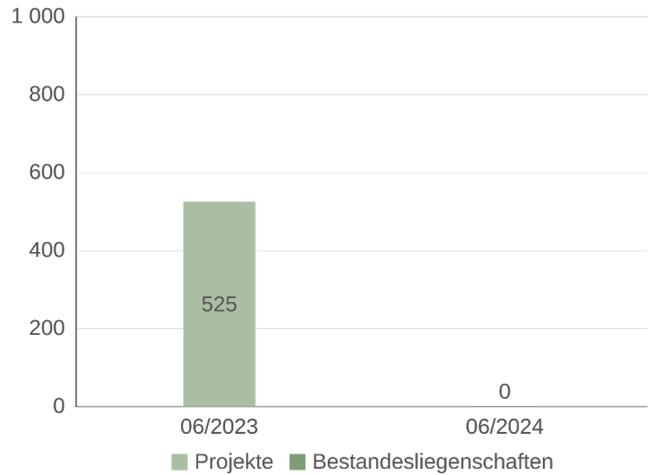
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Soll-Mietertrag aus Zwischennutzung p.a.

in TCHF



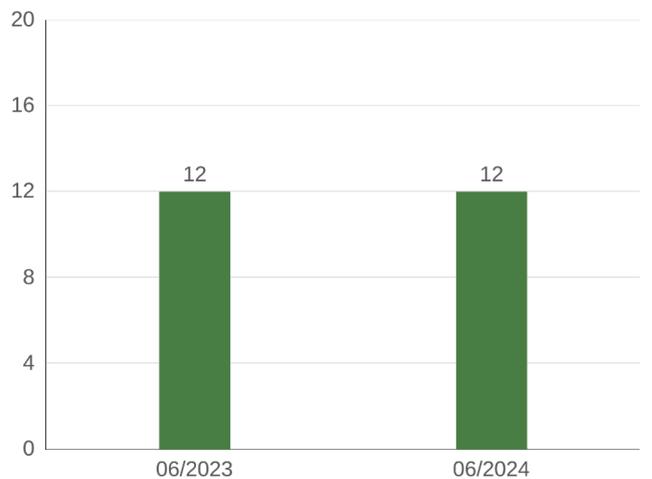
Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Mietausfallquote	1.27%	0.80%
Fremdfinanzierungsquote	27.62%	7.26%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	46.02%	41.72%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.60%	0.63%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.86%	0.74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.62%	5.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.03%	5.64%
Anlagerendite	-0.62%	5.07%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.13 Jahre	0.17 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	2.08%	2.29%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte	2.73%	2.59%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.60% - 2.80%	2.50% - 2.65%

	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl Immobilienprojekte	2	2
Marktwert in Mio. CHF	96.3	68.9
Anzahl Ansprüche	557 300	557 300

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2024	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	-	-
Bern	-	-
Zürich	32.3	33.5%
Südschweiz	-	-
Genfersee	-	-
Westschweiz	-	-
Ostschweiz	64.1	66.5%
Innerschweiz	-	-
Total	96.3	100%

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.
 TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.60% (Vorjahr 0.68%)
 TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.86% (Vorjahr 0.80%)

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2024



Effretikon

Bahnhofstrasse 28



Wil

Untere Bahnhofstrasse 1-11

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
Umlaufvermögen		389 418	3 009 392
Flüssige Mittel		216 023	609 330
Kurzfristige Forderungen		112 704	152 378
Aktive Rechnungsabgrenzung		60 691	2 247 684
Anlagevermögen		96 310 000	68 860 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		96 310 000	68 860 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		0	0
Gesamtvermögen		96 699 418	71 869 392
Fremdkapital		-38 510 328	-13 315 451
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	17	-7 102 815	-3 809 818
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-1 050 042	-102 229
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)		-26 600 000	-5 000 000
./. Rückstellungen	17	-3 113 470	-3 889 403
./. Latente Steuern	1.6	-644 000	-514 000
Nettovermögen		58 189 091	58 553 941

		30.06.2024	30.06.2023
		Stück	Stück
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		557 300	0
Veränderungen im Berichtsjahr		0	557 300
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		557 300	557 300
		CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch		104.81	104.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		-0.40	1.00
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		104.41	105.07
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		104.41	105.07

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	58 553 941	0
Zeichnungen	0	55 730 000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-364 851	2 823 941
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	58 189 091	58 553 941

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
		CHF	CHF
Mietertrag Netto		367 922	1 369 454
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		372 668	1 380 461
Minderertrag Leerstand		-3 246	-11 006
Mietzinsreduktionen		-1 500	0
Unterhalt Immobilien		-27 797	-10 077
Instandhaltung		-27 797	-10 077
Operativer Aufwand		-74 504	-377 326
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-17 239	-1 729
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-20 579	-421
Versicherungen		-11 170	-6 022
Bewirtschaftungshonorare		-15 861	-15 515
Steuern und Abgaben		967	-3 450
Übriger operativer Aufwand		-10 621	-350 189
Operatives Ergebnis		265 621	982 051
Sonstige Erträge		390 815	20 049
Zinsertrag		16	1
Aktivierte Bauzinsen		390 799	15 041
Ausgabekommission bei Zeichnungen		0	0
Übrige Erträge		0	5 007
Finanzierungsaufwand		-391 584	-106 880
Hypothekarzinsen		-390 799	-15 041
Bankspesen		-786	-172
Baurechtszinsen		0	-91 667
Verwaltungsaufwand		-487 118	-339 064
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-370 267	-174 945
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-26 258	-21 000
Übriger Verwaltungsaufwand	19	-90 593	-143 118
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		0	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres		-222 267	556 157
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	0
Realisierter Erfolg		-222 267	556 157
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-12 584	2 781 785
Veränderung latente Steuern		-130 000	-514 000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		-364 851	2 823 941

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	CHF	CHF
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-222 267	556 157
Zur Wiederanlage bestimmter Erfolg¹	-222 267	556 157

¹ Der aufgelaufene Erfolg wird dem Kapitalwert der Anlagegruppe zugeschlagen bzw. in Abzug gebracht.

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2024

PLZ	Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertra- gung
Projekte ²				
8307	Effretikon	Bahnhofstrasse 28	ZH	01.12.2022
9500	Wil	Untere Bahnhofstrasse 1-11	SG	01.08.2022
Total Projekte				
Total Liegenschaftsportfolio				

¹ Gemäss Bestandesbewertung von Wüest Partner per 30.06.2024: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Neubauten beträgt CHF 96'310'000. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 193 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Für den Soll-Mietertrag werden die Erträge der Zwischennutzung per Stichtag berücksichtigt.

² Für das Entwicklungsprojekt Effretikon liegt per Stichtag 30.06.2024 noch keine Baubewilligung vor.

Geplante Fertigstellung	Marktwert ¹	Soll-Miet- zins p.a.	Ist-Miet- zins p.a.	Leer- stand	Brutto- rendite
Ende Q1 2028	32 260 000	n/a	n/a	n/a	k.A.
Ende Q1 2026	64 050 000	n/a	n/a	n/a	k.A.
	96 310 000	0	0	0	k.A.
	96 310 000	0	0	0	k.A.

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung



Altendorf, Zürcherstrasse 84, 84a

Bilanz

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	24 799	67 688
Kurzfristige Forderungen	1 769 968	1 340 760
Umlaufvermögen	1 794 767	1 408 448
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	73 132	5 611
Passive Rechnungsabgrenzung	1 588 642	1 270 936
Fremdkapital	1 661 774	1 276 547
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Vortrag	31 902	30 164
Stiftungskapital	131 902	130 164
Gewinn	1 091	1 738

Erfolgsrechnung

	01.07.2023	01.07.2022
	- 30.06.2024	- 30.06.2023
	CHF	CHF
Ertrag Anlagegruppen ¹	6 262 553	5 367 383
Aufwand Anlagegruppen ²	-6 188 323	-5 290 086
Personalaufwand ³	-73 139	-75 559
Gewinn	1 091	1 738

Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung Stammvermögen

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

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

³ Diese Position umfasst das Geschäftsführersalär.

Anhang



Rorschacherberg, Wilenstrasse 9, 11, 13

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 tätigen 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 wurden 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 tätigen 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 interkommunal und interkantonal verrechnet.

Die Liquidationssteuern beinhalten zusätzlich neu aktivierte Steuereffekte für die Rückererstattung von Liegenschaftssteuern (Impôt complémentaire immeubles) bei Verkäufen im Kanton Waadt mit einem positiven (einmaligen) Steuereffekt von rund CHF 1 Mio.

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	25.08.2023
Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance	17.06.2021
Prospekt der Anlagegruppe Immobilien Schweiz ^{1, 2, 3}	23.11.2023
Prospekt der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz ³	23.11.2023
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien Schweiz ³	23.11.2023
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz ³	23.11.2023
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden	17.06.2021

¹ Art. 2.5 und Art. 3.1.1 des Gebühren- und Kostenreglements und Art. 7 des Prospekts wurden um die Ausschüttung in Form neuer Ansprüche 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 u.a. bei der Ausschüttung in Form neuer Ansprüche auf die Erhebung einer Ausgabe- und Rücknahmekommission ganz oder teilweise verzichten und eine reduzierte Vertriebskommission erheben.

² Art. 2.9 des Prospekts wurde infolge des Wechsels des primären Schätzungsexperten von der Zürcher Kantonalbank zur Wüest Partner AG angepasst.

³ Art. 4.5 und 4.6 des Prospekts sowie Art. 5.1 und 6. der Anlagerichtlinien wurden in Bezug auf Alterswohnformen angepasst, sodass die Mieterträge aus Alterswohnformen (inkl. Alterswohnformen mit Betreiberverträgen) auch als Mieterträge aus Wohnnutzung zählen.

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

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 2024 bewertet.

Übrige Erträge

Diese Position umfasst im Wesentlichen die Rückvergütung der Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern infolge der definitiven Veranlagungsverfügung für die im Geschäftsjahr 2022/2023 verkaufte Liegenschaft in Neuenhof, Klostersrütistrasse 25.

9 Hypotheken nach Fälligkeiten

Art	Laufzeit bis	CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	19.07.2024	8 250 000	1.83%
Fester Vorschuss	19.07.2024	16 750 000	1.83%
Fester Vorschuss	22.07.2024	43 000 000	1.72%
Fester Vorschuss	27.03.2025	20 000 000	1.70%
Fester Vorschuss	04.07.2024	29 000 000	1.86%
Festhypothek	11.07.2024	3 000 000	1.05%
Festhypothek	30.08.2024	700 000	1.23%
Fester Vorschuss	09.09.2024	27 000 000	1.99%
Fester Vorschuss	05.12.2024	16 000 000	2.01%
Fester Vorschuss	27.12.2024	15 000 000	1.85%
Fester Vorschuss	30.12.2024	1 500 000	1.95%
Fester Vorschuss	08.01.2025	23 000 000	1.92%
Fester Vorschuss	08.01.2025	23 000 000	1.96%
Fester Vorschuss	13.01.2025	17 000 000	1.98%
Fester Vorschuss	28.03.2025	12 000 000	1.66%
Fester Vorschuss	04.04.2025	20 000 000	1.78%
Fester Vorschuss	25.04.2025	17 000 000	1.77%
Festhypothek	28.04.2025	500 000	1.30%
Festhypothek	08.05.2025	250 000	1.30%
Total kurzfristige Hypotheken		292 950 000	
Langfristige Hypotheken			
Festhypothek	02.07.2027	3 000 000	1.40%
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)		3 000 000	
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
keine			

10 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	CHF	CHF
Buchführung	164 377	159 568
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	65 907	335 413
Rechts- und Steuerberatung	77 667	68 192
Stiftungsratshonorar	213 749	197 633
Nachhaltigkeit	154 232	70 401
Sonstiger Verwaltungsaufwand	122 823	115 370
Total Übriger Verwaltungsaufwand	798 755	946 577

11 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	1 006 299 000	863 428 000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	521 370 500	626 716 000

12 Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen per Bilanzstichtag

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	0	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	10 349 193	26 598 348
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	10 349 193	26 598 348

13 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten.

14 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement vom 25.08.2023 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	1.00%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.36%	

¹ exkl. MwSt.

15 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

16 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2024	30.06.2023
Mietausfallquote	4.26%	6.91%
Fremdfinanzierungsquote	21.86%	21.41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.02%	68.32%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.69%	0.69%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.91%	0.84%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.95%	1.58%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.98%	1.59%
Ausschüttungsrendite	2.46%	2.45%
Ausschüttungsquote	104.75%	87.23%
Anlagerendite	2.00%	1.65%

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.69% (Vorjahr 0.72%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.91% (Vorjahr 0.87%)

Anhang

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

17 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Dieses Position beinhaltet u.a. eine Akontorechnung über CHF 5.0 Mio. für die Erstellung des Neubaus Wil, Untere Bahnhofstrasse 1-11 sowie in Rechnung gestellte Baukommissionen über CHF 1.1 Mio. für beide Neubauprojekte.

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	03.07.2024	5 100 000	2.06%
Fester Vorschuss	03.07.2024	4 000 000	2.06%
Fester Vorschuss	26.07.2024	10 000 000	1.93%
Fester Vorschuss	25.10.2024	4 000 000	2.32%
Fester Vorschuss	04.11.2024	3 500 000	2.32%
Total kurzfristige Hypotheken		26 600 000	
Langfristige Hypotheken (über 1 Jahr)			
keine			

19 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	CHF	CHF
Buchführung	69 530	65 092
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	1 374	50 178
Rechtsberatung	349	9 890
Stiftungsratshonorar	13 746	10 070
Sonstiger Verwaltungsaufwand	5 595	7 888
Total Übriger Verwaltungsaufwand	90 593	143 118

20 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	96 310 000	68 860 000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	38 400 000	38 400 000

21 Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen per Bilanzstichtag

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	0	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	90 178 509	117 641 093
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	90 178 509	117 641 093

22 Einhaltung Anlagerichtlinien

Der Verkehrswert beider Anlageobjekte überschreitet 15% des Gesamtvermögens. Der Anteil am Gesamtvermögen der Liegenschaft in Wil beläuft sich auf 66.3%, während er für die Liegenschaft in Effretikon 33.4% 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 25.08.2023 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) ^{1,2}	0.00%	2.00%
Bauherrenvertretung (Basis: Projektsumme) ¹	3.00%	3.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger ²	0.00%	8.00%

24 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

¹ exkl. MwSt.

² Die Transaktionsfee sowie Vertriebs- und Ausgabekommission betragen in der Berichtsperiode 0.00%, da es keine Liegenschaftstransaktionen oder Ausgabe von neuen Ansprüchen gab.

25. Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2024	30.06.2023
Mietausfallquote	1.27%	0.80%
Fremdfinanzierungsquote	27.62%	7.26%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	46.02%	41.72%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ³	0.60%	0.63%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ³	0.86%	0.74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.62%	5.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.03%	5.64%
Ausschüttungsrendite ⁴	-	-
Ausschüttungsquote ⁴	-	-
Anlagerendite	-0.62%	5.07%

³ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.60% (Vorjahr 0.68%)

TER_{ISA} (NAV) inkl. Aufwand aus nicht erworbene Liegenschaften = 0.86% (Vorjahr 0.80%)

⁴ Die Anlagegruppe ist thesaurierend.

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 18. Juli 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2024

An den Stiftungsrat der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Referenz-Nummer
124857.2400

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 Immobilien Schweiz (1291 AST – Immobilien Schweiz) gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2024 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz.

Bewertungsstandards

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

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

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. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der 1291 AST – Immobilien Schweiz hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»). Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert

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

entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Das Projekt wurde ebenfalls 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 tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz sind Wüest Partner 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.

Die Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wurden 90 Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2024

Per 30. Juni 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 91 Anlageliegenschaften sowie ein Projekt nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 92 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2024 beträgt 1'354'068'285 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wurde keine Liegenschaft veräussert. Die folgende Liegenschaft wurde in der vergangenen Berichtsperiode erworben:

- 1860 Aigle, Chemin de Lieugex 49, 51.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 18. Juli 2024
Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Maaïke Stam
BSc in Business Administration, Real
Estate Management
Manager

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 18. Juli 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertungen per 30. Juni 2024

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 2024 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der 1291 AST - NIS.

Referenz-Nummer
122178.2401

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

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 Bilanzierungstichtag 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 Bilanzierungstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Erstellungskosten sowie Landverzinungskosten 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 leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2024 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 2024 beträgt 96'310'000 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	96 310	100.0%
Total Liegenschaften	2	96 310	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wurden weder Liegenschaften erworben noch veräussert.

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 18. Juli 2024



Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner



Adrian Kröpfl
MSc in Real Estate HSLU;
Director

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 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 28-31, 45-48, 52-61 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

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



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 statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen 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 Bestimmungen 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 Vorkehrungen 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 reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 19. August 2024

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Julian Flessati

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

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