



Bild: Schönbüelpark | St. Gallen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Agenda

1

Intro

Marcel Denner

2

Update Immobilienmarkt

Simon Lüthi

3

Update Portfolios

Björn Flück
Marcel Denner

4

Zusammenfassung & Ausblick

Marcel Denner

Teilnehmer

- 1291 Die Schweizer Anlagestiftung: Dieter Marmet
- Nova Property Fund Management AG : Marcel Denner, Björn Flück
- Wüest Partner: Simon Lüthi
- Bank J. Safra Sarasin: Marc Seiler, Biljana Spasic

Schweizer Immobilienmarkt – Rück- und Ausblick

Simon Lüthi

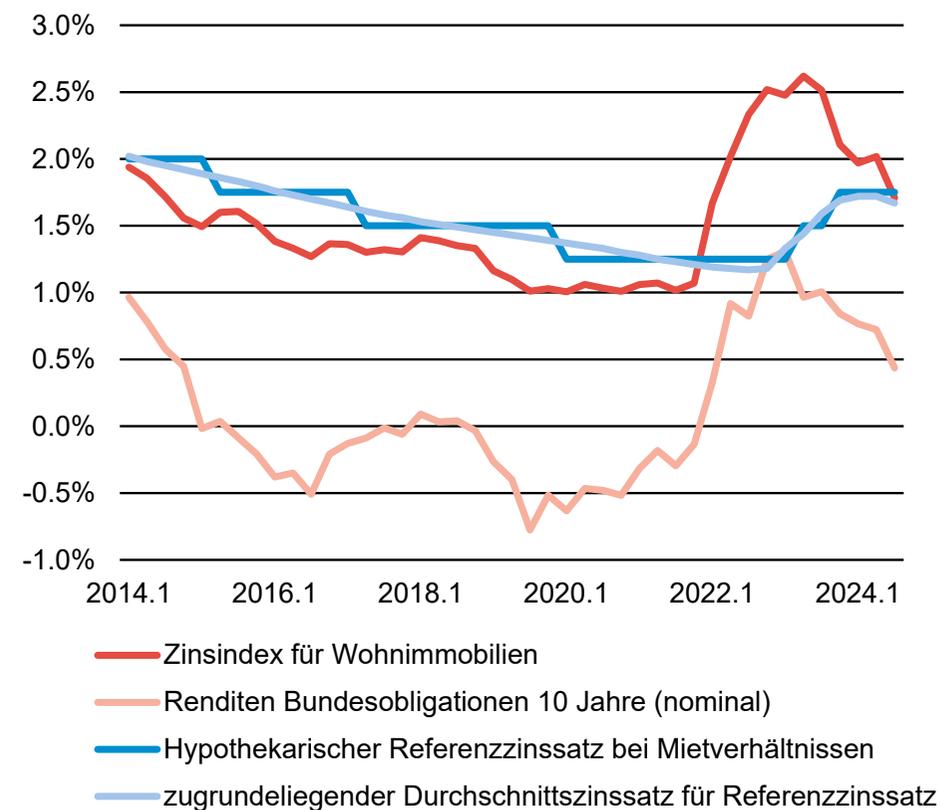


Wirtschaftliches Umfeld

Ausblick 2025 – Wirtschaft nimmt Fahrt auf



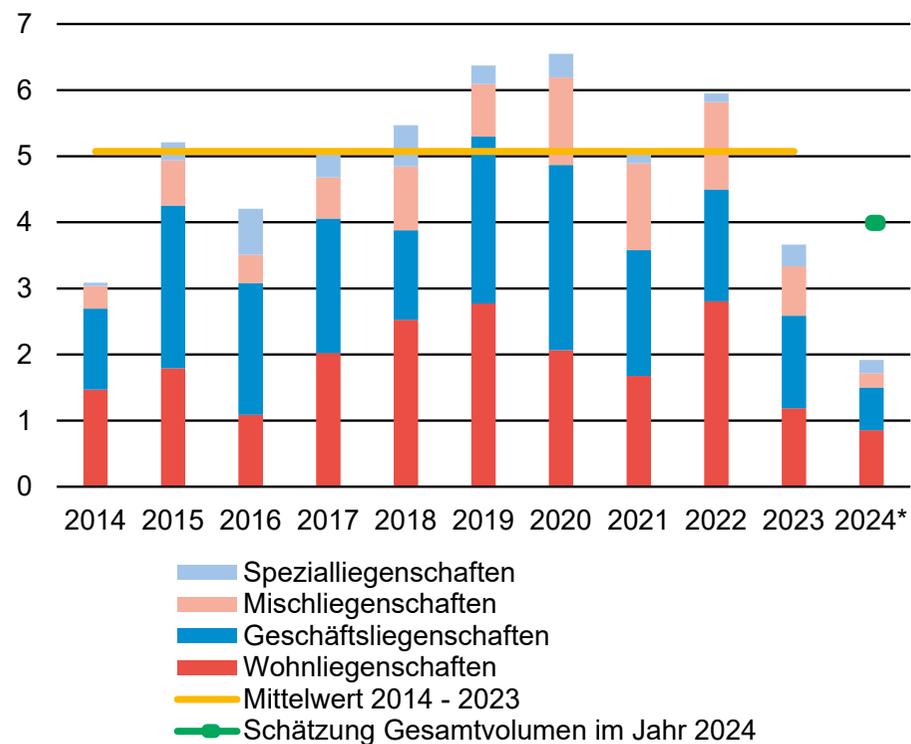
Zinssenkungen sorgen für Rückenwind am Schweizer Immobilienmarkt



Transaktionsvolumen und Transaktionspreise

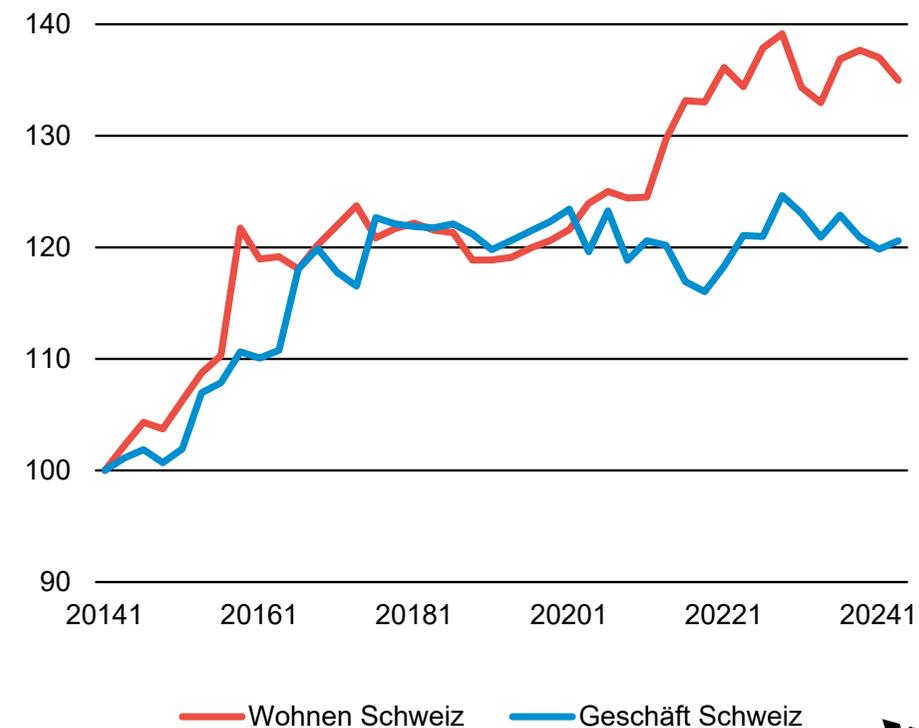
Transaktionsvolumen: Vorsichtige Erholung

Transaktionsvolumen von Renditeliegenschaften (in Mrd. Schweizer Franken)



Aktuell noch wenig Preisdynamik bei den Anlageliegenschaften

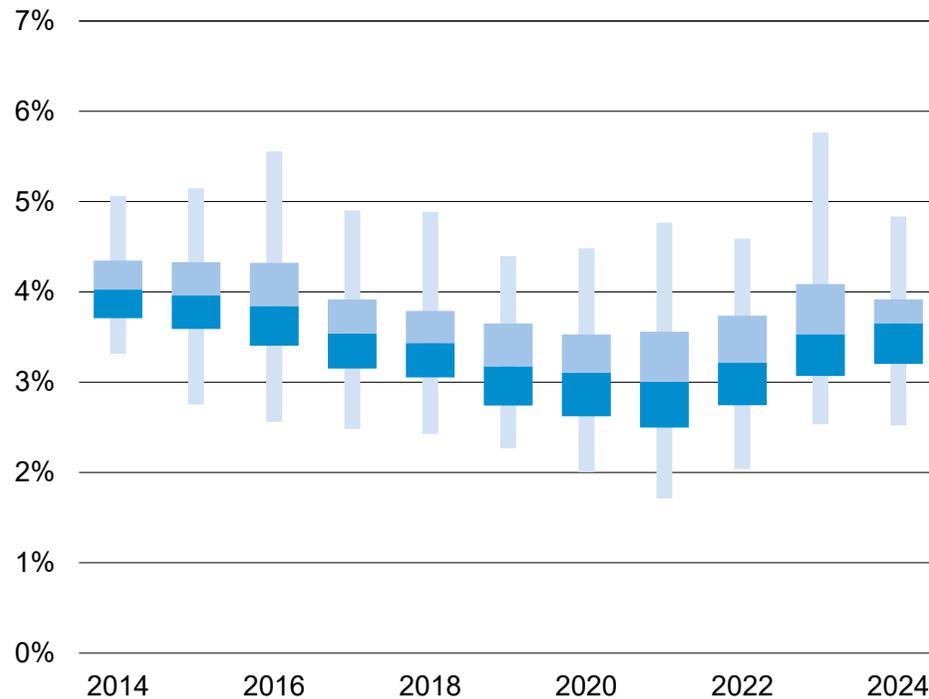
Transaktionspreisindizes von Renditeliegenschaften in der Schweiz



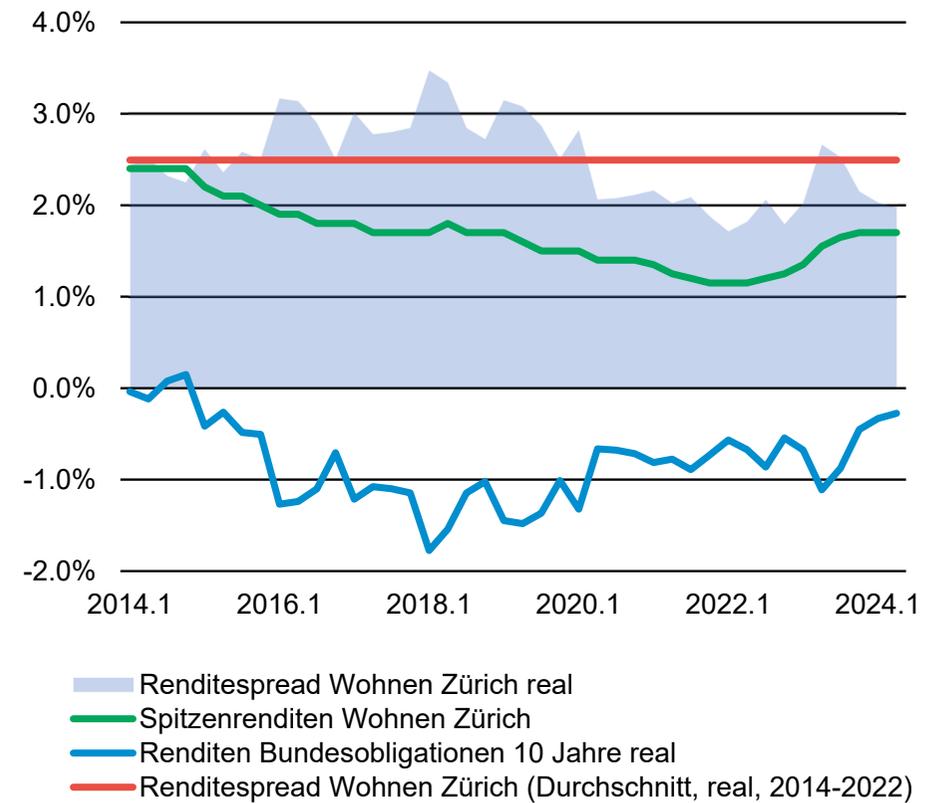
Renditen

Nettoanfangsrenditen stabilisieren sich

Alle Nutzungen (basierend auf Immobilientransaktionen in der Schweiz;
2024 provisorischer Wert: Stand September)



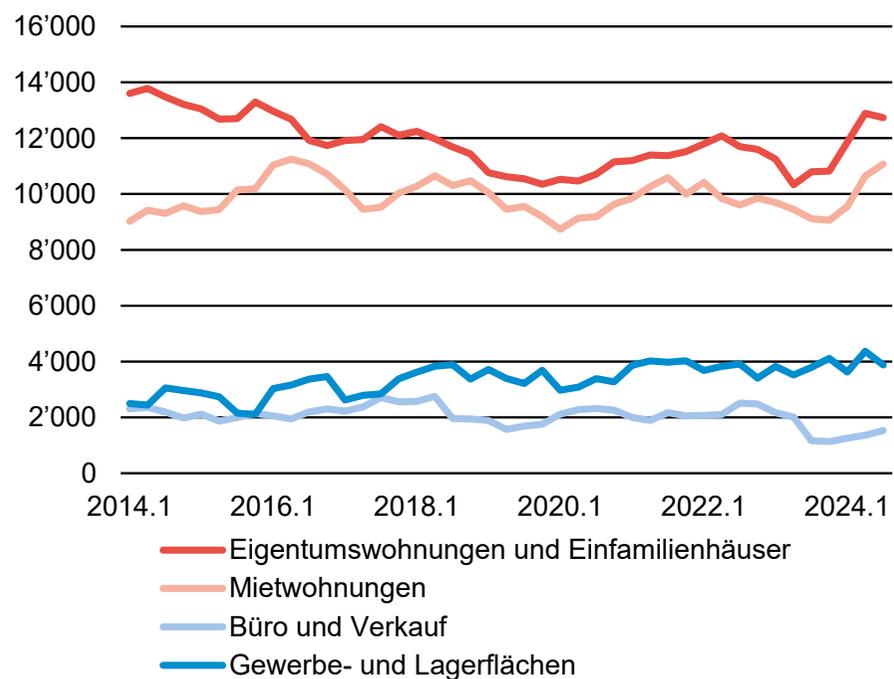
Spitzenrenditen (vorerst) konstant



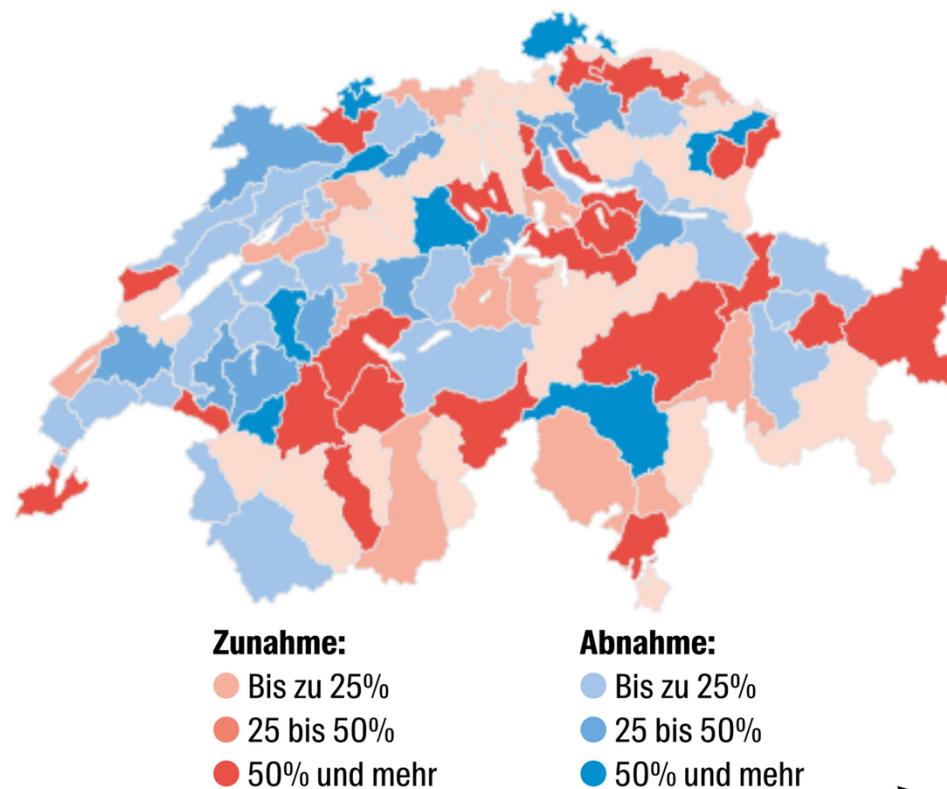
Baumarkt

Wohnungsbau nimmt wieder etwas Fahrt auf

Veranschlagte Investitionsvolumen in den Baubewilligungen
(gleitende Jahressummen in Millionen Schweizer Franken)



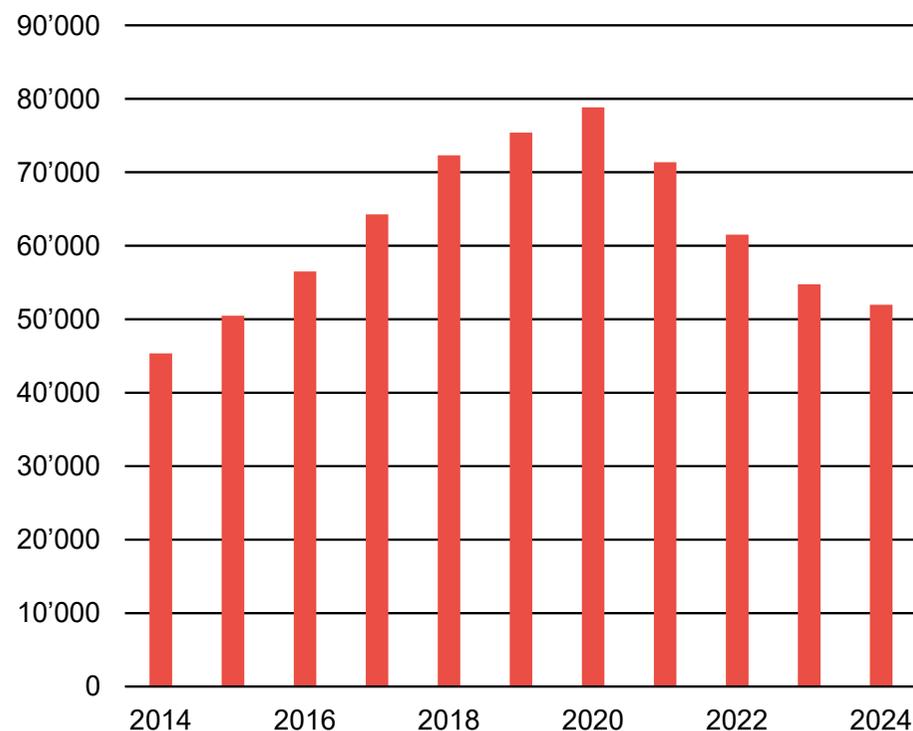
Regionale Disparitäten bei der Entwicklung der Neubaubewilligungen von Mehrfamilienhäusern



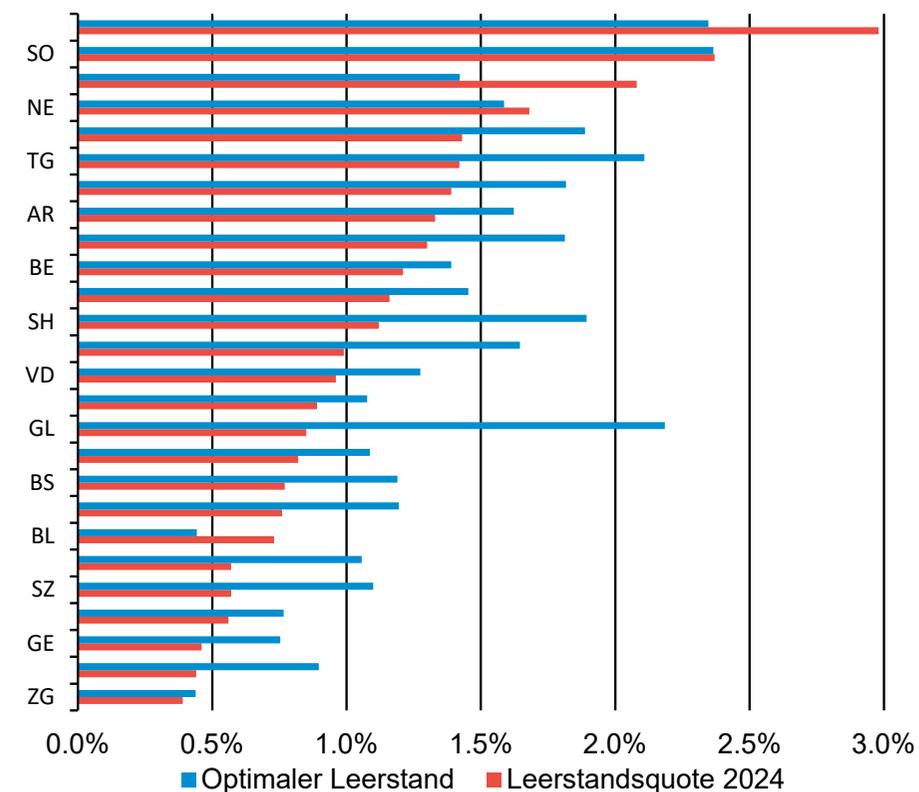
Leerstände

Weiter rückläufige Leerstände – vor allem im Mietwohnungssegment

Leerstehende Mietwohnungen pro Jahr



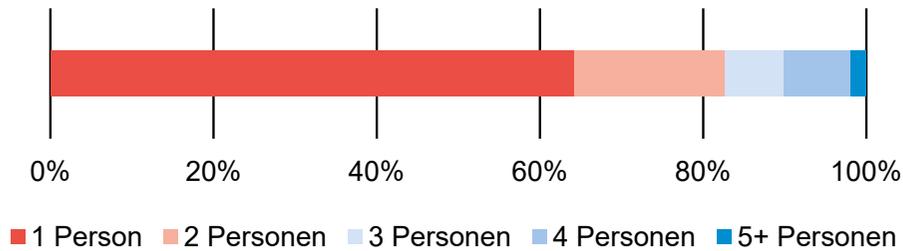
Leerstand grossteils deutlich unter optimaler Leerstandsquote



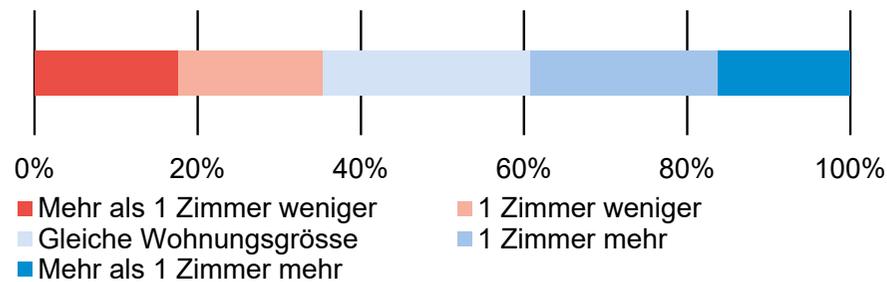
Nachfrage

Wachstum der Kleinhaushalte - aber Umzug häufiger in grössere Wohnungen

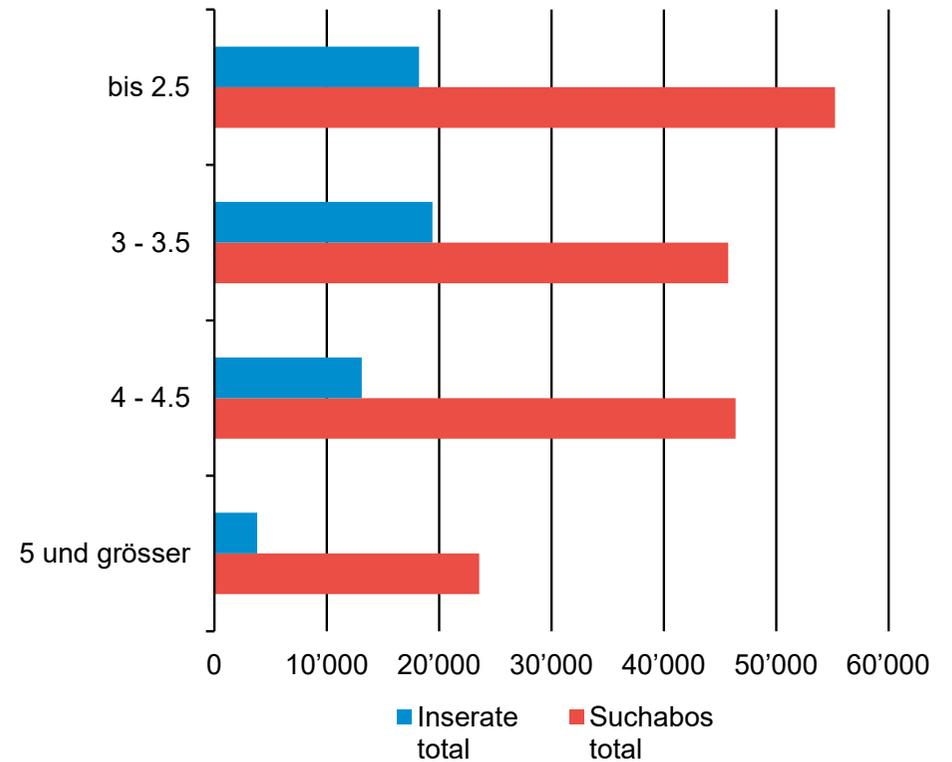
Verteilung der Anzahl zusätzliche Haushalte nach Grösse



Umgezogene Personen - Differenz der Anzahl Zimmer im Vergleich zur alten Wohnung

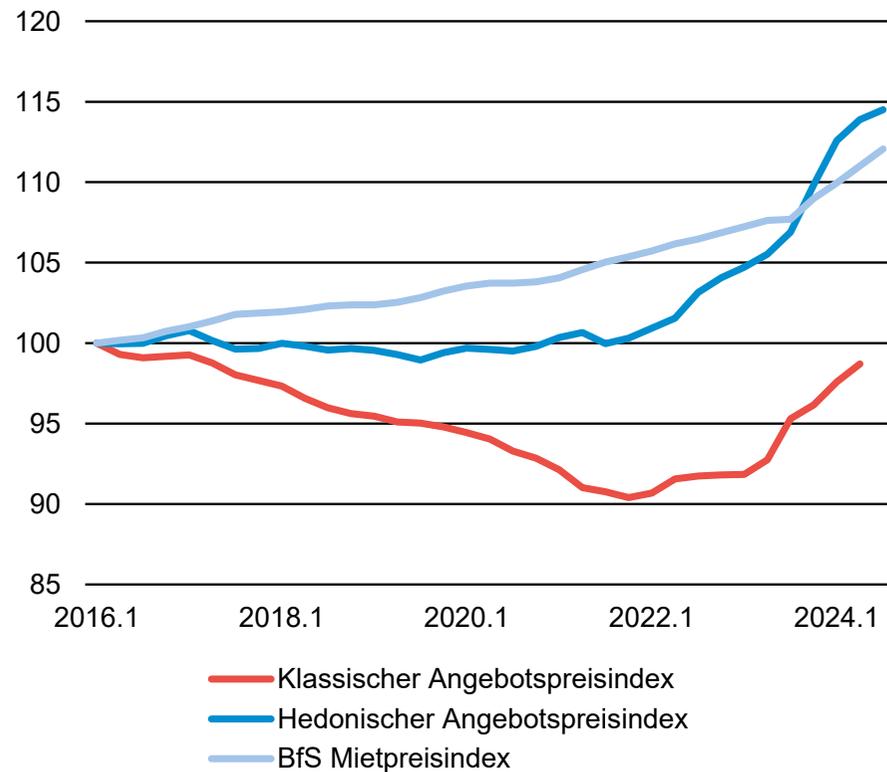


Marktanspannung nach Zimmergrösse



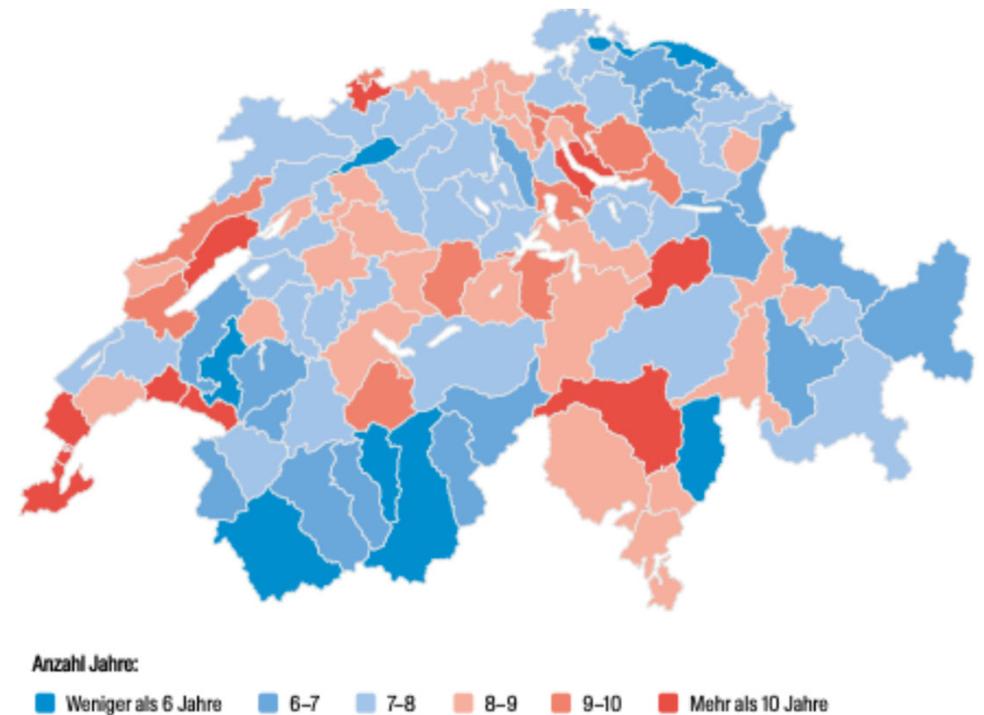
Mietentwicklung

Mietpreisanstiege setzen sich fort, jedoch nicht mehr mit der gleichen Dynamik



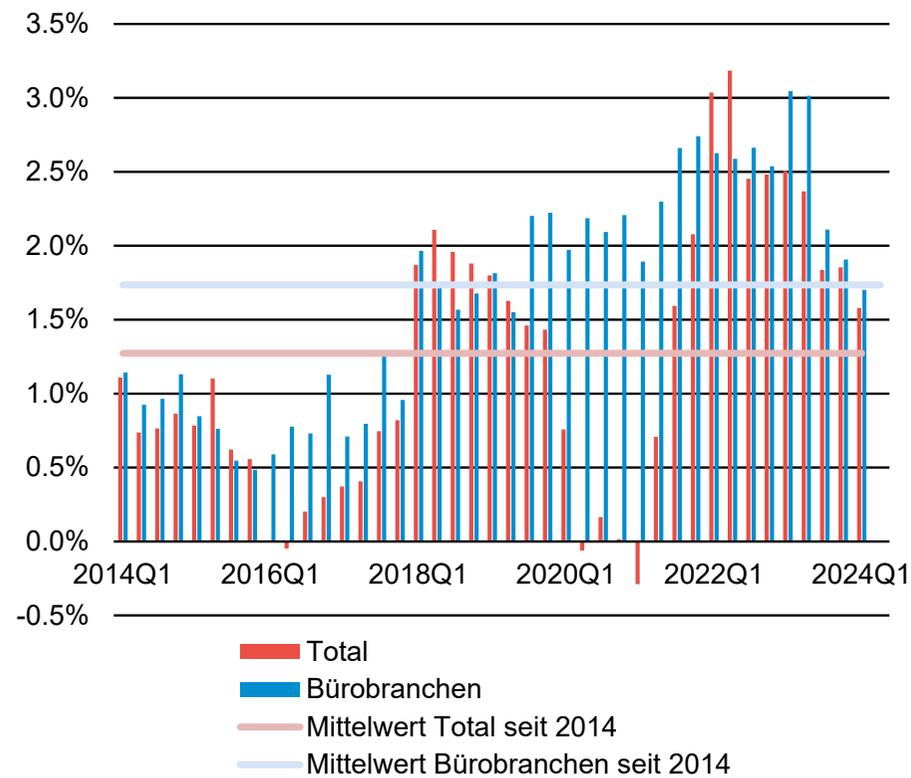
Mobilität nimmt ab - Höhere Wohnkosten sorgen für längere Verweildauern

Verweildauer in Mietwohnungen in Jahren

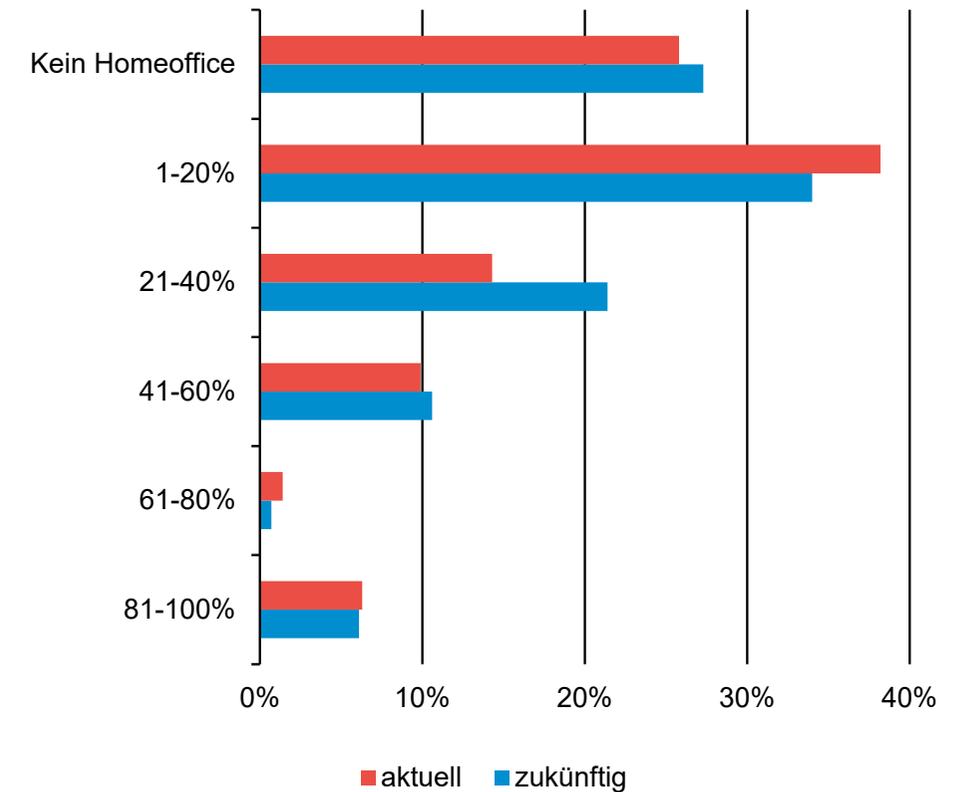


Büroflächen

Beschäftigungswachstum sorgt weiterhin für robuste Nachfrage nach Büroflächen

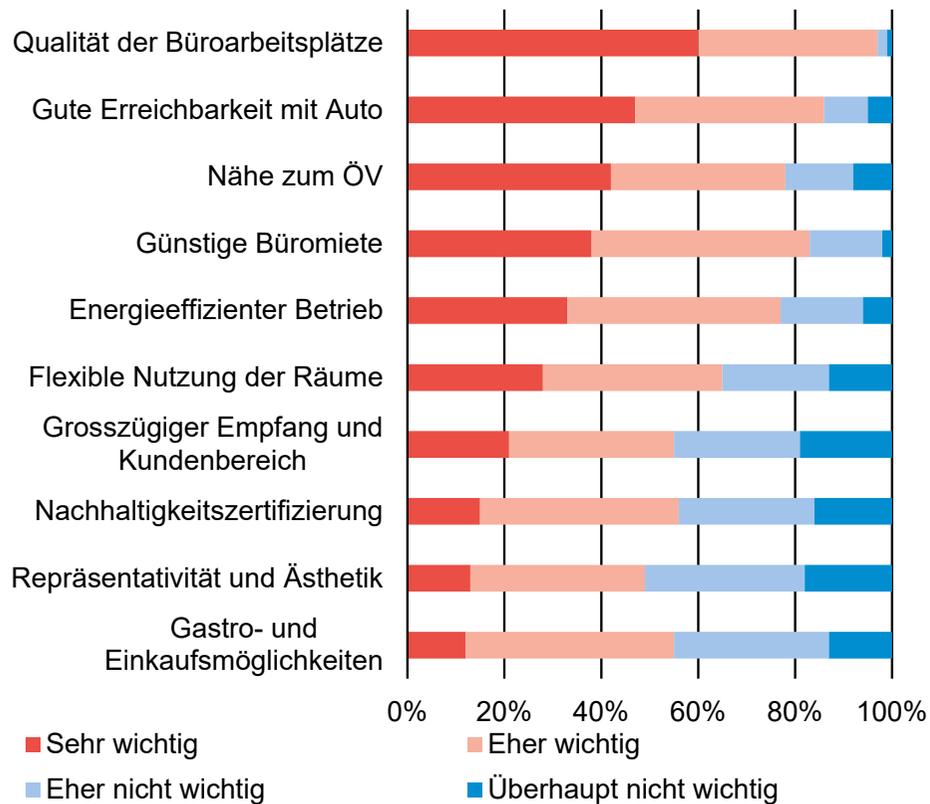


Stabilisierung der Homeofficequoten in Schweizer Bürounternehmen



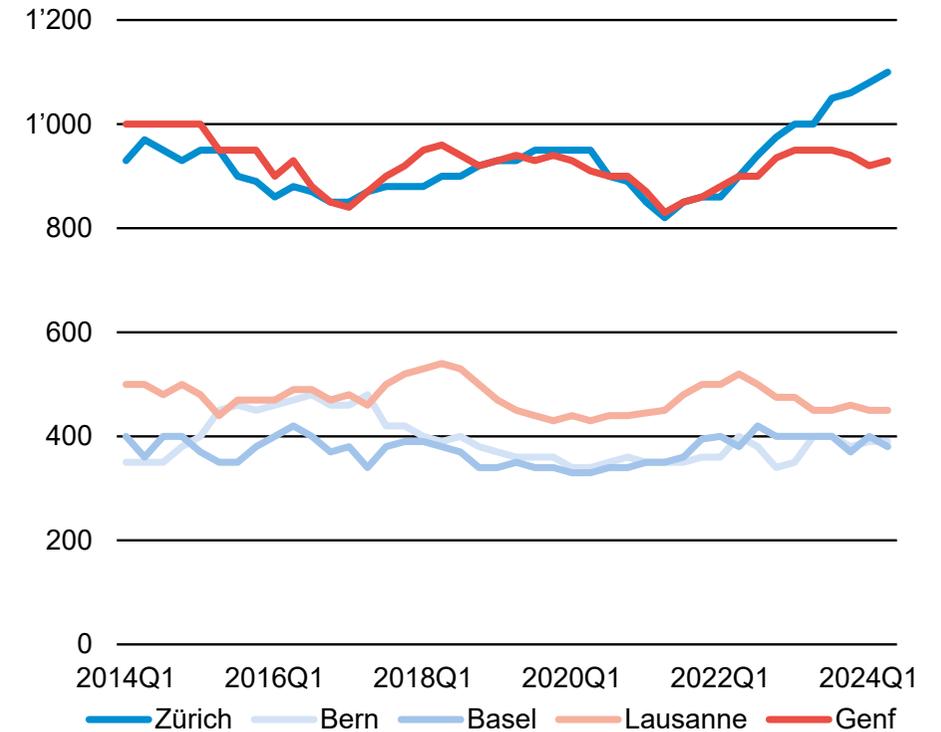
Büroflächen

Wichtige Kriterien bei der Objektauswahl:
Qualität der Arbeitsplätze im Vordergrund



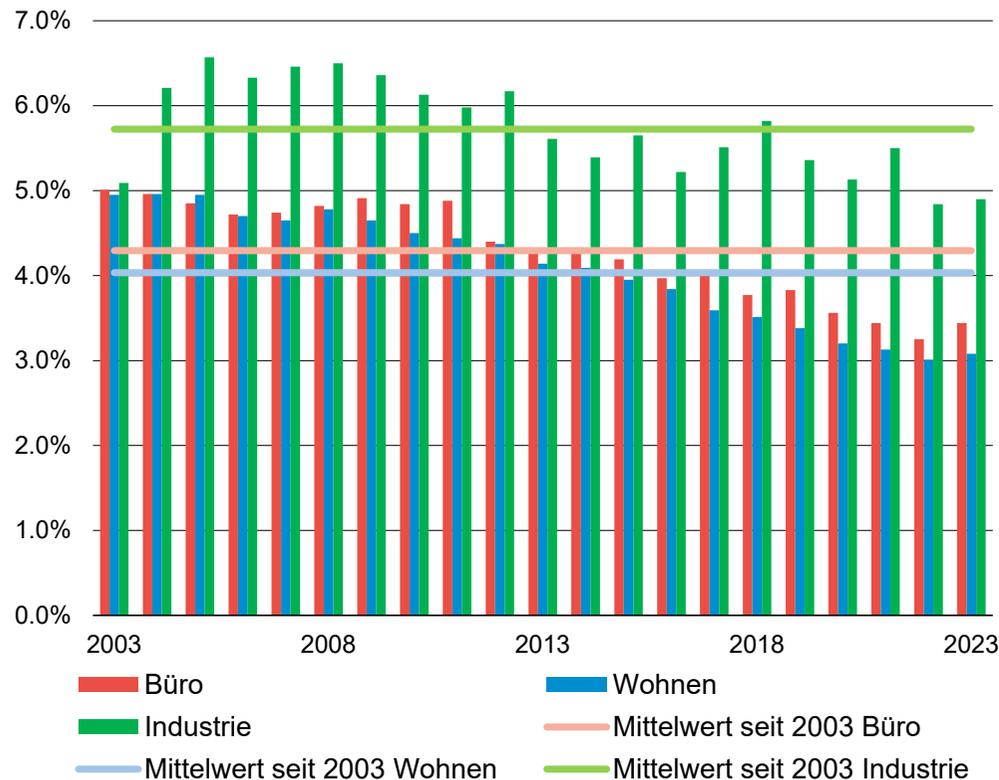
Top-Lagen bleiben begehrt

Spitzenmieten in Schweizer Grosszentren



Income Return

Attraktive Cash-Flow>Returns im Geschäftssegment



- **Attraktiver Income Return:** Der Income Return für Büroobjekte lag 2023 durchschnittlich bei 3.44 %, und für Industrieobjekte bei 4.90 %, was zeigt, dass diese beiden Segmente eine attraktive Einnahmequelle darstellen – insbesondere im Vergleich zu Wohnimmobilien (Abbildung links).
- **Konstanter Income Return über Jahre:** Büro- und Industrieimmobilien haben über die Jahre hinweg einen konstanten und meist höheren Income Return als Wohnimmobilien erzielt, was ihre Attraktivität für langfristige Investitionen unterstreicht.



Prognosen Schweiz

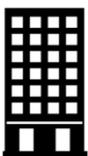
Preisprognosen



Einfamilienhäuser: **+3.0%**



Eigentumswohnungen: **+3.4%**



Wohnrenditeliegenschaften: **+2.5 – 3.5%**



Geschäftsliegenschaften: **stabil**

Prognosen für Angebotsmieten



Mehrfamilienhäuser: **+1.9%**



Büroflächen: **+0.1%**



Verkaufsflächen: **-1.5%**



Schweiz | Deutschland | Frankreich | Portugal

www.wuestpartner.com

info@wuestpartner.com



Chartered Surveyor



Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.



1291 Die Schweizer Anlagestiftung | Anlagegruppen

Anlage-
stiftung

1291

Die Schweizer Anlagestiftung

Eine Anlagestiftung mit zwei Anlagegruppen schafft schweizweiten Zugang zu attraktiven und nachhaltigen Immobilieninvestitionen

Anlage-
gruppen

IMMOBILIEN SCHWEIZ

1291
Die Schweizer Anlagestiftung

Die Anlagegruppe **Immobilien Schweiz** investiert gesamtschweizerisch in ausgewählte Immobilien mit Wohn-, Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Gewerbenutzung, wobei der Fokus mit einer Zielallokation von mindestens 60% klar auf Wohnnutzung liegt.

NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE SCHWEIZ

1291
Die Schweizer Anlagestiftung

Die Anlagegruppe **Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz** legt den Investitionsfokus auf den Auf- und Ausbau eines diversifizierten nachhaltigen Immobilienportfolios von Neubauprojekten und Projektentwicklungen mit einem Wohnanteil von mindestens 60%.

Eckwerte

| | | | |
|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Gründungsjahr: | 2018 | Gründungsjahr: | 2022 |
| Anlagefokus: | Bestand / Wohnen | Anlagefokus: | Projekte / Wohnen |
| Marktwert Portfolio: | CHF 1.35 Mrd. | Marktwert Portfolio: | CHF 96 Mio. |

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

Wo stehen wir heute und wie gut sind wir für die
Zukunft aufgestellt.

Anlagestrategie

SEGMENT «WOHNEN» IM FOKUS

min. **60%***
WOHNEN

+

ZUSATZSEGMENTE

max. **40%**
Büro- & Gewerbenutzung

max. **30%**
Anlagen in Grundstücke in Miteigentum

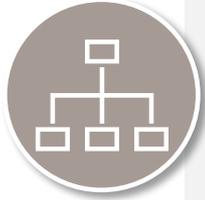
max. **30%**
Anlagen in Bauland, angefangene Bauten und
Sanierungsprojekte

max. **10%**
Beteiligungen in Kollektivanlagen

**KERN DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

**ERGÄNZENDE NUTZUNGEN ZUR
DIVERSIFIKATION**

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick | 2023/24



ANLAGESTIFTUNG ANLAGEGRUPPEN

- **Breiter Investorenkreis mit 140** steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen
- **Schweizweit breit diversifiziertes Portfolio** mit insgesamt **92** Liegenschaften
- **Wohnanteil an Soll-Mietzinsen von 60%** per 30.06.2024 (Vorjahr 57%)
- **Anhaltend stabile Ausschüttung**



FINANZEN

- **Wachstum von 1.90%** auf über CHF 1'354 Mio. (Vorjahr CHF 1'329 Mio.)
- **Anlagerendite von 2.00%** per 30.06.2024 (Vorjahr 1.65%)
- **Ausschüttungsrendite von 2.46%** per 30.06.2024 (Vorjahr 2.45%)
- **Fremdfinanzierungsquote von 21.86%** (Vorjahr 21.41%) in-line mit Wachstum



TRANSAKTIONEN / ENTWICKLUNGEN

- **Erwerb einer im Jahr 2023 fertiggestellten Wohnliegenschaft in Aigle VD**
- **Fertigstellung eines Wohnbauprojektes in Bussigny VD** mit Vollvermietung
- **Baustart Wohnbauprojekt «Wächter-Areal»** im Zürcher Seefeld



PORTFOLIO

- **Senkung der Mietausfallquote auf 4.26%** per 30.06.2024 (Vorjahr: 6.9%) einhergehend mit Ertragssteigerungen
- **Umsetzung Nachhaltigkeitsstrategie** mit Nachhaltigkeitszielen
- **Teilnahme am UN-PRI** sowie am **GRESB-Rating**
- **Kompetenzausbau des Teams** im Rahmen des Portfoliowachstums

**Ausbau des Portfolios.
Ertragsorientiertes Wachstum.**

Bussigny (VD)

Chemin du Parc 3

| | |
|----------------|---------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Erwerbsjahr | 2022 |
| Baujahr | 2023 |
| Anzahl | 21 Wohnungen |
| Marktwert | CHF 22.2 Mio. |
| Sollmiete p.a. | CHF 0.7 Mio. |



Aigle (VD)
Chemin de Lieugex 49, 51

| | |
|----------------|---------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Erwerbsjahr | 2023 |
| Baujahr | 2023 |
| Anzahl | 48 Wohnungen |
| Marktwert | CHF 26.5 Mio. |
| Sollmiete p.a. | CHF 1.0 Mio. |



Zürich (ZH) «Wächter-Areal»

| | |
|------------------------------|---------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Fertigstellung | Q4 2026 |
| Anzahl | 40 Wohnungen |
| Marktwert ¹⁾ | CHF 46.4 Mio. |
| Sollmiete p.a. ²⁾ | CHF 1.8 Mio. |



Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung | ¹⁾ Marktwert per 30.06.2024 ²⁾ Sollmiete nach Fertigstellung gemäss Bewertung per 30.06.2024

Ausbau des Portfolios

PROJEKT FERTIGGESTELLT



Bussigny VD, Chemin du Parc 3

| | |
|-------------|----------------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Erwerbsjahr | 2022 |
| Baujahr | 2023 |
| Marktwert | CHF 22.2 Mio. |
| Sollmiete | CHF 0.71 Mio. |

PROJEKT FERTIGGESTELLT



Aigle VD, Chemin de Lieugex 49, 51

| | |
|-------------|----------------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Erwerbsjahr | 2023 |
| Baujahr | 2023 |
| Marktwert | CHF 26.5 Mio. |
| Sollmiete | CHF 0.96 Mio. |

PROJEKT IM BAU



Zürich ZH, Wächter-Areal

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Erwerbsjahr | 2018 |
| Fertigstellung | Q4 2026 |
| Marktwert per 30.06.2024 | CHF 46.4 Mio. |

**Fertigstellung sowie erfolgreiche Erstvermietung von zwei Wohnbauprojekten
in der Westschweiz im laufenden Geschäftsjahr 2023/24**

**Der Bauplan für nachhaltigen Anlageerfolg.
Mehrwert schaffen.**

Bespiel: Aufwertungspotential | Projekt im Bau

ZÜRICH ZH, WÄCHTER- AREAL



- **Erfolgreiche Arrondierung** mehrerer Grundstücke mit baufälliger Substanz
- Verdichtung durch **Ersatzneubau** an bester Lage im Seefeld
- Voraussichtliche Fertigstellung per Q4 2026
- **Ertrags- und Aufwertungspotential** aufgrund hoher Wohnungsnachfrage im Seefeld
- **Angebot trifft Nachfrage**

AUFWERTUNGSPOTENTIAL

| Bewertung per 30.06.2024 | |
|--------------------------------------------|---------------|
| Marktwert | CHF 46.4 Mio. |
| Anlagekosten nach Fertigstellung | CHF 55.1 Mio. |
| Sollmiete (CHF 569.-/m ² /p.a.) | CHF 1.84 Mio. |
| Prognose Marktwert nach Fertigstellung | CHF 69.5 Mio. |
| Projektgewinn | CHF 14.4 Mio. |
| Szenario-Bewertung | |
| Anlagekosten nach Fertigstellung | CHF 55.1 Mio. |
| Sollmiete (CHF 610.-/m ² /p.a.) | CHF 1.98 Mio. |
| Prognose Marktwert nach Fertigstellung | CHF 75.6 Mio. |
| Projektgewinn | CHF 20.5 Mio. |

Projektpläne 2025 – 2026 | Mehrwerte



| ADRESSE | MASSNAHMEN | MEHRWERTE IN CHF MIO. ¹⁾ |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Bern Ostermundigenstrasse 103 Geschäftsliegenschaft | <ul style="list-style-type: none"> Modernisierung Hochregallager Ertragssteigerung <ul style="list-style-type: none"> Q2 2025 – Q1 2026 | <p>0.12 → 0.62 +416.7%</p> <p>CHF 8.5 Mio.</p> |



| | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Basel Steinenvorstadt 24 Geschäftsliegenschaft | <ul style="list-style-type: none"> Umnutzung zu Apartments Ertrags- / Wertsteigerung <ul style="list-style-type: none"> Q4 2025 – Q4 2026 | <p>0.58 → 0.59 +1.7%</p> <p>CHF 3.4 Mio.</p> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|



| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Basel Spalenring 136/138, Rudolfstrasse 11/15 Wohn- und Geschäftsliegenschaft | <ul style="list-style-type: none"> Umnutzung in Wohnen, Ausbau Dachstock, Sanierung Ertrags- / Wertsteigerung <ul style="list-style-type: none"> Q4 2025 – Q4 2026 | <p>0.61 → 0.95 +55.7%</p> <p>CHF 8.7 Mio.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

| | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| TOTAL MEHRWERTE 2025-2026 | <p>1.31 → 2.16 +64.9%</p> <p>CHF 20.6 Mio.</p> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|

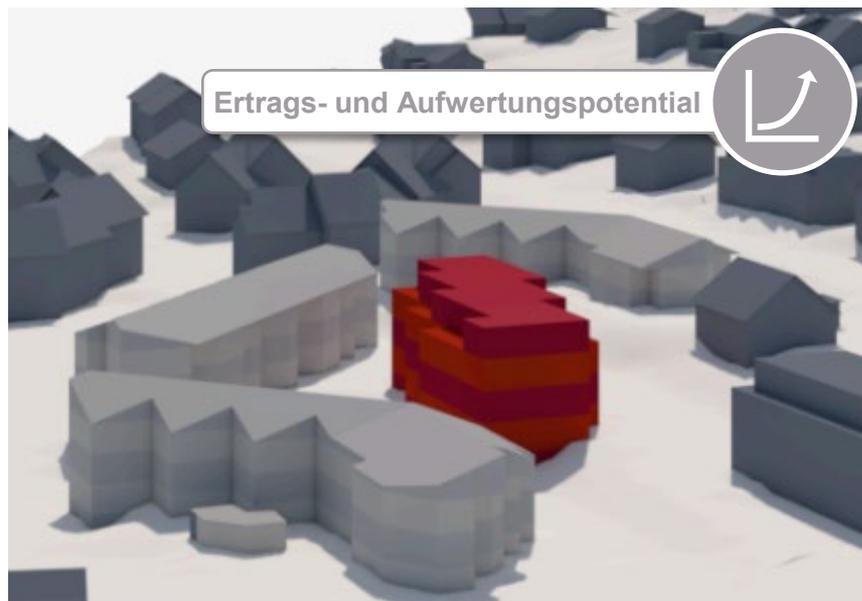
Projekt Extend | Entwicklungsreserven (Auszug) | 1/2

REGENSDORF ZH, HOLENBACHSTRASSE 45 – 55 (BESTAND)



- **Wohnüberbauung** aus dem Baujahr 1983 in einem beliebten Wohnquartier in Regensdorf
- 39 Wohnungen und 55 Parkplätze
- Marktwert per 30.06.2024 CHF 23.7 Mio.
- Sollmietertrag per 30.06.2024 CHF 0.82 Mio. p.a.
- Bruttorendite 3.5 %

ENTWICKLUNGSRESERVE



- **Ausnutzungsreserve** von 7'500 m³ was einer Hauptnutzfläche von rund 1'680 m² sowie **21 Wohnungen** entspricht
- **Verdichtungspotential** durch Aufstockung u/o Ersatzneubau sowie zusätzlichem Neubau
- Next steps: Projektierung Ausnutzungspotential
- **Ertrags- und Wertsteigerungspotential** durch Umsetzung

Projekt Extend | Entwicklungsreserven (Auszug) | 2/2

AUFSTOCKUNG / NEUBAU



Adliswil ZH, Soodstrasse 52

| | |
|---------------|----------------------|
| Nutzung | Kommerziell |
| Erwerbsjahr | 2022 |
| Baujahr | 1997 |
| Marktwert | CHF 52.1 Mio. |
| Sollmiete | CHF 3.1 Mio. |
| Bruttorendite | 6.0% |

- Antrag Richtplanänderung beim Kanton
- Anpassung Bau-/Zonenordnung
- **Potenzial: Ersatz u/o Aufstockung Kopfbau + Zusatzertrag | WOHNEN**

ERSATZNEUBAUTEN



Affoltern am Albis ZH, Werkstrasse 1-13

| | |
|---------------|----------------------|
| Nutzung | Gemischt |
| Erwerbsjahr | 2020 |
| Baujahr | 1917/1970 |
| Marktwert | CHF 9.5 Mio. |
| Sollmiete | CHF 0.43 Mio. |
| Bruttorendite | 4.5% |

- Vorprüfung Quartierplanverfahren
- Grundeigentümersversammlung ausstehend
- **Potenzial: Verdichtung + Zusatzertrag**

AUFSTOCKUNG / NEUBAU



Wallisellen ZH, Alte Winterthurerstr. 104/106

| | |
|---------------|----------------------|
| Nutzung | Wohnen |
| Erwerbsjahr | 2022 |
| Baujahr | 1958 |
| Marktwert | CHF 6.4 Mio. |
| Sollmiete | CHF 0.23 Mio. |
| Bruttorendite | 3.6% |

- Teilrevision Nutzungsplanung
- **Potenzial: Verdichtung durch Aufstockung u/o Ersatzneubau + Zusatzertrag | WOHNEN**

**Wachstum durch innere Verdichtung (Aufstockung u/o Ersatzneubauten)
Ausschöpfung von Aufwertungspotentialen + Zusatzerträgen**

Kaufopportunitäten mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil | 1/2

LIEGENSCHAFT & STANDORT

1



KENNZAHLEN

| | |
|-------------------------|-------------|
| Ca. Volumen in CHF Mio. | 7.5 |
| Nutzung ¹⁾ | Wohnen |
| Renditeerwartung | 4.1% Brutto |
| Kaufprozessesstatus | [Closed] |

2



| | |
|-------------------------|-------------|
| Ca. Volumen in CHF Mio. | 15.5 |
| Nutzung ¹⁾ | Wohnen |
| Renditeerwartung | 4.2% Brutto |
| Kaufprozessesstatus | [Zuschlag] |

3



| | |
|-------------------------|-------------|
| Ca. Volumen in CHF Mio. | 15.5 |
| Nutzung ¹⁾ | Wohnen |
| Renditeerwartung | 4.1% Brutto |
| Kaufprozessesstatus | [BO-Phase] |

¹⁾ Objekte unter 80% Wohnnutzung werden als gemischt genutzte Liegenschaften kalkuliert; Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung | Bilder: repräsentative Beispielbilder

Kaufopportunitäten mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil | 2/2

LIEGENSCHAFT & STANDORT

4



KENNZAHLEN

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Ca. Volumen in CHF Mio. | 57.0 |
| Nutzung ¹⁾ | Wohnen |
| Renditeerwartung | 3.7% Brutto |
| Kaufprozessesstatus | [BO-Phase] Sacheinlage |

**Portfolio mit
3 Liegenschaften**

5



| | |
|-------------------------|------------------------|
| Ca. Volumen in CHF Mio. | 13.5 |
| Nutzung ¹⁾ | Wohnen |
| Renditeerwartung | 4.8% Brutto |
| Kaufprozessesstatus | [BO-Phase] Sacheinlage |

**Portfolio mit
3 Liegenschaften**

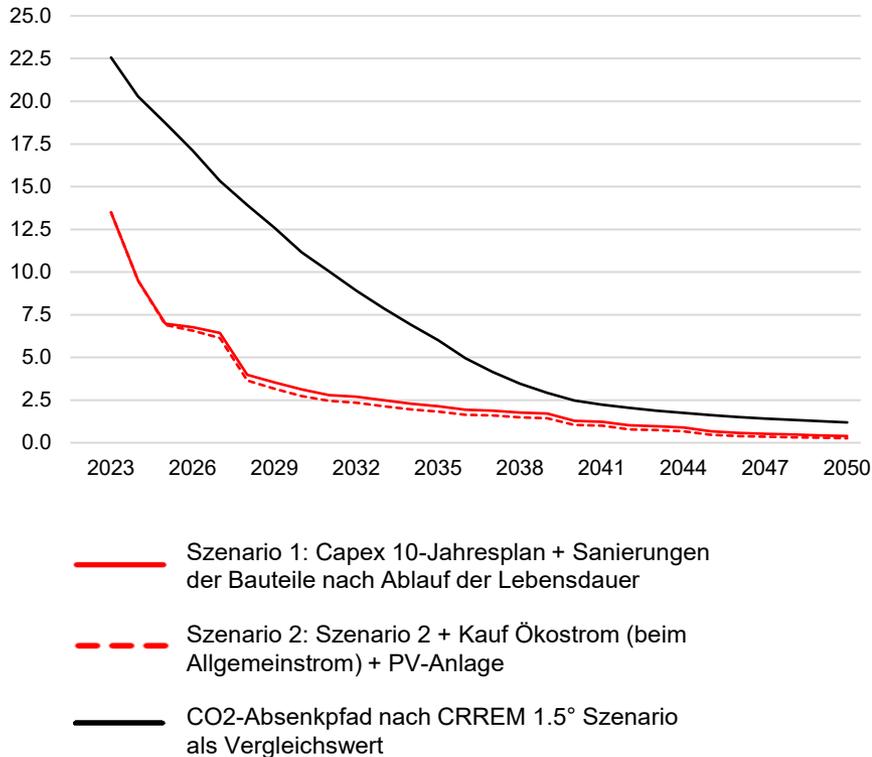
Die Pipeline für Bestandsliegenschaften beläuft sich auf ein Volumen von >CHF 100 Mio. und erzielt eine durchschnittliche Bruttorendite von ca. 4 %. Weitere Akquisitions-Opportunitäten werden laufend überprüft.

¹⁾ Objekte unter 80% Wohnnutzung werden als gemischt genutzte Liegenschaften kalkuliert; Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung | Bilder: repräsentative Beispielbilder

Nachhaltigkeit

SZENARIEN TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Absenkpfade Treibhausgasemissionen (CRREM 1.5)
gemäss SIA in kg/CO₂e/m²EBF/Jahr



NACHHALTIGKEIT IM DETAIL

- Umsetzung der **Nachhaltigkeitsstrategie** mit Fokus auf **Netto-Null bis 2050**
- Umsetzung **ESG-Integration** über gesamte Wertschöpfungskette, insb. **«3-Säulen-Modell»**:

1 Label und Zertifikate

- Alle Bestandsliegenschaften werden mit dem etablierten **Schweizer Label SSREI** bewertet

2 Energieeffizienz und CO₂-Reduktion

- Energie-Controlling und Betriebsoptimierungen
- Sanierungen gemäss Investitionsplan
- Ausbau erneuerbarer Energien

3 Benchmarking und Reporting

- Teilnahme bei **GRESB** und **UN-PRI**
- **ESG Reporting** gemäss nationalen und internationalen Standards



**Ausbau der zweiten Anlagegruppe.
«Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz».**

Nachhaltigkeit in der DNA



Schweizweite Investitionen in **nachhaltige Bauprojekte** mit **erstklassiger Standort- und Objektqualität**



Nachhaltigkeit: **Langfristig Zero-Carbon-Strategie** / **GRESB-Benchmarking** / **Gebäudezertifizierungen**



Wohnfokus mit **>60%**



Investitionsfokus: **Mittlere / grosse Schweizer Ballungszentren** sowie deren unmittelbaren **Agglomerationen (gesamte Schweiz)**



«**Develop-and-Hold**» Strategie als Basis für einen sukzessiven Portfolioausbau



Diversifizierte Investorenbasis mit über 10 Pensionskassen & weiteren Einrichtungen der **2. Säule**



Erste Kapitalrunde von rund **CHF 56 Mio.** **erfolgreich** vollzogen



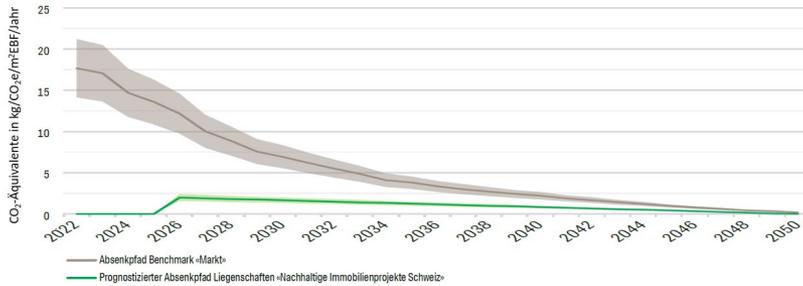
Startportfolio mit 2 **Neubau-/Entwicklungsprojekten** & **erwartetem Marktwert** nach Fertigstellung von **CHF 193 Mio.**



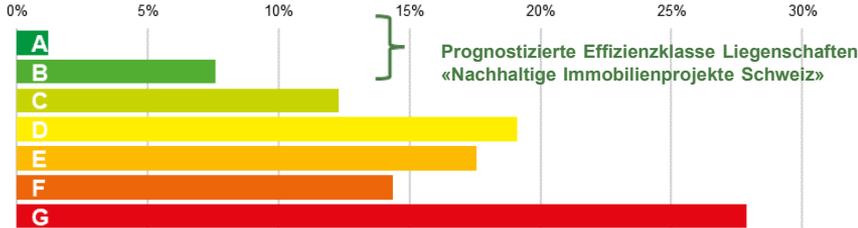
Monatliche NAV-Publikation; thesaurierend

NACHHALTIGKEITSRATING

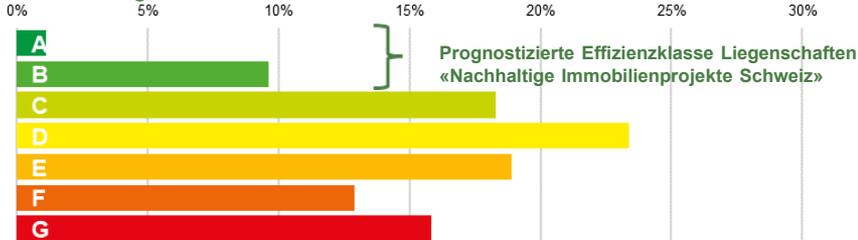
Gebäudebetrieb ¹⁾



Gebäudehülle ²⁾



Gesamtenergie ²⁾



NACHHALTIGKEIT IM DETAIL

CO₂-Reduktion / CO₂-Absenkpfad:

Nach Fertigstellung der Immobilienprojekte werden die CO₂-Emissionen aufgrund neuester Baustandards schweizweit zu den tiefsten zählen

Energieeffizienz (Gebäudehülle und Gesamtenergie):

Gemäss dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) klassieren sich Neubauprojekte üblicherweise in den **Effizienzklassen A oder B**, während im Schweizer Bestandsmarkt nur ca. 10% der Liegenschaften diesen Standard aufweisen

Vermarktung:

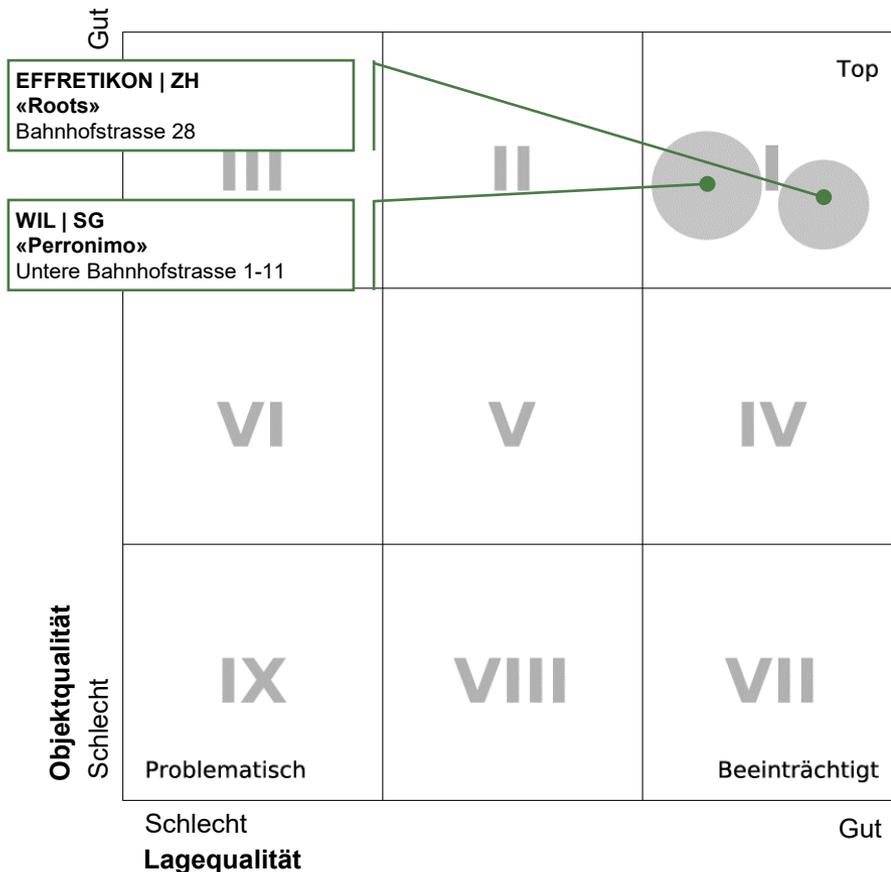
Energieeffiziente und als nachhaltig zertifizierte Liegenschaften zeigen i.d.R. signifikanten **Mehrwert bei Vermietung** mittels tieferem Leerstand und höheren Mietpreisen, ebenso zeigen sich **Vorteile beim Verkauf** von Liegenschaften

¹⁾ Basierend auf ca. 1'700 Liegenschaften; Scope 1+2+3, Wüest Partner AG, 2023; ²⁾ Auswertung GEAK-Zertifikate (ca. 40'000 Liegenschaften); Wüest Partner AG, 2022

Bestnoten bei Lage- und Objektqualität

MARKTMATRIX

Absolute TOP-Liegenschaften



PORTFOLIOAUSWERTUNG

- Die Marktmatrix von Wüest Partner für das Startportfolio der neuen Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» erreicht bei der Charakterisierung des Startportfolios für zwei Projekte das **«TOP-Liegenschafts»-Segment** (siehe Matrix).
- Sowohl die Liegenschaftsqualität (4.2) die Standortqualität (4.2) als auch die Marktattraktivität (4.0) bewegen sich im absoluten Top-Segment und ergeben ein **Gesamtrating von sehr guten 4.1**.

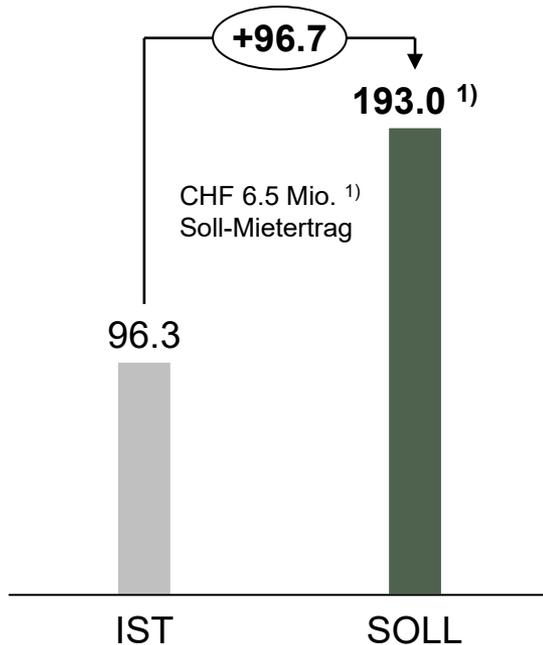
Gemittelttes Qualitätsprofil

BESTNOTEN

| | Gewichtung | Note |
|--------------------|------------|------------|
| Total | | 4.1 |
| Makrolage | 40 | 4.2 |
| Mikrolage | 60 | 4.2 |
| Nutzbarkeit | 35 | 3.6 |
| Standard | 35 | 4.0 |
| Zustand | 30 | 5.0 |
| Marktattraktivität | 20 | 4.0 |

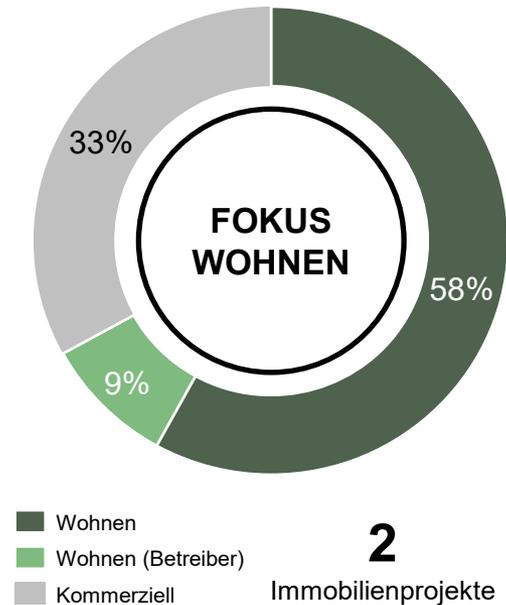
Marktwert | Nutzungsmix | Standort

MARKTWERT PORTFOLIO (IN CHF MIO.)



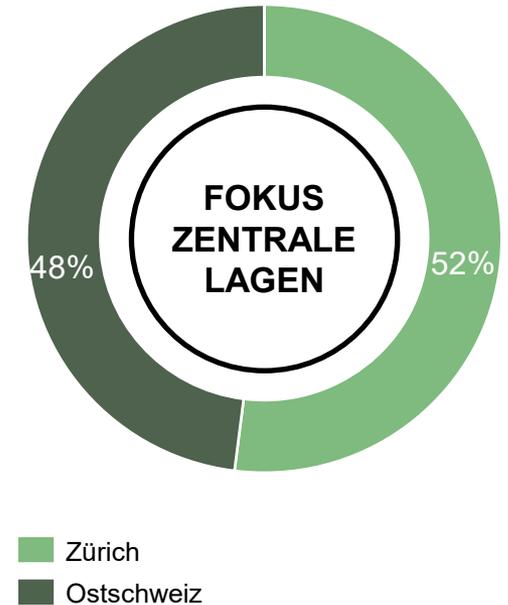
**Kontinuierliche Steigerung
des Marktwertes¹⁾**

NUTZUNGSMIX PER FERTIGSTELLUNG



**Stetige Erhöhung des Wohnanteils
auf deutlich >60%**

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG



**Stetiger Ausbau der
geographischen Diversifikation²⁾**

¹⁾ Erwarteter Marktwert | Sollmietertrag p.a. nach Fertigstellung; ²⁾ basierend auf dem erwarteten Marktwert per Fertigstellung



«Perronimo» | Wil (SG) Wohn- und Geschäftsüberbauung

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Fertigstellung | Q1 2026 |
| Anlagekosten | CHF 89.0 Mio. |
| Sollmiete p.a. | CHF 3.2 Mio. |
| Wohnen | 103 Objekte / 7'277 m ² |
| Büro | 3'612 m ² |
| Verkauf | 309 m ² |



Seit 2022 befindet sich das Projekt "Perronimo" in der Realisierungsphase und ist seither auf Kurs.

Am 14. August 2024 konnte mit der Aufrichte die Rohbauphase abgeschlossen und gefeiert werden. Eine erste Gerüst- und Schutzgerüst (SBB) - Demontage erfolgte bereits Anfang September 2024 im Bereich des Kopfbaus.

Die Projektfertigstellung ist auf Ende März 2026 vorgesehen.



«Roots» | Effretikon (ZH) Wohn- und Geschäftshaus

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Baustart | Q1 2025 |
| Fertigstellung | Q2 2028 |
| Anlagekosten | CHF 95.0 Mio. |
| Sollmiete p.a. | CHF 3.2 Mio. |
| Wohnen | 98 Objekte / 6'786 m ² |
| Büro | 2'835 m ² |
| Verkauf / Gastro | 377 m ² |



Zusammenfassung & Ausblick

IMMOBILIEN SCHWEIZ



FINANZEN

- Angleichung FK-Quote an Median-AST
- Ziel-Anlagerendite von über 4.0%
- Prüfung weiterer Kapitalerhöhung



TRANS-AKTIONEN

- Wachstum durch Erwerb von Objekten mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil
- Sacheinlagen



PORTFOLIO

- Ausbau der Wohnquote auf deutlich >60.0%
- Nachverdichtungen
- Leerstandsabbau & Ertragssteigerung



NACHHALTIG-KEIT

- Umsetzung Nachhaltigkeitsstrategie mit Nachhaltigkeitszielen | Absenkpfad
- Steigerung der erneuerbaren Energien



IMMOBILIEN-MARKT

- Aktives & enges Monitoring der Herausforderungen (Zinsumfeld, Bewertungen, etc.)
- Immobilien als inflationsgeschützte Investitionsmöglichkeit sind/bleiben attraktiv
- «Staying ahead of the curve» - Opportunitäten nutzen entlang Rendite-Risiko-Profil

NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE SCHWEIZ



- FK-Quote schafft Handlungsspielraum
- Ziel-Anlagerendite von über 5.0%
- Prüfung weiterer Kapitalerhöhung

- Wachstum durch Neubauprojekte mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil
- Laufende Prüfung des Markts auf geeignete Kaufopportunitäten

- Portfolioausbau auf >CHF 1 Mrd. bis 2030
- Neubauprojekte mit erstklassiger Objekt- und Standortqualität | Fokus: Wohnen

- «Das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz» - Track Record sichern
- Gebäudezertifizierung

Mehr über die Anlagestiftung **1291 Die Schweizer Anlagestiftung** erfahren Sie unter www.1291ast.ch

Wichtige Hinweis:

Diese Präsentation wird Ihnen ausschliesslich zu Informationszwecken über «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» (nachfolgend nur «1291 AST» genannt) zur Verfügung gestellt. Sie dient ausschliesslich als allgemeine Zusammenfassung der Dienstleistungen und der Produkte der 1291 AST und soll keinerlei Werbung und/oder Beratung jeglicher Art darstellen und/oder als Angebot oder Aufforderung zu Investitionen angesehen werden. 1291 AST übernimmt keinerlei Gewährleistung und/oder Garantien für den Inhalt der Präsentation, einschliesslich von Inhalten Dritter. Die Informationen in dieser Präsentation können sich jederzeit ändern und 1291 AST ist nicht verpflichtet, über solche Änderungen zu informieren. 1291 AST übernimmt keinerlei Verantwortung und/oder Haftung für direkte oder indirekte Folgeschäden, einschliesslich entgangener Gewinne, Kosten, Forderungen oder Aufwendungen, etc., die sich aus dem Inhalt der vorliegenden Präsentation ergeben. Die Beschreibungen in dieser Präsentation stellen keine Garantie dafür dar, dass bestimmte Dienstleistungen und/oder bestimmte Produkte verfügbar sind und dargestellte Renditeerwartungen erreicht/realisiert werden können.

Der Inhalt der Präsentation bietet keinerlei Gewähr dafür, dass mit Dienstleistungen und/oder Produkten bestimmte Ergebnisse erzielt werden können. Bevor sich der Empfänger dieser Präsentation für Dienstleistungen und/oder Produkte der 1291 AST entscheidet, sollte er sich mit eigenen, unabhängigen Beratern in Verbindung setzen, um die damit verbundenen Risiken und Konsequenzen objektiv prüfen und beurteilen zu können. Diese Präsentation wurde ohne Berücksichtigung der spezifischen Anlageziele, der finanziellen Situation und der Bedürfnisse von bestimmten Personen erstellt. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung äussert sich nicht zu rechtlichen, buchhalterischen, regulatorischen oder steuerrechtlichen Fragen.

Es gilt ausschliesslich schweizerisches Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.