



Bild: Wächter Areal | Zürich

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Agenda

- 1 1291 Die Schweizer Anlagestiftung | Anlagegruppen** Marcel Denner
- 2 Schweizer Immobilienmarkt | Rück- und Ausblick** Robert Weinert
- 3 Update zu den Portfolios der Anlagegruppen** Björn Flück
- 4 Zusammenfassung & Ausblick** Marcel Denner

- Teilnehmer
- 1291 Die Schweizer Anlagestiftung: Mark Montanari
 - Nova Property Fund Management AG : Marcel Denner, Björn Flück
 - Wüest Partner: Robert Weinert
 - Bank J. Safra Sarasin: Marc Seiler

1291 Die Schweizer Anlagestiftung | Anlagegruppen

Anlage-
stiftung

1291

Die Schweizer Anlagestiftung

Die 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 1.45 Mrd.	Marktwert Portfolio:	CHF 110 Mio.

Schweizer Immobilienmarkt – Rück- und Ausblick

Robert Weinert

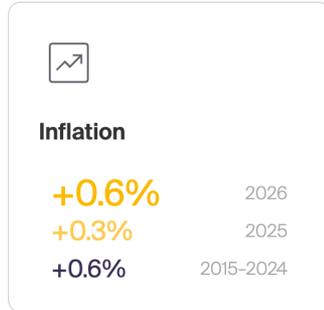
26. Mai 2025

 wüestpartner

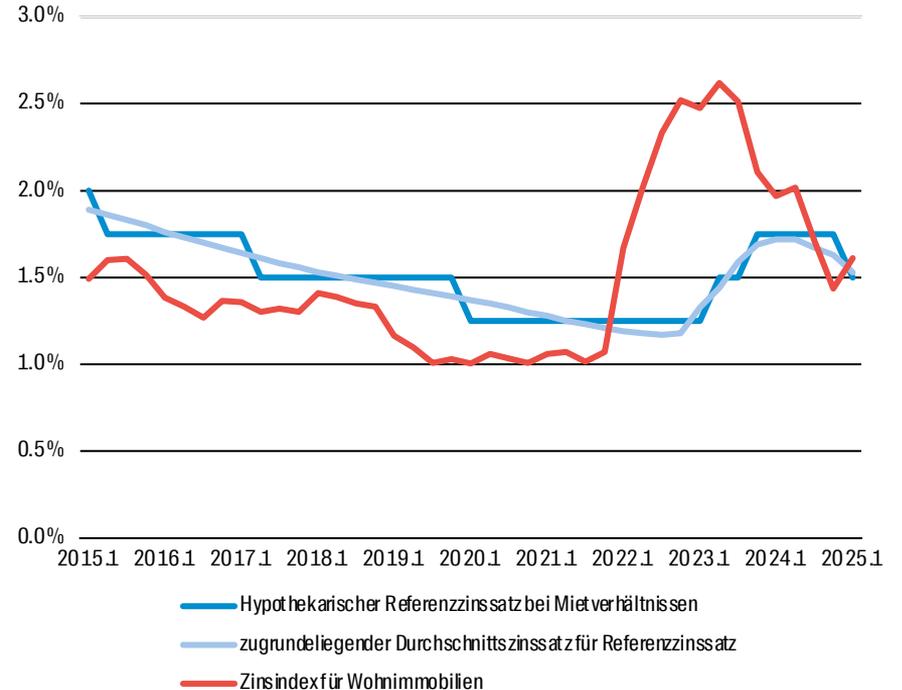


Wirtschaftliches Umfeld

Ausblick 2025 / 2026 – Schweizer Wirtschaft trotz internationaler Unsicherheiten auf Kurs



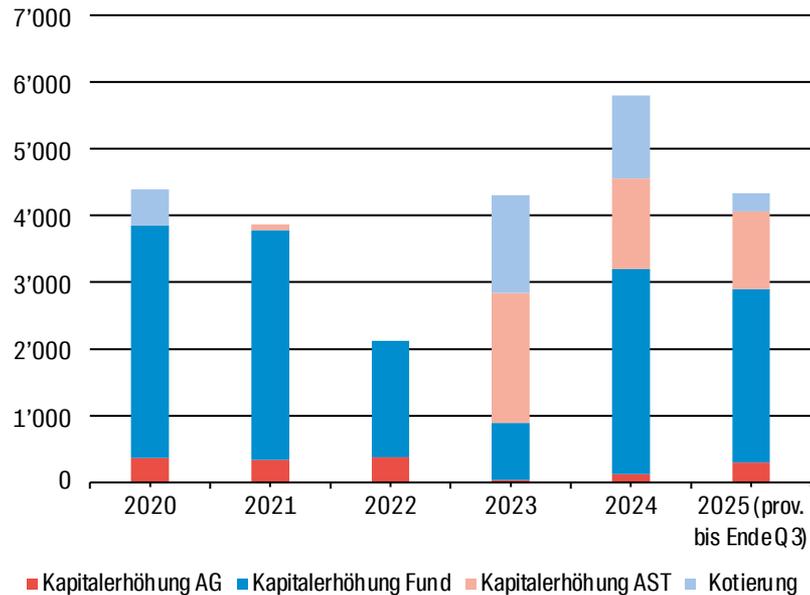
Zinssenkungen sorgen für Rückenwind am Schweizer Immobilienmarkt



Transaktionsvolumen und Transaktionspreise

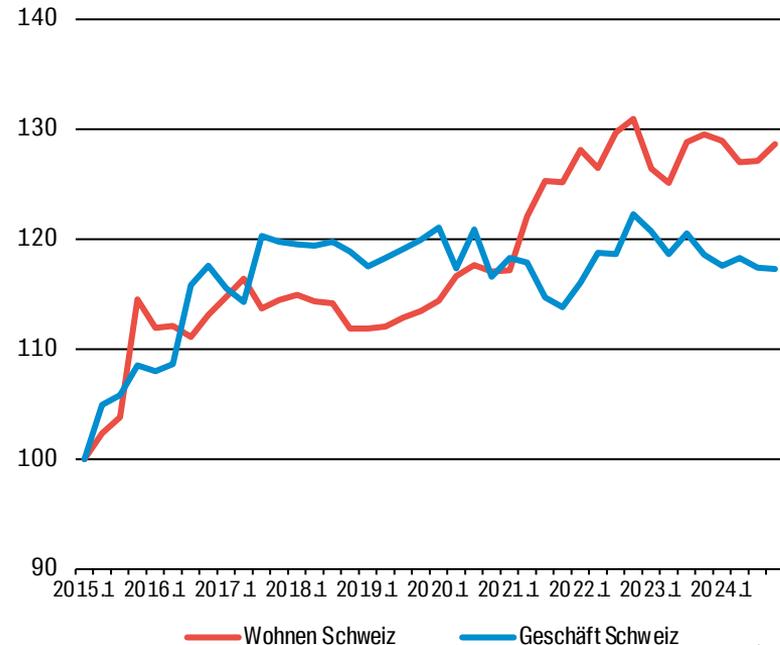
Kapitalmarkttransaktionen: Vorsichtige Erholung, viel Kapital – wenig Objekte

Entwicklung der Transaktionen auf dem Kapitalmarkt (in Mio. CHF)



Aktuell noch immer wenig Preisdynamik bei den Anlageliegenschaften

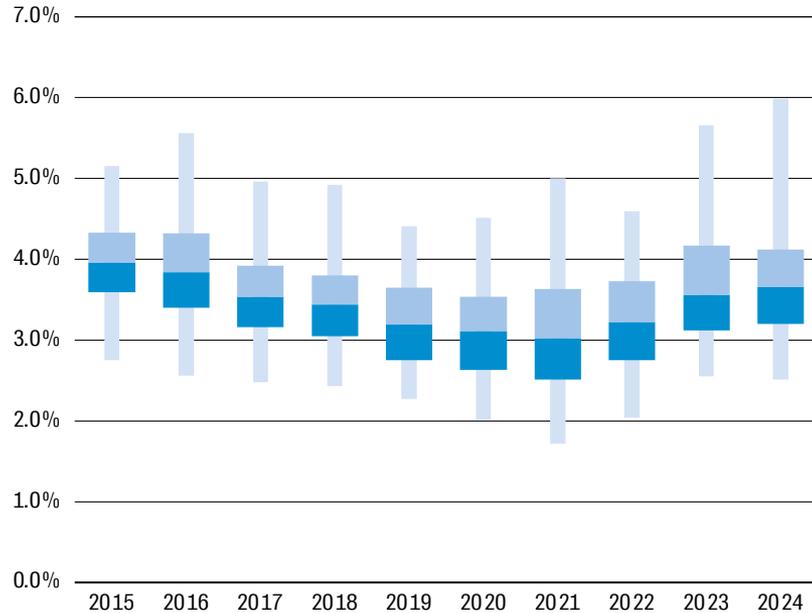
Transaktionspreisindizes von Renditeliegenschaften in der Schweiz



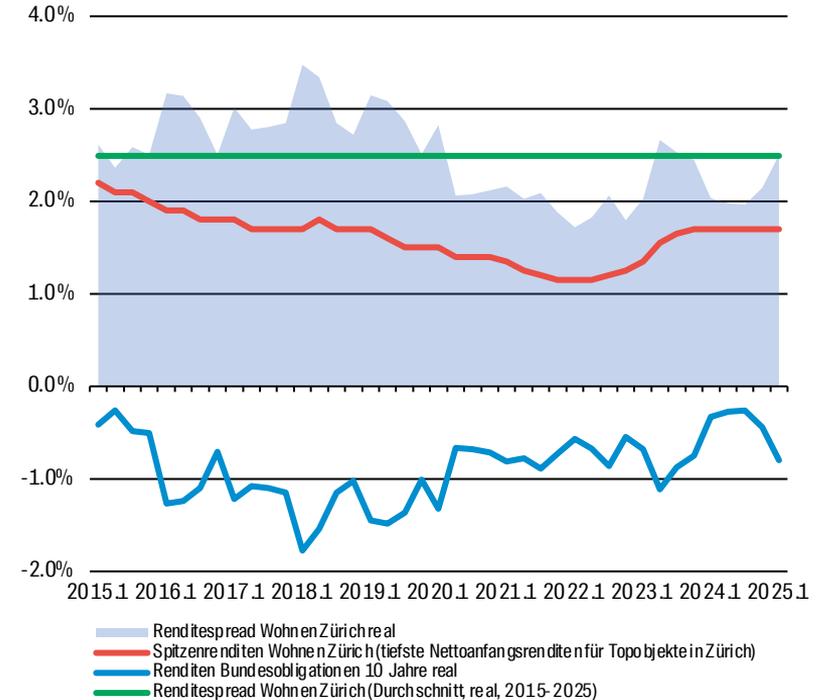
Renditen

Nettoanfangsrenditen stabilisieren sich

Alle Nutzungen (basierend auf Immobilientransaktionen in der Schweiz)



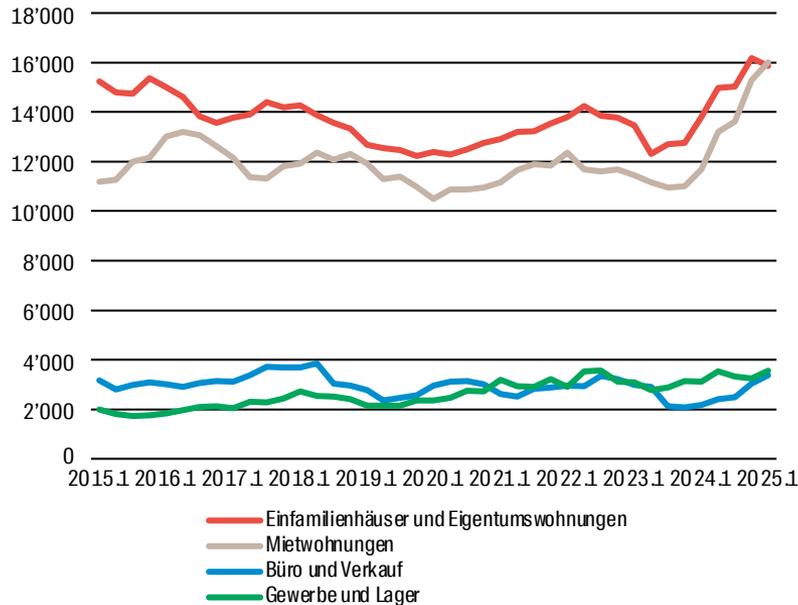
Spitzenrenditen (vorerst) konstant



Wohnungsbau

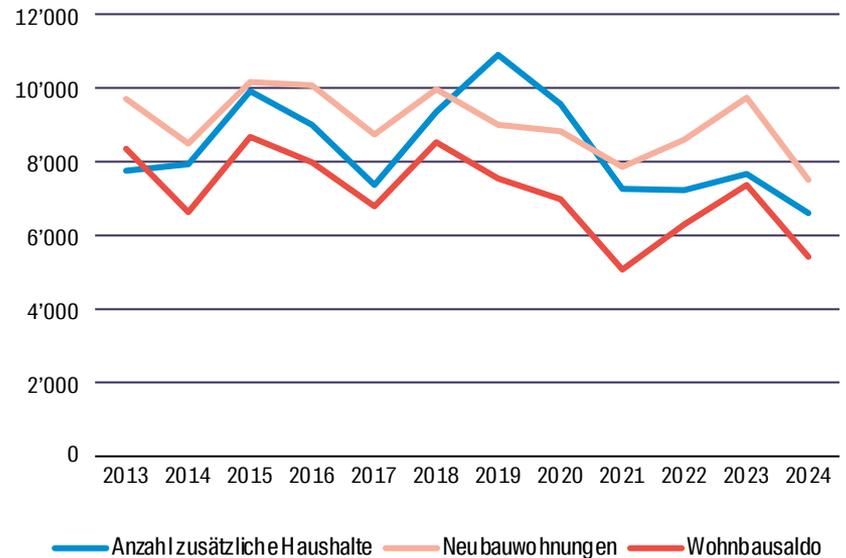
Wohnungsbau nimmt wieder Fahrt auf

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



Nettozugang an neuen Wohnungen dürfte deutlich kleiner sein als angenommen

Kanton Zürich: Haushaltswachstum und Neubautätigkeit (Stand 2024)

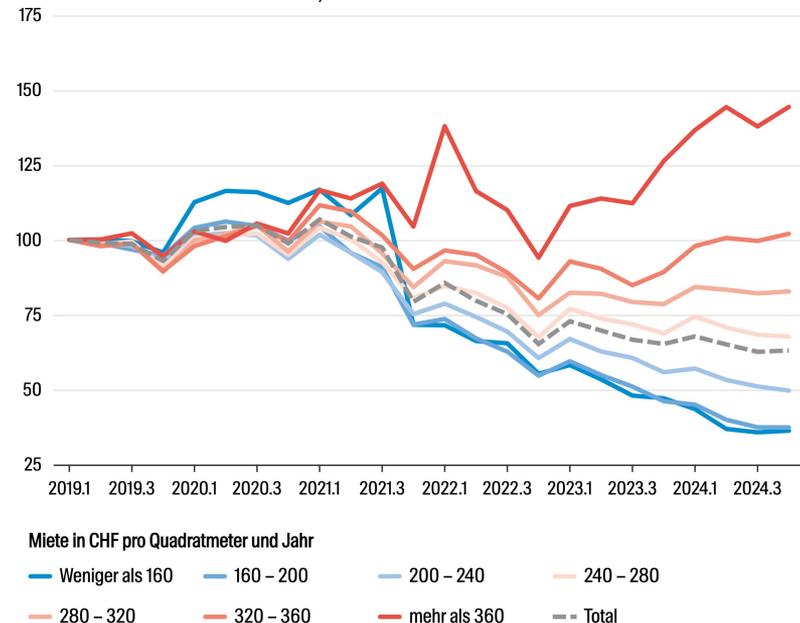


Angebot und Nachfrage am Mietwohnungsmarkt

Verdrängung erschwinglicher Wohnungen

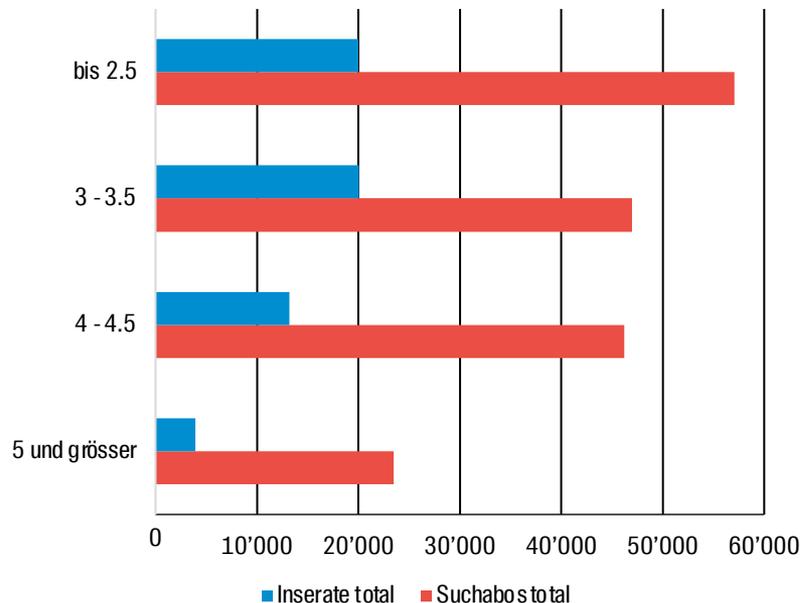
Mietwohnungen: Anzahl Inserate nach Mietpreisklasse

Index. 1. Quartal 2019 = 100)



Weiterhin hohe Marktanspannung

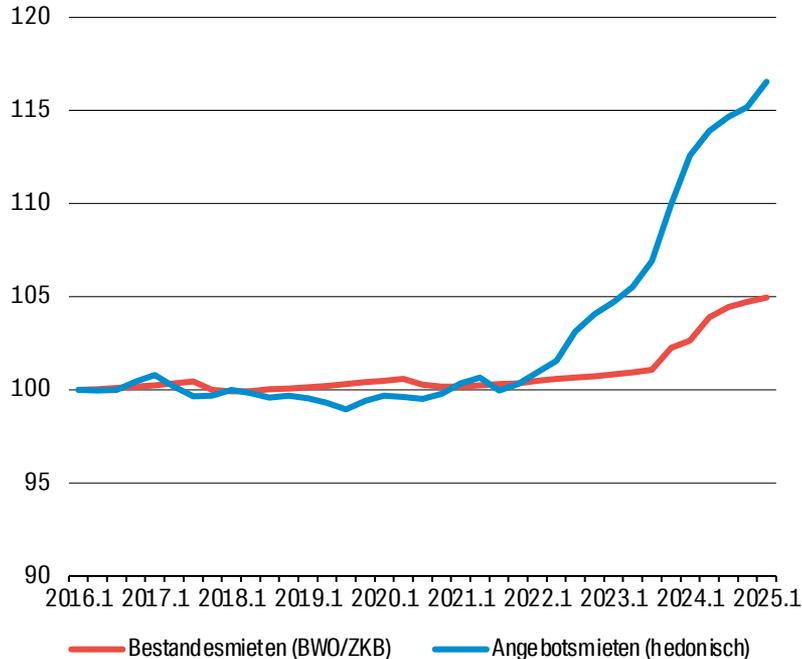
Marktanspannung nach Zimmergrösse



Mietentwicklung und Mobilität

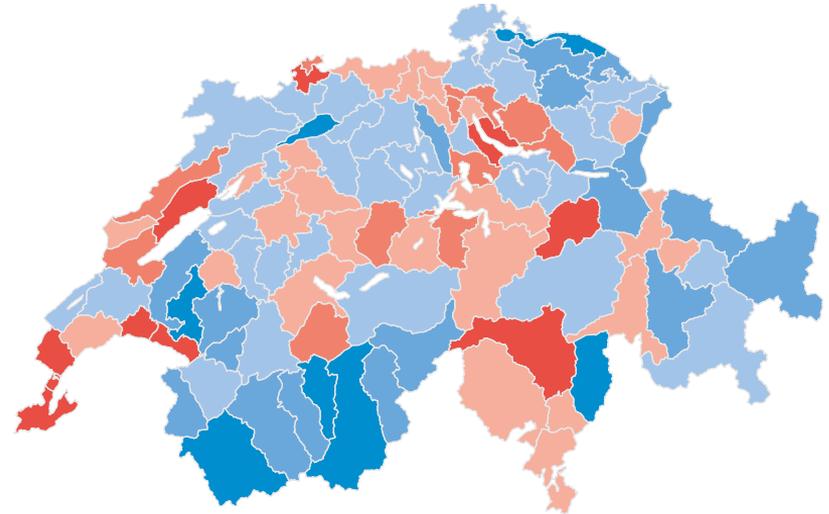
Mietpreisanstiege setzen sich fort, jedoch nicht mehr mit der gleichen Dynamik

Mietpreisindizes, Index 1.Quartal 2016 = 100



Mobilität nimmt ab - Höhere Wohnkosten sorgen für längere Verweildauern

Verweildauer in Mietwohnungen in Jahren



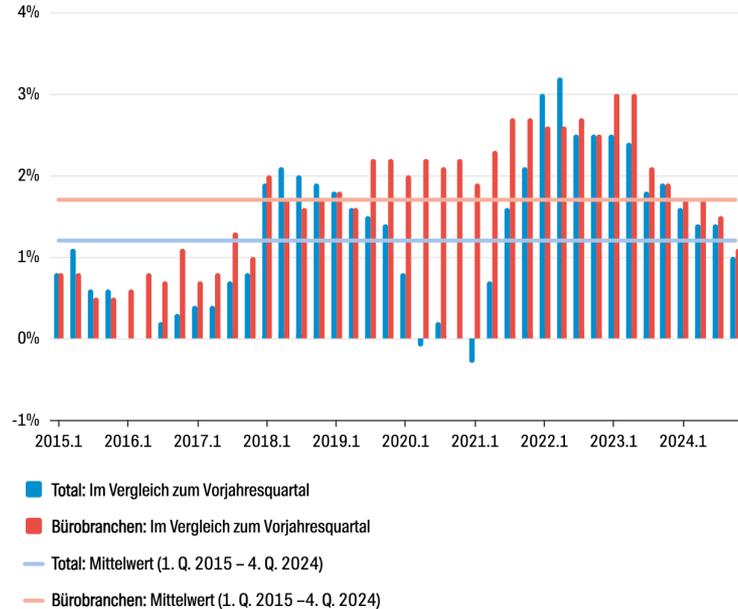
Anzahl Jahre:

■ Weniger als 6 Jahre ■ 6-7 ■ 7-8 ■ 8-9 ■ 9-10 ■ Mehr als 10 Jahre

Büroflächen

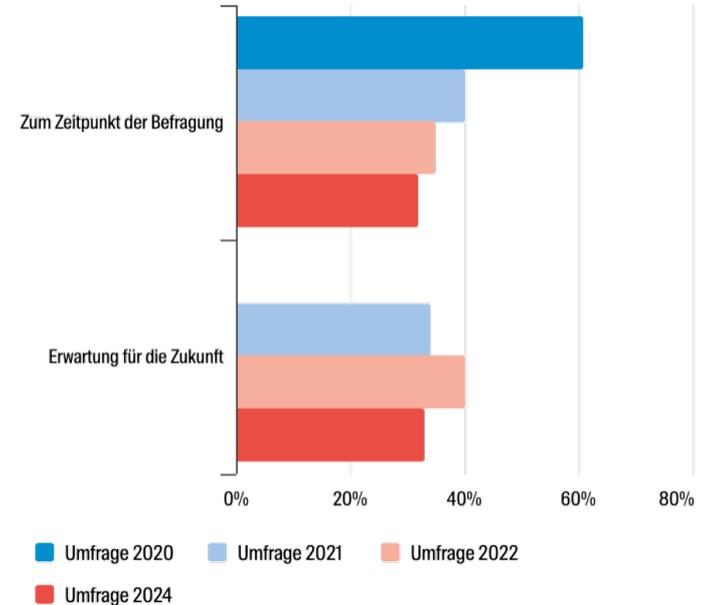
Normalisierung des Beschäftigungswachstums

Veränderung der Anzahl Vollzeitäquivalente
im Vergleich zum Vorjahresquartal



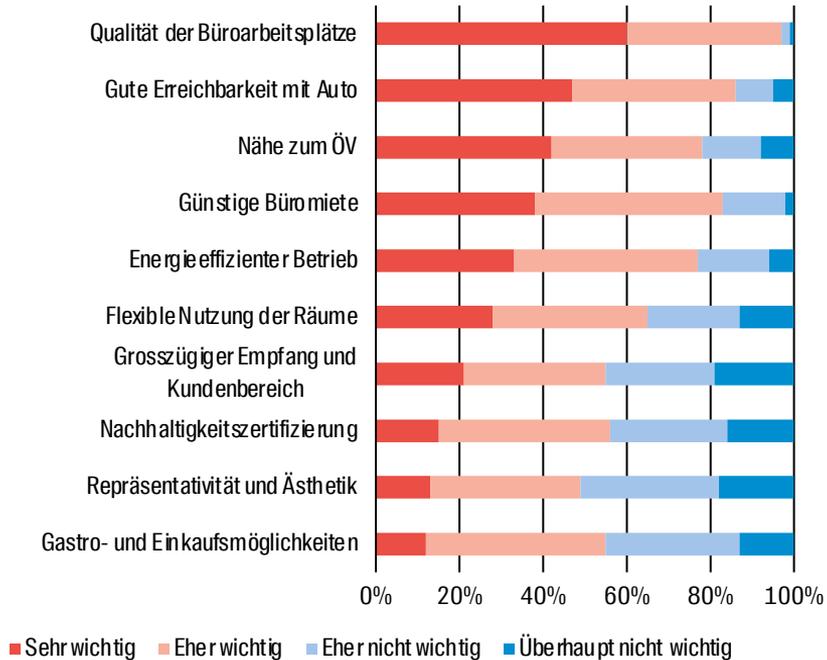
Stabilisierung der Homeofficequoten in Schweizer Bürounternehmen

Aktuelle und erwartete Homeofficequoten von Bürounternehmen
gemäss Bürobarometer-Befragung von Wüest Partner

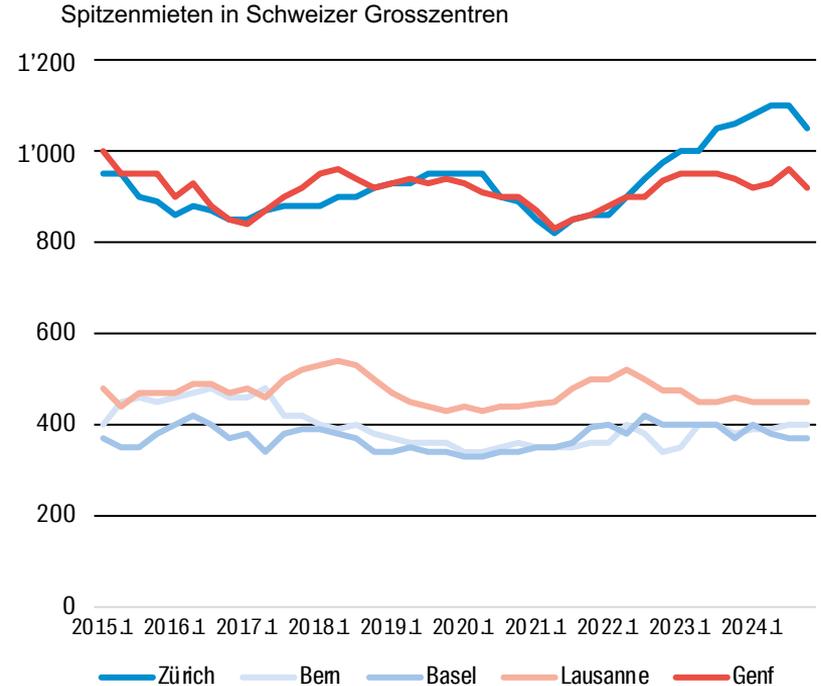


Büroflächen

Wichtige Kriterien bei der Objektauswahl:
Qualität der Arbeitsplätze im Vordergrund

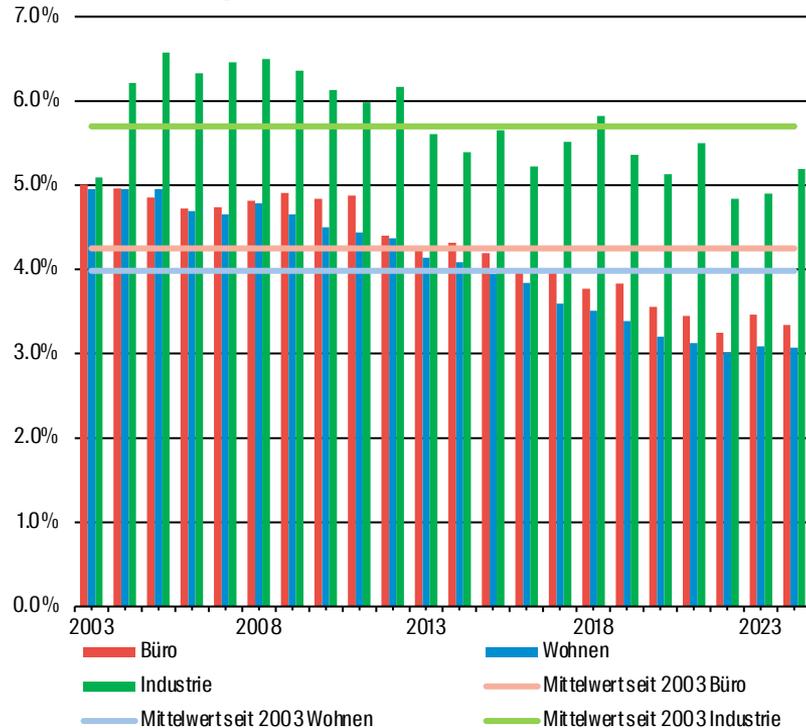


Top-Lagen bleiben begehrt



Income Return

Attraktive Cash-Flow>Returns im Geschäftssegment



- **Attraktiver Income Return:** Der Income Return für Büroobjekte lag 2024 durchschnittlich bei 3.3%, und für Industrieobjekte bei 5.2%, 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



Wohnrenditeliegenschaften: **+2.5 - 3.5%**



Geschäftsliegenschaften: **stabil**

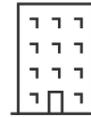


Einfamilienhäuser: **+3.8%**



Eigentumswohnungen: **+3.6%**

Prognosen für Angebotsmieten



Mehrfamilienhäuser: **+1.7%**



Büroflächen: **-0.1%**



Verkaufsflächen: **-1.0%**



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.



Quellenverzeichnis

Folie 2: BFS, BWO, SECO, SNB, Wüest Partner

Folie 3: Swiss Finance & Property, Wüest Partner

Folie 4: BFS, SNB, Wüest Partner

Folie 5: BFS, Infopro Digital Schweiz

Folie 6: Realmatch360, Wüest Partner

Folie 7: BWO/ZKB, Wüest Partner

Folie 8: BFS, Wüest Partner

Folie 9: Wüest Partner

Folie 10: MSCI, Wüest Partner

Folie 11: Wüest Partner



Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

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

Kennzahlen per 1. Mai 2025

Portfoliowert

CHF **1'451.4** Mio.

Der Portfoliowert stieg um 7.2% (30.06.2024: CHF 1'354 Mio.) einhergehend mit renditeorientierten Akquisitionen und Investitionen in Bestandesliegenschaften und Projekte.

Liegenschaften

96 Objekte

Schweizweit breit diversifiziertes Portfolio mit insgesamt 95 Renditeliegenschaften und 1 Neubauprojekt.

Soll-Mietertrag p.a.

CHF **55.4** Mio.

Strategiekonforme Steigerung der Soll-Mieterträge der Renditeliegenschaften.

Wohnen | Soll-Mietzinsen

63 %

Der Wohnanteil (30.06.2024: 60%) konnte durch Zukäufe von Wohnliegenschaften weiter erhöht werden.

Leerstandsquote

3.9 %

Der Leerstand ist vorwiegend auf Gewerbeflächen zurückzuführen, welche künftiges Ertragspotenzial aufweisen und welches sukzessive realisiert wird.

Anzahl Anleger

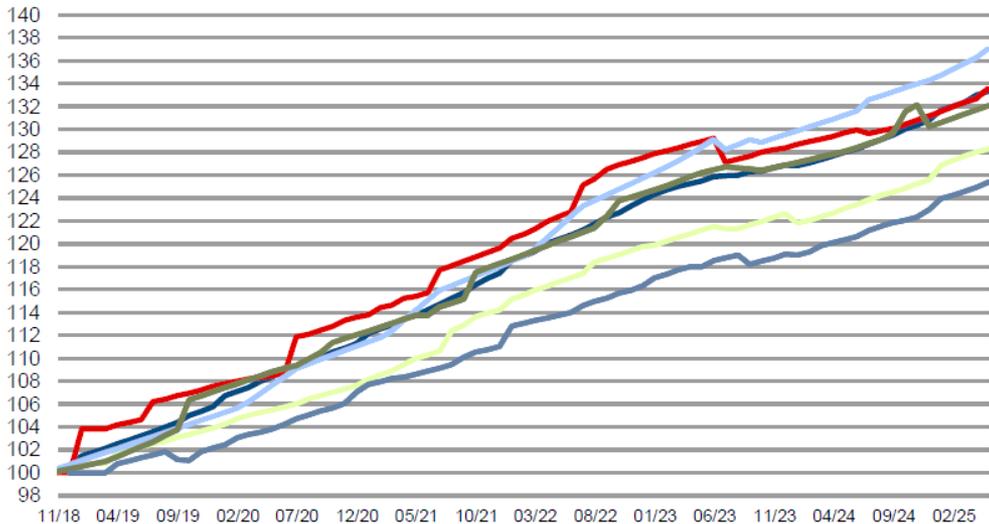
~ 140

Breit aufgestellter Investorenkreis mit rund 140 steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen.

Performance seit Lancierung per 30.04.2025

PERFORMANCE IN %

Daten per 30.04.2025 (Basis: 100)



— 1291 AST Immobilien Schweiz — CSA Real Estate Switzerland Residential
— KGAST Immo-Index ¹ — UBS AST Immobilien Schweiz
— Swiss Prime Anlagestiftung — SFP AST Swiss Real Estate

ERLÄUTERUNGEN

	YTD	3M	2024	3y p.a.	5y p.a.	seit Beginn
1291 AST	1.54%	1.23%	2.23%	2.97%	4.24%	33.59%
KGAST	1.26%	1.01%	3.82%	3.47%	4.22%	32.44%

- **Performance** seit Lancierung von **33.59%** (Stand 30.04.2025)
- Anhaltende **Outperformance** gegenüber dem KGAST-Immo-Index
- Durchschnittliche **Anlagerendite** von **4.24% p.a.** in den letzten fünf Geschäftsjahren
- **Attraktive Standorte** mit **Wertsteigerungspotenzial** (Portfolio-bewertung erfolgt jährlich per 30.06.2025)
- **Nachhaltige Ertragssicherung** durch langfristige Mietverhältnisse (Gewerbe)
- **Wirtschaftlich orientierte Nachhaltigkeit** fest verankert in der **DNA**

Einflüsse & Trends auf das Portfolio

EINFLÜSSE	FAKTOREN	TRENDS
 Bewertung	<ul style="list-style-type: none">▪ Zeitpunkt Jahresabschluss▪ Steigende Zinsen▪ Teuerung / Erhöhung Investitionen▪ Bewerterwechsel	Steigende Immobilienwerte (Wohnsegment) aufgrund sinkender Zinsen 
 Fremdfinanzierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Kurzfristige Anbindung (Duration)▪ Steigende Zinsen	Tiefere Fremdkapitalkosten aufgrund sinkender Zinsen 
 Unterhalt / Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none">▪ Umsetzung von Unterhalts- und Instandhaltungsmassnahmen▪ Qualitätssicherung und -steigerung	Stabile Unterhalts- & Instandhaltungskosten 

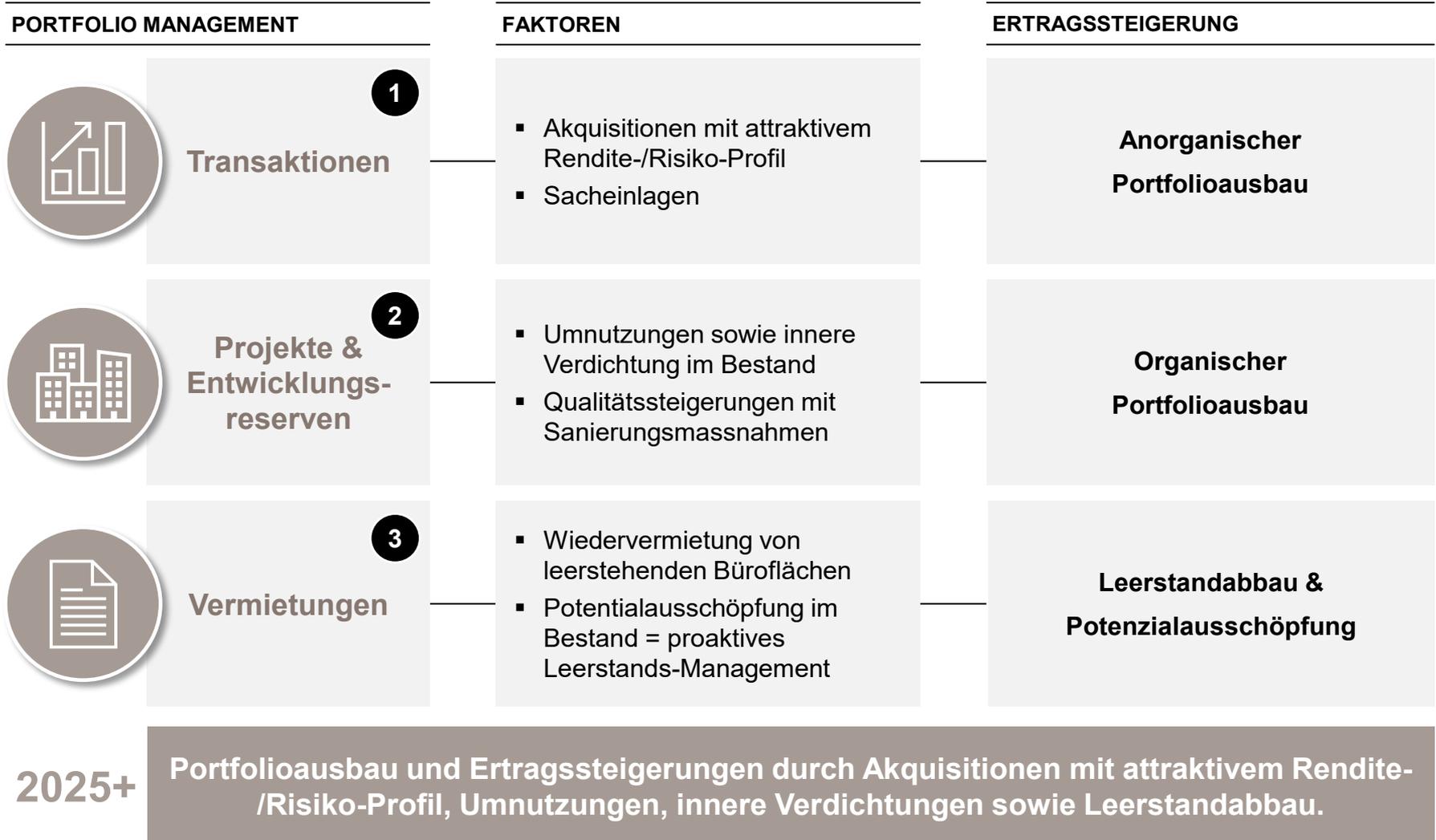
2025+

Performance-Optimierungen wie ertragssteigernde Massnahmen, Betriebsoptimierungen, zentraler Energieeinkauf, Akquisitionen mit attraktivem Rendite-/Risiko-Profil und FK-Optimierungen werden laufend umgesetzt.



**Konsequent Mehrwert schaffen |
Portfolioausbau & Nachhaltigkeit**

Portfolioausbau & Ertragssteigerung



1 Portfolioausbau mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil

Genf (GE)
Boulevard Carl-Vogt 16-18

Nutzung	Wohnen
Erwerbsjahr	2025
Baujahr / Renovation	1964/2013
Anzahl	126 Wohnungen
Verkauf/Büro	772 m ²
Anlagekosten	CHF 48.3 Mio.
Marktwert	CHF 53.5 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 2.1 Mio.

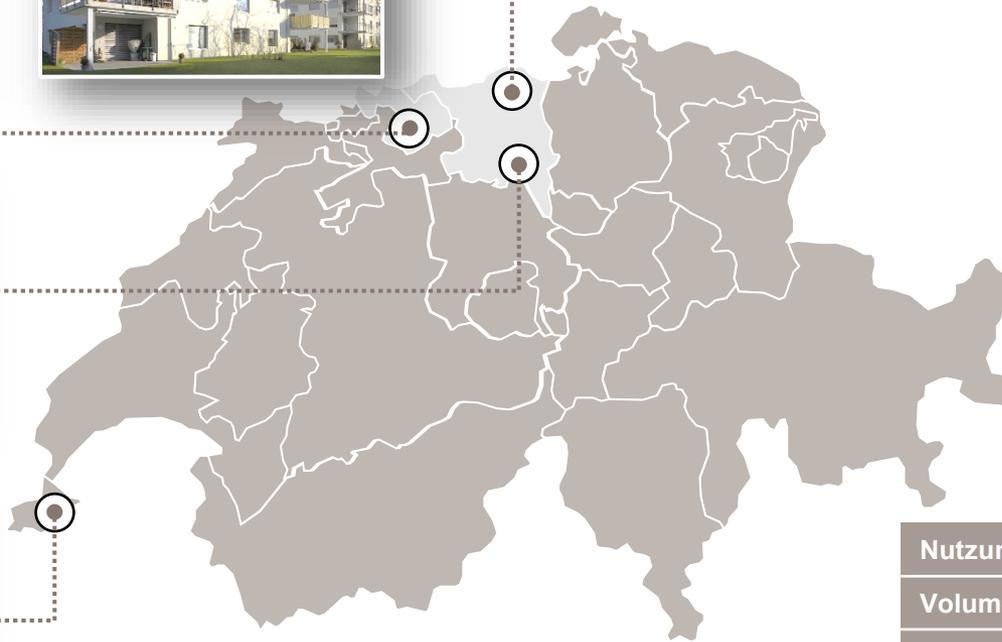
Ertrags- und
Aufwertungspotential



Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

11 | Anlegerpräsentation Q2 2025

1 Portfolioausbau mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil



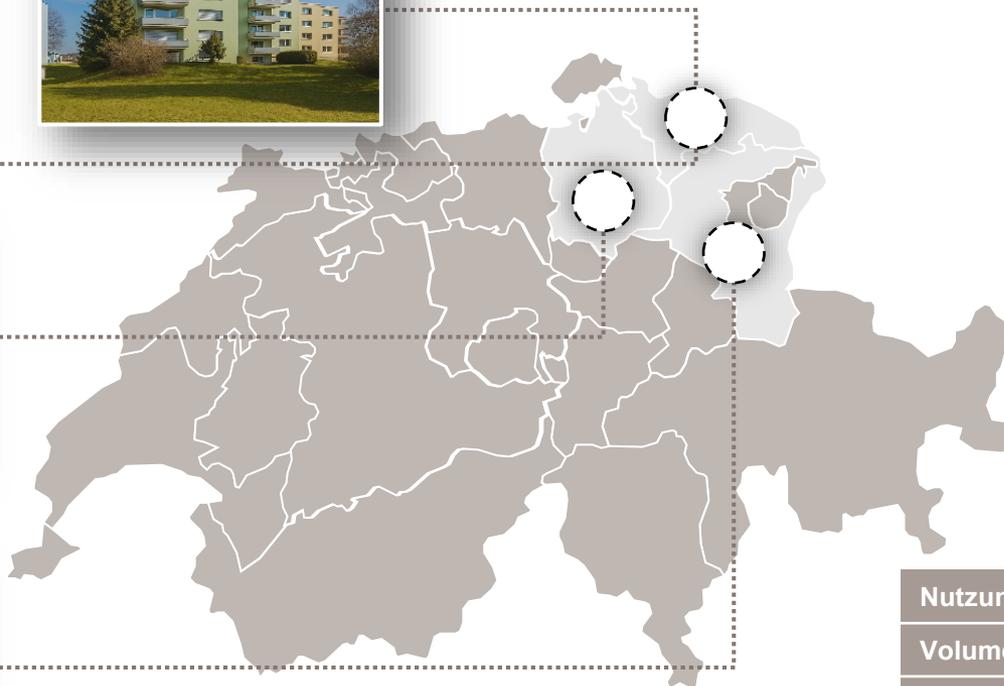
CLOSED

Nutzung	Wohnen ¹⁾
Volumen	CHF 88.0 Mio.
Netto-Soll-MZ	CHF 3.7 Mio.
Bruttorendite	4.2 %

Erfolgreiche Umsetzung von Akquisitionen mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil und überdurchschnittlichen Bruttorenditen.

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

1 Portfolioausbau mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil



PIPELINE

Nutzung	Wohnen ¹⁾
Volumen	~ CHF 147.0 Mio.
Netto-Soll-MZ	~ CHF 5.5 Mio.
Bruttorendite	~ 3.7 %

Portfolioausbau erfolgt schweizweit entlang der Anlagestrategie und fokussiert auf Wohnliegenschaften mit attraktiven Bruttorenditen.

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

2 Projekt im Bau | Aufwertungspotential

Zürich (ZH)
Wächter-Areal

Nutzung	Wohnen
Erwerbsjahr	2020
Baujahr	2024 - 2026
Anzahl	40 Wohnungen
Anlagekosten (FC)	CHF 55.1 Mio.
Marktwert (FC)	CHF 75.6 Mio.
Sollmiete p.a.	~ CHF 2.0 Mio.

Ertrags- und
Aufwertungspotential



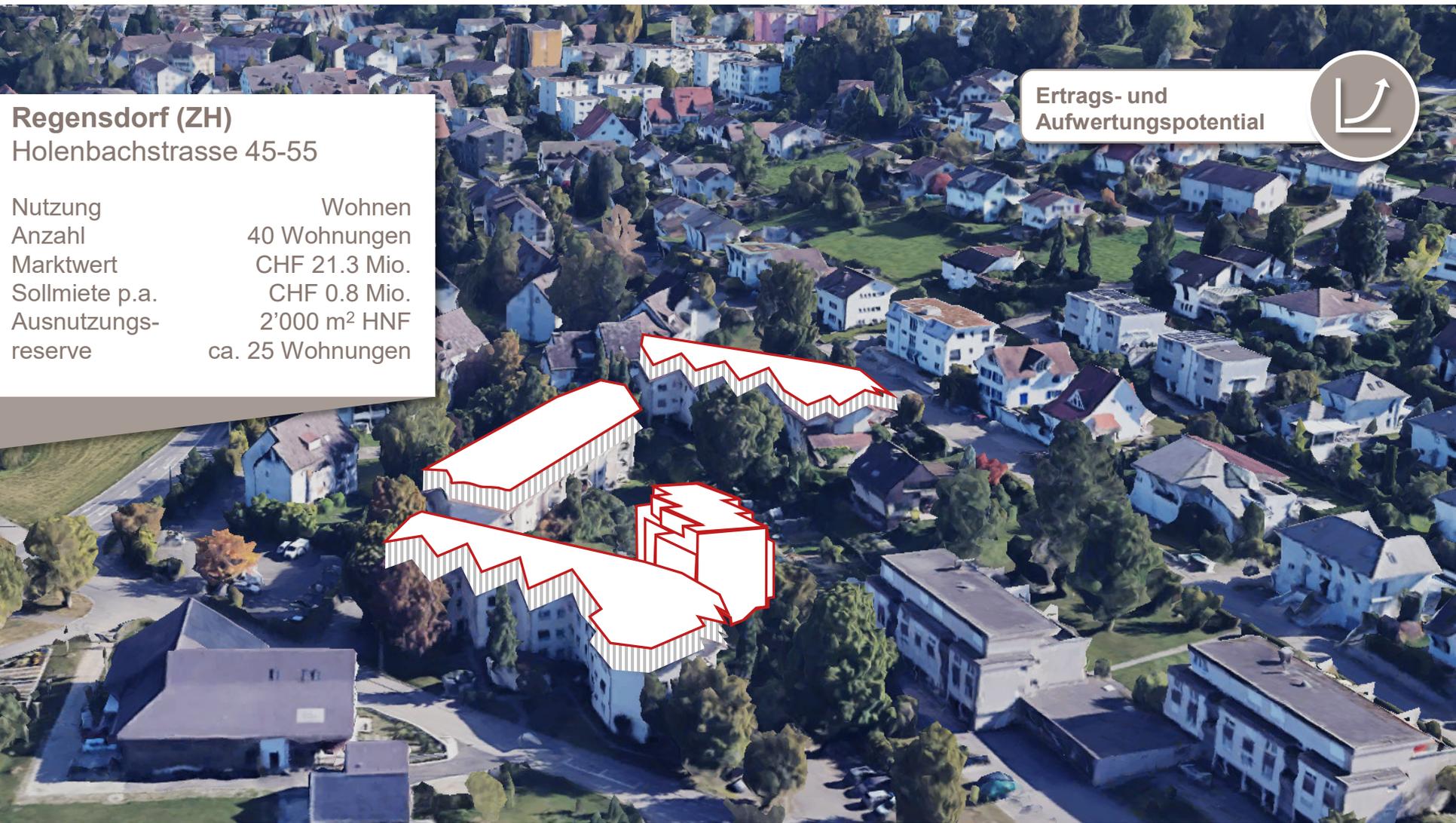
Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

14 | Anlegerpräsentation Q2 2025

2 Projektpläne bis 2026 | Ertragssteigerung ab 2027

LIEGENSCHAFT	PROJEKT	REALISIERUNGSZEITRAUM	TOTAL
	Zürich Wächter-Areal <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdichtung durch Ersatzneubau ▪ Ertrags- / Wertsteigerung 	4Q 2023 bis Q4 2026	<p>Investitionen ~CHF 75.7 Mio.</p>  <p>Soll-Mietzins in Mio. p.a.</p>
	Bern Ostermundigenstr. 103 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung Hochregallager ▪ Ertragssteigerung 	Q4 2025 bis Q4 2026	
	Basel Steinenvorstadt 24 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umnutzung zu Apartments ▪ Ertragssicherung / Wertsteigerung 	Q4 2025 bis Q4 2026	
	Basel Spalenring 136/138 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umnutzung in Wohnen (1./2.OG), Ausbau Dachstock ▪ Ertrags- / Wertsteigerung 	Q4 2025 bis Q4 2026	

2 Entwicklungsreserven (Auszug) | 1/2

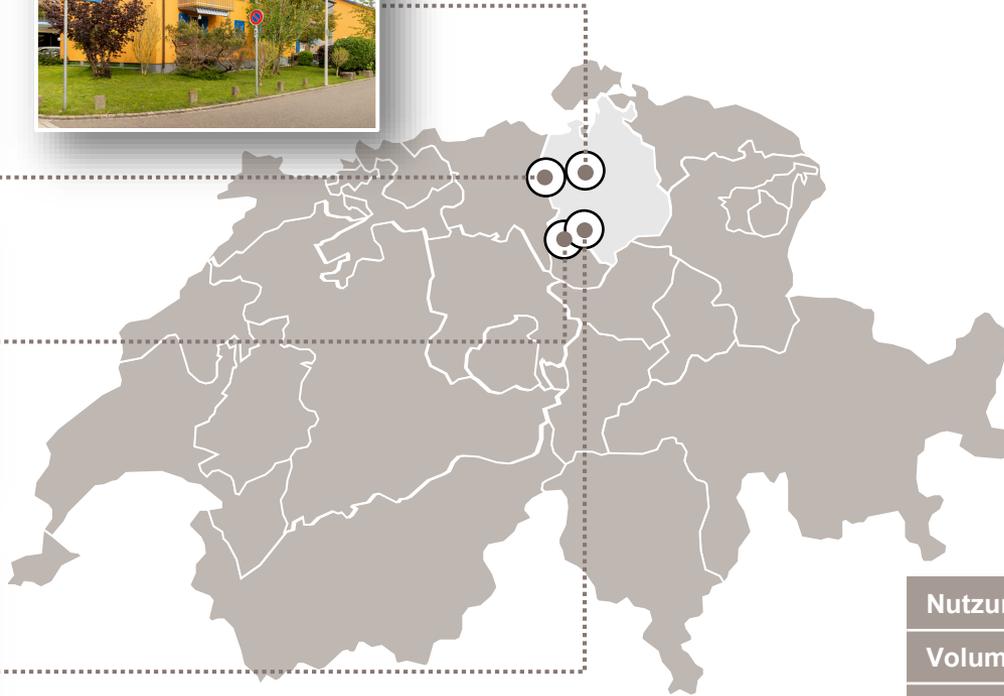


Regensdorf (ZH)
Holenbachstrasse 45-55

Nutzung	Wohnen
Anzahl	40 Wohnungen
Marktwert	CHF 21.3 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 0.8 Mio.
Ausnutzungsreserve	2'000 m ² HNF ca. 25 Wohnungen

Ertrags- und Aufwertungspotential 

2 Entwicklungsreserven (Auszug) | 2/2

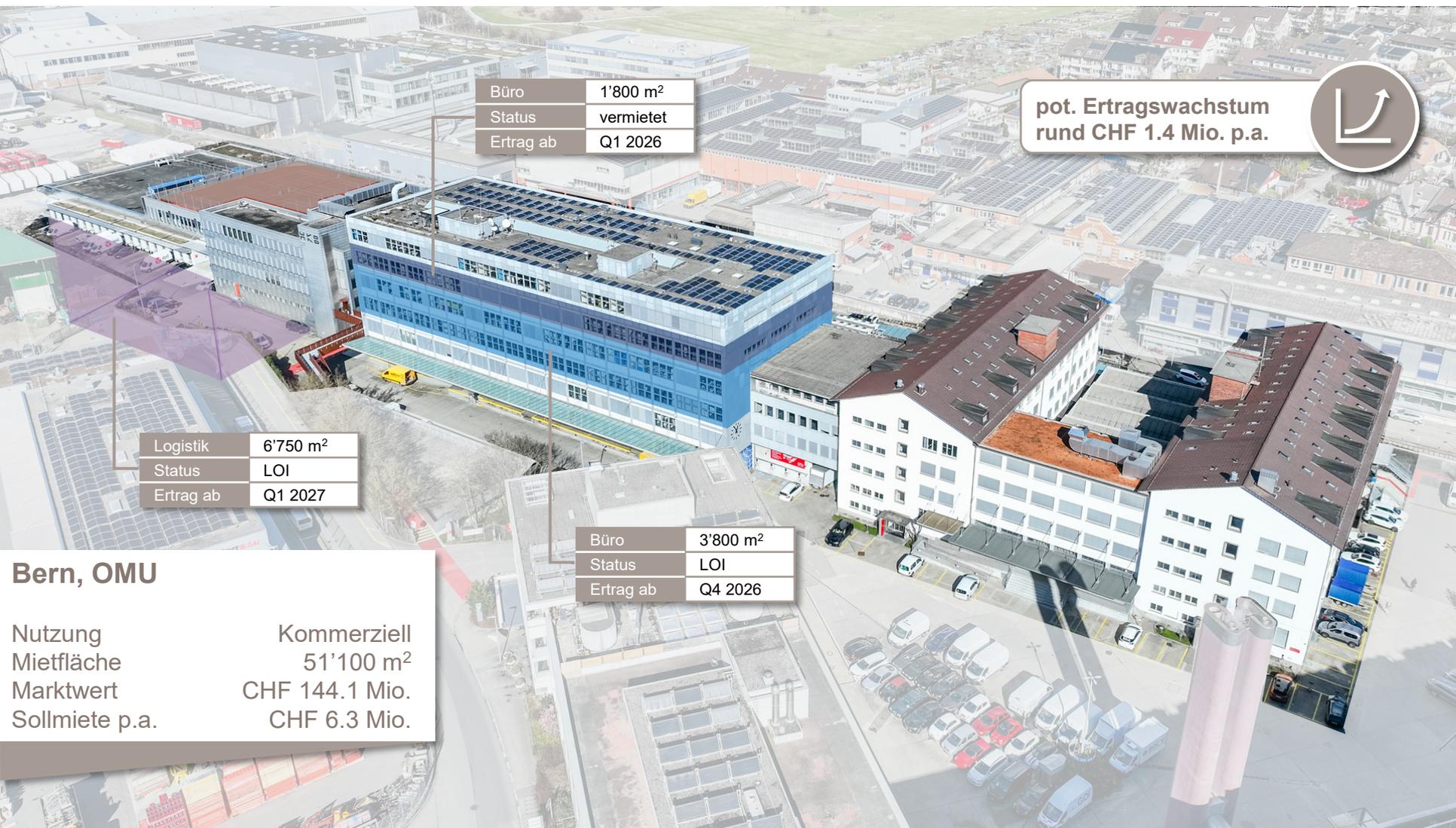


Nutzung	Wohnen ¹⁾
Volumen	CHF 20.9 Mio.
Netto-Soll-MZ	CHF 1.0 Mio.
Bruttorendite	4.8 %

Portfolioausbau mit inneren Verdichtungen (Aufstockung u/o Ersatzneubauten) einhergehend mit der Ausschöpfung von Aufwertungspotentialen & Zusatzerträgen.

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

3 Ertragssteigerung durch Leerstandabbau



Büro	1'800 m ²
Status	vermietet
Ertrag ab	Q1 2026

pot. Ertragswachstum
rund CHF 1.4 Mio. p.a.



Logistik	6'750 m ²
Status	LOI
Ertrag ab	Q1 2027

Büro	3'800 m ²
Status	LOI
Ertrag ab	Q4 2026

Bern, OMU

Nutzung	Kommerziell
Mietfläche	51'100 m ²
Marktwert	CHF 144.1 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 6.3 Mio.

Portfolioausbau mit zusätzlichen Mieterträgen

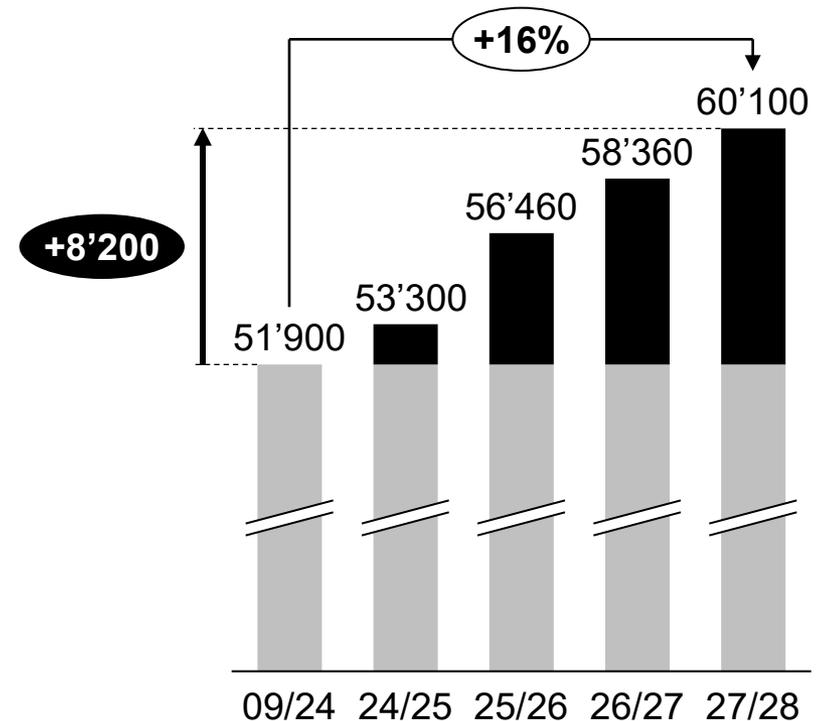
ERTRÄGE AUS INVESTITIONEN (IN TCHF) KUMULIERT

	Investitionen (in CHF Mio.)	Mietertrag (in CHF Mio.)
1 Akquisitionen (Closed, Zuschlag)	102.9	4.4
2 Projekte im Bau & Planung	75.7	2.8
3 Vermietungen Leerstandabbau	0.4	1.0
+	179.0	8.2
Entwicklungs- reserven ¹⁾	20.9	1.0

BASIS SOLLMIETE + ZUSÄTZLICHE ERTRÄGE (IN TCHF)

■ Sollmiete | Basis 30.09.2024

■ Zusätzliche Sollerträge in TCHF

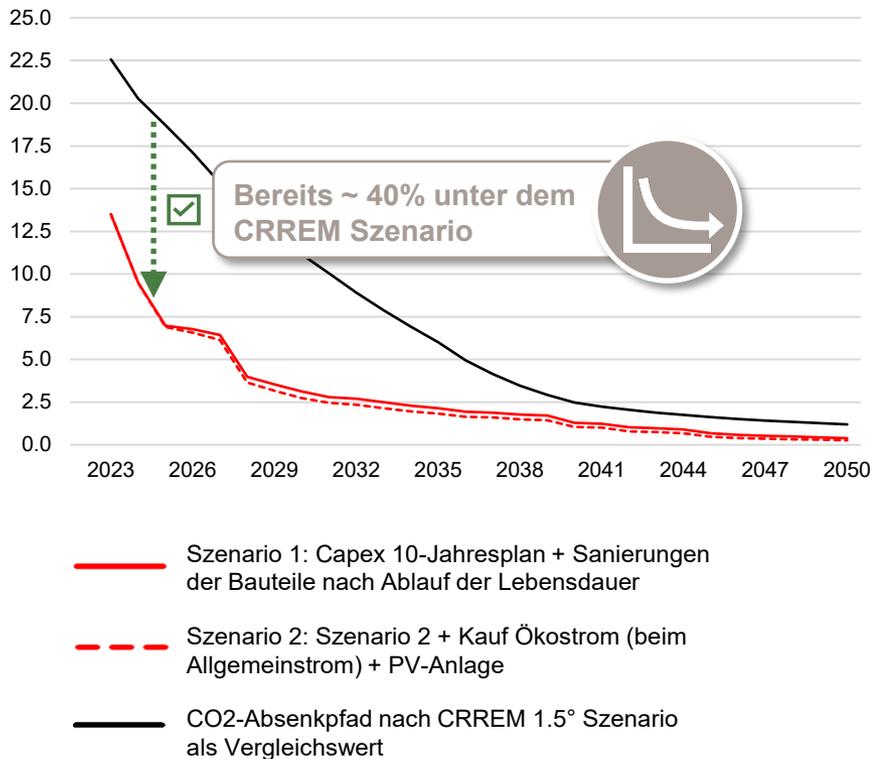


¹⁾ Affoltern am Albis nicht berücksichtigt | Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Nachhaltigkeit in der DNA

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 der **ESG-Integration** über die gesamte Wertschöpfungskette, insb. mit dem **«3-Säulen-Modell»**:

1 Label & 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





Anforderungen & Handlungsbedarf bei der Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen

Steigende regulatorische Anforderungen | Werte schützen

Einflussfaktoren auf Schweizer Immobilienportfolien

- A Regulatorischer Einfluss**
- Klimastrategie Schweiz «Netto-Null 2050»
 - Kantonale Energiegesetze (z.B. Verbot von Ölheizungen, Ausbau erneuerbare Energien etc.)
 - Kantonale Energievorschriften für Gebäude (MUKEN) (energetische Bauvorschriften)
- B Selbstverpflichtung Schweizer Pensionskassen (ASIP)**
Treuhandische Pflicht:
- ESG-Kriterien im Anlageentscheid einbeziehen
 - ESG Due-Diligence von Vermögensverwaltern
 - ESG-Benchmarks im Anlageentscheid berücksichtigen
- C Gesellschaftlicher Druck**
- Erwartungen zur Nachhaltigen Entwicklung
 - Transparente und vergleichbare Berichterstattung
 - Zunehmende Offenlegung zur ESG-Integration (vgl. Studie Klima-Allianz Schweiz legt Handlungsbedarf offen)

3 Optionen für Schweizer Versorgungswerke



1291
Die Schweizer Anlagestiftung

IMMOBILIEN SCHWEIZ

- CO₂-Emissionen tiefer als REIDA Benchmark
- Ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie
- Netto-Null bis 2050

1291
Die Schweizer Anlagestiftung

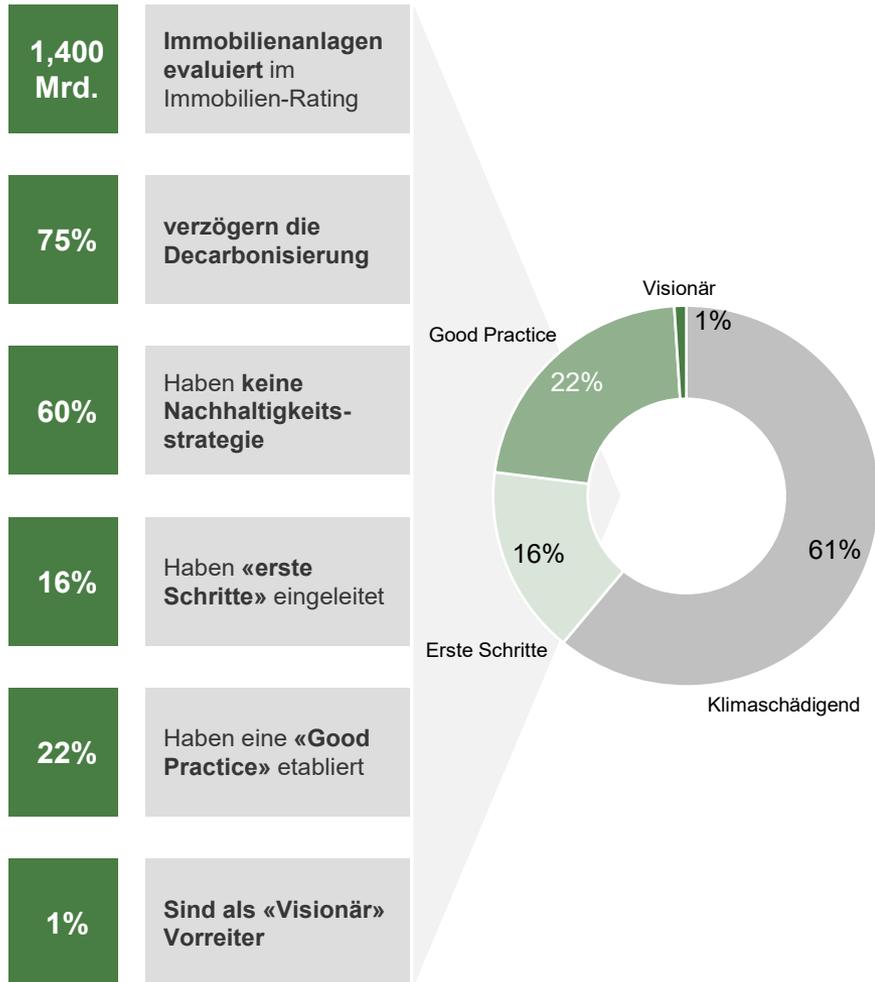
NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE SCHWEIZ

- De facto klimaneutral ¹⁾
- Ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie
- Netto-Null bis 2030

¹⁾ Bezogen auf Scope 1 und 2 inkl. Decarbonisierung Strom

Handlungsbedarf | Nachhaltigkeit & Klimaverträglichkeit

Immobilien-Rating der Klima-Allianz Schweiz - Key Findings



Investition in «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» bietet

- «Good Practice»-Rating gesichert
Potenzial für Bewertung als «Visionär» im Immobilien-Rating
- Dedizierte Nachhaltigkeitsstrategie
- Netto-Null 2030 gesichert durch Investition in Immobilienprojekte Schweiz [Neubauprojekte mit hohem Potenzial, klimaneutral zu sein, vs. Investition in Bestandsliegenschaften]
- Ressourcenschonender Bau und Reduktion der «grauen Energie» [zukunftsweisende Berücksichtigung der «grauen Energie»]
- Etablierter Bezug zu den UN Sustainable Development Goals (SDG)
- Transparentes Reporting aller Umweltkennzahlen gemäss REIDA
- Laufende Betriebsoptimierungen zur Optimierung von Energieeffizienz; CO₂-Reduktion; Ausbau von erneuerbaren Energien (z.B. PV, E-Mobilität)
- Beratung durch führende Immobilien-ESG Spezialisten zur Umsetzung der ESG-Anforderungen für Schweizer Pensionskassen (ASIP)



Auf- und Ausbau der Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz».

Nachhaltigkeit als DNA



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



Nachhaltigkeit: Kurz-/mittelfristig Netto-Null-Emissionen angestrebt; KPI-Reporting (REIDA); Gebäudezertifizierung (SNBS); GRESB Teilnahme



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



Nächste Kapitalrunde in Planung [CHF 25 Mio.]



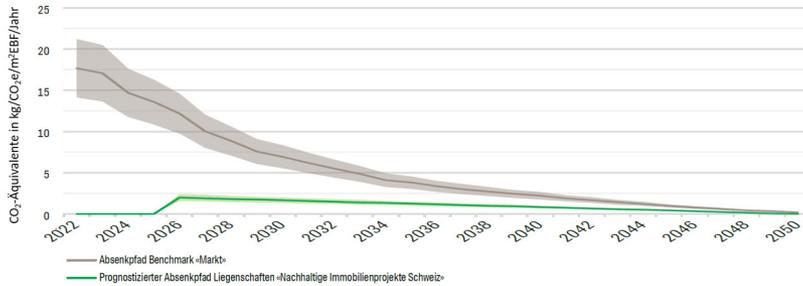
Startportfolio mit 2 Neubau-/Entwicklungsprojekten & erwartetem Marktwert nach Fertigstellung von **CHF 193 Mio.**



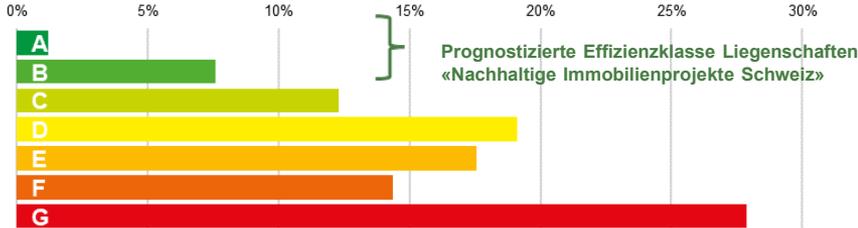
Monatliche NAV-Publikation; thesaurierend

NACHHALTIGKEITSRATING

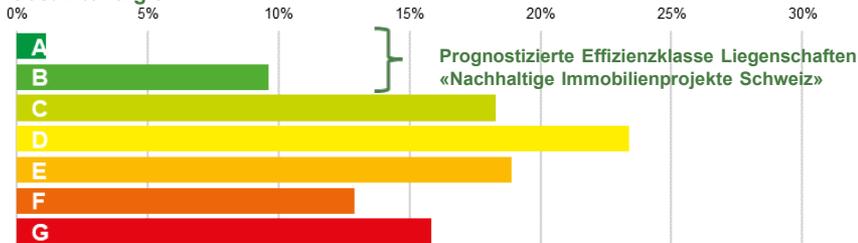
Gebäudebetrieb ¹⁾



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:

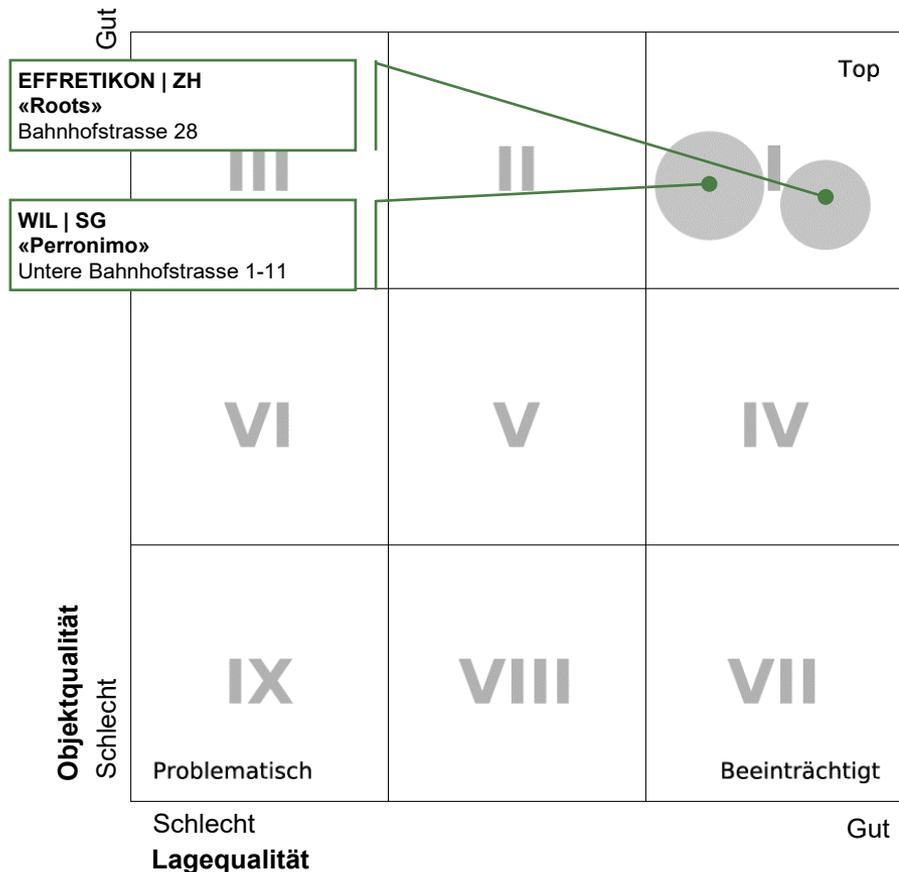
Energieeffiziente und als nachhaltig zertifizierte Liegenschaften zeigen i.d.R. signifikanten **Mehrwert bei Vermietung** mittels tieferem Leerstand und höheren Mietpreisen, ebenso zeigen sich **Vorteile beim Verkauf** von Liegenschaften

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-Liegenschaft**»-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**.

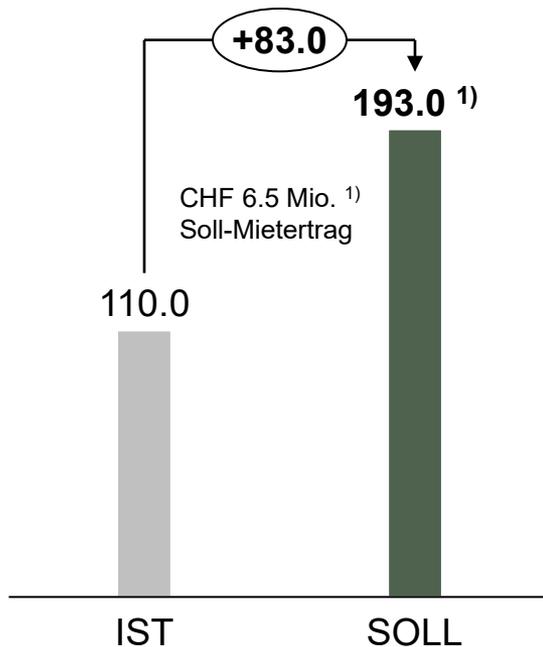
Gemittelttes Qualitätsprofil

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

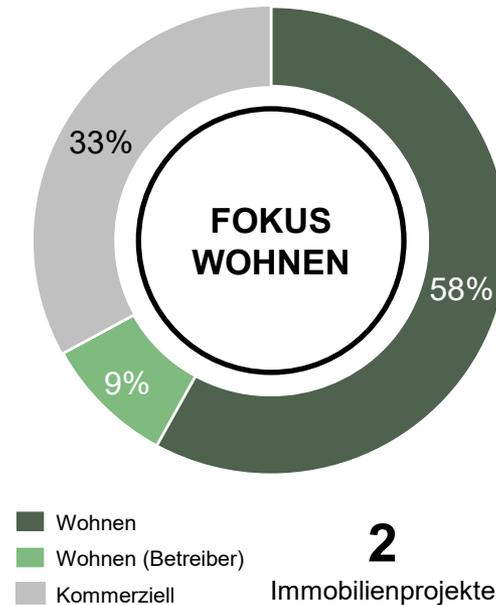
Marktwert | Nutzungsmix | Standort

MARKTWERT PORTFOLIO (IN CHF MIO.)



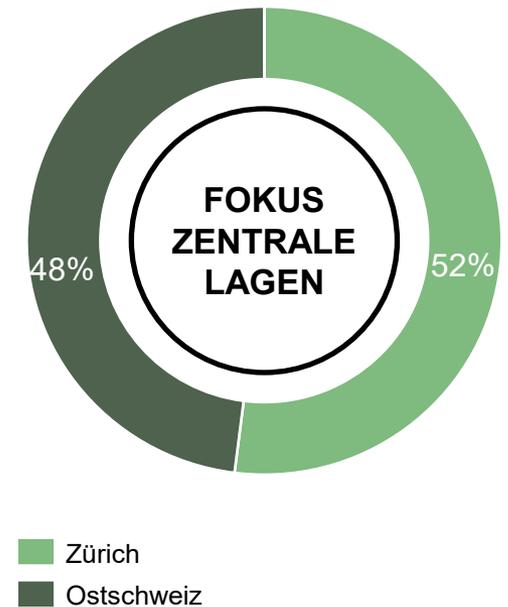
Kontinuierliche
Steigerung
des Marktwertes¹⁾

NUTZUNGSMIX PER FERTIGSTELLUNG



Stetige Erhöhung des
Wohnanteils auf
deutlich >60%

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG



Stetiger Ausbau der
geographischen
Diversifikation²⁾

¹⁾ Erwarteter Marktwert | Sollmietertrag p.a. n. Fertigstellung; ²⁾ basierend auf dem erw. Marktwert per Fertigstellung | Quelle: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung



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

Fertigstellung	Q1 2026
Anlagekosten	CHF 89.0 Mio.
Sollmiete p.a.	CHF 3.2 Mio.
Wohnen	107 Objekte / 7'277 m ²
Büro	3'612 m ²
Verkauf	309 m ²

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

Baustart	Q2 2025
Fertigstellung	Q4 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



NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE SCHWEIZ



FINANZEN

- Steigerung der **Soll-Mieterträge**
- Reduktion der **Fremdkapitalkosten**

- Einläuten der **Renditephase** | **Zielanlagerendite 5%**

PORTFOLIO

- **Portfolioausbau** mit renditeorientierten Käufen | **Sacheinlagen**
- **Nachverdichtungen & Redevelopments**

- **Projektfertigstellungen** | **Bestandsaufbau**
- **Projekte-Pipeline** zur Diversifikation

PERFORMANCE

- **Ertrags- und Aufwertungspotentiale**
- **Deutliche Leerstandsreduktionen** OMU

- **Erstvermietung «Perronimo»** in Wil
- Erreichte / zukünftige **Einwertungsgewinne & Aufwertungspotentiale**

STRATEGIE

- Fokus auf **Wohnliegenschaften** | ~ 65%
- **Kontinuität & Ausbau Ausschüttung**

- **Portfolioausbau** mittels Neubauprojekte / **Komplettanierungen**
- Fokus auf **Wohnliegenschaften** | > 60%

NACHHALTIGKEIT

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

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

Terminübersicht Kapitalerhöhung 2025

30. Mai 2025 (Freitag)	<ul style="list-style-type: none">▪ Letzter Tag der bestehenden Ansprüche cum Bezugsrecht, (Cum-Datum)
02. Juni 2025 (Montag)	<ul style="list-style-type: none">▪ Bezugsrechtsabgang (Ex-Datum)▪ Beginn der Bezugsfrist für neue Ansprüche
03. Juni 2025 (Dienstag)	<ul style="list-style-type: none">▪ Record Date für die Bezugsrechtsverbuchung durch SIX SIS AG ("SIS")
04. Juni 2025 (Mittwoch)	<ul style="list-style-type: none">▪ Lieferung der Bezugsrechte durch die SIS
18. Juni 2025 (Mittwoch)	<ul style="list-style-type: none">▪ Guaranteed Participation Date
19. Juni 2025 (Donnerstag)	<ul style="list-style-type: none">▪ 18:00 Uhr (MEZ) Buyer Protection Deadline
20. Juni 2025 (Freitag)	<ul style="list-style-type: none">▪ 12:00 Uhr (MEZ) Ende der Bezugsfrist für bisherige Anspruchsinhaber▪ 14:00 Uhr (MEZ) Ende der Einreichungsfrist für Schlussmeldungen an die SIX SIS AG
23. Juni 2025 (Montag)	<ul style="list-style-type: none">▪ Zuteilung und Bekanntgabe der Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche
25. Juni 2025 (Mittwoch)	<ul style="list-style-type: none">▪ Auslieferung der neuen Ansprüche gegen Bezahlung des Bezugspreises via SIS

Gerne beantworten wir Ihre Fragen

Q&A

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.