

Zürich, 21. August 2025

1291 Die Schweizer Anlagestiftung verzeichnet ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2024/2025

- Starkes, strategiekonformes Wachstum der beiden Immobilienportfolios um 12% auf CHF 1.62 Milliarden
- **Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»** Erwerb diverser vollvermieteter Wohnimmobilien im Berichtsjahr; Erhöhung der Wohnquote um 4.1 Prozentpunkte auf 63.7% und Steigerung der Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandesliegenschaften um 6% auf CHF 55.7 Mio. per 30. Juni 2025; Ersatzneubauprojekt «Wächter-Areal» im Zürich-Seefeld verläuft nach Plan, Fertigstellung bis Ende 2026 erwartet
- Nettoertrag des Rechnungsjahres steigt um 22% auf CHF 30.2 Mio.
- Anlagerendite von 5.84% im Berichtsjahr 2024/2025
- Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 3.00 pro Anspruch (VJ CHF 2.90) für Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»
- Entsprechender Antrag an die Anlegerversammlung vom 17. September 2025
- **Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»** mit weiteren, planmässigen Investitionen und Baufortschritten im Geschäftsjahr 2024/2025; Anlagegruppe enthält zwei Neubauprojekte mit Marktwert von CHF 115.9 Mio. per 30. Juni 2025 und erwartetem Anlagewert von rund CHF 185 Mio. nach Fertigstellung

1291 Die Schweizer Anlagestiftung («1291») konnte im Geschäftsjahr 2024/2025 ihre beiden Anlagegruppen erfolgreich weiter ausbauen und verzeichnet in der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» ein sehr gutes, renditestarkes Anlageergebnis.

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat die Anlagestiftung geeignete Kauf-Opportunitäten genutzt und fünf vollvermietete Wohnliegenschaften in den Gemeinden Füllinsdorf/BL, Trübbach/SG, Villmergen/AG, Würenlingen/AG und in der Stadt Genf/GE erworben. Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11% auf CHF 1'503.0 Mio. (30.06.2024: CHF 1'354.1 Mio.). Das Portfolio ist mit 97 Liegenschaften breit angelegt und auch regional gut diversifiziert: Nordwestschweiz (29.4%), Zürich (23.5%), Genfersee (18.2%), Bern (12.6%), Ostschweiz (10.1%), Innerschweiz (3.8%) und Südschweiz (2.4%).

Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandesliegenschaften (exkl. Projekte) konnten gegenüber dem Vorjahr um 6% auf CHF 55.7 Mio. gesteigert werden (2023/2024: CHF 52.5 Mio.). Die Wohnquote des Portfolios hat sich mehrheitlich durch die Neuzukäufe der erwähnten Wohnimmobilien um insgesamt 4.1 Prozentpunkte auf 63.7% erhöht. Die Leerstandsquote lag bei 4.1% (30.06.2024: 3.3%).

Ergebnis

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um 3% auf CHF 50.7 Mio. (2023/2024: CHF 49.1 Mio.). Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2024/2025 stieg um 22% auf CHF 30.2 Mio. (2023/2024: CHF 24.7 Mio.). Die deutliche Verbesserung des Resultats ist mehrheitlich eine Folge des höheren Mietertrags (CHF +1.6 Mio.), tieferer Unterhaltskosten bei den Immobilien (CHF -0.8 Mio.) sowie tieferer Hypothekarzinsaufwendungen aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus (CHF -2.2 Mio.).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn der Liegenschaften von CHF 35.6 Mio. (2023/2024: Kapitalverlust von CHF -8.0 Mio.). Bezogen auf den Gesamtwert des Portfolios entspricht die Neubewertung des Immobilienportfolios einer

Aufwertung von 2.4%. Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres hat sich mehr als verdreifacht und belief sich auf CHF 65.6 Mio. (2023/2024: CHF 20.6 Mio.).

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Nettovermögen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» um 14% auf CHF 1'196.6 Mio. (30.06.2024: CHF 1'052.8 Mio.). Der Inventarwert je Anspruch beläuft sich vor Ausschüttung auf CHF 121.67 (30.06.2024: CHF 117.86). Für das Geschäftsjahr 2024/2025 liegt die Anlagerendite, unter Berücksichtigung der im September 2024 ausgeschütteten CHF 2.90 pro Anspruch, bei attraktiven 5.84%.

Einhergehend mit dem sehr guten Jahresergebnis beantragt der Stiftungsrat der Anlegerversammlung vom 17. September 2025 für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» eine um CHF 0.10 erhöhte Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anspruch. Die Anleger haben dabei die Wahl zwischen einer Ausschüttung in bar oder einer Reinvestition durch Zuteilung neuer Ansprüche. Die Ausschüttungsquote liegt bei 97.58%, mit einer Ausschüttungsrendite von 2.47%. Als Ex-Datum der Ausschüttung ist der 19. September 2025 vorgesehen, mit Zahlbarkeitsdatum per 10. Oktober 2025.

Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»

Im Juli 2022 hatte die 1291 ihre neue Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» lanciert, welche auf Investitionen in nachhaltige Bauprojekte mit erstklassiger Standort- und Objektqualität fokussiert. Aktuell beinhaltet diese Anlagegruppe zwei äusserst attraktive und nachhaltige Neubauprojekte in Wil/SG und Effretikon/ZH. Die beiden Neubauprojekte weisen nach Fertigstellung einen erwarteten Anlagewert von rund CHF 185 Mio. auf. Das Projekt in Wil befindet sich in der Realisierungsphase und schreitet planmässig voran. Die Projektfertigstellung ist für das 1. Quartal 2026 vorgesehen. Im Hauptbau sind bereits 32 Wohnungen an das Seniorenzentrum Thurvita und im Kopfbau sowohl die Gastro- als auch die Büroflächen vermietet. Die Vermarktung der restlichen Wohnungen wurde im März 2025 erfolgreich gestartet. Per 30. Juni 2025 sind insgesamt 63% der Flächen mit abgeschlossenen Mietverträgen gesichert. Beim Projekt in Effretikon wurde der Gestaltungsplan im Juli 2025 definitiv genehmigt. Die Baubewilligung für den Neubau wird auf Ende 2025 erwartet. Die Fertigstellung des Projekts ist auf Frühjahr 2029 vorgesehen. Das Gebäude ist bereits provisorisch nach SNBS Gold zertifiziert.

Per 30. Juni 2025 wurden diese zwei Neubauprojekte mit CHF 115.9 Mio. bewertet (30.06.2024: CHF 96.3 Mio.). Der Nettoertrag des Rechnungsjahres in dieser Anlagegruppe, wie auch der Gesamterfolg beliefen sich auf jeweils CHF -0.7 Mio. Das Nettovermögen per 30. Juni 2025 lag bei CHF 76.5 Mio. (30.06.2024: CHF 58.2 Mio.), was einem Inventarwert je Anspruch von CHF 103.48 (30.06.2024: CHF 104.41) entspricht. Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung 2025 den Nettoertrag wiederum zu thesaurieren und vom Kapitalwert der Anlagegruppe in Abzug zu bringen.

Nachhaltigkeit

Im Berichtsjahr 2024/2025 hat die 1291 ihre Nachhaltigkeitsinitiativen weiter intensiviert und auch die Berichterstattung erweitert. Dazu zählen der Ausbau der Datentransparenz von relevanten Umweltkennzahlen, die weitere Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, der optimierte Energie- und Stromeinkauf sowie der Ausbau erneuerbarer Energien. Bestandesliegenschaften werden mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) zertifiziert, welcher die Liegenschaften anhand von 36 Indikatoren in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt evaluiert. Im Berichtsjahr 2024/2025 nahm die 1291 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil und erreichte mit 3 von 5 GRESB Stars und einem GRESB Score von 80/100 Punkten eine etablierte ESG-Performance, die in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden soll.

Der Geschäftsbericht 2024/2025 sowie der darin integrierte Nachhaltigkeitsbericht und ein Kurzbericht sind auf der Website der Anlagestiftung aufgeschaltet unter: www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center

Traktanden der Anlegerversammlung vom 17. September 2025

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2024/2025, die Ausschüttung von CHF 3.00 pro ausstehenden Anspruch per 30. Juni 2025 für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» und die Thesaurierung bzw. Verrechnung des Nettoertrags für die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz». Des Weiteren werden die Entlastung des Stiftungsrats und der Geschäftsleitung, die Wiederwahl der amtierenden Stiftungsratsmitglieder Dr. Mark Montanari (zudem als Präsident des Stiftungsrats), Albert Leiser, Sandra Wolfensberger und Rudolf B. Zeller sowie die Wiederwahl der BDO AG, Zürich, als Revisionsstelle beantragt.



Die Schweizer Anlagestiftung

Kontaktperson

Dieter Marmet

Geschäftsführer

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

T: +41 44 218 1291

info@1291ast.ch

www.1291ast.ch

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

www.1291ast.ch

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

Disclaimer

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

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.