



Geschäftsbericht 2024/2025

per 30. Juni 2025

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 bezogene 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.

Inhalt

Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung	4
Informationen zur Anlagestiftung	6
Nachhaltigkeitsbericht	8

Anlagegruppe Immobilien Schweiz 19

Portfoliokennzahlen	20
Objekte im Portfolio	22
Vermögensrechnung	31
Erfolgsrechnung	32
Objekt-Inventar	34

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz 42

Portfoliokennzahlen	43
Objekte im Portfolio	45
Vermögensrechnung	46
Erfolgsrechnung	47
Objekt-Inventar	48

Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung 50

Bilanz und Erfolgsrechnung	51
----------------------------	----

Anhang	52
Bericht des Schätzungsexperten	61
Bericht der Revisionsstelle	67

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

Mit der Senkung des Leitzinses von 1.50% auf 1.25% im Juni 2024 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den geldpolitischen Lockerungskurs fortgesetzt. Aufgrund der weiterhin unter dem Zielband liegenden Inflationszahlen erfolgte im September 2024 eine weitere Senkung auf 1.00% und Ende 2024 gar eine Senkung um 50 Basispunkte auf 0.5%. Vor dem Hintergrund des nach wie vor starken Frankens und im Einklang mit der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank senkte die SNB den Leitzins im März 2025 auf 0.25%. Schliesslich veranlassten die weiterhin rückläufige Teuerung sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Handelspolitik der USA die SNB am 20. Juni 2025 zur Senkung des Leitzinses auf 0%. Sie entschied sich damit, zumindest vorläufig, gegen die Einführung von Negativzinsen.

Die Auswirkungen dieser Zinsentwicklung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr spürbar. Die tieferen Finanzierungskosten sowie die Senkung der Diskontsätze bei den Immobilienbewertungen haben das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024/2025 positiv beeinflusst.

Gleichzeitig hält die hohe Nachfrage nach Wohnraum an und trifft auf eine im Verhältnis zum Wohnungsbestand und der ständigen Wohnbevölkerung gesamtschweizerisch tiefe Bautätigkeit. Da das Angebot weiterhin knapp bleibt, ist mit einer erneuten Beschleunigung des Immobilienpreiswachstums zu rechnen. Die Nettozuwanderung ist im Jahr 2024 mit gut 86'600 Personen im Vergleich zum vorjährigen Rekordhoch zwar leicht zurückgegangen, das Bevölkerungswachstum fiel mit einer Erhöhung um 1.0% zum Vorjahr jedoch weiterhin hoch aus. Entsprechend haben sich Marktliquidität und Wohnungsleerstände weiter reduziert, speziell im Mietwohnungsmarkt. In der Folge stiegen die Angebotsmieten noch einmal an und die Preise für Mehrfamilienhäuser verzeichneten den stärksten Anstieg seit Mitte 2022.

In diesem Umfeld nahm das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Renditeimmobilien wieder zu. Auch 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat im vergangenen Geschäftsjahr zahlreiche geeignete Kauf-Opportunitäten genutzt. Namentlich konnten an attraktiven Mikrolagen in den Gemeinden Villmergen, Würenlingen, Füllinsdorf, Trübbach sowie in der Stadt Genf vollvermietete Wohnimmobilien mit einer Soll-Miete im Gesamtumfang von CHF 4.35 Mio. erworben werden.

Auch die Vermietungserfolge in den letzten zwölf Monaten sind überaus erfreulich. So konnten im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen über rund 8'000 m² Gewerbeflächen erzielt werden. Durch den Zukauf der erwähnten Wohnimmobilien stieg die Wohnquote in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz um 4.1 Prozentpunkte auf 63.7% des Soll-Mietertrages an.

63.7%

Durch den Zukauf der erwähnten Wohnimmobilien stieg die Wohnquote in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz um 4.1 Prozentpunkte auf 63.7% des Soll-Mietertrages an.

Die Bauarbeiten auf dem Wächter-Areal schreiten planmässig voran, weshalb weiterhin von einer Fertigstellung bis Ende 2026 ausgegangen wird. Im bestehenden Immobilienportfolio laufen darüber hinaus verschiedene grössere Bauprojekte. Geplant ist namentlich die Modernisierung des Hochregallagers an der Ostermundigenstrasse in Bern. Ferner soll in der Liegenschaft Steinenvorstadt 24 in Basel eine Umnutzung der Obergeschosse in Micro-Living-Apartments sowie der Abschluss langfristiger Mietverträge umgesetzt werden. Ebenfalls vorgesehen ist die Umnutzung der Verkaufsflächen im 1. und 2. Obergeschoss der Liegenschaft am Spalenring 136/138 in Basel zu Wohnraum.

In der Anlagegruppe Immobilien Schweiz konnte der Soll-Mietertrag der Bestandesliegenschaften auf CHF 55.7 Mio. (Vorjahr CHF 52.5 Mio.) gesteigert werden. Gleichzeitig verringerte sich die Fremdfinanzierungsquote auf 20.26% gegenüber 21.86% im Vorjahr, was die solide Finanzstruktur unterstreicht. Die Anlagerendite konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 5.84% (Vorjahr 2.00%) gesteigert werden. Das Gesamtvermögen der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung erhöhte sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 1.66 Mia. (Vorjahr CHF 1.49 Mia.). In geografischer Hinsicht ist unsere Anlagestiftung mit Liegenschaften in über 15 Kantonen weiterhin breit und ausgewogen diversifiziert.

55.7 Mio.

In der Anlagegruppe Immobilien Schweiz konnte der Soll-Mietertrag der Bestandesliegenschaften auf CHF 55.7 Mio. (Vorjahr CHF 52.5 Mio.) gesteigert werden.

In der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz befindet sich das Neubauprojekt «Roots» in Effretikon (ZH) in der Projektierungsphase. Der Gestaltungsplan wurde im Juli 2025 definitiv genehmigt. Die Baubewilligung wird für Ende 2025 erwartet. Der Start für den Rückbau sowie die Vorbereitungsarbeiten für den Hochbau sind für das 3. Quartal 2025 geplant. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2029 vorgesehen.

Das Neubauprojekt «Perronimo» in Wil (SG) befindet sich bereits in der Realisierungsphase und schreitet planmässig voran. Die Projektfertigstellung ist für das 1. Quartal 2026 vorgesehen. Im Hauptbau sind 32 Wohnungen sowie Gewerbeflächen an das Seniorenzentrum Thurvita und im Kopfbau sowohl die Gastro- als auch die Büroflächen vermietet. Weitere Vertragsabschlüsse stehen kurz bevor. Die Vermarktung der restlichen Wohnungen wurde im März 2025 erfolgreich gestartet.

In einem herausfordernden und dynamischen Marktumfeld ist es unserer Anlagestiftung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, weiteres Kapital von bestehenden und neuen Anlegern aufzunehmen. Durch Kapitalerhöhungen im Umfang von CHF 91.7 Mio. sowie eine Sacheinlage von CHF 13.8 Mio. flossen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Neugelder in Höhe von insgesamt CHF 105.5 Mio. zu. Das Vermögen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz konnte durch Kapitalerhöhungen um CHF 18.9 Mio. gesteigert werden.

105.5 Mio.

Durch Kapitalerhöhungen im Umfang von CHF 91.7 Mio. sowie eine Sacheinlage von CHF 13.8 Mio. flossen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Neugelder in Höhe von insgesamt CHF 105.5 Mio. zu.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Wir sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette einen wesentlichen Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit darstellt. Im vergangenen Berichtsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsinitiativen weiter intensiviert. Hierzu 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. Die erfolgreiche Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie spiegelt sich in verschiedenen Benchmark-Initiativen. Mit der

Teilnahme bei Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), Real Estate Investment Data Association (REIDA) und Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) haben wir unser Engagement zur Optimierung der ESG-Performance weiter ausgebaut.

In einem zyklischen Marktumfeld zeigt sich: Wer auf Substanz, Standortstärke und strukturelle Stabilität setzt, bleibt auch unter Druck gut positioniert. Dank der Strategie der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Qualität, Stabilität und Nachhaltigkeit sichern wir die langfristige Attraktivität unserer Stiftung – sowohl für bestehende als auch für neue Anlegerinnen und Anleger – und schaffen die Grundlage für stabiles, zukunftsfähiges Wachstum.

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 Hauseigentümerverbands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
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 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 (bis 30.09.2024) H&B Real Estate AG, Zürich (seit 01.10.2024) IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Mondeva GmbH, Bubikon (bis 31.10.2024) Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen Schaeppi Grundstücke AG, Zürich (seit 01.04.2025)
Nachhaltigkeitsbeirat	Katrin Mark, MRICS, Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management, Intep Integrale Planung GmbH
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich

Nachhaltigkeitsbericht

1 Unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit. Der integrale Nachhaltigkeitsansatz wird unter sorgfältiger Abwägung unternehmerischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung der Immobilienanlagen angewendet.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch eine etablierte Governance unter Verantwortung des Nachhaltigkeits-Committees umgesetzt. Unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen und regulatorischen Entwicklungen, leistet die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz, während nachhaltiges und wertorientiertes Wachstum für Anleger sichergestellt wird.

2 Wesentliche Themen

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat wesentliche Nachhaltigkeitsthemen identifiziert. Die Wesentlichkeitsanalyse priorisiert relevante Themen, stellt die Erfüllung regulatorischer Anforderungen sicher und ermöglicht eine strategische Steuerung der Nachhaltigkeitsziele für einen erfolgreichen Beitrag zur Wertschöpfung.

Mit Hilfe der doppelten Materialität werden zwei Perspektiven in der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Während einerseits die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft betrachtet werden, erfolgt zusätzlich eine Einschätzung, wie Nachhaltigkeitsfaktoren auf das Unternehmensergebnis wirken. Durch eine ganzheitliche Betrachtung der doppelten Materialität können zukunftsfähige und verantwortungsvolle Entscheidungen getroffen werden, die den Geschäftserfolg sichern und eine positive Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft haben.

2.1 Wesentlichkeitsmatrix

Im Zusammenhang mit einer zunehmend komplexer werdenden Berichterstattung haben sich die nichtfinanzielle Berichterstattung bzw. die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Nachhaltigkeitsrichtlinien etabliert. Das Konzept der doppelten Materialität ist hierbei massgeblich und zielt darauf ab, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein im Unternehmen zu stärken. Die Schweiz, die Europäische Union (EU) sowie internationale Organisationen fördern das Konzept, um einen langfristigen Ansatz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu etablieren. Die wesentlichen Themen sind für die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung in der folgenden Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Für eine möglichst ausgeglichene Betrachtung sind relevante Wirtschafts-, Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen gekennzeichnet.

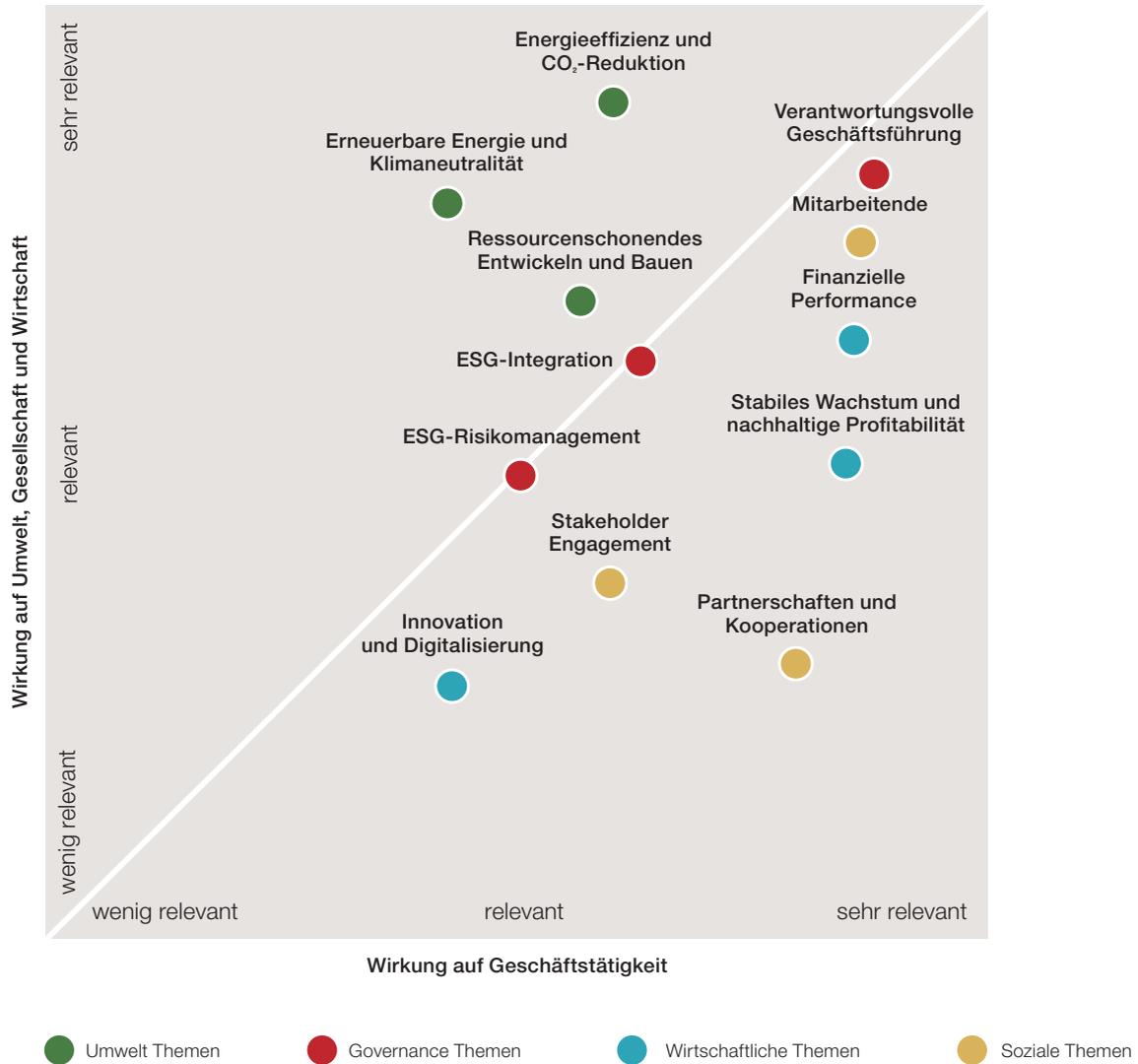


Abbildung 1: Wesentlichkeitsmatrix

2.2 Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen haben eine bedeutende Rolle in der Immobilienwirtschaft, da sie einen globalen Rahmen für nachhaltige Entwicklung definieren und auf die Herausforderungen wie Umwelt- und Ressourcenschutz, soziale Gerechtigkeit und

Wirtschaftsentwicklung abzielen. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung kann durch Umsetzung der SDGs einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten und langfristig wirtschaftliche Vorteile sowie Risikominimierung erreichen.

SDG	Beschreibung	Wesentliche Themen
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Finanzielle Performance und Werthaltigkeit
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität • Visionäre und nachhaltige Immobilienentwicklungsprojekte
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Nachhaltige Produkt-Beschaffung und Vergabe von Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Abbildung 2: Überblick relevante UN Sustainable Development Goals (SDG)

3 Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung verfolgt einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, in dem wirtschaftliche Nachhaltigkeit, stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität für Anleger erreicht und gleichzeitig die ökologische Transformation mit Optimierung der Energieeffizienz, Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen sowie dem Ausbau erneuerbarer Energie auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt werden. Hierbei achtet die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung auf ein optimales Rendite-Risiko-Profil und angemessene Diversifikation.

In einem kompetitiven Marktumfeld zählen ein partnerschaftlicher Dialog und aktives Stakeholder-Engagement mit allen Anspruchsgruppen zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren. Der zunehmenden Bedeutung des ESG-Risikomanagements

trägt die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung Rechnung und integriert die ESG-Kriterien nach regulatorischen Standards im Risikomanagement.

Auf Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie können geeignete, übergeordnete Ziele für die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung definiert werden. Die Ziele orientieren sich an den regulatorischen Anforderungen und Klimaschutzzielen der Schweiz und dem Pariser Klimaabkommen. Die Klimastrategie des Bundes dient ebenso als Grundlage wie die Energieperspektiven 2050 der Schweiz mit den relevanten mittel- und langfristigen Ziel-Szenarien für den Gebäudesektor.^{1,2}

Die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung werden fortlaufend auf Plausibilität, Gültigkeit und Machbarkeit überprüft. Zusätzlich können weitere operative Nachhaltigkeitsziele spezifiziert werden.

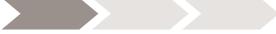
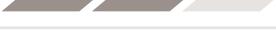
Ziel	Zeithorizont (Basisjahr 2020)	Status Zielerreichung
Erreichung des Klimaziels Netto-Null	bis 2050	
Optimierung der Energieeffizienz	20% bis 2030	
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	20% bis 2030	
Ausbau erneuerbarer Energien	40% bis 2030	
Erreichung Gebäude-Zertifizierung	100% bis 2030	
Erreichung der ESG-Daten-Transparenz	100% bis 2030	

Abbildung 3: Nachhaltigkeitsziele und Status

¹ Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023

² Bundesamt für Energie BFE, 2023

4 Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

Für eine effiziente Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen setzt die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung auf ein «3-Säulen-Modell». Die wesentlichen operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen gliedern sich in (1) *Label und Zertifizierungen*, (2) *Energieeffizienz und CO₂-Reduktion* sowie (3) *Benchmarking und Reporting*. Diese Gliederungsstruktur erlaubt eine effiziente ESG-Integration über die Wertschöpfungskette und den Fokus auf die wichtigsten operativen Massnahmen bei Entwicklungsprojekten und Bestandsoptimierungen.

Label und Zertifikate, als 1. Säule, kommen bedarfsgerecht bei Neubauten und Totalsanierungen zum Einsatz. Darüber hinaus werden alle Liegenschaften mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) zertifiziert, welcher Bestandsimmobilien anhand von 36 Indikatoren in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt evaluiert. Die Optimierung von Energieeffizienz und die Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen stehen in der 2. Säule im Vordergrund. Als Voraussetzung für eine umfassende Transparenz der Umweltkennzahlen und energetische Steuerung des Portfolios setzt die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung gezielt auf ein Energie-Monitoring. Neben energetischen Sanierungen steht der Ausbau von erneuerbarer Energie im Vordergrund. Mit ausgewählten Betriebsoptimierungen werden hohe Effizienzvorteile erreicht und langfristige Werte für

Mietende, Käufer und Investoren geschaffen. Die 3. Säule der Nachhaltigkeitsmassnahmen fokussiert sich auf die systematische Erfolgsmessung und transparente Berichterstattung gemäss aktueller Nachhaltigkeitsstandards. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung nimmt am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil, dem führenden globalen ESG-Benchmark für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. Im Berichtsjahr wurden 3 von 5 möglichen GRESB-Stars erreicht. Die für den Benchmark entscheidenden GRESB Scores zeigen mit 80/100 Punkten eine etablierte ESG-Performance, die in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden soll. Der Ausweis der Umweltkennzahlen erfolgt nach der schweizweit etablierten REIDA-Methodologie.

4.1 Umwelt

Im Berichtsjahr hat die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung die Erhebung der Umweltkennzahlen weiter ausgebaut. Als wesentliche Umweltkennzahlen werden die Energieintensität, CO₂-Emissionen, der Anteil der erneuerbaren Energie sowie die Wasserverbrauchsintensität berichtet. Gemäss der REIDA-Methodologie i.V.m. dem international führenden Standard Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) werden die CO₂-Scopes 1 und 2 als direkte und indirekte CO₂-Emissionen ausgewiesen. Die Scope 3 Emissionen beziehen sich auf den erhobenen Mieterstrom.

	Einheiten	2023/2024	2022/2023
Portfolio Charakteristik			
Liegenschaften	Anzahl	89	89
Gesamte Fläche	m ²	301 622	297 254
Massgebende Fläche (EBF) ¹	m ²	293 096	273 820
Abdeckungsgrad ^{2,4}	%	97	92
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh/Jahr	27 170	25 174
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF/Jahr	92.7	91.9
Heizöl	%	20.8	19.9
Heizgas	%	31.6	32.3
Fernwärme	%	21.3	21.8
Holzpellets/Holzsplit	%	5.5	5.4
Wärmepumpe	%	1.3	2.6
Allgemeinstrom	%	19.6	18.0
Sonstige	%	0.0	0.0
Anteil erneuerbarer Energie ³	%	38.6	24.0
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e/Jahr	3 514	3 535
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.0	12.9
Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10.2	10.8
Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1.8	2.1
Kennzahlen Wasser			
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	199 619	169 703
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.68	0.62
Abdeckungsgrad Wasser	%	90.5	90.2
Kennzahlen Mieterstrom			
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	8 268	8 670
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	28.2	31.7
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	110.8	163.4
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 3.13)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.38	0.60
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	82.6	41.4

Abbildung 4: Umweltkennzahlen nach REIDA-Methodologie

¹ Massgebende Fläche: Fläche der Bestandesliegenschaften (ausgeschlossen sind die Liegenschaften, die nicht 12 Monate im Portfolio oder im Projekt sind).

² Abdeckungsgrad: Das Verhältnis der massgebenden Fläche zur Gesamtfläche. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3). Der Abdeckungsgrad berücksichtigt nicht, ob eine Liegenschaft «genügende» Energiedaten hat (gemäss REIDA-Methodik).

³ Anteil erneuerbarer Energie: wird anhand der medium-spezifischen Faktoren berechnet und bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3). Der Anteil der erneuerbaren Energie konnte durch mehr Transparenz bei Energieherkunftsnachweisen signifikant gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

⁴ Mögliche Abweichungen gegenüber dem Vorjahresbericht resultieren aus der Optimierung der Datenerhebung.

Im Zusammenhang mit mittel- und langfristigen Klimazielen wird folgender CO₂-Absenkpfad definiert. Ausgehend von der aktuellen CO₂-Intensität in Höhe von 12,4 kg CO₂e/m², die deutlich unter dem Schweizer CO₂-Zielpfad (CRREM) liegt, soll bis 2050 ein klimaneutrales Immobilienportfolio erreicht werden. Die Entwicklung der CO₂-Intensität wird fortlaufend überprüft und durch ein aktives Portfolio-Management gesteuert. Hierzu tragen Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, energetisch wirksame Betriebsoptimierungen sowie die Umstellung auf eine klimaneutrale Heizwärme- und

Elektrizitätsversorgung bei, die nicht nur den CO₂-Ausstoss des Portfolios reduzieren, sondern auch für erhebliche Einsparungen der Betriebskosten sorgen können. Von den Umsetzungsmassnahmen profitieren Mietende, Käufer, Investoren sowie Umwelt und Gesellschaft. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung reduziert die Betriebskosten durch einen optimierten Energie- und Elektrizitätseinkauf mit Hilfe professioneller Energie-Treuhänder. Optimierte wird der Einkauf von Erdgas, Heizöl und Elektrizität zur Senkung der Nebenkosten, von denen die Mieterschaft profitiert.

Absenkpfad CO₂-Intensität

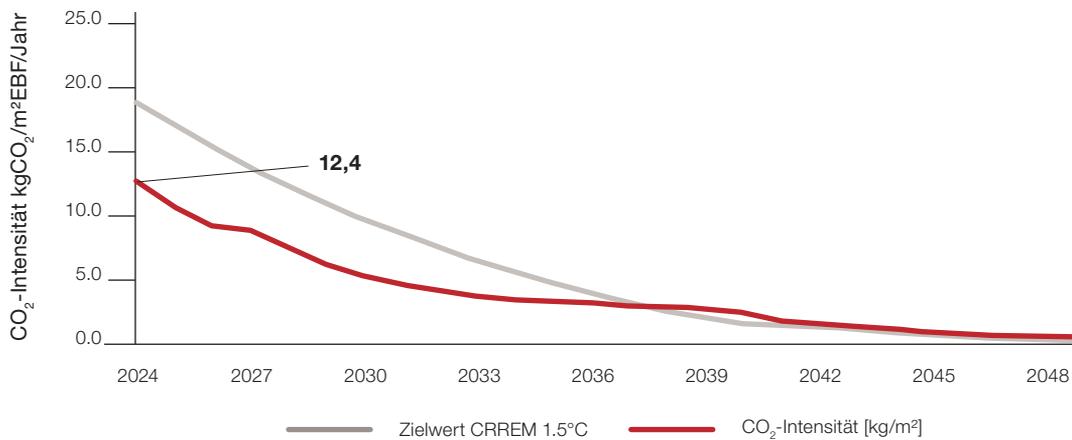
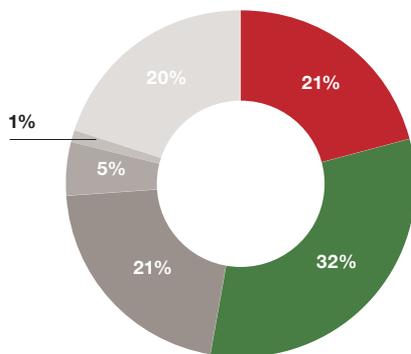


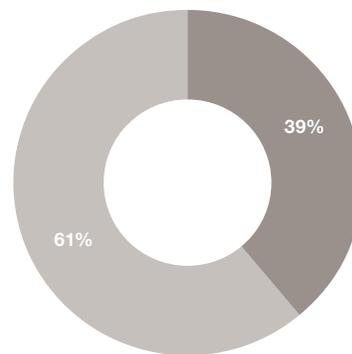
Abbildung 5: CO₂-Absenkpfad, beinhaltet die Emissionen nach Scope 1, 2, 3

Energieträgermix



- Allgemestrom
- Heizöl
- Wärmepumpe
- Heizgas
- Holzpellets / Holzschnittel
- Fernwärme

Anteil erneuerbar vs. nicht-erneuerbar



- Anteil erneuerbare Energie
- Anteil nicht-erneuerbar

Abbildung 6: Anteil der Energieträger im Portfolio in % und Anteil erneuerbare Energie in % im Berichtsjahr 2023/2024

Der Klimawandel birgt erhebliche finanzielle Risiken, aber auch Chancen für Unternehmen und Investoren. Das TCFD-Framework (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) bietet einen weltweit anerkannten Rahmen zur Identifikation, Bewertung und Offenlegung klimabezogener Risiken und Chancen. Ziel ist es, die Transparenz in Bezug auf klimabezogene Finanzrisiken zu erhöhen und Kapital in nachhaltige Anlagen zu lenken. Klimabezogene Risiken sind

für Immobilien und Immobilienportfolios besonders relevant, da sie sowohl durch physische Risiken als auch durch transitorische Risiken in ihrer Wertbeständigkeit und Resilienz betroffen sind. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung integriert das ESG-Risiko-Management in ihre Geschäftstätigkeit, während folgende physische und transitorische Risiken betrachtet werden.

Transitorische Risiken	Risiko Identifikation	Impact Assessment
Regulatorische Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende CO₂-Bepreisung • Zunehmende Bau-Regulierung • Zunehmende Produkt-Regulierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende operative Kosten (OpEx) • Zunehmende Reporting-Kosten • Abschreibungen
Markt- und Technologierisiken	<ul style="list-style-type: none"> • Verändertes Nutzerverhalten • Zunehmende Baumaterial/Rohstoff-Kosten • Anpassungskosten zu erneuerbaren Energien 	<ul style="list-style-type: none"> • Abnehmende Einnahmen/Kapitalzusagen • Steigende Kosten für Sanierungen • Wertberichtigungen/Abschreibungen
Reputationsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> • Verändertes Verbraucherverhalten • Negatives Stakeholder-Feedback 	<ul style="list-style-type: none"> • Zunehmende Kapitalkosten • Höhere Refinanzierungskosten
Physische Risiken	Risiko Identifikation	Impact Assessment
Akute Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Hagel • Überschwemmung • Erdbeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende OpEx/CapEx • Steigende Versicherungskosten • Abschreibungen/verringerte Einnahmen
Chronische Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Rutschung • Oberflächenabfluss • Radon 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende OpEx/CapEx • Steigende Versicherungskosten • Abschreibungen/verringerte Einnahmen

Abbildung 7: Physische und transitorische Risiken im ESG-Risiko-Management

4.2 Wirtschaft

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, unterliegen sämtliche Investitionen der sorgfältigen Prüfung durch den Stiftungsrat, mit Unterstützung des Asset- und Portfolio-Managements und der Abteilungen Transactions und Development & Construction. Standort- und Liegenschaftsqualität werden vor dem Kauf einer Immobilie umfassend geprüft. Dabei werden hohe Ansprüche an die Liegenschaften gestellt und ESG-Kriterien in die Bewertung einbezogen. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung konzentriert sich auf attraktive Lagen in der ganzen Schweiz. Eine gute Verkehrserschliessung für öffentliche und private Verkehrsmittel, ein attraktives Infrastrukturangebot in der Nachbarschaft sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit sind entscheidende Erfolgsfaktoren.

Ziel ist ein profitables und zugleich nachhaltiges Wachstum, um den langfristigen Werterhalt des Portfolios zu sichern. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen, welche die Qualität der Liegenschaft gezielt steigern und eine lange Lebensdauer der einzelnen Bauteile ermöglichen. Die Werthaltigkeit wird durch die Wahl langlebiger und recyclefähiger Baumaterialien optimiert, die weniger wartungs- und reparaturintensiv sind. Zu den Anspruchsgruppen der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zählen private, öffentliche und kommerzielle Mieter, Käufer und institutionelle Investoren. Die Kundenorientierung zeichnet sich durch den persönlichen Kontakt mit Kunden, beteiligten Anspruchsgruppen und Partnern aus. Durch eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und schnelle Reaktionszeiten wird eine hohe Zufriedenheit bei Kunden, Anspruchsgruppen und Partnern erreicht.

4.3 Gesellschaft

Gesellschaftliche und soziale Aspekte sind essenziell für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Ein wesentliches Element der Nachhaltigkeitsstrategie ist ein aktives Stakeholder-Engagement, um partnerschaftliche und vertrauensvolle Beziehungen zu Anspruchsgruppen und Mitarbeitenden zu pflegen. Langjährige Kooperationen tragen dazu bei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und effiziente Massnahmen umzusetzen. Die Geschäftstätigkeit ist von Fairness und Respekt gegenüber allen Partnern geprägt. Nach Möglichkeit werden lokale Dienstleistungsunternehmen, Lieferanten und Totalunternehmungen für kurze, effiziente Wege und zur Unterstützung der lokalen Wirtschaftstätigkeit eingesetzt.

Vermeehrt wird die Möglichkeit genutzt, mit sogenannten «Grünen Mietverträgen» bzw. «Green Leases» Nachhaltigkeitsthemen wie nachhaltige Bewirtschaftung, ESG-Datentransparenz sowie Energieoptimierungskonzepte in Mietverträgen zu vereinbaren. Mit einem partnerschaftlichen Dialog gelingt es, die Vorteile für Mieter- und Eigentümerschaft aufzuzeigen und die Mieterzufriedenheit stetig zu optimieren. Mit regelmässigen Mieterzufriedenheitsbefragungen ist die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung nah am Puls der Mieterschaft und kann ihr Engagement zielgerichtet einsetzen.

4.4 Governance und Mitgliedschaften

Die Governance-Struktur ist auf das Geschäftsmodell ausgerichtet und bildet die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Die Corporate Governance beinhaltet ein aktives Compliance-Management, um die regulatorischen Rahmenbedingungen, Richtlinien und Weisungen einzuhalten.

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist Unterzeichnerin von UN PRI, den Principles for Responsible Investment. Damit besteht die Verpflichtung, den Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren zu folgen. Um einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmenden herzustellen, nimmt die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienanlagegefässen. Zudem ist die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung Bestandteil des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), einem führenden ESG-Benchmark zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestandes. Das Bundesamt für Umwelt BAFU führt zusammen mit dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF alle zwei Jahre den Klimatest nach der international anerkannten PACTA-Methode (Paris Agreement Capital Transition Assessment) durch. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung nimmt bei PACTA teil und verpflichtet sich, sich auf das Netto-Null-Ziel bis 2050 auszurichten.

4.5 Berichtsstandards

	INREV	GRI	UN PRI	Verweis
Umweltfaktoren	ENV1-ENV21 ENV22-ENV24	GRI 302; 303; 305 GRI 307; 301	PGS 41; 41.1; 43-47 PGS 47.1; 47.2	S. 13-14 S. 11; 15
Gebäude-Zertifikate	ENV26-ENV28	GRI 302; 303; 305; 306 GRI 307; 416; 413	n/a	S. 12; 16
Sozialfaktoren	SOC1-SOC24	GRI 401-419	RE 18	S. 9; 16
Governancefaktoren	G-P01-G-P06	GRI 2-9; 2-12; 2-13	PGS 1-3; 8-9; 11; 11.1 PGS 12; 14; 16; 19 RE 1; 4-5; 9-17	S. 9; 12; 16



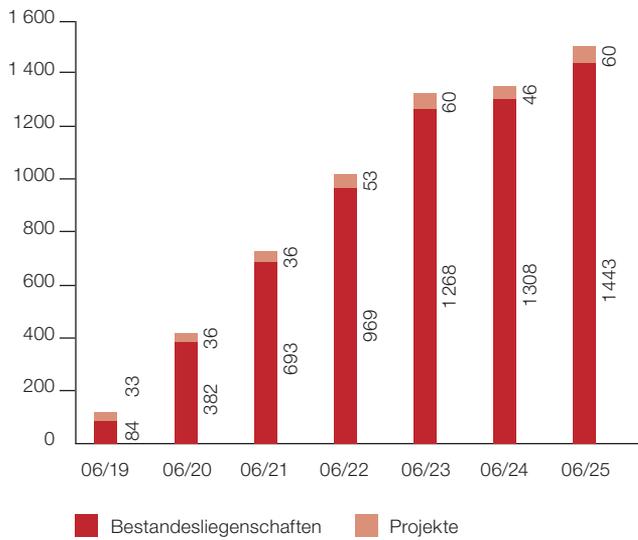
Bachwiesstrasse 13, 15, 9404 Rorschacherberg

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2025

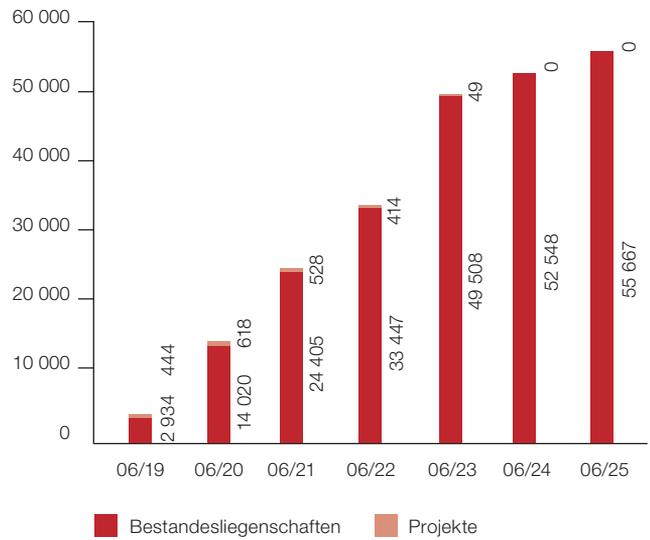
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



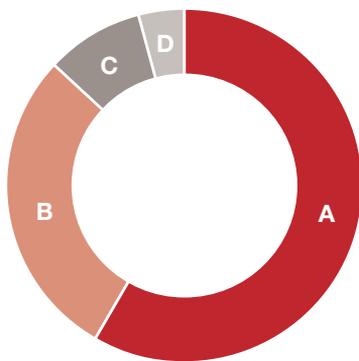
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

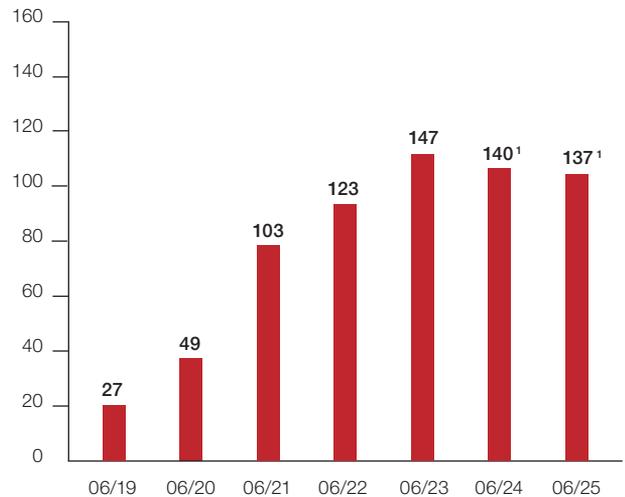
in %



- A Wohnbauten (59%)
- B Kommerziell genutzte Liegenschaften (28%)
- C Gemischte Bauten (9%)
- D Gemischte Bauten mit Umnutzungsprojekt (4%)

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

	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
Mietausfallquote	4.72%	4.26%
Fremdfinanzierungsquote	20.26%	21.86%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.48%	65.02%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.63%	0.69%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.82%	0.91%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.67%	1.95%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.70%	1.98%
Ausschüttungsrendite	2.47%	2.46%
Ausschüttungsquote	97.58%	104.75%
Anlagerendite	5.84%	2.00%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	1.13 Jahre	0.41 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.91%	1.83%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	4.34 Jahre	4.40 Jahre
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ohne Projekte ¹	2.70%	2.76%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.15% - 3.35%	2.25% - 3.40%

	30.06.2025	30.06.2024
Anzahl Liegenschaften	97	92
Marktwert Liegenschaften in Mio. CHF	1 503.0	1 354.1
Anzahl Ansprüche	9 834 697	8 933 048

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2025	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	441.2	29.4%
Zürich	354.2	23.5%
Genfersee	273.7	18.2%
Bern	190.1	12.6%
Ostschweiz	151.3	10.1%
Innerschweiz	56.7	3.8%
Südschweiz	35.8	2.4%
Westschweiz	-	-
Total	1 503.0	100.0%

¹ Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30.06.2025 2.68% und per 30.06.2024 2.74%

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2025



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
Pfeffingerstrasse 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
Marktstrasse 40, 44



Bern
Ostermundigenstrasse 99, 99ab, 103



Biel-Benken
Mühlegasse 7, 7a

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2025



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
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



Füllinsdorf
Ergolzstrasse 44, 46, 48



Genève
Boulevard Carl-Vogt 16, 18,
Rue du Vélodrome 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



Kempththal
Kempthpark 40, 42

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2025



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



Möhlin
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

Grüttlistrasse 6

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2025



St. Gallen
Schönbüelpark 12, 14, 16



Staufen
Hauptstrasse 7



Tägerwilen
Im Bindersgarten 1



Trübbach
Dornau 1-3, Dornastrasse 7/7a/8



Urdorf
Baumgartenstrasse 18, 20



Uzwil
Wattstrasse 4, 6



Uzwil
Wattstrasse 12



Uzwil
Schützenstrasse 21



Villmergen
Mühlenstrasse 9, 11



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
Ballweg 7



Würenlingen
Dorfstrasse 29-33 a/b



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
Zöllikerstrasse 164

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2025



Zürich

Bellerivestrasse 11, 13, 15,

Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Umlaufvermögen		20 448 008	20 262 097
Flüssige Mittel		2 197 740	4 643 481
Kurzfristige Forderungen		17 685 121	14 755 534
Aktive Rechnungsabgrenzung		565 148	863 082
Anlagevermögen		1 520 800 801	1 368 826 252
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		59 750 000	46 410 000
Fertige Bauten (inkl. Land)	9	1 419 046 000	1 284 601 000
Miteigentumsanteile		24 191 270	23 057 285
Vorfinanzierter Mieterausbau		1 057 246	2 854 942
Indirekte Immobilienanlagen	8	16 756 285	11 903 025
Gesamtvermögen		1 541 248 809	1 389 088 349
Fremdkapital		-344 635 935	-336 254 086
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-9 636 983	-10 937 317
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-7 327 352	-6 799 717
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	10	-304 450 000	-295 950 000
./. Rückstellungen		-1 521 601	-1 507 051
./. Latente Steuern	1.6	-21 700 000	-21 060 000
Nettovermögen		1 196 612 874	1 052 834 263

		30.06.2025 Stück	30.06.2024 Stück
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		8 933 048	8 776 905
Veränderungen im Berichtsjahr		901 650	156 143
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		9 834 697	8 933 048
		CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch		118.60	115.09
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		3.07	2.77
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		121.67	117.86
Ausschüttung		-3.00	-2.90
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		118.67	114.96

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		1 052 834 263	1 039 610 415
Zeichnungen		104 098 201	18 054 632
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen		-25 925 033	-25 443 710
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		65 605 443	20 612 926
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres		1 196 612 874	1 052 834 263

Erfolgsrechnung

Anhang	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
	CHF	CHF
Mietertrag Netto	50 665 152	49 079 384
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	53 190 930	51 288 960
Minderertrag Leerstand	-2 349 869	-2 092 115
Mietzinsreduktionen	-148 896	-117 460
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-27 013	0
Erträge aus Miteigentumsanteilen	377 571	618 482
Ertrag aus Miteigentumsanteilen	377 571	618 482
Unterhalt Immobilien	-4 895 790	-5 742 985
Instandhaltung	-4 296 391	-4 682 192
Instandsetzung	-599 399	-1 060 792
Operativer Aufwand	-6 060 541	-5 990 060
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-52 854	-54 441
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1 450 780	-1 076 977
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-87 224	-199 445
Versicherungen	-851 190	-838 829
Bewirtschaftungshonorare	-2 083 056	-2 402 348
Vermietungs- und Insertionskosten	-387 872	-226 799
Steuern und Abgaben	-839 539	-715 628
Übriger operativer Aufwand	-308 026	-475 593
Operatives Ergebnis	40 086 392	37 964 822
Sonstige Erträge	531 301	585 280
Zinsertrag	0	9
Aktivierte Bauzinsen	118 369	152 637
Ausgabekommission bei Zeichnungen	327 716	38 770
Übrige Erträge	85 216	393 864
Finanzierungsaufwand	-4 719 513	-6 898 495
Hypothekarzinsen	-4 488 209	-6 741 013
Bankspesen	-54 141	-11 236
Baurechtszinsen	-177 163	-146 246
Verwaltungsaufwand	-7 108 996	-7 153 330
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar	-5 944 330	-5 981 975
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-210 754	-372 600
Übriger Verwaltungsaufwand	-953 912	-798 755
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1 446 943	232 754
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 446 943	232 754
Nettoertrag des Rechnungsjahres	30 236 126	24 731 030
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	30 236 126	24 731 030
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste Liegenschaften	35 616 220	-8 039 469
Nicht realisierter Erfolg indirekte Immobilienanlagen	-146 740	-74 636
Veränderung latente Steuern ¹	-100 163	3 996 000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	65 605 443	20 612 926

¹ Die Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz beträgt CHF -640 000. Die Abweichung von CHF 539 837 zur Erfolgsrechnungsposition ergibt sich aus dem Abzug der aufgeschobenen latenten Grundstückgewinnsteuern im Rahmen der Sacheinlage.

	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
	CHF	CHF
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	30 236 126	24 731 030
Vortrag des Vorjahres	6 586 174	7 760 981
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	36 822 299	32 492 011
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-29 504 092	-25 905 838
Vortrag auf neue Rechnung	7 318 208	6 586 174

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2025

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
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, Route 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
4414 Füllinsdorf	Ergolzstrasse 44, 46, 48	BL	01.12.2024
1205 Genève	Boulevard Carl-Vogt 16,18, Rue du Vélodrome 11	GE	01.05.2025
4304 Giebenach	In den Gärten 2	BL	01.07.2022
9200 Gossau SG	Sportstrasse 5	SG	01.12.2019
5722 Gränichen	Moortalstrasse 6C	AG	01.08.2019
4703 Kestenholz	Oensingerstrasse 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	Augsterheglistrasse 36, 38, Rheinstrasse 39, 41	BL	01.07.2022
8105 Regensdorf	Holenbachstrasse 45-55	ZH	14.05.2019
4125 Riehen	Gatternweg 9b, 15	BS	01.04.2020

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2025 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leerstand ²	Brutto- rendite
1984		2 852 000	138 564	138 564	0.0%	4.9%
2022	2019	27 160 000	986 868	942 384	4.5%	3.6%
1981	2014	2 396 000	153 480	153 480	0.0%	6.4%
1970		12 360 000	404 301	403 101	0.3%	3.3%
1972	2015	16 140 000	611 839	607 399	0.7%	3.8%
1970		5 302 000	213 317	145 925	31.6%	4.0%
1958		17 210 000	625 487	601 611	3.8%	3.6%
1948		8 988 000	330 902	305 342	7.7%	3.7%
1964		10 850 000	412 236	390 636	5.2%	3.8%
1961	2010	6 320 000	260 361	260 361	0.0%	4.1%
1935	1999, 2005, 2007	8 768 000	325 248	271 872	16.4%	3.7%
1981	2002, 2009	33 710 000	1 066 816	1 032 030	3.3%	3.2%
1920	1989	2 207 000	70 042	70 042	0.0%	3.2%
1998		6 139 000	252 900	251 700	0.5%	4.1%
1963	2006; 2016	7 374 000	239 808	239 028	0.3%	3.3%
2012		8 982 000	339 989	339 989	0.0%	3.8%
2023		22 390 000	729 732	710 532	2.6%	3.3%
2016		55 530 000	1 853 095	1 833 295	1.1%	3.3%
1970		16 520 000	621 852	621 852	0.0%	3.8%
1961	1989	6 236 000	228 648	228 648	0.0%	3.7%
1972		7 727 000	273 336	273 336	0.0%	3.5%
1983		22 320 000	725 658	724 338	0.2%	3.3%
1996	2018	7 579 000	285 736	285 736	0.0%	3.8%
2012		15 780 000	681 389	669 389	1.8%	4.3%
2010		7 674 000	331 584	326 304	1.6%	4.3%
1970	1991, 2014	6 652 000	254 340	236 544	7.0%	3.8%
1969		17 200 000	605 742	588 594	2.8%	3.5%
1964		54 110 000	2 091 422	2 088 662	0.1%	3.9%
1983		3 760 000	165 108	123 084	25.5%	4.4%
1960		8 338 000	324 444	313 284	3.4%	3.9%
2016		3 697 000	141 408	140 208	0.8%	3.8%
2013		7 200 000	326 328	326 328	0.0%	4.5%
1995		4 978 000	268 032	268 032	0.0%	5.4%
1974		13 580 000	511 346	508 568	0.5%	3.8%
1971		7 661 000	394 200	393 720	0.1%	5.1%
1974	2003	11 240 000	343 512	340 992	0.7%	3.1%
1986		9 048 000	338 677	318 997	5.8%	3.7%
1950	2017	4 841 000	174 077	154 409	11.3%	3.6%
1984	2005	8 713 000	380 417	357 161	6.1%	4.4%
1997		4 058 000	220 068	220 068	0.0%	5.4%
1981		12 640 000	415 265	411 905	0.8%	3.3%
1954	2014	8 102 000	328 754	314 834	4.2%	4.1%
1983		24 820 000	821 098	819 538	0.2%	3.3%
2010		14 960 000	447 109	410 677	8.1%	3.0%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2025

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
Fortsetzung Wohnbauten			
4125 Riehen	Gatternweg 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 Tägerwil	Im Bindersgarten 1	TG	01.05.2023
9477 Trübbach	Dornau 1-3 / Dornastrasse 7, 7a, 8	SG	31.05.2025
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
5612 Villmergen	Mühlenstrasse 9, 11	AG	01.10.2024
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
8832 Wollerau	Balbweg 7	SZ	01.12.2021
8404 Winterthur	Schlossackerstrasse 5, 7, 9, 11, 13, Hegifeldstrasse 85, 87, 89	ZH	01.03.2021
5303 Würenlingen	Dorfstrasse 29-33 a/b	AG	01.11.2024
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 30.06.2025 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leerstand ²	Brutto- rendite
2008		6 195 000	211 573	180 757	14.6%	3.4%
2009		16 030 000	643 356	641 796	0.2%	4.0%
2011		19 880 000	855 144	827 004	3.3%	4.3%
2016		29 600 000	1 130 881	1 121 041	0.9%	3.8%
2011		29 170 000	1 080 572	1 078 772	0.2%	3.7%
1982	2015	3 601 000	132 960	132 960	0.0%	3.7%
2008		5 340 000	209 530	209 530	0.0%	3.9%
1991		10 840 000	486 017	477 241	1.8%	4.5%
1966 1991	2013	15 070 000	681 245	681 245	0.0%	4.5%
1996		13 780 000	459 840	459 840	0.0%	3.3%
1993	2014 Dachfenster, 2021 Küche	2 776 000	141 120	139 680	1.0%	5.1%
2004		6 035 000	241 361	237 161	1.7%	4.0%
1986	2019	3 238 000	147 046	147 046	0.0%	4.5%
2008		7 818 000	321 432	321 432	0.0%	4.1%
1970	2000	12 250 000	438 408	437 568	0.2%	3.6%
1958	70er&80er in diversen Etappen	6 556 000	232 675	232 675	0.0%	3.5%
1993	2012, 2015	11 490 000	369 816	369 816	0.0%	3.2%
1996	2015	6 615 000	221 604	221 604	0.0%	3.4%
1963	2012	5 207 000	192 730	190 450	1.2%	3.7%
1959	2004	8 990 000	304 695	303 975	0.2%	3.4%
2005	2020/2021	9 794 000	291 662	197 582	32.3%	3.0%
1991	2019	28 540 000	954 420	952 740	0.2%	3.3%
1820/2009		15 850 000	649 872	648 552	0.2%	4.1%
1993		12 270 000	473 280	461 760	2.4%	3.9%
1991		14 060 000	416 328	405 348	2.6%	3.0%
		865 107 000	32 002 102	31 240 072	2.38%	3.7%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2025

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
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			

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

² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2025 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leerstand ²	Brutto- rendite
1919		9 285 000	429 563	429 563	0.0%	4.6%
2016		19 980 000	661 668	659 868	0.3%	3.3%
1962	2003,2006	15 380 000	434 928	434 928	0.0%	2.8%
1899		5 925 000	222 228	222 228	0.0%	3.8%
1965	2002, 2005, 2011	20 350 000	771 008	723 728	6.1%	3.8%
2015		12 830 000	465 196	465 196	0.0%	3.6%
1931	1991	7 584 000	246 334	243 934	1.0%	3.2%
1986	2007	11 590 000	557 796	505 896	9.3%	4.8%
1972	2020	21 250 000	790 557	787 677	0.4%	3.7%
1962	2012/2013	7 895 000	371 893	369 691	0.6%	4.7%
2019		14 060 000	431 894	431 894	0.0%	3.1%
		146 129 000	5 383 066	5 274 604	2.0%	3.7%
1997	2021; 2022	52 310 000	2 788 907	2 603 664	6.6%	5.3%
2004		15 680 000	922 892	709 304	23.1%	5.9%
1933	2014	15 420 000	123 302	123 302	0.0%	0.8%
1987	2021	11 340 000	911 456	847 376	7.0%	8.0%
1950	2019	146 610 000	6 279 541	5 575 561	11.2%	4.3%
1912		29 310 000	1 661 843	1 661 843	0.0%	5.7%
1997	2010/2011/2014	61 010 000	2 189 022	2 073 186	5.3%	3.6%
1931	2019	34 100 000	1 174 896	1 174 896	0.0%	3.4%
1948	1964/1992	29 440 000	904 397	901 757	0.3%	3.1%
1930	2016	12 590 000	331 977	285 777	13.9%	2.6%
		407 810 000	17 288 233	15 956 666	7.7%	4.2%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2025

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
Miteigentum			
3011 Bern	Marktgasse 40, 44	BE	01.11.2021
1201 Genf	Place Cornavin 14 - 20	GE	01.11.2021
3084 Wabern	Funkstrasse 102-108, Kirchstrasse 152-156	BE	01.11.2021
1215 Genf	Route de Pré-Bois 20	GE	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			
Projekte³			
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 30.06.2025 ausgewiesen.

³ Gemäss Bestandesbewertung der Wuest Partner AG per 30.06.2025: Der indicative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 59.8 Mio. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 76.2 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Das Projekt befindet sich im Hochbau.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leerstand ²	Bruttorendite
1976	1996/1997	5 533 500	228 293	228 293	0.0%	4.1%
1900	1987	1 909 350	78 019	76 950	1.4%	4.1%
1965 bis 1975	2003/2025	2 910 900	119 491	98 617	17.5%	4.1%
1988	2021	4 993 320	269 952	233 509	13.5%	5.4%
1898/2012	2012/2023	6 167 000	195 831	189 447	3.3%	3.2%
1932/1991	2024	2 677 200	101 542	98 991	2.5%	3.8%
		24 191 270	993 129	925 806	6.8%	4.1%
		1 443 237 270	55 666 529	53 397 147	4.1%	3.9%
2026		59 750 000	0	0	0.0%	k.A.
		59 750 000	0	0	0.0%	k.A.
		1 502 987 270	55 666 529	53 397 147	4.1%	3.7%

Anlagegruppe

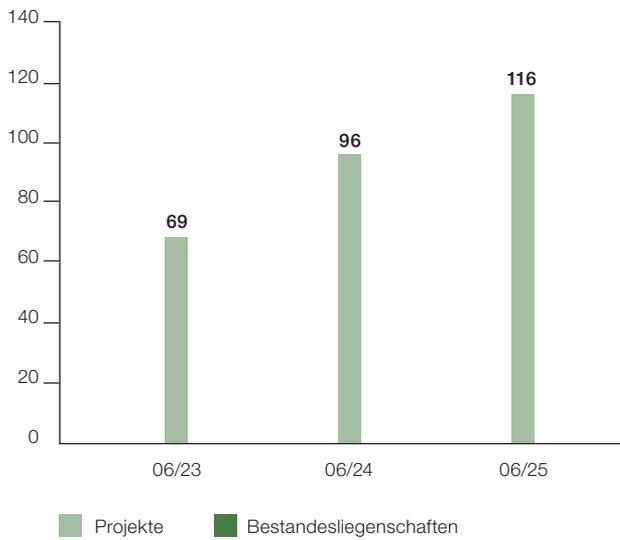
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2025

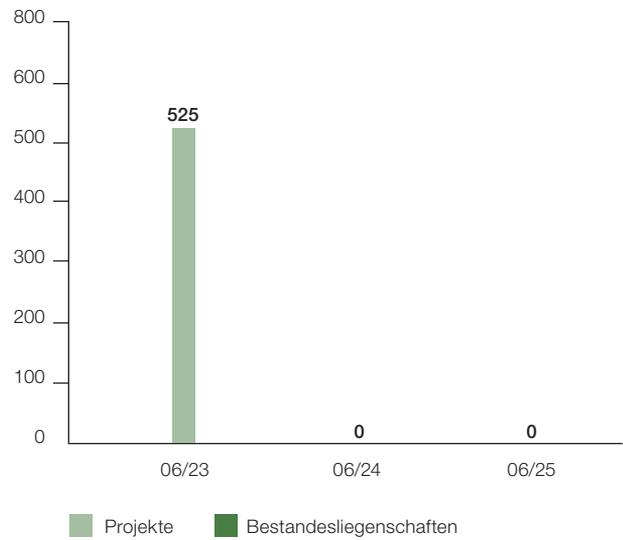
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



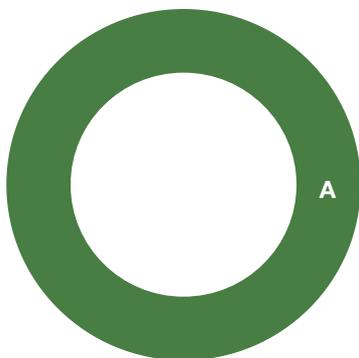
Soll-Mietertrag aus Zwischennutzung p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

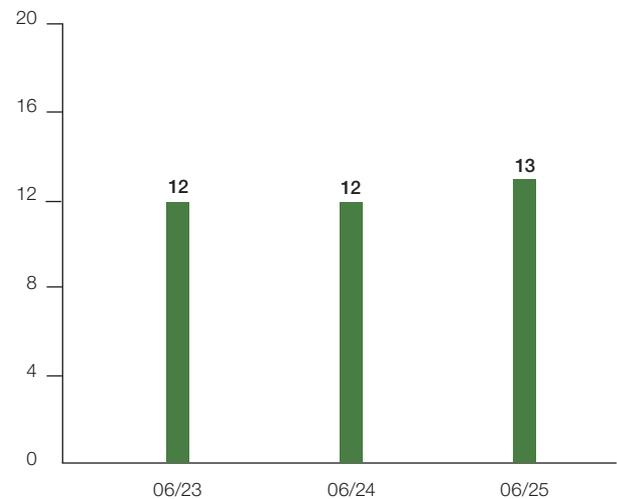
in %



- A Projekte (100%)
- B Kommerziell genutzte Liegenschaften (0%)
- C Gemischte Bauten (0%)
- D Wohnbauten (0%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
Mietausfallquote ¹	n.a.	1.27%
Fremdfinanzierungsquote	25.29%	27.62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹	n.a.	46.02%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.54%	0.60%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.85%	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.89%	-0.62%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.09%	0.03%
Anlagerendite	-0.89%	-0.62%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.43 Jahre	0.13 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.34%	2.08%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte	2.74%	2.73%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.60% - 2.80%	2.60% - 2.80%

	30.06.2025	30.06.2024
Anzahl Immobilienprojekte	2	2
Marktwert in Mio. CHF	115.9	96.3
Anzahl Ansprüche	738 828	557 300

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2025 in Mio. CHF	in %
Ostschweiz	82.2	70.9%
Zürich	33.7	29.1%
Nordwestschweiz	-	-
Bern	-	-
Südschweiz	-	-
Genfersee	-	-
Westschweiz	-	-
Innerschweiz	-	-
Total	115.9	100.0%

¹ Die Kennzahlen «Mietausfallquote» und «EBIT-Marge» sind bei Anlagegruppen mit Fokus auf Immobilienprojekte nicht aussagekräftig und werden daher mit «n.a.» ausgewiesen.

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2025



Effretikon
Bahnhofstrasse 28



Wil
Untere Bahnhofstrasse 1-11

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Umlaufvermögen		278 582	389 418
Flüssige Mittel		257 176	216 023
Kurzfristige Forderungen		16 228	112 704
Aktive Rechnungsabgrenzung		5 178	60 691
Anlagevermögen		115 927 597	96 310 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		115 870 000	96 310 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		0	0
Vorfinanzierter Mieterausbau		57 597	0
Gesamtvermögen		116 206 179	96 699 418
Fremdkapital		-39 752 148	-38 510 328
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	18	-3 972 665	-7 102 815
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-2 603 003	-1 050 042
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	19	-29 300 000	-26 600 000
./. Rückstellungen	18	-3 113 480	-3 113 470
./. Latente Steuern	1.6	-763 000	-644 000
Nettovermögen		76 454 031	58 189 091

		30.06.2025 Stück	30.06.2024 Stück
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		557 300	557 300
Veränderungen im Berichtsjahr		181 528	0
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		738 828	557 300
		CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch		104.39	104.81
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		-0.91	-0.40
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		103.48	104.41
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		103.48	104.41

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		58 189 091	58 553 941
Zeichnungen		18 953 832	0
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		-688 892	-364 851
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres		76 454 031	58 189 091

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
		CHF	CHF
Mietertrag Netto		-2 994	367 922
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		3 082	372 668
Minderertrag Leerstand		0	-3 246
Mietzinsreduktionen		-3	-1 500
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-6 073	0
Unterhalt Immobilien		-9 663	-27 797
Instandhaltung		-9 663	-27 797
Operativer Aufwand		-52 017	-74 504
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-46 204	-17 239
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		21 000	-20 579
Versicherungen		-11 711	-11 170
Bewirtschaftungshonorare		-131	-15 861
Steuern und Abgaben		-3 247	967
Übriger operativer Aufwand		-11 725	-10 621
Operatives Ergebnis		-64 674	265 621
Sonstige Erträge		550 014	390 815
Zinsertrag		0	16
Aktivierte Bauzinsen		515 025	390 799
Ausgabekommission bei Zeichnungen		34 989	0
Finanzierungsaufwand		-515 388	-391 584
Hypothekarzinsen		-515 025	-390 799
Bankspesen		-363	-786
Verwaltungsaufwand		-570 572	-487 118
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-435 792	-370 267
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-22 929	-26 258
Übriger Verwaltungsaufwand	20	-111 852	-90 593
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-74 244	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		-74 244	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres		-674 864	-222 267
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	0
Realisierter Erfolg		-674 864	-222 267
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		104 972	-12 584
Veränderung latente Steuern		-119 000	-130 000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		-688 892	-364 851
		01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
		CHF	CHF
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		-674 864	-222 267
Zur Wiederanlage bestimmter Erfolg ¹		-674 864	-222 267

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

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2025

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
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 30.06.2025: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Neubauten beträgt CHF 115 870 000 Mio. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 190 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert.

² Für das Entwicklungsprojekt Effretikon liegt per Stichtag 30.06.2025 noch keine Baubewilligung vor.

Geplante Fertigstellung	Marktwert ¹ per Stichtag	Soll-Mietzins p.a. CHF	Ist-Mietzins p.a. CHF	Leer- stand	Brutto- rendite
Ende Q1 2029	33 720 000	n/a	n/a	n/a	k.A.
Ende Q1 2026	82 150 000	n/a	n/a	n/a	k.A.
	115 870 000	0	0	0.0%	k.A.
	115 870 000	0	0	0.0%	k.A.

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Bilanz

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	30 356	24 799
Kurzfristige Forderungen	935 169	1 769 968
Aktive Rechnungsabgrenzung	1 726 400	0
Umlaufvermögen	2 691 925	1 794 767
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	812 081	73 132
Passive Rechnungsabgrenzung	1 745 877	1 588 642
Fremdkapital	2 557 958	1 661 774
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Vortrag	32 993	31 902
Stiftungskapital	132 993	131 902
Gewinn	975	1 091

Erfolgsrechnung

	01.07.2024 - 30.06.2025 CHF	01.07.2023 - 30.06.2024 CHF
Ertrag Anlagegruppen ¹	6 469 092	6 262 553
Aufwand Anlagegruppen ²	-6 390 979	-6 188 323
Personalaufwand ³	-77 137	-73 139
Gewinn	975	1 091

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 Anlagegruppen.
- 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



Gatternweg 21, 4125 Riehen

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 ein 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 Schätzexperten 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 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 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 Bilanzierungstichtag 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 Bilanzierungstichtag 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 Verkaufskommisionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden, berücksichtigt. Alle Rückstellungen werden pro Liegenschaft berechnet.

Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Haltedauer von zehn Jahren ab Bilanzstichtag berücksichtigt. Die Haltedauer wurde im Berichtsjahr von fünf auf zehn Jahre erhöht. Die Liquidationssteuern haben sich infolge dieser Anpassung der Haltedauer um CHF 6.6 Mio. reduziert. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Verluste werden interkommunal und interkantonal verrechnet.

Die Liquidationssteuern beinhalten aktivierte Steuereffekte für die Rückerstattung von Liegenschaftssteuern (Impôt complémentaire immeubles) bei Verkäufen im Kanton Waadt.

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

Stiftungsurkunde	17.07.2018
Statuten	28.09.2021
Stiftungsreglement	28.09.2021
Organisations- und Geschäftsreglement	17.06.2021
Gebühren- und Kostenreglement	25.08.2023
Weisung zum Internen Kontrollsystem, Risikomanagement und zur Compliance	17.06.2021
Prospekt der Anlagegruppe Immobilien Schweiz	23.11.2023
Prospekt der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	23.11.2023
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien Schweiz	23.11.2023
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	23.11.2023
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden	17.06.2021

4 Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Im Berichtsjahr wurden keine Rückerstattungen erbracht oder erhalten. Gebühren und Entschädigungen wurden nach obiger Aufstellung erbracht.

7 Integrität und Loyalität

Die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen wurden durch den Stiftungsrat sichergestellt.

5 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

6 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

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. Im Berichtsjahr hat die Anlagegruppe weitere 47 928 Ansprüche gezeichnet. Die Ansprüche sind zum Nettoinventarwert per 30. Juni 2025 bewertet.

Anhang Anlagegruppe

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

9 Sacheinlage

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat eine Wohnliegenschaft in Trübbach mittels Sacheinlage von CHF 13.9 Mio. übernommen. Im Gegenzug wurden 116'490.186 Ansprüche ausgegeben. Die Geschäftsführung hat zu dieser Sacheinlage einen Bericht verfasst.

10 Hypotheken und Darlehen nach Fälligkeit

Art	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken und Darlehen (bis 1 Jahr)			
Festhypothek	30.06.2026	10 000 000	0.67%
Fester Vorschuss	22.05.2026	10 000 000	0.67%
Fester Vorschuss	13.05.2026	16 000 000	0.78%
Fester Vorschuss	08.05.2026	250 000	0.78%
Fester Vorschuss	28.04.2026	500 000	0.78%
Fester Vorschuss	22.04.2026	23 000 000	0.83%
Fester Vorschuss	07.04.2026	16 000 000	0.94%
Fester Vorschuss	28.01.2026	15 000 000	0.84%
Fester Vorschuss	26.01.2026	10 000 000	0.82%
Fester Vorschuss	09.01.2026	3 000 000	0.87%
Darlehen	30.09.2025	10 000 000	0.24%
Darlehen	30.09.2025	3 000 000	0.24%
Fester Vorschuss	30.09.2025	13 000 000	0.60%
Darlehen	10.09.2025	20 000 000	0.57%
Fester Vorschuss	05.08.2025	15 000 000	1.56%
Fester Vorschuss	31.07.2025	6 750 000	0.65%
Fester Vorschuss	25.07.2025	9 000 000	0.58%
Total kurzfristige Hypotheken und Darlehen (bis 1 Jahr)		180 500 000	
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Festhypothek	04.09.2026	12 000 000	1.45%
Festhypothek	22.10.2026	10 000 000	1.43%
Festhypothek	26.04.2027	17 000 000	0.95%
Festhypothek	30.04.2027	8 250 000	1.07%
Festhypothek	25.06.2027	6 500 000	0.72%
Festhypothek	30.06.2027	20 000 000	0.68%
Festhypothek	02.07.2027	3 000 000	1.40%
Festhypothek	30.08.2027	700 000	1.41%
Festhypothek	09.09.2027	25 500 000	1.44%
Festhypothek	25.04.2028	21 000 000	0.99%
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)		123 950 000	
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
keine			

11 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
	CHF	CHF
Buchführung	145 026	164 377
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	71 464	65 907
Rechts- und Steuerberatung	72 804	77 667
Stiftungsrats honorar	206 087	213 749
Nachhaltigkeit	114 681	154 232
Depotbankgebühren ¹	189 651	188 834
Sonstiger Verwaltungsaufwand	154 200	122 823
Total Übriger Verwaltungsaufwand	953 912	987 590

¹ Im Geschäftsjahr 2023/2024 waren die Depotbankgebühren über CHF 188 834 in der Erfolgsrechnung unter Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar berücksichtigt.

12 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2025	30.06.2024
	CHF	CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	1 070 010 000	1 066 299 000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	535 770 500	521 370 500

13 Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

	30.06.2025	30.06.2024
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	0	0
Bauaufträge & Investitionen in Liegenschaften	17 048 300	10 349 193
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	17 048 300	10 349 193

14 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten.

15 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement vom 25.08.2023 wurden folgende Gebühren belastet:

Gebühr	Belasteter Satz	Maximal Satz
Allgemeine Gebühr (Basis: σ Gesamtvermögen) ¹	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Soll-Mieteinnahmen) ¹	3.92%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ¹	1.50%	2.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.25 - 1.00%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.00 - 0.50%	

¹ exkl. MwSt.

16 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

17 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2025	30.06.2024
Mietausfallquote	4.72%	4.26%
Fremdfinanzierungsquote	20.26%	21.86%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.48%	65.02%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.63%	0.69%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.82%	0.91%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.67%	1.95%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.70%	1.98%
Ausschüttungsrendite	2.47%	2.46%
Ausschüttungsquote	97.58%	104.75%
Anlagerendite	5.84%	2.00%

Anhang Anlagegruppe

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

18 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Diese Position beinhaltet u.a. eine Akontorechnung über CHF 3.0 Mio. für die Erstellung des Neubaus Wil, Untere Bahnhofstrasse 1-11.

Rückstellungen

Diese Position beinhaltet u.a. Kaufnebenkosten über CHF 3.1 Mio. für das Projekt Effretikon, Bahnhofstrasse 28.

19 Hypotheken und Darlehen nach Fälligkeit

Art	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	05.08.2025	10 000 000	1.77%
Fester Vorschuss	04.11.2025	3 500 000	1.65%
Fester Vorschuss	26.01.2026	5 000 000	0.83%
Fester Vorschuss	26.02.2026	4 500 000	1.02%
Fester Vorschuss	27.03.2026	6 300 000	1.14%
Total kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)		29 300 000	
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
keine			
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
keine			

20 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2024 - 30.06.2025 CHF	01.07.2023 - 30.06.2024 CHF
Buchführung	65 176	69 530
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	0	1 374
Rechts- und Steuerberatung	1 289	349
Stiftungsratshonorar	15 233	13 746
Depotbankgebühren ¹	14 449	12 031
Sonstiger Verwaltungsaufwand	15 703	5 595
Total Übriger Verwaltungsaufwand	111 852	102 624

¹ Im Geschäftsjahr 2023/2024 waren die Depotbankgebühren über CHF 12 031 in der Erfolgsrechnung unter Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar berücksichtigt.

21 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	82 150 000	96 310 000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	40 000 000	38 400 000

22 Eingegangene, nicht bilanzierte Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Grundstückkäufe	0	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	19 474 226	90 178 509
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	19 474 226	90 178 509

23 Einhaltung Anlagerichtlinien

Der Verkehrswert beider Anlageobjekte überschreitet 15% des Gesamtvermögens. Der Anteil am Gesamtvermögen der Liegenschaft in Wil beläuft sich auf 70.9%, während der Anteil

für die Liegenschaft in Effretikon 29.1% beträgt. Die Anlagerestriktionen kommen jedoch erst fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe zum Tragen. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

24 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	4.26%	5.00%
Transaktionsfee (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ^{1,2}	0.00%	2.00%
Bauherrenvertretung (Basis: Projektsumme) ¹	3.00%	8.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	0.00 - 1.00%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.00 - 0.28%	

¹ exkl. MwSt.

² Die Transaktionsfee betrug in der Berichtsperiode 0.00%, da keine Liegenschaftstransaktionen getätigt worden sind.

25 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

26 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2025	30.06.2024
Mietausfallquote ¹	n.a.	1.27%
Fremdfinanzierungsquote	25.29%	27.62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹	n.a.	46.02%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.54%	0.60%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.85%	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.89%	-0.62%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.09%	0.03%
Ausschüttungsrendite ²	-	-
Ausschüttungsquote ²	-	-
Anlagerendite	-0.89%	-0.62%

¹ Die Kennzahlen «Mietausfallquote» und «EBIT-Marge» sind bei Anlagegruppen mit Fokus auf Immobilienprojekte nicht aussagekräftig und werden daher mit «n.a.» ausgewiesen.

² 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, 15. Juli 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2025

An den Stiftungsrat der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Referenz-Nummer
124857.2500

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 2025 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 2024 bis 30. Juni 2025 wurden 24 Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2025

Per 30. Juni 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 96 Anlageliegenschaften sowie ein Projekt nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 97 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2025 beträgt 1'502'987'270 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 wurde keine Liegenschaft veräussert. Die folgenden Liegenschaften wurden in der vergangenen Berichtsperiode erworben:

- 4414 Füllinsdorf, Ergolzstrasse 44-48
- 1205 Genève, Boulevard Carl-VOGT 16-18
- 9477 Trübbach, Dornau 1-3 / Dornastrasse 7/8
- 5612 Villmergen, Mühlenstrasse 9
- 5303 Würenlingen, Dorfstrasse 29, 31, 33, 33A, 33B

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, 15. Juli 2025
Wüest Partner AG



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



Manuela Ochsner
Immobilienbewerterin eidg. FA
MAS FHO 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
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich

Zürich, 31. Juli 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertungen per 30. Juni 2025

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 2025 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der 1291 AST - NIS.

Referenz-Nummer
122178.2501

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

1 / 3

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 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.

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 2024 bis 30. Juni 2025 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2025 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 2025 beträgt 115'870'000 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	115'870	100.0%
Total Liegenschaften	2	115'870	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 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 31. Juli 2025



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 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 31-33, 46-47, 51-60 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.

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

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 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 Vorkehren 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 2025

BDO AG

Renzo Ferretti

Zugelassener Revisionsexperte

Julian Flessati

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

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



Wilenstrasse 9, 11, 13, 9404 Rorschacherberg



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