



Kurzbericht 2024/2025

per 30. Juni 2025

Inhalt

Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung	3
Anlagegruppe	
Immobilien Schweiz	5
Portfoliokennzahlen	6
Auszug aus dem Portfolio	8
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	10
Anlagegruppe	
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	12
Portfoliokennzahlen	13
Objekte im Portfolio	15
Vermögensrechnung	16
Erfolgsrechnung	17
Informationen zur Anlagestiftung	18

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

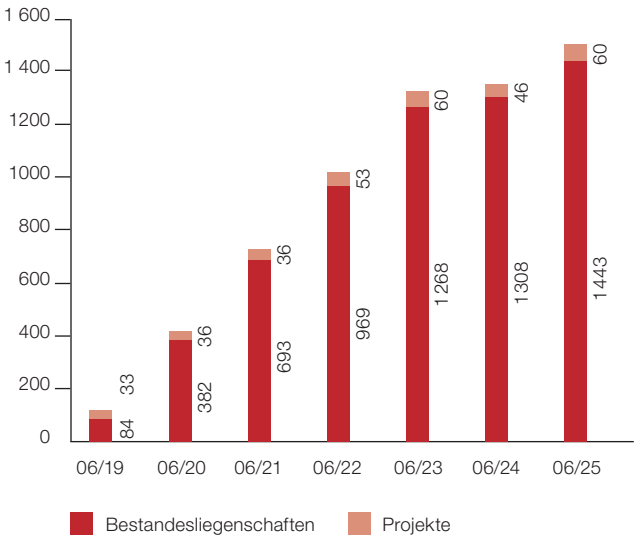
Dieter Marmet
Geschäftsführer

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2025

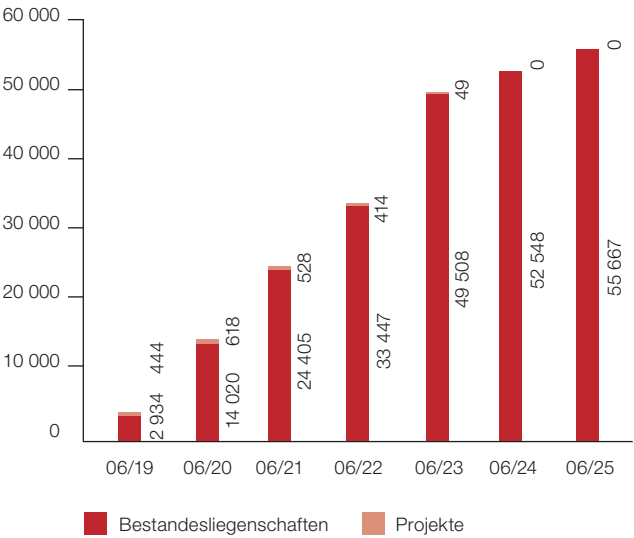
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



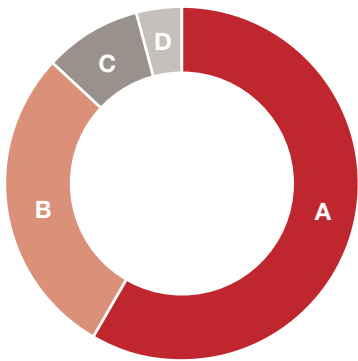
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

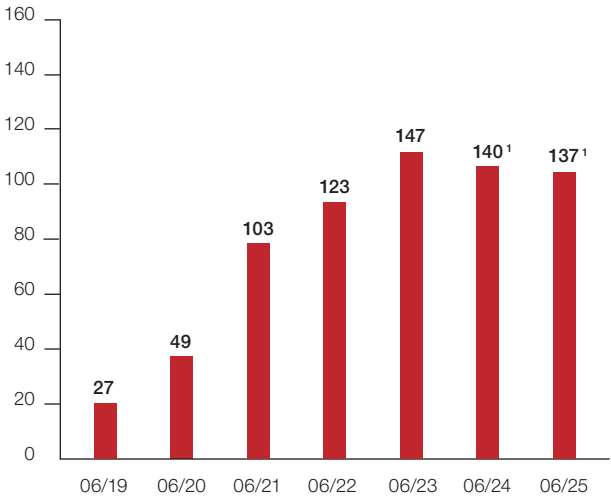
in %



- 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%

Auszug aus dem Portfolio

per 30. Juni 2025



Adliswil

Soodstrasse 52A, 52B, 52C



Aigle

Chemin des Lieugex 49, 51



Basel

Dornacherstrasse 93, 95



Bern

Elisabethenstrasse 30



Emmenbrücke

Gerliswilstrasse 51



Köniz

Haselhofweg 18, 20



Riehen

Gatternweg 9b, 15



Rorschacherberg

Wilenstrasse 9, 11, 13



Urdorf

Baumgartenstrasse 18, 20



Uzwil

Wattstrasse 4, 6



Wettingen

Neufeldstrasse 29



Zürich

Kasernenstrasse 1 / Badenerstrasse 6

Vermögensrechnung

	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)	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	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)	-304 450 000	-295 950 000
./. Rückstellungen	-1 521 601	-1 507 051
./. Latente Steuern	-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

	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
Aktivierete 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

Anlagegruppe

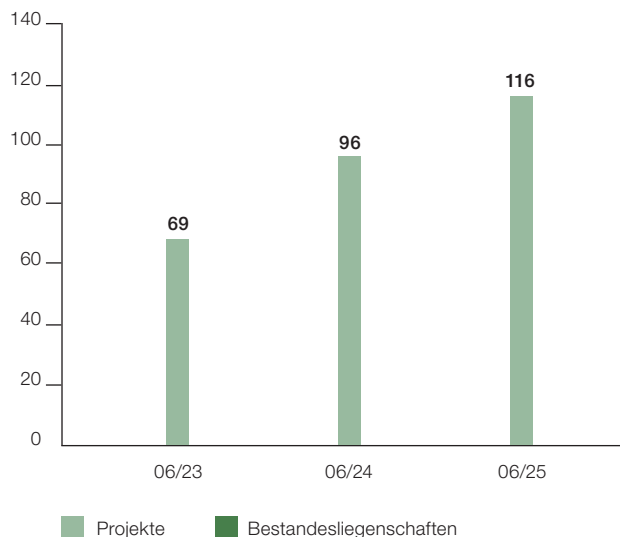
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2025

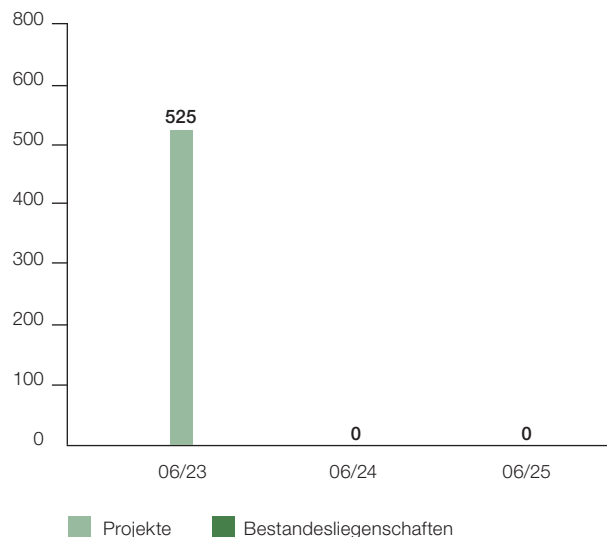
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



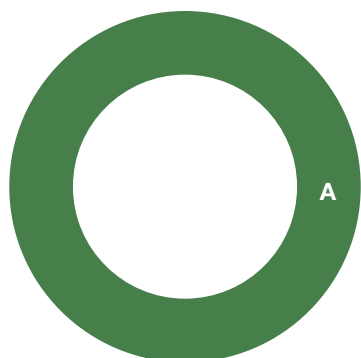
Soll-Mietertrag aus Zwischennutzung p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

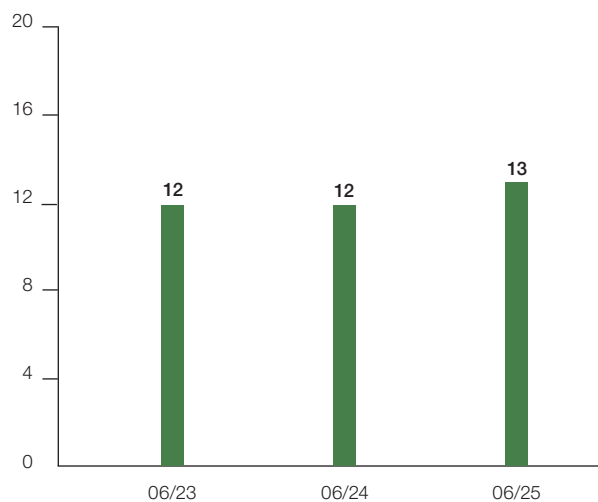
in %



- 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

	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	-3 972 665	-7 102 815
./. Passive Rechnungsabgrenzung	-2 603 003	-1 050 042
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-29 300 000	-26 600 000
./. Rückstellungen	-3 113 480	-3 113 470
./. Latente Steuern	-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

	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	-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.

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

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 Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichtes 2024/2025 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Die rechtlich verbindliche Version ist die deutsche Version des Geschäftsberichtes 2024/2025 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung.

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogenen Aussagen beruhen auf Daten, die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.



Die Schweizer Anlagestiftung

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