

Zürich, 24. August 2026

1291 Die Schweizer Anlagestiftung mit starkem Geschäftsergebnis und weiterem Portfolioausbau im Geschäftsjahr 2025/2026

- Erneut starkes Wachstum der beiden Immobilienportfolios; Immobilien-Assets der Anlagestiftung insgesamt um 11% auf CHF 1.8 Milliarden gestiegen
- **Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»** Erwerb von zehn Wohnimmobilien und einer gemischt genutzten Liegenschaft; Wohnquote um 2.1 Prozentpunkte auf 65.8% weiter gesteigert; Erhöhung der Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandesliegenschaften um 9% auf CHF 60.8 Mio. per 30. Juni 2026; Ersatzneubauprojekt «Wächter-Areal» im Zürcher Seefeld verläuft nach Plan, Fertigstellung im 4. Quartal 2026 vorgesehen
- Wiederum substanzielle Steigerung des Nettoertrags des Rechnungsjahres, um 21% auf CHF 36.6 Mio.
- Attraktive Anlagerendite von 4.73% im Berichtsjahr 2025/2026
- Stabile Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anspruch für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wird der Anlegerversammlung vom 16. September 2026 beantragt
- **Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»** Areal «Perronimo» in Wil/SG fertiggestellt und voraussichtlich ab Oktober 2026 vollvermietet mit jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 3.3 Mio.; Neubauprojekt Effretikon/ZH in der Realisierungsphase und erster Mietvertrag mit einem Ankermieter abgeschlossen
- Marktwertsteigerung der beiden Assets dieser Anlagegruppe von 11% auf CHF 128.1 Mio. per 30. Juni 2026

1291 Die Schweizer Anlagestiftung («1291») verzeichnete im Geschäftsjahr 2025/2026 erneut ein sehr gutes Geschäftsergebnis und setzte den Ausbau beider Anlagegruppen erfolgreich fort. In der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wurde eine attraktive Anlagerendite von 4.73% erzielt. In der Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» ist das fertiggestellte Bauprojekt Perronimo in Wil/SG voraussichtlich ab Oktober 2026 vollvermietet; die Realisierungsphase im Projekt Effretikon/ZH schreitet voran.

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2025/2026 hat die Anlagestiftung zwei äusserst erfolgreiche Kapitalerhöhungen im Umfang von insgesamt CHF 201 Mio. vollzogen und ihr Portfolio weiter ausgebaut. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode zehn Wohnliegenschaften und eine gemischt genutzte Liegenschaft in den Kantonen Aargau, Luzern, Schwyz, Solothurn, Thurgau, Waadt und Zug erworben. Der Marktwert des Immobilienportfolios konnte im Vergleich zum Vorjahr erneut um 11% auf CHF 1'675.3 Mio. gesteigert werden (30.06.2025: CHF 1'503.0 Mio.). Das breit angelegte und regional gut diversifizierte Portfolio umfasst neu insgesamt 108 Liegenschaften. Aufgeteilt nach Regionen und Marktwerten: Nordwestschweiz (29.8%), Zürich (22.4%), Genfersee (17.4%), Bern (11.3%), Ostschweiz (10.4%), Innerschweiz (6.5%) und Südschweiz (2.2%).

Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandesliegenschaften (exkl. Projekt Wächter-Areal) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 9% auf CHF 60.8 Mio. (2024/2025: CHF 55.7 Mio.). Die Wohnquote des Portfolios stieg vor allem durch die neu zugekauften Wohnimmobilien erneut um insgesamt 2.1 Prozentpunkte auf 65.8%. Die Leerstandsquote konnte durch die Portfoliozukäufe und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten auf 3.4% gesenkt werden (30.06.2025: 4.1%).

Ergebnis

Der Netto-Mietertrag nahm im Berichtsjahr um 9% auf CHF 55.4 Mio. zu (2024/2025: CHF 50.7 Mio.). Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2025/2026 lag um 21% höher bei CHF 36.6 Mio. (2024/2025: CHF 30.2 Mio.). Die erneute, deutliche Verbesserung des Resultats ist mehrheitlich eine Folge der gesteigerten Mieterträge (CHF +4.7 Mio.) und der geringeren Hypothekarzinsaufwendungen aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus und der gestärkten Kapitalbasis durch die Kapitalerhöhungen (CHF -1.8 Mio.). Insgesamt wurde die Fremdfinanzierungsquote für das Berichtsjahr auf 14.08% reduziert (2024/2025: 20.26%), was weiteres renditeorientiertes Wachstum zulässt.

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn der Liegenschaften von CHF 31.8 Mio. (2024/2025: CHF 35.6 Mio.). Bezogen auf den Gesamtwert entspricht dies einer Aufwertung des Portfolios von 1.9%. Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres belief sich auf CHF 63.0 Mio. (2024/2025: CHF 65.6 Mio.).

Das Nettovermögen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» stieg im Vergleich zum Vorjahr um 19% auf CHF 1'427.8 Mio. (30.06.2025: CHF 1'196.6 Mio.). Der Inventarwert je Anspruch beläuft sich vor Ausschüttung auf CHF 124.28 (30.06.2025: CHF 121.67). Für das Geschäftsjahr 2025/2026 liegt die Anlagerendite, unter Berücksichtigung der im September 2025 ausgeschütteten CHF 3.00 pro Anspruch, bei attraktiven 4.73%.

Mit dem erneut sehr guten Jahresergebnis beantragt der Stiftungsrat der Anlegerversammlung vom 16. September 2026 für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» eine unverändert hohe Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anspruch. Die Anleger haben dabei wiederum die Wahl zwischen einer Ausschüttung in bar oder einer Reinvestition durch Zuteilung neuer Ansprüche. Die Ausschüttungsquote liegt bei 94.24%, mit einer Ausschüttungsrendite von 2.41%. Als Ex-Datum der Ausschüttung ist der 18. September 2026 vorgesehen, mit Zahlbarkeitsdatum per 14. Oktober 2026.

Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»

Nach einer Bauzeit von rund vier Jahren konnte das Areal «Perronimo» in Wil/SG im Berichtsjahr 2025/2026 erfolgreich fertiggestellt und vermarktet werden. Sämtliche Wohn-, Büro- und Gastroflächen sind bereits vermietet; für die letzten beiden verfügbaren Gewerbeflächen wurde zudem eine Absichtserklärung über einen längerfristigen Mietvertrag unterzeichnet. Somit ist die Liegenschaft voraussichtlich ab Oktober 2026 vollvermietet und erwirtschaftet danach jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 3.3 Mio. Der Marktwert der Liegenschaft belief sich per 30. Juni 2026 auf CHF 92.2 Mio. Der Neubau wurde nach dem Standard SNBS-Areal erfolgreich zertifiziert.

Das zweite Neubauprojekt in Effretikon/ZH befindet sich in der Realisierungsphase. Der Gestaltungsplan wurde am 16. Juli 2025 rechtskräftig. Die Baubewilligung für den Hochbau wird im 3. Quartal 2026 erwartet. Die Entsorgung belasteter Baustoffe und der Rückbau sind abgeschlossen; die Vorbereitungsarbeiten für den Hochbau laufen. Die Fertigstellung dieser Liegenschaft ist im 2. Quartal 2029 vorgesehen. Mit einem Ankermieter konnte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Das Neubauprojekt hat die SNBS-Gold-Vorzertifizierung erhalten und ist per 30. Juni 2026 entsprechend dem Projektfortschritt mit CHF 35.9 Mio. bewertet.

Die Erträge des Rechnungsjahres reflektierten die Bauphasen der beiden Liegenschaften, mit ersten teilweisen Mieterträgen aus dem Perronimo-Areal im Berichtsjahr 2025/2026. Der Nettoertrag der Anlagegruppe lag bei CHF 0.1 Mio. (2024/2025: CHF -0.7 Mio.); der Gesamterfolg des Rechnungsjahres inklusive nicht realisierter Kapitalgewinne bei CHF 0.7 Mio. (2024/2025: CHF -0.7 Mio.). Das Nettovermögen erreichte per 30. Juni 2026 CHF 95.2 Mio. (30.06.2025: CHF 76.5 Mio.). Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung 2026, den erwirtschafteten Nettoertrag aus der Berichtsperiode wiederum zu thesaurieren.

Nachhaltigkeit

Im Geschäftsjahr 2025/2026 hat die 1291 die nachhaltige Ausrichtung des Portfolios weiter vorangetrieben. Zu den erreichten Meilensteinen zählt die Aufrechterhaltung einer 100-prozentigen Zertifizierungsquote mit dem Schweizer ESG-Standard «Swiss Sustainable Real Estate Index» (SSREI). Die energetische Qualität des Portfolios wurde mit Hilfe von Betriebsoptimierungen weiter erhöht. Die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen zeigt sich auch in den Ergebnissen des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Im Geschäftsjahr 2025/2026



Die Schweizer Anlagestiftung

konnte die 1291 die erreichten Punkte weiter deutlich erhöhen und zählt mit 4 von 5 GRESB-Stars und einem GRESB Score von 89/100 zu den führenden Anlagestiftungen der Schweiz.

Der Geschäftsbericht 2025/2026 sowie der darin integrierte Nachhaltigkeitsbericht und ein Kurzbericht sind auf der Website der Anlagestiftung aufgeschaltet unter: www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center

Kontaktperson

Dieter Marmet

Geschäftsführer

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

T: +41 44 218 1291

info@1291ast.ch

www.1291ast.ch

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

www.1291ast.ch

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

Disclaimer

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

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.