



Geschäftsbericht 2025/2026

per 30. Juni 2026

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. Die 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	8
Nachhaltigkeitsbericht	10

Anlagegruppe Immobilien Schweiz 21

Portfoliokennzahlen	22
Objekte im Portfolio	24
Vermögensrechnung	33
Erfolgsrechnung	34
Objekt-Inventar	36

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz 44

Portfoliokennzahlen	45
Objekte im Portfolio	47
Vermögensrechnung	48
Erfolgsrechnung	49
Objekt-Inventar	50

Stammvermögen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung 52

Bilanz und Erfolgsrechnung	53
----------------------------	----

Anhang	54
Bericht des Schätzungsexperten	63
Bericht der Revisionsstelle	69

Bericht

des Präsidenten und der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr 2025/2026 war für die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung von bedeutenden operativen und strategischen Fortschritten geprägt: Mit dem Erwerb von 11 neuen Liegenschaften mit einem Wohnanteil von insgesamt rund 95% stieg die Wohnquote der Anlagegruppe Immobilien Schweiz auf 65.8%. Mit der Fertigstellung des Neubauprojekts «Perronimo» wurde erstmals in der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz ein Entwicklungsprojekt in eine ertragsbringende Bestandesliegenschaft überführt. Zudem konnten die Fremdfinanzierungen mit deutlich längeren Laufzeiten und zu einer tiefen durchschnittlichen Verzinsung abgeschlossen werden. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung stieg im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 1.86 Mia. Diese Entwicklung steht im Einklang mit unserer Strategie, die auf Wohnqualität, Nachhaltigkeit und finanzielle Stabilität ausgerichtet ist.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins auch im vergangenen Geschäftsjahr auf tiefem Niveau belassen. Vor dem Hintergrund der weiterhin tiefen Inflation und der globalen handelspolitischen Unsicherheiten blieb der Leitzins bei 0%. Gleichzeitig hält die hohe Nachfrage nach Wohnraum unvermindert an und trifft auf eine gesamtschweizerisch zwar steigende, aber im historischen Vergleich weiterhin tiefe Bautätigkeit. Knappes Angebot, sinkende Leerstände und steigende Angebotsmieten kennzeichnen den Schweizer Wohnungsmarkt. Von diesem Umfeld profitiert die Anlagestiftung aufgrund ihres Fokus auf Wohnliegenschaften.

Unsere Anlagestiftung hat ihre Wohnstrategie im vergangenen Geschäftsjahr konsequent umgesetzt. Mit dem Erwerb von 11 Liegenschaften – ausnahmslos mit einem Wohnanteil von über 95% – wurde das Portfolio gezielt gestärkt. Der Marktwert der Akquisitionen beläuft sich auf rund CHF 133 Mio. bei einem Soll-Mietertrag von rund CHF 4.9 Mio. Die neuen Liegenschaften befinden sich in Baar, Einsiedeln, Belbach, Reinach, Payerne, Concise, Luzern, Frauenfeld, Kleindöttingen, Menziken und Rapperswil. Die neu erworbenen Liegenschaften sind geografisch breit über die Schweiz gestreut, was die geographische Diversifikation des Portfolios weiter erhöht. Parallel dazu wurden bedeutende Vermietungserfolge erzielt: Neuabschlüsse und Mietvertragsverlängerungen von über 22 000 m² Gewerbeflächen mit einer Sollmiete von über CHF 4.0 Mio. p.a. belegen die Attraktivität des Portfolios. Die Wohnquote der Anlagegruppe Immobilien Schweiz stieg von 63.7% auf 65.8%, die Mietausfallquote konnte von 4.72% auf 4.48% reduziert werden.

65.8%

Die Wohnquote der Anlagegruppe Immobilien Schweiz stieg von 63.7% auf 65.8%, die Mietausfallquote konnte von 4.72% auf 4.48% reduziert werden.

Ein Highlight des Geschäftsjahres ist der erfolgreiche Abschluss des Neubauprojekts «Perronimo» an der Unteren Bahnhofstrasse 1-11 in Wil im ersten Quartal 2026. Während die Gastro- und Büroflächen im Kopfbau sowie die 32 Alterswohnungen im Hauptbau bereits vorzeitig vergeben waren, konnten zwischenzeitlich auch sämtliche Wohnungen sowie weitere Geschäftsflächen an Unternehmen aus der Gesundheitsbranche und ein Fitness-Center vermietet werden. Da für die letzte verfügbare Gewerbefläche bereits eine Absichtserklärung über einen Mietvertrag unterzeichnet wurde, schliesst das Projekt mit einer nahezu lückenlosen Vollvermietung ab. Der Neubau wurde nach dem Standard SNBS-Areal zertifiziert. Das Projekt zeigt damit exemplarisch, wie sich eine gute Standortlage mit nachhaltiger Bauweise verbinden lässt.

Das Projekt «Roots» an der Bahnhofstrasse 28 in Effretikon 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 ist bis im 2. Quartal 2029 vorgesehen. Mit einem Ankermieter konnte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Das Neubauprojekt hat die SNBS-Gold-Vorzertifizierung erhalten.

Auf dem Wächter-Areal in Zürich schreitet das Projekt planmässig voran und die Fertigstellung ist im 4. Quartal 2026 vorgesehen. Die Erstvermietung wurde im Frühjahr 2026 erfolgreich gestartet. Im Bestandsportfolio sind weitere Projekte geplant: die Modernisierung des Hochregallagers in Bern (Ostermundigenstrasse), die Umnutzung der Obergeschosse in Micro Living Apartments in Basel (Steinenvorstadt) sowie die Umwandlung von Verkaufsflächen im 1. und 2. Obergeschoss zu Wohnraum am Spalenring in Basel mit gleichzeitiger Neuvermietung der EG-Fläche an einen namhaften Detailhändler. Diverse Projektstudien zu Ausnutzungsreserven im Bestand sind derzeit in Bearbeitung.

Die Finanzkennzahlen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz spiegeln die operative Stärke wider. Der Soll-Mietertrag stieg auf CHF 60.8 Mio. (Vorjahr CHF 55.7 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote konnte auf 14.08% (Vorjahr 20.26%) reduziert werden – bei gleichzeitiger Verlängerung der Restlaufzeiten von 1.13 auf 2.72 Jahre und einem durchschnittlichen Fremdfinanzierungszins von lediglich 1.03%. Die Anlagerendite beträgt 4.73% (Vorjahr 5.84%), das Gesamtvermögen wuchs auf CHF 1.73 Mia. (Vorjahr CHF 1.54 Mia.). Mit Liegenschaften in über 15 Kantonen entlang der wichtigen Hauptverkehrsachsen in der deutsch- und französischsprachigen Schweiz bleibt die geografische Diversifikation breit und ausgewogen.

4.73%

Bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz beträgt die Anlagerendite 4.73% (Vorjahr 5.84%), das Gesamtvermögen wuchs auf CHF 1.73 Mia. (Vorjahr CHF 1.54 Mia.).

Auch die Finanzkennzahlen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz entwickelten sich positiv. Der Marktwert der Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 128.1 Mio. (Vorjahr CHF 115.9 Mio.). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen konnte von 0.43 auf 1.88 Jahre verlängert und deren durchschnittliche Verzinsung von 1.34% auf 1.09% reduziert werden. Die Anlagerendite verbesserte sich auf 0.72% (Vorjahr -0.89%). Mit der Fertigstellung des Neubauprojekts «Perronimo» konnte erstmals eine aussagekräftige Mietausfallquote ausgewiesen werden. Diese lag mit 0.92% auf einem sehr tiefen Niveau.

Das Vertrauen bestehender und neuer Anleger zeigt sich eindrücklich in den Kapitalzuflüssen. In der Anlagegruppe Immobilien Schweiz konnten mit zwei Kapitalerhöhungen im Oktober 2025 und im Mai 2026 sowie der Ausschüttung in Ansprüchen Neugelder im Umfang von insgesamt CHF 201.0 Mio. eingenommen und acht neue Anleger dazugewonnen werden. In der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz flossen über zwei Kapitalerhöhungen im November 2025 und Februar 2026 Mittel von insgesamt CHF 18 Mio. und der Kreis der Anleger konnte um einen weiteren Anleger erweitert werden.

CHF 18 Mio.

In der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz flossen über zwei Kapitalerhöhungen im November 2025 und Februar 2026 Mittel von insgesamt CHF 18 Mio. und der Kreis der Anleger konnte um einen weiteren Anleger erweitert werden.

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung setzt ihre Nachhaltigkeitsstrategie konsequent fort und fokussiert sich auf die Umsetzung ihrer Klimastrategie sowie die Integration von ESG-Aspekten entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Zur Erreichung dieser Ziele werden verschiedene Initiativen umgesetzt. Dazu gehören die vollständige Zertifizierung sämtlicher Liegenschaften mit dem Schweizer Nachhaltigkeitsstandard SSREI sowie die regelmässige Durchführung der obligatorischen SSREI-Rezertifizierungen. Für eine kontinuierliche Optimierung der Energieeffizienz und Reduktion der CO₂-Emissionen wird eine vollständige Energiedatenerhebung mit einem professionellen Energiemonitoring etabliert. In Kombination mit energetischen Betriebsoptimierungen, ausgewählten Sanierungen und dem Ausbau erneuerbarer Energien stärkt die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung die Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios und schafft langfristig die Voraussetzungen, um ihre Klimaziele zu erreichen.

Für Anlegerinnen und Anleger wird die Nachhaltigkeitsleistung mithilfe professioneller Nachhaltigkeitsberichte und anerkannter ESG-Benchmarks transparent ausgewiesen. Im zweiten Quartal nahm die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung erneut am weltweit führenden ESG-Benchmark GRESB teil, um einen ganzheitlichen Einblick in die Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich zum Markt zu bekommen. Die Veröffentlichung der Ergebnisse wird Anfang Oktober 2026 erwartet. Darüber hinaus beteiligt sich die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung am PACTA-Klimaverträglichkeitstest des Bundes. Die Anlagestiftung profitiert von der konsequenten Umsetzung wirtschaftlich rentabler Nachhaltigkeitsmassnahmen sowie einem aktiven Stakeholder-Engagement, das zur Reduktion von Leerständen und zur Steigerung der Mieterzufriedenheit beiträgt.

In einem Marktumfeld, das Substanz und Qualität belohnt, ist die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hervorragend positioniert. Die Strategie mit Fokus auf Wohnen, Nachhaltigkeit und finanzielle Stabilität bildet die Grundlage für weiteres Wachstum – im Interesse der bestehenden und neuen Anlegerinnen und Anleger.

Trotz des wirtschaftlich und operativ hervorragenden Ergebnisses bleibt über dem vergangenen Geschäftsjahr in menschlicher Hinsicht ein Schatten hängen. Rudolf B. Zeller, der dem Stiftungsrat unserer Anlagestiftung über mehrere Jahre angehört und diese zuvor als Geschäftsführer geführt hatte, ist am 17. März 2026 unerwartet verstorben. Ruedi Zeller hat unsere Anlagestiftung während vieler Jahre umsichtig und mit grosser Fachkompetenz begleitet und entscheidend mitgeprägt. Wir werden ihn als verlässlichen Weggefährten und als Persönlichkeit von grosser Menschlichkeit und Integrität in ehrendem Andenken bewahren.

Im Namen des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und des Portfolio-Managements danken wir Ihnen herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.



Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is 'M. Montanari' and the second signature on the right is 'Dieter Marmet'.

Dr. iur. Mark Montanari
Präsident des Stiftungsrates

Dieter Marmet
Geschäftsführer



En Chenaux 6, 1426 Concise

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 Legal AG
Vizepräsident	Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümerverbands Zürich, eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Mitglied	Sandra Wolfensberger, Portfolio Managerin, GAM Investment Management (Schweiz) AG
Mitglied († 17. März 2026)	Rudolf B. Zeller, ehemaliger Geschäftsführer der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung und der Zuger Pensionskasse

Geschäftsführung

Geschäftsführer	Dieter Marmet, Rakali AG
-----------------	--------------------------

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 (bis 30.06.2026) Beseder Immobilien GmbH, Adliswil H&B Real Estate AG, Zürich IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ Pretium AG, Frauenfeld (seit 01.05.2026) PRIVERA AG, Gümligen Schaeppi Grundstücke AG, Zürich
Nachhaltigkeitsbeirat	Katrin Mark, MRICS, Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management, Intep Integrale Planung GmbH
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich

Nachhaltigkeitsbericht

1 Rückblick

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2025 die nachhaltige Ausrichtung des Portfolios weiter vorangetrieben. Zu den erreichten Meilensteinen zählt die Aufrechterhaltung einer 100% Zertifizierungsquote mit dem Schweizer ESG-Standard «Swiss Sustainable Real Estate Index» (SSREI). SSREI zertifiziert Liegenschaften und Immobilienportfolios anhand von mehr als 30 ESG-Kriterien. Die energetische Qualität des Portfolios wurde mit Hilfe von Betriebsoptimierungen weiter erhöht. Neben umfangreicheren Sanierungen tragen Betriebsoptimierungen dazu bei, die Energieeffizienz zu optimieren und die klimaschädlichen CO₂-Emissionen zu reduzieren, um die langfristigen Klimaziele zu erreichen. Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung profitiert von einer weiteren Professionalisierung ihrer Nachhaltigkeitsstandards und der Einführung eines Umweltmanagementsystems nach ISO-Norm. Die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen zeigt sich in den Ergebnissen des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Im Geschäftsjahr 2026 konnte die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung die erreichten Punkte weiter deutlich erhöhen und zählt zu den führenden Anlagestiftungen in der Schweiz.

2 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-Committee 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.

3 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 sogenannten 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.

3.1 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

3.2 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	• Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Finanzielle Performance und Werthaltigkeit
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden	• Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität • Visionäre und nachhaltige Immobilienentwicklungsprojekte
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion	• Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Nachhaltige Produkt-Beschaffung und Vergabe von Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz	• Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	• Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

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

4 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 den 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 sowie ein vertrauensvoller Umgang mit Mitarbeitenden 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.

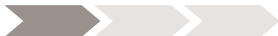
Ziel	Zeithorizont (Basisjahr 2020)	Status Zielerreichung
Erreichung des Klimaziels Netto-Null	bis 2050	
Optimierung der Energieeffizienz	20% bis 2030	
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	20% bis 2030	
Ausbau erneuerbarer Energien	40% bis 2030	
Erreichung Gebäude-Zertifizierung	100% bis 2030	
Erreichung der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

Abbildung 3: Nachhaltigkeitsziele und Status

¹ Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023

² Bundesamt für Energie BFE, 2023

5 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 4 von 5 möglichen GRESB-Stars erreicht. Die für den Benchmark entscheidenden GRESB Scores zeigen 89/100 Punkten eine führende ESG-Performance. Der Ausweis der Umweltkennzahlen erfolgt nach der schweizweit etablierten REIDA-Methodologie.

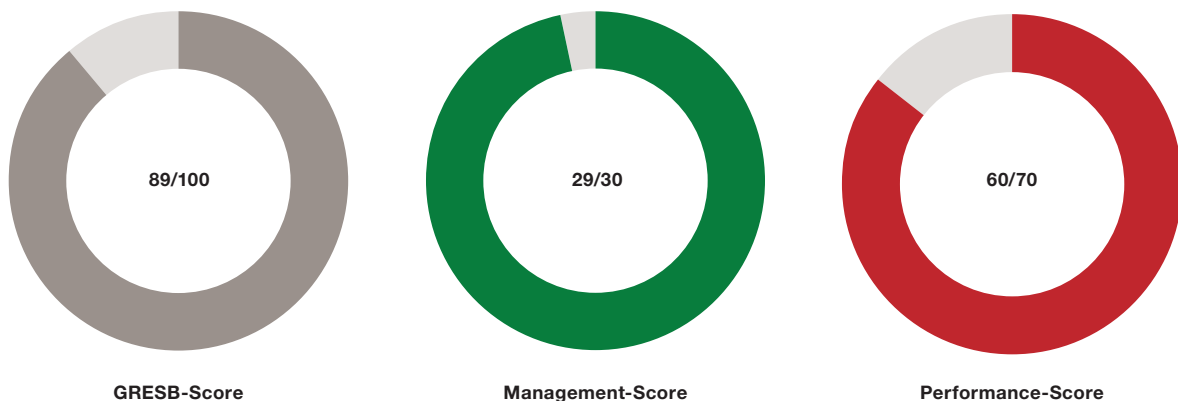


Abbildung 4: GRESB Benchmark-Ergebnisse 2025

5.1 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	2024/2025	2023/2024
Portfolio Charakteristik			
Liegenschaften	Anzahl	81	81
Gesamte Fläche	m ²	300 695	293 096
Massgebende Fläche (EBF) ¹	m ²	289 981	276 378
Abdeckungsgrad ²	%	96	94
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh/Jahr	27 868	25 380
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF/Jahr	96.1	91.8
Heizöl	%	17.4	21.5
Heizgas	%	32.8	29.7
Fernwärme	%	24.1	21.5
Holzpellets/Holzsnitzel	%	6.5	5.8
Wärmepumpe	%	3.2	1.1
Allgemeinstrom	%	15.9	20.4
Sonstige	%	0.0	0.0
Anteil erneuerbarer Energie ³	%	35.8	35.1
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e/Jahr	3 545	3 308
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.2	12.0
Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10.0	10.0
Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2.2	2.0
Kennzahlen Wasser			
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	193 191	183 732
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.7	0.71
Abdeckungsgrad Wasser	%	95.9	95.4
Kennzahlen Mieterstrom			
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	7 318	7 800
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	25.2	27.2
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	72.4	104.5
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 3.13)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.25	0.38
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	85.5	87.0
Kennzahlen Umweltwärme			
Energieverbrauch Umgebungswärme	MWh/Jahr	2 244	705
Energieintensität Umgebungswärme	kWh/m ² EBF/Jahr	7.7	2.6

Abbildung 5: Umweltkennzahlen nach REIDA-Methodologie⁴

¹ Massgebende Fläche: Fläche der Bestandsliegenschaften (ausgeschlossen sind gekaufte und verkaufte Liegenschaften im Geschäftsjahr sowie Liegenschaften ohne «genügende» Wärmedaten gemäss REIDA-Methodologie)

² Abdeckungsgrad: Das Verhältnis der massgebenden Fläche zur Gesamtfläche. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3).

³ Anteil erneuerbarer Energie: wird anhand der Medium-spezifischen Faktoren berechnet und bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3).

⁴ Abweichungen gegenüber dem Vorjahres-Nachhaltigkeitsbericht resultieren aus der einheitlichen Umsetzung der REIDA-Methodologie, insbesondere der Definition des Abdeckungsgrades.

Im Zusammenhang mit mittel- und langfristigen Klimazielen wird folgender CO₂-Absenkpfad definiert. Ausgehend von der aktuellen CO₂-Intensität in Höhe von 12.2 kg CO₂/m² 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. Optimiert wird der Einkauf von Erdgas, Heizöl und Elektrizität zur Senkung der Nebenkosten, von denen die Mieterschaft profitiert.

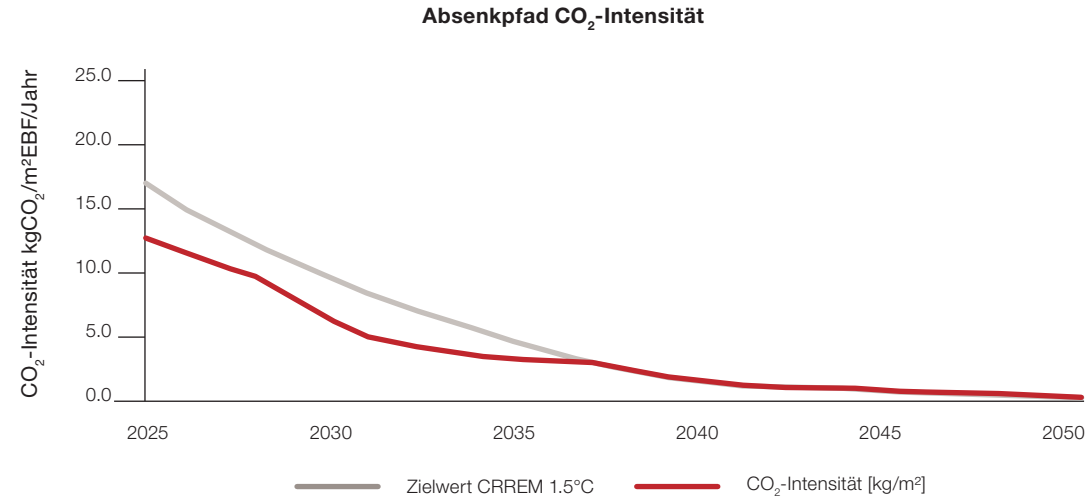


Abbildung 6: CO₂-Absenkpfad, beinhaltet die Emissionen nach Scope 1, 2, 3

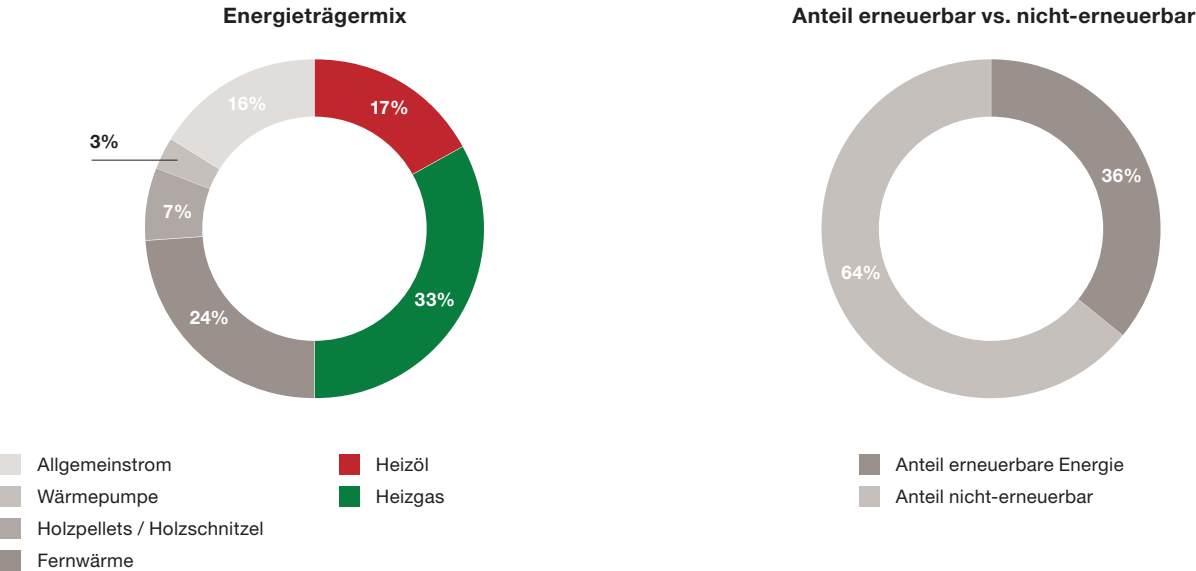


Abbildung 7: Anteil der Energieträger im Portfolio in % und Anteil erneuerbare Energie in % im Berichtsjahr 2024 / 2025

Der Klimawandel birgt erhebliche finanzielle Risiken für Immobilien und Immobilienportfolios. Vor allem Extremwetterereignissen nehmen nachweislich in ihrer Häufigkeit und Intensität zu, was Einfluss auf Investitionsentscheidungen und Immobilienbewertungen hat. Das International Sustainability Standards Board (ISSB) setzt das TCFD-Rahmenwerk (Task Force on Climate-related Financial Disclosure) fort und bietet einen anerkannten Rahmen zur Identifikation, Bewertung und

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

Transitorische Risiken	Risiko Identifikation	Impact Assessment
Regulatorische Risiken	• Steigende CO₂-Bepreisung • Zunehmende Bau-Regulierung • Zunehmende Produkt-Regulierung	• Steigende operative Kosten (OpEx) • Zunehmende Reporting-Kosten • Abschreibungen
Markt- und Technologierisiken	• Verändertes Nutzerverhalten • Zunehmende Baumaterial/Rohstoff-Kosten • Anpassungskosten zu erneuerbaren Energien	• Abnehmende Einnahmen/Kapitalzusagen • Steigende Kosten für Sanierungen • Wertberichtigungen/Abschreibungen
Reputationsrisiken	• Verändertes Verbraucherverhalten • Negatives Stakeholder-Feedback	• Zunehmende Kapitalkosten • Höhere Refinanzierungskosten
Physische Risiken	Risiko Identifikation	Impact Assessment
Akute Risiken	• Hagel • Überschwemmung • Erdbeben	• Steigende OpEx/CapEx • Steigende Versicherungskosten • Abschreibungen/verringerte Einnahmen
Chronische Risiken	• Rutschung • Oberflächenabfluss • Radon	• Steigende OpEx/CapEx • Steigende Versicherungskosten • Abschreibungen/verringerte Einnahmen

Abbildung 8: Physische und transitorische Risiken im ESG-Risiko-Management

5.2 Wirtschaft

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, werden sämtliche Investitionen von der Abteilung Transactions auf ihre Werthaltigkeit geprüft. 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.

5.3 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.

5.4 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 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 Immobilienanlagegefassen. 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.

5.5 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.15
Gebäude-Zertifikate	ENV26-ENV28	GRI 302; 303; 305; 306 GRI 307; 416; 413	n/a	S. 10; 13-14
Sozialfaktoren	SOC1-SOC24	GRI 401-419	RE 18	S. 10-12; 14; 18
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. 10-14; 17-18



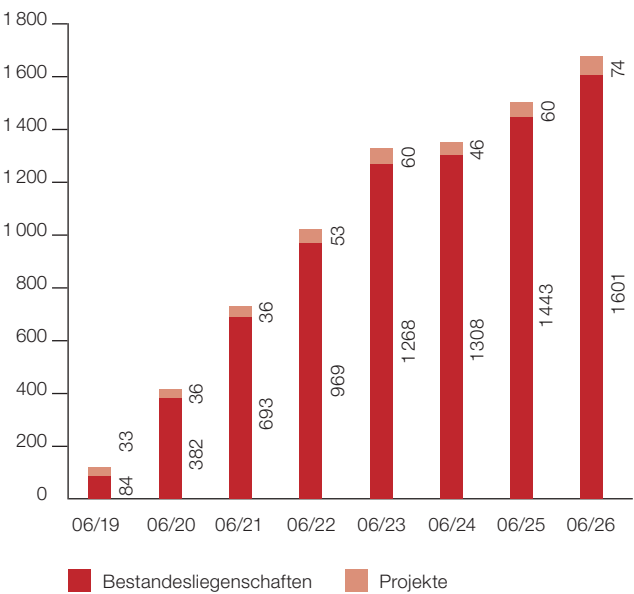
Spitalstrasse 18, 5737 Menziken

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2026

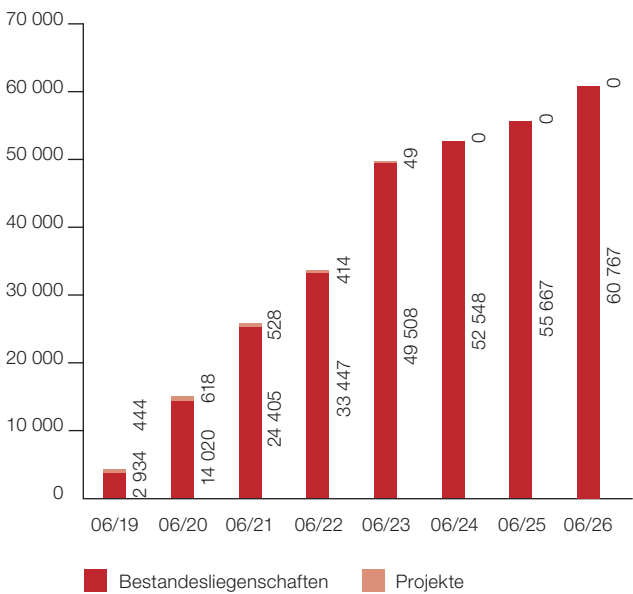
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



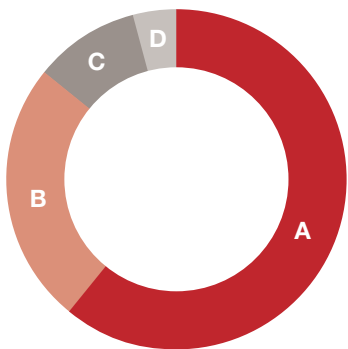
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

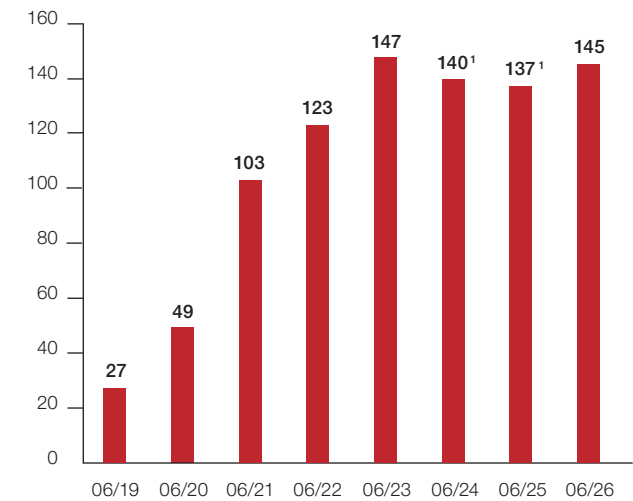
in %



- A Wohnbauten (61%)
- B Kommerziell genutzte Liegenschaften (25%)
- C Gemischte Bauten (10%)
- 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

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
Mietausfallquote	4.48%	4.72%
Fremdfinanzierungsquote	14.08%	20.26%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.93%	66.48%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0.60%	0.63%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0.75%	0.82%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.52%	5.67%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.86%	4.70%
Ausschüttungsrendite	2.41%	2.47%
Ausschüttungsquote	94.24%	97.58%
Anlagerendite	4.73%	5.84%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.72 Jahre	1.13 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.03%	0.91%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	4.51 Jahre	4.34 Jahre
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) exkl. Projekte ¹	2.67%	2.70%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.10% - 3.30%	2.15% - 3.35%

	30.06.2026	30.06.2025
Anzahl Liegenschaften	108	97
Marktwert Liegenschaften in Mio. CHF	1 675.3	1 503.0
Anzahl Ansprüche	11 488 265	9 834 697

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2026	
	in Mio. CHF	in %
Nordwestschweiz	498.4	29.8%
Zürich	375.2	22.4%
Genfersee	291.9	17.4%
Bern	188.4	11.3%
Ostschweiz	174.5	10.4%
Innerschweiz	109.6	6.5%
Südschweiz	37.3	2.2%
Westschweiz	-	-
Total	1 675.3	100.0%

¹ Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte beträgt per 30.06.2026 2.65% und per 30.06.2025 2.68%

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2026



Aadorf

Sirnacherstrasse 7



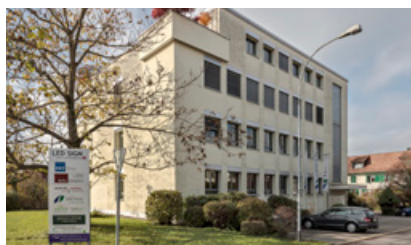
Adliswil

Soodstrasse 52A, 52B, 52C



Aesch

Gewerbestrasse 7, 7a



Affoltern am Albis

Werkstrasse 1-13



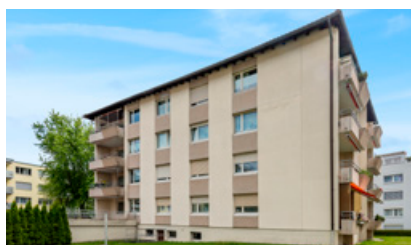
Aigle

Chemin des Lieugex 49, 51



Altendorf

Zürcherstrasse 84, 84a



Altstätten

Neufeldstrasse 6



Baar

Zugerstrasse 49



Basel

Colmarerstrasse 78, 80



Basel

Dornacherstrasse 93, 95



Basel

Hechtlacker 50, 52



Basel

Kaysersbergerstrasse 33, 35



Basel

Maulbeerstrasse 63, 65, 67, 69, 71



Basel

Näfelserstrasse 23, 25



Basel

Pfeffingerstrasse 52, 54, 56, 58



Basel

Spalenring 136, 138, Rudolfstrasse 11, 15



Basel

St. Albanring 135, 137, 139



Basel

St. Johannis-Ring 139



Basel

Steinenvorstadt 24



Basel

Vogesenstrasse 80



Bellach

Allmendgasse 1, 3, 5, 7



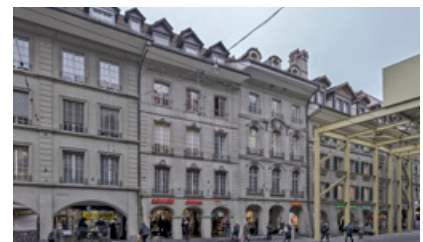
Bern

Elisabethenstrasse 30



Bern

Galgenfeldweg 18



Bern

Marktgasse 40, 44

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2026



Bern

Ostermundigenstrasse 99, 99ab, 103



Biel-Benken

Mühlegasse 7, 7a



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



Concise

En Chenaux 6



Echandens

Chemin de Muveran 10, 12



Ecublens

Chemin des Esserts 1a, 1b, 3a, 3b



Egerkingen

Baumgartenstrasse 1, 3, 5



Einsiedeln

Hauptstrasse 60, 60a, 62,
Amaliengasse 2, 2a



Emmenbrücke

Gerliswilstrasse 51



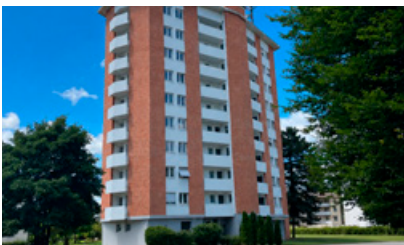
Eschlikon

Mettlenstrasse 2, 2a, 4a, 4b



Eschlikon

Wallenwilerstrasse 13, 15



Frauenfeld

Grundstrasse 21



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

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2026



Genève

Rue des Battoirs 7



Giebenach

In den Gärten 2



Gossau

Sportstrasse 5



Gränichen

Moortalstrasse 6C



Kemptthal

Kemptpark 40, 42



Kestenholz

Oensingerstrasse 13, 13a, 15



Kestenholz

Stockackerstrasse 5, 7, 9



Kleindöttingen

Dürrestrasse 12



Köniz

Funkstrasse 102–108, Kirchstrasse 152–156



Köniz

Haselhofweg 18, 20



Küsnacht

Seestrasse 149



Laufen

Hauptstrasse 35, 37, 39



Lichtensteig
Unterplattenstrasse 23, 25, 27



Luzern
Baselstrasse 67



Männedorf
Eintrachtweg 2, 4



Menziken
Spitalstrasse 18



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



Payerne
Rue de la Tour 4, 6

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2026



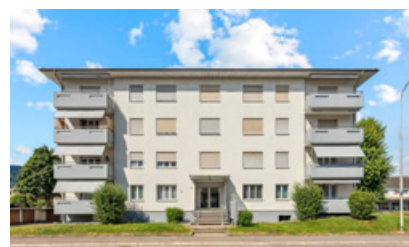
Pratteln

Augsterheglistrasse 36, 38,
Rheinstrasse 39, 41



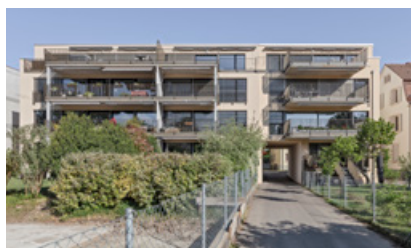
Regensdorf

Holenbachstrasse 45-55



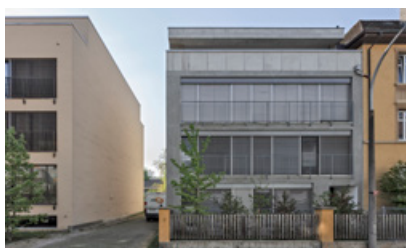
Reinach

Alte Strasse 2, Griensammlerstrasse 5



Riehen

Gatternweg 9b, 15



Riehen

Gatternweg 21



Rorschacherberg

Bachwiesstrasse 13, 15



Rorschacherberg

Wilenstrasse 9, 11, 13



Rotkreuz

Luzernerstrasse 3



Rupperswil

Alter Schulweg 13



Sion

Route de Vissigen 112, 114, 116



St. Gallen

Grüttlistrasse 6



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

Schützenstrasse 21



Uzwil

Wattstrasse 4, 6



Uzwil

Wattstrasse 12



Villmergen

Mühlenstrasse 9, 11



Volketswil

Säntisweg 1



Wallisellen

Alte Winterthurerstrasse 104, 106



Wettingen

Jakobstrasse 1



Wettingen

Neufeldstrasse 23

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2026



Wettingen

Neufeldstrasse 29



Wetzikon

Ettenhausenstrasse 15, 17



Winterthur

Schlossackerstrasse 5, 7, 9, 11, 13,
Hegifeldstrasse 85, 87, 89



Wollerau

Balbweg 7



Würenlingen

Dorfstrasse 29-33 a/b



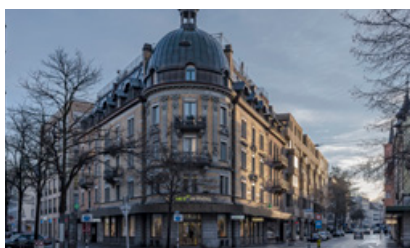
Zofingen

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

Zollikerstrasse 164



Zürich

Bellerivestrasse 11, 13, 15 /
Feldeggstrasse 17, 17a, 23, 25, 27

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Umlaufvermögen		34 204 853	20 448 008
Flüssige Mittel		16 653 277	2 197 740
Kurzfristige Forderungen		17 001 938	17 685 121
Aktive Rechnungsabgrenzung		549 637	565 148
Anlagevermögen		1 693 592 419	1 520 800 801
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		73 790 000	59 750 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		1 577 817 000	1 419 046 000
Miteigentumsanteile		23 680 390	24 191 270
Vorfinanzierter Mieterausbau		1 427 849	1 057 246
Indirekte Immobilienanlagen	8	16 877 180	16 756 285
Gesamtvermögen		1 727 797 272	1 541 248 809
Fremdkapital		-300 021 866	-344 635 935
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-12 842 000	-9 636 983
./. Passive Rechnungsabgrenzung	8	-21 792 376	-7 327 352
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	9	-235 912 000	-304 450 000
./. Rückstellungen		-2 344 490	-1 521 601
./. Latente Steuern	1.6	-27 131 000	-21 700 000
Nettovermögen		1 427 775 406	1 196 612 874

	30.06.2026 Stück	30.06.2025 Stück
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	9 834 697	8 933 048
Veränderungen im Berichtsjahr	1 653 568	901 650
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	11 488 265	9 834 697
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	121.10	118.60
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	3.18	3.07
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	124.28	121.67
Ausschüttung	-3.00	-3.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	121.28	118.67

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 196 612 874	1 052 834 263
Zeichnungen	197 588 459	104 098 201
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	-29 457 575	-25 925 033
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	63 031 648	65 605 443
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 427 775 406	1 196 612 874

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
		CHF	CHF
Mietertrag Netto		55 383 575	50 665 152
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		58 002 776	53 190 930
Minderertrag Leerstand		-2 200 595	-2 349 869
Mietzinsreduktionen		-326 830	-148 896
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-91 776	-27 013
Erträge aus Miteigentumsanteilen		494 703	377 571
Ertrag aus Miteigentumsanteilen		494 703	377 571
Unterhalt Immobilien		-5 387 679	-4 895 790
Instandhaltung		-4 557 015	-4 296 391
Instandsetzung		-830 665	-599 399
Operativer Aufwand		-7 019 335	-6 060 541
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-96 319	-52 854
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-1 578 367	-1 450 780
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-85 829	-87 224
Versicherungen		-922 946	-851 190
Bewirtschaftungshonorare		-2 190 735	-2 083 056
Vermietungs- und Insertionskosten		-524 431	-387 872
Steuern und Abgaben		-1 168 954	-839 539
Übriger operativer Aufwand		-451 755	-308 026
Operatives Ergebnis		43 471 264	40 086 392
Sonstige Erträge		827 690	531 301
Aktiviert Bauzinsen		78 393	118 369
Ausgabekommission bei Zeichnungen		683 973	327 716
Übrige Erträge		65 323	85 216
Finanzierungsaufwand		-2 836 140	-4 719 513
Hypothekarzinsen		-2 707 295	-4 488 209
Bankspesen		-36 682	-54 141
Baurechtszinsen		-92 163	-177 163
Verwaltungsaufwand		-7 639 386	-7 108 996
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar		-6 470 827	-5 944 330
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-178 678	-210 754
Übriger Verwaltungsaufwand	10	-989 881	-953 912
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		2 747 798	1 446 943
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		2 747 798	1 446 943
Nettoertrag des Rechnungsjahres		36 571 225	30 236 126
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	0
Realisierter Erfolg		36 571 225	30 236 126
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste Liegenschaften		31 770 528	35 616 220
Nicht realisierter Erfolg indirekte Immobilienanlagen		120 895	-146 740
Veränderung latente Steuern		-5 431 000	-100 163
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		63 031 648	65 605 443

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
	CHF	CHF
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	36 571 225	30 236 126
Vortrag des Vorjahres	7 318 208	6 586 174
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	43 889 433	36 822 299
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-34 464 796	-29 504 092
Vortrag auf neue Rechnung	9 424 637	7 318 208

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2026

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
6340 Baar	Zugerstrasse 49	ZG	15.10.2025
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
4512 Bellach	Allmendgasse 1, 3, 5, 7	SO	01.11.2025
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
1426 Concise	En Chenaux 6	VD	17.12.2025
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
8840 Einsiedeln	Hauptstrasse 60, 60a, 62, Amaliengasse 2, 2a	SZ	01.01.2026
8360 Eschlikon	Mettlenstrasse 2, 2a, 4a, 4b	TG	30.09.2019
8360 Eschlikon	Wallenwilerstrasse 13, 15	TG	30.09.2019
8500 Frauenfeld	Grundstrasse 21	TG	01.05.2026
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
5314 Kleindöttingen	Dürrestrasse 12	AG	30.06.2026
3098 Köniz	Haselholzweg 18, 20	BE	01.05.2021
9620 Lichtensteig	Unterplattenstrasse 23, 25, 27	SG	15.10.2019
6003 Luzern	Baselstrasse 67	LU	31.12.2025
8708 Männedorf	Eintrachtweg 2,4	ZH	01.03.2021
5737 Menziken	Spitalstrasse 18	AG	30.06.2026

¹ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.
² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2026 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leer-stand ²	Brutto-rendite
1984		3 008 000	139 884	139 884	0.0%	4.7%
2022	2019	27 840 000	988 272	961 992	2.7%	3.5%
1981	2014	2 697 000	152 232	152 232	0.0%	5.6%
1955	2022	25 070 000	954 618	874 017	8.4%	3.8%
1970		12 280 000	421 579	421 579	0.0%	3.4%
1972	2015	16 550 000	616 495	613 555	0.5%	3.7%
1970		5 767 000	211 330	183 850	13.0%	3.7%
1958		17 720 000	623 253	621 813	0.2%	3.5%
1948		9 183 000	315 531	313 491	0.6%	3.4%
1964		10 970 000	431 268	424 308	1.6%	3.9%
1961	2010	6 612 000	260 359	260 359	0.0%	3.9%
1935	1999, 2005, 2007	8 997 000	318 305	318 305	0.0%	3.5%
1981	2002, 2009	33 780 000	1 065 453	1 063 557	0.2%	3.2%
1971	2014	15 360 000	626 220	606 660	3.1%	4.1%
1920	1989	2 231 000	70 042	70 042	0.0%	3.1%
1998		6 290 000	250 188	248 628	0.6%	4.0%
1963	2006, 2016	7 827 000	242 556	242 556	0.0%	3.1%
2012		9 267 000	335 273	335 273	0.0%	3.6%
2023		22 600 000	692 568	673 308	2.8%	3.1%
2016		56 970 000	1 862 623	1 857 223	0.3%	3.3%
1970		15 720 000	627 276	627 276	0.0%	4.0%
2012		9 002 000	335 985	335 985	0.0%	3.7%
1961	1989	6 569 000	243 760	243 760	0.0%	3.7%
1972		7 793 000	272 215	272 215	0.0%	3.5%
1983		22 690 000	725 197	725 197	0.0%	3.2%
1996	2018	7 958 000	286 554	270 858	5.5%	3.6%
1950	2018, 2019	13 000 000	475 287	452 547	4.8%	3.7%
2012		16 640 000	673 697	656 417	2.6%	4.0%
2010		8 140 000	328 320	328 320	0.0%	4.0%
1960	2025	16 610 000	630 040	612 880	2.7%	3.8%
1970	1991, 2014	6 995 000	248 616	248 616	0.0%	3.6%
1969	2008	17 810 000	632 116	632 116	0.0%	3.5%
1964	2013	55 400 000	2 134 574	2 134 574	0.0%	3.9%
1983		3 945 000	161 952	142 752	11.9%	4.1%
1960		8 561 000	325 980	325 980	0.0%	3.8%
2016		3 845 000	140 976	140 376	0.4%	3.7%
2013		7 539 000	325 728	324 528	0.4%	4.3%
1995		5 142 000	268 032	268 032	0.0%	5.2%
2020		6 052 000	217 920	217 920	0.0%	3.6%
1974		13 770 000	500 730	497 016	0.7%	3.6%
1971		7 915 000	400 512	393 252	1.8%	5.1%
1954	2024	13 420 000	459 600	443 880	3.4%	3.4%
1974	2003	11 590 000	338 119	338 119	0.0%	2.9%
2019		6 066 000	205 932	205 212	0.3%	3.4%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2026

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
Fortsetzung Wohnbauten			
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
5723 Reinach	Alte Strasse 2, Griensammlerstrasse 5	AG	01.12.2025
4125 Riehen	Gatternweg 9b, 15	BS	01.04.2020
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
5102 Ruppertschwil	Alter Schulweg 13	AG	30.06.2026
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 Staufeu	Hauptstrasse 7	AG	01.08.2019
8274 Tägerwilen	Im Bindersgarten 1	TG	01.05.2023
9477 Trübbach	Dornau 1-3 / Dornaustasse 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 Wetingen	Neufeldstrasse 23	AG	01.03.2021
5430 Wetingen	Neufeldstrasse 29	AG	01.03.2021
5430 Wetingen	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 30.06.2026 ausgewiesen.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leer-stand ²	Brutto-rendite
1986		9 473 000	341 579	341 579	0.0%	3.6%
1950	2017	5 157 000	171 329	171 329	0.0%	3.3%
1984	2005	8 989 000	381 156	381 156	0.0%	4.2%
1997		4 270 000	219 240	199 560	9.0%	5.1%
1981		12 880 000	366 497	365 177	0.4%	2.8%
1954	2014	8 332 000	331 954	315 389	5.0%	4.0%
1983		25 200 000	816 370	812 950	0.4%	3.2%
1971, 1972	2014, 2015	15 200 000	567 782	567 782	0.0%	3.7%
2010		14 840 000	440 947	413 419	6.2%	3.0%
2008		6 307 000	205 494	205 494	0.0%	3.3%
2009		16 550 000	632 556	625 356	1.1%	3.8%
2011		20 860 000	845 604	841 884	0.4%	4.1%
2021		4 785 000	148 404	148 404	0.0%	3.1%
2016		30 690 000	1 145 341	1 136 821	0.7%	3.7%
2011		29 860 000	1 062 240	1 062 240	0.0%	3.6%
1982	2015	3 801 000	136 548	129 840	4.9%	3.6%
2008		5 524 000	206 962	205 522	0.7%	3.7%
1991		11 560 000	482 953	477 296	1.2%	4.2%
1966, 1991	2013	15 810 000	686 532	685 452	0.0%	4.3%
1996		14 240 000	448 824	445 704	0.7%	3.2%
1993	2014, 2021	2 880 000	138 384	138 384	0.0%	4.8%
2004		6 241 000	237 329	234 569	1.2%	3.8%
1986	2019	3 379 000	147 922	147 442	0.3%	4.4%
2008		8 190 000	320 700	295 296	7.9%	3.9%
1970	2000	12 380 000	435 301	435 301	0.0%	3.5%
1958	70er, 80er	6 974 000	232 675	232 675	0.0%	3.3%
1993	2012, 2015	11 370 000	366 180	366 180	0.0%	3.2%
1996	2015	6 758 000	223 383	223 383	0.0%	3.3%
1963	2012	4 764 000	195 746	195 746	0.0%	4.1%
1959	2004	9 208 000	303 891	290 919	4.3%	3.3%
2005	2020, 2021	9 916 000	288 734	288 734	0.0%	2.9%
1991	2019	30 060 000	940 908	936 108	0.5%	3.1%
1820, 2009		16 870 000	657 104	657 104	0.0%	3.9%
1993		13 150 000	482 508	482 508	0.0%	3.7%
1991		14 630 000	405 156	396 936	2.0%	2.8%
		1 014 289 000	36 551 396	36 074 095	1.31%	3.6%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2026

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
1530	Payerne	Rue de la Tour 4, 6	VD	17.12.2025
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 30.06.2026 ausgewiesen.
³ Reduzierte Bruttorendite wegen bevorstehender Sanierung/Umnutzung.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert CHF	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leer-stand ²	Brutto-rendite
1919		9 587 000	427 139	427 139	0.0%	4.5%
2016		20 550 000	660 400	634 000	4.0%	3.2%
1962	2003, 2006	17 660 000	356 244	336 432	5.6%	2.0% ³
1899		6 091 000	221 232	221 232	0.0%	3.6%
1965	2002, 2005, 2011	20 370 000	758 332	732 256	3.4%	3.7%
2015		13 310 000	465 436	465 436	0.0%	3.5%
1931	1991	7 930 000	241 402	241 402	0.0%	3.0%
1986	2007	11 100 000	559 968	500 544	10.6%	5.0%
1972	2020	21 730 000	791 452	790 252	0.2%	3.6%
1962	2012, 2013	7 937 000	371 569	371 569	0.0%	4.7%
2014		7 973 000	303 714	302 154	0.5%	3.8%
2019		14 300 000	429 369	429 369	0.0%	3.0%
		158 538 000	5 586 257	5 451 785	2.4%	3.5%
1997	2021, 2022	52 980 000	3 043 214	2 642 216	13.2%	5.7%
2004		16 340 000	941 723	804 250	14.6%	5.8%
1933	2014	12 860 000	50 335	50 335	0.0%	0.4% ³
1987	2021	11 840 000	856 639	847 099	1.1%	7.2%
1950	2019	143 830 000	6 474 868	5 775 595	10.8%	4.5%
1912		30 180 000	1 663 365	1 663 365	0.0%	5.5%
1997	2010, 2011, 2014	59 990 000	2 190 120	2 068 902	5.5%	3.7%
1931	2019	33 920 000	1 178 136	1 178 136	0.0%	3.5%
1948	1964, 1992	29 990 000	900 136	892 216	0.9%	3.0%
1930	2016	13 060 000	330 828	284 628	14.0%	2.5%
		404 990 000	17 629 362	16 206 741	8.1%	4.4%

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2026

PLZ / Ort		Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung
Miteigentum				
3011	Bern	Marktgasse 40, 44	BE	01.11.2021
1201	Genève	Place Cornavin 14-20	GE	01.11.2021
1215	Genève	Route de Pré-Bois 20	GE	01.11.2021
3084	Köniz	Funkstrasse 102-108, Kirchstrasse 152-156	BE	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				
Projekte ³				
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 30.06.2026 ausgewiesen.

³ Gemäss Bestandesbewertung der Wüest Partner AG per 30.06.2026: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten beträgt CHF 73.8 Mio. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung der Ersatzbauten beträgt CHF 83.9 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	Leer-stand ²	Brutto-rendite
1976	1996, 1997	5 559 750	228 293	228 293	0.0%	4.1%
1900	1987	1 937 400	78 019	76 846	1.5%	4.0%
1988	2021	3 970 680	271 472	243 082	10.5%	6.8%
1965 – 1975	2003, 2025	3 209 100	124 814	103 026	17.5%	3.9%
1898, 2012	2012, 2023	6 206 500	195 103	188 635	3.3%	3.1%
1932, 1991	2024	2 796 960	102 295	99 887	2.4%	3.7%
		23 680 390	999 996	939 768	6.0%	4.2%
		1 601 497 390	60 767 011	58 672 390	3.4%	3.8%
2026		73 790 000	0	0	0.0%	k.A.
		73 790 000	0	0	0.0%	k.A.
		1 675 287 390	60 767 011	58 672 390	3.4%	3.6%

Anlagegruppe

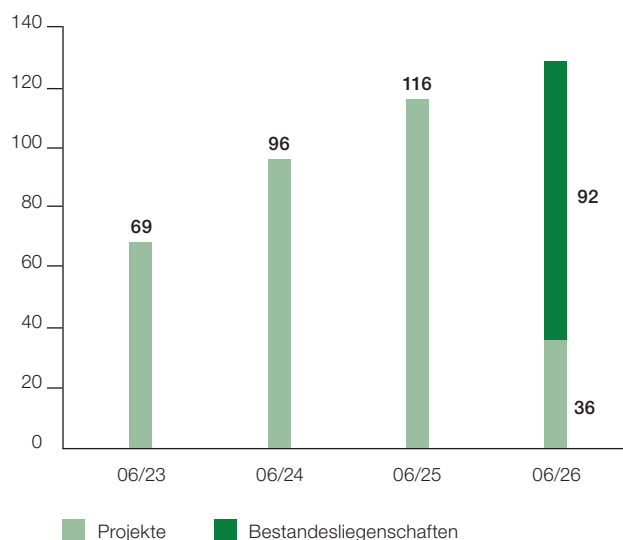
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2026

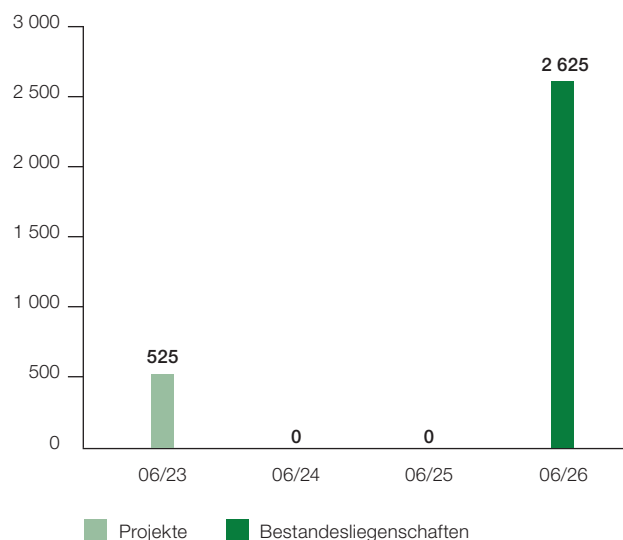
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



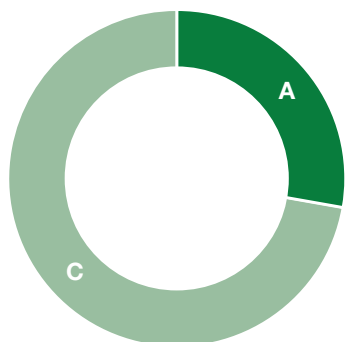
Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

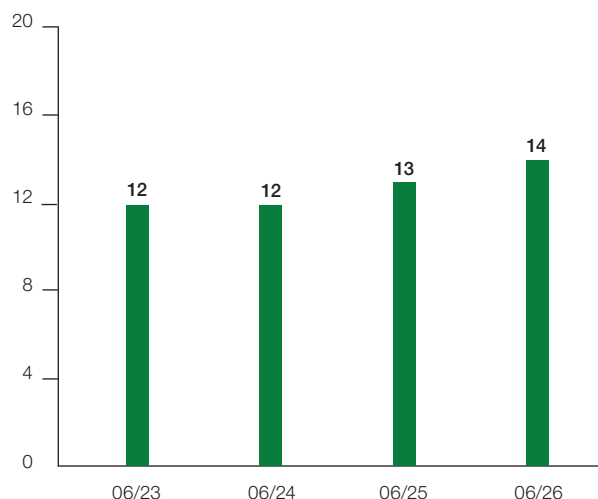
in %



- A Projekte (28%)
- B Kommerziell genutzte Liegenschaften (0%)
- C Gemischte Bauten (72%)
- D Wohnbauten (0%)

Anlegerkreis

in Anzahl Einrichtungen der 2. Säule



Die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
Mietausfallquote ¹	0.92%	n.a.
Fremdfinanzierungsquote	21.71%	25.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹	41.51%	n.a.
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.58%	0.54%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.84%	0.85%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.72%	-0.89%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.85%	-0.09%
Anlagerendite	0.72%	-0.89%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	1.88 Jahre	0.43 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.09%	1.34%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	11.58 Jahre	n.a.
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) inkl. Projekte ²	2.67%	2.74%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.60% - 2.70%	2.60% - 2.80%

	30.06.2026	30.06.2025
Anzahl Immobilienprojekte	2	2
Marktwert in Mio. CHF	128.1	115.9
Anzahl Ansprüche	913 346	738 828

Gesamtportfolio nach Marktregionen

	Marktwert 30.06.2026 in Mio. CHF	in %
Ostschweiz	92.2	72.0%
Zürich	35.9	28.0%
Nordwestschweiz	-	-
Bern	-	-
Südschweiz	-	-
Genfersee	-	-
Westschweiz	-	-
Innerschweiz	-	-
Total	128.1	100.0%

¹ Die Kennzahlen «Mietausfallquote» und «EBIT-Marge» waren per 30.06.2025 nicht aussagekräftig, da das Portfolio nur aus Immobilienprojekten bestand.

² Der durchschnittliche Diskontierungssatz (real) exkl. Projekte beträgt per 30.06.2026 2.70%.

Objekte im Portfolio

per 30. Juni 2026



Effretikon

Bahnhofstrasse 28



Wil

Untere Bahnhofstrasse 1-11

Vermögensrechnung

	Anhang	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Umlaufvermögen		1 933 581	278 582
Flüssige Mittel		541 670	257 176
Kurzfristige Forderungen	17	1 075 028	16 228
Aktive Rechnungsabgrenzung		316 882	5 178
Anlagevermögen		128 102 625	115 927 597
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		35 890 000	115 870 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		92 160 000	0
Vorfinanzierter Mieterausbau		52 625	57 597
Gesamtvermögen		130 036 206	116 206 179
Fremdkapital		-34 841 120	-39 752 148
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten		-1 808 535	-3 972 665
./. Passive Rechnungsabgrenzung		-1 047 285	-2 603 003
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	18	-27 800 000	-29 300 000
./. Rückstellungen	17	-3 139 300	-3 113 480
./. Latente Steuern	1.6	-1 046 000	-763 000
Nettovermögen		95 195 086	76 454 031

	30.06.2026 Stück	30.06.2025 Stück
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	738 828	557 300
Veränderungen im Berichtsjahr	174 518	181 528
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	913 346	738 828
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	104.15	104.39
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	0.08	-0.91
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	104.23	103.48
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	104.23	103.48

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	76 454 031	58 189 091
Zeichnungen	18 059 141	18 953 832
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	681 914	-688 892
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	95 195 086	76 454 031

Erfolgsrechnung

Anhang	01.07.2025 - 30.06.2026		01.07.2024 - 30.06.2025	
	CHF		CHF	
Mietertrag Netto	1 046 784		-2 994	
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	1 056 552		3 082	
Minderertrag Leerstand	-800		0	
Mietzinsreduktionen	-8 967		-3	
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0		-6 073	
Unterhalt Immobilien	-18 705		-9 663	
Instandhaltung	-18 705		-9 663	
Operativer Aufwand	-162 738		-52 017	
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1 347		0	
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-64 247		-46 204	
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-5 000		21 000	
Versicherungen	-14 737		-11 711	
Bewirtschaftungshonorare	-41 596		-131	
Steuern und Abgaben	-28 439		-3 247	
Übriger operativer Aufwand	-7 371		-11 725	
Operatives Ergebnis	865 342		-64 674	
Sonstige Erträge	245 756		550 014	
Aktivierte Bauzinsen	197 260		515 025	
Ausgabekommission bei Zeichnungen	44 993		34 989	
Übrige Erträge	3 503		0	
Finanzierungsaufwand	-304 504		-515 388	
Hypothekarzinsen	-303 934		-515 025	
Bankspesen	-570		-363	
Verwaltungsaufwand	-676 619		-570 572	
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführungshonorar	-492 485		-435 792	
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-21 567		-22 929	
Übriger Verwaltungsaufwand	-162 566	19	-111 852	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-59 141		-74 244	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-59 141		-74 244	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	70 834		-674 864	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		0	
Realisierter Erfolg	70 834		-674 864	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	894 080		104 972	
Veränderung latente Steuern	-283 000		-119 000	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	681 914		-688 892	

	01.07.2025 - 30.06.2026		01.07.2024 - 30.06.2025	
	CHF		CHF	
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	70 834		-674 864	
Zur Wiederanlage bestimmter Erfolg ¹	70 834		-674 864	

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

Objekt-Inventar

per 30. Juni 2026

PLZ / Ort	Adresse	Kt.	Eigentums- übertragung	Baujahr
Gemischte Bauten				
9500 Wil	Untere Bahnhofstrasse 1-11	SG	01.08.2022	2026
Total Gemischte Bauten				
Projekte ⁴				
8307 Effretikon	Bahnhofstrasse 28	ZH	01.12.2022	
Total Projekte				
Total Liegenschaftsportfolio				

¹ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.
² Der Leerstand wird per Stichtag 30.06.2026 ausgewiesen.
³ Reduzierte Bruttorendite aufgrund unterjähriger Fertigstellung sowie teilweise Mietbeginn im Folgegeschäftsjahr.
⁴ Gemäss Bestandesbewertung der Wüest Partner AG per 30.06.2026: Der indikative Marktwert heute im Hinblick auf die Realisierung vom Entwicklungsprojekt Bahnhofstrasse 28 in Effretikon beträgt CHF 35.9 Mio. Der mutmassliche Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 100.5 Mio. Der Einwertungsgewinn wurde bilanziert. Per Stichtag 30.06.2026 liegt noch keine Baubewilligung vor.

Geplante Fertigstellung	Marktwert per Stichtag	Soll-Mietzins p.a. ¹ CHF	Ist-Mietzins p.a. ¹ CHF	Leer- stand ²	Brutto- rendite
	92 160 000	2 625 068	2 621 228	0.1%	2.85% ³
	92 160 000	2 625 068	2 621 228	0.1%	2.85%
Ende Q2 2029	35 890 000	0	0	n/a	k.A.
	35 890 000	0	0	n/a	k.A.
	128 050 000	2 625 068	2 621 228	0.1%	k.A.

Stammvermögen

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Bilanz

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	109 575	30 356
Kurzfristige Forderungen	1 888 300	935 169
Aktive Rechnungsabgrenzung	13 113	1 726 400
Umlaufvermögen	2 010 987	2 691 925
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16 715	812 081
Passive Rechnungsabgrenzung	1 860 304	1 745 877
Fremdkapital	1 877 019	2 557 958
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Vortrag	33 968	32 993
Stiftungskapital	133 968	132 993
Gewinn	0	975

Erfolgsrechnung

	01.07.2025 - 30.06.2026 CHF	01.07.2024 - 30.06.2025 CHF
Ertrag Anlagegruppen ¹	6 963 310	6 469 092
Aufwand Anlagegruppen ²	-6 891 552	-6 390 979
Personalaufwand ³	-71 758	-77 137
Gewinn	0	975

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



Untere Bahnhofstrasse 1-11, 9500 Wil

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 Schätzungsexperten 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 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.

Anlagegruppe Immobilien Schweiz: Die Umnutzungsprojekte wurden 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.

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. 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 Risikopoli-

tik. 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 ¹	15.06.2026
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

¹ Die Weisung wurde bezüglich der Anforderungen an Schätzungen bei Liegenschaftstransaktionen und Sacheinlagen gemäss den gesetzlichen Vorgaben ergänzt.

4 Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

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

5 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

6 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

7 Integrität und Loyalität

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

8 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Indirekte Immobilienanlagen

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz hält insgesamt 161 928 Ansprüche der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz. Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Ansprüche gezeichnet. Die Ansprüche sind zum Nettoinventarwert per 30.06.2026 bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzung

Diese Position beinhaltet u.a. die per Bilanzstichtag noch ausstehenden Kaufpreiszahlungen für die Liegenschaften in Rapperswil, Menziken und Kleindöttingen.

Anhang Anlagegruppe

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

9 Hypotheken und Darlehen nach Fälligkeit

Art	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken und Darlehen (bis 1 Jahr)			
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%
Total kurzfristige Hypotheken und Darlehen (bis 1 Jahr)		73 750 000	
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
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	05.01.2028	12 500 000	0.86%
Festhypothek	25.04.2028	21 000 000	0.99%
Festhypothek	06.10.2028	13 000 000	0.89%
Festhypothek	05.01.2029	7 000 000	1.02%
Festhypothek	30.04.2030	6 825 000	0.77%
Festhypothek	07.04.2031	16 000 000	0.82%
Festhypothek	30.04.2031	8 000 000	0.86%
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)		113 525 000	
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
Festhypothek	26.02.2032	8 000 000	0.90%
Festhypothek	22.04.2032	20 947 000	1.00%
Festhypothek	31.03.2033	11 890 000	1.20%
Festhypothek	31.03.2033	7 800 000	1.20%
Total langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)		48 637 000	

10 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2025 – 30.06.2026	01.07.2024 – 30.06.2025
	CHF	CHF
Buchführung	140 193	145 026
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	149 258	71 464
Rechts- und Steuerberatung	59 175	72 804
Stiftungsrats honorar	194 009	206 087
Nachhaltigkeit	103 385	114 681
Depotbankgebühren	203 222	189 651
Sonstiger Verwaltungsaufwand	140 638	154 200
Total Übriger Verwaltungsaufwand	989 881	953 912

11 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2026	30.06.2025
	CHF	CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	1 191 005 000	1 070 010 000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	570 565 500	535 770 500

12 Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

	30.06.2026	30.06.2025
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	16 000 000	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	17 924 751	17 048 300
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	33 924 751	17 048 300

13 Einhaltung Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten.

14 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)	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Netto-Mietzinseinnahmen) ¹	4.00%	5.00%
Transaktionshonorar (Basis: Beurkundeter Kaufpreis)	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 - 0.39%	

¹ Der Maximalsatz bemisst sich nach den Soll-Mietzinseinnahmen. In der Berichtsperiode wurde das Honorar für die Liegenschaftsverwaltung jedoch auf Basis der Netto-Mietzinseinnahmen belastet.

15 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 29.07.2026 wurde der Kaufvertrag für die gemischt genutzte Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 10a+b in Nebikon beurkundet. Die Eigentumsübertragung ist für Ende August 2026 vorgesehen. Für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

16 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2026	30.06.2025
Mietausfallquote	4.48%	4.72%
Fremdfinanzierungsquote	14.08%	20.26%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.93%	66.48%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0.60%	0.63%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0.75%	0.82%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.52%	5.67%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.86%	4.70%
Ausschüttungsrendite	2.41%	2.47%
Ausschüttungsquote	94.24%	97.58%
Anlagerendite	4.73%	5.84%

Anhang Anlagegruppe

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

17 Erläuterungen zu Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Kurzfristige Forderungen

Diese Position beinhaltet u.a. eine Forderung von CHF 0.9 Mio. aus dem Vorsteuerabzug auf den Baukosten des abgeschlossenen Projekts Wil, Untere Bahnhofstrasse 1-11.

Rückstellungen

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

18 Hypotheken und Darlehen nach Fälligkeit

Art	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Fester Vorschuss	26.07.2026	3 000 000	0.73%
Fester Vorschuss	26.03.2027	6 000 000	1.09%
Festhypothek	29.06.2027	1 800 000	0.85%
Total kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)		10 800 000	
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Festhypothek	26.03.2028	6 500 000	1.23%
Festhypothek	27.04.2029	4 000 000	1.21%
Festhypothek	29.06.2029	3 500 000	1.08%
Festhypothek	26.06.2030	3 000 000	1.17%
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)		17 000 000	
Langfristige Hypotheken (über 5 Jahre)			
keine			

19 Erläuterungen Übriger Verwaltungsaufwand

	01.07.2025 - 30.06.2026 CHF	01.07.2024 - 30.06.2025 CHF
Buchführung	121 518	65 176
Aufwand nicht erworbene Liegenschaften	0	0
Rechts- und Steuerberatung	1 168	1 289
Stiftungsrats honorar	14 567	15 233
Depotbankgebühren	17 116	14 449
Sonstiger Verwaltungsaufwand	8 197	15 703
Total Übriger Verwaltungsaufwand	162 566	111 852

20 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen / Verpfändung von Aktiven

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Verkehrswert Grundstücke und Gebäude	92 160 000	82 150 000
Zur Sicherstellung hinterlegte Schuldbriefe	40 000 000	40 000 000

21 Eingegangene, nicht bilanzierte Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Grundstückkäufe	0	0
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	8 188 306	19 474 226
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	8 188 306	19 474 226

22 Einhaltung Anlagerichtlinien

Der Verkehrswert beider Anlageobjekte überschreitet 15% des Gesamtvermögens. Der Anteil am Gesamtvermögen der Liegenschaft in Wil beläuft sich auf 72%, während der Anteil

für die Liegenschaft in Effretikon 28% beträgt. Die Anlagerestriktionen kommen jedoch erst fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe zum Tragen. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

23 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)	0.40%	0.40%
Liegenschaftsverwaltung (Basis: Netto-Mietzinseinnahmen) ¹	4.00%	5.00%
Transaktionshonorar (Basis: Beurkundeter Kaufpreis) ²	0.00%	2.00%
Bauherrenvertretung (Basis: Projektsumme)	3.00%	8.00%
Vertriebs- und Ausgabekommission zu Lasten der Anleger	1.00%	8.00%
davon Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe	0.25%	

¹ Der Maximalsatz bemisst sich nach den Soll-Mietzinseinnahmen. In der Berichtsperiode wurde das Honorar für die Liegenschaftsverwaltung jedoch auf Basis der Netto-Mietzinseinnahmen belastet.

² Das Transaktionshonorar betrug in der Berichtsperiode 0.00%, da keine Liegenschaftstransaktionen getätigt worden sind.

24 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

25 Obligatorische Kennzahlen der KGAST

	30.06.2026	30.06.2025
Mietausfallquote ¹	0.92%	n.a.
Fremdfinanzierungsquote	21.71%	25.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹	41.51%	n.a.
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0.58%	0.54%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0.84%	0.85%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.72%	-0.89%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.85%	-0.09%
Ausschüttungsrendite ²	-	-
Ausschüttungsquote ²	-	-
Anlagerendite	0.72%	-0.89%

¹ Die Kennzahlen «Mietausfallquote» und «EBIT-Marge» waren per 30.06.2025 nicht aussagekräftig, da das Portfolio nur aus Immobilienprojekten bestand.

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 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2026

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 2026 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 2025 bis 30. Juni 2026 wurden 35 Liegenschaften der 1291 AST – Immobilien Schweiz besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2026

Per 30. Juni 2026 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 108 Anlageliegenschaften sowie ein Projekt nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) aller 108 Liegenschaften zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2026 beträgt 1'675'287'390 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 wurde keine Liegenschaft veräussert. Die folgenden Liegenschaften wurden in der vergangenen Berichtsperiode erworben:

- 8840 Einsiedeln, Hauptstrasse 60/62
- 6003 Luzern, Baselstrasse 67
- 1426 Concise, En Chenaux 6
- 1530 Payerne, Rue de la Tour 4-6
- 5734 Reinach AG, Alte Strasse 2
- 4512 Bellach, Allmendgasse 1, 3, 5, 7
- 6340 Baar, Zugerstrasse 49
- 8500 Frauenfeld, Grundstrasse 21
- 5737 Menziken, Spitalstrasse 18
- 5314 Kleindöttingen, Dürrestrasse 12
- 5102 Rapperswil, Alter Schulweg 13

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 2026
Wüest Partner AG



Gino Fiorentin
dipl. Architekt HTL; Nachdiplomstudium
in Betriebswissenschaften MTEC/BWI
Partner



Viktoria Herdt
dipl. Betriebswirt Schwerpunkt
Immobilienökonomie
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, 16. Juli 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertungen per 30. Juni 2026

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 2026 zu bewerten. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der 1291 AST - NIS.

Referenz-Nummer
122178.2601

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 be-

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 3

stimmt. 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 tätigenden 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 2025 bis 30. Juni 2026 wurde eine Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2026 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 2 Liegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2026 beträgt 128'050'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der 1291 AST – NIS in der Übersicht:

1291 AST - NIS	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Bestandesliegenschaften	1	92 160	72.0%
Entwicklungsliegenschaften	1	35 890	28.0%
Total Liegenschaften	2	128 050	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 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 16. Juli 2026



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 2026 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 33-35, 48-49, 53-62 des Geschäftsberichts) 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. Wir haben auch 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 internen Kontrollen, 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 2026

BDO AG

Renzo Ferretti
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Daniel Walter
Zugelassener Revisionsexperte

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



Allmendgasse 1, 3, 5, 7, 4512 Bellach



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