



Kurzbericht 2025/2026

per 30. Juni 2026

Inhalt

Bericht des Präsidenten und der Geschäftsführung	3
--	---

Anlagegruppe Immobilien Schweiz	7
--	----------

Portfoliokennzahlen	8
Auszug aus dem Portfolio	10
Vermögensrechnung	11
Erfolgsrechnung	12

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	14
--	-----------

Portfoliokennzahlen	15
Objekte im Portfolio	17
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19

Informationen zur Anlagestiftung	20
----------------------------------	----

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, Belach, 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.



Dr. iur. Mark Montanari
Präsident des Stiftungsrates

Dieter Marmet
Geschäftsführer



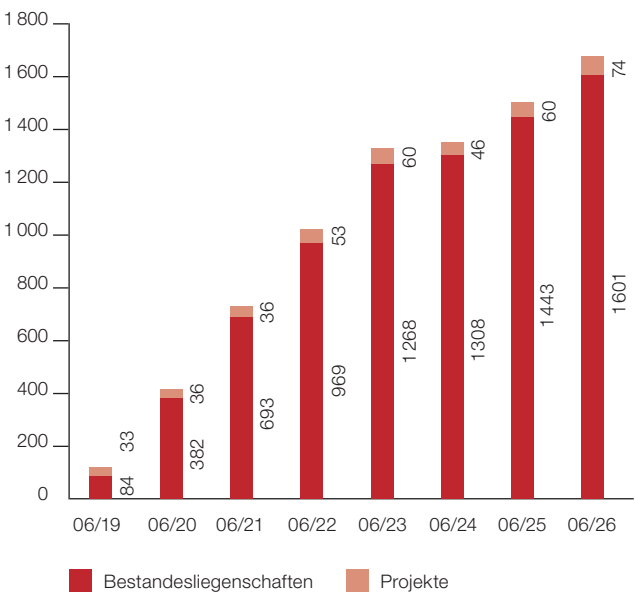
En Chenaux 6, 1426 Concise

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2026

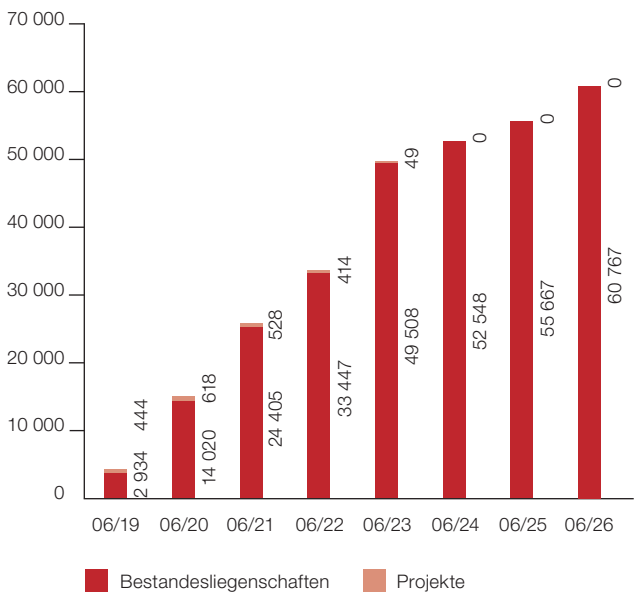
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



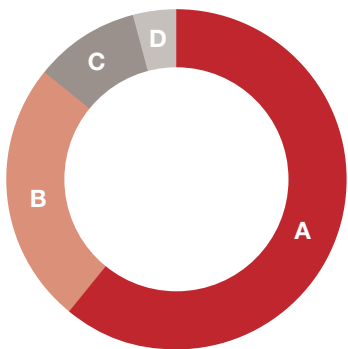
Entwicklung Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

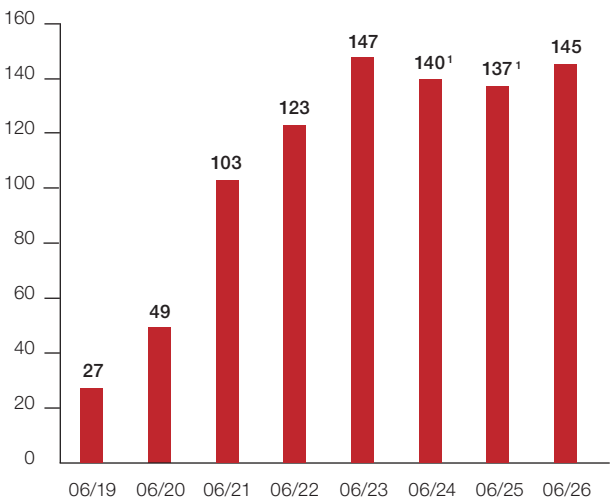
in %



- 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%

Auszug aus dem Portfolio

per 30. Juni 2026



Adliswil

Soodstrasse 52A, 52B, 52C



Aigle

Chemin des Lieugex 49, 51



Basel

Colmarerstrasse 78, 80



Bern

Marktgasse 40, 44



Bussigny

Chemin du Parc 3



Füllinsdorf

Ergolzstrasse 44, 46, 48



Genève

Rue des Battoirs 7



Rorschacherberg

Bachwiesstrasse 13, 15



St. Gallen

Schönbüelpark 12, 14, 16



Uzwil

Wattstrasse 4, 6



Wettingen

Neufeldstrasse 29



Zürich

Beckenhofstrasse 6

Vermögensrechnung

	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	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	-21 792 376	-7 327 352
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-235 912 000	-304 450 000
./. Rückstellungen	-2 344 490	-1 521 601
./. Latente Steuern	-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

	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
Aktivierte 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	-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

Anlagegruppe

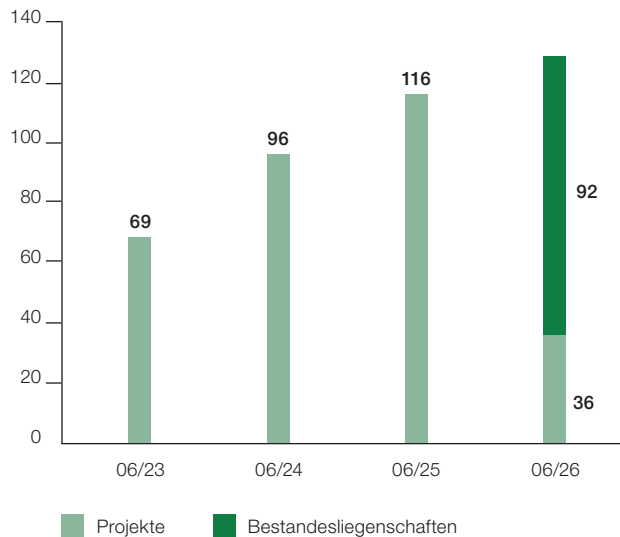
Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2026

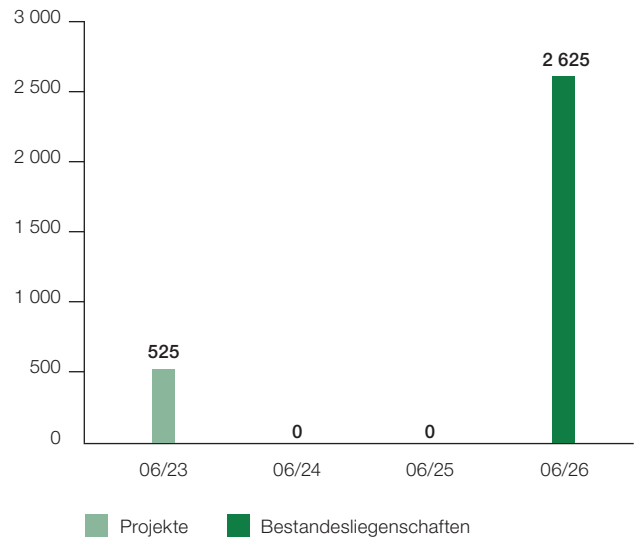
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



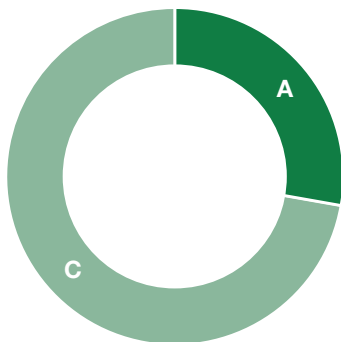
Soll-Mietertrag p.a.

in TCHF



Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

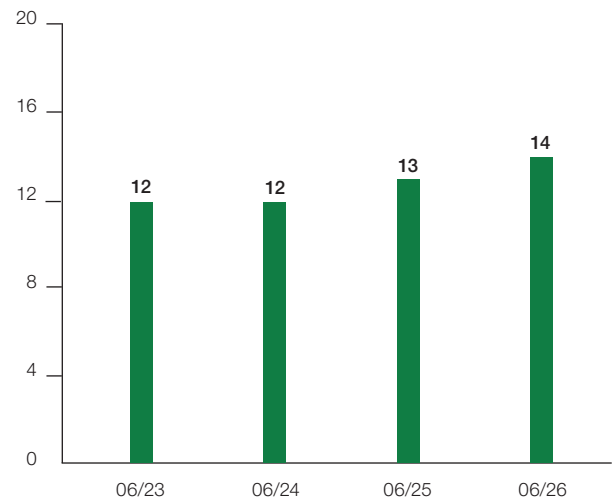
in %



- 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

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Umlaufvermögen	1 933 581	278 582
Flüssige Mittel	541 670	257 176
Kurzfristige Forderungen	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)	-27 800 000	-29 300 000
./. Rückstellungen	-3 139 300	-3 113 480
./. Latente Steuern	-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

	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, Delkrediveränderungen	-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	-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.

Informationen

zur Anlagestiftung

Allgemeine Informationen

Rechtsform	1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge.
Zweck	Die Anlagestiftung bezweckt, das ihr durch die Anleger anvertraute Kapital kollektiv in Immobilien anzulegen und zu verwalten.
Gründungsjahr	2018
Handelsregister Nr.	CHE-230.322.751
Anzahl Anlagegruppen	2
Geschäftsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Stiftungsrat

Präsident	Dr. iur. Mark Montanari, Rechtsanwalt bei MLL Meyerlustenberger 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

Herausgeber

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 218 12 91

info@1291ast.ch

Der Geschäftsbericht ist unter

www.1291ast.ch/anlagestiftung/download-center

verfügbar.

Disclaimer

Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichtes 2025/2026 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung. Die rechtlich verbindliche Version ist die deutsche Version des Geschäftsberichtes 2025/2026 der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung.

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



Die Schweizer Anlagestiftung

1291 Die Schweizer Anlagestiftung
c/o Nova Property Fund Management AG
Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich
T +41 44 218 12 91
info@1291ast.ch
www.1291ast.ch