



J. Safra Sarasin

J. Safra Sarasin Anlagestiftung

Prospekt - Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt

Oktober 2025

Die Anlagegruppe weist im Vergleich zu Wertpapieren ein erhöhtes Liquiditätsrisiko auf, das hauptsächlich auf die eingeschränkte Liquidität von Immobilien zurückzuführen ist. Die Anleger in der Anlagegruppe werden deshalb ausdrücklich auf die in diesem Prospekt erläuterten Risiken aufmerksam gemacht. Die Anlagegruppe fällt unter die Kategorie «Immobilien Ausland» (Art. 53 Abs. 1 Bst. c Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVV2)). Es gilt ferner der Artikel 30 Abs. 3^{bis} der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Die im Prospekt festgehaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der J. Safra Sarasin Anlagestiftung (nachfolgend SAST). Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie die Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Die Anlagegruppe investiert in den Zielfonds «J. Safra Sarasin Properties – European Cities», auf Wunsch können die allgemeinen und besonderen Anlagebedingungen des Zielfonds bei der Anlagestiftung eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	2
2	Anleger und Organisation	2
3	Anlagekonzept	3
4	Anlagerichtlinien	3
5	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen der Anlagegruppe / Kapitalzusagen	4
6	Ausschüttungen	5
7	Bewertung	5
8	Anlegerinformation	5
9	Managementgebühren, weitere Kosten und Aufwendungen	5
10	Risikohinweise	6
11	Valorennummer und ISIN	7
12	Änderungen	7
13	Inkrafttreten	8



J. Safra Sarasin

1 Allgemeine Informationen

Unter dem Namen «J. Safra Sarasin Anlagestiftung» «J. Safra Sarasin Fondation de Placement» «J. Safra Sarasin Fondazione d'investimento» «J. Safra Sarasin Investment Foundation» in der Folge kurz «SAST» genannt, errichtete die Bank Sarasin & Cie, Basel, nach dem Merger ab 10.06.2013 «Bank J. Safra Sarasin AG, Basel» («Stifterin»), eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (nachstehend «ZGB» genannt) in Verbindung mit Artikel 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (nachstehend «BVG» genannt). Der Sitz der Stiftung befindet sich in Basel. Der Stiftungsrat ist befugt, den Sitz mit Zustimmung der Stifterin und Genehmigung der Aufsichtsbehörde an einen anderen Ort in der Schweiz zu verlegen. Die Geschäftsführung der Stiftung befindet sich in der Schweiz.

Die Stiftung bezweckt die Förderung der Personalvorsorge durch die rationelle und wirtschaftliche Anlage der ihr von Vorsorgeeinrichtungen gemäss Art. 3 der Statuten (nachstehend «Anleger» genannt) anvertrauten Vermögenswerte.

Bei der Stiftung können anlegen:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
- b) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach a) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Die Anlagekategorie «Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt» ermöglicht dem Investor über einen bestehenden und breit diversifizierten Spezialfonds in den europäischen Immobilienmarkt exklusive Schweiz zu investieren. Dies mit, im Gegensatz zu direkten Immobilien, tieferen Kosten und weniger Aufwand.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe (kotierte oder ausser-börslich gehandelte Immobilienfonds, Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen sowie kotierte Immobilienaktiengesellschaften) bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risiko-verteilung bezüglich Anzahl, Alter und Grösse der Immobilien, Mieter-struktur, Regionen, Lagen und Nutzungsarten.

2 Anleger und Organisation der Anlagegruppe

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Stiftung. Ihm obliegen sämtliche Aufgaben, die nicht ausdrücklich der Anlegerversammlung, der Revisionsstelle oder der Aufsichtsbehörde vorbehalten sind. Er vertritt die Stiftung nach aussen. Der Stiftungsrat legt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt» fest. Der Stiftungsrat hat das Recht, im Rahmen von Statuten und Reglementen, daraus resultierende Rechte und Pflichten an eine geeignete Drittpartei zu delegieren.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, des Stiftungsreglements, der Anlagerichtlinien, allfälliger weiterer Spezialreglemente, Direktiven und Erlasse des Stiftungsrats.

Revision

Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählen die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien.

Anleger

Die Anlagegruppe eignet sich für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont, die einen Vermögenszuwachs anstreben und gilt als Ergänzungsanlage zu traditionellen Anlagen. Es werden lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen.

Depotbank

Depotbank der Anlagegruppe ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Regelmässig kontrolliert und stellt die Depotbank der J. Safra Sarasin Anlagestiftung die Einhaltung sämtlicher anlagerelevanter Bestimmungen sicher. Bei materiellen Unstimmigkeiten werden sowohl der Stiftungsrat wie auch die Geschäftsführung umgehend informiert, damit die notwendigen Massnahmen getroffen werden können.

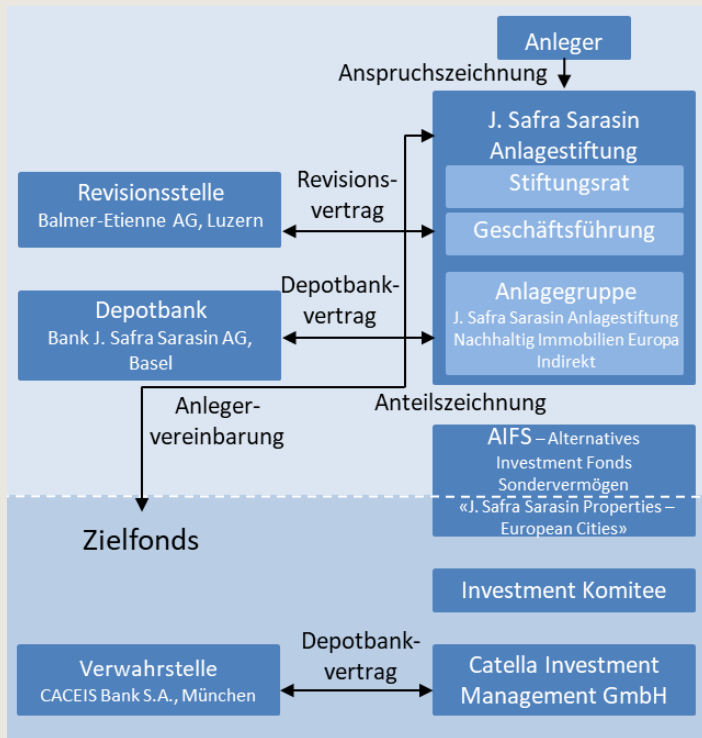
Portfoliomanagement

Für das Portfoliomanagement der Anlagegruppe ist die Catella Investment Management GmbH (CIM), zuständig. Sie ist ein unabhängiger und unternehmerischer Investment Manager der Catella Gruppe mit einem verwalteten Vermögen von rund 10 Mrd. EUR in 15 europäischen Ländern. Das Unternehmen wurde zum 01.01.2025, aus den beiden Tochtergesellschaften – der schwedischen Catella AB – Catella Residential Investment GmbH (CRIM) und Catella Real Estate AG (CREAG) strategisch miteinander verschmolzen, mit dem Ziel eine starke Plattform für das Fondsmanagement zu schaffen „one face to the market“ und um die operative Effizienz zu steigern. Der Firmensitz verteilt sich auf drei Standorte in Deutschland und Österreich – Berlin, Wien und München.



J. Safra Sarasin

Organisationsstruktur



3 Anlagekonzept

Die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt» investiert ausschliesslich in das Alternative Investment Sondervermögen «J. Safra Sarasin Properties – European Cities» (nachfolgend AIFS) und beteiligt sich so indirekt an bestehenden und nachhaltigen Anlagen in den europäischen Immobilienmärkten exklusive Schweiz.

Die Anlagegruppe ist nicht zum öffentlichen Vertrieb zugelassen und richtet sich einzig an Schweizerische Vorsorgeeinrichtungen, welche eine stabile Rendite bei geringer Volatilität suchen.

Das AIFS hat den Anspruch, Nachhaltigkeit umfassend und über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude im Portfolio abzudecken, basierend auf dem bewährten und pragmatischen Konzept der Bank J. Safra Sarasin zur Umsetzung von Nachhaltigkeit bei Immobilien.

Das AIFS investiert in nachhaltige Core und Core+ Gebäude in ausgewählten, wachstumsstarken europäischen Metropolen mit attraktiven sozio-demographischen, ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen. Die Investitionen konzentrieren sich auf liquide und transparente Immobilienmärkte.

4 Anlagerichtlinien

Allgemeines

Die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt» der J. Safra Sarasin Anlagestiftung (nachfolgend SAST) investiert ausnahmslos in angemessen diversifizierte Kollektivanlagen nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht. Derzeit und bis auf weiteres erfolgen die Anlagen ausschliesslich in das nicht zum öffentlichen Vertrieb zugelassene Alternative Investment Fonds Sondervermögen «J. Safra Sarasin Properties – European Cities» (AIFS). Andere Anlagen der Anlagegruppe in Immobilien (direkt und indirekt) sind nicht zulässig.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe investiert indirekt in nachhaltige Immobilien in ausgewählten, wachstumsstarken europäischen Metropolen/Regionen mit attraktiven Rahmenbedingungen. Dabei können sowohl gewerblich genutzte Liegenschaften als auch Wohn-Immobilien oder Bauten mit gemischter Nutzung erworben werden. Dies unter Beachtung einer angemessenen Diversifikation mittels europaweiter Investitionen in sogenannte Core- oder Core Plus Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad, einer ausgewogenen Risikostreuung sowie einer angemessenen Liquidität. Die Investitionen konzentrieren sich auf liquide und transparente Immobilienmärkte. Die Anlageobjekte werden geographisch, nach Nutzungsarten, den Mietern sowie deren Mietvertragslaufzeit und nach dem Objektstatus (Bestandesobjekte vs. Entwicklungsprojekte) diversifiziert. Die vollständige Anlage in eine einzelne Nutzungsart der Kategorie Gewerbe-Immobilien ist zulässig, wird aber nicht angestrebt.

Es wird grundsätzlich eine Haltedauer der Liegenschaften von jedenfalls zehn Jahren angestrebt.

Nachhaltigkeit

Bei jedem Immobilieninvestment werden initiale und laufende Nachhaltigkeitsprüfungen nach ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten durchgeführt, welche den Nachhaltigkeitsstandards der Bank J. Safra Sarasin AG genügen müssen. Der Anspruch auf Nachhaltigkeit wird umfassend und über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude im Portfolio abgedeckt.

Anlageziel und Benchmark

Das Anlageziel ist die Erwirtschaftung marktgerechter Erträge sowie ein langfristiger Vermögenszuwachs unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten.

Die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt» wird nicht gegen eine Benchmark gemessen. Für vergleichende Darstellungen können geeignete Benchmarks heran gezogen werden.

Referenzwährung

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist Euro (EUR).

Zulässige Anlagen

Das Anlageuniversum des Zielfonds umfasst Investitionen in Immobilien mit Wohn-, gemischter- und kommerzieller Nutzung in Europa. Das Kern-Anlageuniversum umfasst Liegenschaften, bei welchen das Land, der



J. Safra Sarasin

Metropol-Charakter der konkreten Stadt sowie auch der lokale Immobilienmarkt allesamt die höchste Bewertung erhalten haben oder aber höchstens einmal eine mittlere Bewertung. Liegenschaften, bei welchen höchstens zwei Kriterien als mittel oder aber ein Kriterium als schlecht eingestuft wurden, sind als ergänzende Anlage-Opportunitäten ebenfalls möglich.

Abweichungen von den Anlagerichtlinien

Sofern es das Interesse der Anleger erfordert, kann in dringenden Fällen von den Anlagerichtlinien befristet abgewichen werden. Dies erfordert die Genehmigung des Stiftungsrates und ist im Jahresbericht offen zu legen und zu begründen.

Sorgfältige Auswahl

Jede Liegenschaft wird vor dem Erwerb durch die Gesellschaft hinsichtlich ihres geographischen Umfelds (Land), ihres Metropol-Charakters sowie des lokalen Immobilienmarkts, insbesondere auch auf dessen Liquidität und Transparenz, analysiert. Diese Analysen erfolgen ausschliesslich auf Stufe des Zielfonds.

Begrenzungen

Sämtliche nachfolgenden Beschränkungen/Vorschriften beziehen sich auf das Gesamtvermögen der Anlagegruppe,

- a) 75-100% der Investitionen im Kern Anlageuniversum, 0-25% Anlage-Opportunitäten, 0% Schweiz;
- b) 75-100% Gewerbe-Immobilien (Büro, Einzelhandel und Sonstige wie: Dienstleistungen, Bau- und produzierendes Gewerbe, Autogewerbe, Gastronomie, Sozial- und Gesundheitswesen), 0-25% Wohn-Immobilien;
- c) 0-25% Immobilien im Logistik-Bereich;
- d) 50-100% Westeuropa;
- e) 0-35% Osteuropa;
- f) 0-50% Südeuropa;
- g) 0-30% Nordeuropa;
- h) Maximal 20% des Investitionsvolumens in derselben Metropole;
- i) Maximal 30% des Investitionsvolumens in einem Land;
- j) 80-100% Bestandsobjekte, 0-20% Entwicklungsobjekte;
- k) Objektgrösse bevorzugt zwischen EUR 10 und 35 Mio;
- l) Minimalquote von 50% der Anlagen in EUR;
- m) Grundstücke im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen maximal 30% des Vermögens;
- n) Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte höchstens 30% des Vermögens;
- o) Der Verkehrswert einer Immobilie darf maximal 15% des Vermögens betragen;
- p) Die liquiden Mittel der Anlagegruppe sind auf maximal 10% des Nettovermögens beschränkt;
- q) Derivate auf Stufe Anlagegruppe sind nicht zulässig. Ansonsten gelten für den Einsatz von Derivaten auf Stufe AIFS die diesbezüglichen Bestimmungen der BVV2.

Belehnungsquote

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller von der Anlagegruppe in kollektiven Anlagen gehaltenen Grundstücke ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich und im Interesse der Anleger ist.

Sacheinlagen

Sacheinlagen in die Anlagegruppe sind nicht zulässig.

5 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen der Anlagegruppe / Kapitalzusagen

Eine Ausgabe- und Rücknahmekommission zu Gunsten der Anlagegruppe kann erhoben werden. Mit dieser sollen die effektiven Transaktionskosten dem handelnden Anleger weiterverrechnet werden, um eine Verwässerung der Performance für die verbleibenden Anleger zu verhindern. Zu den Ausgabe- und Rücknahmekommissionen können allfällig entstehende Steuern/Umsatzabgaben, die durch die Ausgabe resp. Rücknahme entstehen, erhoben werden.

Die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen der Anlagegruppe sind in der Regel nicht beschränkt. Der Stiftungsrat oder die Geschäftsführung kann jedoch bei ausserordentlichen Situationen die Ausgabe neuer Ansprüche beschränken oder die Rücknahme von Ansprüchen einstellen. Die Auszahlung bei Rücknahmen kann aufgeschoben werden, bis die erforderlichen flüssigen Mittel zur Verfügung stehen, jedoch längstens bis zu einem Jahr. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann die Auszahlung um ein weiteres Jahr aufgeschoben werden. Ein weiterer Aufschub ist nur mit Zustimmung der Anlegerversammlung möglich (Art. 4 des Reglements der SAST). Ein Aufschub ist den Anlegern, der Aufsichtsbehörde und der Revisionsstelle unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Ausgabe von Ansprüchen

Die Geschäftsführung der SAST beschliesst über die Ausgabe von neuen Ansprüchen. Sie publiziert die relevanten Zeichnungsdaten rechtzeitig in geeigneter Form.

Der Ausgabepreis je Anspruch entspricht in jedem Fall dem Inventarwert je Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich dem pro Rata-Anteil am laufenden Erfolg.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die SAST im Rahmen von Kapitalzusagen. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger können auf jeden Bewertungsstichtag (jeweils Ende Quartal) die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche verlangen.

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich dem pro rata-Anteil am laufenden Erfolg, abzüglich einer Rücknahmekommission von max. 10%.



J. Safra Sarasin

Rückgaben von Ansprüchen sind mindestens elf volle Monate vor dem jeweiligen Bewertungsstichtag der Stiftung zu melden. Die Meldung muss jeweils bis am 15. des Vormonats schriftlich bei der SAST eintreffen. Später eintreffende Meldungen beziehen sich automatisch auf den nächstfolgenden Rückgabetermin.

Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die SAST. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Kapitalzusagen

Unter einer Kapitalzusage ist eine bindende Offerte zum Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt» zu verstehen.

Mittels Zeichnungsschein verpflichtet sich der Anleger unwiderruflich und vorbehaltlos bei einem (sukzessiven) Mittelabruf durch die SAST entsprechende Liquidität bis zu dem im Zeichnungsschein genannten Höchstbetrag für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Vertragsunterzeichnung bzw. von zwei Jahren ab Unterzeichnung des jeweiligen Zeichnungsscheins («Bindungsfrist») zur Verfügung zu stellen («Zusagevolumen»). Diese Bindungsfrist kann mit Zustimmung des Anlegers von der SAST verlängert werden.

Grundsätzlich erfolgen Kapitalabrufe durch die Geschäftsführung zehn Kalendertage vor Fälligkeit der Kapitaleinzahlung. Mit Zustimmung der abgerufenen Anleger kann diese Frist verkürzt werden.

Leistet ein abgerufener Anleger bis zur Fälligkeit der Kapitaleinzahlung nicht, kann die SAST dessen Kapitaleinzahlung ablehnen, insoweit Schadenersatz nach den gesetzlichen Bestimmungen verlangen und bei den verbliebenen Anlegern den fehlenden Betrag zusätzlich mit einer Frist von fünf Kalendertagen ausserordentlich abrufen. Der abgerufene, aber zahlungsfällige Anleger verpflichtet sich mit Unterzeichnung der Kapitalzusage für den schuldhaften Fall einer Nicht- bzw. nicht rechtzeitigen Einzahlung eine Vertragsstrafe von 0,75% seines Zusagevolumens an die SAST zu zahlen. Diese Zahlung ist auf einen etwaigen Schadenersatzanspruch anzurechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die SAST bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die SAST bildet für die Zeichnungsscheine sogenannte «Closings». Es wird ein Betrag festgelegt, der zunächst nach der Reihenfolge des Eingangs mit den Zusagevolumina von Anlegern in deren Zeichnungsscheinen aufgefüllt wird. Bei Mittelbedarf werden zunächst die Teilnehmer eines «Closings» im Verhältnis der von ihnen im Zeitpunkt des Abrufes verbindlich gezeichneten Zusagevolumina für dieses «Closing» abgerufen. Erst wenn aus einem «Closing» alle Zusagen abgerufen sind, werden Abrufe an das folgende «Closing» bzw. dessen Teilnehmer nach demselben Grundsatz gerichtet.

Es gilt ein Mindestzeichnungs- und Mindestbeteiligungsbetrag (nachfolgend auch «Nennbetrag» genannt) pro Anleger in Höhe eines Nennbetrages von EUR 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend) für jeden Anleger. Eine Unterschreitung des Nennbetrages von EUR 500.000,00 aufgrund von Wertänderungen des Anspruchs bleibt unberücksichtigt.

Der Nennbetrag je Anleger darf während der Laufzeit seiner Beteiligung an der Anlagegruppe nicht durch Anspruchsrückgaben unterschritten werden. Unberührt bleibt das Recht des Anlegers, seine Ansprüche vollständig zurück zu geben.

Der Anleger kann sein bisheriges Zeichnungsvolumen jederzeit aufstocken, wobei der Aufstockungsbetrag durch ganze EUR 100.000,00 (in Worten: Euro einhunderttausend) teilbar sein muss.

6 Ausschüttungen

Sofern der AIFS am Ende seines Geschäftsjahres (per 30.06.) eine Ausschüttung an die Anlagegruppe vornimmt, wird der Stiftungsrat diesen Betrag proportional zu den gehaltenen Ansprüchen der Anleger von der SAST an diese weiter gegeben.

Eine Wiederanlage ist nicht möglich.

7 Bewertung

Der massgebliche Nettoinventarwert (NAV) der Anlagegruppe wird vierteljährlich in Euro (EUR) ausgewiesen. Er ergibt sich aus dem Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen) vermindert um die Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen).

8 Anlegerinformation

Die J. Safra Sarasin Anlagestiftung wird mindestens vierteljährlich über die Entwicklung der Anlagegruppe informieren. Die Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende, ungeprüfte Angaben:

- Daten des AIFS, Kennzahlen
- Grafische Aufteilung
- Anlagewährungen
- Nutzungskategorien

Anlegerversammlung

Eine Anlegerversammlung wird jährlich nach der Publikation der geprüften Jahresrechnung organisiert. Alle Anleger haben Zutritt zu dieser Anlegerversammlung sowie die Kompetenzen gemäss Art. 4 ASV resp. der Stiftungssatzungen.

9 Managementgebühren, weitere Kosten und Aufwendungen

Kosten Anlagegruppe

Pauschalfee: keine

Weitere Kosten und Aufwendungen: keine. Allfällige Kosten und Aufwendungen auf Ebene der Anlagegruppe werden von der Depotbank und Cattella übernommen und sind mit einem entsprechenden Vertrag abgesichert.

Allfällig anfallende Fremde Spesen wie Stempelsteuern aus der Ausgabe resp. Rücknahme der Ansprüche des AIFS werden direkt den Anlegern belastet.



J. Safra Sarasin

Kosten AIFS

Managementgebühren: 0.85% p.a.

10 Risikohinweise

Die Anlagegruppe „Nachhaltig Immobilien Europa Indirekt“ investiert in das Alternative Investment Fonds Sondervermögen (AIFS) „J. Safra Sarasin Properties-European Cities“. Das AIFS ist ein offener nicht kotierter Fonds nach deutschem Recht mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Europa exklusive Schweiz. Es weist somit im Vergleich zu traditionellen Anlagen ein erhöhtes Anlage- und Liquiditätsrisiko aus, welches beim Anleger eine entsprechende Risikotoleranz und Risikotragfähigkeit voraussetzt. Der Anleger muss wissen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist und er muss bereit sein, erhebliche Bewertungsschwankungen hinzunehmen. Ausserdem kann ein Totalverlust bei einzelnen Positionen nicht ausgeschlossen werden. Eine Investition in die Anlagegruppe bedingt einen mehrjährigen Anlagehorizont und es kann keine Zusicherung abgegeben werden, dass das Anlageziel erreicht werden kann.

Risiken, die sich aus der Natur der Anlage in Immobilien im Ausland ergeben

Immobilien im Ausland, vorwiegend kommerziell genutzte Liegenschaften, können eine hohe Volatilität aufweisen. Dadurch können für den Anleger in kurzer Zeit Verluste entstehen, auf die die SAST und der Vermögensverwalter keinen Einfluss haben. Es können ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der spezifischen Immobilienmärkte, Risiken mit dem Erwerb, Besitz und Unterhalt, der Finanzierung sowie dem Verkauf der Immobilien in europäischen Ländern ausserhalb der Schweiz auftreten.

Dem Anleger obliegt die Verantwortung, die Risiken des Einsatzes von indirekten Immobilienanlagen im Ausland im Hinblick auf seine Risikofähigkeit und der Vereinbarkeit mit dem Vorsorgezweck abzuschätzen. Des Weiteren obliegt dem Anleger die Verantwortung, intern die Grundsätze hinsichtlich Anlageprinzip, Risiko-/Rendite-Verhältnis, Korrelationsverhalten mit dem Gesamtportefeuille, Anlageformen, Bewertungsprinzipien, Liquidität und Kosten festzulegen und deren Einhaltung im Zusammenhang mit der Investition in die Anlagegruppe zu überwachen.

Risiken aufgrund indirekter Anlage in das AIFS

Die Anlagegruppe tritt gegenüber dem AIFS als eine Investorin auf. Sie tätigt indirekte Anlagen, indem sie sich am AIFS beteiligt, das seinerseits in Immobilien investiert. Die Liquidität von nicht kotierten Immobilienfonds, die in Direktanlagen im Ausland investieren, kann unter gewissen Marktbedingungen sehr eingeschränkt sein. Die Anlagegruppe kann somit keine Garantie für den kurz- bis mittelfristigen Erwerb/Verkauf der Ansprüche der Anlagegruppe abgeben. Es gelten die rechtlichen Grundlagen, insbesondere die allgemeinen und besonderen Anlagebedingungen des AIFS, auf die die Anlagegruppe keinen direkten Einfluss nehmen kann. Sie kann ebenso keinen Einfluss darauf nehmen, in welche Immobilien das AIFS investiert oder ausschliesst, dass die vollständige Anlage in eine einzelne Nutzungsart der Kategorie Gewerbe-Immobilien investiert wird.

Bewertungsrisiken

Bei der Berechnung der Nettoinventarwerte der Ansprüche muss sich die Anlagegruppe regelmässig auf die Bewertungsrichtlinien respektive die mitgeteilten Nettoinventarwerte des AIFS verlassen, die in der Regel mit einer zeitlichen Verzögerung zu den Stichtagen der Anlagegruppe veröffentlicht werden. Somit können die Nettoinventarwerte der Anlagegruppe zu einem spezifischen Zeitpunkt vom effektiven Wert abweichen. Falls durch das AIFS Schätzungen über den Nettoinventarwert zur Verfügung gestellt werden, die aktueller sind als die jeweils zuletzt mitgeteilten Werte, so bilden diese die Basis für die Wertermittlung der Anlagegruppe. Zudem können im AIFS neben den Verwaltungskosten noch zusätzliche Gebühren anfallen, welche einen Einfluss auf die Performance (NAV) des AIFS und demzufolge der Anlagegruppe haben können.

Liquiditätsrisiko

Bei den dem AIFS zugrunde liegenden Vermögenswerten handelt es sich um Immobilien, die als illiquide Anlagen gelten. Die für die Anlagegruppe erworbenen Ansprüche am AIFS sind somit ebenfalls illiquide, weil sie nicht an der Börse gehandelt werden. Das AIFS kann Ausgaben und Rücknahmen beschränken und analog zur Anlagegruppe unter gewissen Umständen eine Kürzung, einen Aufschub oder eine Aussetzung der Rücknahmen vorsehen. Demzufolge muss eine Investition in die Anlagegruppe langfristig getätigt werden.

Wechselkurs- und Währungsrisiken

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der Euro (EUR). Die Investitionen des AIFS können in anderen Fremdwährungen erfolgen, die nicht identisch mit der Referenzwährung EUR sind, bzw. welche zu Geldflüssen führen, die von der Referenzwährung abweichen. Wechselkursschwankungen können somit Auswirkungen auf die Anfangsbewertung der Investition haben, sowohl im positiven als auch im negativen Sinn. Das Währungsrisiko wird auf Stufe Anlagegruppe nicht abgesichert, somit entsteht ein erhöhtes Währungsrisiko.

Risiken unterschiedlicher Standards in der Rechnungslegung, Wirtschaftsprüfung und Finanzberichtswesens

In gewissen Ländern, in denen das AIFS in Immobilien investiert, können die rechtlichen Rahmenbedingungen und die besagten Standards im Vergleich zur Schweiz weniger streng, unvollständig oder missverständlich sein. Dadurch kann der durch das AIFS ermittelte und mitgeteilte Nettoinventarwert vom effektiven Wert abweichen. Das kann zur Folge haben, dass der durch die Anlagegruppe veröffentlichte Nettoinventarwert gegebenenfalls den Wert nicht korrekt widerspiegelt.

Rechtliche Risiken

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen in eine Kollektivanlage, bei der nicht-schweizerisches Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand nicht in der Schweiz liegt. Das kann dazu führen, dass die daraus resultierenden Rechte und Pflichten von den in der Schweiz gültigen Standards abweichen. Insbesondere kann der damit verbundene Anlegerschutz schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischen Recht und Gerichtsstand in der Schweiz.

Aufgrund der Bestimmungen des AIFS, des anwendbaren Rechts oder aufgrund von gerichtlichen und aufsichtsrechtlichen Anordnungen,



J. Safra Sarasin

statutarischen Vorschriften oder vertraglichen Vereinbarungen kann die SAST verpflichtet werden, Berichterstattungs- oder Auskunftspflichten nachzukommen und insbesondere Informationen über die Identität oder Bonität der Anleger herauszugeben. Der Anleger der Anlagegruppe ermächtigt die SAST, diesen Pflichten in dem vom AIFS und von der SAST für angemessenen und notwendig erachteten Umfang nachzukommen und entbindet das AIFS und die SAST in diesem Umfang von gesetzlichen und vertraglichen Geheimhaltungspflichten. Soweit das AIFS und die SAST nicht bereits über die benötigten Informationen verfügen, verpflichtet sich der Anleger, sämtliche Auskünfte zu erteilen, die notwendig sind, um die entsprechenden Anforderungen zu erfüllen. In Ermangelung dieser Informationen können das AIFS und die SAST neue Zeichnungen ganz oder teilweise ablehnen, die Rückgabe der investierten Ansprüche veranlassen oder sonstige negative Folgen bewirken.

Risiken aus dem Standort, der Nutzung der Immobilien und der Umwelt

Die Anlagegruppe hat keinen Einfluss bei der Auswahl der Investitionsobjekte des AIFS in Bezug auf Standort und Nutzung. Die Mieterträge, insbesondere kommerziell genutzter Immobilien, sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Die aktuelle Wirtschaftslage der einzelnen Länder/Regionen und die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen die Nachfrage nach Mietflächen und steuern die Leerstandsquote und die damit verbundenen Mietertragsausfälle. Hinzu kommen das Verwaltungsrisiko und allfällige Erschwerisse in der technischen Ausführung der Immobilien.

Umweltrelevante Belastungen und Probleme werden durch das AIFS bei der Selektion der Objekte/Projekte soweit bekannt beim Erwerb im Kaufpreis berücksichtigt. Nachträgliche bekannt werdende Belastungen und Probleme können zu nicht vorhergesehenen Sanierungskosten und Auswirkungen auf die Bewertung der einzelnen Liegenschaften und des AIFS haben.

Politische Risiken

Es ist möglich, dass Anlagen des AIFS politischen Risiken unterworfen sind oder sein werden wie Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlichen Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, gesellschaftlicher und politischer Instabilität, militärischen Konflikten oder Beschränkungen durch die jeweiligen Regierungen.

Steuerrisiken

Obwohl die einzelnen Anlagen durch den AIFS sorgfältig auf ihre Steuereffizienz geprüft werden, können Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis einzelner Länder sowie länderspezifische Regulierungen zu einer Belastung der Anlagerendite führen. Die steuerliche Belastung kann bereits im Zeitpunkt der Investition bekannt sein und bewusst in Kauf genommen werden, oder sie kann sich aufgrund von Veränderungen der relevanten in- und ausländischen Gesetzgebung bzw. Besteuerungspraxis während der Laufzeit einer Anlage ergeben. Weder die SAST noch eine andere Partei sind verpflichtet, für eventuelle Steuerfolgen aufzukommen.

Versicherungsrisiken

Die Immobilien sind mit einer All-Risk-Versicherung (exkl. Epidemie und Pandemie) abgedeckt, die auch Elementar-, Feuer- und Wasserschäden

sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlicher relevanter Ursachen abdeckt. Für jedes Objekt existiert eine Mietausfallversicherung für 24 Monate.

Die Anlagegruppe hat keinen Einfluss darauf, ob die Immobilien des AIFS gegen etwaige Schäden irgendwelcher Art versichert sind.

Risiko des Einsatzes von Fremdkapital (Leverage)

Der systematische und langfristige Einsatz von Fremdkapital im AIFS ist vorgesehen, um höhere Renditen bzw. ein entsprechendes Anlageziel zu erreichen. Dadurch kann jedoch gleichzeitig ein höheres Verlustrisiko entstehen. Die diesbezüglichen gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen gemäss ASV werden im AIFS und der Anlagegruppe jederzeit eingehalten.

Risiko der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekar- und Diskontierungssätze. Diese können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge und den Wert der Immobilien haben.

Risiken Einsatz derivativer Instrumente Im AIFS

Es gelten die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVV2), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Richtlinien der Oeraufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

11 Valorennummer und ISIN

Valorennummer
56334298

ISIN
CH0563342986

12 Änderungen

Der Stiftungsrat kann den Prospekt anpassen. Gemäss Artikel 37 Absatz 2 und 4 ASV werden alle Änderungen des Prospekts veröffentlicht und der Aufsichtsbehörde zugestellt. Dabei kann die Aufsichtsbehörde von der Anlagestiftung jederzeit die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.



J. Safra Sarasin

13 Inkrafttreten

Der Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrates der J. Safra Sarasin Anlagestiftung in Kraft. Gemäss Artikel 37 ASV Absatz 4 kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.

Der vorliegende Prospekt wurde vom Stiftungsrat am 27.10.2025 in Kraft gesetzt und ersetzt alle früheren Versionen.

Basel, 27.10.2025
Der Stiftungsrat

J. Safra Sarasin Anlagestiftung (SAST)
Elisabethenstrasse 62, Postfach
CH-4002 Basel
Telefon +41 (0)58 317 45 57
Telefax +41 (0)58 317 48 96
Geschäftsführer: Andreas Frieden
www.jsafrasarasin.ch/sast

Ihre Ansprechpartner in

Basel	Tobias Eggenschwiler	Telefon +41 (0)58 317 40 56
Zürich	Bernhard Speiser	Telefon +41 (0)58 317 51 35
Genf	Alexander Von Helmersen	Telefon +41 (0)58 317 39 86