



J. Safra Sarasin

J. Safra Sarasin Anlagestiftung

Prospekt - Nachhaltig Immobilien Schweiz

April 2026

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» (Art. 53 Abs. 1 Bst. c Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVV2)).

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 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Standorten in der Schweiz.

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	5
11	Valorennummer und ISIN	6
12	Änderungen	6
13	Inkrafttreten	6



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:

- Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
- 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 Schweiz» ermöglicht dem Investor in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit Liegenschaften in der Schweiz zu investieren. Dies mit, im Gegensatz zu direkten Immobilien, tieferen Kosten und weniger Aufwand.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe (kotierte oder ausserbörslich gehandelte Immobilienfonds, Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen sowie kotierte Immobilienaktiengesellschaften) bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikoverteilung 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, dem Anlageausschuss, dem Schätzungsexperten, der Revisionsstelle oder der Aufsichtsbehörde vorbehalten sind. Er vertritt die Stiftung nach aussen. Der Stiftungsrat legt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» 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.

Anlageausschuss

Die Mitglieder des Anlageausschusses sowie dessen Präsident werden vom Stiftungsrat ernannt. Er besteht aus mindestens drei Mitgliedern und tagt mindestens zweimal pro Jahr.

Der Anlageausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Überwacht die Aktivitäten des Immobilien Portfolio Managements
- Kontrolliert die Einhaltung des Anlagereglements
- Protokolliert alle Entscheidungen zu Händen des Stiftungsrates
- Berät den Stiftungsrat
- Kontrolliert die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele

Portfoliomanagement

Unser Partner für das Immobilien Portfoliomanagement ist die Vaudoise Investment Solutions AG, Bern, welche eine 100-% Tochter der Vaudoise Versicherungen Holding AG ist, welche 1859 gegründet wurde und die ihren Hauptsitz in Lausanne hat. Die Mehrheit des Aktienkapitals der Vaudoise Versicherungen Holding AG wird von der Genossenschaft Mutuelle Vaudoise gehalten. Da die Gruppe nicht auf Investoren angewiesen ist, kann sie sich langfristig im Interesse ihrer Kunden und Mitarbeitenden entwickeln. Ihre langjährige Erfahrung im Immobilienbereich und in der Projektentwicklung mit einem erstklassigen Netzwerk in der Schweiz machen sie zu einem idealen Partner.

Die Hauptaufgaben des Portfoliomanagements umfassen:

- Vorschläge für Käufe, Verkäufe, Neubauten und Renovationen von Objekten zu Händen des Anlageausschusses und Stiftungsrates
- Steuerung und Überwachung von Immobilientransaktionen
- Führung und Kontrolle der Liegenschaftsverwaltung und technischer Unterhalt
- Abschluss der für die Immobilien erforderlichen Versicherungen
- Sicherstellung der jährlichen Bewertung durch externen Schätzer
- Sicherstellung der Verfügbarkeit der zur Bewertung der Nachhaltigkeit und zur Erstellung des Energiereportings erforderlichen Informationen und Daten
- Quartalsweises Reporting

Schätzungsexperte

Als Schätzungsexperte ist die Firma thomasgraf ag in Bern mandatiert.

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.



J. Safra Sarasin

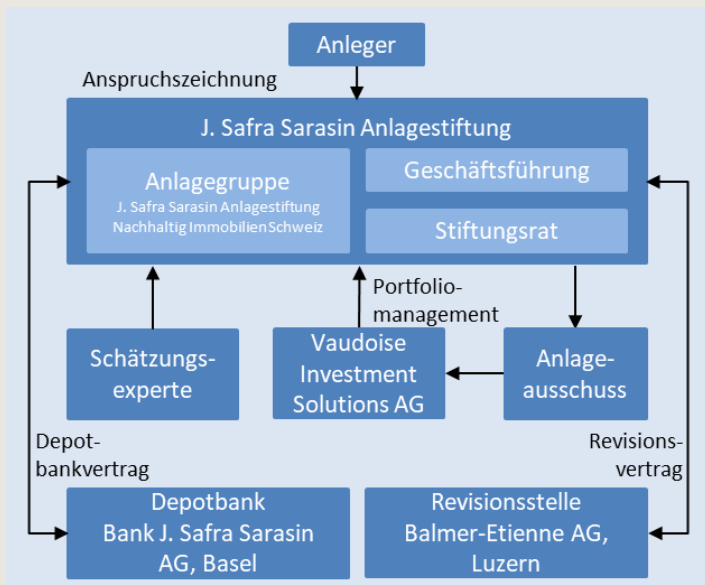
Anleger

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.

Organisationsstruktur



3 Anlagekonzept

Das Schwergewicht der Anlagegruppe bilden mit etwa zwei Dritteln Wohnliegenschaften. Die Anlagegruppe verfolgt eine aktive Neubautätigkeit. Ferner sollen bestehende Liegenschaften erworben und ggf. renoviert werden. Das Anlageziel ist es, unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten, langfristig mindestens die Nettorendite des Benchmarks zu erzielen. Die Anlagegruppe ist nicht zum öffentlichen Vertrieb zugelassen und richtet sich einzig an Schweizerische Vorsorgeeinrichtungen, welche eine stabile Rendite bei geringer Volatilität suchen.

Die Anlagegruppe legt Wert auf ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Dies wird durch die Nachhaltigkeitsbewertung der Bank J. Safra Sarasin der einzelnen Liegenschaften sichergestellt. Es wird unter anderem ein geringer Energiebedarf des Portfolios angestrebt.

Nachhaltigkeitsaspekte fliessen auch bei Liegenschaftsverwaltung und technischem Unterhalt ein.

Die Anlagegruppe investiert in nachhaltige Core und Core+ Gebäude.

4 Anlagerichtlinien

Allgemeines

Die Anlagegruppe investiert unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung in Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Standort in der Schweiz. Es können auch Bauten mit gemischter Nutzung erworben werden.

Mit der Ausgabe- und Rücknahmekommission sollen die effektiven, je nach Marktsituation unterschiedlichen Transaktionskosten dem handelnden Anleger weiterverrechnet werden, um eine Verwässerung der Performance für die verbleibenden Anleger zu verhindern.

Anlagestrategie

Die Anlagen sind insbesondere nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter und Lage zu verteilen und erfolgen unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien des Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungs- und Anweisungserlasse. Das Anlageziel ist es, langfristig mindestens die Nettorendite der Benchmark unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten zu erzielen.

Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe berücksichtigt den Gedanken der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit. Unter anderem wird angestrebt, den Energiebedarf zu reduzieren. Dies gilt für den Erwerb bestehender Immobilien, Erstellung von Neubauten, Durchführung von Renovierungen sowie Liegenschaftsverwaltungen und technischen Unterhalt und soll schrittweise erreicht werden. Die Nachhaltigkeitsziele und -kriterien sind in Ergänzungsbestimmungen (weitere Auskünfte auf Anfrage) zu diesen Anlagerichtlinien festgelegt.

Anlageziel und Benchmark

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

Die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» wird gegen den Benchmark «KGAST Immo-Index (Schweiz)» gemessen.

Referenzwährung

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist Schweizer Franken (CHF).

Zulässige Anlagen

- In der Schweiz gelegene Wohnliegenschaften, kommerziell genutzte Liegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und angefangene Bauten;
- Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum. Miteigentum ist zulässig, sofern die Anlagegruppe über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Im Einzelfall kann der



J. Safra Sarasin

Stiftungsrat der J. Safra Sarasin Anlagestiftung auf Antrag des Anlageausschusses von dieser Regelung abweichen. Der Verkehrswert der Grundstücke ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf gesamthaft höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen;

- Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Liegenschaften, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist;
- In der Schweiz gelegenes Bauland (einschl. Abbruchobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient oder das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet;
- Anteile an schweizerischen Immobilienanlagefonds und Immobilienanlagegruppen von anderen Anlagestiftungen, die ausschliesslich in der Schweiz investieren;
- Anleihen der Emissionszentrale Gemeinnütziger Wohnbauträger, der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken und der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute;
- Schuldbriefe und /oder vertragliche Grundpfandrechte;
- Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsbereitschaft oder zum Parkieren von Geldern bei mangelnden Anlagemöglichkeiten kann die Anlagegruppe in entsprechendem Masse Liquidität halten. Diese kurzfristig verfügbaren Mittel sind Kasse, bzw. Guthaben bei erstklassigen Banken und der Post, Anlagen im Geldmarkt einschliesslich kollektiver Anlagen in Geldmarkt und Obligationenanlagen, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank;
- Zur Sicherstellung bevorstehender Bauvorhaben können festverzinsliche Anleihen mit einer Laufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

Begrenzungen

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

- Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes darf nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein Objekt.
- Der Anteil an Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten ist auf 30% des gesamten Vermögens der Anlagegruppe begrenzt.
- Der Anteil an Gebäuden im Baurecht ist auf 30% des gesamten Vermögens der Anlagegruppe begrenzt.
- Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte auf Immobilien Dritter im

Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf bis maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe übernehmen.

- Der Anteil pro Kollektivanlage ist auf 5% begrenzt. Insgesamt darf der Anteil an Kollektivanlagen maximal 25% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.
- Der Einsatz von Derivaten ist nicht zulässig.
- Mindestens 2/3 der Objekte (gemessen am Verkehrswert) der Anlagegruppe sind Wohnbauten.

Belehnungsquote

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke die von einer Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:

- zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anlegerinnen und Anleger ist.

Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Sacheinlagen

Die Sacheinlage ist möglich, wenn die Immobilien strategiekonform sind und der Handel zum Wert des unabhängigen externen Schätzungsexperten der Anlagestiftung stattfindet.

Es gilt Art. 41 Abs. 4 ASV: Bei Sacheinlagen muss der Preis der Immobilie durch eine Person nach Artikel 11 Absatz 1 ASV nach der in den Satzungen vorgeschriebenen Schätzungsmethode bewertet werden. Die Bewertung muss durch eine zweite Person nach Artikel 11 Absatz 3 ASV überprüft werden, die von der ersten Person und der Stiftung unabhängig ist. Im Übrigen gilt bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken für die Bewertung Artikel 92 KKV sinngemäss.

5 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen der Anlagegruppe

Der Stiftungsrat legt die Bewertungstage und den Bewertungsablauf fest. Er bestimmt den Termin, bis zu welchem Aufträge für den Erwerb oder die Rückgabe von Ansprüchen erteilt werden können (Pricing-Verfahren). Der Erwerb und die Rückgabe von Ansprüchen können nur auf die vom Stiftungsrat festgelegten Bewertungstage hin erfolgen. Es müssen mindestens vier Bewertungstage pro Jahr bestimmt werden. Bewertungsstichtage sind der 31. März, der 30. Juni, der 30. September und der 31. Dezember.

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.



J. Safra Sarasin

Ausgabe von Ansprüchen

Die Geschäftsführung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung beschliesst über die Ausgabe von neuen Ansprüchen. Sie kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche zu den gleichen Bedingungen direkt an andere Anleger weiter platzieren.

Der Ausgabepreis entspricht in jedem Fall dem Inventarwert je Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich dem pro rata-Anteil am laufenden Ertrag und einer Ausgabekommission von max. 2.5%.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger können auf jeden Bewertungsstichtag die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche verlangen.

Stehen für die Rücknahme von Ansprüchen nicht ausreichend liquide Mittel zur Verfügung oder können diese nicht weiterplatziert werden, verwertet die Stiftung Vermögenswerte. Die Stiftung kann die Rücknahme gemäss Art. 4 des Reglements der J. Safra Sarasin Anlagestiftung solange aufschieben, bis die benötigten liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich dem pro rata-Anteil am laufenden Ertrag, abzüglich einer Rücknahmekommission von max. 5%.

Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die von der Geschäftsführung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

6 Ausschüttungen

Die Anlagegruppe „Nachhaltig Immobilien Schweiz“ der J. Safra Sarasin Anlagestiftung tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen.

Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne verbleiben in der Anlagegruppe.

7 Bewertung

Als Verkehrswert gilt bei Immobilien der Preis, der bei sorgfältigem Verkauf der Liegenschaft im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die auf Ende des Rechnungsjahres vorgenommene Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte ist für das ganze folgende Jahr verbindlich, sofern der Stiftungsrat nicht eine Zwischenbewertung als angezeigt erachtet.

Bei Direktanlagen in Immobilien kommt die Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode) zur Anwendung. Bei Immobilien mit Direktanlagen muss die Bewertung durch Schätzungsexperten, welche ihren Sitz in der Schweiz haben und von der Stiftung unabhängig sind, erfolgen.

Der Nettoinventarwert (NAV) der Anlagegruppe wird quartalsweise ausgewiesen. Er besteht aus dem Verkehrswert der Aktiven inklusive der

Liquidität, den aufgelaufenen Erträgen und Marchzinsen abzüglich der Schuldverpflichtungen und Spesen sowie bei der Veräusserung von Liegenschaften im Zeitpunkt der Schätzung anfallenden Steuern.

Der NAV pro Anspruch entspricht dem NAV der Anlagegruppe geteilt durch die Anzahl Ansprüche.

8 Anlegerinformation

Die J. Safra Sarasin Anlagestiftung wird im Rahmen der ordentlichen Berichterstattung über die Entwicklung der Anlagegruppe „Nachhaltig Immobilien Schweiz“ informieren. Im Weiteren werden folgende Zusatzinformationen veröffentlicht:

- quartalsweise Factsheet mit Angaben über den NAV pro Anteil
- Informationen im Rahmen des Quartalsbericht
- Informationen im Rahmen des Jahresbericht

Anlegerversammlung

Eine Anlegerversammlung wird jährlich nach der Publikation des geprüften Jahresberichtes 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

a) Pauschalgebühr

Es wird eine Pauschalgebühr von 0.55% (exkl. MWST) verrechnet.

b) Transaktionsgebühren

Bei Rücknahmen wird eine Rücknahmekommission von max. 5% und bei Ausgaben eine Ausgabekommission von max. 2.5% erhoben.

c) Weitere Kosten und Aufwendungen

Neben den Managementgebühren werden Zusatzaufwendungen für zum Beispiel externe Revision, Aufsicht, Buchhaltung, Bautreuhand und Liegenschaftsverwaltung fällig. Die zusätzlichen Gebühren werden direkt dem NAV belastet.

10 Risikohinweise

Die Anlagegruppe „Nachhaltig Immobilien Schweiz“ Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Standort in der Schweiz.

Die Anlagegruppe ist eine geschlossene nicht kotierte Anlage nach schweizerischem Recht mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien Schweiz. Sie weist somit im Vergleich zu traditionellen Anlagen ein erhöhtes Anlage- und Liquiditätsrisiko auf, welches beim Anleger eine entsprechende Risikotoleranz und Risikotragfähigkeit voraussetzt. Der Anleger muss wissen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Ausserdem kann ein Totalverlust bei einzelnen Positionen nicht ausgeschlossen werden. Eine Investition in die Anlagegruppe bedingt



J. Safra Sarasin

einen mehrjährigen Anlagehorizont und es kann keine Zusicherung abgegeben werden, dass das Anlageziel erreicht werden kann.

Bewertungsrisiken

Die Nettoinventarwerte werden in der Regel mit einer zeitlichen Verzögerung zu den Stichtagen der Anlagegruppe veröffentlicht.

Liquiditätsrisiko

Bei den zugrunde liegenden Vermögenswerten handelt es sich um Immobilien, die als illiquide Anlagen gelten. Der Stiftungsrat kann Ausgaben und Rücknahmen beschränken und unter gewissen Umständen eine Kürzung, einen Aufschub oder eine Aussetzung der Rücknahmen vorsehen. Demzufolge muss eine Investition in die Anlagegruppe langfristig getätigt werden.

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

Die aktuelle Wirtschaftslage der einzelnen Regionen und die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen die Nachfrage nach Mietflächen und steuern die Leerstandsquote und die damit verbundenen Mietertragsausfälle. Hinzu kommen das Verwaltungsrisiko und allfällige Erschwernisse in der technischen Ausführung der Immobilien.

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

Risiko des Einsatzes von Fremdkapital (Leverage)

Der systematische und langfristige Einsatz von Fremdkapital 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 in 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.

11 Valorennummer und ISIN

Valorennummer

4955026

ISIN

CH0049550269

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.

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 04.05.2026 in Kraft gesetzt.

Basel, Mai 2026

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