

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

«Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»



J. Safra Sarasin

Information



Die Anlagestiftung 1291 investiert in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien werden auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro, Verkauf, Gewerbe und Logistik erworben. Die Anlagegruppe strebt mit einer "Develop- and Hold" Investitionsstrategie in nachhaltige Immobilienprojekte ein langfristiges Bestandesportfolio mit einem Wohnanteil von mind. 60% an. Zurzeit befinden sich zwei Projekte direkt an den jeweiligen Bahnhöfen in Wil (SG) und Effretikon (ZH) im Portfolio.

Investoren Update per 31.12.2025

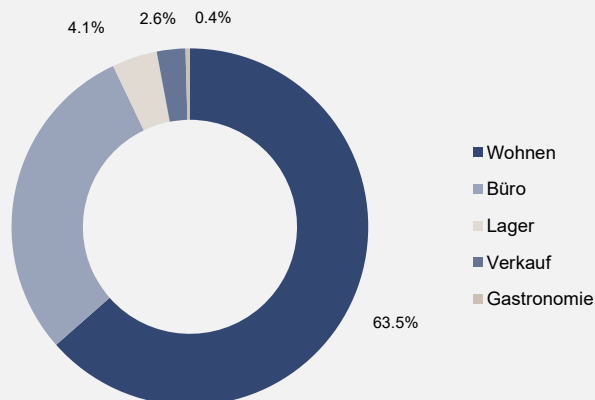
Das Projekt «Perronimo» an der Unteren Bahnhofstrasse 1–11 in Wil befindet sich in der Realisierungsphase und wird im 1. Quartal 2026 abgeschlossen. Im Kopfbau sind sämtliche Gastro- und Büroflächen bereits vermietet. Im Hauptbau konnten 32 Alterswohnungen sowie Gewerbeflächen erfolgreich an die Thurvita AG und weitere Unternehmen aus der Gesundheitsbranche vermietet werden. Weitere Vertragsabschlüsse stehen kurz bevor. Die Vermarktung der verbleibenden Wohnungen verläuft sehr positiv und nähert sich der Vollvermietung.

Das Projekt «Roots» an der Bahnhofstrasse 28 in Effretikon befindet sich in der Realisierungsphase. Der Gestaltungsplan wurde am 16. Juni 2025 genehmigt und ist seit dem 16. Juli 2025 rechtskräftig. Der Rückbau sowie die Entsorgung belasteter Baustoffe laufen seit dem 1. September 2025 parallel. Die Baubewilligung für den Hochbau wird im 1. Quartal 2026 erwartet. Mit den Vorbereitungsarbeiten für den Hochbau wurde im 4. Quartal 2025 begonnen. Die Fertigstellung ist bis im 1. Quartal 2029 vorgesehen. Mit einem Ankermieter konnte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden; weitere Gespräche mit potenziellen Mietinteressenten sind im Gange.

Eckdaten der Anlagegruppe

Name	Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz
Anlagefokus	Nachhaltige Immobilienprojekte
Strategie	Core/Core Plus
Benchmark	KGAST Immo-Index
Advisory und Portfoliomanagement	Nova Property Fund Management AG
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG
Vertriebspartner	Bank J. Safra Sarasin AG
Revisionsstelle	BDO AG
Buchführung Anlagegruppe	Nova Property Fund Management AG
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	OAK BV, Bern
Geschäftsjahr	01.07. bis 30.06.
Verkehrswertschätzung	jährlich per 30.06.
NAV-Publikation	monatlich
Ertragsverwendung	thesaurierend
TER _{ISA} GAV	0.52%
Management Fee	0.40% p.a.

Nutzungsverteilung



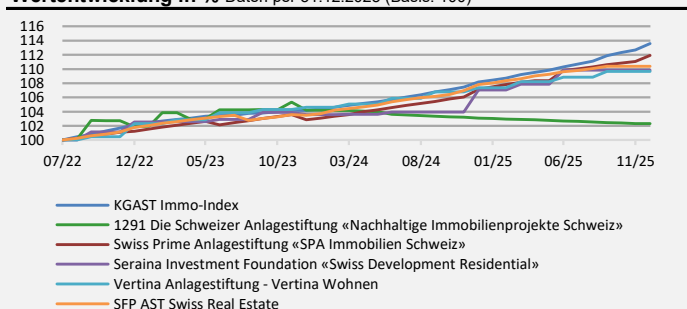
Stammdaten

Industriegruppe	Immobilien
Valorennummer	116 649 698
ISIN	CH1166496989
Rechtsform	Anlagestiftung nach Schweizer Recht

Kennzahlen (per 31.12.2025)

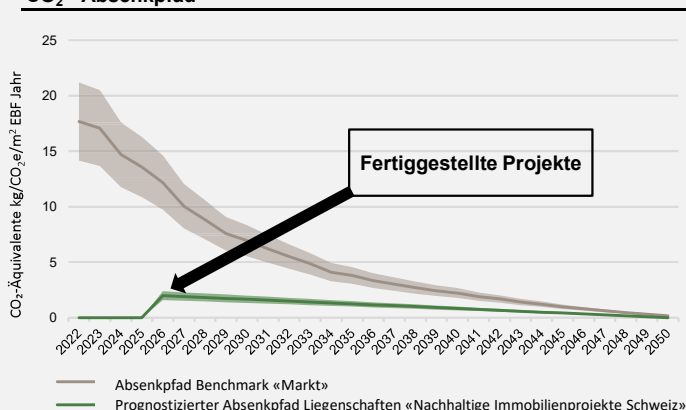
NAV pro Anspruch	CHF 103.0872
Anzahl Ansprüche	864'920.899
Anzahl Liegenschaften	2
Verkehrswert (bei Fertigstellung)	> CHF 185 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	24.88%

Wertentwicklung in % Daten per 31.12.2025 (Basis: 100)

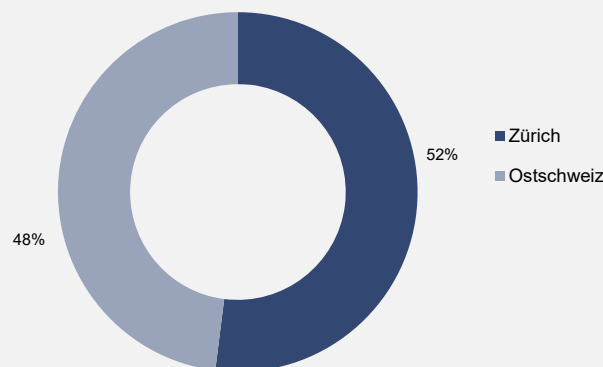


Daten per 31.12.2025	2025	2024	Seit Lancierung 06.07.2022
1291 Nachhaltige	-0.77%	-1.07%	2.32%
Immobilienprojekte Schweiz			
KGAST Immo-Index	5.00%	3.82%	13.57%

CO₂ - Absenkpfad



Geographische Aufteilung



1291 Die Schweizer Anlagestiftung «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»



J. Safra Sarasin

Information

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Bank J. Safra Sarasin AG („Bank“) zu Informationszwecken und zur ausschliesslichen Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument wurde aus Informationen und Daten („Informationen“) aus öffentlich zugänglichen Quellen erstellt, welche von der Bank als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft werden. Die Bank hat die Informationen jedoch nicht überprüft und übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hier wiedergegebenen Informationen. Mögliche Fehler oder die Unvollständigkeit der Informationen stellen keine rechtlichen (vertraglich festgelegten oder stillschweigend mitvereinbarten) Gründe für eine Haftung dar, weder im Hinblick auf unmittelbare oder mittelbare Schäden noch auf Folgeschäden. Dieses Dokument wurde nicht von der Finanzanalyseabteilung der Bank erstellt und ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Folglich finden die „Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse“ der Schweizerischen Bankiervereinigung auf das vorliegende Dokument keine Anwendung. Dieses Dokument stellt keinerlei Anlageberatung, kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Finanzinstrumenten bzw. von sonstigen Produkten oder Dienstleistungen dar und ersetzt nicht die individuelle Beratung und Risikoaufklärung durch einen qualifizierten Finanz-, Rechts- oder Steuerberater.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis für die laufende oder zukünftige Wertentwicklung. Angaben zu künftigen (Wert-) Entwicklungen werden lediglich zu Informationszwecken gemacht und sind weder als Vorhersagen noch Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung zu verstehen, sie können aus unterschiedlichen Gründen erheblich von der tatsächlichen Wertentwicklung abweichen. Kapitalanlagen in Fremdwährungen unterliegen Währungsschwankungen. Entspricht die Bezugswährung des Investors nicht der Anlagewährung bzw. den Anlagewährungen besteht daher ein Wechselkursrisiko. Insbesondere lehnen die Bank, ihre Aktionäre und Mitarbeiter jedwede Haftung für Meinungen, Schätzungen und (Anlage-) Strategien, welche in dieser Dokument enthalten sind ab. Die in diesem Dokument dargestellten Meinungen, Prognosen sowie die erwähnten Zahlen und Daten können jederzeit und ohne Angabe von Gründen geändert werden. Es können sich Abweichungen zu den eigenen Finanzanalysen oder anderer Publikationen der J. Safra Sarasin Gruppe ergeben, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen. Die Bank oder ein mit der J. Safra Sarasin Gruppe verbundenes Unternehmen kann, soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist, Beratungs- und/oder andere Dienstleistungen für Unternehmen erbringen, welche in diesem Dokument erwähnt sind und/oder sich um Aufträge von solchen Unternehmen bemühen, was zu Interessenkonflikten führen kann, welche die Unvoreingenommenheit der Bank beeinträchtigen können. Obwohl die Bank Vorkehrungen getroffen hat um solche Interessenkonflikte zu vermeiden bzw. diese offenzulegen, kann sie in diesem Zusammenhang keine Gewähr übernehmen. Die Bank und/oder ein Unternehmen der J. Safra Sarasin Gruppe, ihre Kunden und/oder Mitarbeiter halten möglicherweise Finanzinstrumente oder führen Transaktionen in Finanzinstrumenten aus, welche in dieser Dokument erwähnt werden.

Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gesendet, gebracht oder in den USA oder an eine US Person verteilt werden. Dieses Dokument darf ausschliesslich in Ländern verbreitet werden, in denen die Verbreitung rechtlich zulässig ist. Die Bank lehnt jede Haftung für Verluste, die sich aus der Weiterverwendung der vorliegenden Informationen (oder Teilen davon) ergeben, ab.

© Copyright Bank J. Safra Sarasin AG. Alle Rechte vorbehalten.

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
8002 Zürich

T: +41 (0)58 317 37 70 | F: +41 (0)58 317 32 62
real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com <http://www.jsafrasarasin.com>