1291 Die Schweizer Anlagestiftung
Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Investor Reporting - Oktober 2026

J. Safra Sarasin

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Die Anlagestiftung 1291 investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien werden auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro, Verkauf, Gewerbe und Logistik erworben.

Im Vordergrund steht dabei eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten, mit Schwergewicht Wohnen. Die Auswahl der Standorte trägt insbesondere den Immobilien-Marktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung. Vor allem die Lage und Qualität der Immobilien sind von grosser Bedeutung, weil damit die Vermietbarkeit, die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotenzial zusammenhängen.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- Attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial
- Nachhaltige Ertragssicherung durch langfristige Mietverhältnisse
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz
- Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit

Eckdaten der Anlagegruppe

Name	Immobilien Schweiz
Anlagefokus	Wohnimmobilien Schweiz
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	ausschüttend
TERISA GAV	0.60%
TERISA NAV	0.72%
Management Fee	0.40%

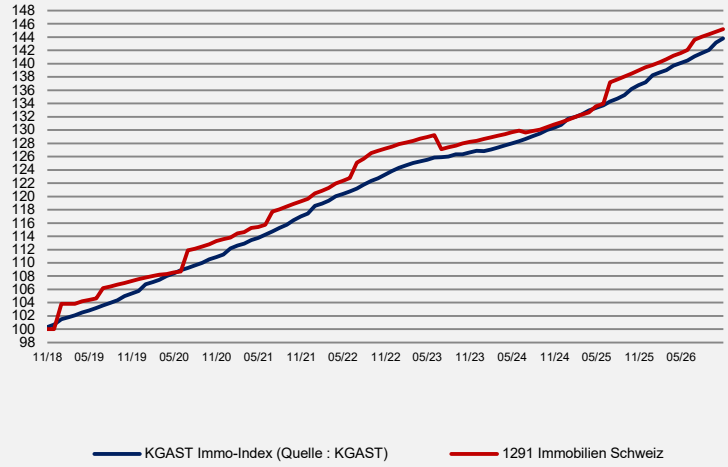
Stammdaten

Industriegruppe	Immobilien
Valorennummer	42 726 072
ISIN	CH0427260721
Rechtsform	Anlagestiftung nach Schweizer Recht

Kennzahlen (per 31.10.2026)

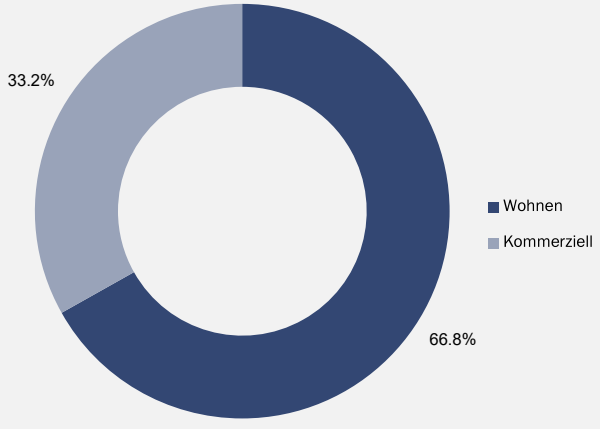
NAV pro Anspruch	CHF 122.6472
Anzahl Ansprüche	12'211'745.803
Anzahl Liegenschaften	111
Gesamtvermögen	1'773'237'198.59
Mietausfallquote	4.38%
Fremdfinanzierungsquote	12.87%

Wertentwicklung in % Daten per 31.10.2026 (Basis: 100)

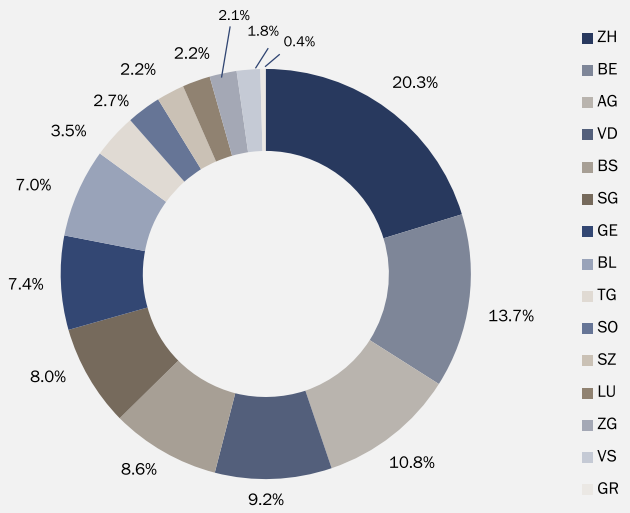


Daten per 31.10.2026	YTD	1 J	3 J. p.a.	5 J. p.a.	Seit Lancierung 17.09.2018
1291 Immo Schweiz	3.86%	4.48%	4.23%	4.01%	45.20%
KGAST Immo-Index (Quelle : KGAST)	4.01%	5.15%	4.34%	4.22%	43.81%

Soll-Mieterträge nach Nutzungsart (per 31.10.2026)



Geographische Aufteilung nach Soll-Ertrag (per 31.10.2026)



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 diese 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