



J. Safra Sarasin

Nachhaltig Immobilien Schweiz

31.12.2022

Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagegruppe investiert unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung in Wohn- und Geschäftliegenschaften mit Standorten in der Schweiz. Wohnliegenschaften bilden mit etwa zwei Dritteln das Schwergewicht. 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.

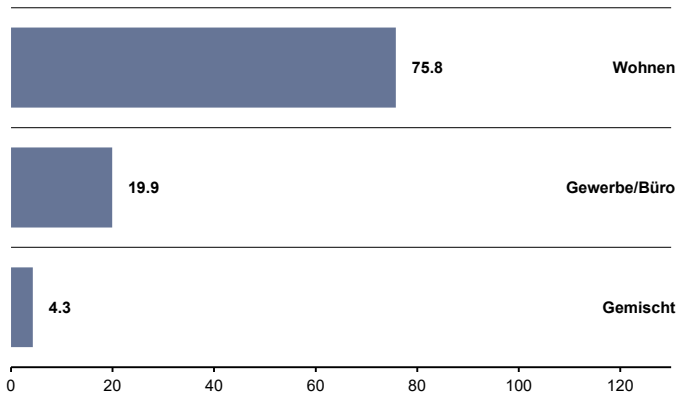
Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe berücksichtigt den Gedanken der ökologischen und sozialen 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.

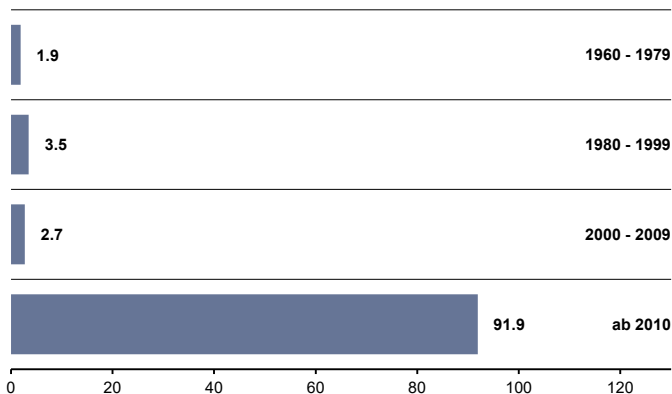
Professioneller Partner in der Immobilienbewirtschaftung

Unser Partner für das Portfoliomanagement ist die Vaudoise Investment Solutions AG, Bern welche eine 100-% Tochter der Vaudoise Versicherungen Holding AG ist. 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.

Liegenschaften nach Nutzungsart in %*



Gebäudealter in %*



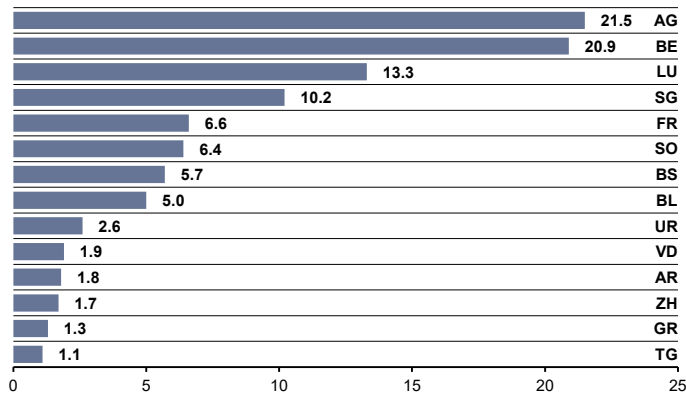
*Alle Angaben sind variable Werte und beziehen sich auf den Stichtag.

Kennzahlen per 31.12.2022

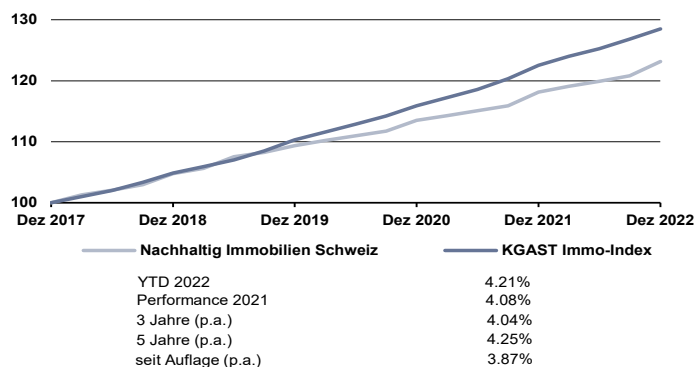
Kennzahl	Wert
Portfoliomanager	Vaudoise Investment Solutions AG
Erstmission	18.12.2009
Valoren-Nr.	4955026
ISIN	CH0049550269
Benchmark	KGAST Immo-Index
Pauschalgebühren p.a.	0.55%
Ausgabe- / Rückgabekommission	max. 2.5%/5.0%
Liegenschaftsverwaltung in % der Nettomietzinseinnahmen	max. 4.5%
Mietzinsausfallquote 1. - 4. Quartal 2022	3.93%
Fremdfinanzierungsquote	11.80%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	68.00%
Betriebsaufwandquote (TERISA) GAV	0.78%
Betriebsaufwandquote (TERISA) NAV	0.90%
Nettovermögen in Mio. CHF	718.59
Bruttovermögen in Mio. CHF	841.30
Kurs pro Anteil in CHF	1637.77
Performance YTD	4.21%
Eigenkapitalrendite / ROE	4.21%
Rendite des investierten Kapitals / ROIC	3.62%
Anzahl Anleger	148

- Honorar Bautreuhand und Suchauftrag für Erwerb gemäss Staffeltarif
- Nebenkosten wie Handänderungskosten, Schätzungen etc. nach dem effektiven Aufwand

Geographische Verteilung in %*



Wertentwicklung*



Quelle: J. Safra Sarasin Anlagengestiftung

Daten per 31.12.2022



J. Safra Sarasin

Nachhaltig Immobilien Schweiz

31.12.2022

Fertige Bauten

Ort		Objektart	Verkehrswert	Erstbezug	Vermietung	Bruttorendite (soll) in %
Aarau Rohr (AG)	Fuchswinkel	Wohnen (3 Gebäude/57 Wohnungen)	CHF 25.6 Mio.	2011	97%	4.61
Altdorf (UR)	Byfangweg CUBO	Wohnen/Gewerbe (1 Gebäude/36 Wohnungen)	CHF 20.4 Mio.	2021	99%	4.24
Baden (AG)	Kappelerhof	Wohnen/Gewerbe (3 Gebäude/83 Wohnungen)	CHF 48.0 Mio.	2022	n.a.	n.a.
Bäretswil (ZH)	Kirchstrasse	Wohnen (3 Gebäude/27 Wohnungen)	CHF 13.9 Mio.	2010	97%	4.46
Basel	Alemannengasse 22/24 Römergasse 6 Burgweg 32	Wohnen (3 Gebäude/61 Wohnungen)	CHF 45.0 Mio.	2014	99%	3.93
Bern	Bildungszentrum Pflege Freiburgstrasse	Gewerbe (2 Gebäude)	CHF 65.9 Mio.	2011	100%	4.34
Bühler (AR)	Dorfstrasse	Wohnen/Gewerbe (3 Gebäude/30 Wohnungen)	CHF 14.6 Mio.	2016	96%	3.94
Bützberg (BE)	Sonnhaldestrasse	Wohnen (2 Gebäude/11 Wohnungen)	CHF 5.5 Mio.	2015	83%	4.24
Derendingen (SO)	Luzernstrasse	Wohnen / Gewerbe (2 Gebäude/23 Wohnungen)	CHF 13.1 Mio.	2014	93%	4.18
Döttingen (AG)	Wasenstrasse	Wohnen (3 Gebäude/30 Wohnungen)	CHF 14.0 Mio.	2015	99%	4.16
Düdingen (FR)	Düdingenplus, Halta	Wohnen/Gewerbe (3 Gebäude/103 Wohnungen)	CHF 52.4 Mio.	2018	93%	4.18
Flawil (SG)	Schändrichstrasse	Wohnen (2 Gebäude/14 Wohnungen)	CHF 7.7 Mio.	2016	91%	4.01
Geuensee (LU)	Mitteldorfstrasse	Wohnen (3 Gebäude/24 Wohnungen)	CHF 13.9 Mio.	2012	96%	4.16
Ilanz (GR)	Via S. Clau Sut	Wohnen (2 Gebäude/20 Wohnungen)	CHF 9.9 Mio.	2014	100%	4.01
Luzern	Landenbergstrasse	Gewerbe (3 Stockwerke)	CHF 14.0 Mio.	1984	100%	4.47
Morges (VD)	Eglantine	Wohnen (1 Gebäude/26 Wohnungen)	CHF 15.4 Mio.	2021	100%	3.75
Mumpf (AG)	Rheinweg	Wohnen (3 Gebäude/24 Wohnungen)	CHF 13.6 Mio.	2016	99%	4.01
Münsingen (BE)	Thunstrasse	Wohnen/Gewerbe (7 Gebäude/181 Wohnungen)	CHF 94.3 Mio.	2018	98%	4.16
Oberaach (TG)	Kreuzlingerstrasse	Wohnen (2 Gebäude/18 Wohnungen)	CHF 8.8 Mio.	2013	99%	4.10
Oberkirch (LU)	Haselwartmatte	Büro (1 Gebäude)	CHF 77.4 Mio.	2012	100%	4.51
Obergösgen (SO)	Steinengasse	Wohnen (4 Gebäude/36 Wohnungen)	CHF 15.3 Mio.	2019	98%	4.17
Reinach (AG)	Breitestrasse Färberstrasse	Wohnen (1 Gebäude/31 Wohnungen)	CHF 12.6 Mio.	2019	88%	4.29
Reinach (BL)	Baselstrasse	Wohnen (1 Gebäude/10 Wohnungen)	CHF 5.7 Mio.	1985	100%	3.73
Reinach (BL)	Brunngasse	Wohnen (2 Gebäude/ 14 Wohnungen)	CHF 7.2 Mio.	1969	94%	3.38
Sax (SG)	Eschagger	Wohnen (2 Gebäude/16 Wohnungen)	CHF 8.2 Mio.	2014	98%	3.99
St. Gallen	Ullmannstrasse	Wohnen (3 Gebäude/57 Wohnungen)	CHF 30.0 Mio.	2014	89%	4.56
Therwil (BL)	Bahnhofstrasse	Wohnen/Gewerbe (2 Gebäude/30 Wohnungen)	CHF 18.9 Mio.	Altbau: 1962 Neubau: 2013	82%	Altbau: 5.15 Neubau: 4.16
Therwil (BL)	Mittlerer Kreis II	Wohnen/Gewerbe (1 Gebäude/5 Wohnungen)	CHF 8.2 Mio.	1986	96%	4.96



J. Safra Sarasin

Nachhaltig Immobilien Schweiz

31.12.2022

Ort		Objektart	Verkehrswert	Erstbezug	Vermietung	Bruttorendite (soll) in %
Will (SG)	Wilenstrasse	Wohnen/Gewerbe (2 Gebäude/10 Wohnungen)	CHF 7.3 Mio.	2013	100%	3.92
Wittenbach (SG)	Bettenwiesenstrasse	Wohnen (4 Gebäude/62 Wohnungen)	CHF 27.6 Mio.	2012	99%	4.52
Zofingen (AG)	Hottigergasse	Wohnen (2 Gebäude/39 Wohnungen)	CHF 21.5 Mio.	2006	100%	4.01
Zuchwil (SO)	Narzissenweg	Wohnen (3 Gebäude/46 Wohnungen)	CHF 22.1 Mio.	2020	96%	4.23

Angefangene Bauten

Ort		Objektart	Aktuelle Baukosten/ Verkehrswert (Prognose)	Baujahr/ Erstbezug	Vermietung	Bruttorendite (soll) in %
Baden-Dättwil (AG)	Segelhof	Wohnen	CHF 26.1 Mio./ CHF 70.6 Mio.	2024-2026/ 2026	n.a.	n.a.
Stein (AG)	Untere Breitloo	Wohnen (in Planung)	CHF 9.0 Mio./ CHF 24.4 Mio.	2021-2023/ 2023	n.a.	n.a.

Wichtiger Hinweis

Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial der J. Safra Sarasin Anlagestiftung (nachfolgend «SAST») und ist ausschliesslich für schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen bestimmt und dient nur zu Informationszwecken. Als direkte Anleger in die in diesem Dokument erwähnten Produkte sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. 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.

Das Dokument enthält ausgewählte Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es basiert auf öffentlich zugänglichen Informationen und Daten («Informationen»), die als richtig, zuverlässig und vollständig erachtet werden. Die SAST hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen jedoch nicht überprüft und kann diese nicht garantieren. Mögliche Fehler oder die Unvollständigkeit der Informationen bilden keine Grundlage für eine vertragliche oder stillschweigende Haftung seitens der SAST für direkte-, indirekte- oder Folgeschäden. Insbesondere sind weder die SAST noch deren Anleger oder die Geschäftsführung haftbar für die hier dargelegten Meinungen, Pläne und Strategien. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen und genannten Zahlen, Daten sowie Prognosen können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Eine positive historische Wertentwicklung oder Simulation stellt keine Garantie für eine positive Entwicklung in der Zukunft dar. Es können sich Abweichungen zu eigenen Finanzanalysen oder anderen Publikationen der J. Safra Sarasin Gruppe ergeben, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein erwähntes und analysiertes Unternehmen mit Gesellschaften der J. Safra Sarasin Gruppe in Geschäftsverbindung steht, wodurch sich ein potentieller Interessenkonflikt ergeben könnte. Weiterhin sind die Bank J. Safra Sarasin AG wie auch deren Konzerngesellschaften berechtigt, in die in diesem Dokument erwähnten Produkte zu investieren. Die SAST lehnt jede Haftung für Verluste, die sich aus der Weiterverwendung der vorliegenden Informationen (oder Teilen davon) ergeben, ab. Finanzprodukte und Kapitalanlagen sind grundsätzlich mit Risiken behaftet. In manchen Fällen können Kapitalanlagen nicht ohne weiteres liquidiert werden. Anlagewerte können sowohl positiven wie negativen Wertschwankungen unterworfen sein, so dass der Investor gegebenenfalls weniger zurück erhält als er ursprünglich investiert hat.

Die Quelle ICE Data Indices, LLC («ICE Data») wird mit Genehmigung verwendet. ICE Data, seine verbundenen Unternehmen und die jeweiligen Drittanbieter übernehmen keine Gewährleistung und machen keine Zusagen, weder ausdrücklich noch implizit, einschliesslich Gewährleistungen zur Marktgängigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck oder eine bestimmte Verwendung der Indizes, der Index Daten und jeglicher darin enthaltener, damit verbundener oder daraus abgeleiteter Daten. ICE Data, seine verbundenen Unternehmen und die jeweiligen Drittanbieter übernehmen keinerlei Schäden oder Haftung in Bezug auf die Eignung, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Indizes oder der Index Daten oder jeglicher Komponenten derselben. Die Indizes und die Index Daten sowie jegliche Komponenten derselben werden ohne Gewähr zur Verfügung gestellt und die Verwendung erfolgt auf eigene Gefahr. Weder ICE Data noch seine verbundenen Unternehmen oder die jeweiligen Drittanbieter sponsern, unterstützen oder empfehlen Bank J. Safra Sarasin AG oder dessen Produkte oder Dienstleistungen.

Bezieht es sich auf ein Finanzinstrument, für das ein Prospekt und/oder ein Basisinformationsblatt vorliegt, sind diese und weitere wichtige Dokumente und Informationen kostenlos unter www.jsafrasarasin.ch/sast oder über J. Safra Sarasin Anlagestiftung, Postfach, 4002 Basel, erhältlich.

Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung) abgegeben werden. Das vorliegende Dokument darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung weder teilweise noch vollständig vervielfältigt werden.

© Copyright J. Safra Sarasin Anlagestiftung. Alle Rechte vorbehalten.

Adressen und Kontaktpersonen

Basel

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62
Postfach, 4002 Basel
Telefon +41 (0) 58 317 45 57
Telefax +41 (0) 58 317 48 96
Geschäftsführer SAST/SAST2: Herr A. Frieden

Kontaktperson

Herr P. Keller
Telefon +41 (0) 58 317 42 52
Telefax +41 (0) 58 317 45 63

Zürich

Bank J. Safra Sarasin AG
Alfred-Escher-Strasse 50
Postfach, 8022 Zürich
Telefon +41 (0) 58 317 33 33

Kontaktperson

Herr B. Speiser
Telefon +41 (0) 58 317 51 35
Telefax +41 (0) 58 317 32 62

Genf

Banque J. Safra Sarasin SA
3, Quai de l'Île
Case postale 5809, 1211 Genève 11
Telephone +41 (0) 58 317 55 55

Kontaktperson

Monsieur A. Von Helmersen
Telefon +41 (0) 58 317 39 86
Telefax +41 (0) 58 317 30 03

Internet

www.jsafrasarasin.ch/sast

