



Nachhaltig Immobilien Schweiz

31.03.2019

Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagegruppe investiert unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung in Wohn- und Geschäftsliegenschaften 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.

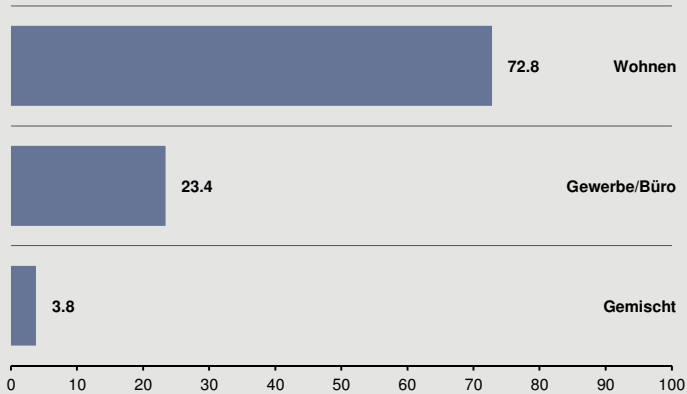
Nachhaltigkeit

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*

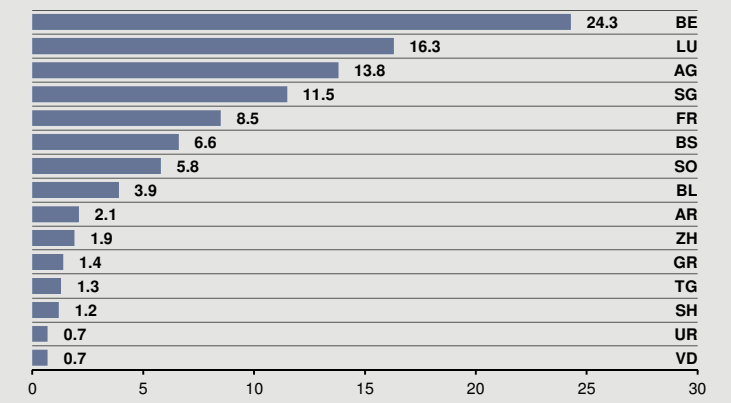


Kennzahlen per 31.03.2019

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%
Liegenschaftsverwaltung in % der Nettomietzinseinnahmen	max. 4.5%
Mietzinsausfallquote 1. Quartal 2019	8.62%
Fremdfinanzierungsquote	25.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	68.32%
Betriebsaufwandquote (TERISA) GAV	0.79%
Betriebsaufwandquote (TERISA) NAV	1.09%
Nettovermögen in Mio. CHF	487.00
Kurs pro Anteil in CHF	1405.21
Performance YTD	0.84%
Eigenkapitalrendite / ROE	0.84%
Rendite des investierten Kapitals / ROIC	0.64%
Anzahl Anleger	89

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

Geographische Verteilung*



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

Quelle: J. Safra Sarasin Anlagestiftung

Daten per 31.03.2019

**Fertige Bauten**

Ort	Objektart	Verkehrswert	Baujahr	Vermietung	Minergie	
Aarau Rohr (AG)	Fuchswinkel	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 23.8 Mio.	2011	79%	ja
Bäretswil (ZH)	Kirchstrasse	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 12.9 Mio.	2010	97%	nein
Basel	Alemannengasse 22/24 Römergasse 6 Burgweg 32	Wohnen (3 Gebäude und 3 Wohnungen)	CHF 43.9 Mio.	2014	100%	ja, P-ECO
Bern	Bildungszentrum Pflege Freiburgstrasse	Gewerbe (2 Gebäude)	CHF 62.7 Mio.	2011	100%	ja
Bühler (AR)	Dorfstrasse	Wohnen / Gewerbe (3 Gebäude)	CHF 14.0 Mio.	2016	91%	nein
Bützberg (BE)	Sonnhaldestrasse	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 5.4 Mio.	2015	63%	nein
Derendingen (SO)	Luzernstrasse	Wohnen / Gewerbe (2 Gebäude)	CHF 13.0 Mio.	2014	81%	ja
Döttingen (AG)	Wasenstrasse	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 13.6 Mio.	2015	70%	nein
Flawil (SG)	Schändrichstrasse	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 7.4 Mio.	2016	71%	nein
Geuensee (LU)	Mitteldorfstrasse	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 13.6 Mio.	2012	71%	ja
Gretzenbach (SO)	Mattenweg	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 5.7 Mio.	2013	72%	nein
Hallau (SH)	Neunkircherstrasse	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 7.8 Mio.	2016	78%	nein
Ilanz (GR)	Via S. Clau Sut	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 9.8 Mio.	2014	75%	nein
Luzern	Landenbergstrasse	Gewerbe (3 Stockwerke)	CHF 13.2 Mio.	1984	100%	nein
Mumpf (AG)	Rheinweg	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 13.2 Mio.	2016	76%	ja
Oberaach (TG)	Kreuzlingerstrasse	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 8.6 Mio.	2013	78%	nein
Oberkirch (LU)	Haselwartmatte	Büro (1 Gebäude)	CHF 72.3 Mio.	2011-2012	100%	ja
Sax (SG)	Eschagger	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 7.9 Mio.	2014	91%	nein
Schüpfheim (LU)	Bim Junkerhus	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 10.1 Mio.	2014	62%	nein
St. Gallen	Ullmannstrasse	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 28.7 Mio.	2014	83%	ja
Therwil (BL)	Bahnhofstrasse	Wohnen / Gewerbe (2 Gebäude)	CHF 18.2 Mio.	Altbau: 1962 Neubau: 2013	99%	Altbau: nein Neubau: ja
Therwil (BL)	Mittlerer Kreis II	Wohnen / Gewerbe (1 Gebäude)	CHF 7.9 Mio.	1986	84%	nein
Wil (SG)	Wilenstrasse	Wohnen / Gewerbe (2 Gebäude)	CHF 6.9 Mio.	2013	99%	ja
Wittenbach (SG)	Bettenwiesenstrasse	Wohnen (4 Gebäude)	CHF 25.9 Mio.	2011-2012	93%	ja
Zofingen (AG)	Hottigergasse	Wohnen (2 Gebäude)	CHF 20.4 Mio.	2006/2017	99%	nein

**Angefangene Bauten**

Ort		Objektart	Aktuelle Baukosten/ Verkehrswert (Prognose)	Baujahr	Vermietung	Minergie
Altdorf (GR)	Byfangweg CUBO	Wohnen/Gewerbe (1 Gebäude)	CHF 4.4 Mio./ CHF 19.6 Mio.	2019-2021	n.a.	nein
Düdingen (FR)	düdingenplus	Wohnen/Gewerbe (3 Gebäude)	CHF 40.5 Mio./ CHF 41.1 Mio.	2016-2019	n.a.	ja
Morges (VD)	Eglantine	Wohnen (1 Gebäude)	CHF 4.7 Mio. CHF 15.0 Mio.	2018-2021	n.a.	ja
Münsingen (BE)	Mattä	Wohnen/Gewerbe (7 Gebäude)	CHF 77.8 Mio./ CHF 82.9 Mio.	2016-2019	n.a.	ja, P-ECO
Obergösgen (SO)	Steingasse	Wohnen (4 Gebäude)	CHF 10.6 Mio./ CHF 14.5 Mio.	2018-2020	n.a.	nein
Reinach (AG)	Breitestrasse Färberstrasse	Wohnen (1 Gebäude)	CHF 12.1 Mio./ CHF 12.1 Mio.	2018-2019	n.a.	nein
Stein (AG)	Untere Breitloo	Wohnen (in Planung)	CHF 8.9 Mio./ CHF 24.4 Mio.	2021-2023	n.a.	nicht definiert
Zuchwil (SO)	Narzissenweg	Wohnen (3 Gebäude)	CHF 8.4 Mio./ CHF 20.9 Mio.	2018-2019	n.a.	nein

Wichtiger Hinweis

Diese Marketingpublikation der J. Safra Sarasin Anlagestiftung (nachfolgend «SAST») 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.

Weitere wichtige Dokumente und Informationen sind unter www.jsafrasarasin.ch/sast oder über J. Safra Sarasin Anlagestiftung, Postfach, 4002 Basel, kostenfrei 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 49 10
Telefax +41 (0) 58 317 48 96
Geschäftsführer SAST/SAST2: Herr Hp. Kämpf

Kontaktperson

Herr M. Bossong
Telefon +41 (0) 58 317 43 71
Telefax +41 (0) 58 317 45 63

Internet

www.jsafrasarasin.ch/sast

Zürich

Bank J. Safra Sarasin AG
General Guisan-Quai 26
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