



Immobilier durable Suisse

30.06.2021

Objectif de placement et politique d'investissement

Le groupe de placement investit dans des immeubles résidentiels et commerciaux situés en Suisse. Il se caractérise par une diversification adéquate des risques. L'accent est mis sur les immeubles d'habitation, qui représentent environ deux tiers du portefeuille. Le groupe de placement est actif dans la construction d'immeubles neufs. Il acquiert aussi des objets existants et les rénove si nécessaire. L'objectif de placement est de dégager un rendement net au minimum égal à celui de l'indice de référence, en tenant compte des aspects liés à la durabilité.

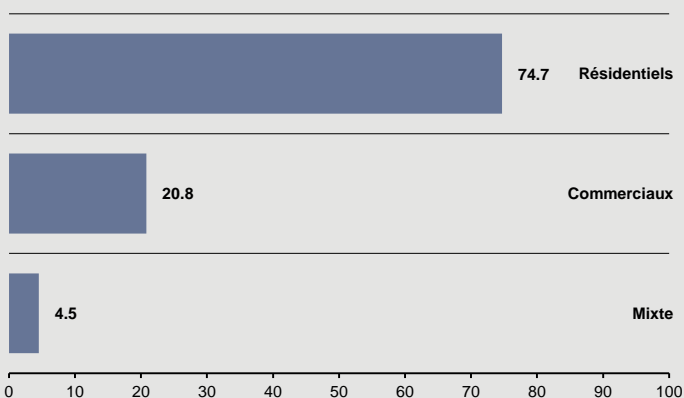
Durabilité

Le groupe de placement est géré conformément aux principes de la durabilité écologique et sociale. Chaque objet est soumis à une analyse de durabilité. Une attention particulière est accordée à la réduction de la consommation d'énergie du parc immobilier. La gestion immobilière et l'entretien technique intègrent également les aspects de la durabilité.

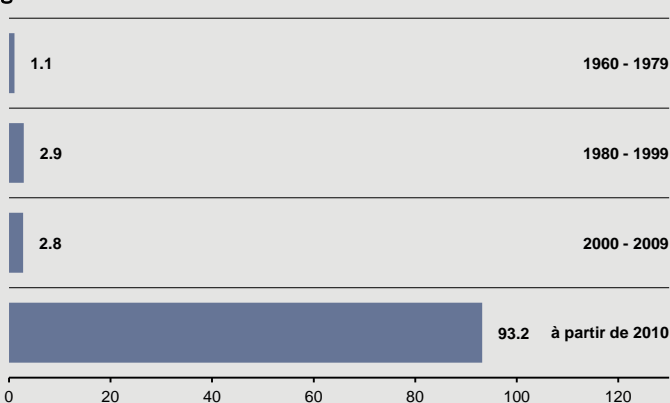
Un partenaire professionnel pour la gestion des immeubles

Notre partenaire en gestion de portefeuille s'appelle Vaudoise Investment Solutions SA, Berne, et constitue une filiale à 100 % de Vaudoise Assurances Holding SA. La majorité du capital-actions de Vaudoise Assurances Holding SA sera détenu par la société coopérative Mutuelle Vaudoise. Comme le groupe ne s'adresse pas aux investisseurs, il peut se concentrer sur les intérêts à long terme de ses clients et de ses collaborateurs.

Répartition par type d'affectation en %*



Âge du bâtiment en %*



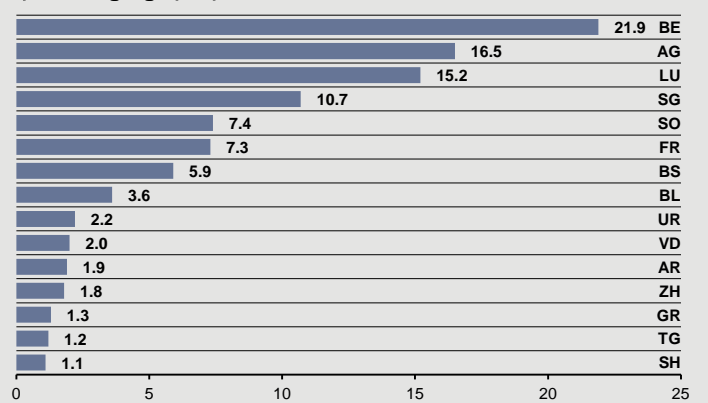
*Toutes les indications sont des valeurs variables, valables à la date de référence.

Points de repère 30.06.2021

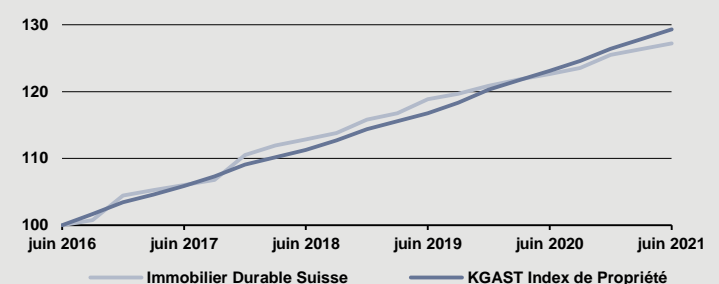
Gérant du portefeuille	Vaudoise Investment Solutions AG
Libération	18.12.2009
No de valeur	4955026
No d'ISIN	CH0049550269
Indice de référence	KGAST Immo-Index
Commission forfaitaire en %	0.55%
Commission d'émission / Commission de rachat	max. 2.5%
Frais de gestion de l'immeuble, en % des loyers nets perçus	max. 4.5%
Taux de pertes sur loyer au 1 - 2 trimestre 2021	7.90%
Taux de financement étranger	10.61%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.80%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERISA) GAV	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERISA) NAV	0.92%
Fortune net en mio. de CHF	671.61
Cours d'une part den CHF	1530.69
Performance y-t-d	1.37%
Rendement des fonds propres / ROE	1.37%
Rendement du capital investi / ROIC	1.19%
Nombre de confondateurs	147

- Honoraires du fiduciaire de construction et mandat de recherche pour l'acquisition, selon barème
- Frais annexes tels que droits de mutations, évaluations, etc., sur la base des dépenses effectives

Répartition géographique en %*



Performance*



Performance 2020	3.82%
YTD 2021	1.37%
3 ans (p.a.)	4.08%
5 ans (p.a.)	4.94%
Depuis l'émission (p.a.)	3.77%

Source: J. Safra Sarasin Fondation de placement

Chiffres au 30.06.2021

**Bâtiment fini**

Lieu		Type d'objets	Valeur commerciale	Première occupation	Etat locatif	Rendement brut attendu en %
Aarau Rohr (AG)	Fuchswinkel	résidentiels (3 bâtiments/57 appartements)	CHF 24.8 mio.	2011	97%	4.74
Bäretswil (ZH)	Kirchstrasse	résidentiels (3 bâtiments/27 appartements)	CHF 13.4 mio.	2010	94%	4.55
Basel	Alemannengasse 22/24 Römergasse 6 Burgweg 32	résidentiels (3 bâtiments/61 appartements)	CHF 43.8 mio.	2014	97%	4.06
Bern	Bildungszentrum Pflege Freiburgstrasse	commerciaux (2 bâtiments)	CHF 65.0 mio.	2011	100%	4.41
Bühler (AR)	Dorfstrasse	résidentiels/commerciaux (3 bâtiments/30 appartements)	CHF 14.1 mio.	2016	90%	4.08
Bützberg (BE)	Sonnhaldestrasse	résidentiels (2 bâtiments/11 appartements)	CHF 5.4 mio.	2015	74%	4.34
Derendingen (SO)	Luzernstrasse	résidentiels/commerciaux (2 bâtiments/23 appartements)	CHF 12.9 mio.	2014	90%	4.27
Döttingen (AG)	Wasenstrasse	résidentiels (3 bâtiments/30 appartements)	CHF 13.8 mio.	2015	84%	4.32
Düdingen (FR)	Düdingenplus, Halta	résidentiels/commerciaux (3 bâtiments/103 appartem.)	CHF 50.9 mio.	2018	67%	4.31
Flawil (SG)	Schändrichstrasse	résidentiels (2 bâtiments/14 appartements)	CHF 7.5 mio.	2016	99%	4.08
Geuensee (LU)	Mitteldorfstrasse	résidentiels (3 bâtiments/24 appartements)	CHF 13.7 mio.	2012	95%	4.22
Gretzenbach (SO)	Mattenweg	résidentiels (2 bâtiments/12 appartements)	CHF 5.6 mio.	2013	67%	4.25
Hallau (SH)	Neunkircherstrasse	résidentiels (2 bâtiments/16 appartements)	CHF 7.8 mio.	2016	78%	4.38
Ilanz (GR)	Via S. Clau Sut	résidentiels (2 bâtiments/20 appartements)	CHF 9.7 mio.	2014	94%	4.09
Luzern	Landenbergstrasse	commerciaux (3 étages)	CHF 13.6 mio.	1984	100%	4.59
Morges (VD)	Eglantine	résidentiels (1 bâtiment/26 appartements)	CHF 15.0 mio.	2021	100%	3.51
Mumpf (AG)	Rheinweg	résidentiels (3 bâtiments/24 appartements)	CHF 13.3 mio.	2016	88%	4.10
Münsingen (BE)	Thunstrasse	résidentiels/commerciaux (7 bâtiments/181 appartem.)	CHF 91.3 mio.	2018	87%	4.30
Oberaach (TG)	Kreuzlingerstrasse	résidentiels (2 bâtiments/18 appartements)	CHF 8.6 mio.	2013	96%	4.20
Oberkirch (LU)	Haselwartmatte	bureaux (1 bâtiment)	CHF 75.3 mio.	2012	100%	4.67
Obergösgen (SO)	Steingasse	résidentiels (4 bâtiments/36 appartem.)	CHF 14.9 mio.	2019	97%	4.27
Reinach (AG)	Breitestrasse Färberstrasse	résidentiels (1 bâtiment/31 appartements)	CHF 12.2 mio.	2019	89%	4.41
Sax (SG)	Eschagger	résidentiels (2 bâtiments/16 appartements)	CHF 8.0 mio.	2014	94%	4.08
Schüpfheim (LU)	Bim Junkerhus	résidentiels (2 bâtiments/22 appartements)	CHF 10.1 mio.	2014	91%	4.31
St. Gallen	Ullmannstrasse	résidentiels (3 bâtiments/57 appartements)	CHF 29.4 mio.	2014	94%	4.68
Therwil (BL)	Bahnhofstrasse	résidentiels/commerciaux (2 bâtiments/30 appartements)	CHF 18.4 mio.	ancienne: 1962 neuf: 2013	97%	ancienne: 5.29 neuf: 4.26
Therwil (BL)	Mittlerer Kreis II	résidentiels/commerciaux (1 bâtiment/5 appartements)	CHF 7.9 mio.	1986	84%	5.13



Lieu		Type d'objets	Valeur commerciale	Première occupation	Etat locatif	Rendement brut attendu en %
Wil (SG)	Wilenstrasse	résidentiels/commerciaux (2 bâtiments/10 appartements)	CHF 7.1 mio.	2013	98%	4.00
Wittenbach (SG)	Bettenwiesenstrasse	résidentiels (4 bâtiments/62 appartements)	CHF 26.9 mio.	2012	94%	4.63
Zofingen (AG)	Hottigergasse	résidentiels (2 bâtiments/39 appartements)	CHF 20.9 mio.	2006	97%	4.08
Zuchwil (SO)	Narzissenweg	résidentiels (3 bâtiments/46 appartements)	CHF 21.6 mio.	2020	95%	4.34

Bâtiment commencé

Lieu		Type d'objets	Frais de construction courante/ Valeur commerciale (prévision)	Année de construction/ Première occupation	Etat locatif	Rendement brut attendu en %
Altdorf (UR)	Byfangweg CUBO	résidentiels/commerciaux (1 bâtiment/36 appartements)	CHF 16.4 mio./ CHF 19.6 mio.	2019-2021/ 2021	n.a.	n.a.
Baden (AG)	Kappelerhof	résidentiels/commerciaux (3 bâtiment/83 appartements)	CHF 28.5 mio./ CHF 47.6 mio.	2020-2022/ 2022	n.a.	n.a.
Stein (AG)	Untere Breitloo	résidentiels (dans la planification)	CHF 8.9 mio./ CHF 24.4 mio.	2021-2023/ 2023	n.a.	n.a.

Avertissement

Le présent document constitue un support marketing de la J. Safra Sarasin Fondation de placement (ci-après «SAST»). Il est exclusivement destinée aux institutions suisses de prévoyance du personnel et a un caractère purement informatif. Seuls des institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts sont autorisées en tant qu'investisseurs directs des produits mentionnés dans le présent document. Il ne constitue ni une prestation de conseil en placement, ni une offre, ni une incitation à l'achat ou à la vente d'instruments d'investissement ou d'autres instruments financiers spécifiques ou encore de tout autre produit ou prestation de service et il ne peut se substituer ni au conseil individuel, ni à la mise en garde contre les risques par un conseiller financier, juridique ou fiscal qualifié.

Le document se compose d'informations sélectionnées, sans prétention d'exhaustivité. Il se base sur des informations et données (ci-après «les informations») accessibles au public et considérées comme exactes, fiables et complètes. SAST n'a toutefois pas vérifié l'exactitude et l'exhaustivité des informations présentées et ne peut donc pas les garantir. SAST décline toute responsabilité d'ordre contractuel ou tacite au titre de dommages, directs, indirects ou consécutifs résultant d'éventuelles erreurs ou lacunes des informations. En particulier, ni SAST, ni ses investisseurs, ni la direction ne sont responsables des avis, plans et stratégies qui y sont présentés. Les opinions exprimées dans ce document et les chiffres, données et prévisions cités peuvent changer à tout moment et sans annonce préalable. Une performance ou une simulation positive en perspective historique ne constitue pas une garantie d'évolution positive pour le futur. Des divergences par rapport aux analyses financières ou autres publications du groupe J. Safra Sarasin peuvent survenir sur les mêmes instruments financiers ou les mêmes émetteurs. Il ne saurait être exclu qu'une entreprise mentionnée ou faisant l'objet d'une analyse soit en relation commerciale avec des sociétés du groupe J. Safra Sarasin, ce qui peut générer un conflit d'intérêt potentiel. La banque J. Safra Sarasin SA et les autres sociétés du groupe sont par ailleurs autorisées à investir dans les produits cités dans le présent document.

SAST décline toute responsabilité pour des pertes résultant de la réutilisation de tout ou partie des informations données. Les produits financiers et investissements de capitaux sont par essence exposés aux risques. Il se peut que les placements ne puissent pas être dénoués aisément. Les valeurs investies peuvent connaître des variations de valeur à la hausse comme à la baisse, si bien que l'investisseur peut récupérer une valeur inférieure à celle qu'il a placée.

Nous sommes autorisés à citer la source, ICE Data Indices, LLC (ci-après «ICE DATA»). Tant ICE DATA que ses sociétés affiliées et prestataires externes respectifs, déclinent toute responsabilité et s'abstiennent de toute déclaration, explicite ou implicite, quant à de quelconques garanties sur une qualité marchande ou un caractère approprié à une finalité ou à un usage spécifique, y compris pour ce qui concerne les indices, les données relatives aux indices et toute donnée qu'ils contiendraient, qui y seraient liés ou qui en découleraient. Ni ICE DATA, ni ses sociétés affiliées, ni leurs prestataires externes respectifs, ne sauraient être tenus responsables de tout dommage ou conséquence lié à l'exactitude, à la pertinence, à la ponctualité ou à l'exhaustivité des indices, des données relatives aux indices ou de tout élément les composant. Les indices et les données relatives aux indices sont communiqués en l'état, et les utilisateurs en font usage à leurs risques et périls. Ni ICE DATA, ni ses sociétés affiliées, ni leurs prestataires externes respectifs, ne soutiennent, n'appuient ni ne recommandent Banque J. Safra Sarasin SA, ni aucun de ses produits et services.

Concernant les instruments financiers pour lesquels il existe un prospectus et/ou une fiche d'information, ces documents, ainsi que d'autres informations et documents importants sont accessibles gratuitement à l'adresse www.jsafrasarasin.ch/sast ou auprès de J. Safra Sarasin Fondation de placement, P.B., 4002 Bâle.

Ni le présent document, ni des copies ne peuvent être envoyés aux États-Unis ou y être emmenés ou encore y être remis à un contribuable américain («US Person») au sens des dispositions au règlement «S» de la loi United States Securities Act de 1993. Tout ou partie du présent document ne peut être reproduit sans autorisation écrite préalable de J. Safra Sarasin Fondation de placement.

© Copyright J. Safra Sarasin Fondation de placement. Tous droits réservés.

Adresses et contacts utiles

Bâle

Banque J. Safra Sarasin SA
Elisabethenstrasse 62
Case postale, 4002 Bâle
Téléphone +41 (0) 58 317 44 44
Fax +41 (0) 58 317 48 96
Directeur SAST/SAST2: Monsieur Hp. Kämpf

Contact

Monsieur M. Bossong
Téléphone +41 (0) 58 317 43 71
Fax +41 (0) 58 317 45 63

Internet

www.jsafrasarasin.ch/sast

Zurich

Banque J. Safra Sarasin SA
Alfred-Escher-Strasse 50
Case postale, 8022 Zurich
Téléphone + 41 (0) 58 317 33 33

Contact

Monsieur B. Speiser
Téléphone + 41 (0) 58 317 33 34
Fax + 41 (0) 58 317 32 62

Genève

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

Contact

Monsieur A. von Helmersen
Téléphone + 41 (0) 58 317 39 79
Fax + 41 (0) 58 317 30 03