



# J. Safra Sarasin

## Immobilier durable Suisse

31.12.2022

### 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.

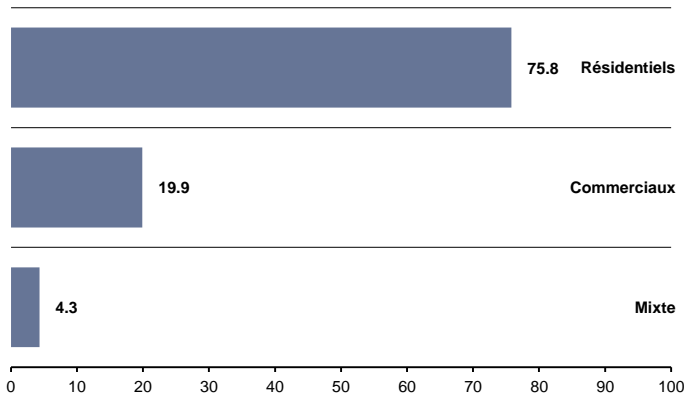
### Durabilité

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.

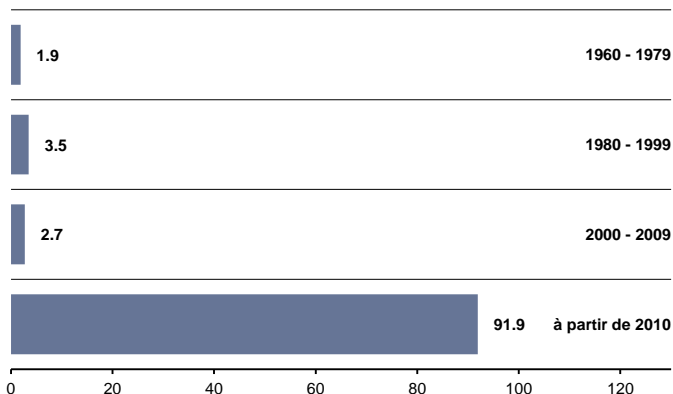
### Un partenaire professionnel pour la gestion des immeubles

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 %\*



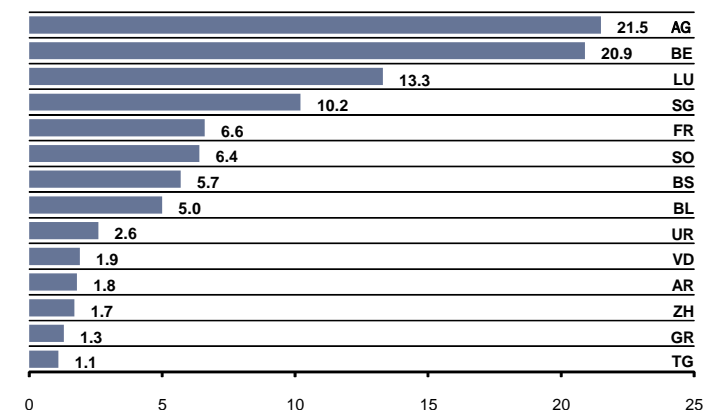
\*Toutes les indications sont des valeurs variables, valables à la date de référence.

### Points de repère 31.12.2022

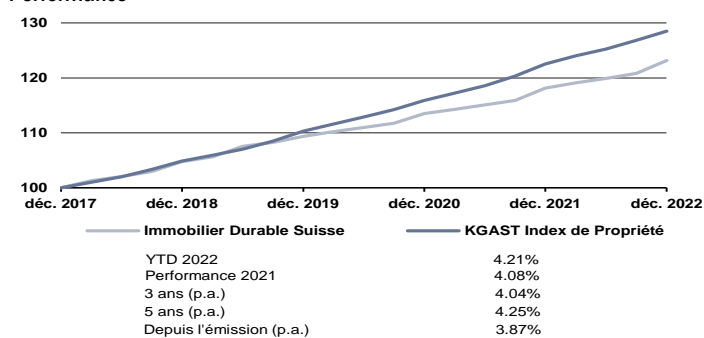
Gérant du portefeuille	Vaudoise Investment Solutions AG
Libération	18.12.2009
No de valeur	4955026
No d'ISIN	CH0049550269
Indice de référence	KGAST Immo-Index
Commission forfaitaire en %	0.55%
Commission d'émission / Commission de rachat	max. 2.5%/5.0%
Frais de gestion de l'immeuble, en % des loyers nets perçus	max. 4.5%
Taux de pertes sur loyer au 1 - 4 trimestre 2022	3.93%
Taux de financement étranger	11.80%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.00%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERISA)	
GAV	0.78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERISA)	
NAV	0.90%
Fortune net en mio. de CHF	718.59
Fortune brut en mio. de CHF	841.30
Cours d'une part den CHF	1637.77
Performance y-t-d	4.21%
Rendement des fonds propres / ROE	4.21%
Rendement du capital investi / ROIC	3.62%
Nombre de condofondateurs	148

- 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\*



Source: J. Safra Sarasin Fondation de placement

Chiffres au 31.12.2022



# J. Safra Sarasin

## Immobilier durable Suisse

31.12.2022

### 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 25.6 mio.	2011	97%	4.61
Altdorf (UR)	Byfangweg CUBO résidentiels/commerciaux (1 bâtiment/36 appartements)	CHF 20.4 mio.	2021	99%	4.24
Baden (AG)	Kappelerhof résidentiels/commerciaux (3 bâtiment/83 appartements)	CHF 48.0 mio.	2022	n.a.	n.a.
Bäretswil (ZH)	Kirchstrasse résidentiels (3 bâtiments/27 appartements)	CHF 13.9 mio.	2010	97%	4.46
Basel	Alemannengasse 22/24 Römergasse 6 Burgweg 32 résidentiels (3 bâtiments/61 appartements)	CHF 45.0 mio.	2014	99%	3.93
Bern	Bildungszentrum Pflege Freiburgstrasse commerciaux (2 bâtiments)	CHF 65.9 mio.	2011	100%	4.34
Bühler (AR)	Dorfstrasse résidentiels/commerciaux (3 bâtiments/30 appartements)	CHF 14.6 mio.	2016	96%	3.94
Bützberg (BE)	Sonnhaldestrasse résidentiels (2 bâtiments/11 appartements)	CHF 5.5 mio.	2015	83%	4.24
Derendingen (SO)	Luzernstrasse résidentiels/commerciaux (2 bâtiments/23 appartements)	CHF 13.1 mio.	2014	93%	4.18
Döttingen (AG)	Wasenstrasse résidentiels (3 bâtiments/30 appartements)	CHF 14.0 mio.	2015	99%	4.16
Düdingen (FR)	Düdingenplus, Halta résidentiels/commerciaux (3 bâtiments/103 appartem.)	CHF 51.4 mio.	2018	93%	4.18
Flawil (SG)	Schändrichstrasse résidentiels (2 bâtiments/14 appartements)	CHF 7.7 mio.	2016	91%	4.01
Geuensee (LU)	Mitteldorfstrasse résidentiels (3 bâtiments/24 appartements)	CHF 13.9 mio.	2012	96%	4.16
Ilanz (GR)	Via S. Clau Sut résidentiels (2 bâtiments/20 appartements)	CHF 9.9 mio.	2014	100%	4.01
Luzern	Landenbergstrasse commerciaux (3 étages)	CHF 14.0 mio.	1984	100%	4.47
Morges (VD)	Eglantine résidentiels (1 bâtiment/26 appartements)	CHF 15.4 mio.	2021	100%	3.75
Mumpf (AG)	Rheinweg résidentiels (3 bâtiments/24 appartements)	CHF 13.6 mio.	2016	99%	4.01
Münsingen (BE)	Thunstrasse résidentiels/commerciaux (7 bâtiments/181 appartem.)	CHF 94.3 mio.	2018	98%	4.16
Oberaach (TG)	Kreuzlingerstrasse résidentiels (2 bâtiments/18 appartements)	CHF 8.8 mio.	2013	99%	4.10
Oberkirch (LU)	Haselwartmatte bureaux (1 bâtiment)	CHF 77.4 mio.	2012	100%	4.51
Obergösgen (SO)	Steingasse résidentiels (4 bâtiments/36 appartements)	CHF 15.3 mio.	2019	98%	4.17
Reinach (AG)	Breitestrasse Färberstrasse résidentiels (1 bâtiment/31 appartements)	CHF 12.6 mio.	2019	88%	4.29
Reinach (BL)	Baselstrasse résidentiels (1 bâtiment/10 appartements)	CHF 5.7 mio.	1985	100%	3.73
Reinach (BL)	Brunngasse résidentiels (1 bâtiments/14 appartements)	CHF 7.2 mio.	1969	94%	3.38
Sax (SG)	Eschagger résidentiels (2 bâtiments/16 appartements)	CHF 8.2 mio.	2014	98%	3.99
St. Gallen	Ullmannstrasse résidentiels (3 bâtiments/57 appartements)	CHF 30.0 mio.	2014	89%	4.56
Therwil (BL)	Bahnhofstrasse résidentiels/commerciaux (2 bâtiments/30 appartements)	CHF 18.9 mio.	anciene: 1962 neuf: 2013	82%	anciene: 5.15 neuf: 4.16
Therwil (BL)	Mittlerer Kreis II résidentiels/commerciaux (1 bâtiment/5 appartements)	CHF 8.2 mio.	1986	96%	4.96



# J. Safra Sarasin

## Immobilier durable Suisse

31.12.2022

Lieu	Type d'objets	Valeur commerciale	Première occupation	Etat locatif	Rendement brut attendu en %
Wil (SG)	Wilenstrasse résidentiels (2 bâtiments/10 appartements)	CHF 7.3 mio.	2013	100%	3.92
Wittenbach (SG)	Bettenwiesenstrasse résidentiels (4 bâtiments/62 appartements)	CHF 27.6 mio.	2012	99%	4.52
Zofingen (AG)	Hottigergasse résidentiels (2 bâtiments/39 appartements)	CHF 21.5 mio.	2006	100%	4.01
Zuchwil (SO)	Narzissenweg résidentiels (3 bâtiments/46 appartements)	CHF 22.1 mio.	2020	96%	4.23

### Angefangene Bauten

Lieu	Type d'objets	Frais de construction courante/ Valeur commerciale (prévision)	Année de construction/ Première occupation	Etat locatif	Rendement brut attendu en %
Baden-Dättwil (AG)	Segelhof Wohnen	CHF 26.1 mio./ CHF 70.6 mio.	2024-2026/ 2026	n.a.	n.a.
Stein (AG)	Untere Breitloo résidentiels (dans la planification)	CHF 9.0 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](http://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 du 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 45 57  
Fax +41 (0) 58 317 48 96  
Directeur SAST/SAST2: Monsieur A. Frieden

### Contact

Monsieur P. Keller  
Téléphone +41 (0) 58 317 42 52  
Fax +41 (0) 58 317 45 63

### Internet

[www.jsafrasarasin.ch/sast](http://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 51 35  
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 86  
Fax + 41 (0) 58 317 30 03