SUSTAINABLE REAL ESTATE
INVESTMENTS SICAV

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2020

Rapport annuel audité au 30 juin 2020

Organisation / Organisation

Verwaltungsrat / Conseil d'administration
Andreas Hürlimann (Präsident / président)
Dominic Gaillard (Vizepräsident / vice président)
Manuel Leuthold
Bernard Nicod
Max Zollinger (bis 22.10.2019 / jusqu'au 22.10.2019)

Fondsleitung[1] / Direction de fonds[1]
CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
1260 Nyon

Vermögensverwalter[2] / Gestionnaire de placements[2]
OROX Asset Management SA (bis 03.03.2020 / jusqu'au 03.03.2020)
Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG (ab 04.03.2020 / depuis le 04.03.2020)
Rue du Rhône 30
1204 Genf

Schätzungsexperten / Experts chargés des estimations
Driss Agramelal, IAZI AG, Zürich (bis 19.03.2020 / jusqu'au 19.03.2020)
Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zürich (bis 14.04.2020 / jusqu'au 14.04.2020)
IAZI AG, Zürich. Referenzpersonen: Stefan Brüesch, Roxane Montagner (ab 29.03.2020 / depuis le 29.03.2020)
Jones Lang LaSalle AG, Zürich. Referenzpersonen: Stephan Allemann, Daniel Schneider (ab 15.04.2020 / depuis le 15.04.2020)

Transaktionsmanager / Gestionnaire de transactions
Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zürich

Liegenschaftsverwalter / Gestion locative, technique et administrative
Kuoni Mueller & Partner Management AG, Zürich

Nachhaltigkeitsberater / Conseiller en durabilité
Vontobel Asset Management AG, Zürich (bis 30.09.2019 / jusqu'au 30.09.2019)
Sustainable Real Estate AG, Zürich (ab 01.10.2019 / depuis le 01.10.2019)

Depotbank / Banque dépositaire
CACEIS Bank, Paris,
Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
Route de Signy 35
1260 Nyon

Prüfgesellschaft / Organe de révision
KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
1211 Genf

Sustainable Real Estate Investments SICAV
(bis 17.11.2019 / jusqu'au 17.11.2019 : Vontobel Sustainable Real Estate Investments SICAV)
c/o Sustainable Real Estate AG
Europaallee 41
8004 Zürich

[1] Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG / La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al 5 LPCC
[2] Im Auftrag der Fondsleitung / Par délégation de la direction de fonds

Inhaltsverzeichnis

Organisation 2

Vorwort des Verwaltungsrats 4

Kennzahlen 6

Tätigkeitsbericht 7

Portfolioübersicht 19

Jahresbericht – Anlegerteilvermögen

- Vermögensrechnung 20
- Erfolgsrechnung 21
- Immobilieninventar 22
- Aufstellung der Käufe und Verkäufe 23
- Hypothekarschulden 24
- Effektive Vergütungssätze 25

Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen

- Vermögensrechnung 26
- Erfolgsrechnung 27

Jahresbericht – SICAV konsolidiert

- Vermögensrechnung 28
- Erfolgsrechnung 29

Anhang 30

Bericht der Prüfgesellschaft 42

Sommaire

Organisation 2

Avant-propos du Conseil d'administration 5

Chiffres-clés 6

Rapport d'activité 13

Aperçu du portefeuille 19

Rapport annuel – Compartiment Investisseurs

- Compte de fortune 20
- Compte de résultat 21
- Inventaire des immeubles 22
- Liste des achats et des ventes 23
- Dettes hypothécaires 24
- Taux effectif des rémunérations 25

Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur

- Compte de fortune 26
- Compte de résultat 27

Rapport annuel – SICAV consolidé

- Compte de fortune 28
- Compte de résultat 29

Annexe 36

Rapport de l'organe de révision 44

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020. Massgebend ist die deutsche Version.
Rapport annuel audité pour la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020. La version allemande est déterminante.

Vorwort des Verwaltungsrats

Wir freuen uns, Ihnen den fünften Jahresbericht der Sustainable Real Estate Investments SICAV vorlegen zu dürfen.

Wir blicken auf ein Geschäftsjahr zurück, das uns nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Coronavirus Pandemie in Erinnerung bleiben wird. Das Portfolio ist zwar nicht immun, doch aufgrund der konservativen Anlagestrategie mit dem Schwerpunkt Wohnen im mittleren Preissegment waren die Auswirkungen auf das Portfolio gering.

Mit dem Kauf von zwei Bestandesliegenschaften in Hedingen und Rolle, der Fertigstellung und vollständigen Erstvermietung des Neubauprojektes in Zofingen (AG) sowie dem Baubeginn eines Neubauprojektes in Lutry (VD) konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausbauen. Darüber hinaus wurde ein Vertrag über die schlüsselfertige Erstellung eines Neubaus abgeschlossen. Zwecks Portfoliobereinigung wurde eine Liegenschaft in Othmarsingen veräussert. Zum Stichtag 30. Juni 2020 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt CHF 298'831'000.

Gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um rund 23% auf CHF 10'422'721. Der realisierte Erfolg des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 5'327'523. Die nicht realisierten Kapitalgewinne betragen CHF 4'908'697. Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 10'236'220 (+25% gegenüber dem Vorjahr).

Im Berichtsjahr wurden grosse Fortschritte in Bezug auf Volumen, Diversifikation, Qualität und Rentabilität des Portfolios erzielt:

- Mit den Kapitalerhöhungen im November 2019 und April 2020 wurden dem Fonds rund CHF 36.4 Mio. zugeführt. Dieses neue Eigenkapital stellte die Grundlage für das weitere Wachstum dar.
- Einschliesslich der mit den beiden laufenden Neubauprojekten eingegangenen Verpflichtungen sind rund CHF 310 Mio. in bestehende Liegenschaften und Bauprojekte investiert. Hinzu kommt der vertraglich gesicherte schlüsselfertige Kauf eines Neubaus für rund CHF 9.6 Mio.
- Durch den Ausbau des Portfolios wurden die Sollmieten im Berichtsjahr weiter gesteigert und belaufen sich per 30. Juni 2020 annualisiert auf CHF 11'988'686.
- Per 1. Juli 2019 wurde die Managementfee auf 0.425% gesenkt. Die Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF}(GAV) reduzierte sich auf 0.77%.

Mit dem neuen Namen «Sustainable Real Estate Investments SICAV» wird die Bedeutung der Nachhaltigkeit in den Vordergrund gerückt. Dies drückt sich in ehrgeizigen Zielen aus:

- Der Wärmeenergieverbrauch pro m^2 Mietfläche soll im Zeitraum 2020 bis 2030 um 15% reduziert werden.
- Der Allgemeinstromverbrauch soll um 10% sinken.
- Ab 2025 soll die jährliche Produktion von Strom mittels Photovoltaik mindestens gleich hoch sein wie der Allgemeinstromverbrauch (ohne Wärmepumpen).
- Die Treibhausgasemissionen pro m^2 Mietfläche sollen im Zeitraum 2020 bis 2030 um 33% reduziert werden.

Die Ziele sollen mittels einer breiten Palette von abgestimmten Massnahmen erreicht werden. Dabei stehen die Altbauten im Vordergrund.

Als langfristig orientierter Fonds sind wir überzeugt, dass die forcierte Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie die Zukunftsfähigkeit des Portfolios gewährleistet. Zudem ist dies ein Beitrag zur Erreichung der Energie- und Klimaziele des Bundes.

Basierend auf dem erwähnten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.36 pro Anlegeraktie vor (Vorjahr: CHF 2.14).

Rund fünf Jahre nach Gründung der SICAV hat das Portfolio mit 23 Liegenschaften eine gute Grösse und Diversifikation erreicht. Wir arbeiten weiter mit Augenmass am quantitativen und qualitativen Ausbau des Portfolios. Dabei verfolgen wir konsequent die eingeschlagene Anlagestrategie, welche auf die langfristige Rentabilität und Nachhaltigkeit des Portfolios abzielt.

Zürich, 22. September 2020

Andreas Hürlimann
Präsident des Verwaltungsrats

Dominic Gaillard
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Avant-propos du Conseil d'administration

Nous avons le plaisir de vous remettre le cinquième rapport annuel de la SICAV Sustainable Real Estate Investments. Nous avons connu un exercice qui, notamment en raison de la pandémie du coronavirus, restera gravé dans nos mémoires. Certes, le portefeuille n'est pas immunisé, mais compte tenu de notre stratégie d'investissement conservatrice, axée sur le logement moyen de gamme, les répercussions de la pandémie sur le portefeuille ont été limitées.

Grâce à l'achat de deux immeubles à Hedingen et à Rolle, l'achèvement et la location intégrale du projet de construction neuve à Zofingen (AG) ainsi que la mise en chantier d'un nouveau projet à Lutry (VD), nous avons poursuivi le développement du portefeuille durant la période sous revue. Par ailleurs, nous avons signé un accord sur la construction d'un nouveau bâtiment clé en main. Pour des questions d'assainissement de portefeuille, nous avons vendu un immeuble à Othmarsingen. Au jour de référence du 30 juin 2020, la valeur vénale des immeubles s'élevait à un total de CHF 298'831'000.

Comparés à l'année précédente, les revenus locatifs ont progressé d'environ 23% à CHF 10'422'721. Le résultat réalisé de l'exercice s'élève à CHF 5'327'523. Les gains en capital non réalisés se montent à CHF 4'908'697. Le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 10'236'220.

De nombreux progrès ont été effectués durant l'année sous revue sur le plan du volume, de la diversification, de la qualité et de la rentabilité du portefeuille :

- Les augmentations de capital de novembre 2019 et d'avril 2020 ont apporté CHF 36.4 mio. d'argent frais au fonds. Ces nouveaux fonds propres constituent le fondement de la croissance à venir.
- En tenant compte des engagements relatifs aux deux projets de construction neuve en cours de réalisation, près de CHF 310 mio. sont investis dans des bâtiments existants et des projets de construction. S'y ajoute l'achat clé en main, garanti par un contrat, d'une nouvelle construction pour une valeur de près de CHF 9.6 mio.
- Le développement du portefeuille durant l'exercice sous revue a permis de poursuivre l'augmentation de la masse des loyers contractuels qui s'élevait au 30 juin 2020 à CHF 11'988'686 en valeur annualisée.
- Au 1er juillet 2019, les frais de gestion ont été réduits à 0.425%. Le total des frais sur encours du fonds TERREF(GAV) est tombé à 0.77%.

Le nouveau nom du fonds « Sustainable Real Estate Investments SICAV » met en avant la notion de développement durable. Cela se traduit par les objectifs ambitieux suivants :

- Entre 2020 et 2030, la consommation d'énergie de chauffage du portefeuille sera réduite de 15%.
- La consommation d'électricité commune du portefeuille sera réduite de 10%.
- Dès 2025, la production annuelle d'électricité photovoltaïque sera au moins aussi importante que la consommation d'électricité commune.
- Entre 2020 et 2030, les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille seront réduites de 33%.

Ces objectifs seront réalisés à travers la mise en œuvre d'une vaste palette de mesures concertées, les anciennes constructions étant le plus concernées. En tant que fonds orienté à long terme, nous sommes persuadés que l'application forcée de la stratégie de développement durable assure la pérennité du portefeuille. Mais il s'agit également d'une contribution à la réalisation des objectifs énergétiques et climatiques de la Confédération.

Sur la base du résultat net mentionné, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale de verser, pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland, un dividende de CHF 2.36 par action des investisseurs (année précédente : CHF 2.14).

Cinq ans après le lancement de la SICAV, le portefeuille a atteint, avec 23 immeubles, une taille et une diversification convenables. Nous continuons cependant de travailler avec discernement au développement quantitatif et qualitatif du portefeuille. Ce faisant, nous poursuivons de façon rigoureuse la stratégie d'investissement amorcée, qui vise la rentabilité à long terme et la durabilité du portefeuille.

Zurich, le 22 septembre 2020

Andreas Hürlimann
Président du Conseil d'administration

Dominic Gaillard
Vice-président du Conseil d'administration

Kennzahlen / Chiffres-clés

Konsolidierte Kennzahlen	**30.06.2020 CHF**	**30.06.2019 CHF**	**Chiffres-clés consolidés**
Gesamtvermögen	300'556'186.38	258'110'283.43	Fortune totale
Nettofondsvermögen	241'032'514.47	198'568'940.36	Fortune nette
Geschätzter Verkehrswert Bestandesliegenschaften	285'781'000.00	242'268'000.00	Valeur d'expertise des immeubles existants
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten	13'050'000.00	13'000'000.00	Valeur d'expertise des immeubles en construction

	Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland		Teilvermögen Unternehmer / Compartiment Entrepreneur		
	30.06.2020 CHF	**30.06.2019 CHF**	**30.06.2020 CHF**	**30.06.2019 CHF**	
Aktien im Umlauf	2'310'811	1'949'094	2'500	2'500	Actions en circulation
Nettofondsvermögen	240'782'514.47	198'318'940.36	250'000.00	250'000.00	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	104.19	101.74	100.00	100.00	Valeur nette d'inventaire par action
Ausschüttung[3]	2.36	2.14	0.00	0.00	Distribution[4]

Gemäss SFAMA Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020	Vom / Du 01.07.2018 bis / au 30.06.2019	**Chiffres-clés pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de la SFAMA**
Mietausfallrate	6.40%	8.04%	Quote-part de perte sur loyer
Fremdfinanzierungsquote per 30.06.	18.61%	21.87%	Coefficient d'endettement au 30.06.
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	65.87%	61.34%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)	0.77%	1.00%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)	0.99%	1.34%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4.36%	4.25%	Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.69%	3.65%	Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite	2.27%	2.10%	Rendement sur distribution
Ausschüttungsquote	100.00%	100.00%	Coefficient de distribution
Agio / Disagio	n/a	n/a	Agio / Disagio
Anlagerendite	4.61%	4.34%	Rendement de placement
Performance[5]			**Performance**[7]
05.05.2015 bis 30.06.2016	-1.35%		Du 05.05.2015 au 30.06.2016
01.07.2016 bis 30.06.2017	-0.54%		Du 01.07.2016 au 30.06.2017
01.07.2017 bis 30.06.2018	0.63%		Du 01.07.2017 au 30.06.2018
01.07.2018 bis 30.06.2019	4.13%		Du 01.07.2018 au 30.06.2019
01.07.2019 bis 30.06.2020	4.44%		Du 01.07.2019 au 30.06.2020
Seit Lancierung des Teilvermögens[6]	7.38%		Depuis création du compartiment[6]

[3] Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 20.10.2020 in Bezug auf die Dividendenausschüttung

[4] Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 20.10.2020

[5] Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre). Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Aktien erhoben wurden, nicht berücksichtigt

[6] Vom 05.05.2015 / Depuis le 05.05.2015

[7] La valeur nette d'inventaire du compartiment du fonds est calculée une fois par an à la fin de l'exercice annuel. Par conséquent, les données de performance indiquées correspondent aux exercices annuels (et non pas aux années civiles). La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions

Tätigkeitsbericht Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland[8]

Präambel

Das Geschäftsjahr 2019/2020 stand im Zeichen der Nachhaltigkeit sowohl auf ökologischer und gesellschaftlicher Ebene als auch auf Immobilien- und finanzieller Ebene. Die seit der Gründung des Fonds unternommenen Anstrengungen werden im Portfolio zunehmend sichtbar. Die wichtigsten Ereignisse sind:

- Abschluss der energieeffizienten Renovierung der Fassaden und Fenster der Liegenschaft in Estavayer-le-Lac (FR).
- Der Verkauf der Liegenschaft in Othmarsingen (AG).
- Die Fertigstellung des Neubaus in Zofingen (AG) mit dem Minergie-P-Label.
- Die Umsetzung von energetischen Verbesserungen bei der laufenden Instandhaltung bestehender Gebäude.

Der aktuelle wirtschaftliche Kontext des Immobilienmarktes führt zu einer hohen Attraktivität von Renditeobjekten. Darüber hinaus erlangt das Thema Nachhaltigkeit zunehmend öffentliche Aufmerksamkeit. Nachhaltigkeit nimmt immer mehr Raum in den Investitionsentscheidungen institutioneller und privater Investoren ein. Die SICAV war einer der ersten Fonds auf dem Markt, der seine Strategie auf dieses Thema ausgerichtet hat. Das Portfoliomanagement basiert auf einem bewährten System zur Überwachung nicht-finanzieller Indikatoren (u.a. CO_2-Emissionen und Energieverbrauch). Um den Herausforderungen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, hat der Verwaltungsrat beschlossen, jährlich 5 bis 10% des ausschüttungsfähigen Ergebnisses spezifischen Projekten zur Erreichung der Energie- und Klimaziele der SICAV zu widmen.

Gleichzeitig gibt es auf nationaler Ebene nach wie vor eine Stagnation der Mietnachfrage und eine rückläufige Zuwanderung. Dies führt zu einer Stagnation der Mieten und sogar zu einem Rückgang in Randregionen. Daraus resultiert ein Anstieg der Leerstände und ein Rückgang der Anträge auf Baugenehmigungen.

Portfolio-Wachstum

STRATEGIE

Wie im Vorjahr war die grösste Herausforderung im Geschäftsjahr 2019/2020 die Steigerung der Mietzinseinnahmen, um die Dividendenausschüttung an die Investoren zu erhöhen. Dies konnte dank dem Kauf weiterer Gebäude und der Fertigstellung und Erstvermietung eines Neubauprojekts erreicht werden. Hinzu kam die Kontrolle der Kosten auf Immobilien- und Fondsebene. Die Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF}(GAV) konnte von 1.00% auf 0.77% gesenkt werden. Insgesamt resultiert eine Dividendenerhöhung pro Aktie um 10,28%.

Im Rahmen der Akquisition haben wir darauf geachtet, dass die Gestehungskosten unter den Verkehrswerten liegen, um zur Steigerung des Nettoinventarwerts und der Anlagerendite beizutragen.

SCHWERPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

Akquisitionen:

Das fünfte Geschäftsjahr des Teilvermögens war durch die folgenden Käufe geprägt:

- Wohnliegenschaften im Gesamtwert von CHF 30'847'000 mit insgesamt 44 Wohnungen in Rolle (VD) (CHF 8'547'000) und in Hedingen (ZH) (CHF 22'300'000).
- Ein Baugrundstück in Lutry (VD) für CHF 3'100'000. Gleichzeitig wurde ein Werkvertrag für den Bau eines Gebäudes abgeschlossen. Die Liegenschaft ist bereits vollständig an einen Lebensmittelgrossverteiler und mehrere Büromieter vermietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt CHF 13'300'000.
- Es wurde ein Vertrag für den schlüsselfertigen Kauf eines neu zu errichtenden Wohnhauses in St. Gallen (SG) unterzeichnet. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 9'575'000. Das Neubauprojekt umfasst 24 Wohnungen und soll im November 2021 übergeben werden.

Bauprojekte:

Die 29 neuen Wohnungen im Wohnprojekt in Zofingen (AG) wurden am 31. Januar 2020 übergeben. Alle Wohnungen wurden vermietet und die

[8] Der Bericht des Vermögensverwalters ist nicht Teil der von der Prüfgesellschaft geprüften Elemente.

ersten Mieter konnten bereits am 4. Februar 2020 einziehen.
Gleichzeitig wird der Bau von 19 Wohnungen in Thônex (GE) mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 10'400'000 fortgesetzt.
Auf dem neu erworbenen Grundstück in Lutry (VD) begannen die Arbeiten im März 2020 und die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

Verkäufe:
Der Vermögensverwalter hat aus folgenden Gründen die strategische Entscheidung getroffen, die Liegenschaft Othmarsingen (AG) zu veräussern:

- Der Mietmarkt in Othmarsingen steht unter Druck, sodass das Angebot die Nachfrage stets übersteigt.
- Der Energieverbrauch des Gebäudes war einer der höchsten im Portfolio.
- Angesichts des Alters und des Zustands der Liegenschaft wären grössere Renovierungen erforderlich geworden.

Bedeutende Renovierungen:
Im Berichtsjahr gab es keine grösseren Renovierungen an bestehenden Gebäuden. Die Planungen für die mittelfristige Sanierung des Gebäudes in Corsier-sur-Vevey (VD) sind im Gange, wobei die Vorgaben des kantonalen des Gesetzes zur Erhaltung und Förderung von Mieteigentum (LPPPL) und Fragen der Nachhaltigkeit in die Planung einfliessen.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude, der laufenden Bauprojekte und der unterzeichneten Verträge belaufen sich das Immobilienvermögen und die Verbindlichkeiten des Teilvermögens auf insgesamt CHF 320'030'760. Nach Fertigstellung der laufenden Projekte beträgt der voraussichtliche Mietzinsertrag CHF 13'390'000.

Integration von Immobilien
SCHWERPUNKT RISIKOMANAGEMENT
Während des Berichtsjahres konnten die im Laufe des vorangehenden Geschäftsjahres bei bestimmten Gebäuden festgestellten Risiken behoben oder unter Kontrolle gebracht werden:

- Dübendorf (ZH): Die Marketingbemühungen für die Vermietung von Flächen gehen weiter und der Effekt ist positiv: Die durchschnittliche Leerstandsquote des Berichtsjahres sank in zwei Jahren von 17% auf 8%. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2020 lag die Leerstandsquote bei 3.36%.

SYTEMATISCHER ANSATZ
In Übereinstimmung mit der Strategie des Fonds sind die Aktivitäten in vier Bereiche unterteilt:

(1) Überwachung und Instandhaltung der stabilen Liegenschaften
Die Liegenschaften in Basel (BS), Bremgarten (AG), Tann (ZH), Prilly (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Neyruz (FR) und Spiez (BE) verfügen über stabile Mietzinseinnahmen und geringe oder keine Leerstände.
Die Situation der Gebäude in Magden (AG), Reinach (BL), Liestal (BL) und Estavayer-le-Lac (FR) ist ebenfalls stabil, mit etwas längeren Wiedervermietungszeiten bei Beendigung der Mietverträge. In einigen Fällen hat die Renovierung von Wohnungen die Mietzinseinnahmen erhöht.
In den neu erworbenen Wohngebäuden in Hedingen (ZH), Rolle (VD) gab es bisher wenige Mieterwechsel. In Zofingen (AG) war die Erstvermietung ein Erfolg, da 26 der 29 Wohnungen bereits bei Übergabe des Gebäudes vermietet waren. Die Liegenschaft ist zum Berichtsstichtag vollständig vermietet.

(2) Risikomanagement bei zu stabilisierenden Gebäuden
In Dübendorf (ZH) wurde der Leerstand reduziert. Trotz eines Abwärtstrends bei der Leerstandsquote ist es notwendig, die Situation weiterhin wachsam zu beobachten. Besonderes Augenmerk wird zum einen auf das Mietniveau gelegt, um attraktiv zu bleiben und zu starke Schwankungen zu vermeiden, zum anderen auf die Dauer der Mietverträge, um eine stabile Mieterbasis zu gewährleisten.
In Clarens (VD) wurden die Mieten nach unten korrigiert und einige Wohnungen neu vermietet, aber die Situation zwingt uns, in den kommenden Monaten weiterhin auf Kündigungen von Mietverträgen zu achten.
Die Dynamik des Wohnungsmietmarktes in Kreuzlingen (TG) ist nach wie vor sehr schwach. Die Nachfrage ist im Verhältnis zum Angebot zurückgegangen und wir erleben eine immer längere Wiedervermietungsperiode. Die Vermarktung der Wohnungen wurde überprüft und es wurden zusätzliche Marketingmassnahmen durchgeführt, um die

Attraktivität des Angebots zu verbessern. Das Risiko von Leerständen ist jedoch nach wie vor hoch.
In Monthey (VS) führte die Liegenschaftsverwaltung im Laufe des Berichtsjahres eine Studie über die Positionierung des Gebäudes in Bezug auf die Mieten und mögliche Renovierungsarbeiten an den Wohnungen durch. Bei Neuvermietungen wurden die Mieten angepasst, und in bestimmten Wohnungen sind Sanierungsarbeiten in im Gange. Es wird notwendig sein, die nächsten Monate abzuwarten, um die Auswirkungen dieser Massnahmen zu beurteilen.
In Nyon (VD) kam es im Laufe des Jahres zu einer hohen Zahl von Mieterwechseln, die umfangreiche Arbeiten vor Neuvermietung der Wohnungen erforderlich machten. Derzeit befinden sich vier Wohnungen im Umbau und werden vermarktet. Die Neuvermietung wird mit einer höheren Miete erfolgen.

(3) Einsatz des Potenzials an neu zu positionierenden Gebäuden

In Corsier-sur-Vevey (VD) ist die Planung der Arbeiten zur Sicherstellung der Einhaltung der Vorschriften und zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios im Gange: Dabei ist auch das Gesetz zur Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen (LPPPL) zu berücksichtigen. Ziel ist es, aus dem guten Standort Kapital zu schlagen und die Immobilie in einen neuen Lebenszyklus zurückzuführen. Der Antrag auf Baugenehmigung wird vor Ende 2020 eingereicht. Die Arbeiten sind für 2023 bis 2025 geplant.

(4) Entwicklung von Bauprojekten

Das Bauprojekt in Zofingen (AG) wurde Ende Januar 2020 abgeschlossen. Die beiden Gebäude tragen das Minergie-P-Label und werden durch Wärmepumpen beheizt. Alle Wohnungen sind vermietet.
Der Bau des Gebäudes in Thônex (GE) geht weiter, der Rohbau ist fertig und die Dacharbeiten sind abgeschlossen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2021 geplant, einschliesslich einer einmonatigen Verzögerung aufgrund von COVID-19.
Die Bauarbeiten in Lutry (VD) haben Anfang des Jahres begonnen, die Abbruch- und Erdarbeiten sind abgeschlossen und die Fundamentplatte befindet sich in der Erstellung. Trotz einer vorübergehenden Unterbrechung aufgrund von COVID-19 ist die Fertigstellung für Ende 2021 geplant. Für alle Büro- und Gewerbeflächen wurden bereits Mietverträge abgeschlossen.
Bei dem im Laufe des Berichtsjahres durch einen Forward Deal gesicherten Bauprojekt in St. Gallen (SG) wurde Anfang August mit den Aushubarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist ebenfalls für Ende 2021 vorgesehen.

Immobilienportfolio

Am 30. Juni 2020 war das Teilvermögen Eigentümer von einundzwanzig bestehenden Liegenschaften und zwei im Bau befindlichen Projekte in insgesamt neun Kantonen. Der Marktwert der Immobilien stieg von CHF 255'268'000 per 30. Juni 2019 auf CHF 298'831'000 am 30. Juni 2020. Dies entspricht einer Zunahme von 17.06%.
Der Liegenschaft in Prilly (VD) mit 40 Wohnungen, einer Kinderkrippe, einer Zahnarztpraxis und 3 Einzelhandelsflächen ist nach wie vor die grösste Immobilie im Portfolio. Der Marktwert beträgt CHF 31'612'000. Dies entspricht einem Anteil von 10.58% des Immobilienvermögens und 10.53% des Gesamtfondsvermögens. Die geografische Verteilung ist in den Kantonen Waadt und Zürich mit rund 33% bzw. 25% am höchsten.
Wohnen macht rund 81% der Sollmieten aus, kommerzielle Nutzungen 19%.
Die von den unabhängigen Bewertungsexperten des Fonds angewandten Diskontsätze variieren zwischen 2.91% und 4.28%. Der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt beträgt 3.58%.
Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz für Immobilien, die sich bereits im vorigen Geschäftsjahr im Portfolio befanden, sank von 3.81% auf 3.52%. Die jüngsten Käufe von Wohneigentum in Hedingen (ZH) und Rolle (VD) wurden mit einem Diskontsatz von 2.91% bzw. 3.30% bewertet, während das Grundstück in Lutry (VD) mit einem Diskontsatz von 3.91% bewertet wurde.
Die Mietausfallrate des Berichtsjahres betrug 6,40% gegenüber 8.04% im Vorjahr. Dies bedeutet eine Verbesserung um 20.40%.
Im letzten Quartal des Geschäftsjahres beschloss der Bundesrat, in Zusammenhang mit der COVID-19-Krise gewisse Unternehmen vorübergehend zu schliessen. Den von den Massnahmen betroffenen Gewerbemietern wurden Mietzinsstundungen bzw. im Rahmen kantonaler Vereinbarungen Mietzinsreduktionen gewährt. Gegenwärtig sind die als Folge

von COVID-19 beobachteten Auswirkungen wie folgt:

- Der Mietzinsausfall wird auf CHF 9'460 geschätzt.
- Die zusätzlichen Kosten für Hygienemassnahmen auf den Baustellen in Thônex (GE) und Lutry (VD) werden auf 100'000 CHF geschätzt.

Der grösste Teil der Leerstände konzentriert sich auf die Gebäude Kreuzlingen (TG) (Mieterwechsel), Monthey (VS) (Repositionierung des Gebäudes), Nyon (VD) (viele Mieterwechsel im Laufe des Geschäftsjahres mit sanierungsbedürftigen Wohnungen) und Hedingen (ZH) (Erwerb mit Leerstandsflächen, die rasch wieder vermietet werden konnten).

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich am 30. Juni 2020 auf CHF 300'306'186 (30. Juni 2019: CHF 257'860'283). Dies entspricht einem Anstieg von 16.46% gegenüber dem Vorjahr. Davon entfallen CHF 285'781'000 auf die 21 bestehenden Liegenschaften (gegenüber CHF 242'268'000 am 30. Juni 2019) und CHF 13'050'000 auf die im Bau befindlichen Liegenschaften in Thônex (GE) und Lutry (VD). Zum Stichtag verfügte das Teilvermögen über liquide Mittel in Höhe von CHF 698'768.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds lag am Ende des Geschäftsjahres bei 18.61% (gegenüber 21.87% Ende Juni 2019). Nach Abzug der Verbindlichkeiten belief sich das Nettovermögen am Bilanzstichtag auf CHF 240'782'514 (gegenüber CHF 198'318'940 am Ende des vorigen Geschäftsjahres), d.h. +21.41% gegenüber Ende Juni 2019.

Durch Kapitalerhöhungen im November 2019 und im April 2020 flossen dem Teilvermögen insgesamt CHF 36'398'415 zu.

Gewinn- und Verlustrechnung

Im Berichtsjahr beliefen sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 10'422'721 gegenüber CHF 8'498'600 im Vorjahr. Dies bedeutet eine Zunahme um 22.64%. Unter Berücksichtigung der «Sonstigen Mietzinseinnahmen», der «Bauzinsen», «Sonstiger Erträge» aus der Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 234'387 und der Negativzinsen ergibt sich ein Gesamtertrag von CHF 11'403'293.

Diesen Einnahmen steht ein Aufwand in Höhe von CHF 5'949'833 gegenüber. Der Posten «Unterhalt und Reparaturen» macht 10.24% der Mietzinseinnahmen aus. «Liegenschaftsaufwand» und «Verwaltungsaufwand» machen 4.84% bzw. 4.80% der Mietzinseinnahmen aus.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahrs betrug CHF 5'453'460 (entsprechend CHF 2.35 pro Aktie). Verglichen mit CHF 4'170'494 CHF (entsprechend CHF 2.14 pro Aktie) für das vorangegangene Geschäftsjahr bedeutet dies einen Anstieg des Nettoertrags um 30.76%.

Der Verkaufspreis der Liegenschaft in Othmarsingen (AG) war höher als der vom Schätzungsexperten angegebene Verkehrswert. Einschliesslich aller Transaktionskosten ergibt sich ein realisierter Verlust in Höhe von CHF 125'937.

Nicht realisierte Kapitalgewinnen und -verluste:

- Positive Verkehrswertanpassungen gab es bei den Gebäuden in Estavayer-le-Lac (FR), Prilly (VD), Liestal (BL), Nyon (VD). Zusammen mit der buchhalterischen Integration der Liegenschaften in Zofingen (AG), Hedingen (ZH) und Rolle (VD) ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 5'182'329.
- Um den ungünstigeren Marktbedingungen Rechnung zu tragen, wurden die Verkehrswerte einiger Liegenschaften nach unten angepasst, insbesondere bei den Gebäuden in Dübendorf (ZH) und Neyruz (FR). Dies führte zu einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 675'879.

Das nicht realisierte Ergebnis beläuft sich für das vergangene Geschäftsjahr auf CHF 4'908'697. Dies entspricht einem Beitrag von CHF 2.12 pro Aktie, entsprechend einer Verbesserung um 22.93% im Vergleich zum Vorjahr.

Der Gesamterfolg des Berichtsjahres beläuft sich auf CHF 10'236'220 gegenüber CHF 8'163'736 im Vorjahr (d.h. +25.38%).

Wertentwicklung und Ausschüttung

Am 30. Juni 2020 betrug der Nettoinventarwert pro Anteil des Teilvermögens CHF 104.19 gegenüber CHF 101.74 am 30. Juni 2019. Die Anlagerendite des Berichtsjahrs beläuft sich auf 4.61% (im Vergleich zu 4.34% im Vorjahr).

Unter Berücksichtigung des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von CHF 8'537 beträgt der zur Ausschüttung an die Investoren verfügbare Gewinn CHF 5'461'997 oder CHF 2.36 pro Aktie.

Der Generalversammlung wird daher eine Ausschüttung von CHF 2.36 pro Aktie vorgeschlagen. Die Ausschüttung des Vorjahres belief sich auf CHF 2.14.

Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat der Sustainable Real Estate Investments SICAV hat im Berichtsjahr ehrgeizige Energie- und Klimaziele bis 2030 festgelegt. Die Ziele orientieren sich an den Energie- und Klimastrategien des Bundes.

Energieziele:

- Wärmeenergieverbrauch (bezogen auf die Mietfläche) im Zeitraum 2020 bis 2030: -15%. Zwischenziel 2025: -7.5%.
- Allgemeinstromverbrauch (bezogen auf die Mietfläche) 2020 bis 2030: -10%.
  Zwischenziel 2025: -5%.
- Ab 2025 soll die jährliche Produktion von Strom mittels Photovoltaik mindestens gleich hoch wie der Allgemeinstromverbrauch des Portfolios (ohne Strom für Wärmepumpen) sein.
- Bei Neubauprojekten wird die Reduktion der grauen Energie angestrebt.

Klimaziele:

- Treibhausgasemissionen (bezogen auf die Mietfläche) im Zeitraum 2020 bis 2030: -33%. Zwischenziel 2025: -20%.
- Für das Jahr 2050 wird Klimaneutralität des Portfolios angestrebt.

Die Ziele des Fonds entsprechen auf die unterschiedlichen Zeitperioden umgerechnet mindestens den angekündigten Zielen des Bundes, wobei – im Unterschied zur Planung des Bundes – die erwähnten Reduktionen der CO_2-Emissionen vollständig im Inland erfolgen. Mittels Szenarien wurde ein konkreter Plan zur Erreichung der Ziele entwickelt. Die Ziele sollen mit einer breiten Palette von abgestimmten Massnahmen erreicht werden. Dabei stehen die Altbauten im Vordergrund.

- Energetische Sanierung der Gebäudehüllen von Altbauten.
- Ersatz bestehender fossiler Heizungen durch nicht-fossile Heizungen.
- Verzicht auf fossile Energieträger bei Neubauprojekten.
- Betriebliche Optimierung haustechnischer Anlagen.
- Ausstattung aller geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen.
- Energieeffiziente Elektrogeräte, Leuchten und Wasserarmaturen.
- Verwendung von Recyclingbeton bei Bauprojekten.

Seit dem Berichtsjahr wendet der Fonds jeweils 5 bis 10% des zur Ausschüttung verfügbaren Erfolgs für Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion der CO_2-Emissionen auf.

In Bezug auf die bestehenden Liegenschaften lagen die Schwerpunkte im Berichtsjahr bei der energetischen Optimierung der Liegenschaften in Dübendorf (ZH), Bremgarten (AG) und Estavayer-le-Lac (FR). Dabei ging es unter anderem um die Justierung der Heizungsparameter zur Vermeidung von Energieverlusten, Einsatz von LED-Leuchtmitteln und Ersatz von wenig energieeffizienten Elektrogeräten. Nachdem bei der Liegenschaft in Estavayer-le-Lac (FR) 2018/19 die Fassade neu gedämmt und die Fenster durch solche mit Dreifachverglasung ersetzt wurden, startete im Berichtsjahr die Planung des Ersatzes der Ölheizungen durch nicht-fossile Alternativen. Ferner wurden im Rahmen eines Pilotprojekts an der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey (VD) Daten zu den energetischen Eigenschaften des Gebäudes und dem Mieterverhalten gemessen. Ziel ist die Entwicklung einer optimalen Strategie zur energetischen Sanierung der Liegenschaft.

Die Neubauprojekte in Lutry (VD) und der Stadt St. Gallen (SG) wurden hinsichtlich Nachhaltigkeit optimiert. Das Gebäude in Lutry (VD) wird mittels Luftwärmepumpe beheizt. Das Gebäude in St. Gallen (SG) wird über eine Wärmepumpe mit Erdsonden verfügen, die auch aktives und passives Kühlen ermöglicht. Die Fenster beider Gebäude haben Dreifachverglasung mit wärmedämmendem Randverbund. Die Beleuchtung der Allgemeinflächen erfolgt mit LED mit Bewegungsmeldern. Es werden energiesparende Elektrogeräte und Wasserhähne eingebaut. Die Lifte haben Energieeffizienzklasse A. Es ist vorgesehen, beide Gebäude mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Es werden möglichst umweltverträgliche und gesundheitlich unbedenkliche Baumaterialien eingesetzt. Beim Bau des Gebäudes in St. Gallen kommt Recyclingbeton zum Einsatz.

Der Fonds nimmt am Klimaverträglichkeitstest 2020 im Rahmen des Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA) teil. Hierfür hat das Bundesamt für Umwelt BAFU ein zusätzliches Modul für Schweizer Immobilienportfolien entwickeln lassen.

Es wurde der Prozess zur Aufnahme des Fonds in den 2020 lancierten «Swiss Sustainable Real Estate Index» (SSREI) gestartet. Dieser besteht in einer

Selbstbewertung des Portfolios anhand von Indikatoren auf der Basis des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Selbstbewertung wird anschliessend durch die Société Générale de Surveillance (SGS) extern geprüft.

Perspektiven

Nach fünf Jahren wurde eine solide Basis erreicht und die Ausschüttung ist im Steigen begriffen. Es ist wichtig, die Bemühungen zur Steigerung der Mietzinseinnahmen, zur Kontrolle der Leerstände und zur Optimierung der Fondskosten fortzusetzen.

Auf qualitativer Ebene sind wir sehr zufrieden mit der deutlichen Verbesserung des Nachhaltigkeitsprofils der Gebäude als Ergebnis von Optimierungsmassnahmen, der Integration von Neubauten und dem Verkauf einer Liegenschaft.

Unser Ziel ist es, das Wachstum des Fonds auf der gleichen strategischen Basis aufrecht zu erhalten und gleichzeitig Nachhaltigkeitsprojekte zur Erreichung der Energie- und Klimaziele zu verfolgen.

Rapport d'activité Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland[9]

Préambule

L'exercice 2019/2020 s'inscrit dans une logique de durabilité à la fois sur le plan environnemental et sociétal mais aussi sur un plan immobilier et financier. Les efforts consentis depuis la création du fonds deviennent de plus en plus visibles à l'échelle du portefeuille. Les évènements principaux sont :

- La fin de la rénovation énergétique des façades et fenêtres de l'ensemble de bâtiments d'Estavayer-le-Lac (FR).
- La vente de l'immeuble localisé à Othmarsingen (AG).
- L'intégration de l'immeuble en construction à Zofingen (AG) labellisé Minergie-P.
- La mise en œuvre d'améliorations énergétiques dans l'entretien courant des immeubles existants.

Le contexte économique actuel du marché immobilier génère une forte attractivité des immeubles de rendement. De plus le sujet de durabilité s'est démocratisé et généralisé. Il prend de plus en plus de place dans les décisions d'investissement des acteurs financiers, institutionnels ou privés. La SICAV a été un des premiers fonds sur le marché à fonder sa stratégie sur cette thématique. La gestion du portefeuille s'appuie sur un système de suivi d'indicateurs extra-financiers (entre autres émissions CO_2, consommation d'énergie) qui a fait ses preuves. Pour faire face aux enjeux de durabilité, le conseil d'administration a décidé de dédier annuellement 5 à 10% du résultat distribuable à des projets spécifiques afin d'atteindre les objectifs énergétiques et climatiques.

Dans le même temps, on observe toujours une stagnation de la demande locative au niveau national et un repli de l'immigration, ce qui amène à un tassement des loyers, et même une baisse dans les zones secondaires. Ceci induit une augmentation du taux de vacance et à une baisse des nouvelles demandes de permis de construire.

Croissance du portefeuille

RAPPEL STRATEGIQUE

Comme l'année précédente l'enjeu principal de l'exercice 2019/2020 était, la croissance du revenu locatif net afin d'augmenter la distribution de dividende aux investisseurs. Ceci a pu être réalisé avec satisfaction grâce à l'intégration de nouveaux immeubles, la mise en valeur de surfaces récemment construites et la maîtrise des charges des immeubles et du fonds. La quote-part de charges d'exploitation du fonds TER_{REF}(GAV) a été réduit de 1,00% à 0,77%. Cela se confirme par une progression du dividende par action de +10.28 %.

Dans le cadre des nouvelles acquisitions, nous avons été vigilants à ce que les prix de revient soient inférieurs aux valeurs vénales afin de contribuer à la hausse de la VNI et l'augmentation du rendement de placement.

FOCUS DE L'EXERCICE

Nouvelles acquisitions :

Le cinquième exercice du Compartiment a été marqué par les acquisitions suivantes :

- Plusieurs immeubles résidentiels pour un montant total de CHF 30'847'000 et 44 appartements respectivement à Rolle (VD) pour CHF 8'547'000 et à Hedingen (ZH) pour CHF 22'300'000.
- Un terrain à bâtir à Lutry (VD) pour CHF 3'100'000 concomitamment à la signature d'un contrat d'entreprise pour la construction d'un immeuble composé d'un commerce alimentaire avec un bail à long terme et des surfaces de bureaux déjà louées. Le tout pour un volume d'investissement de CHF 13'300'000.
- Un acte de vente à terme a été signé pour l'acquisition d'un bâtiment à usage résidentiel à St Gall (SG). Pour un montant de CHF 9'575'000. Le projet compte 24 appartements et la livraison est prévue en novembre 2021.

Projets de construction :

Les 29 appartements neufs du projet résidentiel de

[9] Le rapport du gestionnaire ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision

Zofingen (AG) ont été livrés le 31 janvier 2020. Tous les appartements ont été loués, les locataires ont pu emménager dès le 4 février 2020.
En parallèle la construction des 19 appartements à Thônex (GE) se poursuit pour un montant d'environ CHF 10'400'000.
Enfin, sur la parcelle nouvellement acquise à Lutry (VD), les travaux ont débutés en mars 2020 et la livraison est prévue au fin 2021.

Cession :
Le gestionnaire a pris la décision stratégique de céder l'immeuble d'Othmarsingen (AG) pour les raisons suivantes :

- Le marché locatif est sous pression à Othmarsingen, les offres sont toujours plus importantes que les demandes.
- La consommation énergétique du bâtiment était une des plus élevées du portefeuille.
- Enfin, vu l'âge et les conditions de l'immeuble d'important travaux de rénovations à venir étaient à considérer.

Rénovations significatives :
Il n'y a pas eu de rénovation majeure cette année dans les immeubles existants. Néanmoins la planification de l'assainissement, à moyen terme, de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD) est en cours en prenant compte des contraintes de la LPPPL et des enjeux de durabilité.
En tenant compte des bâtiments existants, des projets de construction en cours, signés, le total des actifs immobiliers et des engagements du Compartiment s'élève à CHF 320'030'760. Après la fin de la construction des projets en cours, le revenu projeté est de CHF 13'390'000.

Intégration des immeubles
FOCUS GESTION DES RISQUES
Pendant l'année écoulée nous avons réussi à gérer ou maîtriser les risques identifiés sur certains immeubles durant l'exercice précédent, notamment :

- Dübendorf (ZH) : Les efforts marketing pour la location des surfaces se poursuivent et l'effet est positif puisque le taux de vacance moyen sur l'exercice est passé en deux ans de 17% à 8%. A la date de clôture, le taux de vacance s'établissait même à 3.36%.

APPROCHE SYSTÉMATIQUE
En ligne avec la stratégie du fonds, les efforts de gestion se répartissent sur quatre axes :

(1) Suivi et entretien des immeubles stables
Les immeubles de Bâle (BS), Bremgarten (AG), Tann (ZH), Prilly (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Neyruz (FR) et Spiez (BE) ont un revenu stable et peu ou pas de vacant.
La situation des immeubles à, Magden (AG), Reinach (BL), Liestal (BL) et Estavayer-le-Lac (FR) est également stable, avec des périodes de relocation un peu plus longue lors de la résiliation des baux. Dans certains cas la rénovation régulière des appartements a permis d'augmenter les revenus.
Dans les immeubles résidentiels d'Hedingen (ZH), Rolle (VD) nouvellement acquis, nous avons pu observer qu'il y a, jusqu'à présent, peu de rotation de locataires.
À Zofingen (AG), la première mise en location a été un succès puisque 26 appartements sur le 29 construits étaient loués à la livraison du bâtiment. Il est actuellement loué en totalité.

(2) Gestion des risques sur les immeubles à stabiliser
À Dübendorf (ZH) la vacance est stabilisée. Malgré une tendance à la baisse du taux de vacance il est nécessaire de rester vigilant sur la situation. Une attention particulière est portée d'une part sur le niveau de loyer pour rester attractif et éviter trop de fluctuation, d'autre part sur la durée des baux permettant ainsi d'assurer une base stable de locataire.
À Clarens (VD), les loyers ont été revus à la baisse et quelques appartements ont été reloués mais la situation nous oblige à rester attentifs aux résiliations de baux sur les prochains mois.
La dynamique du marché résidentiel locatif reste très faible à Kreuzlingen (TG). En effet, la demande s'y est contractée par rapport à l'offre et nous observons que le délai de relocation est de plus en plus long. Une revue de la commercialisation des appartements a été faite et des mesures marketing supplémentaires ont été mises en place pour améliorer l'attractivité des annonces. Cependant, le risque de vacant reste élevé.
À Monthey (VS), une étude de positionnement de l'immeuble au niveau des loyers et des travaux

éventuels de rénovation des appartements a été conduite par la régie au cours de l'exercice. Les nouveaux loyers ont été adaptés et des travaux dans certains appartements sont en cours. Il faudra attendre les prochains mois pour évaluer l'impact de ces changements.
À Nyon (VD), il y a eu un nombre élevé de rotations de locataires au cours de l'exercice avec une nécessité de faire des rénovations conséquentes dans les appartements. Actuellement il y a quatre appartements en travaux qui sont en cours de commercialisation. La relocation se fera avec un loyer plus élevés.

(3) Déploiement du potentiel sur les immeubles à repositionner

À Corsier-sur-Vevey (VD), la planification des travaux de conformité et d'amélioration de durabilité du portefeuille est en cours et doit prend également en compte la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). L'objectif est de capitaliser sur la bonne localisation et remettre l'actif dans un nouveau cycle de vie. La demande de permis sera déposée avant fin 2020 pour des travaux prévus à horizon 2023/2025

(4) Développement des projets de construction

Le projet de construction à Zofingen (AG) s'est terminé fin janvier 2020. Du côté durabilité on peut noter que le bâtiment est labellisé Minergie-P et qu'une pompe à chaleur a été installée. Tous les appartements sont loués.
La construction de l'immeuble de Thônex (GE) se poursuit, le gros œuvre et les travaux de clos et couvert sont terminés. Le second oeuvre est en cours, la livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2021, incluant un mois de retard dû au COVID-19.
Le chantier de Lutry (VD) a commencé au début de l'année, les travaux de démolition, de terrassement sont terminés, la dalle du rez est en cours de réalisation. Malgré un arrêt temporaire dû au COVID-19 la livraison est prévue fin 2021. À ce jour la totalité des surfaces de bureau et commerce ont été louées.
Dans le cadre du projet de construction à St Gall (SG) sécurisé par une vente à terme au courant de l'exercice les travaux d'excavation ont commencé début août et la livraison est prévue également fin 2021.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2020, le Compartiment était propriétaire de vingt-et-un immeubles existants et deux projets en cours de construction dans neuf cantons. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 255'268'000 (fin juin 2019) à CHF 298'831'000 (fin juin 2020) soit une augmentation de 17.06%.
L'ensemble locatif de Prilly (VD) comprenant 40 appartements, une crèche, un cabinet dentaire et 3 surfaces commerciales reste le plus grand objet du portefeuille. Il représente une valeur vénale de CHF 31'612'000, soit une quote-part de 10.58% du portefeuille immobilier et de 10.53% du patrimoine total du Compartiment. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de Vaud et Zürich avec 33%, respectivement 25%.
Au niveau sectoriel, la part résidentielle de l'état locatif s'élève à 81 % pour une part commerciale à 19%.
Les taux d'escompte appliqués par les experts en estimation indépendants du fonds varient entre 2.91% et 4.28%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 3.58%.
S'agissant des immeubles déjà présents dans le portefeuille lors de l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré est passé de 3.81% à 3.52%. Les dernières acquisitions d'immeubles d'habitation de Hedingen (ZH) et Rolle (VD) ont été évaluées sur des bases de taux d'escompte entre 2.91% et 3.30%, tandis que la parcelle à Lutry (VD) a été évaluée avec un taux d'escompte de 3.91%.
Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 6.40% contre 8.04% au 30 juin 2019 soit une amélioration de 20.40%.
Lors des trois derniers mois de l'exercice le conseil fédéral a décidé de la fermeture d'un certain nombre de commerces, liés à la crise sanitaire COVID-19. Des reports de loyers et des gratuités ont été accordés dans le cadre d'accord cantonal à des locataires commerciaux touchés par les mesures. Pour l'instant les effets constatés suite au COVID-19 sont les suivants :

- Les pertes de loyers sont estimées à CHF 9'460.
- Des coûts supplémentaires pour les mesures d'hygiène sur les chantiers de Thônex (GE) et Lutry (VD) sont estimés à CHF 100'000.

La majorité des surfaces vacantes non louées se concentrent sur les immeubles Kreuzlingen (TG) (rotations de locataires), Monthey (VS) (mise en

place de repositionnement de l'immeuble), Nyon (VD) (beaucoup de rotations locataire au cours de l'exercice avec des appartements nécessitant des travaux) et enfin Hedingen (ZH) (acquisition avec surfaces des vacants, qui ont pu être reloués rapidement).

Compte de fortune

Le patrimoine total du fonds s'élevait au 30 juin 2020 à CHF 300'306'186 (contre CHF 257'860'283 au 30 juin 2019) soit une augmentation de 16.46%.

Sur ce total, CHF 285'781'000 sont attribuables aux 21 immeubles existants (contre CHF 242'268'000 au 30 juin 2019) et CHF 13'050'000 aux immeubles en construction à Thônex (GE) et Lutry (VD). À la date de référence le Compartiment disposait d'un montant de CHF 698'768 de liquidités.

Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 18.61% à la fin de l'exercice (contre 21.87% fin juin 2019). Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une Fortune Nette de CHF 240'782'514 (contre CHF 198'318'940 à la fin de l'exercice précédent), soit +21.41%.

Durant l'exercice, le capital a été augmenté en novembre 2019 et avril 2020 pour un montant total de CHF 36'398'415.

Compte de résultat

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les recettes provenant des loyers se sont élevées à CHF 10'422'721 contre CHF 8'498'601 un an auparavant soit +22.64 %. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs » et « intérêts intercalaires » et des revenus divers d'un montant de CHF 234'387 provenant de l'augmentation de capital et en appliquant la charge d'intérêts négatifs on obtient un revenu total de CHF 11'403'293.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 5'949'833. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 10.24% des recettes provenant des loyers. Les frais liés aux immeubles et les charges administratives constituent 4.84%, respectivement 4.80% des recettes provenant des loyers.

Le résultat net de l'exercice comptable s'élève à CHF 5'453'460 (soit CHF 2.35 par action) contre un bénéfice de CHF 4'170'494 (soit CHF 2.14 par action) sur l'exercice précédent, d'où une augmentation de résultat net de 30.76%.

Le prix de vente de l'immeuble d'Othmarsingen (AG) était supérieur au prix de marché indiqué par l'évaluateur, néanmoins en incluant tous les frais de transaction le solde est une perte réalisée de CHF 125'937.

Concernant la partie non réalisée du résultat :

- Des ajustements positifs de valeur vénale en autre sur les immeubles d'Estavayer-le-Lac (FR), Prilly (VD). Liestal (BL), Nyon (VD) et l'intégration comptable des immeubles de Zofingen (AG), Hedingen (ZH) et Rolle (VD) résultent en un gain en capital non réalisé de CHF 5'182'329.
- Pour tenir compte des conditions de marché moins favorables, les valeurs vénales ont été ajustées à la baisse, notamment sur les immeubles Dübendorf (ZH) et Neyruz (FR). Il en résulte une perte de capital non réalisée de CHF 675'879.

Le résultat non réalisé s'élève à CHF 4'908'697 sur l'exercice écoulé soit une contribution par action de CHF 2.12 par action et une amélioration de 22.93% comparé à l'année dernière.

Le résultat total de l'exercice s'élève donc à CHF 10'236'220 (contre CHF 8'163'736 sur l'exercice précédent) soit +25.38%.

Performance et distribution

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève au 30 juin 2020 à CHF 104.19 (contre CHF 101.74 à fin juin 2019). Le rendement du placement s'élève à 4.61% (contre 4.34% à fin juin 2019).

En tenant compte du report à nouveau de CHF 8'537 de l'exercice précédent, le résultat pouvant être distribué aux investisseurs net s'élève à CHF 5'461'997 soit CHF 2.36 par action.

Il sera ainsi proposé à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de CHF 2.36 par action contre CHF 2.14 sur l'exercice précédent.

Durabilité

Le conseil d'administration de la SICAV Sustainable Real Estate Investments s'est fixé, durant la période sous revue, des objectifs ambitieux en matière d'énergie et de climat pour 2030. Ces objectifs sont tournés vers les stratégies pour l'énergie et le climat de la Confédération.

Objectifs énergétiques :

- Consommation d'énergie de chauffage (rapportée aux surfaces locatives chauffées) entre 2020 et 2030 : -15%.
- Objectif intermédiaire 2025 : -7.5%.
- Consommation d'électricité commune (rapportée aux surfaces locatives chauffées) entre 2020 et 2030 : -10%.
- Objectif intermédiaire 2025 : -5%.
- Dès 2025, la production annuelle d'électricité photovoltaïque sera au moins aussi importante que la consommation d'électricité commune (sans l'électricité utilisée pour les pompes à chaleur).
- Pour les projets de constructions neuves, une attention particulière sera accordée à la réduction de l'énergie grise.

Objectifs climatiques :

- Emissions de gaz à effet de serre (rapportées aux surfaces locatives chauffées) entre 2020 et 2030 : -33%.
- Objectif intermédiaire 2025 : -20%.
- Le portefeuille vise la neutralité climatique pour 2050.

Les objectifs du fonds correspondent au minimum aux objectifs annoncés par la Confédération, ajustés aux différentes périodes temporelles, dans laquelle – contrairement à ce qui est prévu par la Confédération – les réductions des émissions de CO_2 mentionnées ci-dessus seront entièrement réalisées en Suisse. Un plan concret pour atteindre les objectifs a été développé sur la base de scénarios. Ces objectifs seront réalisés à travers la mise en œuvre d'une vaste palette de mesures, les anciennes constructions étant les plus concernées.

- Assainissement énergétique de l'enveloppe des anciens bâtiments.
- Remplacement des chauffages à énergies fossiles par des chauffages n'utilisant pas ce type d'énergie.
- Renoncement aux combustibles fossiles pour les projets de constructions neuves.
- Optimisation de l'exploitation des installations techniques des bâtiments.
- Mise en place de panneaux photovoltaïques sur toutes les toitures qui s'y prêtent.
- Appareils électriques, éclairage et robinetterie efficients sur le plan énergétique.
- Utilisation de béton recyclé pour les projets de construction.

Depuis cet exercice, le fonds investit 5 à 10% du résultat disponible pour les mesures destinées à améliorer l'efficience énergétique et à réduire les émissions de CO_2.
Concernant les immeubles du portefeuille, nous avons donné la priorité, durant la période sous revue, à l'optimisation énergétique des immeubles de Dübendorf (ZH), Bremgarten (AG) et Estavayer-le-Lac (FR). Cela inclut l'ajustement des paramètres de chauffage pour éviter les pertes d'énergie, l'utilisation de lampes LED et l'achat d'équipements électriques économes en énergie. Après que la façade de la propriété à Estavayer-le-Lac (FR) ait été nouvellement isolée en 2018/19 et que les fenêtres aient été remplacées par des fenêtres à triple vitrage la planification du remplacement des systèmes de chauffage au mazout par des alternatives non fossiles a été entamée.
Par ailleurs, dans le cadre d'un projet pilote concernant l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD), nous avons récolté des données sur les caractéristiques énergétiques du bâtiment et sur le comportement des locataires. L'objectif est de développer une stratégie optimale pour l'assainissement énergétique de l'immeuble.
Nous avons optimisé sur le plan du développement durable les projets de construction neuve de Lutry (VD) et de la ville de St-Gall (SG). Le bâtiment de Lutry (VD) sera chauffé à l'aide d'une pompe à chaleur air-eau, tandis que celui de St-Gall (SG) sera équipé d'une pompe à chaleur géothermique autorisant également un refroidissement actif et passif du bâtiment. Les fenêtres des deux constructions seront équipées de triple vitrage avec joint périphérique isolé. L'éclairage des communs sera assuré par des lampes LED avec détecteurs de mouvement. Les appareils électriques et la robinetterie de ces bâtiments seront économes en énergie. Les ascenseurs sont de classe d'efficacité énergétique A. Les deux bâtiments seront également équipés de panneaux photovoltaïques. Les matériaux de construction utilisés doivent être aussi respectueux de l'environnement que possible et ne représenter aucun danger pour la santé. La construction de St-Gall sera réalisée avec du béton recyclé.
Le fonds participe au test de compatibilité climatique de l'accord de Paris (Paris Agreement Capital

Transition Assessment – PACTA). A cet effet, l'Office fédéral de l'environnement OFEV a fait développer un module complémentaire pour les portefeuilles immobiliers suisses.
Nous avons également commencé le processus relatif à l'intégration du fonds dans le « Swiss Sustainable Real Estate Index » (SSREI) lancé en 2020. Il consiste en une autoévaluation du portefeuille sur la base d'indicateurs reposant sur le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS). Cette autoévaluation est auditée en externe par la Société Générale de Surveillance (SGS).

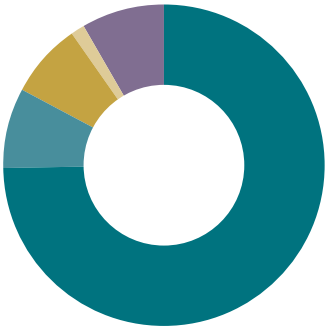
Perspectives
Après cinq exercices et grâce à une base solide, le niveau de distribution est en progression. Il est important de continuer à poursuivre les efforts de croissance des revenus locatifs nets, la maîtrise de la vacance et l'optimisation des charges du fonds.
Sur un plan qualitatif, nous sommes très satisfaits de l'amélioration significative du profil de durabilité des immeubles grâce aux initiatives de gestion, à l'intégration des immeubles construits et à la vente d'un actif. Nous avons l'ambition de maintenir la croissance du fonds sur la même base stratégique tout en poursuivant les projets de durabilité afin d'atteindre les objectifs en matière d'énergie et de climat.

Portfolioübersicht / Aperçu du portefeuille

Standorte per 30.06.2020 / Unités au 30.06.2020

Nutzungsarten / Utilisation

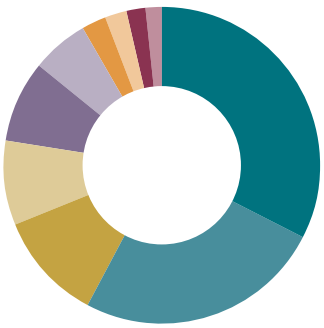
Bezug: Netto-Sollmiete per 30.06.2020 / Base: état locatif net attendu au 30.06.2020



- Wohnen / Habitation | 74.8%
- Büro / Bureaux | 8.0%
- Gewerbe, Einzelhandel / Commerce de détail, Commerce | 7.5%
- Lager / Entrepôt | 1.6%
- Parkplätze / Parking | 8.1%

Geographische Verteilung / Répartition géographique

Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2020 / Base: valeur vénale au 30.06.2020



- VD | 32.6%
- ZH | 25.4%
- AG | 10.9%
- BL | 8.8%
- FR | 8.2%
- VS | 5.8%
- TG | 2.6%
- BE | 2.1%
- GE | 2.1%
- BS | 1.5%

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	
Bankguthaben			**Avoirs en banque**
Sichtguthaben	698'767.77	1'772'993.52	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			**Immeubles**
Wohnbauten	206'739'000.00	163'696'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	39'128'000.00	38'534'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	39'914'000.00	40'038'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	13'050'000.00	13'000'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	**298'831'000.00**	**255'268'000.00**	**Total immeubles**
Sonstige Vermögenswerte	776'418.61	819'289.91	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	**300'306'186.38**	**257'860'283.43**	**Fortune totale**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			**Engagements à court terme**
Kurzfristige Hypothekarschulden	46'522'477.55	50'817'881.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'768'019.36	3'723'462.07	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			**Engagements à long terme**
Langfristige Hypothekarschulden	9'084'500.00	5'000'000.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	**59'374'996.91**	**59'541'343.07**	**Total des engagements**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**240'931'189.47**	**198'318'940.36**	**Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation**
Geschätzte Liquidationssteuern	-148'675.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	**240'782'514.47**	**198'318'940.36**	**Fortune nette**
Veränderungen des Nettofondsvermögens			**Variation de la fortune nette**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	198'318'940.36	149'966'610.75	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-4'171'061.16	-2'152'365.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	36'398'415.30	42'340'958.31	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	10'236'219.97	8'163'736.30	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**240'782'514.47**	**198'318'940.36**	**Fortune nette à la fin de la période comptable**
Entwicklung der Aktien im Umlauf	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	**Evolution du nombre d'actions**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'949'094	1'515'750	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	361'717	433'344	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	**2'310'811**	**1'949'094**	**Situation en fin de la période comptable**
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)	**104.19**	**101.74**	**Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période (CHF)**

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020 CHF	Vom / Du 01.07.2018 bis / au 30.06.2019 CHF	
Erträge			**Revenus**
Mietzinseinnahmen	10'422'721.10	8'498'600.70	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	97'111.74	97'803.50	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	207'868.21	278'640.10	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-12'188.11	-27'956.41	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	234'386.66	289'750.88	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	453'393.77	487'181.71	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
Total Erträge	**11'403'293.37**	**9'624'020.48**	**Total des produits**
Aufwand			**Charges**
Unterhalt und Reparaturen	1'067'161.61	895'418.27	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	494'088.21	465'381.81	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	504'266.91	461'085.53	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	500'106.05	381'283.05	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'748'438.18	1'403'470.89	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	107'585.96	124'442.93	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	23'393.45	18'927.05	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	1'103.80	1'300.06	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	288'796.42	281'566.49	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'145'248.54	1'369'406.95	à la direction
die Depotbank	65'431.00	51'899.39	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	4'212.75	-655.45	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	**5'949'832.88**	**5'453'526.97**	**Total des charges**
Nettoertrag/-verlust	**5'453'460.49**	**4'170'493.51**	**Résultat net**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-125'937.34	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisé(-es)
Realisierter Erfolg	**5'327'523.15**	**4'170'493.51**	**Résultat réalisé**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'908'696.82	3'993'242.79	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**10'236'219.97**	**8'163'736.30**	**Résultat de l'exercice**
Verwendung des Erfolges			**Utilisation du résultat**
Nettoertrag	5'453'460.49	4'170'493.51	Résultat net
Vortrag des Vorjahres	8'536.64	9'104.29	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten	0.00	0.00	Virement à gains/pertes de capital accumulés
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	**5'461'997.13**	**4'179'597.80**	**Résultat pouvant être versé aux investisseurs**
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capitaux
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	5'453'513.96	4'171'061.16	Résultat prévu pour être distribué
Vortrag auf neue Rechnung	**8'483.17**	**8'536.64**	**Report à nouveau**

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2020 / Inventaire des immeubles au 30 juin 2020

		Gestehungskosten / Prix de revient CHF	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale CHF	Mietzinseinnahmen 2019/20 / Revenus 2019/20 CHF
Wohnbauten / Immeubles d'habitation				
Aargau / Argovie	Magden Hauptstrasse 65a/b, 67a/b	12'307'470.00	12'246'000.00	550'963.20
	Zofingen Riedtalstrasse 20b, 20d	12'000'091.23	12'770'000.00	155'752.50
Basel-Landschaft / Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	16'912'184.68	19'430'000.00	672'617.70
	Reinach Mitteldorfstrasse 2	7'141'062.30	6'892'000.00	293'795.20
Freiburg / Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 ,6, 8	16'936'375.10	16'820'000.00	689'079.80
Thurgau / Thurgovie	Kreuzlingen Romanshornerstrasse 41	8'543'630.95	7'850'000.00	277'462.80
Waadt / Vaud	Clarens Avenue Rousseau 24	27'525'706.50	27'818'000.00	1'078'290.50
	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7, 9, 11	12'813'273.80	12'807'000.00	537'194.50
	Nyon Rue Juste Olivier 13	8'201'011.45	8'924'000.00	275'833.00
	Rolle Chemin des Plantaz 10	9'036'828.10	9'682'000.00	86'406.00
Wallis / Valais	Monthey, Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	16'994'918.65	17'360'000.00	748'542.65
Zürich / Zurich	Eglisau Quenlistrasse 71, 73	14'664'177.84	14'930'000.00	519'329.40
	Hedingen Affolternstrasse 8, 10	22'968'130.76	23'740'000.00	393'004.40
	Hombrechtikon Sunnenbachweg 1	7'517'118.51	7'770'000.00	283'434.00
	Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24	7'530'509.95	7'700'000.00	273'512.00
		201'092'489.82	**206'739'000.00**	**6'835'217.65**[10]
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial				
Basel-Stadt / Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'390'573.65	4'510'000.00	190'230.00
Bern / Berne	Spiez Oberlandstrasse 9	6'401'683.20	6'150'000.00	316'655.75
Freiburg / Fribourg	Neyruz Chemin de la gare 8	7'254'258.10	7'595'000.00	307'005.00
Zürich / Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 109, 111	22'268'300.76	21'659'000.00	1'043'456.65
		41'314'815.71	**39'914'000.00**	**1'857'347.40**
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte				
Aargau / Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'210'639.12	7'516'000.00	344'625.30
Waadt / Vaud	Prilly Route de Cossonay 55	29'234'598.54	31'612'000.00	1'242'493.75
		36'445'237.66	**39'128'000.00**	**1'587'119.05**
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction				
Genf / Genève	Thônex Chemin du Chablais 10	5'747'124.17	6'260'000.00	-
Waadt / Vaud	Lutry Route de la Conversion 308	6'942'381.08	6'790'000.00	-
		12'689'505.25	**13'050'000.00**	**-**

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Zusammenfassung Immobilieninventar per 30. Juni 2020 / Résumé inventaire des immeubles au 30 juin 2020

	Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2019/20 / Revenus 2019/20
Wohnbauten/Immeubles d'habitation	201'092'489.82	206'739'000.00	6'835'217.65[10]
Kommerziell genutzte Liegenschaften/ Immeubles à usage commercial	41'314'815.71	39'914'000.00	1'857'347.40
Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte	36'445'237.66	39'128'000.00	1'587'119.05
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	12'689'505.25	13'050'000.00	-
Total	**291'542'048.44**	**298'831'000.00**	**10'279'684.10**

Die genannten Mietzinseinnahmen der Gebäude in Hedingen (ZH) und Rolle (VD) beziehen sich auf den Zeitraum vom Eigentumsübergang bis zum 30. Juni 2020. Die genannten Mietzinseinnahmen des Gebäudes in Zofingen (AG) beziehen sich auf den Zeitraum von der Fertigstellung am 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020.

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments acquis durant l'exercice à Hedingen (ZH) et Rolle (VD) portent sur la période comprise entre le transfert de propriété et le 30 juin 2020. Les revenus locatifs mentionnés concernant le bâtiment à Zofingen (AG) portent sur la période comprise entre le l'achèvement de la propriété du 1er avril 2020 et le 30 juin 2020.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 173'582'624.00.
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 521'136.06 jährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinie der SFAMA für Immobilienfonds, Rz 66).

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 173'582'624.00.
Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 521'136.06 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

Aufstellung der Käufe im Zeitraum 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 / Liste des achats durant la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020

		Kaufpreis / Prix d'achat
Wohnbauten/Immeubles d'habitation		CHF
Waadt/Vaud	Rolle, Chemin des Plantaz 10	8'547'000.00
Zürich/Zurich	Hedingen, Affolternstrasse 8, 10	22'300'000.00
		30'847'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		
Waadt/Vaud	Lutry, Route de la Conversion 308	3'100'000.00
		3'100'000.00
	Total Käufe / Total Achats	**33'947'000.00**

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 / Liste des ventes durant la periode du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020

		Verkaufspreis / Prix de vente
Wohnbauten / Immeubles d'habitation		CHF
Aargau/Argovie	Othmarsingen, Fallenacker 2, 2a	6'950'000.00
	Total Verkäufe / Total Ventes	**6'950'000.00**

[10] Ohne Berücksichtigung der Mietzinseinnahmen der während des Berichtsjahres verkauften Liegenschaft in Othmarsingen (CHF 143'037.00) / Sans prise en compte des loyer de l'immeuble d'Othmarsingen vendu pendant l'année de référence (CHF 143'037.00).

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Hypothekarschulden per 30. Juni 2020 im Detail / Détail des dettes hypothécaires au 30 juin 2020

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr /
Engagements à court terme de moins d'un an

Kapital / Capital CHF	Zinssatz pro Jahr / Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum / Date d'emprunt	Verfallsdatum / Échéance
46'522'477.55	0.800%	31.05.2018	Jederzeit rückzahlbar / Remboursement en tout temps sans préavis

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren /
Engagements à long terme de un à cinq ans

Kapital / Capital CHF	Zinssatz pro Jahr / Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum / Date d'emprunt	Verfallsdatum / Échéance
5'000'000.00	2.300%	28.06.2017	31.07.2024

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren /
Engagements à long terme de plus de cinq ans

Kapital / Capital CHF	Zinssatz pro Jahr / Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum / Date d'emprunt	Verfallsdatum / Échéance
4'084'500.00	1.260%	18.03.2020	05.03.2027

Total

Kapital / Capital CHF	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz pro Jahr / Taux moyen annuel pondéré
55'606'977.55	0.969%

Informationen über Verbindlichkeiten per 30. Juni 2020 / Informations sur les engagements au 30 juin 2020

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften / Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

Lutry, Route de la Conversion 308	CHF	7'140'510.00
St. Gallen, Zürcherstrasse 242b	CHF	9'575'000.00
Thônex, Chemin du Chablais 10	CHF	4'484'250.00
Insgesamt / Total	**CHF**	**21'199'760.00**

Weitere Informationen (Art. 95/Anhang 3 KKV-FINMA vom 27.08.2014) / Informations complémentaires (Art. 95/ Annexe 3 OPC-FINMA du 27.08.2014)

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	0.00	0.00	Montant du compte d'amortissement des immeubles en CHF
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	0.00	0.00	Montant des provisions pour réparations futures en CHF
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	0	0	Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Angaben über die effektiven Vergütungssätze im Geschäftsjahr 2019/20 / Information sur le taux effectif des rémunérations pour l'exercice 2019/20

Entschädigung der Fondsleitung	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage-reglement	Effektiver Satz
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.425%
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.75%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.00%	1.75% - 2.00%
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	2.60% - 3.00%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	4.35%[11]
Entschädigung der Depotbank			
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	Nettofondsvermögen	0.05%	0.03%
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	Ausschüttung	0.00%	0.00%

Rémunération à la direction de fonds	Base	Taux maximum selon § 18 et 19 règlement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	Fortune totale	1.00%	0.425%
Pour la commission d'émission	Valeur nette d'inventaire	5.00%	0.75%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	Prix d'achat ou prix de vente	2.00%	1.75% - 2.00%
Prestations durant la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles	Coûts de construction	3.00%	2.60% - 3.00%
Pour la gestion des immeubles	Revenus locatifs	5.00%	4.35%[12]
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	Fortune nette	0.05%	0.03%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	Distribution	0.00%	0.00%

[11] Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio
[12] Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	
Bankguthaben			**Avoirs en banque**
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00	Avoirs à vue
Total Aktiven	**250'000.00**	**250'000.00**	**Total des actifs**
Eigenkapital der Aktionäre	250'000.00	250'000.00	**Fonds propres**
Total Verbindlichkeiten	**250'000.00**	**250'000.00**	**Total des passifs**
Entwicklung der Aktien im Umlauf	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	**Evolution du nombre d'actions**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	2'500	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	0	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	**2'500**	**2'500**	**Situation en fin de la période comptable**
	CHF	CHF	
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	**100.00**	**100.00**	**Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période**

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020	Vom / Du 01.07.2018 bis / au 30.06.2019	
Erträge	**CHF**	**CHF**	**Revenus**
Total Erträge	**0.00**	**0.00**	**Total des produits**
Aufwand			**Charges**
Total Aufwand	**0.00**	**0.00**	**Total des charges**
Nettogewinn	**0.00**	**0.00**	**Résultat net**
Realisierter Gewinn	**0.00**	**0.00**	**Résultat réalisé**
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**0.00**	**0.00**	**Résultat de l'exercice**
Verwendung des Erfolges			**Utilisation du résultat**
Nettoertrag	0.00	0.00	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (Anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**0.00**	**0.00**	**Résultat pouvant être versé aux investisseurs**
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
Vortrag auf neue Rechnung	**0.00**	**0.00**	**Report à nouveau**

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	
Bankguthaben			**Avoirs en banque**
Sichtguthaben	948'767.77	2'022'993.52	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			**Immeubles**
Wohnbauten	206'739'000.00	163'696'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	39'128'000.00	38'534'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	39'914'000.00	40'038'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	13'050'000.00	13'000'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	**298'831'000.00**	**255'268'000.00**	**Total immeubles**
Sonstige Vermögenswerte	776'418.61	819'289.91	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	**300'556'186.38**	**258'110'283.43**	**Fortune totale**
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			**Engagements à court terme**
Kurzfristigen Hypothekarschulden	46'522'477.55	50'817'881.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'768'019.36	3'723'462.07	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			**Engagements à long terme**
Langfristige Hypothekarschulden	9'084'500.00	5'000'000.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	**59'374'996.91**	**59'541'343.07**	**Total des engagements**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**241'181'189.47**	**198'568'940.36**	**Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation**
Geschätzte Liquidationssteuern	-148'675.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	**241'032'514.47**	**198'568'940.36**	**Fortune nette**
Veränderungen des Nettofondsvermögens			**Variation de la fortune nette**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	198'568'940.36	150'216'610.75	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-4'171'061.16	-2'152'365.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	36'398'415.30	42'340'958.31	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	10'236'219.97	8'163'736.30	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**241'032'514.47**	**198'568'940.36**	**Fortune nette à la fin de la période comptable**
Entwicklung der Aktien im Umlauf	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	**Evolution du nombre d'actions**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'951'594	1'518'250	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	361'717	433'344	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	**2'313'311**	**1'951'594**	**Situation en fin de la période comptable**

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020	Vom / Du 01.07.2018 bis / au 30.06.2019	
Erträge	CHF	CHF	**Revenus**
Mietzinseinnahmen	10'422'721.10	8'498'600.70	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	97'111.74	97'803.50	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	207'868.21	278'640.10	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-12'188.11	-27'956.41	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	234'386.66	289'750.88	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	453'393.77	487'181.71	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
Total Erträge	**11'403'293.37**	**9'624'020.48**	**Total des produits**
Aufwand			**Charges**
Unterhalt und Reparaturen	1'067'161.61	895'418.27	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	494'088.21	465'381.81	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	504'266.91	461'085.53	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	500'106.05	381'283.05	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'748'438.18	1'403'470.89	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	107'585.96	124'442.93	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	23'393.45	18'927.05	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	1'103.80	1'300.06	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	288'796.42	281'566.49	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'145'248.54	1'369'406.95	à la direction de fonds
die Depotbank	65'431.00	51'899.39	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	4'212.75	-655.45	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	**5'949'832.88**	**5'453'526.97**	**Total des charges**
Nettoertrag / -verlust	**5'453'460.49**	**4'170'493.51**	**Résultat net**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-125'937.34	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés
Realisierter Erfolg	**5'327'523.15**	**4'170'493.51**	**Résultat réalisé**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'908'696.82	3'993'242.79	Gains/pertes de capital non réalisés
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**10'236'219.97**	**8'163'736.30**	**Résultat de l'exercice**
Verwendung des Erfolges			**Utilisation du résultat**
Nettoertrag	5'453'460.49	4'170'493.51	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	8'536.64	9'104.29	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten	0.00	0.00	Virement à gains/pertes de capital accumulés
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	**5'461'997.13**	**4'179'597.80**	**Résultat pouvant être versé aux investisseurs**
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	5'453'513.96	4'171'061.16	Distribution revenus immobiliers
Vortrag auf neue Rechnung	**8'483.17**	**8'536.64**	**Report à nouveau**

Anhang

Unter der Firma Sustainable Real Estate Investments SICAV besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) der Kategorie «Immobilienfonds» (die «SICAV») gemäss Art. 36ff. und 58ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das «KAG»), die in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland.

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der SICAV werden durch das Anlagereglement, die Statuten der SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

Die SICAV ist in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital mit mehreren Teilvermögen im Sinne der Art. 36 ff. und 92 ff. KAG gegründet worden. Jedes Teilvermögen haftet im Prinzip für seine eigenen Verbindlichkeiten.

In diesem Rahmen muss darauf hingewiesen werden, dass sich die verschiedenen Aktienklassen des gleichen Teilvermögens auf die gleichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen. Für die Verpflichtungen einer bestimmten Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die Haftungsbeschränkung eines Teilvermögens gilt folglich nicht zwischen den Aktienklassen desselben Teilvermögens.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Vermögens der SICAV gemäss den Art. 55 und 101 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung des Teilvermögens offenzulegen.

Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 101 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien in der für jedes Teilvermögen im jeweiligen Nachtrag zum Anlagereglement angegebenen Rechnungseinheit berechnet. Die SICAV lässt per Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zu dem Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die SICAV diese gemäss dem vorherigen Absatz bewerten.

Der Wert der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter

konstanter Aufrechterhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessive dem Rücknahmepreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Bewertung der Grundstücke für die SICAV erfolgt nach der aktuellen SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus den Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie der bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstückgewinn- und gegebenenfalls Handänderungssteuern) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien des betreffenden Teilvermögens. Er wird auf CHF 0.01 abgerundet.

DCF-Bewertungsmodell

Die akkreditierten Schätzungsexperten verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft/Bewertungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband) und die CEI (Schweizerische Kammer der Experten in Immobilienbewertungen).

Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer, nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fliessen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode (DCF) liefert einen Ertragswert auf der Grundlage künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomietertrag) werden ausgehend von den tatsächlichen Einkünften und dem erwarteten Marktpotenzial festgelegt. Potentiell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Lage, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fliessen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten für die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre werden im Verhältnis zum Immobilienwert berechnet und entsprechend der Teuerung korrigiert.

Die Liegenschaften im Bau werden mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet.

Die Diskontierungssätze für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 2.91% (Minimum) und 4.28% (Maximum), der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt über das ganze Portfolio beträgt 3.58%.

Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung
Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Risikoanalyse durchzuführen, welche die wichtigsten Risiken der SICAV sowie die Angemessenheit der Massnahmen zur Mitigation dieser Risiken berücksichtigt. Diese Risikoanalyse wird mindestens einmal jährlich im Juni oder bei Bedarf durchgeführt.

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
ÄNDERUNGEN DER STATUTEN UND DES ANLAGEREGLEMEMENTS
Nach der Abstimmung der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Oktober 2019 wurden die Statuten der SICAV wie folgt geändert:
Artikel 1: Der Name der SICAV lautet neu: «Sustainable Real Estate Investments SICAV» (früher: «Vontobel Real Estate Investments SICAV»).
Artikel 12 Absatz 1: Der Aktionärskreis ist neu auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG, die nicht als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten, beschränkt.
Die FINMA hat die Änderungen der Statuten am 5. November 2019 genehmigt.
Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden durch den Verwaltungsrat am 5. September 2019 beschlossen und von der FINMA am 28. November 2019 genehmigt:
§ 1 Absatz 1: Der Name der SICAV lautet neu: «Sustainable Real Estate Investments SICAV» (früher: «Vontobel Real Estate Investments SICAV»). Der Name des Unternehmerteilvermögens lautet neu: «Sustainable Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen» (früher: «Vontobel Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen»). Der Name des Anlegerteilvermögens lautet neu: «Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland» (früher: «Vontobel Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland»).
§ 1 Absatz 5: «Der Vertrieb der Aktien des Teilvermögens wird an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiterdelegiert, vorbehaltlich der Vertriebsträgerbewilligung der FINMA.» ersetzt «Der Vertrieb der Aktien des Teilvermögens wird an die Vontobel Asset Management AG mit Sitz in Zürich weiterdelegiert.».
§ 1 Absatz 6: «Die OROX Asset Management SA beauftragt die Sustainable Real Estate AG als Nachhaltigkeitsberater des Teilvermögens.» ersetzt «Die OROX Asset Management SA beauftragt die Vontobel Asset Management AG als Nachhaltigkeitsberater des Teilvermögens.»
§ 19 Absatz 1 Satz c) lautet neu: «Als Verwaltungsentschädigung der einzelnen Liegenschaften belastet die SICAV dem Teilvermögen maximal 5% der jährlichen Mietzinseinnahmen, ausschliesslich Mehrwertsteuer (sofern anwendbar), sofern nicht Dritte beauftragt wurden.» (Früher: «Als Verwaltungsentschädigung der einzelnen Liegenschaften belastet die SICAV dem Teilvermögen maximal 5% der jährlichen Brutto-Ist-Mietzinseinnahmen, ausschliesslich Mehrwertsteuer (sofern anwendbar), sofern nicht Dritte beauftragt wurden.»).
§ 19 Absatz 6 lautet neu: «Die SICAV und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien in der Schweiz oder von der Schweiz aus.
Die SICAV und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie
a) die oben genannten Finanzintermediäre sie aus den ihnen zustehenden Gebühren bezahlen (und das Vermögen des Teilvermögens nicht zusätzlich belasten);
b) aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
c) sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.
Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die SICAV können sein:
d) das vom Aktionär gehaltene Anlagevolumen in der SICAV
e) die Höhe der vom Aktionär für die SICAV oder deren Beauftragten generierten Gebühren;
f) das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);

g) die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Lancierungsphase eines Teilvermögens der SICAV.
Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein.
Auf Anfrage des Aktionärs legt die SICAV die angewendeten Kriterien und die Rabattsätze offen.» (Früher: «Die SICAV und deren Beauftrage bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien noch Rabatte, um die auf den Aktionär entfallenden, dem Teilvermögen belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.»).
Nachtrag für das Teilvermögen: Der Name der SICAV lautet neu: «Sustainable Real Estate Investments SICAV». Der Name des Teilvermögens lautet neu: «Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland». «Die in diesem Nachtrag enthaltenen Informationen sind Bestandteil des Anlagereglements der Sustainable Real Estate Investments SICAV» ersetzt «Die in diesem Nachtrag enthaltenen Informationen sind Bestandteil des Anlagereglements der Vontobel Sustainable Real Estate Investments SICAV.».
Anlagepolitik: «Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen» ersetzt «Es ist jedoch vorgesehen, dass mindestens 50% des Nettovermögens in Wohnbauten und maximal 50% des Nettovermögens in kommerziell genutzte Liegenschaften investiert wird.». «Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, die die durch einen vom Vermögensverwalter unabhängigen Nachhaltigkeitsberater vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.» ersetzt «Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, die die durch einen von der SICAV und deren Vermögensverwalter unabhängigen Nachhaltigkeitsberater vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.».
Die oben genannten Änderungen der Statuten und des Anlagereglements sind am 14. November 2019 in Kraft getreten.
Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden durch den Verwaltungsrat am 6. Februar 2020 beschlossen und von der FINMA am 17. Februar 2020 genehmigt:
§ 1 Absatz 5: «Der Vertrieb der Aktien des Teilvermögens wird an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiterdelegiert.» ersetzt «Der Vertrieb der Aktien des Teilvermögens wird an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiterdelegiert, vorbehaltlich der Vertriebsträgerbewilligung der FINMA.»
Die oben genannten Änderungen des Anlagereglements sind am 20. Februar 2020 in Kraft getreten.
Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden durch den Verwaltungsrat am 7. Mai 2020 beschlossen und von der FINMA am 19. Juni 2020 genehmigt:
§ 1 Absatz 6: «Die Fondsleitung delegiert die Portfolioverwaltung der SICAV an Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG mit Sitz in Genf. Die Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG beauftragt die Sustainable Real Estate AG als Nachhaltigkeitsberater des Teilvermögens.» ersetzt «Die Fondsleitung delegiert die Portfolioverwaltung der SICAV an OROX Asset Management SA mit Sitz in Genf. Die OROX Asset Management SA beauftragt die Sustainable Real Estate AG als Nachhaltigkeitsberater des Teilvermögens.».
Die oben genannten Änderungen des Anlagereglements sind am 23. Juni 2020 in Kraft getreten.
Die Statuten, das Anlagereglement sowie die Jahresberichte der SICAV und die gesamten Änderungen im Wortlaut können kostenlos jederzeit sowohl bei der Fondsleitung als auch bei der SICAV angefordert werden.

KAPITALERHÖHUNGEN
Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 27. November 2019 229’746 neue Aktien zum Preis von CHF 101.70 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.76 pro Aktie) ausgegeben.
Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 22. April 2020 131'971 neue Aktien zum Preis von CHF 103.97 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.78 pro Aktie) ausgegeben.

AUSSERORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG
Auf Wunsch einer Gruppe von Aktionären, die zusammen mehr als 10% der Stimmen der SICAV auf sich vereinen, wurde gemäss Art. 19 Abs. 3 der Statuten eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Hintergrund des Antrags der Aktionärsgruppe war eine vorgeschlagene Restrukturierung der SICAV. Der Verwaltungsrat hat die Aktionäre mit den Aktionärsbriefen vom 27. Juni

und 8. Juli 2019 ausführlich darüber informiert. Die ausserordentliche Generalversammlung fand am 23. Juli 2019 statt. Einziges Traktandum war die Zuwahl von Herrn Hans Erwin Klaus in den Verwaltungsrat mit einer Amtsdauer bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018/19. Der Verwaltungsrat hatte den Aktionären im Aktionärsbrief die Ablehnung des Antrags empfohlen. Der Antrag der Aktionärsgruppe wurde von den Aktionären abgelehnt.

AUSWIRKUNGEN DER CORONAVIRUS-PANDEMIE

Angesichts der beschleunigten Ausbreitung des neuen Coronavirus stufte der Bundesrat am 16. März 2020 die Situation als «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemiengesetz ein. In der Folge wurden unter anderem Läden und Restaurants geschlossen. Auch Betriebe, in denen das Abstand halten nicht eingehalten werden kann, wie Coiffeursalons oder Kosmetikstudios, wurden geschlossen. Arztpraxen blieben geöffnet, mussten aber auf nicht dringend angezeigte medizinische Eingriffe und Therapien verzichten. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, Medikamenten und Waren des täglichen Gebrauchs blieben unter anderem Lebensmittelläden, Apotheken, Tankstellen und Hotels geöffnet. Die «ausserordentliche Lage» führte zu erheblichen Einschränkungen des sozialen und wirtschaftlichen Lebens. Ab dem 27. April 2020 hat der Bundesrat die Massnahmen in drei Schritten wieder gelockert. Am 19. Juni 2020 erfolgte die Rückstufung von der «ausserordentliche Lage» auf die «besondere Lage».

Der Fonds hat unverzüglich nach Erklärung der «ausserordentlichen Lage» einen Ausschuss gebildet, der die Entwicklungen verfolgt, Risikoanalysen basierend auf den Mieterbranchen erstellt, Mieterbegehren aufnimmt und allfällige Massnahmen festlegt. Als Sofortmassnahme wurde betroffenen kommerziellen Mietern Stundungen der Mietzahlungen für die Monate April und Mai angeboten. Die Anleger wurden am 26. März und am 7. April 2020 über die Risikoanalysen und die erwarteten Auswirkungen auf den Geschäftsgang des Fonds informiert.

Es sind folgende direkte Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf das Portfolio zu verzeichnen:

- Mit 4 Gewerbemietern wurden Vereinbarungen über Mietstundungen vereinbart. Die Summe beträgt insgesamt CHF 15'463.
- Mit einem Mieter aus der Gastronomiebranche wird über einen Nachmieter verhandelt.
- Mit einem Gewerbemieter im Kanton Waadt wurde eine Vereinbarung über die Inanspruchnahme der kantonalen Regelung unterzeichnet. Dabei zahlen Mieter und Kanton jeweils 25% der Miete während der Geschäftsschliessungen. Der Vermieter verzichtet auf 50% der Miete.
- Mietzinsausfälle, die direkt oder indirekt auf die Coronavirus-Pandemie zurückzuführen sind, belaufen sich auf CHF 9'460.
- Aufgrund eines temporären Baustopps verzögert sich die Fertigstellung des Neubauprojekts in Thônex (GE) um einen Monat auf Mai 2021.
- Die Verzögerung aufgrund eines temporären Baustopps kann voraussichtlich aufgeholt werden, so dass die Fertigstellung des Neubauprojekts in Lutry (VD) wie geplant im November 2021 erwartet wird.
- Die vom Bundesamt für Gesundheit auferlegten Hygienemassnahmen auf den Baustellen in Thônex (GE) und Lutry (VD) führen zu Kosten in Höhe von schätzungsweise CHF 100'000.

Die akkreditierten Schätzungsexperten gehen davon aus, dass bei Wohnungsmietern per 30. Juni 2020 keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaften bestehen. Bei der gewerblich genutzten Liegenschaft in Dübendorf (ZH) wurden im DCF-Bewertungsmodell teilweise reduzierte Mieten zugrunde gelegt. Gegenüber dem 30. Juni 2019 sank der Verkehrswert dieser Liegenschaft um CHF 144'000 auf CHF 21'659'00. Bei der gemischt genutzten Liegenschaft in Spiez (BE) wurde im Verkehrswertgutachten bei einen Gewerbemieter ein Mietzinsausfall in Höhe von 3 Monaten angenommen. Zusammen mit anderen bewertungsrelevanten Effekten resultiert gegenüber dem 30. Juni 2019 eine Reduktion des Verkehrswerts um CHF 40'000 auf CHF 6'150'000.

Gemäss den Vorstellungen des Bundesrates soll im Zusammenhang mit der Corona-Krise bei Geschäftsmietern der Mietzins zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Der Bundesrat hat am 1. Juli 2020 die Vorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die Vernehmlassung geschickt. Für die Periode der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit sollen demnach betroffene Geschäftsmieter nur 40% des Mietzinses bezahlen. Für das Geschäftsjahr 2019/20 würde

dies bedeuten, dass den betroffenen Mietern insgesamt CHF 30'764 (entsprechend 0.26% des jährlichen Netto-Sollmietzinses) zusätzlich zurückerstattet werden müssten.

Es ist nicht auszuschliessen, dass sich die Situation in Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie künftig erneut verschärft und es wieder zur temporären Schliessung von Geschäften kommt. Die Analyse der künftigen Risiken aufgrund möglicher erneuter Geschäftsschliessungen basiert auf den Mieterbranchen und deren Betroffenheit.

- Es wird davon ausgegangen, dass es keinen direkten Einfluss auf Wohnungsmieter und Büromieter gibt. Zum Stichtag 30. Juni 2020 machen Wohnungen 74.7% und Büros 8.0% der Sollmieten aus (jeweils ohne die zugehörigen Parkplätze).
- 7.5% der Sollmieten stammen von Einzelhandels- und Gewerbemietern (ohne die zugehörigen Parkplätze). Davon entfallen rund 3.4%-Punkte der Sollmieten auf Branchen, die von der Coronavirus-Pandemie wenig betroffen sind (Lebensmittelläden, Apotheken, Banken etc.).
- Über alle Nutzungsarten (einschl. der zugehörigen Parkplatze) wären 4.8% der Sollmieten während des betreffenden Schliessungszeitraums von möglichen künftigen Geschäftsschliessungen betroffen. Im Fall einer künftigen Geschäftsschliessung von 2 Monaten entspräche dies 0.8% der jährlichen Sollmieten.
- Darüber hinaus wurden Szenarien berechnet, die auch indirekte Auswirkungen auf Wohnungsmieter und nicht direkt von Einschränkungen betroffenen gewerblichen Mietern abbilden. Unter der Annahme von 5% zusätzlichem Mietzinsausfall bei Wohnungsmietern und – je nach Betroffenheit der Branche – 10 bis 50% bei gewerblichen Mietern würde sich der Rückgang der Mietzinseinnahmen auf 10.4% belaufen. Sollte dieses Szenario während 3 Monaten eintreten, so würden die jährlichen Mietzinseinnahmen um 2.6% zurückgehen. Der Nettoertrag und damit der zur Ausschüttung verfügbare Erfolg würde um etwa 5.7% sinken.
- Im Fall von länger anhaltenden Geschäftsschliessungen könnte es zu vermehrten Insolvenzen bei direkt und indirekt betroffenen kommen. Dies könnte negative Auswirkungen auf die künftigen Erträge von kommerziell und gemischt genutzten Liegenschaften haben, die sich wiederum negativ auf die Verkehrswerte auswirken könnten.
- Bei einer solchen Entwicklung wäre mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit zu rechnen. Aufgrund der bestehenden sozialen Sicherung und angesichts der Tatsache, dass sich die Wohnungsmieten des Portfolios überwiegend auf mittlerem Niveau befinden, sind bei Wohnliegenschaften keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Verkehrswerte zu erwarten.

Annexe

Sustainable Real Estate Investments SICAV est une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de la catégorie « fonds immobilier » (la « SICAV »), conformément à l'art. 36, à l'art. 58 et aux articles suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »). La SICAV se compose d'un compartiment entrepreneurs et d'un compartiment investisseurs, à savoir :

- Sustainable Real Estate Investments SICAV – compartiment entrepreneurs
- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland.

Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV sont régies par le règlement de placement, les statuts de la SICAV et les dispositions en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

La SICAV a été créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à compartiments multiples au sens de l'art. 36 et des articles suivants et de l'art. 92 et des articles suivants de la LPCC. Chaque compartiment est en principe responsable de ses propres engagements.

Cette limitation de responsabilité doit ressortir clairement des contrats conclus avec des tiers. Dans ce cadre, il doit être indiqué que les différentes classes d'actions du même compartiment se réfèrent aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes engagements.

Pour les engagements d'une classe d'actions déterminée d'un compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment.

Par conséquent, la limitation de la responsabilité d'un compartiment ne s'applique pas entre les classes d'actions du même compartiment. Le compartiment entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. La limitation de la responsabilité du compartiment doit être spécifiée dans tout contrat avec des tiers.

La responsabilité relative à toute la fortune sociale dans le cadre de l'art. 55 et de l'art. 101 CO demeure réservée dans tous les cas.

Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations

Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés en bourse ou sur un autre marché

réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le paragraphe précédent.
La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Modèle d'évaluation DCF

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilien-wirtschaft/Bewertungsexperten-Kammer), le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).
La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.
Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.
La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.
Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.
La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11ème année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).
Les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF).
Les taux d'escompte varient entre 2.91% (minimum) et 4.28% (maximum) avec une moyenne pondérée de 3.58%.

Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque

Le Conseil d'administration est en charge d'effectuer une analyse des risques qui traite des principaux risques encourus par la SICAV immobilière et de la pertinence des mesures visant à en réduire l'impact. Cette analyse des risques est formalisée une fois par an en juin, ou à tout autre moment si cela s'avère nécessaire.

Informations concernant les questions particulièrement importantes sur le plan économique ou sur le plan juridique

MODIFICATIONS DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT DES PLACEMENTS

Suite au vote de l'assemblée générale annuelle du 22 octobre 2019, les statuts de la SICAV ont été modifiés comme suit.

Article premier : La SICAV a été rebaptisée et se nomme désormais : « SICAV Sustainable Real Estate Investments » (auparavant : « SICAV Vontobel Real Estate Investments »).

Article 12, alinéa 1 : Le cercle des actionnaires est à présent réservé aux investisseurs qualifiés, au sens de l'article 10, alinéas 3, 3 bis et 3 ter, loi fédérale [suisse] sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), qui ne sont pas qualifiés de « US Persons » (ressortissants des États-Unis) en vertu du Securities Act (loi américaine sur les valeurs mobilières) de 1933 et aux dispositions fiscales américaines.

La FINMA a approuvé les modifications des statuts en date du 5 novembre 2019.

Les modifications suivantes du règlement des placements ont été adoptées par le conseil d'administration en date du 5 septembre 2019 et approuvées par la FINMA le 28 novembre 2019 :

Article premier, alinéa 1 : La SICAV a été rebaptisée et se nomme désormais : « SICAV Sustainable Real Estate Investments » (auparavant : « SICAV Vontobel Real Estate Investments »). Le compartiment Entrepreneurs a été rebaptisé et se nomme désormais : « SICAV Sustainable Real Estate Investments – compartiment Entrepreneurs » (auparavant : « SICAV Vontobel Real Estate Investments – compartiment Entrepreneurs »). Le compartiment Investisseurs a été rebaptisé et se nomme désormais : « SICAV Sustainable Real Estate Investments – Sustainable Real Estate Switzerland » (auparavant : « SICAV Sustainable Real Estate Investments – Sustainable Real Estate Switzerland »).

Article premier, alinéa 5 : La phrase « La distribution des actions du compartiment est déléguée à Sustainable Real Estate AG dont le siège est à Zurich, sous réserve de l'autorisation de distribution de la FINMA » remplace l'énoncé suivant : « La distribution des actions du compartiment est déléguée à Vontobel Asset Management AG dont le siège est à Zurich ».

Article premier, alinéa 6 : La phrase « OROX Asset Management AG mandate la société Sustainable Real Estate AG comme conseiller en durabilité du compartiment » remplace l'énoncé suivant : « OROX Asset Management AG mandate la société Vontobel Asset Management AG comme conseiller en durabilité du compartiment ».

L'article 19, phrase 1, point c) s'énonce désormais comme suit : « À titre d'indemnité de gestion pour les différents biens immobiliers, la SICAV met un maximum de 5% des recettes locatives annuelles, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (le cas échéant), à la charge du compartiment, à moins qu'un tiers ait été mandaté » (auparavant : « À titre d'indemnité de gestion pour les différents biens immobiliers, la SICAV met un maximum de 5% des recettes locatives réelles brutes annuelles, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (le cas échéant), à la charge du compartiment, à moins qu'un tiers ait été mandaté »).

L'article 19, phrase 6, s'énonce désormais comme suit : « La SICAV et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions à des tiers pour indemniser les opérations de distribution d'actions en Suisse ou depuis la Suisse.

Lors de la distribution en Suisse ou depuis la Suisse, la SICAV et ses mandataires peuvent payer des remises, sur demande, directement aux investisseurs. Les remises servent à réduire les frais ou coûts attribués aux investisseurs concernés. Les remises sont autorisées, dans la mesure où

a) les intermédiaires financiers mentionnés ci-dessus les paient sur des frais qui leur reviennent (et où elles ne sont pas une charge supplémentaire pour les actifs du compartiment) ;

b) elles sont accordées sur base de critères objectifs ;

c) elles sont accordées à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des remises, dans le cadre de la même condition de délai, dans la même mesure.
Les critères objectifs pour l'octroi de remises par la SICAV peuvent être les suivants :
d) le volume de placement détenu par l'actionnaire dans la SICAV ;
e) le montant des frais générées par l'actionnaire pour la SICAV ou ses mandataires ;
f) le comportement pratiqué par l'actionnaire en matière de placement (par ex. la durée prévue du placement) ;
g) la disposition de l'actionnaire à fournir un soutien pendant la phase de lancement d'un compartiment de la SICAV.
Les critères n'ont pas besoin d'être tous remplis.
Sur demande de l'actionnaire, la SICAV communique les critères appliqués et les taux de remise » (auparavant : « La SICAV et ses mandataires ne paient ni rétrocessions pour indemniser les opérations de distribution d'actions ni remises pour réduire les frais et coûts attribués aux actionnaires qui sont débités au compartiment »).
Avenant pour le compartiment : La SICAV a été rebaptisée et se nomme désormais : « SICAV Sustainable Real Estate Investments ». Le compartiment a été rebaptisé et se nomme désormais : « SICAV Sustainable Real Estate Investments – Sustainable Real Estate Switzerland ». La phrase « Les informations contenues dans le présent avenant font partie intégrante du règlement des placements de la SICAV Sustainable Real Estate Investments » remplace l'énoncé suivant : « Les informations contenues dans le présent avenant font partie intégrante du règlement des placements de la SICAV Vontobel Sustainable Real Estate Investments ».
Politique de placement : La phrase « Au moins 50% des recettes locatives du compartiment doivent résulter de logements (y compris les places de stationnement associées) ; les recettes locatives de biens à usage commercial ne doivent pas excéder 50% » remplace l'énoncé suivant : « Cependant, il est prévu qu'au moins 50% des actifs nets soient investis dans des constructions de logements et 50% maximum des actifs nets soient investis dans des biens immobiliers à usage commercial ». La phrase « Le compartiment est investi exclusivement dans des biens-fonds qui remplissent les critères de durabilité prévus par un conseiller en durabilité indépendant du gestionnaire d'actifs » remplace l'énoncé suivant : « Le compartiment est investi exclusivement dans des biens-fonds qui remplissent les critères de durabilité prévus par un conseiller en durabilité indépendant de la SICAV et de son gestionnaire d'actifs ».
Les modifications susvisées des statuts et du règlement des placements ont pris effet le 14 novembre 2019.
Les modifications suivantes du règlement des placements ont été adoptées par le conseil d'administration en date du 6 février 2020 et approuvées par la FINMA le 17 février 2020 :
Article premier, alinéa 5 : La phrase « La distribution des actions du compartiment est déléguée à Sustainable Real Estate AG dont le siège est à Zurich » remplace l'énoncé suivant : « La distribution des actions du compartiment est déléguée à Sustainable Real Estate AG dont le siège est à Zurich, sous réserve de l'autorisation de distribution de la FINMA ».
Les modifications susvisées du règlement des placements sont entrées en vigueur le 20 février 2020.
Les modifications suivantes du règlement des placements ont été adoptées par le conseil d'administration en date du 7 mai 2020 et approuvées par la FINMA le 19 juin 2020 :
Article premier, alinéa 6 : La phrase « La direction du fonds délègue la gestion de portefeuille de la SICAV à Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG, dont le siège est à Genève. Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG mandate la société Sustainable Real Estate AG comme conseiller en durabilité du compartiment » remplace l'énoncé suivant : « La direction du fonds délègue la gestion de portefeuille de la SICAV à OROX Asset Management SA, dont le siège est à Genève. OROX Asset Management SA mandate la société Sustainable Real Estate AG comme conseiller en durabilité du compartiment ».
Les modifications susvisées du règlement des placements sont entrées en vigueur le 23 juin 2020.
Les statuts, le règlement des placements ainsi que les rapports annuels de la SICAV et tous les changements de formulation peuvent être obtenus gratuitement à tout moment auprès de la direction du fonds et de la SICAV.

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Le 27 novembre 2019, dans le cadre d'une émission « best effort », ont été émises 229'746 nouvelles actions au prix de CHF 101.70 par action (majoré de la commission d'émission de CHF 0.76 par action).
Le 22 avril 2020 dans le cadre d'une émission « best effort », ont été émises 131'971 nouvelles actions au prix de CHF 103.97 par action (majoré de la commission d'émission de CHF 0.78 par action).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

A la demande d'un groupe d'actionnaires qui détient plus de 10% des droits de vote de la SICAV, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée, conformément à l'art. 19 al.3 des statuts. La requête du groupe d'actionnaires a porté sur une restructuration de la SICAV. Le conseil d'administration a informé les actionnaires en détail à travers deux lettres aux actionnaires en date du 27 juin et du 8 juillet 2019.
L'assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 23 juillet 2019. Le seul point de l'ordre du jour a été l'élection complémentaire de Monsieur Hans Erwin Klaus au sein du conseil d'administration pour une période courant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2018/19. Dans sa lettre aux actionnaires, le conseil d'administration a conseillé aux actionnaires de rejeter cette requête du groupe d'actionnaires. Celle-ci a été rejetée par les actionnaires.

RÉPERCUSSIONS DE LA PANDÉMIE DE CORONAVIRUS

Le 16 mars 2020, au vu de l'accélération de la propagation du nouveau coronavirus, le Conseil fédéral a qualifié la situation de « situation extraordinaire » au sens de la loi sur les épidémies. En conséquence, les magasins et restaurants, entre autres, ont été fermés. Les entreprises où la distance ne peut pas être respectée, par exemple, salons de coiffure ou centres esthétiques, ont également fermé leurs portes. Les cabinets médicaux sont restés ouverts, mais ont dû renoncer à tous les traitements et interventions non urgents. Les magasins d'alimentation, les pharmacies, les stations-service et les hôtels sont restés ouverts pour assurer l'approvisionnement de la population en denrées alimentaires, en médicaments et en biens de consommation courante. La « situation extraordinaire » a entraîné d'importantes restrictions de la vie sociale et économique. À partir du 27 avril 2020, le Conseil fédéral a assoupli les mesures en trois phases. Le 19 juin 2020, la « situation extraordinaire » a été requalifiée en « situation particulière ».
Immédiatement après l'annonce de la « situation extraordinaire », le fonds a constitué une commission chargée de suivre les évolutions, d'établir des analyses de risque sur la base des secteurs locataires, de recevoir des demandes de locataires et de prendre d'éventuelles mesures. La première mesure d'urgence déclenchée a été de proposer aux locataires commerciaux concernés des reports de paiement de loyer pour le mois d'avril et le mois de mai. Le 26 mars et le 7 avril 2020, les investisseurs ont été informés des analyses de risque et des répercussions escomptées sur l'évolution de l'activité du fonds.
Il convient de relever les répercussions directes suivantes de la pandémie de coronavirus sur le portefeuille :

- Des accords relatifs aux reports de loyer ont été convenus avec 4 locataires commerciaux. Le montant total s'élève à CHF 15'463.
- La possibilité de faire venir un nouveau locataire est en cours de négociation avec un locataire travaillant dans le secteur de la restauration.
- Un accord portant sur la sollicitation du règlement cantonal a été signé avec un locataire commercial dans le canton de Vaud. Ici, le locataire et le canton paient chacun 25 % du loyer pendant les fermetures. Le bailleur renonce à 50 % du loyer.
- Les pertes de loyer dues directement ou indirectement à la pandémie de coronavirus s'élèvent à CHF 9'460.
- En raison d'un arrêt temporaire de la construction, l'achèvement du projet de nouvelle construction à Thônex (GE) est prévu pour le mois de mai 2021, soit avec un mois de retard.
- Le retard dû à un arrêt temporaire de la construction peut être rattrapé probablement, de sorte que l'achèvement du projet de nouvelle construction à Lutry (VD) est attendu, comme prévu, pour le mois de novembre 2021.
- Les mesures d'hygiène imposées par l'Office fédéral de la santé publique aux chantiers à Thônex (GE) et à Lutry (VD) entraînent des frais estimés à CHF 100'000.

Les experts accrédités en évaluation estiment que dans le cas des locataires d'appartements, il n'existe aucune répercussion sur la valeur vénale des biens immobiliers au 30 juin 2020. Dans le cas de l'immeuble à usage commercial à Dübendorf (ZH), des loyers réduits en partie ont été supposés dans le modèle d'évaluation DCF. Par rapport au 30 juin 2019, la valeur vénale de cet immeuble a baissé de CHF 144'000 pour atteindre CHF 21'659'00. Dans le cas de l'immeuble à usage mixte à Spiez (BE), une perte de loyer de 3 mois a été supposée pour un locataire commercial dans l'expertise de la valeur vénale. Conjointement avec d'autres effets pertinents pour l'évaluation, il en résulte une réduction de la valeur vénale de CHF 40'000 pour atteindre CHF 6'150'000 par rapport au 30 juin 2019.

Selon l'avis du Conseil fédéral, le loyer doit être réparti entre le locataire et le bailleur, s'agissant des locataires commerciaux, dans le contexte de la crise liée au coronavirus. Le 1er juillet 2020, le Conseil fédéral a mis en consultation le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux. Pour la période de fermeture ou de restriction d'activité ordonnée, les locataires commerciaux concernés devront donc payer seulement 40 % du loyer. Pour l'exercice annuel 2019/20, cela devrait signifier que les locataires concernés devraient bénéficier d'un remboursement supplémentaire de CHF 30'764 au total (correspondant à 0.26 % du loyer annuel net prévisionnel).

Il n'est pas exclu que la situation en rapport avec la pandémie de coronavirus se détériore de nouveau et aboutisse à une nouvelle fermeture temporaires des entreprises. L'analyse des risques futurs en raison de nouvelles fermetures possibles se base sur les secteurs locataires et leur affectation.

- Il est supposé qu'il n'y a aucun impact direct sur les locataires d'appartements et de bureaux. À la date de référence, le 30 juin 2020, les appartements constituent 74.7 % et les bureaux constituent 8.0 % des loyers prévisionnels (à chaque fois, sans places de parking associées).
- 7.5 % des loyers prévisionnels proviennent des locataires du commerce de détail et des locataires commerciaux (sans places de parking associées). Près de 3.4 points de pourcentage des loyers prévisionnels correspondent aux secteurs qui sont peu impactés par la pandémie de coronavirus (magasins d'alimentation, pharmacies, banques, etc.).
- Dans tous les types d'utilisation (y compris les places de parking associées), 4.8 % des loyers prévisionnels pendant la période de fermeture concernée seraient visés par d'éventuelles fermetures commerciales futures. En cas de fermeture commerciale future pendant 2 mois, cela correspondrait à 0.8 % des loyers prévisionnels annuels.
- Par ailleurs, plusieurs scénarios ont été envisagés pour illustrer également des impacts indirects sur les locataires d'appartements et les locataires commerciaux qui ne sont pas visés directement par des restrictions. Dans l'hypothèse d'une perte supplémentaire de loyer à hauteur de 5 % dans le cas des locataires d'appartements et – en fonction du degré d'affectation du secteur – de 10 à 50 % dans le cas des locataires commerciaux, la diminution des revenus locatifs pourrait s'élever à 10.4 %. Si ce scénario se produit pendant 3 mois, les revenus locatifs annuels pourraient baisser de 2.6 %. Le revenu net et le résultat disponible à la distribution pourraient baisser de près de 5.7 %.
- Si ces fermetures d'entreprises devaient être de longue durée, les cas d'insolvabilité pourraient augmenter pour les entités directement ou indirectement touchées par ces mesures. Cela pourrait avoir des répercussions négatives sur les futurs revenus en provenance des immeubles commerciaux ou à affectation mixte, ce qui pourrait à son tour avoir des répercussions négatives sur les valeurs vénales.
- Une telle évolution pourrait engendrer une hausse du chômage. Compte tenu des mesures de protection sociales existantes et du fait que les loyers des appartements du portefeuille sont majoritairement à un niveau moyen, il n'y a pas lieu d'attendre des répercussions négatives dignes d'être mentionnées sur les valeurs vénales des immeubles d'habitation.

KPMG AG
Audit Financial Services Westschweiz
6, Esplanade de Pont-Rouge Postfach 1571 T +41 58 249 25 15
CH-1212 Grand-Lancy CH-1211 Genf 26 www.kpmg.ch

Bericht der Prüfgesellschaft an die Generalversammlung der

Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich

Bericht der Prüfgesellschaft zu den Jahresrechnungen

Als Prüfgesellschaft haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen" bezeichnet – der Sustainable Real Estate Investments SICAV (s. 2, 6, und 20 - 41) für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnungen von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten und dem Anlagereglement.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der Sustainable Real Estate SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Yvan Mermod
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, 22. September 2020

Beilage:
Jahresrechnungen bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG, dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

KPMG AG
Audit Financial Services Westschweiz
Esplanade de Pont-Rouge 6 Case postale 1571 T +41 58 249 25 15
CH-1212 Grand-Lancy CH-1211 Genève 26 www.kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale des actionnaires sur les comptes annuels au 30 juin 2020

Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Sustainable Real Estate Investments SICAV comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland) et incluant les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite „comptes annuels" (p 2, 6 et 20 – 41) – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision
Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit
Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe, pour la SICAV Sustainable Real Estate Investments SICAV, un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland) et du résultat au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) est conforme à loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Yvan Mermod
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 22 septembre 2020

Annexe(s) :
- Comptes annuels comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs y compris les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 LPCC ainsi que le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe)

SUSTAINABLE REAL ESTATE
INVESTMENTS **SICAV**