

# Sustainable Real Estate Switzerland

Rapport trimestriel  
au 31 mars 2023

## Objectif d'investissement

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland vise des revenus stables et de faibles fluctuations de valeur.

## Stratégie de placement

Ce fonds immobilier investit dans des bâtiments – avant tout des immeubles d'habitation – situés dans toute la Suisse. Des biens immobiliers destinés à d'autres utilisations (bureaux, vente et commerce) peuvent également être acquis. Une bonne diversification des sites, des types d'affectation et des locataires est recherchée. Tous les biens immobiliers sont soumis à une analyse de durabilité qui évalue les critères suivants: énergie et environnement, confort et bien-être, fonctionnalité et flexibilité, mobilité et lieu.

## Informations sur le fonds

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Désignation du fonds     | Sustainable Real Estate<br>Investments SICAV – Sustainable<br>Real Estate Switzerland |
| N° de valeur / code ISIN | 26750129 / CH0267501291   |
| Lancement                | 5 mai 2015  |
| Exercice                 | 1 <sup>er</sup> juillet au 30 juin  |
| Utilisation des revenus  | distribution  |
| Gestion d'actifs         | Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA   |
| Direction du fonds       | CACEIS (Switzerland) SA   |

|  |  |
|--|--|
| Gestion locative   | Kuoni Mueller & Partner<br>Management AG             |
| Distributeur   | Sustainable Real Estate AG                           |
| Conseil en durabilité  | Sustainable Real Estate AG                           |
| Organe de révision   | KPMG SA  |
| Banque dépositaire   | CACEIS Bank, Montrouge,<br>succursale de Nyon/Suisse |
| Autorité de surveillance   | FINMA  |
| Commission de gestion  | 0,400 % p.a. sur la<br>fortune totale                |
| TER <sub>REF</sub> (GAV) / TER <sub>REF</sub> (MV) au 30 juin 2022 | 0,73 % / 0,96 %                                      |
| VNI par action au 30 juin 2022                                     | CHF 106,71   |
| Dernière distribution (25 octobre 2022)                            | CHF 2,38 par action                                  |
| Coefficient d'endettement  | env. 27,2 %  |
| Rendement brut portefeuille  | 3,9 %  |
| Taux de location   | 96,7 %   |
| Fortune totale   | env. CHF 459 mio.                                    |

## Contact

Sustainable Real Estate AG  
Europaallee 41  
8021 Zurich  
Marco Scheurer  
Téléphone: 058 255 78 80  
E-Mail: marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

## Commentaire

Les deux nouveaux immeubles d'habitation à **Obfelden (ZH)** ont été achevés comme prévu en janvier 2023. Tous les appartements ont été entièrement loués à partir du 1<sup>er</sup> février 2023.

Pour les immeubles de **Magden (BL)**, l'isolation des plafonds de la cave est terminée.

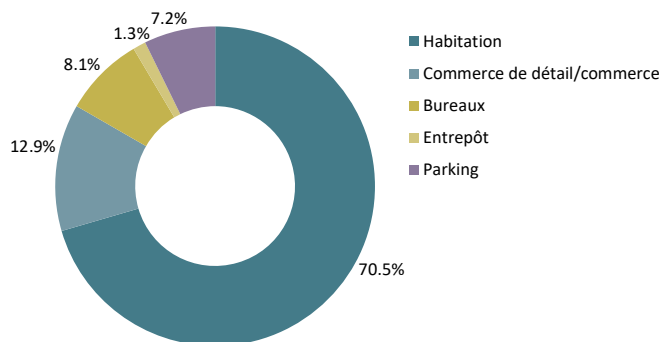
Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV a décidé de procéder à une **augmentation de capital** d'un montant maximal d'environ CHF 85 millions afin de financer la poursuite de la croissance du fonds. Le droit de souscription est de 4 pour 1. La période de souscription s'étend du 15 mai au 5 juin 2023. Le prix d'émission sera annoncé le 12 mai 2023.

Le conseil d'administration propose en outre la **cotation** du Sustainable Real Estate Switzerland au troisième trimestre 2023. Une **assemblée générale extraordinaire** est prévue le 30 juin 2023 pour décider de la cotation.

Les fonds propres supplémentaires issus de l'augmentation de capital serviront à financer l'achat clé en main du bâtiment de **Vernier (GE)** après son achèvement prévu en juin 2023, ainsi que l'achèvement des projets de construction en cours à **Lausanne (VD)** et **Oensingen (SO)**. En outre, la rénovation principale du bâtiment de **Corsier-sur-Vevey (VD)** doit être financée par les fonds issus de l'augmentation de capital. Le permis de construire pour l'assainissement du bâtiment a été délivré. Les travaux devraient être réalisés à partir d'août 2024.

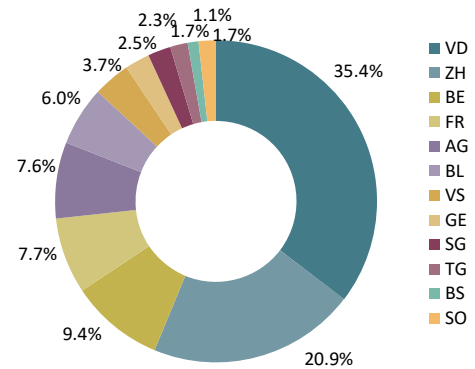
### Utilisation

Base : état locatif net effectif



### Répartition géographique

Base : fortune immobilière



## Portfeuille

### Propriétés existantes

Magden AG, Hauptstrasse 65 a, 65b, 67 a, 67b



|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Utilisation           | habitation                |
| Année de construction | 1987                      |
| Valeur vénale         | CHF 12,299 mio.           |
| Rendement brut        | 4,8 %                     |
| Taux de location      | 99,6 %                    |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> juin 2015 |

Estavayer-le-Lac FR, Cité du Bel-Air 4, 6, 8



|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Utilisation                             | habitation                    |
| Année de construction / redéveloppement | 1963 / 2018                   |
| Valeur vénale                           | CHF 15,760 mio.               |
| Rendement brut                          | 4,7 %                         |
| Taux de location                        | 96,2%                         |
| Achat au                                | 1 <sup>er</sup> novembre 2015 |

Bremgarten AG, Zürcherstrasse 15



|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Utilisation           | mixte                         |
| Année de construction | 1966                          |
| Valeur vénale         | CHF 7,716 mio.                |
| Rendement brut        | 4,6 %                         |
| Taux de location      | 98,0 %                        |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> novembre 2015 |

Reinach BL, Mitteldorfstrasse 2, 4



|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Utilisation           | habitation                    |
| Année de construction | 1988                          |
| Valeur vénale         | CHF 6,797 mio.                |
| Rendement brut        | 4,7 %                         |
| Taux de location      | 87,6 %                        |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> décembre 2015 |

Bâle BS, Wettsteinplatz 3



|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Utilisation           | commercial                   |
| Année de construction | 1910                         |
| Valeur vénale         | CHF 5,001 mio.               |
| Rendement brut        | 3,9 %                        |
| Taux de location      | 100,0 %                      |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> janvier 2016 |

Spiez BE, Oberlandstrasse 9



|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Utilisation           | commercial                   |
| Année de construction | 1989                         |
| Valeur vénale         | CHF 6,030 mio.               |
| Rendement brut        | 5,3 %                        |
| Taux de location      | 80,4 %                       |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> janvier 2017 |

Dübendorf ZH, Überlandstrasse 105, 107, 109, 111



|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Utilisation           | commercial      |
| Année de construction | 1989-1993       |
| Valeur vénale         | CHF 22,795 mio. |
| Rendement brut        | 4,9 %           |
| Taux de location      | 96,9 %          |
| Achat au              | 28 juin 2017    |

Corsier-sur-Vevey VD, Chemin-Vert 7, 9, 11



|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Utilisation           | habitation      |
| Année de construction | 1955            |
| Valeur vénale         | CHF 13,763 mio. |
| Rendement brut        | 4,2 %           |
| Taux de location      | 97,7 %          |
| Achat au              | 7 décembre 2017 |

Kreuzlingen TG, Romanshorerstrasse 41



|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Utilisation           | habitation       |
| Année de construction | 2005             |
| Valeur vénale         | CHF 7,890 mio.   |
| Rendement brut        | 4,0 %            |
| Taux de location      | 98,6 %           |
| Achat au              | 31 décembre 2017 |

Tann-Dürnten ZH, Bogenackerstrasse 24



|   |                          |
|---|--------------------------|
| Utilisation                             | habitation               |
| Année de construction / redéveloppement | 1955 / 2018              |
| Valeur vénale                           | CHF 7,760 mio.           |
| Rendement brut                          | 3,6 %                    |
| Taux de location                        | 100,0 %                  |
| Achat au                                | 1 <sup>er</sup> mai 2018 |

Clarens VD, Avenue Rousseau 24 / Avenue de Châtelard 1



|   |                           |
|---|---------------------------|
| Utilisation                             | habitation                |
| Année de construction / redéveloppement | 1974 / 2018               |
| Valeur vénale                           | CHF 25,754 mio.           |
| Rendement brut                          | 4,1 %                     |
| Taux de location                        | 85,7 %                    |
| Achat au                                | 1 <sup>er</sup> juin 2018 |

Prilly VD, Route de Cossonay 55, 57



|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Utilisation           | mixte           |
| Année de construction | 2018            |
| Valeur vénale         | CHF 32,416 mio. |
| Rendement brut        | 4,0 %           |
| Taux de location      | 99,0 %          |
| Achat au              | 20 juin 2018    |

Monthey VS, Rue des Saphirs 2, 4, 10a, 10b, 12a, 12b, 14a, 14b



|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Utilisation           | habitation                    |
| Année de construction | 1940/1973                     |
| Valeur vénale         | CHF 16,830 mio.               |
| Rendement brut        | 5,5 %                         |
| Taux de location      | 95,8 %                        |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> novembre 2018 |

Eglisau ZH, Quentlistrasse 71, 73



|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Utilisation           | habitation       |
| Année de construction | 2012             |
| Valeur vénale         | CHF 15,430 mio.  |
| Rendement brut        | 3,5 %            |
| Taux de location      | 98,9 %           |
| Achat au              | 30 novembre 2018 |

Hombrechtikon ZH, Sonnenbachweg 1



|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Utilisation           | habitation       |
| Année de construction | 2011             |
| Valeur vénale         | CHF 8,080 mio.   |
| Rendement brut        | 3,6 %            |
| Taux de location      | 100,0 %          |
| Achat au              | 30 novembre 2018 |

Liestal BL, Gasstrasse 34



|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Utilisation           | habitation      |
| Année de construction | 2018            |
| Valeur vénale         | CHF 20,190 mio. |
| Rendement brut        | 3,4 %           |
| Taux de location      | 97,8 %          |
| Terrain achat au      | 23 février 2017 |

Nyon VD, Rue Juste-Olivier 13



|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Utilisation           | habitation     |
| Année de construction | 1910           |
| Valeur vénale         | CHF 9,429 mio. |
| Rendement brut        | 3,4 %          |
| Taux de location      | 100,0 %        |
| Achat au              | 3 mai 2019     |

Neyruz FR, Chemin de la Gare 8



|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Utilisation           | commercial                   |
| Année de construction | 2019                         |
| Valeur vénale         | CHF 7,713 mio.               |
| Rendement brut        | 4,0 %                        |
| Taux de location      | 100,0 %                      |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> juillet 2019 |

Hedingen ZH, Affolternstrasse 8, 10



|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Utilisation           | habitation                   |
| Année de construction | 2013                         |
| Valeur vénale         | CHF 24,870 mio.              |
| Rendement brut        | 3,5 %                        |
| Taux de location      | 99,4 %                       |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> janvier 2020 |

Zofingen AG, Riedtalstrasse 20b, 20d



|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Utilisation                          | habitation      |
| Année de construction                | 2020            |
| Valeur vénale                        | CHF 14,540 mio. |
| Rendement brut                       | 3,4 %           |
| Taux de location (première location) | 99,7 %          |
| Terrain achat au                     | 9 avril 2018    |

Rolle VD, Chemin des Plantaz 10



|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Utilisation           | habitation     |
| Année de construction | 2010           |
| Valeur vénale         | CHF 9,587 mio. |
| Rendement brut        | 3,5 %          |
| Taux de location      | 91,1 %         |
| Achat au              | 18 mars 2020   |

Prilly VD, Avenue du Château 5



|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Utilisation           | habitation      |
| Année de construction | 2011            |
| Valeur vénale         | CHF 8,847 mio.  |
| Rendement brut        | 3,5 %           |
| Taux de location      | 100,0 %         |
| Achat au              | 15 février 2021 |

Thônex GE, Chemin du Chablais 8



|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Utilisation           | habitation               |
| Année de construction | 2021                     |
| Valeur vénale         | CHF 11,330 mio.          |
| Rendement brut        | 4,0 %                    |
| Taux de location      | 97,2 %                   |
| Terrain achat au      | 1 <sup>er</sup> mai 2019 |

Fribourg FR, Rue Frédéric-Chaillet 6



|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Utilisation           | habitation                |
| Année de construction | 1951                      |
| Valeur vénale         | CHF 5,660 mio.            |
| Rendement brut        | 4,0 %                     |
| Taux de location      | 92,4 %                    |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> août 2021 |

Fribourg FR, Chemin Monséjour 11



|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Utilisation           | mixte                     |
| Année de construction | 1965                      |
| Valeur vénale         | CHF 5,580 mio.            |
| Rendement brut        | 4,4 %                     |
| Taux de location      | 100,0 %                   |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> août 2021 |

Lausanne VD, Avenue Victor-Ruffly 46, 46a



|   |                   |
|---|-------------------|
| Utilisation                             | habitation        |
| Année de construction / redéveloppement | 1965 / 2008       |
| Valeur vénale                           | CHF 24,960 mio.   |
| Rendement brut                          | 2,6 %             |
| Taux de location                        | 96,1 %            |
| Achat au                                | 15 septembre 2021 |



Lutry VD, Route de la Conversion 308



|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Utilisation           | commercial       |
| Année de construction | 2021             |
| Valeur vénale         | CHF 16,064 mio.  |
| Rendement brut        | 4,0 %            |
| Taux de location      | 99,3 %           |
| Terrain achat au      | 29 novembre 2019 |

Saint-Gall SG, Zürcherstrasse 242b



|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Utilisation           | habitation                    |
| Année de construction | 2021                          |
| Valeur vénale         | CHF 10,534 mio.               |
| Rendement brut        | 3,5 %                         |
| Taux de location      | 98,6 %                        |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> novembre 2021 |

Belp BE, Grubenstrasse 1, 3



|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Utilisation           | commercial                 |
| Année de construction | 2007                       |
| Valeur vénale         | CHF 8,231 mio.             |
| Rendement brut        | 4,1 %                      |
| Taux de location      | 97,9 %                     |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> avril 2022 |

Thun BE, Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66



|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Utilisation           | commercial                |
| Année de construction | 1973 / 2005               |
| Valeur vénale         | CHF 28,318 mio.           |
| Rendement brut        | 3,7 %                     |
| Taux de location      | 99,8 %                    |
| Achat au              | 1 <sup>er</sup> août 2022 |

Obfelden ZH, Wolserstrasse 30a, 30b



|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Utilisation      | habitation           |
| Achèvement       | janvier 2023         |
| Valeur vénale    | env. CHF 16,440 mio. |
| Rendement brut   | 3,4 %                |
| Taux de location | 96,1 %               |
| Terrain achat au | 2 juillet 2021       |

### Projets de nouveaux bâtiments

Lausanne VD, Avenue du Grey 60, 62



|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Utilisation                       | habitation           |
| Achèvement                        | juin 2023            |
| Valeur vénale (après achèvement)  | env. CHF 23,904 mio. |
| Rendement brut (après achèvement) | env. 3,0 %           |
| Terrain achat au                  | 24 septembre 2021    |

Oensingen SO, Klusstrasse 13, 15, 17, 21



|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Utilisation                       | habitation           |
| Achèvement                        | février 2025         |
| Valeur vénale (après achèvement)  | env. CHF 22,820 mio. |
| Rendement brut (après achèvement) | env. 3,5 %           |
| Terrain achat au                  | 7 décembre 2022      |

**Achat à terme**

Vernier GE, Route de Vernier 113



|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Utilisation                       | mixte                |
| Achèvement                        | juin 2023            |
| Valeur vénale (après achèvement)  | env. CHF 21,000 mio. |
| Rendement brut (après achèvement) | env. 3,7 %           |
| Achat au                          | à l'achèvement       |

**Mention importante**

Le présent document ne constitue pas une offre, une incitation ou une recommandation d'achat ou de vente de actions du fonds ou de tout autre instrument d'investissement en vue d'effectuer toute transaction ou de conclure tout acte juridique de quelque nature que ce soit, mais sert uniquement à des fins d'information. Les souscriptions aux actions de ce fonds de placement ne devraient être effectuées que sur la base du règlement d'investissement, des statuts corporatifs, du dernier rapport annuel ainsi que d'éventuels rapports intermédiaires. Ce document est adressé uniquement aux investisseurs qualifiés selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces documents, la VNI actuelle ainsi que d'autres informations peuvent être obtenus gratuitement auprès de Sustainable Real Estate AG, Zurich, comme partenaire de distribution, CACEIS Banque, Montrouge, succursale Nyon/Suisse, comme banque dépositaire, et CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, comme société de direction du fonds. Bien que Sustainable Real Estate AG («SRE») soit d'avis que les informations figurant dans le présent document s'appuient sur des sources fiables, SRE décline toute responsabilité quant à la qualité, l'exactitude, l'actualité et l'exhaustivité desdites informations. Sauf autorisation émanant des lois de droits d'auteur, aucune de ces informations ne pourra être reproduite, adaptée, téléchargée pour une tierce partie, reliée, mise en exergue, publiée, distribuée ou transmise sous quelque forme que ce soit par quelque processus que ce soit sans le consentement écrit spécifique de SRE. Dans toute la mesure permise par la législation applicable, SRE décline toute responsabilité résultant de toute perte ou de tout dommage que vous encourez occasionné(e) par l'utilisation ou l'accès aux présentes informations, ou de son incapacité à fournir les présentes informations. Notre responsabilité pour négligence, violation contractuelle ou contravention à la loi résultant de notre incapacité à fournir les présentes informations dans leur intégralité ou en partie, ou pour tout problème posé par ces informations, qui ne peut être licitement exclu, se limite à la retransmission des présentes informations en intégralité ou en partie ou au paiement pour assurer cette retransmission, à notre gré et dans la mesure autorisée par la loi en vigueur. Aucun exemplaire du présent document ni aucune copie de celui-ci ne peuvent être distribués dans toute juridiction où sa distribution est limitée par la loi. Les personnes recevant le présent document doivent être conscientes de ces restrictions et les accepter. Ce document en particulier ne doit être ni distribué ni remis à des personnes américaines ni être distribué aux Etats-Unis. Toutes les entreprises décrites dans ce document peuvent, mais ne doivent pas, faire l'objet d'une position dans nos portefeuilles. Tous les pronostics, toutes les prévisions, estimations et autres hypothèses de ce document se basent sur une série d'estimations et d'hypothèses. Aucune garantie ne saurait être donnée quant au fait que ces estimations et hypothèses s'avèrent exactes si bien que les résultats effectifs peuvent fortement différer de ceux pronostiqués.

Sustainable Real Estate Investments SICAV  
c/o Sustainable Real Estate AG  
Europaallee 41  
8021 Zurich