

Geprüfter Jahresbericht  
per 30. Juni 2021

Rapport annuel audité  
au 30 juin 2021

## Organisation / Organisation

### **Verwaltungsrat / Conseil d'administration**

Andreas Hürlimann (Präsident / [président](#))  
Dominic Gaillard (Vizepräsident / [vice président](#))  
Manuel Leuthold  
Bernard Nicod (bis 20.10.2020 / [jusqu'au 20.10.2020](#))  
Marco Scheurer (ab 20.10.2020 / [depuis le 20.10.2020](#))

### **Fondsleitung<sup>1</sup> / Direction de fonds<sup>1</sup>**

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### **Vermögensverwalter<sup>2</sup> / Gestionnaire de placements<sup>2</sup>**

Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG  
Rue du Rhône 30  
1204 Genf

### **Schätzungsexperten / Experts chargés des estimations**

IAZI AG, Zürich. Referenzpersonen: Stefan Brüesch, Roxane Montagner  
Jones Lang LaSalle AG, Zürich. Referenzpersonen: Stephan Allemann, Daniel Schneider

### **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**

Sustainable Real Estate AG, Zürich

### **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

### **Market Maker / Teneur de marché**

Bank Vontobel AG, Zürich (bis 18.04.2021 / [jusqu'au 18.04.2021](#))  
Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG, Zürich (ab 19.04.2021 / [depuis le 19.04.2021](#))

### **Sustainable Real Estate Investments SICAV**

c/o Sustainable Real Estate AG  
Europaallee 41  
8004 Zürich

---

<sup>1</sup> 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](#)

<sup>2</sup> Im Auftrag der Fondsleitung / [Par délégation de la direction de fonds](#)

## Inhaltsverzeichnis

Organisation	2
Vorwort des Verwaltungsrats	4
Kennzahlen	6
Tätigkeitsbericht	7
Nachhaltigkeit	17
Portfolioübersicht	25
Jahresbericht – Anlegerteilvermögen	
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung	27
Immobilieninventar	28
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	29
Hypothekarschulden	30
Informationen über Verbindlichkeiten	30
Weitere Informationen	30
Effektive Vergütungssätze	31
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen	
Vermögensrechnung	32
Erfolgsrechnung	33
Jahresbericht – SICAV konsolidiert	
Vermögensrechnung	34
Erfolgsrechnung	35
Anhang	36
Bericht der Prüfgesellschaft	44

## Sommaire

Organisation	2
Avant-propos du Conseil d'administration	5
Chiffres-clés	6
Rapport d'activité	12
Développement durable	21
Aperçu du portefeuille	25
Rapport annuel – Compartiment Investisseurs	
Compte de fortune	26
Compte de résultat	27
Inventaire des immeubles	28
Liste des achats et des ventes	29
Dettes hypothécaires	30
Informations sur les engagements	30
Informations complémentaires	30
Taux effectif des rémunérations	31
Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Compte de fortune	32
Compte de résultat	33
Rapport annuel – SICAV consolidé	
Compte de fortune	34
Compte de résultat	35
Annexe	40
Rapport de l'organe de révision	46

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021. Massgebend ist die deutsche Version.  
Rapport annuel audité pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021. La version allemande est déterminante.

## Vorwort des Verwaltungsrats

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

Während weltweit das Leben stark von der Coronavirus Pandemie geprägt war, verlief das Geschäftsjahr erfreulich. Aufgrund der konservativen Anlagestrategie mit dem Schwerpunkt Wohnen im mittleren Preissegment hatte die Pandemie kaum spürbare Auswirkungen auf das bestehende Portfolio.

Mit dem Kauf einer Bestandesliegenschaft in Prilly (VD) und der Fertigstellung des Neubaus in Thônex (GE) konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausbauen. Ferner wurden ein Vertrag über den Kauf eines Baugrundstücks in Lausanne (VD) und der zugehörige Totalunternehmervertrag zur Errichtung eines Wohngebäudes abgeschlossen. Darüber hinaus wurde ein Vertrag über die schlüsselfertige Erstellung eines Neubaus in Vernier (GE) unterzeichnet.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt CHF 321'961'000.

Gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um 10.7% auf CHF 11'537'016.

Der realisierte Erfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 5'714'181.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne belaufen sich auf CHF 3'365'250.

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 9'079'431.

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

- Mit der Kapitalerhöhung im November 2020 wurden dem Fonds rund CHF 22.6 Mio. zugeführt. Dieses neue Eigenkapital stellte die Grundlage für das weitere Wachstum dar.
- Einschliesslich der Verpflichtungen für laufende Neubauprojekte sind rund CHF 347.2 Mio. in bestehende Liegenschaften und Bauprojekte investiert.
- Hinzu kommt der vertraglich gesicherte schlüsselfertige Kauf von zwei Neubauten für rund CHF 28.2 Mio.
- Die Mietausfallrate konnte von 6.40% im Vorjahr auf 4.05% gesenkt werden. Dies ist der niedrigste Wert seit Auflage des Fonds.

Unbeirrt vom Ausgang der Abstimmung zum CO<sub>2</sub>-Gesetz verfolgen wir weiterhin konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie. Dies spiegelt sich auch in der Aufnahme des Fonds in den Swiss Sustainable Real Estate Index, den ersten Nachhaltigkeitsindex für Schweizer Bestandesliegenschaften, wider. Zur Erreichung unserer Energie- und Klimaziele haben wir eine Reihe von Massnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung von erneuerbaren Energiequellen umgesetzt. Dazu gehören u.a. energetische Betriebsoptimierungen und Installation von Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus optimieren wir unsere Neubauprojekte im Hinblick auf Nachhaltigkeit, unter anderem durch Grundrissoptimierung, Einrichtung von Veloabstellmöglichkeiten, Nutzung von Recyclingbeton und schadstoffarmen Baumaterialien. Als langfristig orientierter Fonds sind wir überzeugt, dass die Nachhaltigkeitsstrategie die Zukunftsfähigkeit des Portfolios gewährleistet und Transitionsrisiken, beispielsweise aufgrund von eingreifenden Massnahmen der Klimapolitik, reduziert. Zudem ist dies ein Beitrag zur Verbesserung der Nutzungsqualität für die Mieter und zum Klimaschutz.

Basierend auf dem erwähnten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.26 pro Anlegeraktie vor (Vorjahr: CHF 2.36).

Im Berichtsjahr wurde der Grundstein für den weiteren Ausbau des Portfolios gelegt. Die Verhandlungen für den Kauf von drei bestehenden Liegenschaften und einem Baugrundstück wurden kurz nach Abschluss des Berichtsjahres mit den Vertragsunterzeichnungen abgeschlossen. Zudem erfolgt im zweiten Halbjahr 2021 die Fertigstellung des Neubauprojekts in Lutry (VD) sowie die schlüsselfertige Übernahme des Neubaus in St. Gallen (SG).

Zürich, 21. September 2021



Andreas Hürlimann  
Präsident des Verwaltungsrats



Dominic Gaillard  
Vizepräsident des Verwaltungsrats

## Avant-propos du Conseil d'administration

Alors que la pandémie de coronavirus impose son diktat dans le monde entier, l'exercice annuel de Sustainable Real Estate Investments SICAV s'est déroulé dans de bonnes conditions. Compte tenu de la stratégie d'investissement conservatrice axée sur le logement moyen de gamme, la pandémie n'a guère eu de répercussions sur le portefeuille.

Grâce à l'achat d'un immeuble à Prilly (VD) et à l'achèvement des travaux de construction d'un nouvel immeuble à Thônex (GE), nous avons poursuivi le développement du portefeuille durant la période sous revue. En outre, nous avons signé un contrat d'achat pour un terrain constructible à Lausanne (VD) ainsi que le contrat d'entreprise totale y relatif pour la réalisation d'un immeuble d'habitation. Nous avons également signé un contrat pour la construction clé en main d'un nouvel immeuble à Vernier (GE).

Au jour de référence du 30 juin 2021, la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'élevait à CHF 321'961'000.

Comparés à l'année précédente, les revenus locatifs ont progressé d'environ 10.7% à CHF 11'537'016. Le résultat réalisé de l'exercice s'élève à CHF 5'714'181. Les gains en capital non réalisés se montent à CHF 3'365'250. Le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 9'079'43.

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

- L'augmentation de capital de novembre 2020 a apporté CHF 22.6 mio. de capitaux supplémentaires. Ces nouveaux fonds propres constituent le socle de la croissance à venir.
- En incluant les engagements pour les nouveaux projets de construction en cours, environ CHF 347.2 mio sont investis dans des bâtiments existants et des projets de construction.
- S'y ajoute l'engagement contractuel relatif à l'achat clé en main de deux nouvelles constructions pour une valeur de près de CHF 28.2 mio.
- La quote-part de perte sur loyer a pu être abaissée de 6.40% à 4.05% l'année dernière. Il s'agit de la valeur la plus faible enregistrée depuis le lancement du fonds.

Nonobstant le résultat de la votation sur la Loi sur le CO<sub>2</sub>, nous poursuivons imperturbablement et de manière conséquente notre stratégie de développement durable. C'est également dans ce sens qu'il faut interpréter l'intégration du fonds dans le Swiss Sustainable Real Estate Index. Afin de réaliser nos objectifs énergétiques et climatiques, nous avons appliqué une série de mesures destinées à des économies d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables. Celles-ci comprennent notamment l'optimisation de l'exploitation sur le plan énergétique et l'installation de photovoltaïques. Par ailleurs, nous optimisons nos projets de construction neuve au regard du développement durable, notamment en bonifiant les plans, en proposant des emplacements pour poser les vélos et en mettant en œuvre des matériaux de construction peu polluants. En tant que fonds orienté à long terme, nous sommes persuadés que la stratégie de développement durable assure la pérennité du portefeuille et minimise les risques de transition, par exemple sur la base de mesures de politique climatique. Qui plus est, ces mesures contribuent à améliorer la qualité d'utilisation pour les locataires et à lutter contre le dérèglement climatique.

Sur la base du résultat net mentionné, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale de verser, pour le compartiment de fonds Sustainable Real Estate Switzerland, un dividende de CHF 2.26 par action (année précédente : CHF 2.36).

Durant la période sous revue, de jalons ont été posés pour poursuivre le développement du portefeuille. Peu après la fin de l'exercice, des contrats d'achat ont été signés pour un terrain à bâtir et trois propriétés existantes. Au second semestre 2021, le nouveau projet de construction à Lutry (VD) sera également achevé et le nouveau projet de construction à St. Gallen (SG) sera remis prêt à être occupé.

Zurich, le 21 septembre 2021



Andreas Hürlimann,  
Président du Conseil d'administration



Dominic Gaillard  
Vice-président du Conseil d'administration

## Kennzahlen / Chiffres-clés

Konsolidierte Kennzahlen	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	Chiffres-clés consolidés
Gesamtvermögen	328'391'329.97	300'556'186.38	Fortune totale
Nettofondsvermögen	267'275'065.94	241'032'514.47	Fortune nette
Geschätzter Verkehrswert Bestandesliegenschaften	308'976'000.00	285'781'000.00	Valeur d'expertise des immeubles existants
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten	12'985'000.00	13'050'000.00	Valeur d'expertise des immeubles en construction

	Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland		Teilvermögen Unternehmer / Compartiment Entrepreneur		
	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	
Aktien im Umlauf	2'532'081	2'310'811	2'500	2'500	Actions en circulation
Nettofondsvermögen	267'025'065.94	240'782'514.47	250'000.00	250'000.00	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	105.45	104.19	100.00	100.00	Valeur nette d'inventaire par action
Ausschüttung	2.26 <sup>3</sup>	2.36	0.00	0.00	Distribution

Gemäss SFAMA Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland	Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020	Chiffres-clés pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de la SFAMA
Mietausfallrate	4.05%	6.40%	Quote-part de perte sur loyer
Fremdfinanzierungsquote per 30.06.	17.33%	18.61%	Coefficient d'endettement au 30.06.
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	63.31%	65.87%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.75%	0.77%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV)
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	0.94%	0.99%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3.45%	4.36%	Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.96%	3.69%	Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite	2.14%	2.27%	Rendement sur distribution
Ausschüttungsquote	100.15%	100.00%	Coefficient de distribution
Agio / Disagio	n/a	n/a	Agio / Disagio
Anlagerendite	3.55%	4.61%	Rendement de placement
<b>Performance<sup>4</sup></b>			<b>Performance<sup>6</sup></b>
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
01.07.2020 bis 30.06.2021	3.62%		Du 01.07.2020 au 30.06.2021
Seit Lancierung des Teilvermögens <sup>5</sup>	11.26%		Depuis création du compartiment <sup>5</sup>

<sup>3</sup> Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 21.10.2021 in Bezug auf die Dividendenausschüttung / Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 21.10.2021

<sup>4</sup> 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 Performancecendaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Aktien erhoben wurden, nicht berücksichtigt

<sup>5</sup> Vom 05.05.2015 / Depuis le 05.05.2015

<sup>6</sup> 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<sup>7</sup>

### Präambel

Das Geschäftsjahr 2020/2021 war ein besonderes Jahr, in dem die Welt durch die COVID-19-Pandemie auf den Kopf gestellt wurde. Nach wochenlangen Schliessungen und Verboten kehrt das Wirtschaftsleben allmählich zurück. Der Immobiliensektor ist mehr oder weniger stark betroffen, vor allem das Hotel- und Gaststättengewerbe und der Non-Food-Einzelhandel. Das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland hat sich in dieser Zeit der Gesundheitskrise sehr gut behauptet, ohne Mietzinsverluste dank eines hohen Anteils an Wohnnutzung.

Die wichtigsten Ereignisse des Jahres waren

- Der Erwerb eines Wohngebäudes in Prilly (VD)
- Die Integration des im Bau befindlichen Wohngebäudes in Thônex (GE) mit Energiestandard Haute Performance Énergétique (HPE) und nicht fossiler Heizung
- Der Abschluss von Terminkäufen für ein gemischt genutztes Gebäude, das in Vernier (GE) gebaut werden soll, und ein Wohngebäude, das in Lausanne (VD) gebaut werden soll
- Die Umsetzung von energetischen Verbesserungen bei der laufenden Bewirtschaftung bestehender Gebäude.

Der derzeitige wirtschaftliche Kontext des Immobilienmarktes sorgt nach wie vor für eine hohe Attraktivität von Anlageobjekten. Der Wettbewerb in einigen erstklassigen Lagen ist sehr stark, und wir sehen, dass die Anfangsrenditen weiter sinken.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Teilvermögens wird sowohl bei bestehenden Gebäuden als auch bei neuen Bauprojekten weiterentwickelt. Mit ehrgeizigen Klimazielen soll die Position des Sustainable Real Estate Switzerland als nachhaltiger Fonds in einem zunehmend gefragten Markt gestärkt werden. Das Teilvermögen wurde 2020 in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen und hat am PACTA Klimaverträglichkeitstest teilgenommen, der vom Bundesamt für Umwelt und dem Staatssekretariat für internationale Finanzen initiiert wurde.

Gleichzeitig stagniert die Mietnachfrage auf nationaler Ebene und die Zuwanderung geht zurück, was zu einem Rückgang der Mieten in Randgebieten und sogar zu einem Rückgang in den Nebengebieten führt. Dies führt zu einem Anstieg der Leerstandsquote auf nationaler Ebene und zu einem Rückgang der Anträge auf Baugenehmigungen.

### Wachstum des Portfolios

#### STRATEGIE

Die wichtigsten Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020/2021 waren die Konsolidierung des Portfolios, das Leerstandsmanagement, die Sicherstellung der ordnungsgemässen Durchführung von Renovierungsarbeiten und schliesslich die Überwachung der Bauprojekte. Wir haben festgestellt, dass die gesundheitliche Situation das Tempo von Transaktionen und Bauvorhaben verlangsamt hat. So konnten die durch die Kapitalerhöhung vom November 2020 zugeflossenen Mittel erst zum Ende des Geschäftsjahres investiert werden.

#### SCHWERPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

##### Akquisitionen:

Das sechste Geschäftsjahr des Teilvermögens war durch die folgenden Erwerbe gekennzeichnet:

- Ein Wohngebäude mit 8 Wohnungen für CHF 8'900'000 in Prilly (VD)
- Unterzeichnung eines Terminkaufvertrags für den Erwerb eines gemischt genutzten Gebäudes in Vernier (GE) für einen Betrag von CHF 18'650'000. Das Projekt besteht aus 27 Wohnungen, 320 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und 405 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Mieten der Wohnungen werden Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) für zweimal 25 Jahre kontrolliert. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das erste Quartal 2023 geplant.
- Der Terminkauf eines Baugrundstücks in Lausanne (VD) in Verbindung mit der Unterzeichnung eines Totalunternehmervertrags für den Bau eines Wohnhauses. Die Investitionssumme beträgt insgesamt CHF 22'900'000. Der Eigentumsübergang des Grundstücks ist für September 2021 geplant. Das Projekt umfasst

<sup>7</sup> Der Bericht des Vermögensverwalters ist nicht Teil der von der Prüfgesellschaft geprüften Elemente.

28 Wohnungen und soll in der ersten Hälfte des Jahres 2023 fertiggestellt werden.

#### Bauprojekte:

Die 19 neuen Wohnungen des Neubauprojekts in Thônex (GE) wurden am 30. Mai 2021 übergeben. Alle Wohnungen sind vermietet und die Mieter konnten ab dem 15. Juli einziehen.

Mitte Oktober 2021 wird das Neubauprojekt in Lutry (VD) mit 920 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und 807 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt.

Schliesslich kam das durch einen Forward Sale gesicherte Bauprojekt in St. Gallen (SG) trotz der Auswirkungen von COVID 19 planmässig voran. Dieses Wohngebäude hat 24 Wohnungen.

#### Bedeutende Renovierungen:

Im Berichtsjahr gab es keine grösseren Renovierungen in den bestehenden Gebäuden. Die Planung für die mittelfristige Sanierung des Gebäudes in Corsier-sur-Vevey (VD) wurde jedoch fortgesetzt, das Baugesuch wurde eingereicht und die Arbeiten sind für August 2024 vorgesehen, sobald alle Mieter das Gebäude verlassen haben.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der unterzeichneten laufenden Bauprojekte belaufen sich die gesamten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Teilvermögens auf CHF 375'451'768. Nach Abschluss der Bauarbeiten an den laufenden Projekten werden sich die Mietzinseinnahmen voraussichtlich auf CHF 15'215'000 belaufen.

#### **Integration von Gebäuden**

##### SCHWERPUNKT RISIKOMANAGEMENT

Im Berichtsjahr haben wir die in einigen Gebäuden festgestellten Risiken erfolgreich gemanagt und kontrolliert, vor allem

- Kreuzlingen (TG): Dank einer Überarbeitung der Vermarktung der Wohnungen und einer Neupositionierung des Gebäudes auf dem Markt konnten alle Wohnungen neu vermietet werden. Dies wurde erreicht, indem die Attraktivität der Anzeigen erhöht und die Mieten um 2.5% gesenkt wurden.
- Nyon (VD): Am Ende des Geschäftsjahres gab es keine freien Wohnungen mehr. Seit der Aufnahme des Objekts in den Bestand wurden in

fünf Wohnungen, d.h. einem Viertel der Mietfläche, umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Weitere fünf Wohnungen sind renoviert worden.

- Dübendorf (ZH): Der Leerstand konnte dank der umgesetzten Marketing- und Positionierungsstrategie innerhalb von 24 Monaten von 12.5% auf 4.1% reduziert werden. Seit mehr als 12 Monaten hat sich die Leerstandsquote bei unter 5% stabilisiert.

#### SYSTEMATISCHER ANSATZ

Im Einklang mit der Strategie des Teilvermögens sind die Aktivitäten in vier Bereiche verteilt:

#### (1) Überwachung und Instandhaltung der stabilen Liegenschaften

10 von 23 Immobilien haben stabile Mieteinnahmen und geringe oder keine Leerstände. Dazu gehören Gebäude in Basel (BS), Bremgarten (AG), Tann (ZH), Prilly Route de Cossonay (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Neyruz (FR), Spiez (BE), Nyon (VD) und Rolle (VD).

Acht von 23 Immobilien sind ebenfalls stabil, mit etwas längeren Wiedervermietungsfristen bei Beendigung von Mietverträgen. Dies sind die Gebäude in Magden (AG), Estavayer-le-Lac (FR), Dübendorf (ZH), Kreuzlingen (TG), Liestal (BL), Zofingen (AG), Hedingen (ZH) und Prilly, Avenue du Château (VD).

Bei einigen Gebäuden, die sich auf Märkten mit einem grossen Angebot befinden, war es manchmal notwendig, die Mieten nach unten zu korrigieren.

#### (2) Risikomanagement bei zu stabilisierenden Gebäuden

In Reinach (BL) ist der gewerbliche Mietmarkt schwach, trotz Marketingaktionen sind die leerstehenden Flächen noch nicht vermietet. Zurzeit werden die Räumlichkeiten attraktiver gestaltet und es wird ein 3D-Modell der Flächen für kommerzielle Werbung erstellt.

In Monthey (VS) wurden die Mieten gesenkt, um in einem insbesondere bei Neubauten sehr wettbewerbsintensiven Markt Mieter anzuziehen. In diesen Gebäuden gibt es eine hohe Fluktuation der Mieter, aber die neue Positionierung hat die Wiedervermietung einiger der leerstehenden



Wohnungen ermöglicht. Weitere Anstrengungen sind erforderlich, um die Situation zu stabilisieren. In Clarens (VD) gab es im Laufe des Jahres eine grosse Zahl von Kündigungen. Dies veranlasste uns, angesichts der Konfiguration der Gebäude und der Vielfalt der Mieter, die Positionierung des Gebäudes zu überdenken. Die beiden Gebäudeteile werden nun unabhängig voneinander vermarktet, wobei der eine in enger Zusammenarbeit mit dem Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) für neu in die Schweiz gekommene Migranten bestimmt ist und der andere auf den allgemeinen Markt gebracht wird. Es sind einige Arbeiten geplant, um die Typologie der Wohnungen zu diversifizieren und so näher am Markt zu sein.

#### (3) Erschliessung des Potenzials bei den neu zu positionierenden Gebäuden

In Corsier-sur-Vevey (VD) sind die Planungen für die vollständige Renovierung und die Verbesserung der Nachhaltigkeit im Gange. Die Kündigung aller Mietverträge wurde den Mietern im April 2021 gemäss dem Gesetz zur Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands (LPPPL) mitgeteilt, der Antrag auf Baugenehmigung wurde im Juni 2021 eingereicht. Der Beginn der Sanierungsarbeiten ist für August 2024 geplant.

#### (4) Entwicklung von Bauprojekten

Das Bauvorhaben in Thônex (GE) wurde Ende Mai 2021 abgeschlossen. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit ist anzumerken, dass es sich um ein Gebäude mit hoher Energieeffizienz handelt, das mit einer Wärmepumpe mit Erdsonde ausgestattet ist, und dass die Mieten erschwinglich sind und vom Staat über einen Zeitraum von zweimal 25 Jahren kontrolliert werden. Alle Wohnungen sind vermietet.

Das Gebäude in Lutry (VD) steht kurz vor der Fertigstellung. Die Übergabe ist für Oktober 2021 geplant und liegt damit trotz COVID-19 vor dem Zeitplan. Alle Geschäfts- und Büroflächen sind bereits vermietet. Die Mieter werden im Herbst 2021 einziehen können.

Das Bauprojekt in St. Gallen (SG) steht kurz vor der Fertigstellung, die Übergabe ist für Ende Oktober 2021 geplant. Die gesamte Dachfläche wird mit einer Fotovoltaikanlage ausgestattet. Die Erstvermietung

ist im Gange. Per 3. September 2021 waren Mietverträge für 10 von 24 Wohnungen unterzeichnet.

Im Juni 2021 wurde ein Forward Sale für ein in Lausanne (VD) zu errichtendes Gebäude mit knapp 2'000 m<sup>2</sup> Mietwohnfläche mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 47 bis 93 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Das Gebäude wird dem kantonalen Gesetz über erneuerbare Energien entsprechen und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Eigentumsübergang des Baugrundstücks ist für Ende September 2021 geplant. Baubeginn wird im Oktober 2021 sein, die Fertigstellung ist für den Sommer 2023 geplant.

Im Rahmen des Bauprojekts in Vernier (GE), das im Laufe des Geschäftsjahres durch einen Terminkauf gesichert wurde, haben die Aushubarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2023 geplant. Das Gebäude erfüllt den Standard «Haute Performance Énergétique» (HPE).

#### **Immobilienportfolio**

Am 30. Juni 2021 war das Teilvermögen Eigentümer von 23 bestehenden Immobilien und einem im Bau befindlichen Projekt in zehn Kantonen. Der Marktwert des Immobilienvermögens stieg von CHF 298'831'000 (Ende Juni 2020) auf CHF 321'961'000 (Ende Juni 2021). Dies entspricht einer Zunahme von 7.74%.

Die Liegenschaft in Prilly, Route de Cossonay (VD), die 40 Wohnungen, eine Kinderkrippe, eine Zahnarztpraxis und drei Geschäftsräume umfasst, ist nach wie vor das grösste Objekt im Portfolio. Es hat einen Marktwert von CHF 31'948'000, entsprechend einem Anteil von 9.92% am Immobilienportfolio. Die Anteile der Kantone Waadt und Zürich am Immobilienportfolio sind mit 32% bzw. 25% am höchsten.

Der Anteil Wohnen an den Mietzinseinnahmen beträgt 82%, der gewerbliche Anteil beläuft sich auf 18%.

Die von den beiden unabhängigen Gutachtern des Teilvermögens angewandten Diskontsätze liegen zwischen 2.62% und 4.21%. Der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt beträgt 3.43%.

Für Immobilien, die bereits im Vorjahr im Bestand waren, sank der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz von 3.52% auf 3.45%. Der jüngste Erwerb einer bestehenden Wohnliegenschaft in

Prilly, Avenue du Château (VD) wurde mit einem Diskontsatz von 2.62% bewertet.

Die Mietausfallrate im Berichtsjahr betrug 4.04% gegenüber 6.40% im Vorjahr. Dies entspricht einer Verbesserung um 36.75%. Besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität der Vermarktung von Mietflächen gelegt, um die Attraktivität der Anzeigen zu erhöhen.

Dieses Berichtsjahr war ein besonderer Zeitraum, der durch die wochenlange Schliessung vieler Geschäfte und weiterer Einschränkungen zur Eindämmung von COVID-19 gekennzeichnet war. Die Auswirkungen auf die ausstehenden Zahlungen hielten sich jedoch in Grenzen, da nur CHF 15'463 Mietzinsaufschub gewährt wurde. Davon waren 92% bis Ende Juli 2021 beglichen. Im Zusammenhang mit COVID-19 wurde kein Verlust verzeichnet. Für die im Bau befindlichen Baustellen haben wir in Lutry (VD) Mehrkosten für Hygienemassnahmen in Höhe von CHF 108'000 verbucht. In Thônex (GE) betragen die Mehrkosten CHF 75'000. Es ist noch unklar, ob diese Kosten seitens des Teilvermögens oder durch den Totalunternehmer getragen werden.

Die grössten Mietausfälle waren im Laufe des Geschäftsjahres mit 12.34% in Monthey (VS) zu verzeichnen (Mieterwechsel mit zu sanierenden Wohnungen), Reinach (BL) mit einer Quote von 9.23% (eine atypische Gewerbefläche in einem wettbewerbsintensiven Markt) und schliesslich Clarens (VD) mit einer Quote von 8% (Neupositionierung des Gebäudes).

### **Vermögensrechnung**

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich zum 30. Juni 2021 auf CHF 328'141'329 gegenüber CHF 300'306'186 zum 30. Juni 2020. Dies entspricht einer Zunahme um 9.26%.

Davon entfallen CHF 308'976'000 auf die 23 bestehenden Liegenschaften (CHF 285'781'000 per 30. Juni 2020) und CHF 12'985'000 auf die Liegenschaft im Bau in Lutry (VD). Zum Berichtsstichtag verfügte der Fonds über CHF 3'936'333 an liquiden Mitteln.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds lag am Ende des Berichtsjahres bei 17.33% (gegenüber 18.61% Ende Juni 2020). Nach Abzug der Verbindlichkeiten betrug das Nettovermögen am Stichtag CHF 267'025'065. Gegenüber dem Vorjahreswert

von CHF 240'782'514 bedeutet dies einen Zuwachs um 10.89%.

Durch die Kapitalerhöhung im November 2020 flossen dem Fonds CHF 22'896'009 zu.

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich die Mieteinnahmen auf CHF 11'537'016. Im Vergleich zum Vorjahrjahreswert von CHF 10'422'721 bedeutet dies eine Zunahme um 10.69%. Unter Berücksichtigung von «Sonstigen Mietzeins-einnahmen», «Bauzinsen» «Negativzinsen», «Sonstigen Erträgen» von CHF 71'014 aus der Kapitalerhöhung und Einkauf in den laufenden Ertrag im Rahmen der Kapitalerhöhung ergibt sich ein Gesamtertrag von CHF 12'193'948.

Diesen Erträgen steht ein Aufwand in Höhe von CHF 6'479'766 gegenüber (Vorjahr: CHF 5'949'832). Der Anteil des Postens «Unterhalt und Reparaturen» beläuft sich auf 10.62% der Mieteinnahmen (Vorjahr: 10.24%). Der «Liegenschaftsaufwand» macht 6.47% der Mietzeins-einnahmen aus, gegenüber 4.84% im Vorjahr. Die wesentlichen Elemente dieses Anstiegs waren zum einen das Nachholen des Abschlusses der Heizkosten-abrechnung aus dem vorangegangenen Zeitraum und zum anderen der Anstieg der Kosten für Anzeigen.

Der «Verwaltungsaufwand» belief sich auf 4.27% der Mieteinnahmen, gegenüber 4.80% im Vorjahr.

Der Aufwand für Hypothekarzinsen ist deutlich von CHF 494'088 auf CHF 366'589 gesunken, da die Refinanzierung zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 0.535% erfolgte (Vorjahr: 0.969%).

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 5'714'181 (d.h. CHF 2.25 pro Aktie) gegenüber CHF 5'453'461 im vorangegangenen Geschäftsjahr. Dies entspricht einer Steigerung von 4.78%.

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste:

- Für 16 bestehende Immobilien und die im Bau befindliche Immobilie wurden positive Verkehrswertanpassungen vorgenommen. Dies führte zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn in Höhe von CHF 8'233'084. Die bedeutendsten Aufwertungen sind in Zofingen (AG), Corsier-sur-Vevay (VD), Hedingen (ZH) und Liestal (BL) zu verzeichnen, gefolgt von der Aufwertung des laufenden Bauprojekts in Lutry (VD) und

schliesslich der buchhalterischen Integration des Gebäudes in Thônex (GE).

- Um den ungünstigeren Marktbedingungen und Kosten von Renovierungsarbeiten Rechnung zu tragen, wurden die Verkehrswerte von acht Immobilien nach unten korrigiert. Dies führte zu einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 4'270'241. Die stärksten Rückgänge gab es in Clarens (VD), Estavayer-le-Lac (FR), Monthey (VS) und Prilly, Avenue du Château (VD).
- Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste des Berichtsjahrs belaufen sich auf CHF 3'365'250, was einem Beitrag pro Aktie von CHF 1.32 entspricht. Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 9'079'431 (gegenüber CHF 10'236'220 im Vorjahr), d.h. -11,3%.

#### **Wertentwicklung und Ausschüttung**

Per 30. Juni 2021 betrug der Nettoinventarwert pro Anteil des Fonds CHF 105.45 (gegenüber CHF 104.19 per Ende Juni 2020), d.h. + 1.21%.

Die Anlagerendite beträgt 3.55% (gegenüber 4.61% im Vorjahr).

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von CHF 8'483 aus dem Vorjahr beträgt der zur Ausschüttung an die Anleger verfügbare Erfolg CHF 5'722'664 oder CHF 2.26 pro Aktie.

Der Generalversammlung wird daher eine Dividende von CHF 2.26 pro Aktie vorgeschlagen. Die Ausschüttung des Vorjahres belief sich auf CHF 2.36 (d.h. -4.23%).

#### **Perspektiven**

Nach einem ungewöhnlichen Jahr wurden die Ziele der Stärkung des Portfolios und der Verbesserung der Nachhaltigkeit erreicht. Nach einer Wiederaufnahme der Investitionen zum Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 konnten wir uns den Erwerb von zwei im Bau befindlichen Liegenschaften in Obfelden (ZH) und eines Portfolios von drei bestehenden Liegenschaften in Lausanne (VD) und Fribourg (FR) sichern.

Die Herausforderungen für das Geschäftsjahr 2021/2022 sind das Risikomanagement der zu stabilisierenden Gebäude, die Verbesserung des Nachhaltigkeitsprofils der bestehenden Gebäude und die Fortsetzung der Bauprojekte.

## Rapport d'activité Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland<sup>8</sup>

### Préambule

L'exercice 2020/2021 a été une année particulière avec un monde bouleversé par la pandémie COVID-19. Après des semaines de fermetures et de confinements la vie économique reprend petit à petit. La branche immobilière a, elle, été plus ou moins touchée notamment l'hôtellerie, la restauration et le commerce non alimentaire. Le portefeuille du compartiment Sustainable Real Estate Switzerland a très bien résisté durant cette période de crise sanitaire, sans perte locative et grâce à une prépondérance d'affectation résidentielle.

Les événements marquants de l'exercice sont :

- L'acquisition d'un immeuble résidentiel à Prilly (VD)
- L'intégration de l'immeuble résidentiel en construction à Thônex (GE) à haute performance énergétique (HPE) et avec une source de chauffage non fossile
- La signature de ventes à terme d'un immeuble mixte à construire à Vernier (GE) et d'un immeuble résidentiel à construire à Lausanne (VD)
- La mise en œuvre d'améliorations énergétiques lors de l'entretien courant des immeubles existants.

Le contexte économique actuel du marché immobilier génère toujours une forte attractivité des immeubles de rendement. La concurrence dans certaines localisations premium est très importante et nous observons que les rendements initiaux poursuivent leur baisse.

La stratégie de durabilité du fonds continue à être développée aussi bien dans les immeubles existants que dans les projets de construction.

Avec des objectifs climatiques ambitieux, le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland vise à confirmer le positionnement de fonds durable sur un marché de plus en plus demandé.

Le Fonds fait désormais partie de Swiss Sustainable Real Estate (SSREI) et a par ailleurs participé au PACTA test pour la compatibilité climatique initié par

l'Office fédéral de l'environnement et le Secrétariat d'Etat aux finances internationales.

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 dans les zones périphériques et même une baisse dans les zones secondaires. Ceci induit une augmentation du taux de vacance au niveau national et une baisse des demandes de permis de construire.

### Croissance du portefeuille

#### RAPPEL STRATEGIQUE

Les enjeux principaux de l'exercice 2020/2021 étaient la consolidation du portefeuille, la gestion de la vacance, la bonne exécution des travaux de rénovation et enfin le suivi des projets de construction. Nous avons pu constater que la situation sanitaire a ralenti le rythme d'une part des transactions et d'autre part des constructions. Ainsi le déploiement de l'augmentation de capital de novembre 2020 n'a été possible qu'en fin d'exercice.

#### FOCUS DE L'EXERCICE

##### Nouvelles acquisitions :

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

- D'un immeuble résidentiel pour un montant de CHF 8'900'000 à Prilly (VD), soit 8 appartements
- Un acte de vente à terme a été signé pour l'acquisition d'un immeuble à usage mixte à Vernier (GE), pour un montant de CHF 18'650'000. Le projet compte 27 appartements HLM-LUP, 320 m<sup>2</sup> de commerces et enfin 405 m<sup>2</sup> de bureaux. Les loyers des appartements sont contrôlés par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) pendant 2 x 25 ans. La livraison est prévue au premier trimestre 2023
- Un acte de vente à terme a été signé pour l'acquisition d'un terrain à bâtir à Lausanne (VD) concomitamment à la signature d'un contrat d'entreprise totale pour la construction d'un immeuble résidentiel, pour un montant de CHF 22'900'000. Le transfert de propriété est

<sup>8</sup> Le rapport du gestionnaire ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision

prévu pour septembre 2021. Le projet compte 28 appartements et sa livraison est prévue au premier semestre 2023.

#### Projets de construction :

Les 19 appartements neufs du projet résidentiel de Thônex (GE) ont été livrés le 30 mai 2021. Tous les appartements ont été loués, les locataires ont pu emménager dès le 15 juillet.

En parallèle, la construction de l'immeuble à Lutry, ayant 920 m<sup>2</sup> de commerce et 807 m<sup>2</sup> de bureaux, est en cours de finalisation. La livraison est prévue mi-octobre 2021.

Enfin, le projet de construction de l'immeuble à St. Gallen (SG) sécurisé par une vente à terme a bien avancé selon les prévisions malgré l'impact du COVID-19. 100% résidentiel, il compte 24 appartements.

#### 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 s'est poursuivie. La demande de permis de construire a été déposée et les travaux sont prévus en août 2024 une fois que la totalité des locataires auront pu quitter l'immeuble. En tenant compte des bâtiments existants, des projets de construction en cours, signés, le total des actifs immobiliers et des engagements du Compartiment s'élèvera à CHF 375'451'768. À la fin de la construction des projets en cours, le revenu projeté sera de CHF 15'215'000.

### **Intégration des immeubles**

#### FOCUS GESTION DES RISQUES

Pendant l'année écoulée nous avons réussi à gérer et maîtriser les risques identifiés sur certains immeubles, notamment :

- Kreuzlingen (TG) : tous les appartements ont été reloués grâce à la revue de la commercialisation des appartements et un repositionnement de l'immeuble sur le marché. Soit concrètement en améliorant l'attractivité des annonces et en baissant les loyers de 2.5%
- Nyon (VD) : À la fin de l'exercice il n'y a pas de vacance. Depuis l'intégration de l'immeuble dans

le portefeuille, des travaux conséquents avec une modernisation des surfaces ont été entrepris dans 5 appartements, soit un quart des surfaces locatives. Par ailleurs 5 autres appartements ont été rénovés

- Dübendorf (ZH) : la vacance a été réduite de 12.5% à 4.1% en 24 mois grâce la stratégie de commercialisation et de positionnement mise en place. Depuis plus de 12 mois la vacance est stabilisée en dessous de 5%.

#### 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

10 immeubles sur 23 ont un revenu stable et peu ou pas de vacant :

Soit les immeubles de Bâle (BS), Bremgarten (AG), Tann (ZH), Prilly, Route de Cossonay (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Neyruz (FR), Spiez (BE), Nyon (VD), Rolle (VD).

8 immeubles sur 23 sont également stables, avec des périodes de relocation un peu plus longue lors de la résiliation des baux :

Soit les immeubles de Magden (AG), Estavayer-le-lac (FR), Dübendorf (ZH), Kreuzlingen (TG), Liestal (BL), Zofingen (AG), Hedingen (ZH) et Prilly, Avenue du Château (VD).

Pour certains immeubles, localisés sur des marchés avec beaucoup d'offre, il a fallu parfois adapter les loyers à la baisse.

##### (2) Gestion des risques sur les immeubles à stabiliser

À Reinach (BL), le marché locatif commercial est faible, malgré des actions marketing la surface vacante n'est pas encore louée. Une amélioration des locaux est en cours pour les rendre plus attractifs ainsi qu'une modélisation 3D de l'occupation de l'espace pour les annonces commerciales.

À Monthey (VS), les loyers ont été baissés pour attirer les locataires dans un marché très compétitif et notamment avec de nouvelles constructions. Il y a beaucoup de rotations de locataires dans ces immeubles, néanmoins le nouveau positionnement a permis la relocation d'une partie de ces appartements vacants. Il faut poursuivre les efforts pour stabiliser la situation.

À Clarens (VD), nous avons eu au cours de l'année un grand nombre de résiliations. Cela nous a amené, vu la configuration des immeubles et de la diversité des locataires à repenser le positionnement de l'immeuble. Les deux entrées seront désormais commercialisées de façon indépendante l'une dédiée à une population de personnes nouvellement arrivées en Suisse en étroite collaboration avec l'EVAM et l'autre sur le marché. Certains travaux sont prévus pour diversifier la typologie des appartements et être ainsi plus proche du marché.

### (3) Déploiement du potentiel sur les immeubles à repositionner

À Corsier-sur-Vevey (VD), la planification des travaux de rénovation complète et d'amélioration de durabilité est en cours. Une annonce avec résiliation de tous les baux a été faite aux locataires en avril 2021 conformément la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) tandis que la requête de permis de construire a été déposée en juin 2021. Les travaux sont prévus pour août 2024.

### (4) Développement des projets de construction

Le projet de construction à Thônex (GE) s'est terminé fin mai 2021. Du côté durabilité on peut noter que le bâtiment est à haute performance énergétique équipé d'une pompe à chaleur géothermique et que les loyers sont abordables, contrôlés par l'état sur une période de deux fois 25 ans. Tous les appartements sont loués.

La construction de l'immeuble de Lutry (VD) se termine, la livraison est prévue courant octobre 2021, en avance sur le planning malgré le COVID 19. La totalité des surfaces locatives commerciales et de bureaux sont louées. Les locataires pourront déjà intégrer les locaux à l'automne 2021.

Le projet de construction à St. Gallen (SG) est sur le point d'être terminé, la livraison est prévue fin octobre 2021. L'installation de panneaux photovoltaïques sur la totalité de la surface sur le toit se fera dans un deuxième temps. La première commercialisation est en cours, au 03 septembre 2021 des baux sont signés pour 10 appartements sur 24.

En juin 2021, une vente à terme a été signée pour un immeuble à construire à Lausanne (VD) avec près de 2'000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives résidentielles, avec

des appartements de 2 à 4 pièces de 47 à 93 m<sup>2</sup>. Du côté durabilité la construction sera conforme à la loi cantonale sur les énergies renouvelables. Le bâtiment est relié au réseau de chauffage urbain. Le transfert de propriété est prévu fin septembre 2021. Le chantier commencera en octobre 2021 et sa livraison est prévue au courant de l'été 2023.

Enfin, dans le cadre du projet de construction à Vernier (GE) sécurisé par une vente à terme au courant de l'exercice, les travaux d'excavation ont commencé et la livraison est prévue début 2023. L'immeuble répond aux standards de haute performance énergétique du point de vue durabilité.

### **Portefeuille immobilier**

Au 30 juin 2021, le Compartiment était propriétaire de vingt-trois immeubles existants et un projet en cours de construction, répartis dans dix cantons. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 298'831'000 (fin juin 2020) à CHF 321'961'000 (fin juin 2021) soit une augmentation de 7.74%.

L'ensemble locatif de Prilly, Cossonay (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 31'948'000, soit une quote-part de 9.92% du portefeuille immobilier. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de Vaud et Zürich avec respectivement 32% et 25%.

Au niveau sectoriel, la part résidentielle de l'état locatif s'élève à 82% pour une part commerciale à 18%.

Les taux d'escompte appliqués par les deux experts en estimation indépendants du fonds varient entre 2.62% et 4.21%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 3.43%.

S'agissant des immeubles déjà présents dans le portefeuille lors de l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré est passé de 3.52% à 3.45%. La dernière acquisition d'immeuble d'habitation existant à Prilly, Avenue du Château (VD) a été évaluée sur une base de taux d'escompte de 2.62%.

Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 4.04% contre 6.40% dans l'année précédente soit une amélioration de 36.75%. Une attention

particulière a été portée notamment sur la qualité de la commercialisation des surfaces à louer pour rendre plus attractives les annonces.

Cet exercice a été une période particulière, marquée par des semaines de fermetures pour un certain nombre de magasins et de confinement dû à la crise sanitaire liée au COVID-19. Néanmoins l'impact a été limité sur les impayés, en effet il n'a été accordé que CHF 15'463 de report de loyer qui ont été réglés depuis à 92% à fin juillet 2021. Il n'y pas eu de perte enregistrée liée au COVID-19. En ce qui concerne les chantiers d'immeubles en construction nous avons enregistré des coûts supplémentaires, soit CHF 108'000 à Lutry tandis qu'ils sont estimés à CHF 75'000 à Thônex. Une négociation est en cours pour la prise en charge de ces frais

La majorité des surfaces vacantes non louées se concentrent sur les immeubles de Monthey (VS) avec 12.34% de vacant sur l'exercice (rotations locataires avec des appartements nécessitant des travaux), Reinach (BL) avec un taux de 9.23% (une surface commerciale atypique sur un marché concurrentiel) et enfin Clarens (VD) avec un taux de 8% (mise en place de repositionnement de l'immeuble).

### Compte de fortune

Le patrimoine total du fonds s'élevait au 30 juin 2021 à CHF 328'141'329 (contre CHF 300'306'186 au 30 juin 2020) soit une augmentation de 9.26%.

Sur ce total, CHF 308'976'000 sont attribuables aux 23 immeubles existants (contre CHF 285'781'000 au 30 juin 2020) et CHF 12'985'000 à l'immeuble en construction à Lutry (VD). À la date de référence le Compartiment disposait d'un montant de CHF 3'936'333 de liquidités.

Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 17.33% à la fin de l'exercice (contre 18.61% fin juin 2020). Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une Fortune Nette de CHF 267'025'065 (contre CHF 240'782'514 à la fin de l'exercice précédent), soit +10.89%

Durant l'exercice, le capital a été augmenté en novembre 2020 pour un montant total de CHF 22'896'009.

### Compte de résultat

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les recettes provenant des loyers se sont élevées au 30 juin 2021 à CHF 11'537'016 contre CHF 10'422'721 un an auparavant soit +10.69%. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs », « intérêts intercalaires », « revenus divers » d'un montant de CHF 71'014 provenant de l'augmentation de capital, « participation des souscripteurs aux revenus nets courus » et en appliquant la charge d'intérêts négatifs on obtient un revenu total de CHF 12'193'948.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 6'479'766 contre CHF 5'949'832 l'année précédente. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 10.62% des recettes provenant des loyers contre 10.24% l'année précédente. Les « frais concernant les immeubles » constituent 6.47% des recettes provenant des loyers contre 4.84% l'année précédente. Les éléments significatifs de cette augmentation ont été d'une part le rattrapage de la clôture de décompte de chauffages de périodes antérieures et d'autre part la hausse des dépenses de publication.

Les « frais d'administration » s'élèvent quant à eux à 4.27% des recettes provenant des loyers contre 4.80% l'année précédente.

Il est intéressant de noter que la charge des intérêts hypothécaires a baissé significativement de CHF 494'088 à CHF 366'589 grâce au refinancement avec un taux moyen de 0.535% contre 0.969% l'année précédente.

Le résultat net de l'exercice comptable s'élève à CHF 5'714'181 (soit CHF 2.25 par action) contre un bénéfice de CHF 5'453'461 sur l'exercice précédent, d'où une augmentation de 4.78%

Concernant la partie non réalisée du résultat :

- Des ajustements positifs de valeur vénale ont été enregistrés sur 16 immeubles existants et l'immeuble en cours de construction. Il en résulte un gain en capital non réalisé de CHF 8'233'084.

- Les hausses les plus significatives sont à Zofingen (AG), Corsier-sur-Vevey (VD), Hedingen (ZH) et Liestal (BL) puis la réévaluation du projet de construction en cours à Lutry et enfin l'intégration comptable de l'immeuble de Thônex (GE).
- Pour tenir compte des conditions de marché moins favorables et l'intégration de travaux de rénovation, certaines valeurs vénales ont été ajustées à la baisse sur 8 immeubles. Il en résulte une perte de capital non réalisée de CHF 4'270'241. Les baisses les plus significatives sont à Clarens (VD) Estavayer-le-Lac (FR), Monthey (VS) et Prilly, Avenue du Château (VD).
- Le résultat non réalisé s'élève à CHF 3'365'250 sur l'exercice écoulé soit une contribution par action de CHF 1.32 par action. Le résultat total de l'exercice s'élève donc à CHF 9'079'431 (contre CHF 10'236'220 sur l'exercice précédent) soit -11.3%.

#### **Performance et distribution**

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève au 30 juin 2021 à CHF 105.45 (contre CHF 104.19 à fin Juin 2020) soit +1.21%.

Le rendement de placement s'élève à 3.55% (contre 4.61% à fin juin 2021).

En tenant compte du report à nouveau de CHF 8'483 de l'exercice précédent, le résultat pouvant être distribué aux investisseurs net s'élève à CHF 5'722'664 soit 2.26 CHF par action.

Il sera ainsi proposé à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de CHF 2.26 par action contre CHF 2.36 sur l'exercice précédent soit -4.23%.

#### **Perspectives**

Après une année peu ordinaire, les objectifs de consolidation du portefeuille et amélioration de la durabilité ont été atteints. Après une reprise des investissements en fin d'exercice 2020/2021, nous avons eu l'opportunité de sécuriser les acquisitions de deux immeubles en cours de construction à Obfelden (ZH) ainsi qu'un portefeuille de trois immeubles existants à Lausanne (VD) et Fribourg (FR).

Les enjeux de l'exercice 2021/2022 se portent sur la gestion des risques des immeubles à stabiliser, l'amélioration du profil de durabilité des immeubles existants et la poursuite des projets de construction.



## Nachhaltigkeit<sup>9</sup>

Gebäude haben in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht enorme Bedeutung.

- Einen grossen Teil unseres Lebens verbringen wir in oder umgeben von Gebäuden. Immobilien haben grossen Einfluss auf unser Wohlbefinden und sind essenziell für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeitgestaltung.
- Immobilien machen einen grossen Teil des Volkvermögens aus. Der Wert der Gebäude in der Schweiz beläuft sich in der Summe auf etwa CHF 4'000 Mrd. Dies entspricht mehr als dem Fünffachen des Schweizer Bruttoinlandsprodukts. Die Bauwirtschaft ist mit jährlichen Investitionen im Hochbau von CHF 50 Mrd. Franken ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.
- Rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen der Schweiz ist mit Gebäuden verknüpft. Pro Jahr werden in der Schweiz über 50 Millionen Tonnen Baumaterial verwendet.

Zudem sind Gebäude langlebig und somit geradezu prädestiniert für das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung.

Der Sustainable Real Estate Switzerland strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum.

Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Baugrundstücks bzw. eines bestehenden Gebäudes. Neubauprojekte werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit optimiert. Und schliesslich werden Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Bewirtschaftung der Gebäude berücksichtigt.

### Swiss Sustainable Real Estate Index

Der Sustainable Real Estate Switzerland wurde im November 2020 mit einem Indexwert von 2.05 in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen. Der SSREI wurde von der MV Invest AG mit dem Ziel lanciert, die Transparenz und Marktvergleichbarkeit von Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) in Bezug auf

deren langfristige Werthaltigkeit zu verbessern. Der SSREI basiert auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Bedingung für die Aufnahme in den Index ist eine Selbstbewertung des Portfolios mit anschliessender Verifikation («External Assurance») durch SGS als unabhängige Prüfstelle. Bewertung und Assurance werden jährlich aktualisiert.

### Energie- und Klimastrategie

Mit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 hat sich die Schweiz verpflichtet, den Ausstoss von Treibhausgasen bis 2030 im Vergleich zu 1990 zu halbieren und bis 2050 um 70 bis 85 Prozent zu senken. Auf diese Weise soll die globale Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf deutlich unter 2°C gegenüber vorindustriellen Werten begrenzt werden. Ein Bericht des Weltklimarats kam 2018 zu dem Schluss, dass die globale Erwärmung bereits Mitte des Jahrhunderts auf 1.5°C zu begrenzen ist, wenn irreversible Schäden des Ökosystems vermieden werden sollen. Daher hat der Bundesrat 2019 beschlossen, dass die Schweiz ab 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können («Netto-Null Emissionen»). Auch wenn aufgrund der Coronavirus-Pandemie dem Thema Klimaschutz zurzeit weniger Aufmerksamkeit zuteil wird und unbeirrt vom Ausgang der Abstimmung zum CO<sub>2</sub>-Gesetz im Juni 2021 verfolgt der Sustainable Real Estate Switzerland weiterhin konsequent seine 2020 publizierten Energie- und Klimaziele. Wir sind überzeugt, dass Klimaschutz das Megathema der nächsten Jahrzehnte wird. Unsere Energie- und Klimastrategie ist auch ein Beitrag zum Werterhalt des Portfolios und zur Reduktion von Transitionsrisiken, die beispielsweise von eingreifenden Massnahmen der Klimapolitik resultieren können.

### Energieziele:

- Wärmeenergieverbrauch (bezogen auf die Energiebezugsfläche) im Zeitraum 2020 bis 2030: -15%.  
Zwischenziel 2025: -7.5%.
- Allgemestromverbrauch (bezogen auf die Energiebezugsfläche) 2020 bis 2030: -10%.  
Zwischenziel 2025: -5%.
- Ab 2025 soll die jährliche Produktion von Strom mittels Photovoltaik mindestens gleich hoch wie

<sup>9</sup> Der Nachhaltigkeitsbericht ist nicht Teil der von der Prüfungsgesellschaft geprüften Elemente.

der Allgemestromverbrauch des Portfolios (ohne Strom für Wärmepumpen) sein.

- Bei Neubauprojekten wird die Reduktion der grauen Energie angestrebt.

#### Klimaziele:

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

Die Schlüsselkennzahlen der Energie- und Klimastrategie für das Basisjahr 2020 sind in der Tabelle auf der folgenden Seite aufgeführt.

Die Ziele sollen mit einer breiten Palette von Massnahmen erreicht werden. Dazu gehören:

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

Es wurde für jede Liegenschaft ein individueller Massnahmenplan bis 2030 aufgestellt. Die Massnahmen werden über das Portfolio koordiniert. Die erwartete Entwicklung der Schlüsselkennzahlen bis 2030 sind in den Grafiken auf den Seiten 19 und 20 dargestellt.

#### **Massnahmen im bestehenden Portfolio**

In Bezug auf die bestehenden Liegenschaften lagen die Schwerpunkte im Berichtsjahr bei der energetischen Optimierung von insgesamt zehn Liegenschaften. Dabei ging es insbesondere um die Justierung der Heizungsparameter zur Vermeidung von Energieverlusten und die Umstellung auf LED-Leuchtmittel.

Bei der bestehenden Liegenschaft in Hedingen (ZH) wird die gesamte Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Ferner gehen im zweiten

Halbjahr 2021 Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauprojekte in Lutry (VD) und St. Gallen (SG) in Betrieb.

Nachdem bei der Liegenschaft in Estavayer-le-Lac (FR) 2018/19 die Fassade neu gedämmt und Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut wurden, war zunächst geplant, die Ölheizungen im Sommer 2021 durch nicht-fossile Alternativen zu ersetzen. Dies musste aus verschiedenen Gründen auf den Sommer 2022 verschoben werden. Für die Komplettsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey (VD) wurde eine Baubewilligung beantragt. Ferner wurde mit der Planung der Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft in Magden (AG) begonnen. Die Sanierung der vier Gebäude soll etappiert ab 2022 erfolgen.

#### **Nachhaltigkeit der im Berichtsjahr erworbenen Immobilie und verurkundeten Terminkäufe**

Die im Februar 2021 erworbene Wohnliegenschaft in Prilly (VD) wurde 2011 gebaut und verfügt über 8 Wohnungen. Der Standort in einer verkehrsberuhigten Strasse nahe dem Zentrum von Prilly zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Die Wohnräume sind hell und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Das Gebäude ist nach Minergie zertifiziert. Die Heizung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Solarunterstützung. Im Juni 2021 wurde der Vertrag für ein neu zu errichtendes Wohngebäude in Lausanne (VD) abgeschlossen. Eigentumsübergang und Baubeginn sind für September 2021 vorgesehen. Fertiggestellt wird das Gebäude planmässig im Mai 2023. Das Grundstück befindet sich rund 2 km nordwestlich des Hauptbahnhofs und ist über eine nahegelegene Bushaltestelle gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Gebäude wird über 28 Wohnungen verfügen. Es wird an das Fernwärmenetz angeschlossen und mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

Ebenfalls im Juni 2021 wurde der Vertrag über den schlüsselfertigen Kauf eines neu zu errichtenden, gemischt genutzten Gebäudes in Vernier (GE) abgeschlossen. Das Projekt umfasst 27 Wohnungen, Gewerbeflächen im Erdgeschoss und eine Büroetage. Baubeginn war im Mai 2021. Die Übergabe des fertigen Gebäudes soll im Februar 2023 erfolgen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Heizung erfolgt durch

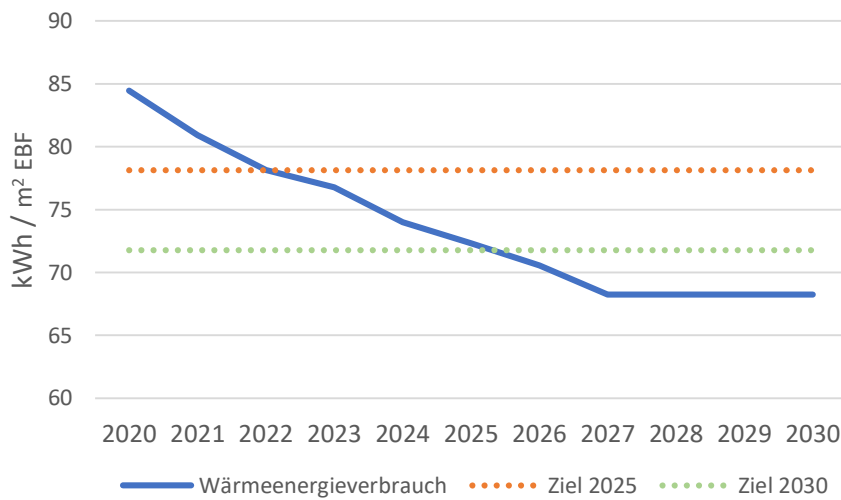
Fernwärme und Solarthermie. Zusätzlich soll eine Photovoltaikanlage installiert werden. Bei beiden Neubauprojekten erfolgt die Beleuchtung mit LED

und es werden energiesparende Wasserarmaturen und Elektrogeräte installiert.

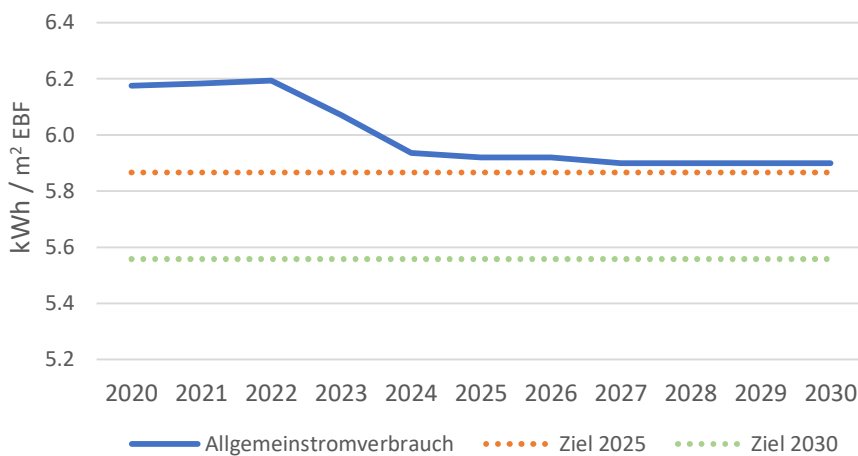
Energie und Klimaschutz: Kennzahlen 2020, Ziele 2025 und 2030

	2020	Ziel 2025	Ziel 2030
Wärmeenergieverbrauch in kWh pro m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF)	84.4	78.1	71.7
Allgemeinstromverbrauch in kWh pro m <sup>2</sup> EBF	6.2	5.9	5.6
Verhältnis Produktion Photovoltaikstrom zu Allgemeinstromverbrauch	16.6%	100.0%	100.0%
Treibhausgasemissionen in kg pro m <sup>2</sup> EBF	19.3	15.5	12.9

Zielpfad Wärmeenergieverbrauch<sup>10</sup>

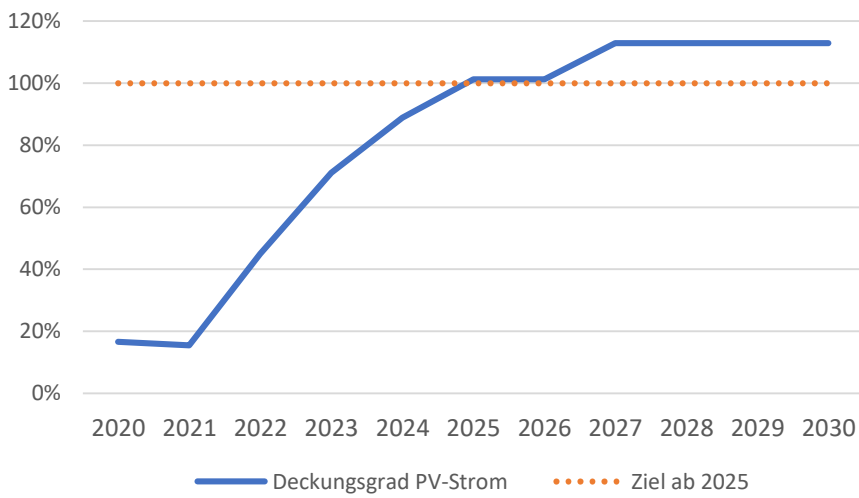


Zielpfad Allgemeinstromverbrauch<sup>10</sup>

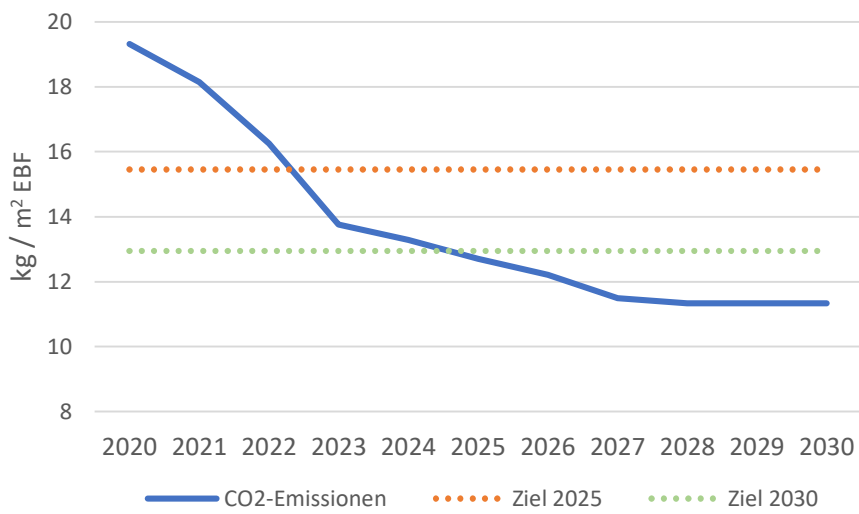


<sup>10</sup> 2020: Ist-Wert, 2021 bis 2030: Prognosen

Zielpfad Stromproduktion mit eigenen Photovoltaikanlagen  
 (Verhältnis Photovoltaikstromproduktion zu Allgemeinstromverbrauch)<sup>11</sup>



Zielpfad Treibhausgasemissionen<sup>11</sup>



<sup>11</sup> 2020: Ist-Werte, 2021 bis 2030: Prognosen

## Développement durable<sup>12</sup>

Les bâtiments ont un impact social, économique et écologique majeur.

- Nous passons une grande partie de notre vie à l'intérieur ou autour de bâtiments. Ceux-ci exercent une influence déterminante sur notre bien-être et sont essentiels à l'habitat, au travail, à la formation, à la culture et aux loisirs.
- Les biens immobiliers totalisent une grande partie de la richesse nationale. En Suisse, la valeur globale des immeubles s'élève à environ CHF 4'000 mrd, ce qui représente plus de cinq fois son produit intérieur brut annuel. Le secteur de la construction, avec des investissements annuels de CHF 50 mrd dans le bâtiment, a un impact économique déterminant.
- Près d'un quart des gaz à effet de serre émis en Suisse est lié aux bâtiments. Plus de 50 millions de tonnes de matériaux de construction sont utilisées chaque année en Suisse.
- De plus, les bâtiments sont des biens pérennes, ce qui les prédestine à porter le flambeau du développement durable.

Sustainable Real Estate Switzerland aspire à développer un portefeuille durable en ce qui concerne le choix des sites et les bâtiments. Ceci en privilégiant l'utilisation parcimonieuse des ressources non renouvelables, en luttant contre les dérèglements climatiques ainsi qu'en mettant à disposition des logements abordables et répondant aux besoins des habitants.

L'application de la stratégie de développement durable commence, avant toute acquisition, par une analyse des terrains constructibles ou des bâtiments existants. S'agissant des projets de construction neuve, ceux-ci sont optimisés pour obéir aux principes du développement durable. Enfin, l'exploitation des bâtiments prend également en compte les aspects du développement durable.

### Swiss Sustainable Real Estate Index

Sustainable Real Estate Switzerland a été admis dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) en novembre 2020 avec une valeur indicielle de 2.05. Le SSREI a été lancé par MV Invest AG avec l'objectif d'améliorer à long terme la transparence et la comparabilité des portefeuilles immobiliers (fonds

immobiliers, sociétés immobilières, fondations d'investissement et caisses de pension) en rapport avec leur valeur effective à long terme. Le SSREI se base sur le Standard Construction durable Suisse (SNBS). L'admission au sein de l'indice est conditionnée par une autoévaluation du portefeuille confirmée par une vérification (« External Assurance »), effectuée par la SGS en tant qu'instance de révision indépendante. L'évaluation et la caution sont actualisées chaque année.

### Stratégie climatique et énergétique

En signant l'accord de Paris de 2015, la Suisse s'est engagée à réduire de moitié ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 1990 et à les diminuer de 70 à 85 pourcent d'ici 2050. Il s'agit ainsi de contenir l'élévation de la température de la planète nettement en dessous de 2°C jusqu'en 2100 par rapport au niveau préindustriel. Un rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, publié en 2018, conclut toutefois que le réchauffement global devrait être limité à 1.5°C au milieu de ce siècle déjà pour éviter des dommages irréversibles de l'écosystème. Pour cette raison, le Conseil fédéral a décidé en 2019 que, dès 2050, la Suisse ne devait pas émettre plus de gaz à effet de serre que les réservoirs naturels et techniques pouvaient en absorber (« Zéro émission nette »). Même si la pandémie de coronavirus a relégué au second plan la lutte contre les dérèglements climatiques et nonobstant le résultat de la votation sur la Loi sur le CO<sub>2</sub> en juin 2021, Sustainable Real Estate Switzerland poursuit imperturbablement ses objectifs énergétiques et climatiques publiés en 2020. Nous sommes persuadés que la lutte contre les dérèglements climatiques constituera un enjeu majeur dans les décennies à venir. Notre stratégie climatique et énergétique se comprend également comme une contribution à la préservation de valeur du portefeuille et à la réduction des risques de transition qui pourraient notamment résulter de mesures de politique climatique drastiques.

### Objectifs énergétiques :

- Consommation d'énergie thermique (rapportée à la surface de référence énergétique) entre 2020 et 2030 : -15%.

<sup>12</sup> Le rapport sur la durabilité ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision

Objectif intermédiaire 2025 : -7.5%.

- Consommation d'électricité des parties communes (rapportée à la surface de référence énergétique) 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 des parties communes (sans l'électricité consommée pour les pompes à chaleur).
- Pour les projets de construction neuve, une attention particulière sera accordée à la réduction de l'énergie grise.

#### Objectifs climatiques :

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

Les chiffres clés de la stratégie énergétique et climatique pour l'année de base 2020 sont exposés dans le tableau de la page suivante.

Les objectifs doivent être atteints grâce à une vaste palette de mesures, comprenant notamment :

- L'assainissement énergétique de l'enveloppe des anciens bâtiments.
- Le remplacement des chauffages à énergies fossiles par des chauffages n'utilisant pas ce type d'énergie.
- Le renoncement aux combustibles fossiles pour les projets de construction neuve.
- L'optimisation de l'exploitation des installations techniques des bâtiments.
- La mise en place de panneaux photovoltaïques sur toutes les toitures qui s'y prêtent.
- L'utilisation d'appareils électriques, de lampes et de robinetteries efficaces sur le plan énergétique.
- L'utilisation de béton recyclé pour les projets de construction.

Un plan de mesures individuelles a été défini jusqu'en 2030 pour chaque immeuble. Les mesures sont coordonnées à travers le portefeuille. L'évolution attendue des chiffres clés jusqu'en 2030 est représentée dans les graphiques des pages 23 et 24.

#### **Mesures dans le portefeuille existant**

Concernant les immeubles du portefeuille, nous avons donné la priorité, durant la période sous revue, à l'optimisation énergétique de dix immeubles. Les efforts consentis dans ce domaine se sont focalisés sur l'ajustement des paramètres de chauffage pour éviter les pertes d'énergie et sur le remplacement de l'éclairage par des sources lumineuses LED.

S'agissant de l'immeuble de Hedingen (ZH), l'ensemble de la surface de la toiture sera recouvert de panneaux photovoltaïques. Durant le second semestre 2021, commencera également l'exploitation des centrales photovoltaïques installées les toits des constructions neuves à Lutry (VD) et à St. Gallen (SG).

Pour l'immeuble d'Estavayer-le-Lac (FR), après avoir procédé à l'assainissement de l'isolation de la façade et à l'installation de nouvelles fenêtres à triple vitrage, il était prévu de remplacer la chaudière à mazout par une source d'énergie non fossile durant l'été 2021. Pour différentes raisons, cette intervention a dû être repoussée à l'été 2022. Concernant l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD), nous avons sollicité une autorisation de construire pour la rénovation complète du bâtiment. Par ailleurs, nous avons lancé la planification de l'assainissement de l'enveloppe des immeubles à Magden (AG). Les quatre immeubles concernés seront assainis par étape dès 2022.

#### **Développement durable des immeubles acquis et des achats à terme actés durant l'année sous revue**

L'immeuble d'habitation acheté en février 2021 à Prilly (VD) a été construit en 2011 et comprend 8 appartements. Sa situation, à côté d'une route peu fréquentée au centre de Prilly, se distingue par de bonnes infrastructures et par une bonne connexion aux transports publics. Les appartements sont lumineux et agencés avec des matériaux de qualité. Le bâtiment est certifié selon Minergie. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur géothermique assistée par de l'énergie solaire.

En juin 2021, nous avons signé un contrat pour la construction d'un nouvel immeuble d'habitation à Lausanne (VD). Le transfert de propriété et le début des travaux sont planifiés pour septembre 2021. Conformément au planning, le bâtiment sera livré en mai 2023. Le terrain est situé à 2 km au nord-est de

la gare centrale et bénéficie d'une bonne connexion au réseau de transports publics grâce à un arrêt de bus à proximité. L'immeuble comprendra 28 appartements. Il sera raccordé au réseau de chauffage à distance et équipé d'une installation photovoltaïque.

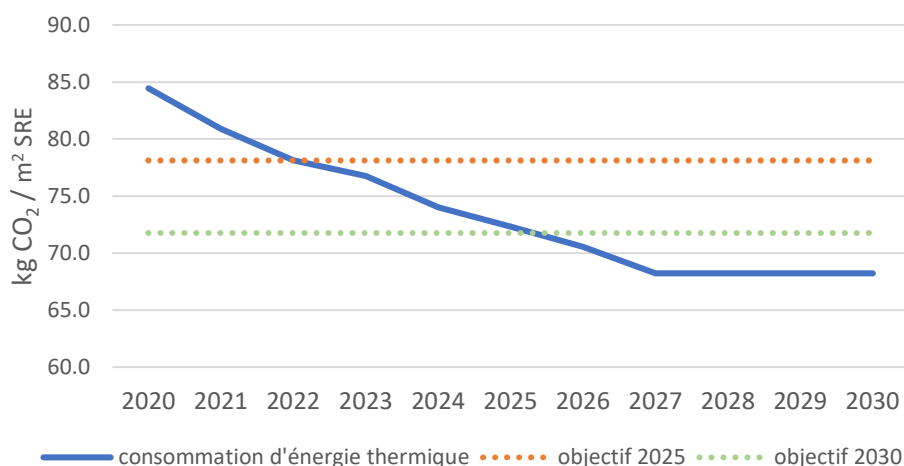
En juin 2021, nous avons également signé un contrat d'achat clé en main pour la construction d'un immeuble à affectation mixte à Vernier (GE). Le projet comprend 27 appartements, des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et un étage de

bureaux. Le début des travaux est prévu pour mai 2021. La livraison du bâtiment interviendra en février 2023. La connexion au réseau de transports publics est très favorable. Les besoins d'énergie thermique seront couverts par le réseau de chauffage à distance et par des panneaux solaires thermiques. Il est également prévu d'installer une centrale photovoltaïque. L'éclairage des deux constructions neuves sera assuré par des sources lumineuses LED, tandis que les robinetteries et les appareils électriques seront à faible consommation.

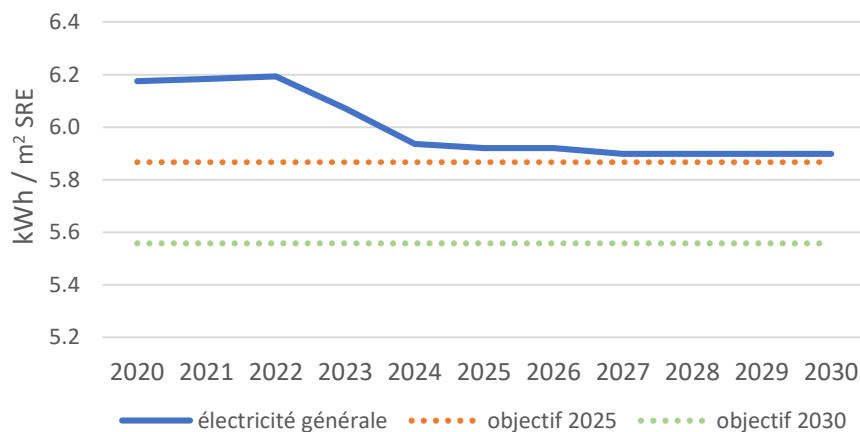
Énergie et protection du climat : Chiffres clés 2020, objectifs 2025 et 2030

	2020	Objectif 2025	Objectif 2030
Consommation d'énergie thermique en kWh par m <sup>2</sup> surfaces de référence énergétique (SRE)	84.4	78.1	71.7
Consommation électrique générale en kWh par m <sup>2</sup> SRE	6.2	5.9	5.6
Rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation générale d'électricité	16.6%	100.0%	100.0%
Émissions de gaz à effet de serre en kg par m <sup>2</sup> SRE	19.3	15.5	12.9

Trajectoire cible pour la consommation d'énergie thermique<sup>13</sup>

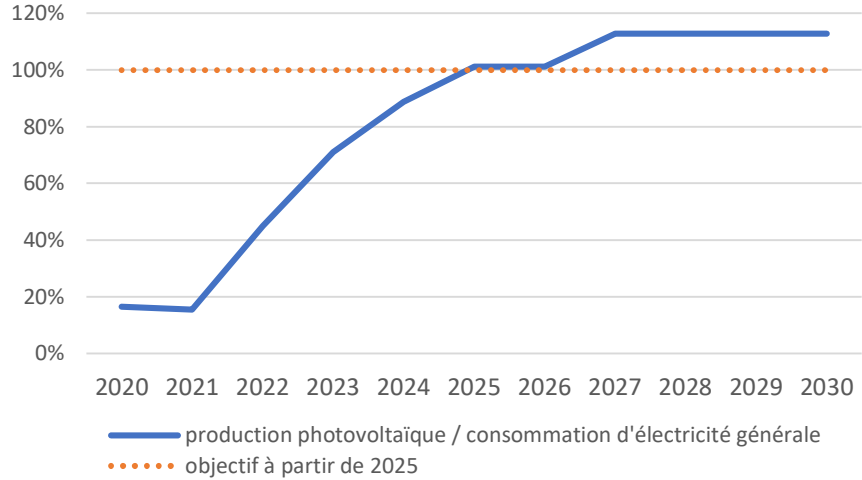


Trajectoire cible pour la consommation d'électricité générale<sup>13</sup>

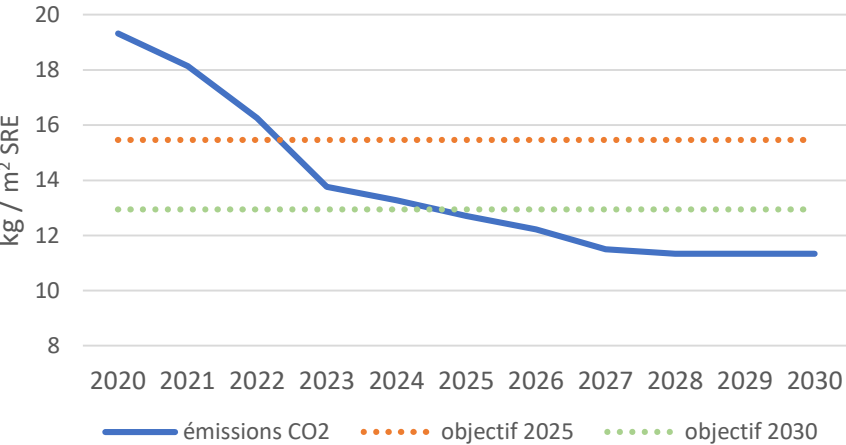


<sup>13</sup> 2020 : valeur réelle, 2021 à 2030 : prévisions

Trajectoire cible pour la production d'électricité avec les propres systèmes photovoltaïques (Rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation d'électricité générale)<sup>14</sup>



Trajectoire cible pour les émissions de gaz à effet de serre<sup>14</sup>

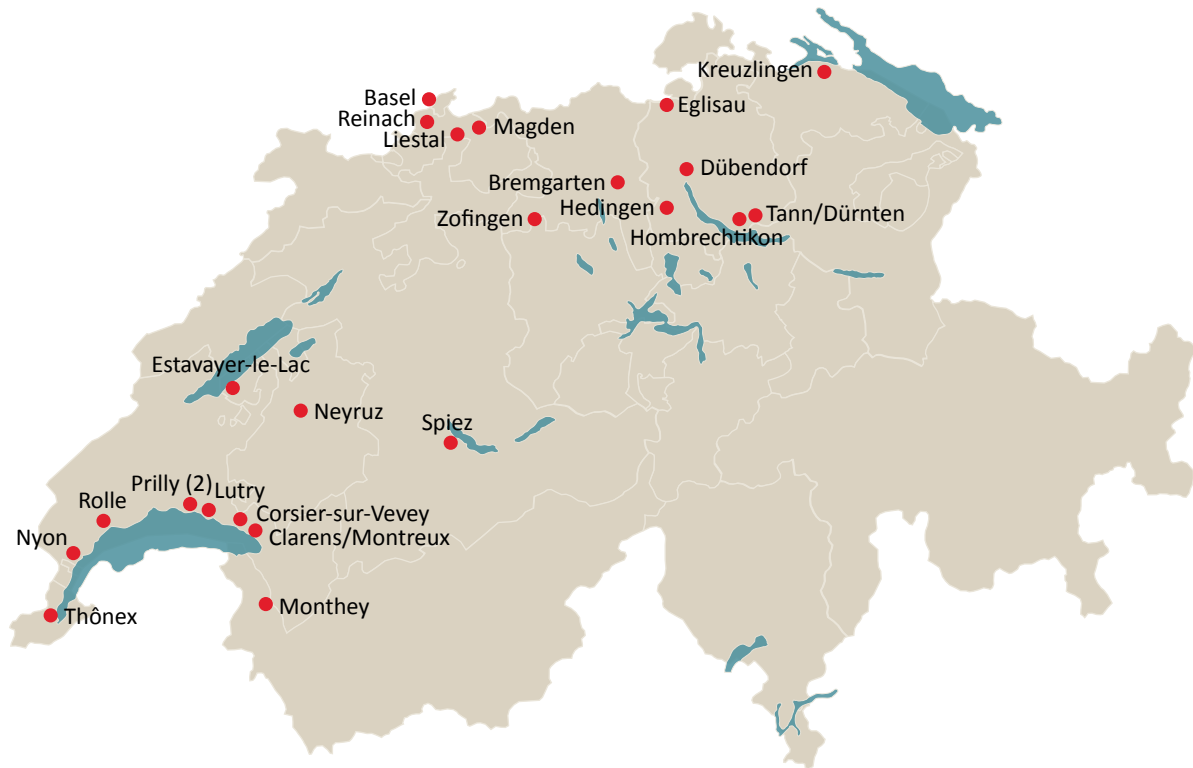


<sup>14</sup> 2020 : valeurs réelles, 2021 à 2030 : prévisions



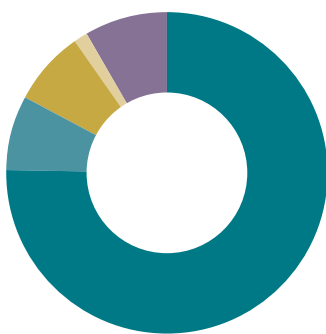
## Portfolioübersicht / Aperçu du portefeuille

Standorte per 30.06.2021 / Unités au 30.06.2021



### Nutzungsarten / Utilisation

Bezug: Netto-Sollmiete per 30.06.2021 / Base : état locatif net attendu au 30.06.2021



- Wohnen / Habitation | 75.3%
- Büro / Bureaux | 7.7%
- Gewerbe, Einzelhandel / Commerce de détail, Commerce | 7.4%
- Lager / Entrepôt | 1.5%
- Parkplätze / Parking | 8.1%

### Geographische Verteilung / Répartition géographique

Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2021 / Base: valeur vénale au 30.06.2021



- VD | 35.1%
- ZH | 24.2%
- AG | 10.5%
- BL | 8.4%
- FR | 7.3%
- VS | 5.2%
- GE | 3.5%
- TG | 2.4%
- BE | 1.9%
- BS | 1.5%

## Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

### Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	3'936'333.23	698'767.77	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	228'892'000.00	206'739'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	40'706'000.00	39'128'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	39'378'000.00	39'914'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	12'985'000.00	13'050'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>321'961'000.00</b>	<b>298'831'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'243'996.74	776'418.61	Autres actifs
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>328'141'329.97</b>	<b>300'306'186.38</b>	<b>Fortune totale</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristige Hypothekarschulden	46'700'000.00	46'522'477.55	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'585'497.03	3'768'019.36	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	9'084'500.00	9'084'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>60'369'997.03</b>	<b>59'374'996.91</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>267'771'332.94</b>	<b>240'931'189.47</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-746'267.00	-148'675.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>267'025'065.94</b>	<b>240'782'514.47</b>	<b>Fortune nette</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	240'782'514.47	198'318'940.36	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-5'453'513.96	-4'171'061.16	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	22'616'634.14	36'398'415.30	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	9'079'431.30	10'236'219.97	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>267'025'065.94</b>	<b>240'782'514.47</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'310'811	1'949'094	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	221'270	361'717	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'532'081</b>	<b>2'310'811</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)</b>	<b>105.45</b>	<b>104.19</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période (CHF)</b>

## Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

### Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 CHF	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	11'537'016.48	10'422'721.10	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	107'327.87	97'111.74	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	278'261.23	207'868.21	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-9'250.90	-12'188.11	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	71'014.40	234'386.66	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	209'579.06	453'393.77	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
<b>Total Erträge</b>	<b>12'193'948.14</b>	<b>11'403'293.37</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	1'226'196.64	1'067'161.61	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	366'589.45	494'088.21	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	747'570.05	504'266.91	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	492'731.50	500'106.05	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'797'105.16	1'748'438.18	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	147'391.48	107'585.96	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	12'590.50	23'393.45	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	5'282.83	1'103.80	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	275'372.91	288'796.42	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'317'709.30	1'145'248.54	à la direction
die Depotbank	76'273.22	65'431.00	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	14'953.84	4'212.75	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'479'766.88</b>	<b>5'949'832.88</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag/-verlust</b>	<b>5'714'181.26</b>	<b>5'453'460.49</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-125'937.34	Gains/pertes sur investissements réalisé(-es)
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5'714'181.26</b>	<b>5'327'523.15</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'365'250.03	4'908'696.82	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9'079'431.29</b>	<b>10'236'219.97</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	5'714'181.26	5'453'460.49	Résultat net
Vortrag des Vorjahres	8'483.17	8'536.64	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
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>5'722'664.43</b>	<b>5'461'997.13</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capitaux
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	5'722'503.06	5'453'513.96	Résultat prévu pour être distribué
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>161.37</b>	<b>8'483.17</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2021 / Inventaire des immeubles au 30 juin 2021

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2020/21 / Revenus 2020/21
		CHF	CHF	CHF
<b>Wohnbauten / Immeubles d'habitation</b>				
Aargau / Argovie	Magden Hauptstrasse 65a/b, 67a/b	12'307'470.00	12'097'000.00	568'895.70
	Zofingen Riedtalstrasse 20b, 20d	11'973'959.73	14'380'000.00	488'750.00
Basel-Landschaft / Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	16'921'613.83	20'230'000.00	668'094.80
	Reinach Mitteldorfstrasse 2	7'141'062.30	6'719'000.00	288'369.35
Freiburg / Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 ,6, 8	16'956'225.20	15'760'000.00	695'157.80
Genf / Genève	Thônex Chemin du Chablais 10	9'880'506.17	11'330'000.00	0.00
Thurgau / Thurgovie	Kreuzlingen Romanshonerstrasse 41	8'543'630.95	7'840'000.00	302'955.00
Waadt / Vaud	Clarens Avenue Rousseau 24	27'525'706.50	26'043'000.00	1'042'013.55
	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7, 9, 11	12'813'273.80	13'726'000.00	551'541.10
	Nyon Rue Juste Olivier 13	8'321'052.35	9'422'000.00	302'018.00
	Prilly Avenue du Château 5	9'417'390.94	8'950'000.00	117'417.25
	Rolle Chemin des Plantaz 10	9'038'556.55	9'715'000.00	342'538.78
Wallis / Valais	Monthey, Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	16'994'918.65	16'830'000.00	577'185.00
Zürich / Zurich	Eglisau Quenlistrasse 71, 73	14'664'177.84	15'350'000.00	537'195.40
	Hedingen Affolternstrasse 8, 10	23'088'130.76	24'670'000.00	868'138.20
	Hombrechtikon Sunnenbachweg 1	7'517'118.51	8'080'000.00	277'236.00
	Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24	7'530'509.95	7'750'000.00	270'506.00
		<b>220'635'304.03</b>	<b>228'892'000.00</b>	<b>7'898'011.93</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial</b>				
Basel-Stadt / Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'390'573.65	4'955'000.00	190'016.00
Bern / Berne	Spiez Oberlandstrasse 9	6'401'683.20	6'200'000.00	272'657.30
Freiburg / Fribourg	Neyruz Chemin de la gare 8	7'265'028.10	7'636'000.00	307'005.00
Zürich / Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 109, 111	22'329'623.46	21'915'000.00	1'268'441.55
		<b>41'386'908.41</b>	<b>40'706'000.00</b>	<b>2'038'119.85</b>
<b>Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte</b>				
Aargau / Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'210'639.12	7'430'000.00	344'415.30
Waadt / Vaud	Prilly Route de Cossonay 55	29'234'598.54	31'948'000.00	1'256'469.40
		<b>36'445'237.66</b>	<b>39'378'000.00</b>	<b>1'600'884.70</b>

## Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

### 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	12'241'756.31	12'985'000.00	-
		<b>12'241'756.31</b>	<b>12'985'000.00</b>	-

### Zusammenfassung Immobilieninventar per 30. Juni 2021 / **Résumé inventaire des immeubles au 30 juin 2021**

	Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2020/21 / Revenus 2020/21
Wohnbauten / Immeubles d'habitation	220'635'304.03	228'892'000.00	7'898'011.93
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial	41'386'908.41	40'706'000.00	2'038'119.85
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte	36'445'237.66	39'378'000.00	1'600'884.70
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	12'241'756.31	12'985'000.00	-
<b>Total</b>	<b>310'709'206.41</b>	<b>321'961'000.00</b>	<b>11'537'016.48</b>

Die genannten Mietzinseinnahmen des Gebäudes Prilly (VD), Avenue du Château 5, beziehen sich auf den Zeitraum 15. Februar 2021 bis 30. Juni 2021.

Les revenus locatifs mentionnés concernant le bâtiment acquis durant l'exercice Prilly (VD), Avenue du Château 5, portent sur la période comprise entre le 15 février 2021 et le 30 juin 2021.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 176'991'400.00. Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 576'850.82 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 176'991'400.00. Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 576'850.82 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 2020 bis 30. Juni 2021 / Liste des achats durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021

Wohnbauten/Immeubles d'habitation		Kaufpreis / Prix d'achat CHF
Waadt / Vaud	Prilly, Avenue du Château 5	8'900'000.00
	<b>Total Käufe / Total Achats</b>	<b>8'900'000.00</b>

### Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 / Liste des ventes durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021

Keine Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 /  
Pas de ventes durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021

## Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Hypothekarschulden per 30. Juni 2021 im Detail / [Détail des dettes hypothécaires au 30 juin 2021](#)

**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
25'000'000.00	0.250%	27.11.2020	30.09.2021
7'000'000.00	0.320%	27.11.2020	30.09.2021
2'000'000.00	0.320%	27.01.2021	30.09.2021
7'200'000.00	0.320%	31.03.2021	30.09.2021
5'500'000.00	0.320%	07.05.2021	30.09.2021

**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
55'784'500.00	0.535%

Informationen über Verbindlichkeiten per 30. Juni 2021 / [Informations sur les engagements au 30 juin 2021](#)

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](#)

Lausanne (VD), Avenue du Grey 60, 62 <sup>15</sup>	CHF	22'900'000.00
Lutry (VD), Route de la Conversion 308	CHF	1'867'518.00
St. Gallen (SG), Zürcherstrasse 242b <sup>15</sup>	CHF	9'575'000.00
Thonex (GE), Chemin du Chablais 10	CHF	498'250.00
Vernier (VD), Route de Vernier 113 <sup>15</sup>	CHF	18'650'000.00
<b>Insgesamt / Total</b>	<b>CHF</b>	<b>53'490'768.00</b>

Weitere Informationen (Art. 95/Anhang 3 KKV-FINMA vom 27.08.2014) /

[Informations complémentaires \(Art. 95/ Annexe 3 OPC-FINMA du 27.08.2014\)](#)

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 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

<sup>15</sup> Terminkauf / [Achat à terme](#)

## Teilvermögen / **Compartment** Sustainable Real Estate Switzerland

Angaben über die effektiven Vergütungssätze im Geschäftsjahr 2020/21 /  
 Information sur le taux effectif des rémunérations pour l'exercice 2020/21

<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>	<b>Bezug</b>	<b>Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement</b>	<b>Effektiver Satz</b>
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.425%
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.75%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.00%	2.00%
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	2.60% - 3.00%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	4.35% <sup>16</sup>
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
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%

<b>Rémunération à la direction de fonds</b>	<b>Base</b>	<b>Taux maximum selon § 18 et 19 règlement</b>	<b>Taux appliqué</b>
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%	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% <sup>17</sup>
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
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%

<sup>16</sup> Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio

<sup>17</sup> Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

## Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

### Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00	Avoirs à vue
<b>Total Aktiven</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des actifs</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	250'000.00	250'000.00	<b>Fonds propres</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des passifs</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl / <b>Nombre</b>	Anzahl / <b>Nombre</b>	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
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
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>
	CHF	CHF	
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>



## Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

### Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 CHF	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
<b>Total Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat net</b>
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat réalisé</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
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)
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Report à nouveau</b>

## SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

### Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	4'186'333.23	948'767.77	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	228'892'000.00	206'739'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	40'706'000.00	39'128'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	39'378'000.00	39'914'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	12'985'000.00	13'050'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>321'961'000.00</b>	<b>298'831'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'243'996.74	776'418.61	Autres actifs
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>328'391'329.97</b>	<b>300'556'186.38</b>	<b>Fortune totale</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristige Hypothekarschulden	46'700'000.00	46'522'477.55	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'585'497.03	3'768'019.36	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	9'084'500.00	9'084'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>60'369'997.03</b>	<b>59'374'996.91</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>268'021'332.94</b>	<b>241'181'189.47</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-746'267.00	-148'675.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>267'275'065.94</b>	<b>241'032'514.47</b>	<b>Fortune nette</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	241'032'514.47	198'568'940.36	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-5'453'513.96	-4'171'061.16	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	22'616'634.14	36'398'415.30	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	9'079'431.30	10'236'219.97	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>267'275'065.94</b>	<b>241'032'514.47</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'313'311	1'951'594	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	221'270	361'717	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'534'581</b>	<b>2'313'311</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>

# SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

## Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 CHF	Vom / Du 01.07.2019 bis / au 30.06.2020 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	11'537'016.48	10'422'721.10	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	107'327.87	97'111.74	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	278'261.23	207'868.21	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-9'250.90	-12'188.11	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	71'014.40	234'386.66	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	209'579.06	453'393.77	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
<b>Total Erträge</b>	<b>12'193'948.14</b>	<b>11'403'293.37</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	1'226'196.64	1'067'161.61	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	366'589.45	494'088.21	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	747'570.05	504'266.91	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	492'731.50	500'106.05	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'797'105.16	1'748'438.18	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	147'391.48	107'585.96	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	12'590.50	23'393.45	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	5'282.83	1'103.80	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	275'372.91	288'796.42	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'317'709.30	1'145'248.54	à la direction de fonds
die Depotbank	76'273.22	65'431.00	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	14'953.84	4'212.75	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'479'766.88</b>	<b>5'949'832.88</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag / -verlust</b>	<b>5'714'181.26</b>	<b>5'453'460.49</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-125'937.34	Gains/pertes sur investissements réalisés
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5'714'181.26</b>	<b>5'327'523.15</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'365'250.03	4'908'696.82	Gains/pertes de capital non réalisés
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9'079'431.29</b>	<b>10'236'219.97</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	5'714'181.26	5'453'460.49	Résultat net
Vortrag des Vorjahres	8'483.17	8'536.64	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
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>5'722'664.43</b>	<b>5'461'997.13</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	5'722'503.06	5'453'513.96	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>161.37</b>	<b>8'483.17</b>	<b>Report à nouveau</b>

## 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 Markttrendite 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 (Nettomiettertrag) 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 2.62% (Minimum) und 4.21% (Maximum), der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt über das ganze Portfolio beträgt 3.43%.

### 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

Herr Bernard Nicod stellte sich bei der Generalversammlung vom 20. Oktober 2020 nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Nicod für sein Engagement seit der Gründung der SICAV.

### ÄNDERUNGEN DES ANLAGEREGLEMENTS

Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden von der FINMA am 15. Dezember 2020 genehmigt und sind am 18. Dezember 2020 in Kraft getreten:

§ 1 Absatz 7: «Die SICAV ist ausschliesslich auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 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.» ersetzt «Die SICAV ist ausschliesslich 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.»

§ 3 Absatz 1: « Die Administration darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Artikel **32 ff. FINIG** delegiert werden.» ersetzt « Die Administration darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Artikel **28 ff. KAG** delegiert werden.»

§ 6 Absatz 1: «Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 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.» ersetzt «Der Aktionärskreis ist 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.»

Diese Änderungen sind mit den neuen FIDLEG und FINIG Vorschriften verbunden. Sie sind ausschliesslich formeller Natur und berühren die Rechte der Anlegerinnen und Anleger nicht.

Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden von der FINMA am 14. April 2021 genehmigt und sind am 19. April 2021 in Kraft getreten:

§ 1 Absatz 4: «Die **Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG** stellt einen ausserbörslichen Handel der Aktien sicher.» ersetzt «Die **Bank Vontobel AG** stellt einen ausserbörslichen Handel der Aktien sicher.»

§ 16 Absatz 8: «Bauland und angefangene Bauten sind in der Vermögensrechnung zu Verkehrswerten aufzuführen. Die Fondsleitung oder die SICAV lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.» ersetzt «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.» Die letztgenannte Änderung basiert auf dem neuen Art. 86 KKV-FINMA (Stand am 1. Januar 2021).

Beide vorgenannten Änderungen des Anlagereglements berühren die Rechte der Anlegerinnen und Anleger nicht bzw. sind von Gesetzes wegen erforderlich.

### KAPITALERHÖHUNG

Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 27. November 2020 221'270 neue Aktien zum Preis von CHF 103.48 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.77 pro Aktie) ausgegeben.

### AUSWIRKUNGEN DER CORONAVIRUS-PANDEMIE

Der Bundesrat stuft die Pandemie Situation seit dem 19. Juni 2020 als «besondere Lage» gemäss Epidemien-gesetz ein. Im zweiten Halbjahr 2020 traten diverse Verschärfungen der Schutzmassnahmen in Kraft. Im ersten Halbjahr 2021 wurden die Massnahmen in mehreren Schritten gelockert. Zum Ende des Berichtsjahres befindet sich die Schweiz gemäss dem 3-Phasen Konzept des Bundesrats in der Stabilisierungsphase.

Im Berichtsjahr wurden folgende direkte Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf das Portfolio verzeichnet:

- Im vorherigen Geschäftsjahr wurden mit 4 Gewerbetreibern Stundungen der Mietzahlungen vereinbart. Bis auf einen Betrag in Höhe von 1'280 CHF wurden per 30.06.2021 sämtliche gestundeten Beträge beglichen.
- Mit einem Mieter aus der Gastronomiebranche wurde die vorzeitige Beendigung des Mietvertrags vereinbart. Die Mietfläche konnte nahtlos wiedervermietet werden.
- Aufgrund eines temporären Baustopps verzögerte sich die Fertigstellung des Naubauprojekts in Thônex (GE) um einen Monat.
- Die vom Bundesamt für Gesundheit auferlegten Hygienemassnahmen auf der Baustelle in Lutry (VD) führen für den Fonds zu Kosten in Höhe von CHF 108'374.
- Bei der Baustelle in Thônex (GE) betrugen die Kosten der Hygienemassnahmen ca. CHF 75'000. Es ist noch unklar, ob diese Kosten seitens des Fonds oder durch den Totalunternehmer getragen werden.

Die Mietausfallrate sank im Berichtsjahr auf 4.05%. Keiner der Mietausfälle wird direkt auf die Pandemie zurückgeführt.

Die Verkehrswerte aller sechs gewerblich bzw. gemischt genutzten Liegenschaften im Portfolio stiegen per 30.06.2021 im Vergleich zum Vorjahr. Bei vier Wohnliegenschaften (Magden (AG), Estavayer-le-lac (FR), Claren (VD) und Monthey (VS)) sanken die Verkehrswerte per 30.06.2021 im Vergleich zum Vorjahr. Dies wird nicht als direkte Auswirkung der Pandemie eingestuft, sondern als Folge allgemeiner Marktentwicklungen und geplanter Sanierungsmassnahmen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen möglicher künftiger Schutzmassnahmen (z.B. erneuter Geschäftsschliessungen) auf das Portfolio aufgrund des hohen Anteils an Wohnliegenschaften wiederum beschränkt sein würde. Von den kommerziellen Mietern ist nur ein kleiner Teil in Branchen mit potenziell hoher Betroffenheit (z.B. Gastronomie) tätig.

#### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag wurden ein Baugrundstück und ein Portfolio von drei bestehenden Liegenschaften gekauft.

- Am 2. Juli 2021 wurde ein Baugrundstück in Obfelden (ZH) erworben und ein Totalunternehmervertrag für den Bau von zwei Wohngebäuden abgeschlossen. Die Fertigstellung der Gebäude erfolgt planmässig Anfang 2023. Die Investitionssumme beträgt CHF 15.8 Mio.
- Am 1. August 2021 erfolgte der Eigentumsübergang einer gemischt genutzten und einer Wohnliegenschaft in Fribourg (FR). Der Eigentumsübergang einer Wohnliegenschaft in Lausanne (VD) erfolgte am 15. September 2021. Der Kaufpreis der drei Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt CHF 34.1 Mio.

## 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 Immobilienwirtschaft/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 11<sup>ème</sup> 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, corrigé du renchérissement (CapEx).

Les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF). Les taux d'escompte varient entre 2.62% (minimum) et 4.21% (maximum) avec une moyenne pondérée de 3.43%.

### 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

M. Bernard Nicod ne s'est pas présenté pour être réélu au Conseil d'administration lors de l'assemblée générale du 20 octobre 2020. Le Conseil d'administration remercie M. Nicod pour son engagement depuis la fondation de la SICAV.

#### MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT

Les amendements suivants du règlement de placement ont été autorisés le 15 décembre 2020 par la FINMA. Ils sont entrés en vigueur le 18 décembre 2020 :

§ 1 alinéa 7 : « La SICAV est limitée aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3 et 3ter LPCC, qui ne sont pas des « US Persons » selon le Securities Act of 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique. » remplace « La SICAV est limitée aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3, **3bis** et 3ter LPCC, qui ne sont pas des « US Persons » selon le Securities Act of 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique. »

§ 3 alinéa 1 : « L'administration peut seulement être déléguée à une direction de fonds autorisée selon l'article **32 ss. LEFin**. » remplace « L'administration peut seulement être déléguée à une direction de fonds autorisée selon l'article **28 ss. LPCC**. ».

§ 6 alinéa 1 : « Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3 et 3ter LPCC, qui ne sont pas des « US Persons » selon le Securities Act of 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique. » remplace « Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3, **3bis** et 3ter LPCC, qui ne sont pas des « US Persons » selon le Securities Act of 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique. »

Ces amendements sont liés aux nouvelles dispositions de la LSFIn et LEFin. Leur nature est

exclusivement formelle. Ils n'ont aucune incidence sur les droits des investisseuses et des investisseurs.

Les amendements suivants du règlement de placement ont été autorisés le 14 avril 2021 par la FINMA. Ils sont entrés en vigueur le 19 avril 2021 :

§ 1 alinéa 4 : « **Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG** assure le négoce hors bourse des actions. » remplace « **La Bank Vontobel AG** assure le négoce hors bourse des actions. »

§ 16 alinéa 8 : « Les terrains constructibles et les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. La direction de fonds ou la SICAV procède à l'estimation des immeubles en construction, lesquels figurent à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable. » remplace « L'évaluation des parcelles non construites intervient selon le principe des frais effectifs encourus. Les immeubles en construction seront évalués à leur valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test de dépréciation annuel. » Le dernier amendement repose sur le nouvel article 86 OPC-FINMA (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

Les deux précédents amendements du règlement de placement n'ont aucune incidence sur les droits des investisseuses et des investisseurs ; ils sont requis par la loi.

#### AUGMENTATION DE CAPITAL

Le 27 novembre 2020, dans le cadre d'une émission « best effort », ont été émises 221'270 nouvelles actions au prix de CHF 103.48 par action (majoré de la commission d'émission de CHF 0.77 par action).

#### RÉPERCUSSIONS DE LA PANDÉMIE DE CORONAVIRUS

Depuis le 19 juin 2020, le Conseil fédéral classe la pandémie de Coronavirus dans la catégorie « situation particulière » telle que définie par la Loi sur les épidémies. Durant le second semestre 2020, un certain nombre de mesures de protection ont été renforcées. Durant le premier semestre 2021, les mesures de protection ont été progressivement assouplies. A la fin de l'exercice annuel, la Suisse est, selon le concept à 3 phases du Conseil fédéral, en phase de stabilisation.

Durant l'exercice annuel, le portefeuille a subi les répercussions directes suivantes liées à la pandémie de Coronavirus :

- Lors de l'exercice précédent, 4 locataires commerciaux se sont vu accorder un report de paiement de loyer. Au 30.06. 2021, l'ensemble des montants reportés ont pu être recouvrés à l'exception d'un montant de 1'280 CHF.
- Un accord de résiliation du contrat de bail anticipé a été convenu avec un locataire du secteur gastronomique. La surface locative a pu être relouée dans la foulée.
- En raison d'une interruption temporaire des travaux de construction, la date d'achèvement du projet de construction à Thônex (GE) est retardée d'un mois.
- Pour le chantier de Lutry (VD), les mesures d'hygiène décrétées par l'Office fédéral de la santé publique ont généré pour le fonds des coûts s'élevant à CHF 108'374.
- Pour le chantier de Thônex (GE), les coûts liés aux mesures d'hygiène se sont élevées à environ CHF 75'000. A ce stade, il n'est pas encore clair si ces coûts seront pris en charge par le fonds ou par l'entreprise totale.

Durant la période sous revue, la quote-part de perte sur loyer a reculé à 4.05%. Parmi ces pertes de revenu locatif, aucune n'est liée à la pandémie.

Les valeurs vénales, au 30.06.2021, de l'ensemble des six immeubles commerciaux ou à affectation mixte du portefeuille ont augmenté par rapport à l'année précédente. Pour quatre immeubles d'habitation (Magden (AG), Estavayer-le-lac (FR), Claren (VD) et Monthey (VS)), les valeurs vénales, au 30.06.2021, ont diminué par rapport à l'année précédente. Ces baisses ne sont pas considérées comme une répercussion directe de la pandémie, mais comme une conséquence de l'évolution générale du marché et des mesures d'assainissement planifiées.

Sur la base de notre expérience, nous estimons que les répercussions sur le portefeuille d'éventuelles mesures de protections à venir (par exemple, de nouvelles fermetures de magasins) seront une fois de plus limitées compte tenu de la part élevée d'immeubles d'habitation. Parmi les locataires commerciaux, seuls un petit nombre sont actifs dans des branches potentiellement affectées (par exemple la gastronomie).

## ÉVÉNEMENTS APRÈS LA DATE DE LA CLÔTURE DU BILAN

Après la date de clôture du bilan, un terrain à bâtir et un portefeuille de trois propriétés existantes ont été achetés.

- Le 2 juillet 2021, un terrain à bâtir a été acquis à Obfelden (ZH) et un contrat d'entreprise générale a été conclu pour la construction de deux immeubles d'habitation. L'achèvement des bâtiments est prévu pour le début de l'année 2023. Le montant de l'investissement s'élève à CHF 15,8 mio.
- Le 1<sup>er</sup> août 2021, le transfert de propriété d'un immeuble à usage mixte et d'un immeuble d'habitation à Fribourg (FR) a eu lieu. Le transfert de propriété d'un immeuble d'habitation à Lausanne (VD) a eu lieu le 15 septembre 2021. Le prix d'achat des trois immeubles s'élève à CHF 34,1 mio.

## **Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung zu den Jahresrechnungen der Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich**

### **Bericht der Revisionsstelle zu den Jahresrechnungen**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-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 26-43) für das am 30. Juni 2021 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 Revisionsstelle***

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

## **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 Investments SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens 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 Revisionexperte  
Leitender Revisor



Bruno Beça  
Zugelassener Revisionexperte

Genf, 21. September 2021

Beilage :

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

## **Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de 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 26 – 43) – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021.

#### **Responsabilité du Conseil d'administration**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, 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 fonder notre opinion d'audit.

#### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 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 chif. 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-réviser agréé  
Réviser responsable

Bruno Beça  
Expert-réviser agréé

Genève, 21 septembre 2021

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)

