

Geprüfter Jahresbericht
per 30. Juni 2022

Rapport annuel audité
au 30 juin 2022

Organisation / Organisation

Verwaltungsrat / Conseil d'administration

Andreas Hürlimann (Präsident / [président](#))
Dominic Gaillard (Vizepräsident / [vice président](#))
Manuel Leuthold
Marco Scheurer

Fondsleitung¹ / Direction de fonds¹

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
1260 Nyon

Vermögensverwalter² / Gestionnaire de placements²

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

Schätzungsexperten / Experts chargés des estimations

IAZI AG, Zürich. Referenzpersonen: Stefan Brüesch (bis 06.06.2022 / [jusqu'au 06.06.2022](#)),
Fabian Fischer (ab 07.06.2022 / [depuis le 07.06.2022](#)), 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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG, Zürich

Sustainable Real Estate Investments SICAV

c/o Sustainable Real Estate AG
Europaallee 41
8004 Zürich

¹ Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG / [La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al 5 LPCC](#)

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Organisation | 2 |
| Vorwort des Verwaltungsrats | 4 |
| Kennzahlen | 6 |
| Tätigkeitsbericht | 7 |
| Nachhaltigkeit | 17 |
| Portfolioübersicht | 31 |
| Jahresbericht – Anlegerteilvermögen | |
| Vermögensrechnung | 32 |
| Erfolgsrechnung | 33 |
| Immobilieninventar | 34 |
| Aufstellung der Käufe und Verkäufe | 37 |
| Hypothekarschulden | 38 |
| Informationen über Verbindlichkeiten | 38 |
| Weitere Informationen | 38 |
| Effektive Vergütungssätze | 39 |
| Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen | |
| Vermögensrechnung | 40 |
| Erfolgsrechnung | 41 |
| Jahresbericht – SICAV konsolidiert | |
| Vermögensrechnung | 42 |
| Erfolgsrechnung | 43 |
| Anhang | 44 |
| Bericht der Prüfgesellschaft | 52 |

Sommaire

| | |
|---|----|
| Organisation | 2 |
| Avant-propos du Conseil d'administration | 5 |
| Chiffres-clés | 6 |
| Rapport d'activité | 12 |
| Développement durable | 23 |
| Aperçu du portefeuille | 31 |
| Rapport annuel – Compartiment Investisseurs | |
| Compte de fortune | 32 |
| Compte de résultat | 33 |
| Inventaire des immeubles | 34 |
| Liste des achats et des ventes | 37 |
| Dettes hypothécaires | 38 |
| Informations sur les engagements | 38 |
| Informations complémentaires | 38 |
| Taux effectif des rémunérations | 39 |
| Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur | |
| Compte de fortune | 40 |
| Compte de résultat | 41 |
| Rapport annuel – SICAV consolidé | |
| Compte de fortune | 42 |
| Compte de résultat | 43 |
| Annexe | 48 |
| Rapport de l'organe de révision | 54 |

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022. Massgebend ist die deutsche Version.
Rapport annuel audité pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022. La version allemande est déterminante.

Vorwort des Verwaltungsrats

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2021/22 der Sustainable Real Estate Investments SICAV vorlegen zu dürfen.

Während weltweit das Leben weiterhin 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 von vier Bestandesliegenschaften, einem schlüsselfertig erworbenen Neubau sowie der Fertigstellung des Neubauprojekts in Lutry (VD) konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausbauen und die Diversifikation verbessern. Ferner wurden Verträge über den Kauf von Baugrundstücken in Lausanne (VD) und Obfelden (ZH) sowie die zugehörigen Totalunternehmerverträge zur Errichtung von insgesamt drei Wohngebäuden abgeschlossen.

Zum Stichtag 30. Juni 2022 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt CHF 408'096'000.

Gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um 18.1% auf CHF 13'630'845.

Der realisierte Erfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 7'447'501.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne belaufen sich auf CHF 3'280'094.

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 10'727'594.

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

- Mit der Kapitalerhöhung im November 2021 wurden dem Fonds rund CHF 52.2 Mio. zugeführt. Das neue Eigenkapital stellte die Grundlage für das Wachstum des Portfolios dar.
- Einschliesslich der Verpflichtungen für die beiden laufenden Neubauprojekte sind rund CHF 422.3 Mio. in bestehende Liegenschaften und Bauprojekte investiert.
- Hinzu kommt der vertraglich gesicherte schlüsselfertige Kauf eines Neubaus für rund CHF 18.7 Mio.
- Die Mietausfallrate beträgt 4.44%.

Die aktuelle, durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise bestätigt, dass wir mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie, zu deren Kern die Energieeinsparung und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieträger gehören, auf dem richtigen Weg sind. Zur Erreichung unserer Energie- und Klimaziele haben wir im Berichtsjahr bei den bestehenden Liegenschaften eine Reihe von Massnahmen umgesetzt. Dazu gehören energetische Betriebsoptimierung, Wärmedämmung, der verstärkte Einsatz von LED-Leuchtmitteln und die Installation von Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus optimieren wir unsere Neubauprojekte im Hinblick auf Nachhaltigkeit.

Zur Nachhaltigkeitsstrategie gehört auch eine hohe Transparenz. Daher ergänzen wir unsere Berichterstattung um die umweltrelevanten Kennzahlen, welche die Asset Management Association Switzerland (AMAS) im Rahmen der freien Selbstregulierung publiziert hat.

Basierend auf dem erwähnten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.38 pro Aktie vor (Vorjahr: CHF 2.26). Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 97.1%.

Auch im Geschäftsjahr 2022/23 soll das Portfolio qualitativ und quantitativ ausgebaut werden. Kurz nach Abschluss des Berichtsjahres wurde eine bestehende Liegenschaft erworben. Ferner werden im ersten Halbjahr 2023 die beiden Neubauprojekte in Lausanne (VD) und Obfelden (ZH) fertiggestellt und es erfolgt die schlüsselfertige Übernahme eines Neubaus in Vernier (GE).

Wir danken allen Investoren für Ihr Vertrauen.

Zürich, 22. September 2022



Andreas Hürlimann
Präsident des Verwaltungsrats



Dominic Gaillard
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Avant-propos du Conseil d'administration

Nous avons le plaisir de vous remettre le rapport annuel 2021/22 de Sustainable Real Estate Investments SICAV.

Alors que la vie dans le monde continuait d'être fortement marquée par la pandémie de coronavirus, l'exercice annuel s'est soldé par un résultat réjouissant. 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 de quatre nouveaux immeubles et d'un immeuble clé en main ainsi qu'à l'achèvement des travaux d'un immeuble à Lutry (VD) nous avons poursuivi le développement et continué d'améliorer la diversification du portefeuille durant la période sous revue. En outre, nous avons signé des contrats d'achat de terrains à bâtir à Lausanne (VD) et Obfelden (ZH) ainsi que les contrats d'entreprise totale y relatifs pour la réalisation de trois immeubles d'habitation au total.

Au jour de référence du 30 juin 2022, la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'élevait à CHF 408'096'000.

Comparés à l'exercice précédent, les revenus locatifs ont progressé d'environ 18.1% à CHF 13'630'845.

Le résultat réalisé s'élève à CHF 7'447'501.

Les gains en capital non réalisés se montent à CHF 3'280'094.

Le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 10'727'594.

De nombreux progrès ont été consentis durant l'année sous revue en ce qui concerne le volume, la diversification, la qualité et la rentabilité du portefeuille :

- L'augmentation de capital de novembre 2021 a apporté près de CHF 52.2 mio. de capitaux supplémentaires. Ces nouveaux fonds propres constituent le socle de la croissance à venir du portefeuille.
- En incluant les engagements pour les deux nouveaux projets de construction en cours, environ CHF 422.3 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 d'un nouveau bâtiment pour une valeur de près de CHF 18.7 mio.
- La quote-part de perte sur loyer s'élève à 4.44%.

La crise énergétique provoquée par la guerre en Ukraine démontre que notre stratégie de développement durable, centrée sur les économies d'énergie et l'utilisation accrue de sources d'énergie renouvelable, va dans la bonne direction. Afin de réaliser nos objectifs énergétiques et climatiques, nous avons effectué un certain nombre de travaux sur nos immeubles existants durant la période sous revue. Ceux-ci comprennent notamment l'optimisation de l'exploitation sur le plan énergétique, l'amélioration de l'isolation thermique, l'utilisation accrue d'éclairage LED et l'installation de panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, nous continuons d'optimiser nos projets de construction neuve dans une perspective de développement durable.

Une stratégie de développement durable digne de ce nom mise également sur une transparence élevée. C'est pourquoi nous complétons notre rapport avec des données environnementales pertinentes publiées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans le cadre de l'application de mesures d'autorégulation volontaires.

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 2.38 par action (année précédente : CHF 2.26). Il en résulte un ratio de distribution de 97.1%.

Nous poursuivrons bien entendu le développement qualitatif et quantitatif du portefeuille durant l'exercice 2022/23. C'est ainsi que peu après le bouclage de l'exercice annuel, un nouvel immeuble a été rajouté au portefeuille. Par ailleurs, au premier semestre 2023, les deux projets de construction neuve à Lausanne (VD) et Obfelden (ZH) seront achevés tandis qu'interviendra également la remise clé en main d'un nouvel immeuble à Vernier (GE).

Nous remercions l'ensemble des investisseurs de leur confiance.

Zurich, le 22 septembre 2022



Andreas Hürlimann,
Président du Conseil d'administration



Dominic Gaillard
Vice-président du Conseil d'administration

Kennzahlen / Chiffres-clés

| Konsolidierte Kennzahlen | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 CHF | Chiffres-clés consolidés |
|--|-------------------|-------------------|--|
| Gesamtvermögen | 412'722'894.53 | 328'391'329.97 | Fortune totale |
| Nettofondsvermögen | 324'515'227.12 | 267'275'065.94 | Fortune nette |
| Geschätzter Verkehrswert Bestandesliegenschaften | 381'856'000.00 | 308'976'000.00 | Valeur d'expertise des immeubles existants |
| Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten | 26'240'000.00 | 12'985'000.00 | Valeur d'expertise des immeubles en construction |

| | Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland | | Teilvermögen Unternehmer / Compartiment Entrepreneur | | |
|-----------------------------|---|-------------------|--|-------------------|--------------------------------------|
| | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 CHF | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 CHF | |
| Aktien im Umlauf | 3'038'497 | 2'532'081 | 2'500 | 2'500 | Actions en circulation |
| Nettofondsvermögen | 324'265'227.12 | 267'025'065.94 | 250'000.00 | 250'000.00 | Fortune nette |
| Nettoinventarwert pro Aktie | 106.71 | 105.45 | 100.00 | 100.00 | Valeur nette d'inventaire par action |
| Ausschüttung | 2.38 ³ | 2.26 | 0.00 | 0.00 | Distribution |

| Gemäss AMAS Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland | Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 | Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 | Chiffres-clés pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de l'AMAS |
|--|--|--|---|
| Mietzinsausfallrate | 4.44% | 4.05% | Quote-part de perte sur loyer |
| Fremdfinanzierungsquote per 30.06. | 20.30% | 17.33% | Coefficient d'endettement au 30.06. |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT) | 66.86% | 63.31% | Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) |
| Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV) | 0.73% | 0.75% | Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV) |
| Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV) | 0.96% | 0.94% | Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV) |
| Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) | 3.36% | 3.45% | Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 2.80% | 2.96% | Return on Invested Capital (ROIC) |
| Ausschüttungsrendite ³ | 2.23% | 2.14% | Rendement sur distribution ³ |
| Ausschüttungsquote ³ | 97.10% | 100.15% | Coefficient de distribution ³ |
| Agio / Disagio | n/a | n/a | Agio / Disagio |
| Anlagerendite | 3.41% | 3.55% | Rendement de placement |
| Performance⁴ | | | Performance⁶ |
| 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 |
| 01.07.2021 bis 30.06.2022 | 3.49% | | Du 01.07.2021 au 30.06.2022 |
| Seit Lancierung des Teilvermögens ⁵ | 15.14% | | Depuis création du compartiment ⁵ |

³ Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 20.10.2022 in Bezug auf die Dividendenausschüttung / Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 20.10.2022

⁴ 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

⁵ Vom 05.05.2015 / Depuis le 05.05.2015

⁶ 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 Switzerland⁷

Präambel

Das Geschäftsjahr 2021/2022 war ein Schlüsseljahr mit dem Ende der COVID-Pandemie und ihren wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen sowie seit einigen Wochen dem Anstieg der Inflation und der Zinssätze, die das wirtschaftliche Umfeld sehr schnell verändert haben.

Die Immobilienrenditen reagieren im Vergleich zu Anleihen mit einer gewissen Verzögerung. Die Renditen und Erträge von Immobilien schwanken weniger als bei anderen Anlageklassen.

Trotz dieser Turbulenzen wächst das Portfolio des Teilvermögens Sustainable Real Estate Switzerland weiter.

Die wichtigsten Ereignisse des Jahres waren:

- die Unterzeichnung von Verträgen für eine zu errichtende Wohnliegenschaft in Obfelden (ZH),
- der Erwerb je eines Wohngebäudes in Freiburg (FR) und Lausanne (VD),
- der Erwerb eines gemischt genutzten Gebäudes in Freiburg (FR),
- die Übertragung des Eigentums an einem noch zu errichtenden Wohngebäude in Lausanne (VD), das am Ende des vorherigen Geschäftsjahres durch einen Terminverkauf gesichert wurde,
- die Integration eines im Bau befindlichen Wohngebäudes in St. Gallen (SG) und eines im Bau befindlichen Geschäftsgebäudes mit Minergie-Zertifikat in Lutry (VD),
- der Erwerb eines kommerziell genutzten Gebäudes in Belp (BE),
- die Installation von Photovoltaikanlagen in Hedingen (ZH), Lutry (VD) und St. Gallen (SG),
- Umsetzung von energetischen Verbesserungen bei der laufenden Instandhaltung bestehender Gebäude.

Die aktuelle wirtschaftliche Lage auf dem Immobilienmarkt erzeugt immer noch eine gewisse Attraktivität von Renditeobjekten.

Der Wettbewerb an einigen Premium-Standorten bleibt bestehen. Mit dem Anstieg der Zinssätze konnten wir feststellen, dass die Schätzungsexperten am Ende des Geschäftsjahres das gleiche Diskontsatzniveau beibehielten wie im Vorjahr.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds wird sowohl bei bestehenden Immobilien als auch bei Bauprojekten weiter ausgebaut und bestätigt die Marktposition des Teilvermögens Sustainable Real Estate Switzerland.

Die konkreten Massnahmen bei den Immobilien des Portfolios wurden für die nächsten zehn Jahre festgelegt und tragen dazu bei, die Nachhaltigkeitsziele für 2030 und 2050 voranzutreiben.

Die diesjährige Bewertung des Portfolios im Rahmen des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) zeigt ein Ergebnis von 2.03, während der Index am 30. Juni 2022 bei 1.93 liegt.

Derzeit ist auf nationaler Ebene ein Anstieg der Mietnachfrage, ein wieder ansteigender Wanderungssaldo und ein Rückgang der Baugenehmigungen zu beobachten.

Dies führt zu einem relativen Rückgang des Angebots, einer Stabilisierung des Mietniveaus und schliesslich zu einem Rückgang der Leerstände in den dynamischsten Gebieten.

Wachstum des Portfolios

STRATEGIE

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

Zu Beginn des Jahres wurden Akquisitionen durchgeführt, dann verlangsamte sich das Tempo der Transaktionen in einem Umfeld starker Konkurrenz. Die Integration der kürzlich fertiggestellten Bauten in das Portfolio war ebenso erfolgreich wie die Integration neu erworbener bestehender Gebäude. So konnte das bei der Kapitalerhöhung im November 2021 aufgenommene Kapital vollständig investiert werden.

SCHWERPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

Neuerwerbungen:

Das siebte Geschäftsjahr des Teilvermögens war von folgenden Akquisitionen geprägt:

- zwei Gebäude in Freiburg (FR) für insgesamt CHF 10'600'000 die zusammen 19 Wohnungen umfassen,

⁷ Der Bericht des Vermögensverwalters ist nicht Teil der von der Prüfgesellschaft geprüften Elemente.

- ein Wohngebäude für CHF 23'500'000 in Lausanne (VD) mit 25 Wohnungen,
- ein Geschäftshaus in Belp (BE) für CHF 7'300'000 mit 1'280 m² Geschäfts- und Büroflächen sowie 5 Wohnungen,
- ein Baugrundstück in Obfelden (ZH) zusammen mit der Unterzeichnung eines Totalunternehmervertrags für den Bau von zwei Wohngebäuden für insgesamt CHF 15'800'000. Das Projekt umfasst 25 Wohnungen und soll im ersten Quartal 2023 fertiggestellt werden.

Bauprojekte:

Die 24 Neubauwohnungen des Wohnprojekts in St. Gallen (SG) wurden Ende Oktober 2021 übernommen. Alle Wohnungen wurden vermietet; die ersten Mieter konnten bereits am 1. November 2021 einziehen.

Parallel dazu wurde der Bau des Geschäftshauses in Lutry (VD) abgeschlossen, dessen Übernahme vorzeitig Mitte Oktober 2021 erfolgte. Das Gebäude ist vollständig vermietet. Der Supermarkt ist bereits im August 2021 eingezogen, die Büromieter im November 2021.

In Lausanne (VD) werden 28 neue Wohnungen gebaut. Das Gebäude wird über eine Photovoltaikanlage verfügen.

Das Bauprojekt des Gebäudes in Vernier (GE), das durch einen Terminverkauf gesichert ist, machte planmässige Fortschritte. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebäude mit 27 Wohnungen und zwei Stockwerken für Geschäfts- und Büroflächen.

Bedeutende Renovierungen:

Die für dieses Geschäftsjahr geplante Aussenrenovierung in Magden (AG) ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich und wird zu einem späteren Zeitpunkt geplant. In den bestehenden Gebäuden des Portfolios wurden in diesem Jahr keine grösseren Renovierungen vorgenommen. Die Planung für die mittelfristige Sanierung des Gebäudes in Corsier-sur-Vevey (VD) wurde fortgesetzt. Die Baugenehmigung wurde erteilt und die Arbeiten sollen im August 2024 beginnen, sobald alle Mieter das Gebäude verlassen haben.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der laufenden, vertraglich gesicherten Bauprojekte wird sich das gesamte Immobilienvermögen und die Verbindlichkeiten des

Teilvermögens auf CHF 471'734'000 belaufen. Nach Abschluss der Bauarbeiten an den laufenden Projekten wird der projizierte Ertrag CHF 18'230'000 betragen.

Integration von Immobilien

SCHWERPUNKT RISIKOMANAGEMENT

Im Berichtsjahr gelang es, die bei einigen Gebäuden identifizierten Risiken zu verwalten und zu kontrollieren, insbesondere:

- Bremgarten (AG): In diesem Gebäude gibt es häufig Mieterwechsel. Die Nachvermietung erfolgt ohne Verzögerung, ausser bei grossen Flächen, da diese weniger gefragt sind. Das Gebäude ist nun vollständig vermietet.
- Rolle (VD): Seit dem Erwerb hat es viele Mieterwechsel gegeben. In den letzten 18 Monaten wurden sieben von acht Wohnungen gekündigt. Aufgrund der Grösse der Wohnungen war die Nachvermietung langwierig. Wie beim Erwerb vorgesehen, wurden die Mieten gesenkt. Heute ist das Gebäude vollständig vermietet.
- Prilly, Avenue du Château (VD): Eine 5.5-Zimmerwohnung im Attikageschoss musste aufgrund eines Wasserschadens am Dach renoviert werden.
- St. Gallen (SG): Die Vermarktung des Wohngebäudes war ein Erfolg. Sechs Monate nach der Abnahme des Gebäudes sind alle Wohnungen vermietet.

SYSTEMATISCHER ANSATZ

Im Einklang mit der Strategie des Teilvermögens verteilen sich die Aktivitäten auf vier Schwerpunkte:

(1) Überwachung und Instandhaltung von stabilen Liegenschaften

12 von 29 Gebäuden haben stabile Mieteinnahmen und wenig oder keinen Leerstand: Dies sind die Gebäude in Basel (BS), Magden (AG), Dübendorf (ZH), Tann (ZH), Route de Cossonay in Prilly (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Zofingen (AG), Neyruz (FR), Nyon (VD), Thônex (GE) und Belp (BE).

10 von 29 Gebäuden sind ebenfalls stabil, mit etwas längeren Wiedervermietungszeiträumen bei der Beendigung von Mietverträgen. Dies sind die Liegenschaften in Bremgarten (AG), Estavayer-le-Lac (FR), Kreuzlingen (TG), Liestal (BL), Hedingen (ZH), Rolle (VD), Avenue du Château in

Prilly (VD), Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg (FR), Chemin Monséjour in Fribourg (FR) und Lausanne (VD).

Bei einigen Gebäuden, die in Märkten mit grossem Angebot angesiedelt sind, mussten die Mieten manchmal nach unten angepasst werden.

(2) Risikomanagement für zu stabilisierende Gebäude

In Reinach (BL) ist der kommerzielle Mietmarkt schwach und eine Fläche im Zwischengeschoss des Gebäudes ist schwer zu vermieten. Durch die Aufteilung der Fläche in zwei Mieteinheiten, d.h. kleinere zu vermarktende Flächen, fand die Verwaltung einen Mieter für eine der Einheiten.

In Spiez (BE) ist seit April 2022 eine Bürofläche von 237 m² frei. Derzeit laufen Gespräche mit einem Interessenten. Die Liegenschaftsverwaltung bemüht sich weiterhin, den Mietvertrag so schnell wie möglich zu unterzeichnen.

In Monthey (VS) konnten wir feststellen, dass in den letzten 12 Monaten durchschnittlich 6 von 71 Wohnungen leer standen. Auf diesem Markt ist das Angebot grösser als die Nachfrage und es gibt viele Mieterwechsel in diesen Gebäuden. Im Berichtsjahr wurden mehrere Wohnungen renoviert, um ihre Attraktivität auf dem Markt zu erhöhen. Es ist noch zu früh, um die Auswirkungen auf die Wiedervermietung zu beurteilen. Es bedarf weiterer Anstrengungen, um die Situation zu stabilisieren.

Bei der Liegenschaft in Clarens (VD) schliesslich konnten wir nach einer grossen Anzahl von Kündigungen unsere Zusammenarbeit mit der *Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM)* verstärken, indem wir der EVAM eine Gewerbefläche und zusätzliche Wohnungen vermieteten. Eine Senkung der Mieten war notwendig, was jedoch zum Rückgang der Leerstände beitrug.

(3) Erschliessung des Potenzials bei den neu zu positionierenden Gebäude

In Corsier-sur-Vevey (VD) wurde die Baugenehmigung für eine umfassende Renovierung und Verbesserung der Nachhaltigkeit erteilt. Die Festlegung der Miete während der Kontrollperiode gemäss Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestandes (LPPPL) ist im Gange. Der Beginn der Bauarbeiten ist für August 2024 geplant.

(4) Entwicklung von Bauprojekten

Das Bauprojekt in Lutry (VD) wurde im Oktober 2021 vorzeitig fertiggestellt. Das Gebäude ist nach Minergie zertifiziert. Es verfügt über eine Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage.

Gleichzeitig erfolgte die termingerechte Übernahme des Bauprojekts in St. Gallen (SG). Das Gebäude wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt und ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Die Bauarbeiten für das Wohngebäude in Lausanne (VD) sind im Gange. Das Gebäude mit 28 Wohnungen wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Seine Fertigstellung ist im Laufe des Sommers 2023 geplant.

Das Bauprojekt in Vernier (GE) schreitet planmässig voran. Das Gebäude ist nun wasserdicht. Es erfüllt die Standards für eine hohe Energieeffizienz (*haute performance énergétique, HPE*). Die Fertigstellung ist für Mai 2023 geplant.

Immobilien-Portfolio

Am 30. Juni 2022 besass das Teilvermögen 29 bestehende Immobilien und zwei im Bau befindlichen Projekte in elf Kantonen. Der Verkehrswert des Immobilienvermögens stieg von CHF 321'961'000 (Ende Juni 2021) auf CHF 408'096'000 (Ende Juni 2022), was einem Zuwachs um 26.8% entspricht.

Die Liegenschaft Route de Cossonay in Prilly (VD) mit 40 Wohnungen, einer Kinderkrippe, einer Zahnarztpraxis und drei Gewerbeflächen bleibt das grösste Objekt des Portfolios. Es hat einen Verkehrswert von CHF 32'416'000. Dies entspricht einem Anteil von 7.94% am Immobilienportfolio. Der Anteil der Kantone Waadt und Zürich am Immobilienportfolio ist mit 37% bzw. 21% am höchsten.

Auf Wohnen entfallen 79% der Mieteinnahmen, der Gewerbeanteil beträgt 21%.

Die von den beiden unabhängigen Schätzungs-experten des Teilvermögens angewandten nominalen Diskontsätze lagen zwischen 2.55% und 4.21%. Der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt betrug 3.33%.

Bei den Liegenschaften, die bereits im Vorjahr im Portfolio waren, sank der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz von 3.45% auf 3.43%. Der letzte Erwerb einer bestehenden, kommerziell genutzten Liegenschaft in Belp (BE) wurde mit einem Diskontsatz von 3.71% bewertet.

Die Mietausfallrate betrug im Berichtsjahr 4.44%, gegenüber 4.05% am 30. Juni 2021. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität der Vermarktung der Mietflächen gelegt, um das Angebot attraktiver zu gestalten und die Mietniveaus marktgerecht anzusetzen.

Die Mehrheit der unvermieteten Flächen konzentriert sich auf die Gebäude Avenue du Château in Prilly (VD) mit 17.12% Leerstand im Berichtsjahr (Mieterwechsel und Schadensfall), Chemin Monséjour in Fribourg (FR) mit einer Quote von 12.35% (kompetitiver Markt) und Clarens (VD) mit einer Quote von 12.19% (weitere Neuvermietung von kleinen Wohnungen im Rahmen der Neupositionierung des Gebäudes).

Zum Stichtag 30. Juni 2022 lag die Leerstandsquote unter 4%.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich am 30. Juni 2022 auf CHF 412'472'894 gegenüber CHF 328'141'329 am 30. Juni 2021. Dies entspricht einer Zunahme von 25.70%.

Davon entfallen CHF 381'856'000 auf die 29 bestehenden Liegenschaften (im Vergleich zu CHF 308'976'000 per 30. Juni 2021) und CHF 26'240'000 auf die im Bau befindlichen Liegenschaften in Obfelden (ZH) und Lausanne (VD). Zum Stichtag 30. Juni 2022 verfügte das Teilvermögen über liquide Mittel in Höhe von CHF 2'139'655.

Die Fremdfinanzierungsquote des Teilvermögens belief sich am Ende des Berichtsjahres auf 20.30% (gegenüber 17.33% per 30. Juni 2021). Nach Abzug der Verbindlichkeiten ergibt sich zum Stichtag ein Nettovermögen von CHF 324'265'227 (verglichen mit CHF 267'025'065 am Ende des vorherigen Geschäftsjahres). Dies entspricht einem Zuwachs in Höhe von 21.44%.

Durch die Kapitalerhöhung im November 2021 flossen dem Teilvermögen CHF 52'235'070 zu.

Gewinn- und Verlustrechnung

Im Berichtsjahr beliefen sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 13'630'845 gegenüber CHF 11'537'016 im Vorjahr. Dies entspricht einer Zunahme von 18.15%. Unter Berücksichtigung von «Sonstigen Mietzinseinnahmen» und «Bauzinsen» sowie der «Sonstigen Erträgen» in Höhe von CHF 364'622 aus der Kapitalerhöhung und unter Berücksichtigung der

«Negativzinsen» in Höhe von CHF 16'021 ergibt sich ein Gesamtertrag von CHF 15'003'215.

Diesen Erträgen steht ein Aufwand in Höhe von CHF 7'555'715 gegenüber, verglichen mit CHF 6'479'766 im Vorjahr. Der Anteil der Position «Unterhalt und Reparaturen» an den Mietzinseinnahmen sank gegenüber dem Vorjahr von 10.62% auf 10.50%. Der «Liegenschaftsaufwand» macht 4.94% der Mietzinseinnahmen aus, gegenüber 6.47% im Vorjahr. Die wichtigsten Faktoren für diesen Rückgang waren einerseits, dass es keine Verzögerungen beim Abschluss von Heizkostenabrechnungen aus früheren Perioden mehr gibt. Andererseits sind die Kosten für die Veröffentlichung von Immobilienanzeigen gestiegen.

Der «Verwaltungsaufwand» belief sich auf 4.19% der Mieteinnahmen gegenüber 4.27% im Vorjahr.

Die Belastung durch Hypothekarzinsen blieb mit CHF 379'888 gegenüber CHF 366'589 im Vorjahr stabil, obwohl die durchschnittliche Verschuldung gestiegen ist. Dies resultiert aus dem geringeren durchschnittlichen Zinssatz von 0.448% gegenüber 0.535% im Vorjahr.

Der «Nettoertrag» für das Rechnungsjahr betrug CHF 7'447'500 (oder CHF 2.45 pro Aktie), gegenüber einem Nettoertrag von CHF 5'714'181 (oder CHF 2.25 pro Aktie) im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung des Nettoertrags von 30.33%.

Im Berichtsjahr 2021/2022 gab es keine Verkäufe.

Betreffend nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste ist folgendes festzuhalten:

- Positive Verkehrswertwertanpassungen wurden bei 14 bestehenden Gebäuden verzeichnet. Daraus resultierte ein nicht realisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 4'687'583. Die bedeutendsten Erhöhungen sind in Dübendorf (ZH), Route de Cossonay in Prilly (VD), Bremgarten (AG) und Magden (AG) zu verzeichnen, gefolgt von dem laufenden Bauprojekt in Obfelden (ZH) und schliesslich die buchhalterische Integration der Liegenschaften in Lutry (VD) und St. Gallen (SG).
- Um den weniger günstigen Marktbedingungen und der Integration von Renovationsarbeiten Rechnung zu tragen, wurden Verkehrswerte bei fünf Liegenschaften nach unten angepasst. Daraus resultierte ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 1'133'752. Die bedeutendsten Rückgänge sind in Clarens (VD), Spiez (BE) und

Rolle (VD) zu verzeichnen.

- Der nicht realisierte Gewinn belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'280'094, was einem Beitrag in Höhe von CHF 1.08 pro Aktie entspricht.

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beläuft sich somit auf CHF 10'727'594 (oder CHF 3.53 pro Aktie) gegenüber CHF 9'079'431 im Vorjahr. Der Zuwachs des Gesamterfolgs beträgt 18.19%.

Wertentwicklung und Ausschüttung

Der Nettoinventarwert pro Aktie des Teilvermögens beläuft sich per 30. Juni 2022 auf CHF 106.71 (gegenüber CHF 105.45 per Ende Juni 2021).

Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.41%, gegenüber 3.55% im vorherigen Geschäftsjahr.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von CHF 161 beläuft sich der zur Ausschüttung verfügbare Erfolg, auf CHF 7'447'662 oder CHF 2.45 pro Aktie.

Der Verwaltungsrat der Sustainable Real Estate Investments SICAV schlägt der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.38 pro Aktie gegenüber CHF 2.26 im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 8.61%. Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt CHF 0.07 pro Aktie.

Perspektiven

Die Ziele der Konsolidierung des Portfolios und der Verbesserung der Nachhaltigkeit wurden in diesem Jahr erreicht. Am Ende des Berichtsjahres hatten wir die Gelegenheit, den Erwerb eines kommerziell genutzten Gebäudes in Thun (BE) zu sichern.

Der Beginn des Geschäftsjahres 2022/2023 ist durch eine Veränderung des makroökonomischen und geopolitischen Umfelds gekennzeichnet, die sich direkt und indirekt auf die Geschäftstätigkeit der Sustainable Real Estate Investments SICAV auswirkt. Einerseits zwingt der Anstieg der Zinssätze zu besonderer Aufmerksamkeit bei der Verwaltung der Laufzeiten und Erneuerungen von Hypotheken. Andererseits bringt der Anstieg der Inflation neue Risiken (Verteuerung der Baukosten und Volatilität der Energiepreise), aber auch neue Chancen (Indexierung der Mieten, Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes) mit sich. Dies erfordert eine besondere Wachsamkeit bei der Verwaltung des Portfolios und bei Investitionsentscheidungen. In diesem Zusammenhang steht die Strategie, die Nutzung natürlicher Ressourcen, darunter Energie, zu reduzieren, mehr denn je auf der Tagesordnung.

Rapport d'activité Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland⁸

Préambule

L'exercice 2021/2022 a été une année charnière avec la fin de la pandémie du COVID et ses répercussions économiques et sociales et depuis quelques semaines la remontée de l'inflation et des taux d'intérêts qui ont transformé de façon très rapide l'environnement économique.

Le taux de rendement immobilier réagit avec quelques temps de retard comparé aux obligations. Néanmoins la performance et les revenus de ces investissements varient moins que d'autres classes d'actifs.

Malgré ces turbulences, le portefeuille du compartiment Sustainable Real Estate Switzerland poursuit sa croissance.

Les événements marquants de l'exercice sont :

- la signature d'un immeuble résidentiel à construire à Obfelden (ZH),
- l'acquisition de deux immeubles résidentiels à Fribourg (FR) et à Lausanne (VD),
- l'acquisition d'un immeuble à usage mixte à Fribourg (FR),
- le transfert de propriété d'un immeuble résidentiel à construire à Lausanne (VD), sécurisé à la fin de l'exercice précédent par une vente à terme,
- l'intégration d'un immeuble résidentiel en construction à St Gall (SG) et d'un immeuble commercial Minergie en construction à Lutry (VD),
- l'acquisition d'un immeuble à usage commercial à Belp (BE),
- l'installation de panneaux photovoltaïques à Hedingen (ZH), Lutry (VD) et St Gall (SG),
- 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 certaine attractivité des immeubles de rendement.

La concurrence dans certaines localisations premium reste présente. Avec l'augmentation des taux d'intérêts nous avons pu constater que les évaluateurs ont gardé le même niveau de taux

d'escompte en fin d'exercice que celui de l'année précédente.

La stratégie de durabilité du fonds continue à être développée aussi bien dans les immeubles existants que dans les projets de construction et confirme le positionnement du compartiment Sustainable Real Estate Switzerland sur le marché.

Les actions concrètes dans les immeubles du portefeuille ont été définies pour les dix prochaines années et contribuent à l'avancée vers les objectifs 2030 et 2050.

Cette année, l'évaluation du portefeuille dans le cadre du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) montre un résultat de 2.03 tandis que l'index au 30 juin 2022 est de 1.93

Dans le même temps, on observe une augmentation de la demande locative au niveau national, un solde migratoire qui remonte et une baisse des autorisations de construire.

Ceci amène à une baisse relative de l'offre, à une stabilisation des niveaux de loyer et enfin à une baisse de la vacance dans les zones les plus dynamiques.

Croissance du portefeuille

RAPPEL STRATEGIQUE

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

Des acquisitions ont été sécurisées en début d'exercice puis le rythme de transactions s'est ralenti dans un contexte de forte concurrence. L'intégration des constructions récemment terminées dans le portefeuille a été un succès comme celle d'immeubles existants.

Ainsi le capital levé en novembre 2021 a pu être totalement investi.

FOCUS DE L'EXERCICE

Nouvelles acquisitions :

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

- deux immeubles pour un montant total de CHF 10'600'000 à Fribourg (FR), soit 19 appartements,

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

- un immeuble résidentiel pour un montant de CHF 23'500'000 à Lausanne (VD), soit 25 appartements,
- un immeuble commercial à Belp (BE) pour un montant de CHF 7'300'000 avec 1'280 M2 de surfaces commerciales et de bureau, ainsi que 5 appartements,
- un terrain à bâtir à Obfelden (ZH) concomitamment à la signature d'un contrat d'entreprise totale pour la construction d'un immeuble résidentiel, pour un montant de CHF 15'800'000. Le projet compte 25 appartements et sa livraison est prévue au premier trimestre 2023.

Projets de construction :

Les 24 appartements neufs du projet résidentiel de St Gall (SG) ont été livrés fin octobre 2021. Tous les appartements ont été loués ; les locataires ont pu emménager dès le 1^{er} novembre.

En parallèle, la construction de l'immeuble commercial à Lutry (VD) est terminée, sa livraison a eu lieu, de façon anticipée, mi-octobre 2021. L'immeuble est entièrement loué et les locataires ont emménagé dès le mois de novembre et déjà en août pour le supermarché.

28 appartements neufs sont en cours de construction à Lausanne (VD). Le bâtiment sera doté de panneaux photovoltaïques.

Enfin, le projet de construction de l'immeuble à Vernier (GE), sécurisé par une vente à terme a avancé selon les prévisions. Immeuble mixte, il compte 27 appartements et deux étages de surfaces commerciales et bureaux.

Rénovations significatives :

La rénovation extérieure à Magden (AG) prévue lors de cet exercice n'est finalement pas nécessaire à ce stade et sera planifiée ultérieurement. Il n'y a pas eu de rénovation majeure cette année dans les immeubles existants du portefeuille. Néanmoins la planification de l'assainissement, à moyen terme, de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD) s'est poursuivie. Le permis de construire a été obtenu 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 et des projets de construction en cours, signés, le total des actifs immobiliers et des engagements du Compartiment s'élèvera à CHF 471'734'000. À la fin

de la construction des projets en cours, le revenu projeté sera de CHF 18'230'000.

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 :

- Bremgarten (AG) : Il y a régulièrement des rotations de locataires dans cet immeuble et la relocation se fait sans délai, cela n'est pas le cas pour les grandes surfaces qui sont moins demandées. L'immeuble est à présent entièrement loué.
- Rolle (VD) : depuis l'acquisition nous avons constaté qu'il y a eu beaucoup de rotations de locataires. En effet sept appartements sur huit ont été résiliés dans les derniers 18 mois. La relocation prend du temps du fait de la grande taille de ces appartements et à des loyers plus faibles comme anticipé à l'acquisition. Aujourd'hui l'immeuble est 100% loué.
- Prilly, Château (VD) : un appartement de 5.5 pièces en attique a dû être rénové suite à des dégâts des eaux en toiture.
- St Gall (SG) : la commercialisation de l'immeuble résidentiel a été un succès. Six mois après la réception de l'immeuble, tous les appartements sont loués.

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

12 immeubles sur 29 ont un revenu stable et peu ou pas de vacant :

Soit les immeubles de Bâle (BS), Magden (AG), Dübendorf (ZH), Tann (ZH), Prilly Cossonay (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Zofingen (AG), Neyruz (FR), Nyon (VD), Thônex (GE) et Belp (BE). 10 immeubles sur 29 sont également stables, avec des périodes de relocation un peu plus longues lors de la résiliation des baux :

soit les immeubles de Bremgarten (AG), Estavayer-le-Lac (FR), Kreuzlingen (TG), Liestal (BL), Hedingen (ZH), Rolle (VD) et Prilly, Château (VD), Fribourg, Chaillet (FR), Fribourg, Monséjour (FR) et Lausanne (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 et une surface en entre sol de l'immeuble est difficile à louer. En séparant la surface en deux lots, soit des surfaces plus petites à commercialiser, la régie a trouvé un locataire pour une des parties.

À Spiez (BE), une surface de bureau de 237 m² est libre depuis avril 2022. Des discussions sont en cours avec un prospect. La régie poursuit ses efforts pour signer le bail au plus vite.

À Monthey (VS), nous avons pu constater qu'il y a eu en moyenne 6 appartements vacants sur 71 pendant les 12 derniers mois. Sur ce marché, l'offre est supérieure à la demande et il y a beaucoup de rotations dans ces immeubles. Cette année, la rénovation de plusieurs appartements a été entreprise pour améliorer leur attractivité sur le marché. Nous n'avons pas encore assez de recul pour voir l'effet sur la relocation. Il faut poursuivre les efforts pour stabiliser la situation.

Enfin, à Clarens (VD), après un grand nombre de résiliations nous avons pu renforcer notre collaboration avec l'EVAM en leur louant une surface commerciale et des appartements supplémentaires. Une baisse des loyers a été nécessaire mais cela a contribué à la baisse de la vacance.

(3) Déploiement du potentiel sur les immeubles à repositionner

À Corsier-sur-Vevey (VD), le permis de construire pour des travaux de rénovation complète et d'amélioration de durabilité a été obtenu. La détermination du loyer pendant la période de contrôle relative à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est en cours. Les travaux sont prévus pour août 2024.

(4) Développement des projets de construction

Le projet de construction à Lutry (VD) s'est terminé en octobre 2021 avec de l'avance. Du côté durabilité le bâtiment est certifié Minergie. Il est doté d'une pompe à chaleur à air ainsi que de panneaux photovoltaïques.

En même temps, la livraison du projet de construction à St Gall (SG) a été faite dans les temps. Le bâtiment est chauffé par des sondes géothermiques

et des panneaux photovoltaïques sont installés sur le toit.

Le chantier de construction de l'immeuble résidentiel à Lausanne (VD) est en cours. Le bâtiment de 28 appartements est relié au réseau de chauffage à distance. Sa livraison est prévue au courant de l'été 2023.

Tandis que le projet de construction à Vernier (GE) avance. La construction est dorénavant hors d'eau hors d'air. L'immeuble répond aux standards de haute performance énergétique du point de vue de la durabilité. Sa livraison est estimée à mai 2023.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2022, le compartiment était propriétaire de 29 immeubles existants et deux projets en cours de construction, répartis dans onze cantons. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 321'961'000 (fin juin 2021) à CHF 408'096'000 (fin juin 2022) soit une augmentation de 26.8%.

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 32'416'000, soit une quote-part de 7.94% du portefeuille immobilier. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de Vaud et Zürich avec respectivement 37% et 21%.

Au niveau sectoriel, la part résidentielle de l'état locatif s'élève à 79% pour une part commerciale à 21%.

Les taux d'escompte nominaux appliqués par les deux experts en estimation indépendants du fonds varient entre 2.55% et 4.21%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 3.33%.

S'agissant des immeubles déjà présents dans le portefeuille lors de l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré est passé de 3.45% à 3.43%. La dernière acquisition d'immeuble existant à usage commercial à Belp (BE) a été évaluée sur une base de taux d'escompte de 3.71%.

Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 4.44% contre 4.05% au 30 juin 2021. Une attention particulière a été portée notamment sur la qualité de la commercialisation des surfaces à louer pour rendre les annonces plus attractives mais également

les niveaux de loyer en fonction du marché.

La majorité des surfaces vacantes non louées se concentrent sur les immeubles de Prilly, château (VD) avec 17.12% de vacant sur l'exercice (rotation de locataire et sinistre), Fribourg, Monséjour (FR) avec un taux de 12.35% (marché concurrentiel) et Clarens (VD) avec un taux de 12.19 % (poursuite de la relocation de petits appartements dans le cadre du repositionnement de l'immeuble).

À la date de clôture le taux de vacance est passé en dessous des 4%.

Compte de fortune

La fortune totale du fonds s'élevait au 30 juin 2022 à CHF 412'472'894 (contre CHF 328'141'329 au 30 juin 2021) soit une augmentation de 25.70%.

Sur ce total, CHF 381'856'000 sont attribuables aux 29 immeubles existants (contre CHF 308'976'000 au 30 juin 2021) et CHF 26'240'000 aux immeubles en construction à Obfelden (ZH) et Lausanne (VD). À la date de référence le Compartiment disposait d'un montant de CHF 2'139'655 de liquidités.

Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 20.30% à la fin de l'exercice (contre 17.33% fin juin 2021). Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une Fortune Nette de CHF 324'265'227 (contre CHF 267'025'065 à la fin de l'exercice précédent), soit +21.44%.

Durant l'exercice, le capital a été augmenté en novembre 2021 pour un montant total de CHF 52'235'070.

Compte de résultat

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les revenus locatifs se sont élevés au 30 juin 2022 à CHF 13'630'845 contre CHF 11'537'016 un an auparavant soit +18.15%. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs » et « intérêts intercalaires » et des « revenus divers » d'un montant de CHF 364'622 provenant de l'augmentation de capital et en appliquant la charge « d'intérêts négatifs » de CHF 16'021 on obtient un revenu total de CHF 15'003'215.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 7'555'715 contre CHF 6'479'766 l'année précédente. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 10.50% des recettes provenant des loyers contre

10.62% l'année précédente. Les « frais concernant les immeubles » constituent 4.94% des recettes provenant des loyers contre 6.47 % l'année précédente. Les éléments significatifs de cette baisse ont été d'une part qu'il n'y a plus de décalage dans la clôture de décompte de chauffages de périodes antérieures mais d'autre part l'augmentation des frais de publication d'annonces immobilières.

Les « frais d'administration » s'élèvent quant à eux à 4.19% des recettes provenant des loyers contre 4.27% l'année précédente.

Il est intéressant de noter que la charge des intérêts hypothécaires est restée stable à CHF 379'888 contre CHF 366'589 l'exercice précédent malgré une augmentation de l'endettement moyen en CHF. Et cela grâce au refinancement avec un taux moyen de 0.448% contre 0.535% l'année précédente.

Le résultat net de l'exercice comptable s'élève à CHF 7'447'500 (soit CHF 2.45 par action) contre un bénéfice de CHF 5'714'181 (soit CHF 2.25 par action) sur l'exercice précédent, soit une augmentation de 30.33%.

Il n'y a pas eu de vente au cours de l'exercice 2021/2022.

Concernant la partie non réalisée du résultat :

- Des ajustements positifs de valeur vénale ont été enregistrés sur 14 immeubles existants. Il en résulte un gain en capital non réalisé de CHF 4'687'583. Les hausses les plus significatives sont à Dübendorf (ZH), Prilly, Cossonay (VD), Bremgarten (AG) et Magden (AG) puis la réévaluation du projet de construction en cours à Obfelden (ZH) et enfin l'intégration comptable des immeubles de Lutry (VD) et St Gall (SG).
- 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 cinq immeubles. Il en résulte une perte de capital non réalisée de CHF 1'133'752. Les baisses les plus significatives sont à Clarens (VD), Spiez (BE) et Rolle (VD).
- Le résultat non réalisé s'élève à CHF 3'280'094 sur l'exercice écoulé soit une contribution de CHF 1.08 par action.

Le résultat total de l'exercice s'élève donc à CHF 10'727'594 (soit CHF 3.53 par action) contre CHF 9'079'431 sur l'exercice précédent, à savoir +18.19%.

Performance et distribution

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève, au 30 juin 2022, à CHF 106.71 (contre CHF 105.45 à fin juin 2021).

Le rendement de placement s'élève à 3.41% (contre 3.55% à fin juin 2021).

En tenant compte du report à nouveau de CHF 161 de l'exercice précédent, le résultat net pouvant être distribué aux investisseurs s'élève à CHF 7'447'662 soit 2.45 CHF par action.

Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV propose à l'assemblée générale le versement d'un dividende de CHF 2.38 par action contre CHF 2.26 sur l'exercice précédent soit +8.61% et de constituer une réserve de CHF 0.07 par action.

Perspectives

Les objectifs de consolidation du portefeuille et d'amélioration de la durabilité ont été atteints cette année. À la fin de l'exercice, nous avons eu

l'opportunité de sécuriser l'acquisition d'un immeuble à usage commercial à Thoun (BE).

Le début de l'exercice 2022/2023 est marqué par un changement d'environnement macro-économique et géo-politique qui impacte directement et indirectement l'activité de la SICAV. D'une part, la remontée des taux d'intérêts oblige à une attention particulière dans la gestion des durées et renouvellements des hypothèques. D'autre part, la hausse de l'inflation introduit de nouveaux risques (renchérissement des coûts de construction et volatilité des prix de l'énergie) mais aussi de nouvelles opportunités (indexation des loyers, hausse du taux de référence hypothécaire). Ceci incite à une vigilance particulière au niveau de la gestion du portefeuille et de décisions d'investissement. Dans ce contexte, la stratégie visant à la modération de l'utilisation des ressources naturelles dont l'énergie est plus que jamais à l'ordre du jour.

Nachhaltigkeit⁹

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.

Im Zusammenhang mit der gesamteuropäischen Diskussion betreffend Definition von Nachhaltigkeit bei Anlagevehikeln und Offenlegungspflichten betreffend Nachhaltigkeit wünscht der schweizerische Regulator FINMA, dass Fonds, welche im Namen den Begriff «Nachhaltigkeit» verwenden, die entsprechenden Chancen- und Risikoauflärungen in den Fondsdokumenten detaillierter aufführen. Dem wurde im November 2021 durch entsprechende Ergänzung des Anlagereglements Rechnung getragen.

Energie- und Klimastrategie

Die aktuelle, durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise verdeutlicht einmal mehr die Notwendigkeit, den Verbrauch fossiler Energieträger zu reduzieren. Zudem führen uns Hitzewellen und Waldbrände im Sommer 2022 die Konsequenzen des Klimawandels aufgrund anthropogener Treibhausgasemissionen vor Augen.

Der Sustainable Real Estate Switzerland verfolgt weiterhin konsequent seine 2020 publizierten Energie- und Klimaziele. Wir sind überzeugt, dass die Abkehr von fossilen Energieträgern und der Klimaschutz Megathemen der nächsten Jahrzehnte sein werden. Unsere Energie- und Klimastrategie ist auch ein Beitrag zum Werterhalt des Portfolios und zur Reduktion von Transitionsrisiken, die beispielsweise aus eingreifenden Massnahmen der Klimapolitik resultieren können.

Energieziele:

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

Klimaziele:

- Treibhausgasemissionen (bezogen auf die EBF) 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 und das Jahr 2021 sind in der Tabelle auf der Seite 20 aufgeführt.

Die Ziele für die Intensität von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen (in kWh bzw. kg pro m² EBF) ergeben sich aus den oben genannten Reduktionsraten und Ausgangswerten des Basisjahres 2020. Aus der rückwirkenden Revision einzelner Energieverbrauchsdaten für 2020 resultieren Änderungen bei den Zielwerten für die Intensitäten 2025 und 2030.

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.

Für Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltig-

⁹ Der Nachhaltigkeitsbericht ist nicht Teil der von der Prüfungsgesellschaft geprüften Elemente.

keit des Portfolios werden in jedem Jahr 5 bis 10% des zur Ausschüttung verfügbaren Erfolgs verwendet. Die Massnahmen sind teilweise wertvermehrend. Photovoltaikanlagen führen zu höheren Erträgen.

Es wurde für jede Liegenschaft ein individueller Massnahmenplan bis 2030 aufgestellt. Die Massnahmen werden über das Portfolio koordiniert. Die Massnahmenplanung bis 2030 wird jährlich aktualisiert.

Massnahmen im bestehenden Portfolio

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Massnahmen auf der Energieeinsparung sowie der Erzeugung erneuerbarer Energie. Bei fünf bestehenden Liegenschaften wurden im Berichtsjahr energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Dabei ging es insbesondere um die Justierung der Heizungsparameter zur Vermeidung von Energieverlusten. In den Liegenschaften in Hedingen (ZH) und Monthey (VS) wurden Leuchtmittel auf LED umgestellt. Bei der Liegenschaft in Tann (ZH) wurde die Kellerdecke gedämmt. In Hedingen (ZH), Lutry (VD) und St. Gallen (SG) wurden Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen.

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 Jahr 2022 durch eine Pelletheizung zu ersetzen. Mittlerweile prüft die Gemeinde die Errichtung eines Wärmeverbundes mit Wärmepumpen, die mit Seewasser gespeist werden. Sollte der Wärmeverbund in absehbarer Zeit realisiert werden, wird ein Anschluss der Liegenschaft favorisiert.

Das Portfolio wurde 2021 gemäss der Wegleitung des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) hinsichtlich des Radonrisikos beurteilt. Bei vier Gebäuden ergab die Analyse ein potenziell erhöhtes Risiko. In der Folge wurden im Winter 2021/22 Radonmessungen durchgeführt. Bei keinem der Gebäude wurde eine erhöhte Radonbelastung festgestellt, sodass keine weiteren Massnahmen erforderlich sind.

Für die Komplettsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey (VD) wurde eine Baubewilligung erteilt. Die Sanierung erfordert den Auszug sämtlicher Mieter, sodass ein erheblicher Vorlauf notwendig ist. Die Sanierung ist für die Jahre 2024/25 geplant.

Nachhaltigkeit der im Berichtsjahr erworbenen Immobilien

Im Juli 2021 wurden Landkauf- und Totalunternehmervertrag für ein Neubauprojekt in Obfelden (ZH) abgeschlossen. Das Projekt umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 25 Wohnungen und soll im Januar 2023 fertiggestellt werden. In einem Radius von 500 m gibt es unter anderem einen Supermarkt, Post, Bankfiliale, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule, Bibliothek, Freibad sowie ein Ärztezentrum. Die Gebäude werden mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt.

Die im August 2021 erworbene, gemischt genutzte Liegenschaft Chemin Monséjour 11 in Fribourg (FR) wurde 1965 gebaut. Das Gebäude liegt in der Nähe des Bahnhofs. In letzter Zeit wurde das Quartier deutlich aufgewertet. Der Chemin Monséjour ist eine verkehrsberuhigte Zone und wurde zum ruhigen Quartiersplatz umgestaltet. Für den täglichen Bedarf befinden sich ein Supermarkt und viele kleinere Läden in Gehdistanz. Das Gebäude wird mit Öl beheizt. Nach Angabe des örtlichen Anbieters soll im Laufe des Jahres 2023 am Standort der Immobilie Fernwärme verfügbar sein. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll baldmöglichst erfolgen. Zudem sind Massnahmen zur Energieeinsparung (u.a. Dämmung der Kellerdecke) geplant. Die ebenfalls im August 2021 erworbene Wohnliegenschaft Rue Frédéric-Chaillet 6 in Fribourg (FR) wurde 1951 gebaut. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1 km südwestlich des Stadtzentrums. Auch die Rue Frédéric-Chaillet ist verkehrsberuhigt. Für den täglichen Bedarf befinden sich zwei Supermärkte und viele kleinere Läden in Gehdistanz. Ebenso wie die Liegenschaft im Chemin Monséjour soll die Liegenschaft in der Rue Frédéric-Chaillet baldmöglichst an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Bis dahin erfolgt die Heizung als Zwischenlösung elektrisch.

Ebenfalls im August 2021 wurde eine Wohnliegenschaft in einem Wohnquartier im nördlichen Teil von Lausanne (VD) erworben. Die Entfernung zum Bahnhof Lausanne beträgt ca. 2 km. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1955 erstellt und 2008 durch einen neuen Gebäudeteil und ein zweites Gebäude ergänzt. Im Laufe dieser Bauarbeiten wurde der alte Gebäudeteil kernsaniert. Die Liegenschaft wird mit Fernwärme beheizt.

Im September 2021 erfolgte der Eigentumsübergang

eines Baugrundstücks in Lausanne (VD). Das Grundstück befindet sich rund 2 km nordwestlich des Stadtzentrums. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. Das Projekt umfasst 28 Wohnungen. Das Gebäude wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Im November 2021 wurde eine Wohnliegenschaft mit 24 Wohnungen in St. Gallen (SG) schlüsselfertig übernommen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. In einem Radius von einigen hundert Metern gibt es u.a. eine Post, drei Supermärkte, mehrere Kindergärten, eine Primar- und eine Sekundarschule. Das Gebäude verfügt über eine Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Die Heizung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe.

Im April 2022 wurde eine überwiegend gewerblich genutzte Liegenschaft in Belp (BE) erworben. Neben dem gewerblichen Teil verfügt das Gebäude über fünf Wohnungen. Die Liegenschaft befindet sich etwa 150 m vom Bahnhof Belp entfernt. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist entsprechend gut und es besteht ein gutes Angebot für den täglichen Bedarf. Die Liegenschaft wird mit einer Grundwasser-Wärmepumpe beheizt.

Swiss Sustainable Real Estate Index

Der Sustainable Real Estate Switzerland wurde im November 2020 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 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.

Bei der Aktualisierung im Januar 2022 erreichte der Sustainable Real Estate Switzerland einen Indexwert von 2.03. Im Vorjahr lag der Indexwert bei 2.05. Allerdings sind die Werte 2021 und 2022 aufgrund zwischenzeitlicher Umstellungen bei den Indikatoren des SSREI nicht miteinander vergleichbar.

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

Zur Nachhaltigkeitsstrategie gehört auch eine hohe Transparenz. Im Mai 2022 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) im Rahmen der freien Selbstregulierung umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds publiziert. Im Erhebungszeitraum sind die letzten verfügbaren Daten zu erheben. Die zwölfmonatige Abrechnungsperiode kann dem Rechnungsjahr des Immobilienportfolios, dem Kalenderjahr oder einer davon abweichenden Abrechnungsperiode entsprechen. Erstmals zu publizieren sind die umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienportfolios in allen Jahresberichten mit Abschlussdatum am oder nach dem 31. Dezember 2023. Im Sinne der «early adoption» werden im Rahmen des vorliegenden Jahresberichts alle umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen publiziert.

- Die Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Erfasst werden alle Immobilien, die dem Portfolio während des gesamten Kalenderjahrs angehört. Unterjährig erworbene oder veräusserte Immobilien, angefangene Bauten sowie unterjährig erstmals bezogene Neubauten werden bei den umweltrelevanten Kennzahlen nicht berücksichtigt.
- Die Energieverbrauchsdaten sind überwiegend den Rechnungen der Energielieferanten entnommen. Bei Neubauten sowie bei bestehenden Gebäuden, für die noch keine Energierechnungen vorliegen, werden modellierte Daten anhand von (z.B. im Rahmen des Bauantrags durchgeführten) Berechnungen bzw. Vergleichswerten herangezogen.
- Der Abdeckungsgrad ist die Energiebezugsfläche (EBF) der erfassten Immobilien im Verhältnis zur EBF der fertigen Bauten per 31. Dezember.
- Der Energieträgermix bezieht sich auf den Gesamtenergieverbrauch.
- Die Treibhausgasemissionen werden in CO₂-Äquivalenten angegeben. Sie umfassen die Summe der in der Immobilie durch Verbrennung fossiler Energieträger verursachten Emissionen («Scope 1») sowie die vorgelagerten Emissionen durch Fernwärme- und Stromerzeugung sowie die Bereitstellung von Heizöl und Erdgas («Scope 2»).

- Die Treibhausgas-Emissionsfaktoren wurden gemäss der Empfehlung der AMAS den «Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022» der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) entnommen.

Energieintensität und Intensität von Treibhausgasemissionen des Sustainable Real Estate Switzerland wurden bereits im Jahresbericht per 30. Juni 2021 publiziert. Allerdings basierten diese Berechnungen teilweise auf anderen Emissionsfaktoren. Ferner wurden aufgrund zwischenzeitlich erhaltener Daten bei einigen Liegenschaften nachträglich die Energieverbrauchsdaten für 2020 revidiert. Insgesamt führt diese Revision bei den Kennzahlen für 2020 teilweise zu Abweichungen im Vergleich zu den im Jahresbericht per 30. Juni 2021 publizierten Angaben.

Entwicklung der Kennzahlen

Die Entwicklung der Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr wird durch folgende Faktoren geprägt:

- Die Heizperiode 2020/21 war deutlich kälter als die vorherige. Beispielsweise war die Anzahl der Heizgradtage an der Messtation Zürich-Kloten im Zeitraum 1.7.2020 bis 30.6.2021 um 25% höher als im Vorjahreszeitraum (Kalenderjahr 2021 im Vergleich zum Kalenderjahr 2020: +16%) Der kältere Winter führte zu höherem Heizenergieverbrauch.
- Die oben beschriebenen Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Portfolios schlugen sich insbesondere bei der Photovoltaik nieder.
- In den Kennzahlen 2021 sind erstmals das im Vorjahr erworbene Gebäude in Rolle sowie das im Vorjahr fertiggestellte Neubauprojekt in Zofingen enthalten. Die Energiebezugsfläche nahm daher um 3'665 m² zu.
- Im Lauf des Kalenderjahres 2021 wurden folgende Liegenschaft in das Portfolio integriert: Avenue du Chateau in Prilly (VD), Thônex (GE), St. Gallen (SG), Lutry (VD), Rue Frédéric-Chaillet und Chemin Monséjour in Fribourg (FR) und Avenue Victor-Ruffin in Lausanne (VD). Dadurch erhöhte sich die Energiebezugsfläche des Portfolios per 31.12.2021 um 12'321 m².

Der Abdeckungsgrad der Umweltkennzahlen sank von 93.9% im Jahr 2020 auf 83.1% im Jahr 2021. Der Grund ist, dass die 2021 integrierten Liegenschaften dem Portfolio nicht während des gesamten Jahres

angehörten, so dass deren Kennzahlen erst ab 2022 einfließen.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der mittlere Wärmeenergieverbrauch des Portfolios um 3% auf 85.8 kWh/m².

Der mittlere Allgemeinstromverbrauch des Portfolios sank um 2% auf 6.2 kWh/m².

Die Produktion von Photovoltaikstrom sank wegen geringerer Erträge der Anlage in Liestal (BL) um 5%. Das Verhältnis von PV-Produktion zu Allgemeinstromverbrauch sank in der Folge um einen Prozentpunkt auf 16%.

Der Anteil fossiler Energieträger (bezogen auf Wärmeenergie und Allgemeinstrom) sank geringfügig von 72% auf 71%.

Die spezifischen Treibhausgasemissionen stiegen um 2% auf 20.0 kg/m².

Zielpfade

In den Grafiken auf den Seiten 21 und 22 wird die aufgrund der geplanten Massnahmen erwartete Entwicklung der Schlüsselkennzahlen bis 2030 den Energie- und Klimazielen des Teilvermögens gegenübergestellt («Zielpfade»). Dabei zeigt sich folgendes Bild:

- Nach vorübergehendem Anstieg im Jahr 2021 sinkt der spezifische Wärmeenergieverbrauch kontinuierlich, so dass die entsprechenden Ziele für 2025 und 2030 klar erreicht werden.
- Der spezifische Allgemeinstromverbrauch steigt in den Jahren 2022 und 2023 vorübergehend an. Grund dafür sind die 2022 erstmals in den Kennzahlen erfassten Liegenschaften Avenue du Chateau in Prilly (VD) und Lutry (VD), die aufgrund der Komfortlüftungen sowie der Kühlung (Lutry) einen überdurchschnittlichen Stromverbrauch aufweisen. Das 2023 erstmals erfasste Gebäude in Thun (BE) hat aufgrund der teilweisen Lüftung und Kühlung einen überdurchschnittlichen Allgemeinstromverbrauch. Ab 2024 sinkt der Allgemeinstromverbrauch, doch die Ziele für 2025 und 2030 werden ohne zusätzliche Massnahmen deutlich verpasst.
- Das Verhältnis von erzeugtem PV-Strom zu Allgemeinstromverbrauch steigt ab 2022 kontinuierlich an, so dass das ab 2025 geltende Ziel erreicht wird.
- Die Treibhausgasemissionen sinken ab 2022 fast kontinuierlich. Die Ziele für 2025 und 2030 werden erreicht.

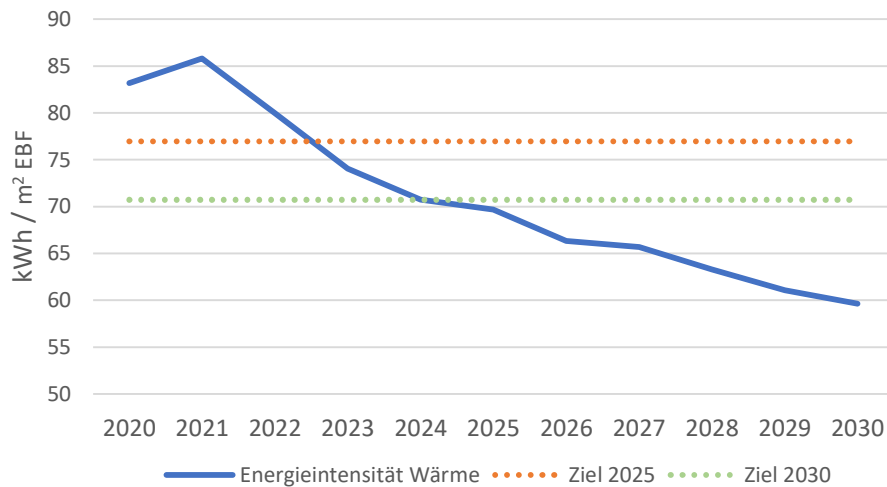
Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

| | 2020 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| In den AMAS-Kennzahlen berücksichtigte Energiebezugsfläche (EBF) in m ² | 56'832 | 60'497 |
| Abdeckungsgrad (bezogen auf die EBF des Portfolios per 31. Dezember des jeweiligen Jahres) | 93.9% | 83.1% |
| Energieträgermix (Anteile am Energieverbrauch Wärme und Allgemiestrom) | | |
| Fossile Energieträger | 72% | 71% |
| Nicht-fossile Energieträger | 28% | 29% |
| Endenergieverbrauch in kWh | | |
| Wärme | 4'728'223 | 5'191'343 |
| Allgemeinstrom (inkl. Kühlung) | 362'134 | 378'037 |
| Energieintensität in kWh pro m ² EBF | | |
| Wärmeenergieverbrauch | 83.2 | 85.8 |
| Allgemeinstrom (inkl. Kühlung) | 6.4 | 6.2 |
| Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent | 1'114'228 | 1'212'917 |
| Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent pro m ² EBF | 19.6 | 20.0 |

Energie und Klimaziele: Kennzahlen 2020 und 2021, Ziele 2025 und 2030

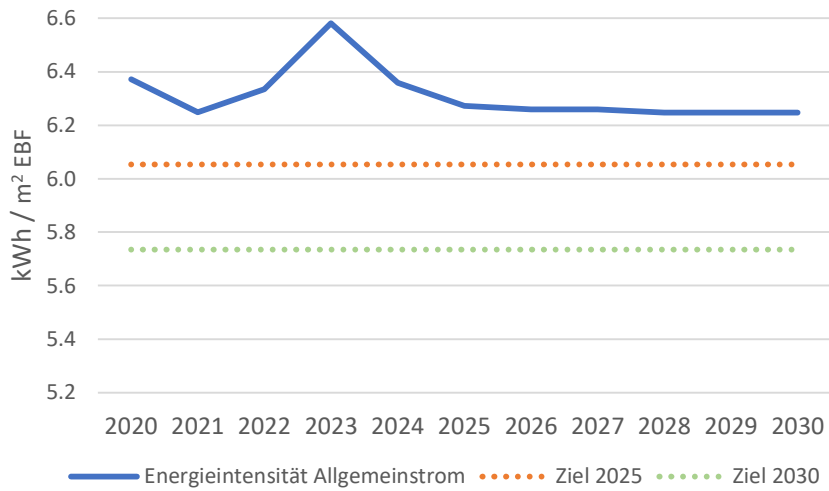
| | 2020 | 2021 | Ziel 2025 | Ziel 2030 |
|---|------|------|-----------|-----------|
| Wärmeenergieintensität in kWh pro m ² EBF | 83.2 | 85.8 | 77.0 | 70.7 |
| Allgemeinstromintensität in kWh pro m ² EBF | 6.4 | 6.2 | 6.1 | 5.7 |
| Verhältnis Produktion Photovoltaikstrom zu Allgemiestromverbrauch | 17% | 16% | ≥ 100.0% | ≥ 100.0% |
| Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent pro m ² EBF | 19.6 | 20.0 | 15.7 | 13.1 |

Zielpfad Wärmeenergie¹⁰

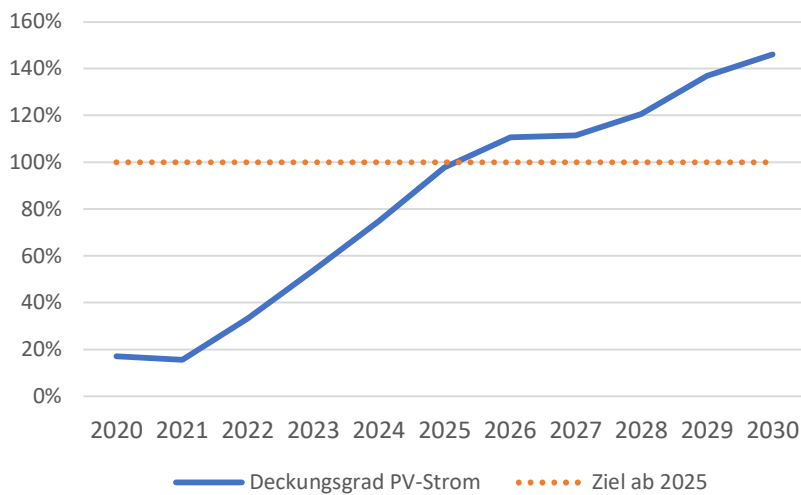


¹⁰ 2020 und 2021: Ist-Werte, 2022 bis 2030: Prognosen

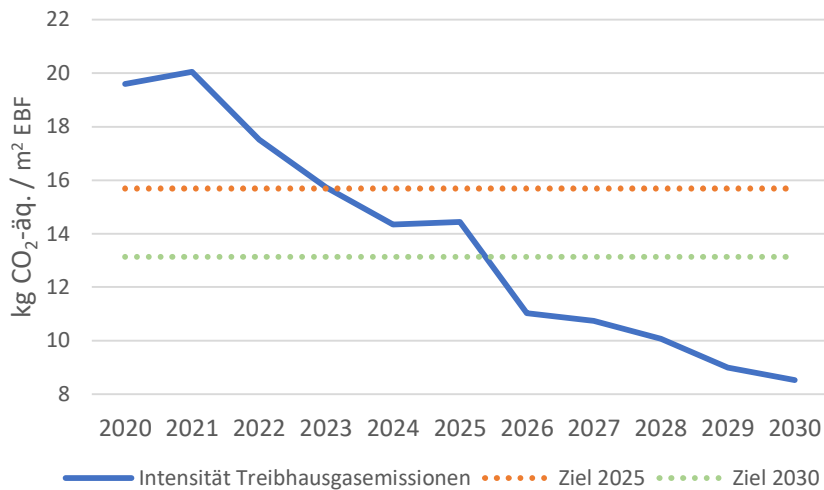
Zielpfad Allgemeinstrom¹¹



Zielpfad Stromproduktion mit eigenen Photovoltaikanlagen (Verhältnis Photovoltaikstromproduktion zu Allgemeinstromverbrauch)¹¹



Zielpfad Treibhausgasemissionen¹¹



¹¹ 2020 und 2021: Ist-Werte, 2022 bis 2030: Prognosen

Développement durable¹²

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.

En lien avec le débat paneuropéen sur la définition du développement durable en rapport avec les véhicules d'investissement et les obligations de publication d'informations en matière de développement durable, l'autorité de surveillance suisse, FINMA, souhaite que les fonds dont le nom comporte le terme « durable » présentent en détail les informations sur les opportunités et les risques y relatifs dans les documents du fonds. Le règlement d'investissement a été adapté en conséquence en novembre 2021.

Stratégie climatique et énergétique

La crise énergétique provoquée par la guerre en Ukraine démontre une fois de plus la nécessité de réduire la consommation d'énergie fossile. Par ailleurs, les vagues de chaleur et les incendies de forêt de l'été 2022 ont directement mis en évidence les conséquences du dérèglement climatique lié aux émissions de gaz à effet de serre d'origine humaine. Sustainable Real Estate Switzerland poursuit imperturbablement ses objectifs énergétiques et climatiques publiés en 2020. Nous sommes persuadés que l'abandon des énergies fossiles et la lutte contre les dérèglements climatiques constitueront 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 [SRE]) entre 2020 et 2030 : -15%. Objectif intermédiaire 2025 : -7.5%.
- Consommation d'électricité dans les parties communes (rapportée à la SRE) 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 dans les 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 :

- Émissions de gaz à effet de serre (rapportées à la SRE) 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 et 2021 sont exposés dans le tableau de la page 27.

Les objectifs relatifs à l'intensité de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (respectivement, en kWh et en kg par m² SRE) résultent des taux de réduction mentionnés ci-dessus et des valeurs de départ de l'année de base 2020. Les modifications des valeurs cibles pour les intensités 2025 et 2030 résultent de la révision rétroactive des différentes données de consommation d'énergie pour 2020.

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 énergie fossile par des chauffages n'utilisant pas ce type d'énergie.
- Le renoncement aux combustibles fossiles pour les projets de construction neuve.

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

- 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.

Chaque année, entre 5 et 10% des revenus disponibles à la distribution sont consacrés à des mesures d'amélioration du développement durable du portefeuille. Une partie de ces mesures augmentent la valeur des immeubles. Les installations photovoltaïques conduisent à des revenus plus importants.

Un plan de mesures individuelles a été défini pour chaque immeuble jusqu'en 2030. Les mesures sont coordonnées à travers le portefeuille. La planification des mesures jusqu'en 2030 est actualisée sur une base annuelle.

Mesures dans le portefeuille existant

Durant l'année sous revue, les mesures se sont concentrées sur les économies d'énergie ainsi que sur la production d'énergie renouvelable. Des mesures d'optimisation énergétiques ont été réalisées pour cinq immeubles durant l'année sous revue. Les efforts consentis dans ce domaine se sont focalisés sur l'ajustement des paramètres de chauffage pour éviter les pertes d'énergie. Concernant les immeubles à Hedingen (ZH) et à Monthey (VS), les éclairages ont été remplacés par des sources lumineuses LED. S'agissant de l'immeuble à Tann (ZH), une isolation thermique a été posée contre le plafond du sous-sol. Des centrales photovoltaïques ont été mises en service à Hedingen (ZH), Lutry (VD) et Saint-Gall (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 chaudière à pellets en 2022. Entre-temps, la commune étudie la possibilité de mettre en place un groupement thermique avec des pompes à chaleur fonctionnant avec de l'eau du lac. Si ce groupement thermique devait être réalisé dans un délai raisonnable, nous privilégierions le raccordement de l'immeuble.

En 2021, nous avons fait évaluer le portefeuille sur le

plan du risque de radon, conformément aux directives de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP). Pour quatre bâtiments l'analyse a relevé un risque potentiel accru. Des mesures de la concentration de radon ont été effectuées dans la foulée en hiver 2021/22. Aucun des bâtiments n'a relevé des émissions de radon critiques, si bien qu'il n'a pas été nécessaire de prendre des mesures supplémentaires.

Concernant l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD), nous avons sollicité une autorisation de construire pour la rénovation complète du bâtiment. Les travaux d'assainissement nécessitent le déménagement de l'ensemble des locataires. Compte tenu de cette situation dispendieuse en temps, l'assainissement est prévu en 2024/25.

Développement durable des immeubles acquis durant l'année sous revue

En juillet 2021, nous avons conclu un contrat d'achat de terrain et un contrat d'entreprise totale pour un projet de construction neuve à Obfelden (ZH). Le projet comprend deux bâtiments de 25 logements et sera livré en janvier 2023. Un supermarché, une poste, une banque, un jardin d'enfants, une école primaire et secondaire, une bibliothèque, une piscine ainsi qu'un centre médical se trouvent dans un rayon de 500 mètres autour du bâtiment. Les bâtiments seront chauffés par une pompe à chaleur géothermique.

Le bâtiment à usage mixte du chemin Monséjour 11 à Fribourg (FR), acquis en août 2021, a été construit en 1965. Il est situé à proximité de la gare. Le quartier s'est nettement amélioré ces derniers temps. Le chemin Monséjour est devenu une zone de modération de trafic et s'est transformé en une place de quartier très calme. Un supermarché et de nombreux petits magasins couvrent les besoins quotidiens et sont suffisamment proches pour pouvoir s'y rendre à pied. Le bâtiment sera chauffé au mazout. Selon les indications du fournisseur local, un réseau de chauffage à distance pourrait toutefois desservir l'immeuble dès 2023. Le raccordement au réseau de chauffage à distance devra intervenir le plus tôt possible. Des mesures d'économie d'énergie (notamment l'isolation thermique du plafond du sous-sol) sont également prévues.

Également acheté en août 2021, l'immeuble résidentiel de la rue Frédéric-Chaillet 6 à Fribourg (FR) a été construit en 1951. L'immeuble est

situé à environ 1 km au sud-ouest du centre-ville. La rue Frédéric-Chaillet a également fait l'objet de mesures de modération de trafic. Les besoins de la vie de tous les jours sont couverts par deux supermarchés et de nombreux petits magasins, tous suffisamment près pour être accessibles à pied. Comme l'immeuble du chemin Monséjour, le bâtiment de la rue Frédéric-Chaillet doit être raccordé le plus rapidement possible au réseau de chauffage à distance. D'ici là, un chauffage électrique servira de solution intermédiaire.

Toujours en août 2021, un immeuble résidentiel a été acheté dans un quartier d'habitation situé au nord de Lausanne (VD) à environ 2 km de la gare principale de Lausanne. L'immeuble a été construit en 1995 et complété par une extension et un second bâtiment en 2008. Dans le cadre de ces travaux, le bâtiment d'origine a été entièrement rénové. L'ensemble est raccordé à un chauffage à distance. Au mois de septembre, est intervenu le transfert de propriété d'un terrain constructible à Lausanne (VD). La parcelle est située à environ 2 km au nord-est du centre-ville. Elle offre une bonne connexion aux transports publics. Le projet comprend 28 appartements. Le bâtiment sera équipé d'une pompe à chaleur géothermique et d'une centrale photovoltaïque.

En novembre 2021, un immeuble résidentiel de 24 logements a été livré clé en main à Saint-Gall (SG). Celui-ci est très bien connecté au réseau de transports publics. Sont notamment accessibles dans un périmètre de quelques centaines de mètres, une poste, trois supermarchés, plusieurs jardins d'enfants, une école primaire et secondaire. Le bâtiment est équipé d'une centrale photovoltaïque avec un regroupement pour autoconsommation (RCP). Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur géothermique.

En avril 2022, un immeuble majoritairement à usage commercial a été acheté à Belp (BE). Outre sa partie commerciale, le bâtiment propose cinq appartements. L'immeuble est situé à environ 150 m de la gare de Belp. La connexion au réseau de transports publics est par conséquent excellente. De même, l'offre pour répondre aux besoins de tous les jours est parfaitement satisfaisante. Le bâtiment est chauffé à l'aide d'une pompe à chaleur sur nappe phréatique.

Swiss Sustainable Real Estate Index

Le Sustainable Real Estate Switzerland a été admis dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) en novembre 2020. 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 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.

Lors de son actualisation en janvier 2022, Sustainable Real Estate Switzerland a atteint une valeur indicelle de 2.03. L'année précédente, cette même valeur indicelle s'est élevée à 2.05. Notons cependant qu'en raison d'une modification des indicateurs du SSREI réalisée dans l'intervalle les valeurs ne sont pas immédiatement comparables.

Indices environnementaux de l'AMAS

Une stratégie de développement durable digne de ce nom mise également sur une transparence élevée. En mai 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a publié des indices environnementaux pour les fonds immobiliers dans le cadre de mesures d'autorégulation volontaires. Les dernières données disponibles proviennent de la période de relevé. La période de décompte de douze mois peut correspondre à l'exercice annuel du portefeuille immobilier, à l'année civile ou à une période de décompte divergente.

Les indices environnementaux des portefeuilles immobiliers doivent être publiés pour la première fois dans tous les rapports annuels avec date de bouclage le ou après le 31 décembre 2023. Dans l'esprit d'une « early adoption », l'ensemble des indices environnementaux de l'AMAS sont publiés dans le présent rapport annuel.

- La période de décompte est l'année civile. Sont saisis tous les immeubles qui ont fait partie du portefeuille durant la totalité de l'année civile. Les immeubles achetés ou vendus en cours d'année, les bâtiments commencés ainsi que les constructions neuves livrées en cours d'année ne

sont pas pris en compte en ce qui concerne les données de référence environnementale.

- Les données de consommation d'énergie sont essentiellement tirées des factures des fournisseurs d'énergie. Pour les constructions neuves ainsi que pour les bâtiments existants pour lesquels il n'y a pas encore de facture d'énergie sont utilisées des données modélisées sur la base de calculs (par exemple réalisés dans le cadre de la demande du permis de construire) ou de valeurs de comparaison.
- Le degré de couverture est donné par la surface de référence énergétique (SRE) des immeubles saisis par rapport à la SRE des immeubles achevés au 31 décembre.
- L'éventail des sources énergétiques se rapporte à la consommation d'énergie totale.
- Les émissions de gaz à effet de serre sont indiquées en équivalent CO₂. Elles comprennent la somme des émissions provoquées par la combustion d'énergies fossiles (« Scope 1 ») ainsi que les émissions indirectes à travers la production de chaleur à distance et d'électricité ainsi que par la mise à disposition de mazout et de gaz (« Scope 2 »).
- Les facteurs d'émission de gaz à effet de serre ont été repris, conformément aux recommandations de l'AMAS, des « Données des écobilans dans la construction 2009/1:2022 » de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB).

L'intensité énergétique et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre de Sustainable Real Estate Switzerland ont déjà été publiées dans le rapport annuel au 30 juin 2021. Cependant ces calculs se sont en partie basés sur d'autres facteurs d'émission. Par ailleurs, compte tenu de données obtenues entre temps, les données de consommation d'énergie pour 2020 de certains immeubles ont été révisées après coup. Ces révisions des données de référence 2020 conduisent en partie à des écarts par rapport aux indications publiées dans le rapport annuel au 30 juin 2021.

Évolution des données de référence

L'évolution des données de référence par rapport à l'année dernière est influencée par les facteurs suivants :

- La période de chauffage 2020/21 fut nettement plus froide que la précédente. À titre d'exemple, le nombre de degrés-jours de chauffage à la station de mesure Zürich-Kloten durant la période du 1.7.2020 au 30.6.2021 fut plus élevé de 25% par rapport à la période de l'année précédente (année civile 2021 comparée à l'année civile 2020 : +16%). L'hiver plus froid a conduit à une augmentation de la consommation d'énergie pour le chauffage.
- Les mesures décrites ci-dessus, destinées à améliorer le développement durable du portefeuille se sont surtout répercutées dans le domaine des installations photovoltaïques.
- Les données de référence 2021 comprennent pour la première fois l'immeuble acheté à Rolle l'année précédente ainsi que le projet de construction neuve à Zofingen également livré l'année précédente. La surface de référence énergétique a par conséquent augmenté de 3'665 m².
- Durant l'année civile 2021, les immeubles suivants ont été intégrés dans le portefeuille : avenue du Château à Prilly (VD), Thônex (GE), Saint-Gall (SG), Lutry (VD), rue Frédéric-Chaillet et chemin Monséjour à Fribourg (FR) et avenue Victor-Ruffy à Lausanne (VD). La surface de référence énergétique a par conséquent augmenté de 12'321 m² au 31.12.2021.

Le degré de couverture des données de référence environnementale a reculé, passant de 93.9% en 2020 à 83.1% en 2021. Cela s'explique par le fait que les immeubles intégrés en 2021 n'ont pas fait partie du portefeuille durant la totalité de l'année, si bien que leurs données de référence ne seront prises en compte qu'en 2022.

Comparée à l'année précédente, la consommation moyenne d'énergie pour la chaleur du portefeuille a augmenté de 3% à 85.8 kWh/m².

La consommation moyenne d'électricité pour les communs du portefeuille a reculé de 2% à 6.2 kWh/m².

La production d'électricité photovoltaïque a reculé de 5% en raison d'un rendement plus faible de la centrale de Liestal (BL). Le rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation d'électricité pour les communs a par conséquent reculé de 1 point de pourcent à 16%.

La part des énergies fossiles (rapportée à l'énergie pour la chaleur et l'électricité pour les communs) a légèrement reculé, passant de 72% à 71%.

Les émissions spécifiques de gaz à effet de serre ont progressé de 2% à 20.0 kg/m².

Trajectoires cibles

Les graphiques des pages 28 et 29 confrontent l'évolution attendue des données de référence d'ici à 2030, compte tenu des mesures planifiées, et les objectifs énergétiques et climatiques (« trajectoires cibles »). Il en découle le tableau suivant :

- Après une hausse passagère en 2021, la consommation spécifique d'énergie pour la chaleur recule de manière continue, si bien que les objectifs y relatifs pour 2025 et 2030 seront clairement atteints.
- La consommation spécifique d'électricité pour les communs augmentera temporairement en 2022 et 2023. Cela s'explique par le fait qu'en 2022 les données de référence intègrent pour la première fois les immeubles de l'avenue du

Chateau à Prilly (VD) et de Lutry (VD) qui, en raison des installations d'aération douce ainsi que du refroidissement (Lutry), affichent une consommation d'électricité supérieure à la moyenne. Le bâtiment de Thoune (BE), recensé pour la première fois en 2023, a une consommation d'électricité générale supérieure à la moyenne en raison de la ventilation et du refroidissement partiels. A partir de 2024, la consommation d'électricité générale diminue, mais les objectifs pour 2025 et 2030 ne seront pas atteints sans l'adoption de mesures supplémentaires.

- Le rapport entre l'électricité photovoltaïque produite et la consommation d'électricité pour les communs enregistre une progression constante à partir de 2022, si bien que l'objectif en vigueur dès 2025 sera satisfait.
- Les émissions de gaz à effet de serre baissent de manière presque continue à partir de 2022. Les objectifs pour 2025 et 2030 seront atteints.

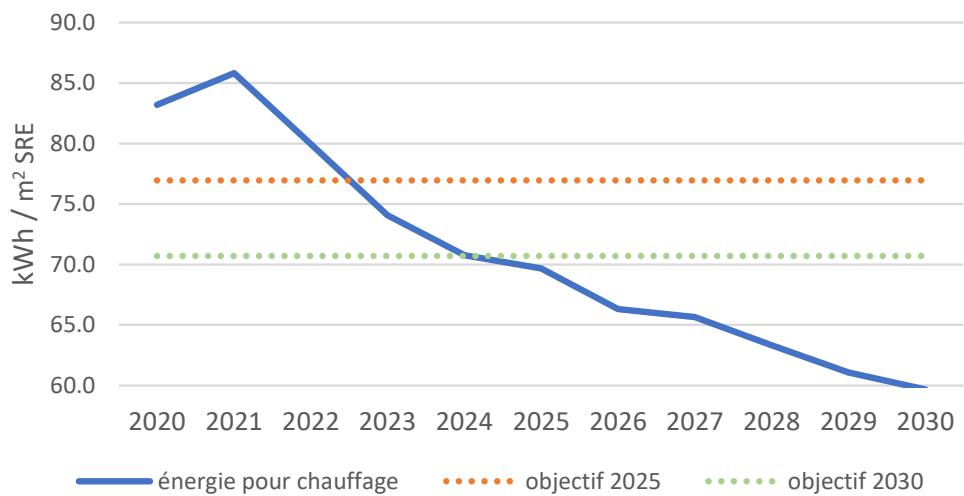
Indices environnementaux d'AMAS

| | 2020 | 2021 |
|---|-----------|-----------|
| Surface de référence énergétique (SRE) prise en compte dans les indicateurs AMAS en m ² | 56'832 | 60'497 |
| Taux de couverture (par rapport à la SRE du portefeuille au 31 décembre de l'année concernée) | 93.9% | 83.1% |
| Mix énergétique (parts de la consommation d'énergie chaleur et électricité commun en kg) | | |
| Fossile | 72% | 71% |
| Non fossile | 28% | 29% |
| Consommation d'énergie en kWh | | |
| Chauffage | 4'728'223 | 5'191'343 |
| Électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation) | 362'134 | 378'037 |
| Intensité énergétique en kWh par m ² SRE | | |
| Chauffage | 83.2 | 85.8 |
| Électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation) | 6.4 | 6.2 |
| Émissions de gaz à effet de serre en kg d'équivalent CO ₂ | 1'114'228 | 1'212'917 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg d'équivalent CO ₂ par m ² SRE | 19.6 | 20.0 |

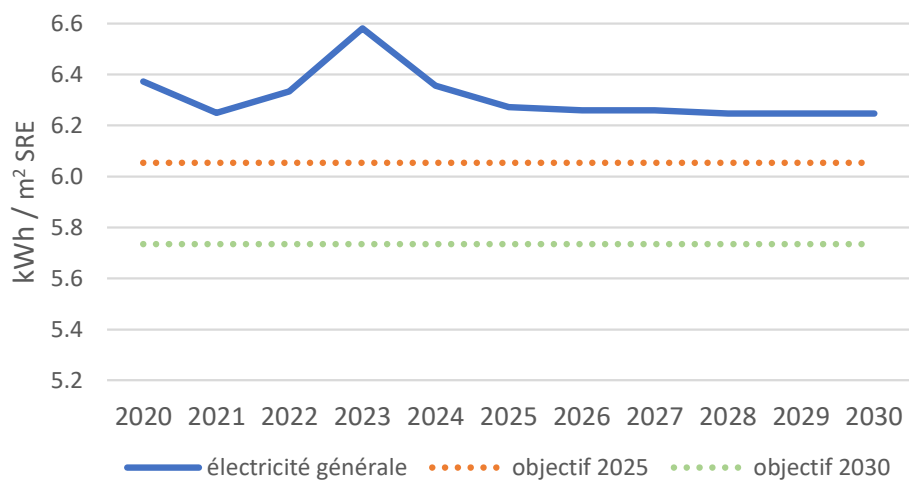
Énergie et protection du climat : Chiffres clés 2020 et 2021, objectifs 2025 et 2030

| | 2020 | 2021 | Objectif 2025 | Objectif 2030 |
|--|------|------|---------------|---------------|
| Intensité énergétique pour chauffage en kWh par m ² SRE | 83.2 | 85.8 | 77.0 | 70.7 |
| Consommation d'électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation) | 6.4 | 6.2 | 6.1 | 5.7 |
| Rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation générale d'électricité | 17% | 16% | ≥ 100.0% | ≥ 100.0% |
| Émissions de gaz à effet de serre en kg par m ² SRE | 19.6 | 20.0 | 15.7 | 13.1 |

Trajectoire cible pour la consommation d'énergie pour chauffage¹³

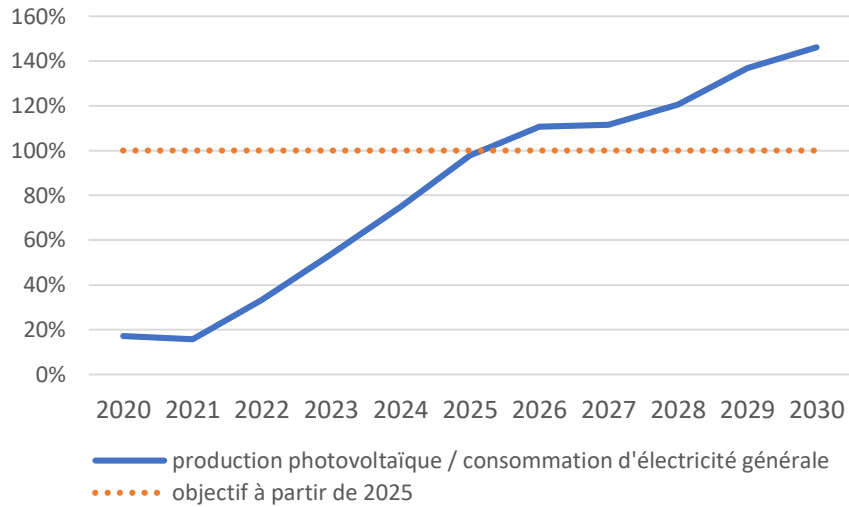


Trajectoire cible pour la consommation d'électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation)¹²

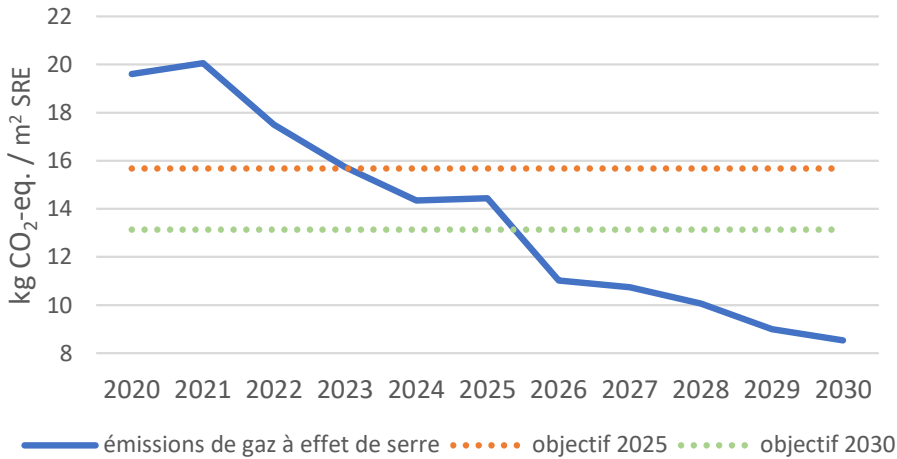


¹³ 2020 et 2021 : valeur réelle, 2022 à 2030 : prévisions

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)¹³



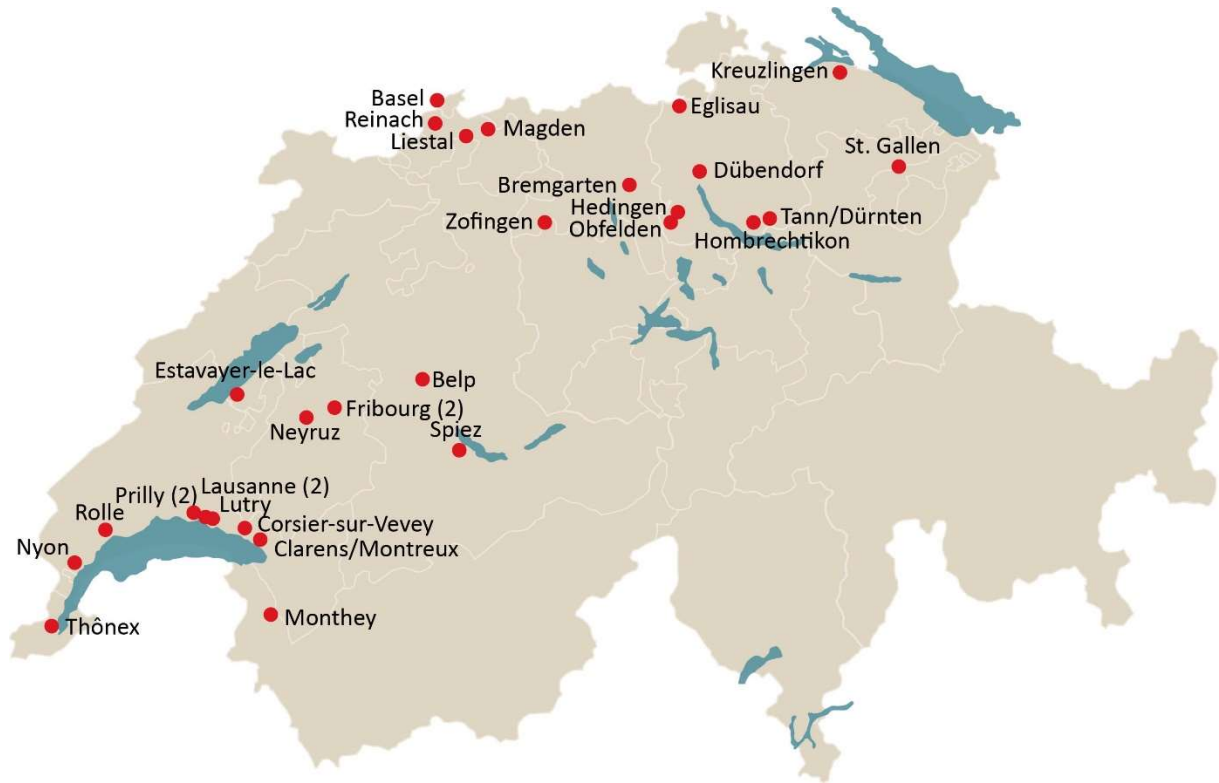
Trajectoire cible pour les émissions de gaz à effet de serre¹⁴



¹⁴ 2020 et 2021 : valeurs réelles, 2022 à 2030 : prévisions

Portfolioübersicht / Aperçu du portefeuille

Standorte per 30.06.2022 / Unités au 30.06.2022



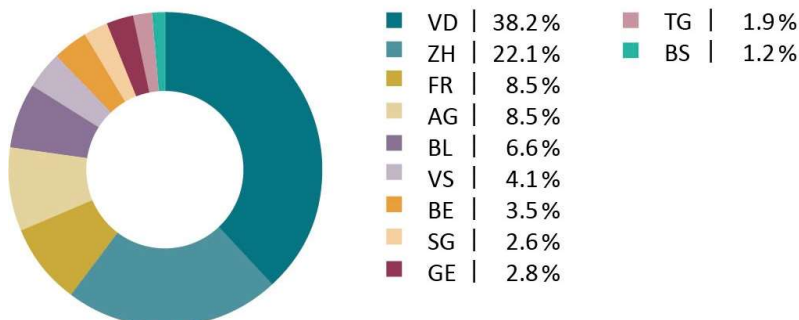
Nutzungsarten / Utilisation

Bezug: Netto-Sollmiete per 30.06.2022 / Base : état locatif net attendu au 30.06.2022



Geographische Verteilung / Répartition géographique

Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2022 / Base : valeur vénale au 30.06.2022



Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Vermögensrechnung / Compte de fortune

| | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 CHF | |
|--|-----------------------|-----------------------|--|
| Bankguthaben | | | Avoirs en banque |
| Sichtguthaben | 2'139'655.08 | 3'936'333.23 | Avoirs à vue |
| Terminguthaben | 0.00 | 0.00 | Avoirs à terme |
| Grundstücke | | | Immeubles |
| Wohnbauten | 270'310'000.00 | 228'892'000.00 | Immeubles d'habitation |
| Kommerziell genutzte Bauten | 65'834'000.00 | 40'706'000.00 | Immeubles à usage commercial |
| Gemischte Bauten | 45'712'000.00 | 39'378'000.00 | Immeubles à usage mixte |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 26'240'000.00 | 12'985'000.00 | Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction |
| Total Grundstücke | 408'096'000.00 | 321'961'000.00 | Total immeubles |
| Sonstige Vermögenswerte | 2'237'239.45 | 2'243'996.74 | Autres actifs |
| Gesamtfondsvermögen | 412'472'894.53 | 328'141'329.97 | Fortune totale |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | | Engagements à court terme |
| Kurzfristige Hypothekarschulden | 73'765'000.00 | 46'700'000.00 | Dettes hypothécaires à court terme |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 4'338'162.18 | 4'585'497.03 | Autres engagements à court terme |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | | Engagements à long terme |
| 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 |
| Total Verbindlichkeiten | 87'187'662.18 | 60'369'997.03 | Total des engagements |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 325'285'232.35 | 267'771'332.94 | Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation |
| Geschätzte Liquidationssteuern | -1'020'005.23 | -746'267.00 | Estimation des impôts dus en cas de liquidation |
| Nettofondsvermögen | 324'265'227.12 | 267'025'065.94 | Fortune nette |
| Veränderungen des Nettofondsvermögens | | | Variation de la fortune nette |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 267'025'065.95 | 240'782'514.47 | Fortune nette au début de la période comptable |
| Ausschüttung | -5'722'503.06 | -5'453'513.96 | Distribution |
| Saldo aus dem Aktienverkehr | 52'235'069.98 | 22'616'634.14 | Solde des mouvements d'actions |
| Gesamterfolg | 10'727'594.26 | 9'079'431.30 | Résultat total |
| Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres | 324'265'227.12 | 267'025'065.95 | Fortune nette à la fin de la période comptable |
| Entwicklung der Aktien im Umlauf | Anzahl / Nombre | Anzahl / Nombre | Evolution du nombre d'actions |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 2'532'081 | 2'310'811 | Situation en début d'exercice |
| Ausgegebene Aktien | 506'416 | 221'270 | Actions émises |
| Zurückgenommene Aktien | 0 | 0 | Actions rachetées |
| Stand am Ende des Rechnungsjahres | 3'038'497 | 2'532'081 | Situation en fin de la période comptable |
| Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF) | 106.71 | 105.45 | Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période (CHF) |

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

| | Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 CHF | Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 CHF | |
|---|---|---|---|
| Erträge | | | Revenus |
| Mietzinseinnahmen | 13'630'845.11 | 11'537'016.48 | Revenus locatifs |
| Sonstige Mietzinseinnahmen | 55'278.85 | 107'327.87 | Autres revenus locatifs |
| Bauzinsen | 409'692.81 | 278'261.23 | Intérêts intercalaires |
| Negativzinsen | -16'021.01 | -9'250.90 | Intérêts négatifs |
| Sonstige Erträge | 364'622.14 | 71'014.40 | Revenus divers |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien | 558'798.02 | 209'579.06 | Participation des souscripteurs aux revenus nets courus |
| Total Erträge | 15'003'215.92 | 12'193'948.14 | Total des produits |
| Aufwand | | | Charges |
| Unterhalt und Reparaturen | 1'431'502.19 | 1'226'196.64 | Entretien et réparations |
| Hypothekarzinsen | 379'888.32 | 366'589.45 | Intérêts hypothécaires |
| Liegenschaftsverwaltung: | | | Administration des immeubles |
| a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.) | 673'685.58 | 747'570.05 | a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) |
| b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung) | 571'723.75 | 492'731.50 | b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) |
| Steuern | 2'303'509.52 | 1'797'105.16 | Impôts directs |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | 113'415.60 | 147'391.48 | Frais d'estimation et d'audit |
| Rechtskosten | 42'746.71 | 12'590.50 | Avocats |
| Publikations- und Druckaufwand | 3'716.78 | 5'282.83 | Frais de publication, d'impression |
| Sonstige Aufwendungen | 272'191.18 | 275'372.91 | Autres charges |
| Reglementarische Vergütungen an: | | | Rémunérations réglementaires versées : |
| die Fondsleitung | 1'634'803.30 | 1'317'709.30 | à la direction |
| die Depotbank | 89'207.81 | 76'273.22 | à la banque dépositaire |
| Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren | 39'324.52 | 14'953.84 | Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux |
| Total Aufwand | 7'555'715.26 | 6'479'766.88 | Total des charges |
| Nettoertrag/-verlust | 7'447'500.66 | 5'714'181.26 | Résultat net |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 | Gains/pertes sur investissements réalisé(-es) |
| Realisierter Erfolg | 7'447'500.66 | 5'714'181.26 | Résultat réalisé |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 3'280'093.60 | 3'365'250.03 | Gains/pertes de capital non réalisé(-es) |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 10'727'594.26 | 9'079'431.29 | Résultat de l'exercice |
| Verwendung des Erfolges | | | Utilisation du résultat |
| Nettoertrag | 7'447'500.66 | 5'714'181.26 | Résultat net |
| Vortrag des Vorjahres | 161.37 | 8'483.17 | Report de l'exercice précédent |
| Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge) | 0.00 | 0.00 | Dividende intermédiaire (produits des placements) |
| Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn) | 0.00 | 0.00 | Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés) |
| Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten | 0.00 | 0.00 | Virement à gains/pertes de capital accumulés |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg | 7'447'662.03 | 5'722'664.43 | Résultat pouvant être versé aux investisseurs |
| Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 | Distribution gain en capitaux |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg | 7'231'622.86 | 5'722'503.06 | Résultat prévu pour être distribué |
| Vortrag auf neue Rechnung | 216'039.17 | 161.37 | Report à nouveau |

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2022 / Inventaire des immeubles au 30 juin 2022

| | | Gestehungskosten / Prix de revient | Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale | Mietzinseinnahmen 2021/22 / Revenus 2021/22 |
|-------------------------------------|--|---|--|---|
| Wohnbauten / Immeubles d'habitation | | CHF | CHF | CHF |
| Aargau / Argovie | Magden Hauptstrasse 65a/b, 67a/b | 12'322'891.88 | 12'299'000.00 | 573'307.80 |
| | Zofingen Riedtalstrasse 20b, 20d | 11'981'373.83 | 14'540'000.00 | 495'680.00 |
| Basel-Landschaft / Bâle-Campagne | Liestal Gasstrasse 34 | 16'921'613.83 | 20'190'000.00 | 672'622.10 |
| | Reinach Mitteldorfstrasse 2 | 7'141'062.30 | 6'797'000.00 | 283'703.80 |
| Freiburg / Fribourg | Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 ,6, 8 | 16'966'040.08 | 15'760'000.00 | 701'294.80 |
| | Fribourg Rue Frédéric-Chaillet 6 | 5'602'792.35 | 5'660'000.00 | 193'639.00 |
| Genf / Genève | Thônex Chemin du Chablais 8a | 9'945'545.47 | 11'330'000.00 | 401'932.00 |
| St. Gallen / Saint-Gall | St. Gallen Zürcherstrasse 242b | 10'143'651.05 | 10'534'000.00 | 200'370.00 |
| Thurgau / Thurgovie | Kreuzlingen Romanshorerstrasse 41 | 8'543'630.95 | 7'890'000.00 | 308'296.00 |
| Waadt / Vaud | Clarens Av. Rousseau 24, Av. du Châtelard 1 | 27'525'706.50 | 25'754'000.00 | 949'426.75 |
| | Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7, 9, 11 | 12'813'273.80 | 13'763'000.00 | 539'386.00 |
| | Lausanne Avenue Victor-Ruffly 46, 46a | 24'882'387.42 | 24'960'000.00 | 492'279.70 |
| | Nyon Rue Juste Olivier 13 | 8'321'052.35 | 9'429'000.00 | 313'870.00 |
| | Prilly Avenue du Château 5 | 9'417'390.94 | 8'847'000.00 | 254'245.25 |
| | Rolle Chemin des Plantaz 10 | 9'038'556.55 | 9'587'000.00 | 305'070.21 |
| | Wallis / Valais | Monthey, Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b | 17'100'779.70 | 16'830'000.00 |
| Zürich / Zurich | Eglisau Quenlistrasse 71, 73 | 14'667'127.19 | 15'430'000.00 | 538'918.30 |
| | Hedingen Affolternstrasse 8, 10 | 23'164'603.21 | 24'870'000.00 | 844'445.50 |
| | Hombrechtikon Sunnenbachweg 1 | 7'517'118.51 | 8'080'000.00 | 287'566.00 |
| | Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24 | 7'555'134.05 | 7'760'000.00 | 271'499.05 |
| | | | 261'571'731.96 | 270'310'000.00 |

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

| | | Gestehungskosten / Prix de revient | Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale | Mietzinseinnahmen 2021/22 / Revenus 2021/22 |
|--|---|---------------------------------------|--|---|
| Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial | | | | |
| Basel-Stadt / Bâle-Ville | Basel Wettsteinplatz 3 | 5'390'573.65 | 5'001'000.00 | 189'432.00 |
| Bern / Berne | Belp Grubenstrasse 1, 3 | 7'632'100.00 | 8'231'000.00 | 84'695.00 |
| | Spiez Oberlandstrasse 9 | 6'425'209.90 | 6'030'000.00 | 291'942.20 |
| Freiburg / Fribourg | Neyruz Chemin de la gare 8 | 7'265'028.10 | 7'713'000.00 | 307'005.00 |
| Waadt / Vaud | Lutry Route de la Conversion 308 | 14'234'236.13 | 16'064'000.00 | 448'813.60 |
| Zürich / Zurich | Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 109, 111 | 22'329'623.46 | 22'795'000.00 | 1'083'803.25 |
| | | 63'276'771.24 | 65'834'000.00 | 2'405'691.05 |
| Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte | | | | |
| Aargau / Argovie | Bremgarten Zürcherstrasse 15 | 7'226'298.67 | 7'716'000.00 | 324'040.30 |
| Freiburg / Fribourg | Fribourg Chemin Monséjour 11 | 5'602'792.35 | 5'580'000.00 | 192'769.00 |
| Waadt / Vaud | Prilly Route de Cossonay 55 | 29'234'598.54 | 32'416'000.00 | 1'260'783.25 |
| | | 42'063'689.56 | 45'712'000.00 | 1'777'592.55 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | | | | |
| Waadt / Vaud | Lausanne Avenue du Grey 60, 62 | 15'152'093.18 | 14'990'000.00 | - |
| Zürich / Zurich | Obfelden Wolserstrasse 30a/b | 11'226'088.64 | 11'250'000.00 | - |
| | | 26'378'181.82 | 26'240'000.00 | - |

Zusammenfassung Immobilieninventar per 30. Juni 2022 / Résumé inventaire des immeubles au 30 juin 2022

| | | Gestehungskosten / Prix de revient | Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale | Mietzinseinnahmen 2021/22 / Revenus 2021/22 |
|--|--|---------------------------------------|--|---|
| Wohnbauten / Immeubles d'habitation | | 261'571'731.96 | 270'310'000.00 | 9'447'561.51 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial | | 63'276'771.24 | 65'834'000.00 | 2'405'691.05 |
| Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte | | 42'063'689.56 | 45'712'000.00 | 1'777'592.55 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | | 26'378'181.82 | 26'240'000.00 | - |
| Total | | 393'290'374.58 | 408'096'000.00 | 13'630'845.11 |

Die genannten Mietzinseinnahmen der im Berichtsjahr erworbenen Gebäude Rue Frédéric-Chaillet 6 und Chemin Monséjour 11 in Freiburg (FR), beziehen sich auf den Zeitraum 01.08.2021 bis 30.06.2022.

Die genannten Mietzinseinnahmen des im Berichtsjahr fertig gestellten Gebäudes Lutry (VD), Route de la Conversion 308, beziehen sich auf den Zeitraum 01.08.2021 bis 30.06.2022.

Die genannten Mietzinseinnahmen des im Berichtsjahr erworbenen Gebäudes Lausanne (VD), Avenue Victor-

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments Rue Frédéric-Chaillet 6 et Chemin Monséjour 11 à Freiburg (FR), acquis durant l'exercice, portent sur la période comprise entre le 01.08.2021 et le 30.06.2022.

Les revenus locatifs mentionnés concernant le bâtiment achevé au cours de l'exercice Lutry (VD), Route de la Conversion 308, portent sur la période comprise entre le 01.08.2021 et le 30.06.2022.

Les revenus locatifs mentionnés concernant le bâtiment acquis durant l'exercice Lausanne (VD), Avenue Victor-Ruffly 46, 46a,

Ruffy 46, 46a, beziehen sich auf den Zeitraum 15.09.2021 bis 30.06.2022.

Die genannten Mietzinseinnahmen des im Berichtsjahr erworbenen Gebäudes St. Gallen (SG), Zürcherstrasse 242b, beziehen sich auf den Zeitraum 01.11.2021 bis 30.06.2022.

Die genannten Mietzinseinnahmen des im Berichtsjahr erworbenen Gebäudes Belp (BE), Grubenstrasse 1,3, beziehen sich auf den Zeitraum 01.04.2022 bis 30.06.2022.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 240'284'396.74.

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 681'542.26 jährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinie der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66).

portent sur la période comprise entre le 15.09.2021 et le 30.06.2022.

Les revenus locatifs mentionnés concernant le bâtiment acquis durant l'exercice Saint Gall (SG), Zürcherstrasse 242b, portent sur la période comprise entre le 01.11.2021 et le 30.06.2022.

Les revenus locatifs mentionnés concernant le bâtiment acquis durant l'exercice Belp (BE), Grubenstrasse 1,3, portent sur la période comprise entre le 01.04.2022 et le 30.06.2022.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 240'284'396.74.

Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 681'542.26 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm 66).

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Aufstellung der Käufe im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 /

Liste des achats durant la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022

| | | Kaufpreis / Prix d'achat |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| | | CHF |
| Wohnbauten / Immeubles d'habitation | | |
| Freiburg / Fribourg | Freiburg, Rue Frédéric-Chaillet 6 | 5'300'000.00 |
| St. Gallen / Saint-Gall | St. Gallen, Zürcherstrasse 242b | 9'575'000.00 |
| Waadt / Vaud | Lausanne, Avenue Victor-Ruffy 46, 46a | 23'500'000.00 |
| | | 38'375'000.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial | | |
| Bern / Berne | Belp, Grubenstrasse 1, 3 | 7'300'000.00 |
| | | 7'300'000.00 |
| Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte | | |
| Freiburg / Fribourg | Freiburg, Chemin Monséjour 11 | 5'300'000.00 |
| | | 5'300'000.00 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | | |
| Waadt / Vaud | Lausanne, Avenue du Grey 60, 62 | 10'600'000.00 |
| Zürich / Zurich | Obfelden, Wolserstrasse 30a/b | 1'500'000.00 |
| | | 12'100'000.00 |
| Total Käufe im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 / Total Achats durant la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 | | 63'075'000.00 |

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 /

Liste des ventes durant la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022

Keine Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 /

Pas de ventes durant la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Hypothekarschulden per 30. Juni 2022 im Detail / **Détail des dettes hypothécaires au 30 juin 2022**

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 |
|--------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| 38'600'000.00 | 0.250% | 01.12.2021 | 30.09.2022 |
| 27'865'000.00 | 0.320% | 01.12.2021 | 31.08.2022 |
| 7'300'000.00 | 0.320% | 18.03.2022 | 31.08.2022 |

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 |
| 4'084'500.00 | 1.260% | 18.03.2020 | 05.03.2027 |

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 |
|--------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| - | - | - | - |

Total

| Kapital / Capital CHF | Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz pro Jahr / Taux moyen annuel pondéré |
|--------------------------|--|
| 82'849'500.00 | 0.453% |

Informationen über Verbindlichkeiten per 30. Juni 2022 / **Informations sur les engagements au 30 juin 2022**

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**

| | | |
|--|------------|----------------------|
| Thônex (GE), Chemin du Chablais 8a | CHF | 498'250.00 |
| Lausanne (VD), Avenue du Grey 60, 62 | CHF | 8'610'000.00 |
| Obfelden (ZH), Wolserstrasse 30a/b | CHF | 5'100'000.00 |
| Vernier (VD), Route de Vernier ¹⁵ | CHF | 18'650'000.00 |
| Insgesamt / Total | CHF | 32'858'250.00 |

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

Informations complémentaires (Art. 95/Annexe 3 OPC-FINMA du 27.08.2014)

| | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 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 |

¹⁵ Terminkauf / **Achat à terme**

Teilvermögen / **Compartment** Sustainable Real Estate Switzerland

Angaben über die effektiven Vergütungssätze im Geschäftsjahr 2021/22 /
 Information sur le taux effectif des rémunérations pour l'exercice 2021/22

| Entschädigung der Fondsleitung | Bezug | Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement | Effektiver Satz |
|---|--------------------------|--|------------------------|
| Verwaltungskommission und Vertrieb | Gesamtfondsvermögen | 1.00% | 0.425% |
| Ausgabekommission | Nettoinventarwert | 5.00% | 0.75% |
| Kauf oder Verkauf von Immobilien | Kauf- bzw. Verkaufspreis | 2.50% | 2.325% - 2.50% |
| Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten | Baukosten | 3.00% | 2.60% - 3.00% |
| Liegenschaftsverwaltung | Mietzinseinnahmen | 5.00% | 4.35% ¹⁶ |
| Entschädigung der Depotbank | | | |
| Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung | Nettofondsvermögen | 0.05% | 0.03% |
| Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre | Ausschüttung | 0.00% | 0.00% |

| Rémunération à la direction de fonds | Base | Taux maximum selon § 18 et 19 règlement | Taux appliqué |
|--|-------------------------------|--|----------------------|
| Pour la commission de gestion | Fortune totale | 1.00% | 0.425% |
| Pour la commission d'émission | Valeur nette d'inventaire | 5.00% | 0.75% |
| Pour l'achat ou la vente d'immeubles | Prix d'achat ou prix de vente | 2.50% | 2.325% - 2.50% |
| 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% ¹⁷ |
| Rémunération à la banque dépositaire | | | |
| Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds | Fortune nette | 0.05% | 0.03% |
| Pour le versement du produit annuel aux investisseurs | Distribution | 0.00% | 0.00% |

¹⁶ Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio

¹⁷ Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Vermögensrechnung / Compte de fortune

| | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 CHF | |
|---|-------------------|-------------------|--|
| Bankguthaben | | | Avoirs en banque |
| Sichtguthaben | 250'000.00 | 250'000.00 | Avoirs à vue |
| Total Aktiven | 250'000.00 | 250'000.00 | Total des actifs |
| Eigenkapital der Aktionäre | 250'000.00 | 250'000.00 | Fonds propres |
| Total Verbindlichkeiten | 250'000.00 | 250'000.00 | Total des passifs |
| Entwicklung der Aktien im Umlauf | Anzahl / Nombre | Anzahl / Nombre | Evolution du nombre d'actions |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 2'500 | 2'500 | Situation en début d'exercice |
| Ausgegebene Aktien | 0 | 0 | Actions émises |
| Zurückgenommene Aktien | 0 | 0 | Actions rachetées |
| Stand am Ende des Rechnungsjahres | 2'500 | 2'500 | Situation en fin de la période comptable |
| | CHF | CHF | |
| Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode | 100.00 | 100.00 | Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période |

Weitere Informationen (Art. 97 Abs. 5 KKV-FINMA vom 27.08.2014) /
Informations complémentaires (Art. 95 al. 5 OPC-FINMA du 27.08.2014)

Unternehmeraktionärinnen und -aktionäre und stimmrechtsverbundene Aktionärsgruppen, die 5 Prozent der Aktien oder mehr halten / Actionnaires entrepreneurs et les groupes d'actionnaires liés par des conventions d'actionnaires qui détiennent 5 % ou plus des actions

| Unternehmeraktionär / Actionnaire entrepreneurs | Beteiligung / Participation |
|---|-----------------------------|
| Sustainable Real Estate AG, Europaallee 41, 8004 Zürich | 100% |

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

| | Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 | Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 | |
|---|--|--|--|
| | CHF | CHF | |
| Erträge | | | Revenus |
| Total Erträge | 0.00 | 0.00 | Total des produits |
| Aufwand | | | Charges |
| Total Aufwand | 0.00 | 0.00 | Total des charges |
| Nettogewinn | 0.00 | 0.00 | Résultat net |
| Realisierter Gewinn | 0.00 | 0.00 | Résultat réalisé |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 0.00 | 0.00 | Résultat de l'exercice |
| Verwendung des Erfolges | | | Utilisation du résultat |
| Nettoertrag | 0.00 | 0.00 | Résultat net |
| Realisierte Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 | Gains sur investissements réalisés |
| Vortrag des Vorjahres | 0.00 | 0.00 | Report de l'exercice précédent |
| Zwischendividenden (Anlagegebundene Erträge) | 0.00 | 0.00 | Dividende intermédiaire (produits des placements) |
| Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn) | 0.00 | 0.00 | Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés) |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg | 0.00 | 0.00 | Résultat pouvant être versé aux investisseurs |
| Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 | Distribution gain en capital |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg | 0.00 | 0.00 | Distribution revenus immobiliers |
| Vortrag auf neue Rechnung | 0.00 | 0.00 | Report à nouveau |

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Vermögensrechnung / Compte de fortune

| | 30.06.2022 CHF | 30.06.2021 CHF | |
|--|------------------------|------------------------|--|
| Bankguthaben | | | Avoirs en banque |
| Sichtguthaben | 2'389'655.08 | 4'186'333.23 | Avoirs à vue |
| Terminguthaben | 0.00 | 0.00 | Avoirs à terme |
| Grundstücke | | | Immeubles |
| Wohnbauten | 270'310'000.00 | 228'892'000.00 | Immeubles d'habitation |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 65'834'000.00 | 40'706'000.00 | Immeubles à usage commercial |
| Gemischte Bauten | 45'712'000.00 | 39'378'000.00 | Immeubles à usage mixte |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 26'240'000.00 | 12'985'000.00 | Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction |
| Total Grundstücke | 408'096'000.00 | 321'961'000.00 | Total immeubles |
| Sonstige Vermögenswerte | 2'237'239.45 | 2'243'996.74 | Autres actifs |
| Gesamtfondsvermögen | 412'722'894.53 | 328'391'329.97 | Fortune totale |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | | Engagements à court terme |
| Kurzfristige Hypothekarschulden | 73'765'000.00 | 46'700'000.00 | Dettes hypothécaires à court terme |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 4'338'162.18 | 4'585'497.03 | Autres engagements à court terme |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | | Engagements à long terme |
| 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 |
| Total Verbindlichkeiten | 87'187'662.18 | 60'369'997.03 | Total des engagements |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 325'535'232.35 | 268'021'332.94 | Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation |
| Geschätzte Liquidationssteuern | -1'020'005.23 | -746'267.00 | Estimation des impôts dus en cas de liquidation |
| Nettofondsvermögen | 324'515'227.12 | 267'275'065.94 | Fortune nette |
| Veränderungen des Nettofondsvermögens | | | Variation de la fortune nette |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 267'275'065.95 | 241'032'514.47 | Fortune nette au début de la période comptable |
| Ausschüttung | -5'722'503.06 | -5'453'513.96 | Distribution |
| Saldo aus dem Aktienverkehr | 52'235'069.98 | 22'616'634.14 | Solde des mouvements d'actions |
| Gesamterfolg | 10'727'594.26 | 9'079'431.30 | Résultat total |
| Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres | 324'515'227.12 | 267'275'065.94 | Fortune nette à la fin de la période comptable |
| Entwicklung der Aktien im Umlauf | Anzahl / Nombre | Anzahl / Nombre | Evolution du nombre d'actions |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 2'534'581 | 2'313'311 | Situation en début d'exercice |
| Ausgegebene Aktien | 506'416 | 221'270 | Actions émises |
| Zurückgenommene Aktien | 0 | 0 | Actions rachetées |
| Stand am Ende des Rechnungsjahres | 3'040'997 | 2'534'581 | Situation en fin de la période comptable |

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

| | Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 CHF | Vom / Du 01.07.2020 bis / au 30.06.2021 CHF | |
|---|---|---|---|
| Erträge | | | Revenus |
| Mietzinseinnahmen | 13'630'845.11 | 11'537'016.48 | Revenus locatifs |
| Sonstige Mietzinseinnahmen | 55'278.85 | 107'327.87 | Autres revenus locatifs |
| Bauzinsen | 409'692.81 | 278'261.23 | Intérêts intercalaires |
| Negativzinsen | -16'021.01 | -9'250.90 | Intérêts négatifs |
| Sonstige Erträge | 364'622.14 | 71'014.40 | Revenus divers |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien | 558'798.02 | 209'579.06 | Participation des souscripteurs aux revenus nets courus |
| Total Erträge | 15'003'215.92 | 12'193'948.14 | Total des produits |
| Aufwand | | | Charges |
| Unterhalt und Reparaturen | 1'431'502.19 | 1'226'196.64 | Entretien et réparations |
| Hypothekarzinsen | 379'888.32 | 366'589.45 | Intérêts hypothécaires |
| Liegenschaftsverwaltung: | | | Administration des immeubles : |
| a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.) | 673'685.58 | 747'570.05 | a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) |
| b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung) | 571'723.75 | 492'731.50 | b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) |
| Steuern | 2'303'509.52 | 1'797'105.16 | Impôts directs |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | 113'415.60 | 147'391.48 | Frais d'estimation et d'audit |
| Rechtskosten | 42'746.71 | 12'590.50 | Avocats |
| Publikations- und Druckaufwand | 3'716.78 | 5'282.83 | Frais de publication, d'impression |
| Sonstige Aufwendungen | 272'191.18 | 275'372.91 | Autres charges |
| Reglementarische Vergütungen an: | | | Rémunérations réglementaires versées : |
| die Fondsleitung | 1'634'803.30 | 1'317'709.30 | à la direction de fonds |
| die Depotbank | 89'207.81 | 76'273.22 | à la banque dépositaire |
| Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren | 39'324.52 | 14'953.84 | Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux |
| Total Aufwand | 7'555'715.26 | 6'479'766.88 | Total des charges |
| Nettoertrag / -verlust | 7'447'500.66 | 5'714'181.26 | Résultat net |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 | Gains/pertes sur investissements réalisés |
| Realisierter Erfolg | 7'447'500.66 | 5'714'181.26 | Résultat réalisé |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 3'280'093.60 | 3'365'250.03 | Gains/pertes de capital non réalisés |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 10'727'594.26 | 9'079'431.29 | Résultat de l'exercice |
| Verwendung des Erfolges | | | Utilisation du résultat |
| Nettoertrag | 7'447'500.66 | 5'714'181.26 | Résultat net |
| Vortrag des Vorjahres | 161.37 | 8'483.17 | Report de l'exercice précédent |
| Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge) | 0.00 | 0.00 | Dividende intermédiaire (produits des placements) |
| Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn) | 0.00 | 0.00 | Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés) |
| Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten | 0.00 | 0.00 | Virement à gains/pertes de capital accumulés |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg | 7'447'662.03 | 5'722'664.43 | Résultat pouvant être versé aux investisseurs |
| Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 | Distribution gain en capital |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg | 7'231'622.86 | 5'722'503.06 | Distribution revenus immobiliers |
| Vortrag auf neue Rechnung | 216'039.17 | 161.37 | Report à nouveau |

Anhang

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

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

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

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

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

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

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

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

konstanter Aufrechterhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessive dem Rücknahmepreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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 AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt zu Verkehrswerten. Die Fondsleitung oder die SICAV lässt die im Bau befindlichen Gebäude, die zum Verkehrswert ermittelt werden, zum Abschluss des Rechnungsjahres bewerten.

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem 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. Potenziell 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.

Bauland und angefangene Bauten werden mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Die Diskontierungssätze für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 2.55% (Minimum) und 4.21% (Maximum), der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt über das Portfolio beträgt 3.33%.

Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung

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

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

ÄNDERUNGEN DES ANLAGEREGLEMENTS

Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden von der FINMA am 5. November 2021 genehmigt und sind am 8. November 2021 in Kraft getreten:

§ 8: Anpassung des Titels. Neu: «Anlagepolitik und Nachhaltigkeitsrisiken».

§ 8, Absatz 1, Punkt 5 wurde neu hinzugefügt: «Die SICAV verfolgt eine an Nachhaltigkeit orientierte Anlagepolitik, die in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement detaillierter beschrieben wird.»

§ 8, Absatz 3 «Nachhaltigkeitsrisiken» wurde neu hinzugefügt: «Der Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere finanzbezogenen Klimarisiken, ist detaillierter in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement beschrieben.»

Die drei oben genannten Anpassungen in § 8 erfolgten auf Wunsch der FINMA in Zusammenhang mit der gesamteuropäischen Diskussion betreffend Definition von Nachhaltigkeit und Offenlegungspflichten betreffend Nachhaltigkeit. Bei Anlagevehikeln, welche im Namen den Begriff «Nachhaltigkeit» verwenden, wünscht die FINMA die entsprechenden Chancen- und Risikoaufklärungen detaillierter aufzuführen. Der Nachtrag für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland wurde gemäss den o.g. Änderungen in § 8 des Anlagereglements ergänzt.

§ 17: Anpassung des Titels. Neu: «Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien, **Handel sowie Sacheinlagen**».

§ 17, Absatz 1: «Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich, jedoch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an, **ausser im Falle von Sacheinlagen.**»

§ 17, Absatz 8: «Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar. **Der**

Verwaltungsrat der SICAV kann einem Anleger die Befugnis dazu erteilen, anstelle einer Barzahlung eine Sacheinlage in das Teilvermögen zu tätigen, sofern der betreffende Anleger zusammen mit seinem Zeichnungsschein einen entsprechenden Antrag stellt.

Der Verwaltungsrat der SICAV genehmigt solche Transaktionen nur dann, wenn diese in allen Punkten konform zum Anlagereglement und zu den für das Teilvermögen gültigen Anlage Richtlinien sind und den Anlegern aus den betreffenden Transaktionen im Vergleich zu einem Barkauf kein Nachteil entsteht. Wenn durch eine solche Sacheinlage zusätzliche Kosten entstehen, gehen diese zulasten des Anlegers, der sie verursacht hat.

Zwei gemäss § 16 Ziff. 2 beauftragte Schätzungs-experten überprüfen den Verkehrswert der Sacheinlage. Der Kaufpreis der Sacheinlage darf höchstens dem Durchschnitt dieser beiden Gutachten entsprechen. Andernfalls darf die Einlage nicht getätigt werden.

Die Berechnung des Nettoinventarwerts des betreffenden Teilvermögens erfolgt gemäss § 16.

Die Fondsleitung erstellt einen Bericht, der eine Liste sämtlicher Anlagen umfasst, für die eine Einlage getätigt wurde. Weiterhin werden in diesem Bericht zum einen der Kaufpreis der Sacheinlage und zum anderen die Anzahl der im Gegenzug übertragenen Aktien sowie der möglicherweise bar eingezahlte Betrag genannt, der dem Rückkauf von Aktienbruchteilen entspricht, sofern solche Bruchteile zurückgekauft werden. Die Depotbank überprüft in jedem Sonderfall die Einhaltung der Treuepflicht und die parallele Bewertung sowohl der einzubringenden Sacheinlage als auch der auszugebenden Anteile. Eventuelle Vorbehalte oder Streitigkeiten werden unverzüglich der Prüfgesellschaft mitgeteilt. **Sämtliche Transaktionen dieser Art müssen im Jahresbericht offengelegt werden.**»

Bei den drei oben genannten Anpassungen in § 17 handelt sich hierbei um eine kongruente Anpassung des Anlagereglements an die bestehenden Statuten. Was bisher bereits in den Statuten der SICAV möglich war, wird nun auch auf Basis des Anlagereglements erlaubt.

§ 19, Absatz 1, Punkt b): «Für ihre Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die SICAV **ab dem Geschäftsjahr 2021/22** dem

Teilvermögen eine Entschädigung von maximal **2.5%** (ersetzt 2%) des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, ausschliesslich Mehrwertsteuer (sofern anwendbar), sofern nicht Dritte beauftragt wurden.»

Die oben genannte Anpassung in § 19 erfolgte, da die bisherige Entschädigung von maximal 2% für Käufe bzw. Verkäufe nicht mehr der gängigen Praxis am Markt entspricht. Daraus können der SICAV Nachteile gegenüber anderen am Markt auftretenden Kontrahenten entstehen.

KAPITALERHÖHUNG

Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 29. November 2021 506'416 neue Aktien zum Preis von CHF 104.97 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.78 pro Aktie) ausgegeben.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag wurde eine bestehende, kommerziell genutzte Liegenschaft in Thun (BE) gekauft. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 27.15 Mio. Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte am 1. August 2022.

Aufgrund des Umzugs der französischen Muttergesellschaft von Paris nach Montrouge (Département Hauts-de-Seine) wurde der Name der Depotbank am 8. August 2022 wie folgt geändert: CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz.

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 l'AMAS pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds ou la SICAV fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

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^{ème} année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les terrains constructibles et les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF).

Les taux d'escompte varient entre 2.55% (minimum) et 4.21% (maximum) avec une moyenne pondérée de 3.33%.

Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque

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

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

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT

Les modifications suivantes du règlement d'investissement ont été acceptées par la FINMA le 5 novembre 2021 et sont entrées en vigueur le 8 novembre 2021 :

§ 8 : Adaptation du titre. Nouveau : « Politique d'investissement et **risques de développement durable** ».

§ 8, alinéa 1, point 5 a été rajouté : « **La SICAV poursuit une politique d'investissement tournée vers le développement durable, décrite plus en détail dans les annexes du présent règlement.** »

§ 8, alinéa 3 « Risques de développement durable » a été rajouté : « **Le traitement des risques de développement durable, en particulier les aspects financiers liés aux risques climatiques, est décrit plus en détail dans les annexes du présent règlement.** »

Les trois adaptations du § 8 mentionnées ci-dessus sont intervenues sur demande de la FINMA en lien avec le débat paneuropéen sur la définition du développement durable et les obligations de publication d'informations en matière de développement durable. S'agissant des véhicules d'investissement dont le nom comporte le terme « durable », la FINMA souhaite que les informations sur les opportunités et les risques y relatifs soient présentées en détail. L'addendum pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland a été complété selon les modifications mentionnées ci-dessus du § 8 du règlement d'investissement.

§ 17 : adaptation du titre. Nouveau : « Émission, rachat et échange d'actions, **négoce et apports en nature** ».

§ 17, alinéa 1 : « L'émission d'actions peut intervenir en tout temps, mais celle-ci peut avoir lieu seulement par tranches. La SICAV propose les

nouvelles actions en priorité aux actionnaires déjà en place, **hormis dans le cas des apports en nature.** »

§ 17, alinéa 8 : « En principe, l'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en espèces. **Le Conseil d'administration de la SICAV peut autoriser un investisseur à réaliser un apport en nature dans le compartiment de fonds en lieu et place d'un paiement en espèces, ceci dans la mesure où l'investisseur concerné en fait la demande tout en transmettant son bon de souscription.**

Le Conseil d'administration de la SICAV autorise ce type de transactions seulement si celles-ci sont en tout point conformes au règlement d'investissement et aux directives d'investissement en vigueur pour le compartiment de fonds et à condition que les transactions concernées ne fassent courir aucun préjudice aux investisseurs par rapport à un achat en espèces. Si un tel apport en nature se traduit par des coûts supplémentaires, ceux-ci sont à la charge de l'investisseur qui en est à l'origine.

Deux experts immobiliers mandatés conformément au § 16, chiffre 2, contrôlent la valeur vénale de l'apport en nature. **Le prix d'achat de l'apport en nature ne doit pas dépasser la valeur moyenne des deux expertises. Autrement, l'apport ne peut pas avoir lieu.**

Le calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment de fonds concerné intervient selon le § 16.

La direction du fonds établit un rapport comprenant une liste de l'ensemble des investissements qui ont fait l'objet d'un apport en nature. Ce rapport mentionnera également, d'une part, le prix d'achat de l'apport en nature et, d'autre part, le nombre d'actions remises en contrepartie ainsi que l'éventuel montant payé en espèces correspondant au rachat du rompu, dans la mesure où des tels rompus sont rachetés. La banque dépositaire contrôle pour chaque cas d'espèce le respect du devoir de fidélité et l'évaluation tant des apports en nature à verser que des parts à émettre. D'éventuels réserves ou litiges sont immédiatement communiqués à la société d'audit. L'ensemble des transactions de ce type doit être présenté dans le rapport annuel. »

Concernant les trois adaptations du § 17 mentionnées ci-dessus, il s'agit d'une adaptation congruente du règlement d'investissement aux

statuts en vigueur. Ce que les statuts de la SICAV permettaient est désormais également autorisé sur la base du règlement d'investissement.

§ 19, alinéa 1, point b) : « Pour ses services lors de l'achat et de la vente des immeubles, la SICAV facture au compartiment de fonds une rétribution d'au maximum **2.5%** (*remplace 2%*), TVA non comprise (si applicable), du prix d'achat ou de vente, ceci **dès l'exercice 2021/22** et dans la mesure où un tiers n'est pas mandaté. »

L'adaptation du § 19 mentionnée ci-dessus est intervenue du fait que la rétribution d'au maximum 2% pour, respectivement l'achat et la vente, ne correspondait plus à la pratique en vigueur sur le marché. Cette situation pourrait engendrer des inconvénients pour la SICAV par rapport aux autres concurrents présents sur le marché.

AUGMENTATION DE CAPITAL

Le 29 novembre 2021, dans le cadre d'une émission « best effort », ont été émises 506'416 nouvelles actions au prix de CHF 104.97 par action (majoré de la commission d'émission de CHF 0.78 par action).

ÉVÉNEMENTS APRÈS LA DATE DE LA CLÔTURE DU BILAN

Après la date de clôture du bilan, un immeuble existant à usage commercial a été acheté à Thoun (BE). Le prix d'achat s'est élevé à 27.15 millions de CHF. Le transfert de propriété a eu lieu le 1^{er} août 2022.

En date du 8 août 2022, et en tant que succursale d'une société française ayant déménagé de Paris à Montrouge (Département Hauts-de-Seine), la raison sociale de la banque dépositaire a été modifiée comme suit : CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse.

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 32 - 51) für das am 30. Juni 2022 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 2022 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



Bruno Beça
Zugelassener Revisionexperte
Leitender Revisor



Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionexperte

Genf, 22. September 2022

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 32 – 51) – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022.

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 2022 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



Bruno Beça
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé

Genève, 22 septembre 2022

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)

