

# Sustainable Real Estate Switzerland

Rapport trimestriel  
au 30 juin 2023

## Objectif d'investissement

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

## Stratégie de placement

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

## Informations sur le fonds

Désignation du fonds	Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland
N° de valeur / code ISIN	26750129 / CH0267501291
Lancement	5 mai 2015
Exercice	1 <sup>er</sup> juillet au 30 juin
Utilisation des revenus	distribution
Gestionnaires de fortune collective <sup>1</sup>	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Direction du fonds	CACEIS (Switzerland) SA
Distributeur	Sustainable Real Estate AG

Gestion locative de Rham SA  
Gribi Bewirtschaftung AG  
Kuoni Müller und Partner Management AG  
Pilet & Renaud SA  
Von Graffenried AG Liegenschaften

Conseil en durabilité	Sustainable Real Estate AG
Organe de révision	KPMG SA
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse
Autorité de surveillance	FINMA
Commission de gestion	0,400 % p.a. sur la fortune totale
TER <sub>REF</sub> (GAV) / TER <sub>REF</sub> (MV) au 30 juin 2022	0,73 % / 0,96 %
VNI par action au 30 juin 2022	CHF 106,71
Dernière distribution (25 octobre 2022)	CHF 2,38 par action
Coefficient d'endettement	env. 24,3 %
Rendement brut portefeuille	3,9 %
Taux de location	97,5 %
Fortune totale	env. CHF 479 mio.

## Contact

Sustainable Real Estate AG  
Europaallee 41  
8021 Zurich  
Marco Scheurer  
Téléphone: +41 58 255 78 80  
E-Mail: marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

## Commentaire

Le nouvel immeuble d'habitation à **Lausanne (VD)**, avenue du Grey, a été achevé mi-juin 2023. La première occupation aura lieu à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

L'immeuble à usage mixte de **Vernier (GE)** a été acquis clé en main le 27 juin 2023. La première occupation aura lieu à partir du 15 juillet 2023.

Lors de l'**augmentation de capital** du 8 juin 2023, 261'808 nouvelles actions ont été émises et le fonds a reçu environ 27,5 millions de francs suisses de nouveaux capitaux propres. Après l'augmentation de capital, le nombre d'actions s'élève à 3'402'363. Les ressources issues de l'augmentation de capital permettront de financer la poursuite de la croissance du fonds. Cela comprend l'achat de l'immeuble à **Vernier (GE)**,

l'achèvement des projets de construction à **Lausanne (VD)** et **Oensingen (SO)** ainsi que la rénovation de l'immeuble de **Corsier-sur-Vevey (VD)** prévue pour 2024/25.

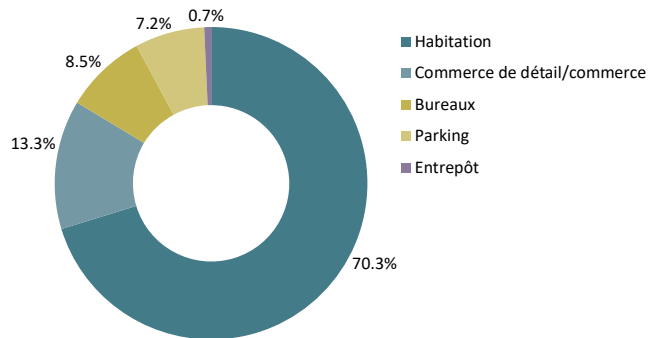
Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV prévoit la **cotation** du Sustainable Real Estate Switzerland au troisième trimestre 2023. La ZKB a été mandatée comme Lead Manager.

Au cours de l'**assemblée générale extraordinaire** du 30 juin 2023, les modifications du règlement de placement nécessaires avant la cotation ont été décidées. Par ailleurs, les statuts ont été adaptés au nouveau droit de la société anonyme, qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>1</sup> A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 : Sustainable Real Estate AG (sous réserve d'approbation par la FINMA)

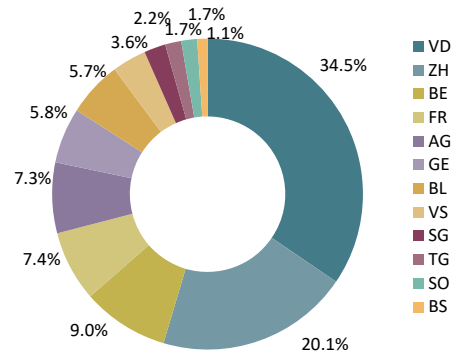
### Utilisation

Base : état locatif net effectif



### Répartition géographique

Base : fortune immobilière



## Portfeuille

### Propriétés existantes

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



Utilisation	habitation
Année de construction	1987
Valeur vénale	CHF 12,299 mio.
Rendement brut	4,8 %
Taux de location	99,0 %
Achat au	1 <sup>er</sup> juin 2015

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



Utilisation	habitation
Année de construction / redéveloppement	1963 / 2018
Valeur vénale	CHF 15,760 mio.
Rendement brut	4,7 %
Taux de location	95,1%
Achat au	1 <sup>er</sup> novembre 2015

Bremgarten AG, Zürcherstrasse 15



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

Reinach BL, Mitteldorfstrasse 2, 4



Utilisation	habitation
Année de construction	1988
Valeur vénale	CHF 6,797 mio.
Rendement brut	4,7 %
Taux de location	94,1 %
Achat au	1 <sup>er</sup> décembre 2015

Bâle BS, Wettsteinplatz 3



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

Spiez BE, Oberlandstrasse 9



Utilisation	commercial
Année de construction	1989
Valeur vénale	CHF 6,030 mio.
Rendement brut	5,3 %
Taux de location	97,7 %
Achat au	1 <sup>er</sup> janvier 2017

Dübendorf ZH, Überlandstrasse 105, 107, 109, 111



Utilisation	commercial
Année de construction	1989-1993
Valeur vénale	CHF 22,795 mio.
Rendement brut	4,9 %
Taux de location	96,2 %
Achat au	28 juin 2017

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



Utilisation	habitation
Année de construction	1955
Valeur vénale	CHF 13,763 mio.
Rendement brut	4,2 %
Taux de location	99,4 %
Achat au	7 décembre 2017

Kreuzlingen TG, Romanshorerstrasse 41



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

Tann-Dürnten ZH, Bogenackerstrasse 24



Utilisation	habitation
Année de construction / redéveloppement	1955 / 2018
Valeur vénale	CHF 7,760 mio.
Rendement brut	3,6 %
Taux de location	97,0 %
Achat au	1 <sup>er</sup> mai 2018

Clarens VD, Avenue Rousseau 24 / Avenue de Châtelard 1



Utilisation	habitation
Année de construction / redéveloppement	1974 / 2018
Valeur vénale	CHF 25,754 mio.
Rendement brut	4,0 %
Taux de location	89,2 %
Achat au	1 <sup>er</sup> juin 2018

Prilly VD, Route de Cossonay 55, 57



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

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



Utilisation	habitation
Année de construction	1940/1973
Valeur vénale	CHF 16,830 mio.
Rendement brut	5,4 %
Taux de location	92,8 %
Achat au	1 <sup>er</sup> novembre 2018

Eglisau ZH, Quentlistrasse 71, 73



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

Hombrechtikon ZH, Sonnenbachweg 1



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

Liestal BL, Gasstrasse 34



Utilisation	habitation
Année de construction	2018
Valeur vénale	CHF 20,190 mio.
Rendement brut	3,4 %
Taux de location	97,1 %
Terrain achat au	23 février 2017

Nyon VD, Rue Juste-Olivier 13



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

Neyruz FR, Chemin de la Gare 8



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

Hedingen ZH, Affolternstrasse 8, 10



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

Zofingen AG, Riedtalstrasse 20b, 20d



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

Rolle VD, Chemin des Plantaz 10



Utilisation	habitation
Année de construction	2010
Valeur vénale	CHF 9,587 mio.
Rendement brut	3,4 %
Taux de location	98,9 %
Achat au	18 mars 2020

Prilly VD, Avenue du Château 5



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

Thônex GE, Chemin du Chablais 8



Utilisation	habitation
Année de construction	2021
Valeur vénale	CHF 11,330 mio.
Rendement brut	4,0 %
Taux de location	99,6 %
Terrain achat au	1 <sup>er</sup> mai 2019

Fribourg FR, Rue Frédéric-Chaillet 6



Utilisation	habitation
Année de construction	1951
Valeur vénale	CHF 5,660 mio.
Rendement brut	4,0 %
Taux de location	98,0 %
Achat au	1 <sup>er</sup> août 2021

Fribourg FR, Chemin Monséjour 11



Utilisation	mixte
Année de construction	1965
Valeur vénale	CHF 5,580 mio.
Rendement brut	4,3 %
Taux de location	100,0 %
Achat au	1 <sup>er</sup> août 2021

Lausanne VD, Avenue Victor-Ruffly 46, 46a



Utilisation	habitation
Année de construction / redéveloppement	1965 / 2008
Valeur vénale	CHF 24,960 mio.
Rendement brut	2,6 %
Taux de location	97,3 %
Achat au	15 septembre 2021



Lutry VD, Route de la Conversion 308



Utilisation	commercial
Année de construction	2021
Valeur vénale	CHF 16,064 mio.
Rendement brut	4,0 %
Taux de location	97,9 %
Terrain achat au	29 novembre 2019

Saint-Gall SG, Zürcherstrasse 242b



Utilisation	habitation
Année de construction	2021
Valeur vénale	CHF 10,534 mio.
Rendement brut	3,5 %
Taux de location	97,9 %
Achat au	1 <sup>er</sup> novembre 2021

Belp BE, Grubenstrasse 1, 3



Utilisation	commercial
Année de construction	2007
Valeur vénale	CHF 8,231 mio.
Rendement brut	4,1 %
Taux de location	99,2 %
Achat au	1 <sup>er</sup> avril 2022

Thun BE, Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66



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

Obfelden ZH, Wolserstrasse 30a, 30b



Utilisation	habitation
Année de construction	2023
Valeur vénale	CHF 15,655 mio.
Rendement brut	3,4 %
Taux de location	98,6 %
Terrain achat au	2 juillet 2021

Lausanne VD, Avenue du Grey 60, 62



Utilisation	habitation
Année de construction	2023
Valeur vénale	env. CHF 22,000 mio.
Taux de location	- <sup>2</sup>
Rendement brut	env. 3,0 %
Terrain achat au	24 septembre 2021

Vernier GE, Route de Vernier 113



Utilisation	mixte
Année de construction	2023
Valeur vénale	env. CHF 16,000 mio.
Taux de location	- <sup>3</sup>
Rendement brut	env. 3,7 %
Achat au	27 juin 2023

<sup>2</sup> Première location à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023

<sup>3</sup> Première location à partir du 15 juillet 2023

**Projet de nouveaux bâtiment**

Oensingen SO, Klusstrasse 13, 15, 17, 21



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

**Mention importante**

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

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