

Geprüfter Jahresbericht
per 30. Juni 2023

Rapport annuel audité
au 30 juin 2023

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

Verwalter von Kollektivvermögen² / Gestionnaire de fortune collective²

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

Schätzungsexperten / Experts chargés des estimations

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

Transaktionsmanager / Gestionnaire de transactions

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zürich (bis 31.03.2023 / [jusqu'au 31.03.2023](#))
Sustainable Real Estate AG, Zürich (ab 01.04.2023 / [depuis 01.04.2023](#))

Liegenschaftsverwalter / Gestion locative, technique et administrative

de Rham SA, Lausanne (ab 01.04.2023 / [depuis 01.04.2023](#))
Gribi Bewirtschaftung AG, Basel (ab 01.04.2023 / [depuis 01.04.2023](#))
Kuoni Müller und Partner AG, Zürich
Pilet & Renaud SA, Genf (ab 01.04.2023 / [depuis 01.04.2023](#))
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern (ab 01.04.2023 / [depuis 01.04.2023](#))

Nachhaltigkeitsberater / Conseiller en durabilité

Sustainable Real Estate AG, Zürich

Depotbank / Banque dépositaire

CACEIS Bank, Montrouge (bis 07.08.2022 / [jusqu'au 07.08.2022](#) : Paris)
Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
Route de Signy 35
1260 Nyon

Revisionsstelle / Organe de révision

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
1211 Genève

Market Maker / Teneur de marché

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG, Zürich

Sustainable Real Estate Investments SICAV

c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60 (bis 07.08.2023 / [jusqu'au 07.08.2023](#) : Europaallee 41)
8002 Zürich (bis 07.08.2023 / [jusqu'au 07.08.2023](#) : 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	40
Weitere Informationen	40
Effektive Vergütungssätze	41
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen	
Vermögensrechnung	42
Erfolgsrechnung	43
Jahresbericht – SICAV konsolidiert	
Vermögensrechnung	44
Erfolgsrechnung	45
Anhang	46
Bericht der Revisionsstelle	54
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel «Nachhaltigkeit» des Jahresberichts	62

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	40
Informations complémentaires	40
Taux effectif des rémunérations	41
Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Compte de fortune	42
Compte de résultat	43
Rapport annuel – SICAV consolidé	
Compte de fortune	44
Compte de résultat	45
Annexe	50
Rapport de l'organe de révision	58
Rapport d'assurance limitée de l'auditeur indépendant sur une sélection d'indicateurs clés du chapitre « Développement durable » du rapport annuel	65

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023. Massgebend ist die deutsche Version.
Rapport annuel audité pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023. La version allemande est déterminante.

Vorwort des Verwaltungsrats

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2022/23 der Sustainable Real Estate Investments SICAV vorlegen zu dürfen.

Das Geschäftsjahr war einerseits durch den Ausbau des Portfolios und die deutliche Steigerung der Mietzinseinnahmen gekennzeichnet. Andererseits hinterliessen die Zinserhöhungen Spuren in Gestalt deutlich gestiegener Fremdfinanzierungskosten und tendenziell sinkender Immobilienpreise.

Zum Stichtag 30. Juni 2023 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt CHF 470'393'000.

Gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um 15.5% auf CHF 15'748'144.

Der realisierte Erfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 7'925'432.

Die nicht realisierten Kapitalverluste belaufen sich auf CHF -5'717'552.

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 2'207'881.

Die Mietzinsausfallrate beläuft sich auf 3.27%.

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

- Mit den Kapitalerhöhungen im November 2022 und Juni 2023 wurden dem Fonds rund CHF 37.4 Mio. zugeführt. Das neue Eigenkapital stellte die Grundlage für das Wachstum des Portfolios dar.
- Mit dem Kauf einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Thun (BE), der Fertigstellung der neu gebauten Wohnliegenschaften in Obfelden (ZH) und Lausanne (VD) sowie dem schlüsselfertigen Kauf einer gemischt genutzten Liegenschaft in Vernier (GE) konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr vergrössern und die Diversifikation weiter verbessern.
- Ferner wurde ein Vertrag über den Kauf eines Baugrundstücks in Oensingen (SO) sowie der zugehörige Totalunternehmervertrag zur Errichtung einer Liegenschaft mit 30 Wohnungen abgeschlossen.
- Per 1. Dezember 2022 wurde die Managementfee von 0.425% auf 0.400% reduziert.

Zum 1. April 2023 wurde die Liegenschaftsverwaltung optimiert. Neu sind fünf regionale Liegenschaftsverwaltungen für die technische und kaufmännische Verwaltung zuständig. Gleichzeitig

hat die Sustainable Real Estate AG die operative Verantwortung für Assetmanagement, Transaktionsmanagement und Bauherrenvertretung übernommen.

Steigende Energiepreise und zunehmend spürbare Folgen des Klimawandels bestärken uns bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie, zu deren Kern die Energieeinsparung und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieträger gehören. Zur Erreichung unserer Energie- und Klimaziele haben wir im Berichtsjahr eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen bei den bestehenden Liegenschaften umgesetzt. Die neu ins Portfolio aufgenommenen Liegenschaften werden alle nicht fossil beheizt.

Zur Nachhaltigkeitsstrategie gehört auch eine hohe Transparenz. Daher werden die umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen rückwirkend ab 2020 (Basisjahr der Energie- und Klimaziele) von der Prüfgesellschaft einem Audit unterzogen.

Basierend auf dem erwähnten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.21 pro Aktie vor (Vorjahr: CHF 2.38). Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 94.9%.

Im Geschäftsjahr 2023/24 erwarten wir aufgrund des erwähnten Ausbaus des Portfolios eine weitere Steigerung der Mietzinseinnahmen.

Mit der Kotierung am 5. September 2023 steht das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland neu auch privaten Anlegern offen.

Vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA wird die Sustainable Real Estate AG ab dem 1. Januar 2024 die Funktion des Vermögensverwalters von der Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG übernehmen.

Zürich, 25. September 2023

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 2022/23 de Sustainable Real Estate Investments SICAV. L'exercice s'est distingué par le développement du portefeuille et par un net accroissement des revenus locatifs. Cependant, l'exercice a également été touché par la hausse de taux qui s'est traduite par une augmentation des coûts de financement étranger et par une baisse tendancielle des prix de l'immobilier.

Au jour de référence du 30 juin 2023, la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'élevait à CHF 470'393'000.

Comparés à l'exercice précédent, les revenus locatifs ont progressé d'environ 15.5% à CHF 15'748'144.

Le résultat réalisé s'élève à CHF 7'925'432. Les pertes en capital non réalisées s'élèvent à CHF -5'717'552.

Le résultat global de l'exercice s'élève à CHF 2'207'881.

La quote-part des pertes sur loyers s'élève à 3.27%.

Durant l'année sous revue, de nombreux progrès ont de nouveau été réalisés en ce qui concerne le volume, la diversification, la qualité et la rentabilité du portefeuille :

- Les augmentations de capital de novembre 2022 et de juin 2023 ont permis d'apporter près de CHF 37.4 mio. de capitaux supplémentaires au fonds. Ces nouveaux fonds propres ont constitué l'assise de la croissance du portefeuille.
- Grâce à l'achat d'un immeuble commercial à Thun (BE), la mise à disposition des nouveaux immeubles d'habitation à Obfelden (ZH) et à Lausanne (VD) ainsi qu'à l'achat clés en main d'un immeuble à affectation mixte à Vernier (GE), nous avons poursuivi le développement et continué d'améliorer la diversification du portefeuille durant la période sous revue.
- Par ailleurs, nous avons signé un contrat d'achat pour un terrain constructible à Oensingen (SO) et conclu un contrat d'entreprise totale permettant d'y réaliser un immeuble de 30 appartements.
- Au 1^{er} décembre 2022, nous avons réduit la commission de gestion de 0.425% à 0.400%.

Au 1^{er} avril 2023, nous avons optimisé l'organisation de la gestion immobilière. Cinq administrations régionales seront dorénavant responsables de la gestion technique et commerciale des immeubles. Dans le même temps, Sustainable Real Estate AG a

pris en charge la responsabilité opérationnelle pour l'asset management, la gestion des transactions et l'assistance aux maîtres d'ouvrage.

La hausse des prix de l'énergie et les conséquences de plus en plus évidentes du changement climatique nous confortent en ce qui concerne l'application de notre stratégie de développement durable notamment axée sur les économies d'énergie et sur le recours à des sources d'énergie renouvelables. Afin de réaliser nos objectifs énergétiques et climatiques, nous avons effectué un certain nombre de travaux sur les immeubles existants durant la période sous revue. Les nouveaux immeubles admis dans le portefeuille n'utilisent plus d'énergie fossile pour couvrir leurs besoins de chauffage.

Une stratégie de développement durable n'est pas crédible si elle n'est pas accompagnée d'une transparence élevée. Aussi, les données de référence environnementales de l'AMAS seront-elles soumises rétroactivement, dès 2020 (année de base des objectifs énergétiques et climatiques), à un audit (mission d'assurance limitée) de l'auditeur indépendant.

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 2.21 par action (année précédente : CHF 2.38). Il en résulte un ratio de distribution de 94.9%.

Pour l'exercice 2023/24, compte tenu de l'extension du portefeuille mentionnée, nous prévoyons une nouvelle hausse des revenus locatifs.

Le 5 septembre 2023, date de sa première cotation, le compartiment de fonds Sustainable Real Estate Switzerland sera désormais accessible aux investisseurs privés.

Sous réserve de l'approbation de la FINMA, Sustainable Real Estate AG reprendra la fonction de gestionnaire de fortune, jusqu'à présent assumée par Edmond de Rothschild REIM (Suisse) AG, le 1^{er} janvier 2024.

Zurich, le 25 septembre 2023



Andreas Hürlimann, Président



Dominic Gaillard, Vice-président

Kennzahlen / Chiffres-clés

Konsolidierte Kennzahlen	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Chiffres-clés consolidés
Gesamtvermögen	478'247'411.56	412'722'894.53	Fortune totale
Nettofondsvermögen	356'930'121.99	324'515'227.12	Fortune nette
Geschätzter Verkehrswert Bestandesliegenschaften	462'663'000.00	381'856'000.00	Valeur d'expertise des immeubles existants
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten	7'730'000.00	26'240'000.00	Valeur d'expertise des immeubles en construction

	Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland			Teilvermögen Unternehmer / Compartiment Entrepreneur		
	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Aktien im Umlauf / Actions en circulation	3'402'363.00	3'038'497	2'532'081	2'500	2'500	2'500
Nettofondsvermögen / Fortune nette	356'680'121.99	324'265'227.12	267'025'065.94	250'000.00	250'000.00	250'000.00
Nettoinventarwert pro Aktie / Valeur nette d'inventaire par action	104.83	106.71	105.45	100.00	100.00	100.00
Ausschüttung / Distribution	2.21 ³	2.38	2.26	0.00	0.00	0.00

Gemäss AMAS Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023	Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022	Chiffres-clés pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de l'AMAS
Mietzinsausfallrate	3.27%	4.44%	Quote-part de perte sur loyer
Fremdfinanzierungsquote per 30.06.	24.36%	20.30%	Coefficient d'endettement au 30.06.
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	68.19%	66.86%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	0.70%	0.73%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	0.97%	0.96%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	0.61%	3.36%	Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.66%	2.80%	Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite ³	2.11%	2.23%	Rendement sur distribution ³
Ausschüttungsquote ³	94.87%	97.10%	Coefficient de distribution ³
Agio / Disagio	n/a	n/a	Agio / Disagio
Anlagerendite	0.48%	3.41%	Rendement de placement
Performance⁴			Performance⁶
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
01.07.2022 bis 30.06.2023	0.52%		Du 01.07.2022 au 30.06.2023
Seit Lancierung des Teilvermögens ⁵	15.74%		Depuis la création du compartiment ⁵

³ Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 24.10.2023 in Bezug auf die Dividendenausschüttung / Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 24.10.2023

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 2022/2023 fand in einem turbulenten wirtschaftlichen Umfeld mit steigender Inflation und höheren Zinssätzen statt. Trotz des starken Abschwungs können wir jedoch eine gewisse Widerstandsfähigkeit der Aktivität auf nationaler Ebene feststellen.

In diesem Zusammenhang wirken sich die neuen Finanzierungsbedingungen direkt auf den Immobilienmarkt aus, da die Renditen für Immobilien allmählich wieder ansteigen. Der Markt basiert jedoch auf soliden Fundamentaldaten und bleibt für Investoren attraktiv, die ihrerseits mehr Vorsicht bei ihren Investitionen walten lassen.

Trotz dieses Umfelds wächst das Portfolio des Teilvermögens Sustainable Real Estate Switzerland weiter.

Die wichtigsten Ereignisse des Jahres waren:

- der Erwerb einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Thun (BE),
- die Unterzeichnung von Verträgen für eine zu errichtende Wohnliegenschaft in Oensingen (SO),
- die Fertigstellung von zwei Wohngebäuden in Obfelden (ZH) und Lausanne (VD),
- die Übertragung des Eigentums an einem neu errichteten gemischt genutzten Gebäude in Vernier (GE), das durch einen Terminverkauf gesichert war,
- der Erhalt der Baugenehmigung für die vollständige Renovierung des Wohngebäudes in Corsier-sur-Vevey (VD),
- die Installation von Photovoltaikanlagen in Lausanne, Avenue du Grey (VD) und Vernier (GE),
- die Basisinstallation für E-Mobilität in Lausanne, Avenue du Grey (VD) und Oensingen (SO),
- die Umsetzung von energetischen Verbesserungen bei der laufenden Instandhaltung bestehender Gebäude.

Der Immobilienmarkt entwickelt sich weiter und befindet sich in einer Umbruchphase. Die Zahl der Transaktionen ist ebenso zurückgegangen wie die Zahl der Teilnehmer an Ausschreibungen. Die Investoren achten stärker auf die Qualität der Gebäude und ihren Energieverbrauch.

Mit den verschiedenen Zinserhöhungen und der Inflation konnten wir feststellen, dass die Bewerber die Diskontsätze am Ende des Geschäftsjahres erhöhten.

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 bis 2030 festgelegt und tragen dazu bei, die Ziele für 2030 und 2050 voranzutreiben. Die diesjährige Bewertung des Portfolios im Rahmen des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) zeigt ein Ergebnis von 1.89, während der Index zum 30. Juni 2023 bei 1.78 stand.

Auf nationaler Ebene ist weiterhin ein Anstieg der Mietnachfrage, ein Wanderungsüberschuss und ein Rückgang der Bautätigkeit zu beobachten. Die erste Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes ermöglicht eine Erhöhung der laufenden Mieten.

All dies führt zu einem relativen Rückgang des Angebots, einem Rückgang der Leerstände in den dynamischsten Gebieten und schliesslich zu einem Anstieg des Mietniveaus.

Wachstum des Portfolios

STRATEGIE

Die wichtigsten Herausforderungen im Geschäftsjahr 2022/2023 waren das Risikomanagement der zu stabilisierenden Immobilien, die Verbesserung des Nachhaltigkeitsprofils der bestehenden Immobilien, die Fortsetzung der Bauprojekte bei gleichzeitiger Kostenkontrolle und schliesslich das Management der Fremdfinanzierung.

Im Laufe des Jahres wurden Akquisitionen gesichert, die zum Wachstum des Portfolios beitragen.

Auf der Seite der Nachhaltigkeit lag der Schwerpunkt auf Massnahmen zur Energieeinsparung sowie auf der Erzeugung erneuerbarer Energien.

Die Integration der kürzlich fertig gestellten Bauten in das Portfolio war erfolgreich, ebenso wie die Integration der bestehenden Gebäude. Die durch die Wirtschaftslage bedingte Teuerung der Baukosten wurde unter Kontrolle gehalten, lediglich das Projekt in Lausanne, Avenue du Grey (VD), hatte einen Anstieg von 0.7% zu verzeichnen.

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

Das im November 2022 und Juni 2023 aufgenommene Kapital konnte vollständig investiert werden und führte zu einer vorübergehenden Senkung der Verschuldung.

SCHWERPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

Neuerwerbungen:

Das achte Geschäftsjahr des Teilvermögens war von folgenden Akquisitionen geprägt:

- ein Geschäftshaus in Thun (BE) für CHF 27'150'000 mit 2'770 m² Geschäfts- und Büroflächen sowie 14 Wohnungen,
- ein Baugrundstück in Oensingen (SO) in Verbindung mit der Unterzeichnung eines Totalunternehmervertrags für den Bau einer Wohnliegenschaft für CHF 21'500'000. Das Projekt umfasst 34 Wohnungen und soll im ersten Quartal 2025 fertiggestellt werden.

Bauprojekte:

Das durch einen Terminkauf gesicherte Bauprojekt in Vernier (GE) wurde Ende Juni 2023 schlüsselfertig übergeben. Das gemischt genutzte Gebäude verfügt über 27 Wohnungen und zwei Stockwerke mit Geschäfts- und Büroflächen. Alle Wohnungen wurden vermietet; die Mieter konnten bereits am 1. Juli einziehen.

Parallel dazu wurde der Bau des Wohngebäudes in Lausanne, Avenue du Grey (VD), abgeschlossen, dessen Übergabe ebenfalls im Juni 2023 erfolgte. Das Gebäude ist vollständig vermietet und die Mieter der 28 Wohnungen sind bereits eingezogen. Das Gebäude wurde mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Schliesslich machte das Bauprojekt für die Wohnliegenschaft in Oensingen (SO) planmässige Fortschritte. Die 5 Gebäude werden mit Erdsonden-Wärmepumpen für die Heizung sowie mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Bedeutende Renovierungen:

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 eingeholt und die Arbeiten sollen im August 2024 beginnen, sobald alle Mieter das Gebäude verlassen haben.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der laufenden Bauprojekte werden sich das gesamte Immobilienvermögen und die Verbindlichkeiten des Teilvermögens auf CHF 486'428'900 belaufen. Nach Abschluss der Bauarbeiten an den laufenden Projekten wird der projizierte Ertrag CHF 18'987'000 betragen.

Liegenschaftsverwaltung:

Die Liegenschaftsverwaltung wurde zum 1. April 2023 umstrukturiert. Nunmehr sind fünf Immobilienverwaltungen nach einem regionalen Konzept für die technische und kaufmännische Verwaltung der Immobilien zuständig. Hinzu kommt die Schaffung der Stelle eines Asset Managers, der für die Umsetzung der Strategie auf Ebene der Immobilien zuständig ist.

Integration von Immobilien

SCHWERPUNKT RISIKOMANAGEMENT

Während des vergangenen Jahres gelang es uns, die bei einigen Gebäuden identifizierten Risiken zu verwalten und zu kontrollieren, insbesondere:

- Spiez (BE): Die Bürofläche von 237 m² konnte ab März 2023 mit einem 10-Jahres-Mietvertrag neu vermietet werden.
- Thun (BE): Die Integration des gemischt genutzten Gebäudes verlief zufriedenstellend.
- Obfelden (ZH) und Lausanne, Avenue du Grey (VD): Die Vermarktung der Wohngebäude war ein Erfolg. Nach der Übernahme der Gebäude sind alle Wohnungen vermietet.
- Vernier (GE): Der Wohnbereich des Gebäudes wurde sofort nach Übernahme vollständig vermietet, während ein Dossier für die Vermietung der letzten Bürofläche derzeit analysiert wird.

SYSTEMATISCHER ANSATZ

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

(1) Überwachung und Instandhaltung von stabilen Liegenschaften

16 der 25 stabilen Liegenschaften haben ein stabiles Einkommen und wenig oder keinen Leerstand. Dies betrifft die Liegenschaften in Basel (BS), Bremgarten (AG), Magden (AG), Dübendorf (ZH), Tann (ZH), Prilly, Route de Cossonay (VD), Hombrechtikon (ZH),

Eglisau (ZH), Zofingen (AG), Hedingen (ZH), Neyruz (FR), Nyon (VD), Thônex (GE) Lutry (VD), Belp (BE) und Thun (BE).

9 von 25 Liegenschaften sind ebenfalls stabil, mit etwas längeren Wiedervermietungszeiträumen bei Beendigung von Mietverträgen. Dies sind die Liegenschaften in Estavayer-le-Lac (FR), Kreuzlingen (TG), Liestal (BL), Rolle (VD) und Prilly, Avenue du Château (VD), Freiburg, Chaillet (FR), Freiburg, Monséjour (FR), Lausanne, Avenue Victor-Ruffy (VD) und St. Gallen (SG).

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

(2) Risikomanagement für zu stabilisierende Gebäude

In Reinach (BL) hat die Liegenschaftsverwaltung noch keinen Mieter für die noch zu vermietende Geschäftsfläche im Untergeschoss gefunden. Die Nachfrage ist gering, aber es gab in letzter Zeit einige Interessensbekundungen.

In Spiez (BE) wurde die Bürofläche von 237 m² per 1. März 2023 mit einem langfristigen Mietvertrag vermietet. Das Gebäude ist somit zu 98% vermietet. In Monthey (VS) konnten wir feststellen, dass in den letzten 12 Monaten durchschnittlich 5 von 71 Wohnungen leer standen. Wir stellen eine Stagnation des Marktes fest, das Angebot ist immer noch höher als die Nachfrage und es gibt viele Fluktuationen in diesen Gebäuden. Wir setzen unsere Bemühungen fort, die Situation zu stabilisieren.

In Clarens (VD) schliesslich setzten wir unsere Zusammenarbeit mit der EVAM fort, indem wir ihnen zusätzliche Wohnungen vermieteten, was eine Stabilisierung der Situation ermöglichte.

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

In Corsier-sur-Vevey (VD) wurde parallel zur Erteilung der Baugenehmigung für eine umfassende Renovierung und Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudes die Miete während der Kontrollperiode bezüglich des Gesetzes über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands (LPPPL) ausgehandelt, was zu einer Erhöhung des Quadratmeterpreises führte. Die Bauarbeiten sollen bis August 2024 beginnen.

(4) Entwicklung von Bauprojekten

Das Bauprojekt in Obfelden (ZH) wurde im Januar 2023 fertiggestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer Erdsonden-Wärmepumpe.

Gleichzeitig wurde das Bauprojekt in Lausanne, Avenue du Grey (VD), pünktlich übergeben. Das Gebäude mit 28 Wohnungen ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert.

Das Bauprojekt in Vernier (GE) wurde im Juni 2023 nach Fertigstellung übergeben. Das Gebäude erfüllt den Standard hoher Energieeffizienz (HPE) unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Es ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und hat eine Solaranlage sowie eine Photovoltaikanlage.

Immobilien-Portfolio

Am 30. Juni 2023 war das Teilvermögen Eigentümer von 33 bestehenden Immobilien und einem im Bau befindlichen Projekt, die über elf Kantone verteilt sind. Der Marktwert des Immobilienvermögens stieg von CHF 408'096'000 (Ende Juni 2022) auf CHF 470'393'000 (Ende Juni 2023), was einer Zunahme um 15,27% entspricht.

Die Liegenschaft in Prilly, Route de Cossonay (VD) mit 40 Wohnungen, einer Kinderkrippe, einer Zahnarztpraxis und 3 Gewerbeflächen bleibt das grösste Objekt des Portfolios. Es repräsentiert einen Verkehrswert von CHF 32'384'000, was einer Quote von 6.9% des Immobilienportfolios entspricht. Die geografische Allokation ist in den Kantonen Waadt und Zürich mit 34% bzw. 20% am höchsten.

Der Wohnanteil an den Mietzinseinnahmen beläuft sich auf 79% bei einem Gewerbeanteil von 21%.

Die von den unabhängigen Schätzungsexperten des Fonds angewandten nominalen Diskontsätze lagen zwischen 2.62% und 4.21%. Der mit dem Verkehrswert gewichtete Durchschnitt betrug 3.58%.

Bei den bereits im Vorjahr im Portfolio befindlichen Immobilien stieg der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz von 3.33% auf 3.57%. Die letzte Akquisition, ein bestehendes Gebäude mit gemischter Nutzung und kontrollierten Mieten in Vernier (GE), wurde mit einem Diskontsatz von 3.84% bewertet.

Die Mietzinsausfallrate des Geschäftsjahres betrug 3.27% gegenüber 4.44% im vorherigen Geschäftsjahr. Ein besonderes Augenmerk wurde

auf die Qualität der Vermarktung der Mietflächen gelegt, um das Angebot attraktiver zu gestalten. Die Mietzinsniveaus entsprechen dem Markt.

Die Mehrheit der unvermieteten Leerflächen konzentrierte sich auf die Liegenschaften in Spiez (BE) mit 16.61% Leerstand im Berichtsjahr (Geschäftsfläche inzwischen vermietet), Clarens (VD) mit einer Quote von 11.27% (weitere Neuvermietung von kleinen Wohnungen) und schliesslich Reinach (BL) mit einer Quote von 10.63% (umkämpfter Markt).

Zum Stichtag lag die Leerstandsquote unter 2.5%.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich am 30. Juni 2023 auf CHF 477'997'412 (gegenüber CHF 412'472'894 am 30. Juni 2022), was einer Zunahme von 15.89% entspricht.

Davon entfallen CHF 462'663'000 auf die 33 bestehenden Liegenschaften (gegenüber CHF 381'856'000 per 30. Juni 2022) und CHF 7'730'000 auf das im Bau befindliche Gebäude in Oensingen (SO). Zum Stichtag verfügte das Teilvermögen über liquide Mittel in Höhe von CHF 5'777'357.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds beläuft sich am Ende des Berichtsjahres auf 24.36% (gegenüber 20.30% Ende Juni 2022). Nach Abzug der Verbindlichkeiten ergibt sich zum Stichtag ein Nettovermögen von CHF 356'680'122 (gegenüber CHF 324'265'227 am Ende des vorherigen Geschäftsjahres), d.h. +10.00%.

Im Berichtsjahr wurde das Kapital im November 2022 und Juni 2023 um insgesamt CHF 37'438'637 erhöht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Im vergangenen Geschäftsjahr beliefen sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 15'748'144 gegenüber CHF 13'630'845 im Vorjahr, was einer Steigerung von 15.53% entspricht. Unter Berücksichtigung der «Sonstigen Mieterträge» und der «Bauzinsen» sowie der «Sonstigen Erträge» in Höhe von CHF 308'266 aus der Kapitalerhöhung sowie der Erträge aus Bankzinsen in Höhe von CHF 6'368 ergibt sich ein Gesamtertrag von CHF 16'933'859.

Diesen Erträgen steht ein Aufwand in Höhe von

CHF 9'008'427 im Vergleich zu CHF 7'555'715 im Vorjahr gegenüber. Der Anteil der Position «Unterhalt und Reparaturen» beläuft sich auf 7.43% der Mieteinnahmen gegenüber 10.50% im Vorjahr. Der «Liegenschaftsaufwand» macht 3.91% der Mieteinnahmen aus, gegenüber 4.94% im Vorjahr.

Der «Verwaltungsaufwand» belief sich auf 4.33% der Mieteinnahmen gegenüber 4.19% im Vorjahr.

Die Belastung durch Hypothekarzinsen ist von CHF 379'888 im Vorjahr auf 1'474'192 angestiegen. Dies ist auf die Refinanzierung mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.27% gegenüber 0.45% im Vorjahr zurückzuführen.

Der Nettoertrag für das Rechnungsjahr betrug CHF 7'925'432 (oder CHF 2.33 pro Aktie) gegenüber CHF 7'447'500 (oder CHF 2.45 pro Aktie) im Vorjahr, was einer Steigerung von 6.42% entspricht.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 gab es keine Verkäufe. Betreffend nicht realisierte Kapitalgewinne ist folgendes festzuhalten:

- Bei 10 bestehenden Liegenschaften wurden positive Verkehrswertwertanpassungen verzeichnet. Daraus resultierte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 1'018'887. Die grössten Erhöhungen sind in Estavayer-le-lac (FR) und Corsier-sur-Vevey (VD) sowie durch die buchhalterische Integration der Liegenschaften in Thun (BE) und Lausanne, Avenue du Grey (VD) zu verzeichnen.
- Um den Marktbedingungen mit einem deutlichen Anstieg der Diskontsätze und der Integration von Renovierungsarbeiten Rechnung zu tragen, wurden die Verkehrswerte von 21 Liegenschaften nach unten korrigiert sowie die buchhalterische Integration der Liegenschaft in Vernier (GE) vorgenommen. Daraus resultierte ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 7'691'445. Die bedeutendsten Rückgänge sind in Clarens (VD), Lausanne, Avenue Victor-Ruffy (VD) und Dübendorf (ZH) zu verzeichnen.
- Der nicht realisierte Gewinn belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf CHF -5'717'552, was einem Betrag von CHF -1.68 pro Aktie entspricht.

Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres belief sich somit auf CHF 2'207'881 (oder CHF 0.65 pro Aktie), verglichen mit CHF 10'727'594 im Vorjahr.

Wertentwicklung und Ausschüttung

Der Nettoinventarwert pro Aktie des Fonds beläuft sich am 30. Juni 2023 auf CHF 104.83 (gegenüber CHF 106.71 Ende Juni 2022).

Die Anlagerendite betrug 0.48% (gegenüber 3.41% Ende Juni 2022).

Unter Berücksichtigung des Vortrags des Vorjahres von CHF 216'039 beläuft sich der zur Ausschüttung verfügbare Erfolg auf CHF 8'141'472 oder CHF 2.39 pro Aktie.

Der Verwaltungsrat der Sustainable Real Estate Investments SICAV schlägt der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von CHF 2.21 pro Aktie gegenüber CHF 2.38 im Vorjahr (-7.14%) und einen Vortrag auf neue Rechnung von CHF 0.18 pro Aktie vor.

Perspektiven

Die Ziele Wachstum und Konsolidierung des Portfolios sowie die Verbesserung der Nachhaltigkeit wurden in diesem Jahr erreicht.

Die Aussichten auf eine Wertsteigerung der Immobilien bestehen heute in einer aktiven

Verwaltung der Gebäude und deren energetischer Verbesserung. Das Geschäftsjahr 2023/2024 begann in einem sich verändernden wirtschaftlichen Umfeld. Der weitere Anstieg der Inflation schlug sich in einem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes nieder. Dies wirkt sich direkt auf die Geschäftstätigkeit der SICAV aus, da es die Möglichkeit bietet, die Mieten zu erhöhen. Das neue Asset Management-Team hat die Aufgabe, diese neuen Sätze auf die Mietverträge anzuwenden. Die Bemühungen bei der Verwaltung der Hypotheken müssen fortgesetzt werden, da sich die Zinssätze noch nicht stabilisiert haben.

Darüber hinaus wird das Geschäftsjahr 2023/24 ein Übergangsjahr sein, das durch die im September 2023 erfolgte Börsenkotierung des Teilvermögen an der SIX und den für Januar 2024 geplanten Wechsel des Fondsmanagers geprägt sein wird.

Antizipation und Kreativität sind entscheidend, um Marktveränderungen zu begegnen und so weiterhin das Wachstum und die Stabilität der SICAV zu gewährleisten.

Rapport d'activité Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland⁸

Préambule

L'exercice 2022/2023 s'est déroulé dans un environnement économique turbulent avec une montée de l'inflation et des taux d'intérêts. Malgré le fort ralentissement, nous pouvons néanmoins constater une certaine résilience de l'activité au niveau national.

Dans ce contexte, les nouvelles conditions de financement impactent directement le marché immobilier avec des taux de rendement immobilier qui remontent progressivement. Cependant ce marché repose sur des fondamentaux qui sont solides et reste attractif pour les investisseurs, qui de leur côté prennent plus de précautions concernant leurs placements.

Malgré cet environnement, le portefeuille du compartiment Sustainable Real Estate Switzerland poursuit sa croissance.

Les événements marquants de l'exercice sont :

- l'acquisition d'un immeuble à usage commercial à Thun (BE),
- la signature d'un immeuble résidentiel à construire à Oensingen (SO),
- l'intégration de deux immeubles résidentiels en construction à Obfelden (ZH) et Lausanne (VD),
- le transfert de propriété d'un immeuble à usage mixte nouvellement construit à Vernier (GE), sécurisé par une vente à terme,
- l'obtention du permis de construire pour la rénovation complète de l'immeuble résidentiel à Corsier-sur-Vevey (VD),
- l'installation de panneaux photovoltaïques à Lausanne, avenue du Grey (VD) et Vernier (GE),
- l'installation de base pour l'E-mobilité à Lausanne, avenue du Grey (VD) et Oensingen (SO),
- la mise en œuvre d'améliorations énergétiques lors de l'entretien courant des immeubles existants.

Le marché immobilier évolue et est en phase de mutation, le nombre de transactions a diminué de la même façon que le nombre de participants aux appels d'offres. Les investisseurs sont plus regardant

sur la qualité des immeubles et leur consommation énergétique.

Avec les différentes augmentations des taux d'intérêts et l'inflation nous avons pu constater que les évaluateurs ont augmenté les taux d'escompte en fin d'exercice.

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 jusqu'en 2030 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 1.89 tandis que l'index au 30 juin 2023 est de 1.78.

Dans le même temps, on observe toujours une augmentation de la demande locative au niveau national, un solde migratoire excédentaire et une baisse de l'activité de construction. À noter par ailleurs la première hausse du taux hypothécaire de référence qui va rendre possible l'augmentation des baux en cours.

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

Croissance du portefeuille

RAPPEL STRATEGIQUE

Les enjeux principaux de l'exercice 2022/2023 étaient la gestion des risques des immeubles à stabiliser, l'amélioration du profil de durabilité des immeubles existants, la poursuite des projets de construction tout en maîtrisant les coûts, enfin la gestion de l'endettement.

Des acquisitions ont été sécurisées au cours de l'exercice qui contribuent à la croissance du portefeuille.

Du côté de la durabilité, l'accent a été mis sur les mesures d'économies d'énergie ainsi que sur la production d'énergie renouvelable.

L'intégration des constructions récemment

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

terminées dans le portefeuille a été un succès ainsi que celle des immeubles existants. Le renchérissement des coûts de constructions liés à la situation économique a été maîtrisé, seul le projet de Lausanne, avenue du Grey (VD) a eu une augmentation de 0.7%.

Le capital levé en novembre 2022 et juin 2023 a ainsi pu être totalement investi et a permis de temporairement baisser l'endettement.

FOCUS DE L'EXERCICE

Nouvelles acquisitions :

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

- un immeuble commercial à Thun (BE) pour un montant de CHF 27'150'000 avec 2'770 m² de surfaces commerciales et de bureau, ainsi que 14 appartements,
- un terrain à bâtir à Oensingen (SO) concomitamment à la signature d'un contrat d'entreprise totale pour la construction d'un immeuble résidentiel, pour un montant de CHF 21'500'000. Le projet compte 34 appartements et sa livraison est prévue au premier trimestre 2025.

Projets de construction :

Le projet de construction de l'immeuble à Vernier (GE), sécurisé par une vente à terme a été livré fin juin 2023. L'immeuble mixte compte 27 appartements et deux étages de surfaces commerciales et de bureaux. Tous les appartements ont été loués ; les locataires ont pu emménager dès le 1^{er} juillet.

En parallèle, la construction de l'immeuble résidentiel à Lausanne, avenue du Grey (VD) est terminée, sa livraison a eu lieu également en juin 2023. L'immeuble est entièrement loué et les locataires des 28 appartements ont emménagé. Le bâtiment sera doté de panneaux photovoltaïques.

Enfin, le projet de construction de l'immeuble résidentiel à Oensingen (SO) a avancé selon les prévisions. Les 5 bâtiments sera doté de pompes à chaleur à sonde géothermiques pour la production de chauffage ainsi que de panneaux photovoltaïques.

Rénovations significatives :

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 486'428'900. À la fin de la construction des projets en cours, le revenu projeté sera de CHF 18'987'000.

Gestion des immeubles :

L'administration des biens immobiliers a été restructurée au 1^{er} avril 2023. Désormais, cinq régies immobilières sont responsables de la gestion technique et commerciale des immeubles selon un concept régional. À cela s'ajoute la création d'un poste d'Asset manager qui est chargé du déploiement de la stratégie au niveau des immeubles.

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 :

- Spiez (BE) : la surface de bureau de 237 m² a pu être reloué à partir de mars 2023 avec un bail de 10 ans.
- Thun (BE) : l'intégration de l'immeuble à usage commercial s'est déroulée avec satisfaction.
- Obfelden (ZH) et Lausanne, avenue du Grey (VD) : la commercialisation des immeubles résidentiels a été un succès. Dès la réception de l'immeuble tous les appartements sont loués.
- Vernier (GE) : la partie résidentielle de l'immeuble a été complètement louée dès la réception tandis qu'un dossier pour la location de la dernière surface de bureau est en cours d'analyse.

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

16 des 25 immeubles stables ont un revenu stable et peu ou pas de vacant : soit les immeubles de

Bâle (BS), Bremgarten (AG), Magden (AG), Dübendorf (ZH), Tann (ZH), Prilly, route de Cossonay (VD), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Zofingen (AG), Hedingen (ZH), Neyruz (FR), Nyon (VD), Thônex (GE) Lutry (VD), Belp (BE) et Thun (BE).

9 immeubles sur 25 sont également stables, avec des périodes de relocation un peu plus longues lors de la résiliation des baux :

soit les immeubles de Estavayer-le-Lac (FR), Kreuzlingen (TG), Liestal (BL), Rolle (VD) et Prilly, avenue du Château (VD), Fribourg, Chaillet (FR), Fribourg, Monséjour (FR), Lausanne, avenue Victor-Ruffy (VD) et Saint Gall (SG).

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), la régie n'a pas encore trouvé de locataire pour la surface commerciale qui reste à louer à l'entre sol. La demande est faible mais il y a eu dernièrement quelques marques d'intérêt.

À Spiez (BE), la surface de bureau de 237 m² a été louée au 1^{er} mars 2023 avec un bail longue durée. L'immeuble est ainsi loué à 98%.

À Monthey (VS), nous avons pu constater qu'il y a eu en moyenne 5 appartements vacants sur 71 pendant les 12 derniers mois. Nous constatons une stagnation du marché, l'offre est toujours supérieure à la demande et il y a beaucoup de rotations dans ces immeubles. Nous continuons nos efforts pour stabiliser la situation.

Enfin, à Clarens (VD), nous avons continué notre collaboration avec l'EVAM en leur louant des appartements supplémentaires, permettant une stabilisation de la situation.

(3) Déploiement du potentiel sur les immeubles à repositionner

À Corsier-sur-Vevey (VD), en parallèle de l'obtention du permis de construire pour des travaux de rénovation complète et d'amélioration de durabilité de l'immeuble, la négociation du loyer pendant la période de contrôle relative à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) s'est soldé par une augmentation du prix au m². Les travaux sont prévus pour août 2024.

(4) Développement des projets de construction

Le projet de construction à Obfelden (ZH) s'est terminé en janvier 2023. Du côté durabilité il est doté d'une pompe à chaleur géothermique.

En même temps, la livraison du projet de construction à Lausanne, avenue du Grey (VD) a été faite dans les temps. Le bâtiment de 28 appartements est relié au réseau de chauffage à distance et des panneaux photovoltaïques sont installés sur le toit.

Tandis que le projet de construction à Vernier (GE) a été livré en juin 2023. L'immeuble répond aux standards de haute performance énergétique du point de vue de la durabilité. Il est également relié au réseau de chauffage à distance et a des panneaux solaires et photovoltaïques sur le toit.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2023, le compartiment était propriétaire de 33 immeubles existants et d'un projet en cours de construction, répartis dans onze cantons. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 408'096'000 (fin juin 2022) à CHF 470'393'000 (fin juin 2023) soit une augmentation de 15.27%.

L'ensemble locatif de Prilly, route de 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 32'384'000, soit une quote-part de 6.9% du portefeuille immobilier. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de Vaud et Zürich avec respectivement 34% et 20%.

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 2.62% et 4.21%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 3.58%.

S'agissant des immeubles déjà présents dans le portefeuille lors de l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré est passé de 3.33% à 3.57%. La dernière acquisition d'immeuble existant à usage mixte et loyers contrôlés à Vernier (GE) a été évaluée sur une base de taux d'escompte de 3.84%. Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 3.27% contre 4.44% au 30 juin 2022. 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 Spiez (BE) avec 16.61% de vacant sur l'exercice (surface commerciale louée entre temps), Clarens (VD) avec un taux de 11.27% (poursuite de la relocation de petits appartements), et enfin Reinach (BL) avec un taux de 10.63% (marché concurrentiel).

À la date de clôture le taux de vacance est passé en dessous des 2.5%.

Compte de fortune

La fortune totale du fonds s'élevait au 30 juin 2023 à CHF 477'997'412 (contre CHF 412'472'894 au 30 juin 2022) soit une augmentation de 15.89%.

Sur ce total, CHF 462'663'000 sont attribuables aux 33 immeubles existants (contre CHF 381'856'000 au 30 juin 2022) et CHF 7'730'000 à l'immeuble en construction à Oensingen (SO). À la date de référence le Compartiment disposait d'un montant de liquidités de CHF 5'777'357.

Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 24.36% à la fin de l'exercice (contre 20.30% fin juin 2022). Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une fortune nette de CHF 356'680'122 (contre CHF 324'265'227 à la fin de l'exercice précédent), soit +10.00%.

Durant l'exercice, le capital a été augmenté en novembre 2022 et juin 2023 pour un montant total de CHF 37'438'637.

Compte de résultat

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les revenus locatifs se sont élevés à CHF 15'748'144 contre CHF 13'630'845 un an auparavant soit +15.53%. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs » et « intérêts intercalaires » et des « revenus divers » d'un montant de CHF 308'266 provenant de l'augmentation de capital et les revenus résultants des intérêts bancaires de CHF 6'368 on obtient un revenu total de CHF 16'933'859.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 9'008'427 contre CHF 7'555'715 l'année précédente. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 7.43% des recettes provenant des loyers contre 10.50% l'année précédente. Les « frais concernant les immeubles » constituent 3.91% des recettes

provenant des loyers contre 4.94% l'année précédente.

Les « frais d'administration » s'élèvent quant à eux à 4.33% des recettes provenant des loyers contre 4.19% l'année précédente.

Tandis que la charge des intérêts hypothécaires a nettement progressé, CHF 1'474'192 contre CHF 379'888 l'exercice précédent, dû au refinancement avec un taux moyen de 1.27% contre 0.45% l'année précédente.

Le résultat net de l'exercice comptable s'élève à CHF 7'925'432 (soit CHF 2.33 par action) contre un bénéfice de CHF 7'447'500 (soit CHF 2.45 par action) sur l'exercice précédent, soit une augmentation de 6.42%.

Il n'y a pas eu de vente au cours de l'exercice 2022/2023.

Concernant la partie non réalisée du résultat :

- Des ajustements positifs de valeur vénale ont été enregistrés sur 10 immeubles existants. Il en résulte un gain en capital non réalisé de CHF 1'018'887. Les hausses les plus significatives sont à Estavayer-le-lac (FR) et Corsier-sur-vevey (VD), ainsi que l'intégration comptable des immeubles de Thun (BE) et Lausanne, avenue du Grey (VD).
- Pour tenir compte des conditions de marché avec une remontée significative des taux d'escomptes et l'intégration de travaux de rénovation, les valeurs vénales ont été ajustées à la baisse sur 21 immeubles ainsi que l'intégration comptable de l'immeuble de Vernier (GE). Il en résulte une perte de capital non réalisée de CHF 7'691'445. Les baisses les plus significatives sont à Clarens (VD), Lausanne, avenue Victor-Ruffy (VD) et Dübendorf (ZH).
- Le résultat non réalisé s'élève à CHF -5'717'552 sur l'exercice écoulé soit un impact de CHF -1.68 par action.

Le résultat de l'exercice s'élève donc à CHF 2'207'881 (soit CHF 0.65 par action) contre CHF 10'727'594 sur l'exercice précédent.

Performance et distribution

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève, au 30 juin 2023, à CHF 104.83 (contre CHF 106.71 à fin juin 2022).

Le rendement de placement s'élève à 0.48% (contre 3.41% à fin juin 2022).

En tenant compte du report à nouveau de CHF 216'039 de l'exercice précédent, le résultat net pouvant être distribué aux investisseurs s'élève à CHF 8'141'472 soit 2.39 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 2.21 par action contre CHF 2.38 sur l'exercice précédent soit -7.14% et de constituer un report à nouveau de CHF 0.18 par action.

Perspectives

Les objectifs de croissance et de consolidation du portefeuille ainsi que l'amélioration de la durabilité ont été atteints cette année.

Les perspectives de valorisation des actifs passent aujourd'hui par une gestion active des immeubles et leur amélioration énergétique. L'exercice 2023/2024

a commencé dans un contexte économique en pleine mutation, la poursuite de la hausse de l'inflation s'est traduite par l'augmentation du taux hypothécaire de référence. Ceci a un effet direct sur l'activité de la SICAV en donnant la possibilité d'augmenter les loyers. C'est la nouvelle équipe d'asset management qui a la mission d'appliquer ces nouveaux taux sur les baux.

Les efforts dans la gestion des hypothèques doivent continuer car les taux ne sont pas encore stabilisés.

En outre l'exercice 2023/24 sera une année charnière marquée par la cotation en bourse du compartiment à la SIX en septembre 2023 et le changement de gestionnaire prévu en janvier 2024.

L'anticipation et la créativité sont cruciaux pour faire face aux changements du marché et ainsi continuer d'assurer la croissance et la stabilité de la SICAV.

Nachhaltigkeit⁹

Der Sustainable Real Estate Switzerland verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik durch *ESG Integration* (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke) und *Impact Investing* (Erreichung messbarer Energie- und Klimaziele) im Sinne der Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt zunächst eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Baugrundstücks bzw. eines bestehenden Gebäudes. Neubau- und Sanierungsprojekte werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit optimiert. Und schliesslich werden Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Bewirtschaftung der Gebäude berücksichtigt.

Energie- und Klimastrategie

Der Sustainable Real Estate Switzerland hat 2020 Energie- und Klimaziele mit dem Zeithorizont 2030 publiziert. Wir sind mehr denn je 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%.
- Allgemiestromverbrauch (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 Allgemiestromverbrauch 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 absoluten 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. Aufgrund der rückwirkenden Revision einzelner Energieverbrauchsdaten für 2020 und der ebenfalls rückwirkend eingeführten Witterungsbereinigung des Energieverbrauchs für Raumwärme resultieren Änderungen bei den absoluten Zielwerten 2025 und 2030 für Energie und Treibhausgasemissionen.

Die Schlüsselkennzahlen der Energie- und Klimastrategie für das Basisjahr 2020 und die Jahre 2021 und 2022 sind in den Tabellen auf der Seite 21 aufgeführt.

Die Energie- und Klimaziele 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 Neubau- und Sanierungsprojekten.
- 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 Nachhaltigkeit 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.

⁹ Der Nachhaltigkeitsbericht ist nicht Teil der von der Prüfungsgesellschaft geprüften Elemente. Die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds nach AMAS wurden von der Prüfungsgesellschaft einer eingeschränkten Assurance gemäss ISAE 3000 (Revised) unterzogen.

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 sechs bestehenden Liegenschaften wurden im Berichtsjahr energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Dabei ging es um die Vermeidung von Energieverlusten durch Justierung der Parameter von Heizungen und Lüftungsanlagen. Ferner wurden weitere Energiesparmöglichkeiten durch Investitionen identifiziert, die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen. Bei der Liegenschaft in Magden (AG) wurden die Kellerdecken gedämmt. Bei der Liegenschaft in Bremgarten (ZH) wurde der Lift ersetzt. Bei der Liegenschaft in Basel (BS) wurde die einfach verglaste Schaufensterscheibe ersetzt. Bei der Liegenschaft Rue de Saphirs 10 bis 14 in Monthey (VS) wurde die Beleuchtung in den Treppenhäusern auf LED umgestellt. Bei der Liegenschaft Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg (FR) wurde mit der Umstellung der Heizung auf Fernwärme begonnen, die im Herbst 2023 abgeschlossen werden soll. Auf den Dächern der im Berichtsjahr ins Portfolio aufgenommenen Neubauten in Lausanne Avenue du Grey (VD) und Vernier (GE) wurden Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen.

Angesichts des Trends zur Elektromobilität wurde ein Konzept zum Betrieb von Ladestationen für Elektroautos erstellt. Bei den Liegenschaften in Obfelden (ZH) und Lausanne Avenue du Grey (VD) erfolgte eine Grundinstallation als Vorbereitung für die spätere Installation von Ladestationen.

Aufgrund von Fachkräfte- und Materialknappheit konnte die Installation der auf den Liegenschaften in Eglisau (ZH) und Tann-Dürnten (ZH) geplanten Photovoltaikanlagen nicht im Berichtsjahr umgesetzt werden. Die Anlagen sollen nun im zweiten Halbjahr 2023 installiert werden.

Es wurden Planungen für eine Reihe weitere Massnahmen angestossen. Dies betrifft u.a. die Umstellung der Heizung der Liegenschaft in Spiez (BE) auf Luftwärmepumpe und die Umstellung der Heizung der Liegenschaft Chemin Monséjour in Fribourg (FR) auf Fernwärme. Diese Massnahmen

sollen im Sommer 2024 umgesetzt werden. Die Komplettsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey (VD) ist für die Jahre 2024/25 geplant.

Nachhaltigkeit der im Berichtsjahr erworbenen Immobilien

Die im August 2022 erworbene, überwiegend kommerziell genutzte Liegenschaft in Thun (BE) wurde 1973 gebaut und im Jahr 2005 erweitert und saniert. Die Liegenschaft befindet sich südlich des Stadtkerns. Die Umgebung ist durch kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. In der Liegenschaft befinden sich u.a. ein Supermarkt, ein Restaurant und eine Postfiliale. Die Heizung erfolgt mit einer Grundwasser-Wärmepumpe.

Im Dezember 2022 wurden Landkauf- und Totalunternehmervertrag für ein Neubauprojekt in Oensingen (SO) abgeschlossen. Oensingen ist eine Kerngemeinde und hat mehr Arbeitsplätze als Wohnhafte Erwerbstätige. Das Projekt umfasst fünf Gebäude mit insgesamt 34 Wohnungen und soll im Januar 2025 fertiggestellt werden. Im Rahmen der Akquisition wurden diverse Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit im Vergleich zur ursprünglichen Planung des Verkäufers definiert (z.B. Einbau wassersparender Armaturen, Installation von Erdsonden-Wärmepumpen mit Freecooling-Option anstelle von Luftwärmepumpen). Es werden Photovoltaikanlagen mit einer Kapazität von 174 kW_p und Zusammenschluss zum Eigenverbrauch installiert.

Im Juni 2023 wurde eine neu gebaute Liegenschaft in Vernier (GE) schlüsselfertig erworben. Vernier ist eine Kerngemeinde der Agglomeration Genf. Die Liegenschaft umfasst 27 Wohnungen und 725 m² kommerzielle Mietflächen. Die Anbindung der Liegenschaft an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme und Solarthermie. Zudem gibt es eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 48 kW_p.

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 basiert auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Bedingung für die Aufnahme in den Index ist eine Selbstbewertung des Portfolios mit anschliessender Verifikation von der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS) auf Basis

einer Stichprobenüberprüfung. Bewertung und Verifikation werden jährlich aktualisiert.

Bei der Aktualisierung im Januar 2023 erreichte das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland einen Wert von 1.89 und liegt damit leicht über dem Durchschnitt des SSREI (1.78). Im Vorjahr lag der Wert des Fonds bei 2.03. Allerdings sind die Werte 2022 und 2023 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. 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 Jahresberichts 2021/22 die umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen des Sustainable Real Estate Switzerland für 2020 und 2021 publiziert. Es gelten folgende Abgrenzungen:

- Die Abrechnungsperiode des Sustainable Real Estate Switzerland ist das Kalenderjahr. Erfasst werden alle Immobilien, die dem Portfolio während des gesamten Kalenderjahrs angehörten. 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.
- Erstmals erfolgt eine Witterungsbereinigung der Energieverbrauchsdaten für Raumwärme. Damit soll dem Einfluss überdurchschnittlich warmer bzw. kalter Winter Rechnung getragen werden. Gemäss den Vorgaben der AMAS in Bezug auf umweltrelevante Kennzahlen werden für die Witterungsbereinigung die Heizgradtage herangezogen. Die Energieverbrauchsdaten der Jahre

2020 bis 2022 werden anhand der Mittelwerte der Heizgradtage der Periode 2010 bis 2020 (Referenzzeitraum) bereinigt.

- 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 (Allgemeinstrom und Heizenergie).
- 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.

Die umweltrelevanten Kennzahlen für 2020 und 2021 wurden bereits im Jahresbericht per 30. Juni 2022 publiziert. Allerdings wurden aufgrund zwischenzeitlich erhaltener Daten bei einigen Liegenschaften nachträglich die Energieverbrauchsdaten für 2020 und 2021 sowie die Energiebezugsflächen revidiert. Aufgrund dieser Änderungen und der neu eingeführten Witterungsbereinigung der Daten ab 2020 sind die im Jahresbericht per 30. Juni 2022 publizierten umweltrelevanten Kennzahlen 2020 und 2021 nicht mit den im vorliegenden Jahresbericht enthaltenen Kennzahlen vergleichbar.

Entwicklung der Kennzahlen

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

- In den Kennzahlen 2022 sind erstmals die Vorjahr erworbene Gebäude Chemin Monséjour (Baujahr 1965) und Rue Frédéric-Chaillet (Baujahr 1951) in Fribourg (FR), Avenue Victor-Ruffly (Baujahr 1955/2008) in Lausanne (VD) und Avenue du Château (Baujahr 2011) in Prilly (VD), sowie die im Jahr 2021 fertiggestellten Neubauten in Lutry (VD), St. Gallen (SG) und Thônex (GE) enthalten.

- Erstmals sind die im Jahr 2021 in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden in Hedingen (ZH), Lutry (VD) und St. Gallen (SG) in den Kennzahlen berücksichtigt.
- Das Jahr 2022 hatte deutlich weniger Heizgradtage als der Durchschnitt des Referenzzeitraums der Witterungsbereinigung (2010 bis 2020). Beispielsweise war die Anzahl der Heizgradtage an der Messtation Zürich-Kloten im Jahr 2022 um 8% geringer als im Referenzzeitraum. Im Vorjahr hingegen lag die Zahl der Heizgradtage dort um 10% über dem Referenzzeitraum.

Die Energiebezugsfläche nahm daher gegenüber dem Vorjahr um 12'435 m² (20%) zu. Der Abdeckungsgrad der Umweltkennzahlen beträgt 90.2%. Die Differenz zu 100% erklärt sich aus den 2022 in das Portfolio integrierten Liegenschaften in Belp (BE) und Thun (BE), die dem Portfolio nicht während des gesamten Jahres angehörten, so dass deren Kennzahlen erst ab 2023 einfließen.

Der Anteil fossiler Energieträger (bezogen auf Wärmeenergie und Allgemeinstrom) sank von 70% im Jahr 2021 auf 67%. Dies spiegelt wider, dass die meisten der neu in den Kennzahlen abgedeckten Liegenschaften nicht fossil beheizt werden.

Der Endenergieverbrauch Wärme stieg witterungsbereinigt um 28% auf 6'183'784 kWh. Ursache sind einerseits die neu in den Kennzahlen erfassten Liegenschaften und andererseits schlägt sich hier die Witterungsbereinigung nieder. Ohne Witterungsbereinigung wäre der Endenergieverbrauch Wärme um 8% auf 5'699'414 kWh gestiegen.

Die Energieintensität Wärme stieg von 79.1 kWh/m² im Vorjahr auf 83.8 kWh/m². Ohne Witterungsbereinigung wäre die Energieintensität Wärme aufgrund der Aufnahme der oben genannten, energieeffizienten Neubauten um rund 10% gesunken.

Der Endenergieverbrauch Allgemeinstrom stieg um 16% auf 458'984 kWh. Auch dies ist im Wesentlichen eine Folge der neu in das Portfolio integrierten Liegenschaften.

Der mittlere Allgemeinstromverbrauch des Portfolios sank von 6.4 kWh/m² auf 6.2 kWh/m².

Die mit Wärmeenergie und Allgemeinstrom verbundenen Treibhausgasemissionen stiegen um 20% auf 1'448'956 kg CO₂-Äquivalent. Dabei sind Gutschriften aufgrund der Stromproduktion der

eigenen Photovoltaikanlagen berücksichtigt. Die Gutschriften erfolgen, da der ins Netz eingespeiste Photovoltaikstrom einen niedrigeren CO₂-Emissionsfaktor aufweist als der Schweizer Verbraucherstrommix. Durch diese Gutschriften werden die Treibhausgasemissionen des Bezugs von Netzstrom für Allgemeinbedarf kompensiert. Die oben genannten Treibhausgasemissionen resultieren daher im Wesentlichen aus Wärmeenergie.

Die Intensität der Treibhausgasemissionen blieb mit 19.6 kg/m² konstant.

Vornehmlich durch die neu in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen nahm die PV-Stromproduktion um 248% auf 216'476 kWh zu. Das Verhältnis von Stromproduktion mit eigenen genommenen Photovoltaikanlagen zu des Allgemeinstromverbrauch stieg auf 47%.

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 2022 sinkt der spezifische Wärmeenergieverbrauch kontinuierlich, so dass die entsprechenden Ziele für 2025 und 2030 klar erreicht werden.
- Der spezifische Allgemeinstromverbrauch steigt in den Jahren 2023 und 2024 vorübergehend an. Grund dafür sind die 2023 erstmals in den Kennzahlen erfassten Liegenschaften in Belp (BE) und Thun (BE) sowie die 2024 erstmals erfasste Liegenschaft in Vernier (GE), die aufgrund der Lüftungsanlagen sowie der teilweisen Kühlung (Thun) einen überdurchschnittlichen Stromverbrauch aufweisen. Ab 2025 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 2024 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.

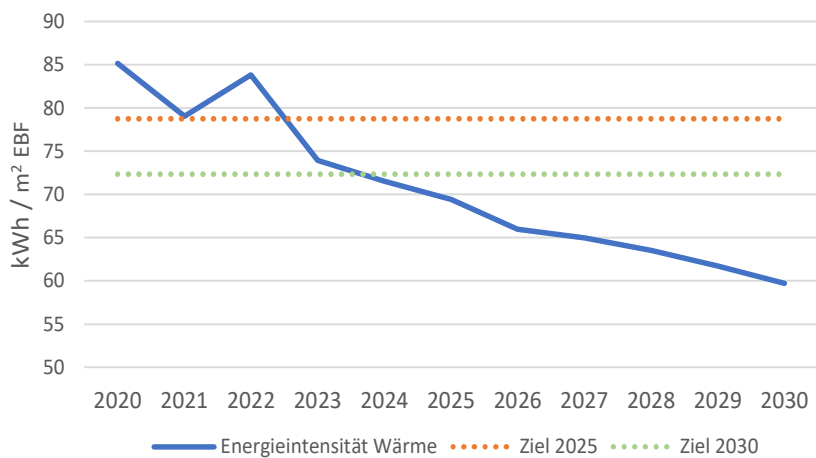
Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen 2020 bis 2022

	2020	2021	2022
In den AMAS-Kennzahlen berücksichtigte Energiebezugsfläche (EBF) in m ²	57'582	61'319	73'754
Abdeckungsgrad (bezogen auf die EBF des Portfolios per 31. Dezember des jeweiligen Jahres)	93.9%	83.1%	90.2%
Energieträgermix (Anteile am Energieverbrauch Wärme und Allgemeinstrom)			
Fossile Energieträger	72%	70%	67%
Nicht-fossile Energieträger	28%	30%	33%
Endenergieverbrauch in kWh			
Wärme	4'901'387	4'847'449	6'183'784
Allgemeinstrom (inkl. Kühlung)	380'244	394'338	458'984
Energieintensität in kWh pro m ² EBF			
Wärme	85.1	79.1	83.8
Allgemeinstrom (inkl. Kühlung)	6.6	6.4	6.2
Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent	1'245'200	1'203'713	1'448'956
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent pro m ² EBF	21.6	19.6	19.6

Energie und Klimaziele: Kennzahlen 2020 bis 2022, Ziele 2025 und 2030

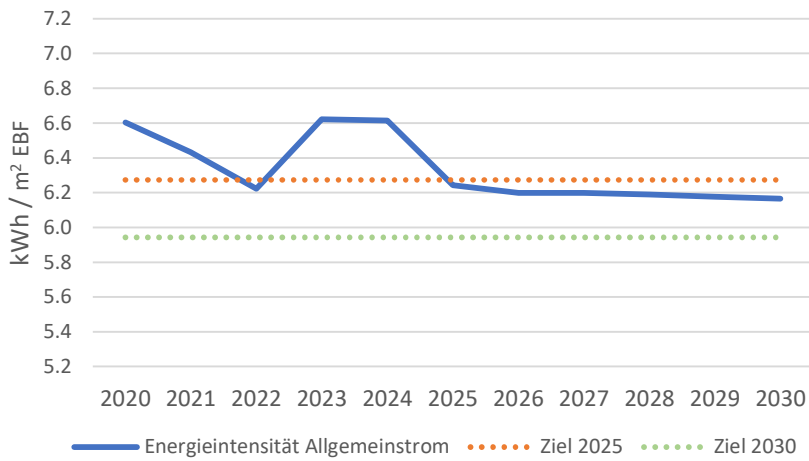
	2020	2021	2022	Ziel 2025	Ziel 2030
Wärmeenergieintensität in kWh pro m ² EBF	85.1	79.1	83.8	78.7	72.4
Allgemeinstromintensität in kWh pro m ² EBF	6.6	6.4	6.3	6.3	5.9
Verhältnis Produktion Photovoltaikstrom zu Allgemeinstromverbrauch	17%	16%	47%	≥ 100%	≥ 100%
Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent pro m ² EBF	21.6	19.6	19.6	17.3	14.5

Zielpfad Wärmeenergie¹⁰

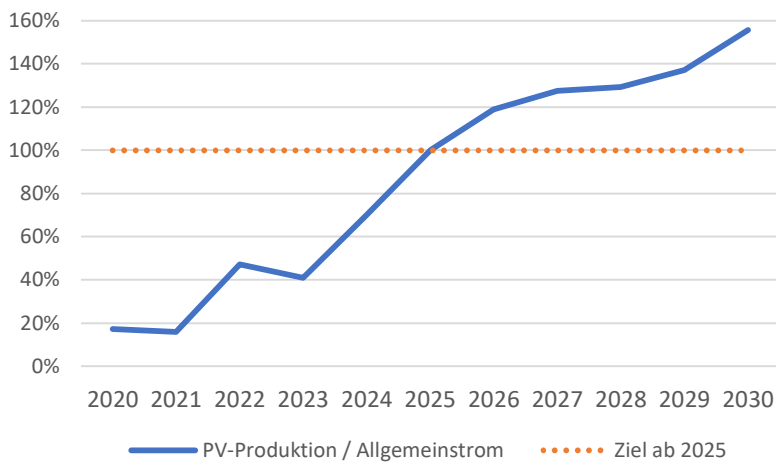


¹⁰ 2020 bis 2022: Ist-Werte, 2023 bis 2030: Prognosen

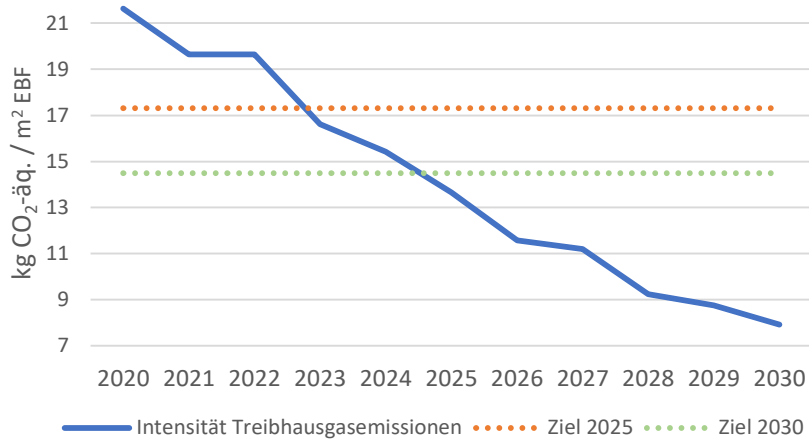
Zielpfad Allgemeinstrom¹¹



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



Zielpfad Treibhausgasemissionen¹¹



¹¹ 2020 bis 2022: Ist-Werte, 2023 bis 2030: Prognosen

Développement durable¹²

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland prône une politique de développement durable à travers *intégration ESG* (la prise en compte des questions de développement durable dans le cadre des décisions d'investissement et de l'exploitation des immeubles) et à travers *Impact Investing* (la réalisation d'objectifs énergétiques et d'objectifs climatiques mesurables) dans le sens de l'autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

L'application de la stratégie de développement durable commence, avant toute acquisition, par l'analyse du terrain constructible ou du bâtiment existant. S'agissant des projets de construction neuve, ceux-ci sont optimisés pour obéir aux principes du développement durable. Enfin, les aspects du développement durable sont également pris en compte dans l'exploitation des bâtiments.

Stratégie climatique et énergétique

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland a publié en 2020 des objectifs énergétiques et climatiques avec un horizon temporel en 2030. Nous sommes plus que convaincus 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 pour les besoins de chaleur (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 des bâtiments du portefeuille (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 objectifs absolus 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. Compte tenu de la révision, avec effet rétroactif, de différentes données de consommation d'énergie pour 2020 et de l'introduction de la consommation d'énergie pour les besoins de chauffage corrigée des données météorologiques, également avec effet rétroactif, des changements résultent pour les valeurs cibles absolues 2025 et 2030 pour l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les données de référence clés de la stratégie énergétique et climatique pour l'année de base 2020 et pour les années 2021 et 2022 sont présentées dans les tableaux sur les pages 27 et 28.

Les objectifs énergétiques et climatiques 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 et pour les projets d'assainissement.

¹² Le rapport sur la durabilité ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision. Les chiffres clés environnementaux pour les fonds immobiliers selon AMAS ont été soumis par la société d'audit à une assurance limitée selon ISAE 3000 (Revised).

- 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 pour la distribution sont consacrés à des améliorations des qualités de développement durable du portefeuille. Une partie des mesures y relatives augmente 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 tous les ans.

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 sur le plan de l'exploitation ont été réalisées pour six immeubles durant l'année sous revue. Les efforts consentis dans ce domaine se sont focalisés sur l'ajustement des paramètres de chauffage et des installations de ventilation pour éviter les pertes d'énergie. Par ailleurs, d'autres possibilités d'économie d'énergie basées sur des investissements ont été identifiées et devront être réalisées dans les années à venir. Pour l'immeuble à Magden (AG), les plafonds du sous-sol ont été isolés. Concernant l'immeuble de Bremgarten (ZH), l'ascenseur a été remplacé. S'agissant de l'immeuble à Bâle (BS), la vitrine en simple vitrage a été remplacée. L'immeuble de Monthey Rue de Saphirs 10 à 14 à Monthey (VS) a été équipé d'un éclairage LED dans les cages d'escalier. Pour l'immeuble de la rue Frédéric-Chaillet à Fribourg, les travaux pour remplacer le chauffage existant par un chauffage à distance ont commencé et devraient s'achever en automne 2023. Des installations photovoltaïques ont été mises en exploitation sur les toits des deux nouvelles constructions à Lausanne, avenue du Grey (VD), et à Vernier (GE), intégrés dans le portefeuille durant la

période sous revue.

Au vu de la tendance en faveur de l'électromobilité, un concept relatif à l'exploitation des bornes de recharge pour voitures électriques a été développé. S'agissant des immeubles à Obfelden (ZH) et à Lausanne, avenue du Grey (VD), tous les travaux préparatoires ont été réalisés pour la mise en place ultérieure de bornes de recharge.

En raison du manque d'ouvriers spécialisés et de la pénurie de matériel, les panneaux photovoltaïques prévus sur les immeubles à Eglisau (ZH) et à Tann-Dürnten (ZH) n'ont pas pu être installés durant la période sous revue. Ces installations seront mises en place lors du second semestre 2023.

Une série de mesures supplémentaires sont en cours de planification. Celles-ci concernent notamment le remplacement de l'installation de chauffage de l'immeuble à Spiez (BE) par une pompe à chaleur et le remplacement du chauffage de l'immeuble du chemin Monséjour à Fribourg (FR) par un chauffage à distance. Ces mesures doivent être réalisées en été 2024. La rénovation intégrale de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD) est prévue en 2024/25.

Développement durable des immeubles acquis durant l'année sous revue

Acheté en août 2022, l'immeuble de Thun (BE), principalement à usage commercial, a été construit en 1973 avant d'être agrandi et rénové en 2005. Le bâtiment est situé au sud du centre-ville. Son environnement se caractérise par de petits immeubles résidentiels. L'immeuble comprend notamment un supermarché, un restaurant et une filiale de la poste. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur exploitant l'énergie géothermique de la nappe phréatique.

En décembre 2022, nous avons signé un contrat d'achat de terrain et un contrat d'entreprise totale pour un projet de construction neuve à Oensingen (SO). Oensingen est une commune-centre qui compte davantage de places de travail que de résidents exerçant une activité lucrative. Le projet comprend cinq bâtiments pour un total de 34 appartements. Il doit être terminé en janvier 2025. Dans le cadre du processus d'acquisition, plusieurs mesures ont été définies pour améliorer les qualités de développement durable du bâtiment par rapport au projet initial du vendeur (par exemple, l'intégration de robinetteries économes en eau, l'installation de pompes à chaleur géothermiques

avec option de free-cooling à la place des pompes à chaleur air/eau). Une installation photovoltaïque d'une capacité de 174 kW_c avec un regroupement dans le cadre de la consommation propre sera également mise en place.

En juin 2023, nous avons acquis un nouveau bâtiment clés en main à Vernier (GE). Vernier est une commune-centre de l'agglomération genevoise. Le bâtiment comprend 27 appartements et 725 m² de surface commerciale. La connexion du site aux réseaux de transports publics est excellente. Les besoins de chauffage sont assurés par un chauffage à distance et par l'énergie solaire thermique. Par ailleurs, le bâtiment est doté d'une installation photovoltaïque d'une capacité de 48 kW_c.

Swiss Sustainable Real Estate Index

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland a été admis dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) en novembre 2020. 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 effectuée par l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS) sous forme d'un sondage. L'évaluation et la vérification sont actualisées chaque année.

Lors de son actualisation en janvier 2023, le portefeuille du Sustainable Real Estate Switzerland a obtenu une valeur indicielle de 1.89 ce qui la place légèrement au-dessus de la moyenne du SSREI (1.78). L'année précédente, cette même valeur indicielle s'est élevée à 2.03. Notons cependant qu'en raison d'une modification des indicateurs du SSREI réalisée dans l'intervalle, les valeurs de 2022 et de 2023 ne sont pas comparables entre elles.

Données de référence environnementale de l'AMAS

Une stratégie de développement durable digne de ce nom mise également sur une transparence élevée. En mai 2022, dans le cadre de mesures d'autorégulation volontaires, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a publié des données environnementales de référence pour les fonds immobiliers. Les données de référence environnementale des portefeuilles immobiliers doivent être publiées pour la première fois dans tous les rapports annuels avec date de bouclage le ou après le 31 décembre 2023. Dans l'esprit de « l'early

adoption », les données de référence environnementale de l'AMAS du fonds Sustainable Real Estate Switzerland pour 2020 et 2021 sont publiées dans le cadre du rapport annuel 2021/22. Les délimitations suivantes sont applicables :

- La période de décompte du Sustainable Real Estate Switzerland 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, nous utilisons 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 référence.
- Pour la première fois, les données de consommation d'énergie pour les besoins de chauffage ont été ajustées aux données météorologiques. Cela permet de prendre en compte les hivers plus chauds ou plus froids que la moyenne. Selon les prescriptions de l'AMAS relativement aux données de références environnementales, il est fait appel aux degrés-jours pour réaliser les ajustements aux données météorologiques. Les données de consommation d'énergie des années 2020 à 2022 sont ajustées sur la base des valeurs moyennes des degrés-jours de la période 2010 à 2020 (période de référence).
- 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.
- Le mix des sources énergétiques se rapporte à la consommation d'énergie totale (électricité pour les parties communes et énergie pour le chauffage).
- 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 liées 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).

Les données de référence environnementales pour 2020 et 2021 ont déjà été publiées dans le rapport annuel au 30 juin 2022. Cependant, compte tenu des données obtenues depuis lors, les données de consommation d'énergie pour 2020 et 2021 ainsi que les surfaces de référence énergétiques de certains immeubles ont été révisées. Compte tenu de ces révisions et de l'introduction des données corrigées des influences météorologiques dès 2020, les données de référence 2020 et 2021 publiées dans le rapport annuel au 30 juin 2022 ne sont pas comparables avec les données de référence exposées dans le présent rapport annuel.

Évolution des données de référence

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

- Les données de référence 2022 comprennent pour la première fois les immeubles, achetés l'année précédente, du chemin Monséjour (année de construction 1965), de la rue Frédéric-Chaillet (année de construction 1951) à Fribourg (FR), de l'avenue Victor-Ruffy (année de construction 1955/2008) à Lausanne (VD) et de l'avenue du Château (année de construction 2011) à Prilly (VD), ainsi que les nouvelles constructions, achevées en 2021, de Lutry (VD), de Saint-Gall (SG) et de Thônex (GE).
- Les installations photovoltaïques mises en exploitation en 2021 sur les bâtiments de Hedingen (ZH), Lutry (VD) et Saint-Gall (SG) sont prises en compte pour la première fois dans les données de référence.
- L'année 2022 a enregistré nettement moins de degrés-jours que la moyenne de la période de référence pour l'ajustement aux données météorologiques (2010 à 2020). Par exemple, le nombre de degrés-jours enregistrés à la station météorologique de Zürich-Kloten a été, en 2022,

8% plus faible que durant la période de référence. Ceci contrairement à l'année précédente où le nombre de degrés-jours a été de 10% au-dessus de la période de référence.

La surface de référence énergétique a augmenté de 12'435 m² (20%) par rapport à l'année dernière. Le degré de couverture des données de référence environnementale s'élève à 90.2%. La différence par rapport au 100% s'explique par l'intégration dans le portefeuille, en 2022, des immeubles de Belp (BE) et Thun (BE), qui n'ont pas fait partie du portefeuille durant toute la période, si bien que leurs données de référence seront prises en compte seulement à partir de 2023.

La part des énergies fossiles (rapportée à l'énergie pour la chaleur et à l'électricité pour les parties communes) s'est contractée et est passée de 70% à 67% en 2021. Ce recul reflète le fait que la plupart des nouveaux immeubles couverts par les données de référence ne sont pas chauffés avec de l'énergie fossile.

La consommation d'énergie finale pour les besoins de chaleur, ajustée aux variations saisonnières, a augmenté de 28% à 6'183'784 kWh. Cette progression s'explique d'une part à travers l'intégration des données de référence des nouveaux bâtiments et, d'autre part, à travers la prise en compte des ajustements aux données météorologiques. Sans cet ajustement, la consommation d'énergie finale pour les besoins de chaleur aurait grimpé de 8% à 5'699'414 kWh.

L'intensité énergétique pour les besoins de chaleur a augmenté et est passée de 79.1 kWh/m² l'année précédente à 83.8 kWh/m². Sans ajustement aux données météorologiques, l'intensité énergétique pour les besoins de chaleur aurait reculé de près de 10% en raison de l'intégration des nouvelles constructions, efficaces sur le plan énergétique, mentionnées ci-dessus.

La consommation d'énergie finale pour l'électricité des parties communes a progressé de 16% à 458'984 kWh. Cette augmentation s'explique, elle aussi, pour l'essentiel par l'intégration dans le portefeuille des nouveaux bâtiments.

La consommation d'électricité moyenne du portefeuille pour les parties communes a reculé de 6.4 kWh/m² à 6.2 kWh/m².

Les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie pour les besoins de chaleur et à l'électricité pour les communs ont progressé de 20% à 1'448'956 kg

équivalent CO₂. Ce chiffre tient compte des crédits provenant de la production d'électricité à partir des propres installations photovoltaïques. Ces crédits s'expliquent par le fait que l'électricité photovoltaïque injectée dans le réseau présente un facteur d'émission de CO₂ inférieur à celui du mix de courant électrique consommé en Suisse. Ce crédit permet de compenser les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'électricité pour les parties communes en provenance du réseau électrique. Les émissions de gaz à effet de serre mentionnées ci-dessus proviennent ainsi pour l'essentiel de l'énergie pour la chaleur.

L'intensité des émissions de gaz à effet de serre est restée constante, à 19,6 kg/m².

En raison de la mise en exploitation des nouvelles installations photovoltaïques, la production d'électricité photovoltaïque a progressé de 248% à 216'476 kWh. Le rapport entre la production d'électricité consommée à partir des propres installations photovoltaïques et la consommation d'électricité pour les parties communes a progressé de 47%.

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 du compartiment de fonds (« trajectoires cibles »).

Il en découle le tableau suivant :

- Après une hausse passagère en 2022, la consommation spécifique d'énergie pour les besoins de chaleur recule de manière continue, si bien que les objectifs y relatifs pour 2025 et 2030 seront clairement atteints.
- La consommation d'électricité pour les parties communes augmente de façon passagère en 2023 et 2024. Cela s'explique par le fait qu'en 2023, les données de référence intègrent pour la première fois les immeubles de Belp (BE) et de Thun (BE) ainsi que l'immeuble de Vernier (GE), saisi pour la première fois en 2024, qui, en raison de leurs systèmes de ventilation ainsi que de la climatisation d'une partie d'entre eux (Thun), présentent une consommation d'électricité supérieure à la moyenne. Dès 2025, la consommation d'électricité pour les parties communes baissera, mais l'objectif fixé pour 2030 ne sera clairement pas atteint sans l'adoption de mesures supplémentaires.
- Le rapport entre l'électricité photovoltaïque produite et la consommation d'électricité pour les parties communes enregistre une progression constante à partir de 2024, 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.

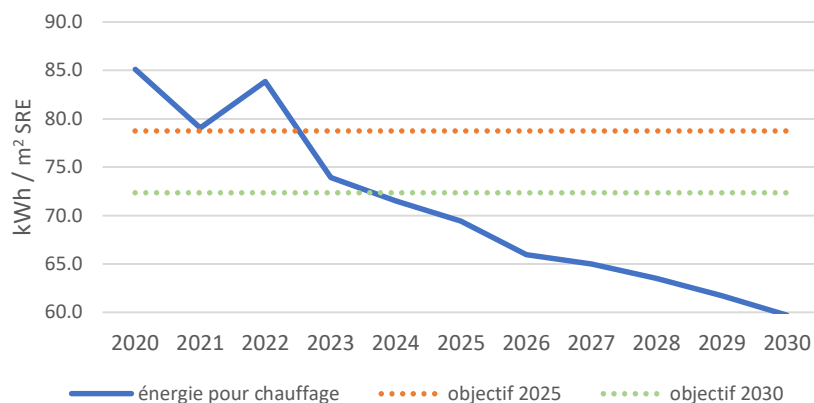
Indices environnementaux de l'AMAS de 2020 à 2022

	2020	2021	2022
Surface de référence énergétique (SRE) prise en compte dans les indicateurs AMAS en m ²	57'582	61'319	73'754
Taux de couverture (par rapport à la SRE du portefeuille au 31 décembre de l'année concernée)	93.9%	83.1%	90.2%
Mix énergétique (parts de la consommation d'énergie chaleur et électricité commun en kg)			
Fossile	72%	70%	67%
Non fossile	28%	30%	33%
Consommation d'énergie en kWh			
Chauffage	4'901'387	4'847'449	6'183'784
Électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation)	380'244	394'338	458'984
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE			
Chauffage	85.1	79.1	83.8
Électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation)	6.6	6.4	6.2
Émissions de gaz à effet de serre en kg d'équivalent CO ₂	1'245'200	1'203'713	1'448'956
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg d'équivalent CO ₂ par m ² SRE	21.6	19.6	19.6

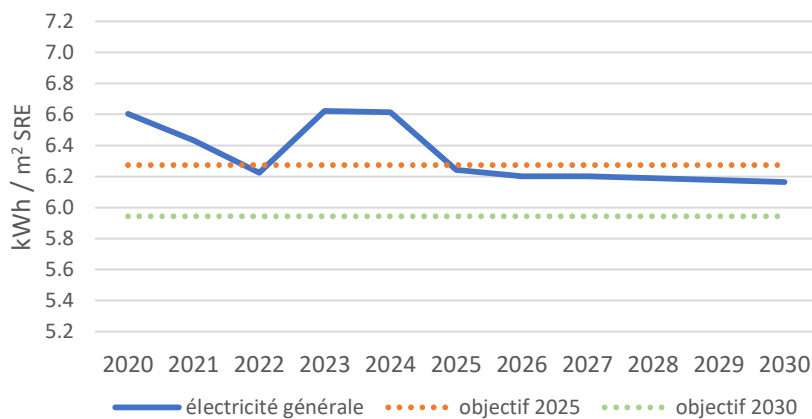
Énergie et protection du climat : Chiffres clés de 2020 à 2022, objectifs 2025 et 2030

	2020	2021	2022	Objectif 2025	Objectif 2030
Intensité énergétique pour chauffage en kWh par m ² SRE	85.1	79.1	83.8	78.7	72.4
Consommation d'électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation)	6.6	6.4	6.3	6.3	5.9
Rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation générale d'électricité	17%	16%	47%	≥ 100%	≥ 100%
Émissions de gaz à effet de serre en kg par m ² SRE	21.6	19.6	19.6	17.3	14.5

Trajectoire cible pour la consommation d'énergie pour chauffage¹³

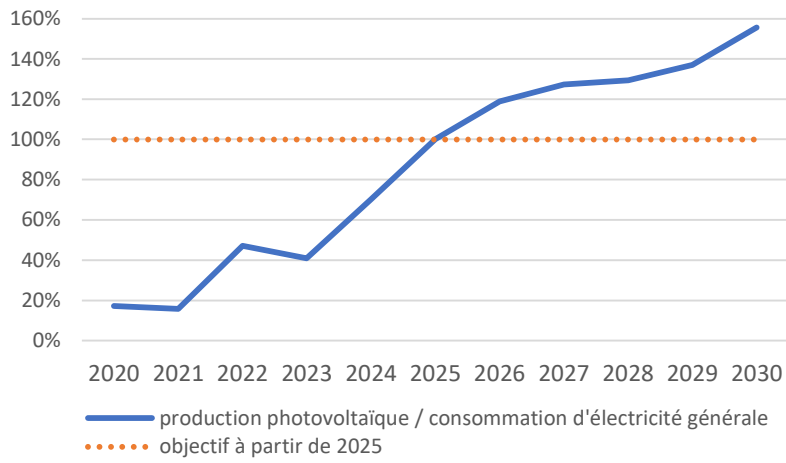


Trajectoire cible pour la consommation d'électricité nécessaire aux installations des parties communes (y compris climatisation)¹³

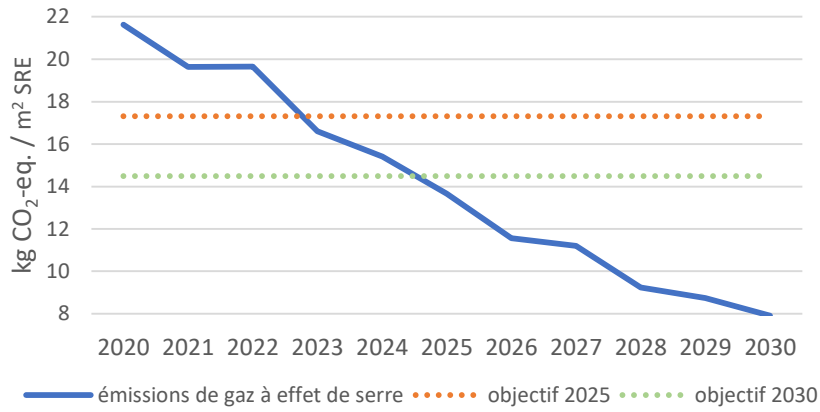


¹³ 2020 à 2022 : valeur réelle, 2023 à 2030 : prévisions

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)¹⁴



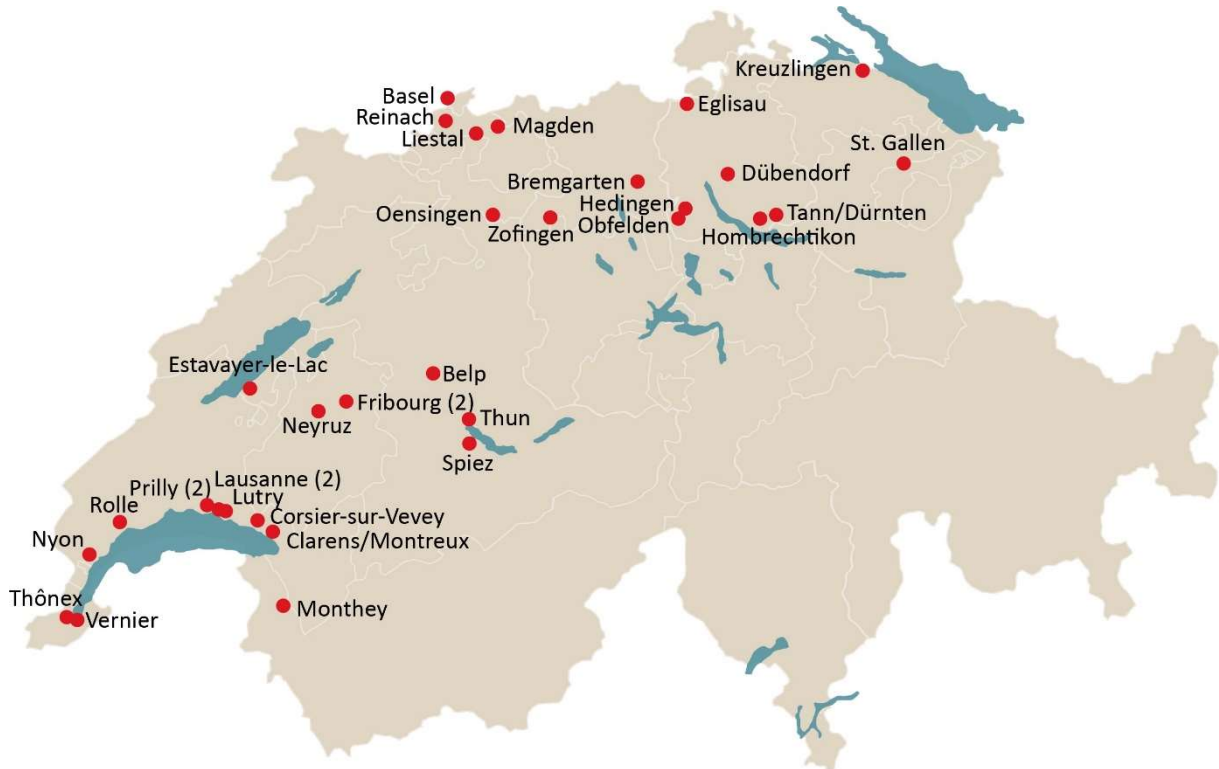
Trajectoire cible pour les émissions de gaz à effet de serre¹³



¹⁴ 2020 à 2022 : valeurs réelles, 2023 à 2030 : prévisions

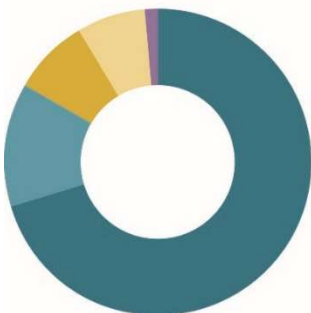
Portfolioübersicht / Aperçu du portefeuille

Standorte per 30.06.2023 / Unités au 30.06.2023



Nutzungsarten / Utilisation

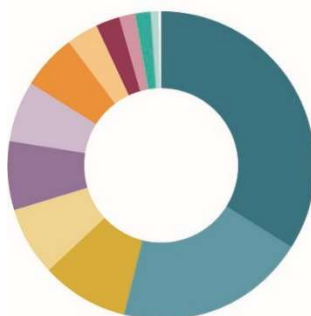
Bezug: Netto-Sollmiete per 30.06.2023 / Base : état locatif net attendu au 30.06.2023



- Wohnen / Habitation | 70.4%
- Gewerbe, Einzelhandel / Commerce de détail, Commerce | 13.0%
- Büro / Bureaux | 8.2%
- Parkplätze / Parking | 7.2%
- Lager / Entrepôt | 1.2%

Geographische Verteilung / Répartition géographique

Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2023 / Base : valeur vénale au 30.06.2023



- VD | 34.1%
- ZH | 20.1%
- BE | 9.0%
- AG | 7.4%
- FR | 7.2%
- GE | 6.4%
- BL | 5.7%
- VS | 3.5%
- SG | 2.3%
- TG | 1.7%
- SO | 1.6%
- BS | 1.1%

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	5'777'357.74	2'139'655.08	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			Immeubles
Wohnbauten	306'341'000.00	270'310'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	93'070'000.00	65'834'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	63'252'000.00	45'712'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7'730'000.00	26'240'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	470'393'000.00	408'096'000.00	Total immeubles
Sonstige Vermögenswerte	1'827'053.82	2'237'239.45	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	477'997'411.56	412'472'894.53	Fortune totale
Kurzfristige Verbindlichkeiten			Engagements à court terme
Kurzfristige Hypothekarschulden	64'700'000.00	73'765'000.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'742'789.57	4'338'162.18	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			Engagements à long terme
Langfristige Hypothekarschulden	49'874'500.00	9'084'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	121'317'289.57	87'187'662.18	Total des engagements
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	356'680'121.99	325'285'232.35	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	-1'020'005.23	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	356'680'121.99	324'265'227.12	Fortune nette
Veränderungen des Nettofondsvermögens			Variation de la fortune nette
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	324'265'227.12	267'025'065.95	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-7'231'622.86	-5'722'503.06	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	37'438'637.16	52'235'069.98	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	2'207'880.57	10'727'594.26	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	356'680'121.99	324'265'227.12	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	3'038'497	2'532'081	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	363'866	506'416	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'402'363	3'038'497	Situation en fin de la période comptable
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)	104.83	106.71	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 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 CHF	
Erträge			Revenus
Mietzinseinnahmen	15'748'143.80	13'630'845.11	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	75'918.59	55'278.85	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	160'817.02	409'692.81	Intérêts intercalaires
Bankzinsen	6'368.14	-16'021.01	Intérêts bancaires
Sonstige Erträge	308'265.52	364'622.14	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	634'346.06	558'798.02	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
Total Erträge	16'933'859.13	15'003'215.92	Total des produits
Aufwand			Charges
Unterhalt und Reparaturen	1'169'426.50	1'431'502.19	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	1'474'192.35	379'888.32	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	616'512.52	673'685.58	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	681'347.19	571'723.75	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	2'483'160.76	2'303'509.52	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	157'583.50	113'415.60	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	128'395.40	42'746.71	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	7'430.85	3'716.78	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	307'478.21	272'191.18	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'829'280.56	1'634'803.30	à la direction
die Depotbank	99'100.45	89'207.81	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	54'518.35	39'324.52	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	9'008'426.64	7'555'715.26	Total des charges
Nettoertrag/-verlust	7'925'432.49	7'447'500.66	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisé(-es)
Realisierter Erfolg	7'925'432.49	7'447'500.66	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5'717'551.92	3'280'093.60	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'207'880.57	10'727'594.26	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
Nettoertrag	7'925'432.49	7'447'500.66	Résultat net
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00	Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués
Vortrag des Vorjahres	216'039.17	161.37	Report de l'exercice précédent
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	8'141'471.66	7'447'662.03	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	7'519'222.23	7'231'622.86	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être réinvesti
Vortrag auf neue Rechnung	622'249.43	216'039.17	Report à nouveau

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2023 / **Inventaire des immeubles au 30 juin 2023**

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2022/23 / Revenus 2022/23	
		CHF	CHF	CHF	
Wohnbauten / Immeubles d'habitation					
Aargau / Argovie	Magden Hauptstrasse 65a/b, 67a/b	12'426'722.62	12'496'000.00	580'845.50	
	Zofingen Riedtalstrasse 20b, 20d	11'985'251.03	14'470'000.00	495'496.00	
	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	16'921'613.83	20'100'000.00	666'027.60
	Reinach Mitteldorfstrasse 2	7'148'184.10	6'884'000.00	283'511.60	
Freiburg / Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 ,6, 8	16'965'916.13	16'040'000.00	699'547.70	
	Fribourg Rue Frédéric-Chaillet 6	5'610'667.25	5'100'000.00	219'324.00	
Genf / Genève	Thônex Chemin du Chablais 8a	10'423'825.27	11'830'000.00	435'639.00	
St. Gallen / Saint-Gall	St. Gallen Zürcherstrasse 242b	10'270'444.61	10'673'000.00	364'435.00	
Thurgau / Thurgovie	Kreuzlingen Romanshonerstrasse 41	8'543'630.95	7'850'000.00	313'850.00	
Waadt / Vaud	Clarens Av. Rousseau 24, Av. du Châtelard 1	27'525'706.50	24'193'000.00	940'908.75	
	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7, 9, 11	12'813'273.80	13'897'000.00	556'565.00	
	Lausanne Avenue du Grey 60, 62	23'070'934.57	22'960'000.00	0.00	
	Lausanne Avenue Victor-Ruffy 46, 46a	24'882'387.42	23'710'000.00	619'683.05	
	Nyon Rue Juste Olivier 13	8'321'052.35	9'367'000.00	323'520.00	
	Prilly Avenue du Château 5	9'417'390.94	8'740'000.00	300'577.50	
	Rolle Chemin des Plantaz 10	9'038'556.55	8'991'000.00	309'010.00	
	Wallis / Valais	Monthey, Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	17'097'443.20	16'570'000.00	848'962.45
	Zürich / Zurich	Eglisau Quenlistrasse 71, 73	14'667'127.19	15'210'000.00	539'999.20
		Hedingen Affolternstrasse 8, 10	23'198'349.21	24'910'000.00	867'098.00
Hombrechtikon Sunnenbachweg 1		7'517'118.51	7'980'000.00	287'256.00	
Obfelden Wolserstrasse 30 a/b		16'675'428.08	16'690'000.00	228'280.00	
Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24		7'560'755.95	7'680'000.00	275'116.00	
Summe / Total		302'081'780.06	306'341'000.00	10'155'652.35	

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2022/23 / Revenus 2022/23
		CHF	CHF	CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial				
Basel-Stadt / Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'390'573.65	4'941'000.00	194'106.00
Bern / Berne	Belp Grubenstrasse 1, 3	7'657'969.00	7'942'000.00	333'450.00
	Spiez Oberlandstrasse 9	6'425'209.90	5'950'000.00	265'882.00
	Thun Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66	28'349'252.80	28'599'000.00	948'395.95
	Freiburg / Fribourg	Neyruz Chemin de la gare 8	7'265'028.10	7'472'000.00
Waadt / Vaud	Lutry Route de la Conversion 308	14'234'236.13	15'986'000.00	621'144.75
Zürich / Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 109, 111	22'329'623.46	22'180'000.00	1'080'148.40
Summe / Total		91'651'893.04	93'070'000.00	3'750'132.10
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte				
Aargau / Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'257'046.77	7'778'000.00	346'233.30
Freiburg / Fribourg	Fribourg Chemin Monséjour 11	5'610'667.25	5'030'000.00	235'485.00
Genf / Genève	Vernier Route de Vernier 113	18'281'446.06	18'060'000.00	0.00
Waadt / Vaud	Prilly Route de Cossonay 55, 57	29'234'598.54	32'384'000.00	1'260'641.05
Summe / Total		60'383'758.62	63'252'000.00	1'842'359.35
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction				
Solothurn / Solothurn	Oensingen Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	8'207'500.01	7'730'000.00	0.00
Summe / Total		8'207'500.01	7'730'000.00	0.00

Zusammenfassung Immobilieninventar per 30. Juni 2023 / Résumé inventaire des immeubles au 30 juin 2023

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2022/23 / Revenus 2022/23
Wohnbauten / Immeubles d'habitation		302'081'780.06	306'341'000.00	10'155'652.35
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial		91'651'893.04	93'070'000.00	3'750'132.10
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte		60'383'758.62	63'252'000.00	1'842'359.35
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		8'207'500.01	7'730'000.00	0.00
Summe / Total		462'324'931.73	470'393'000.00	15'748'143.80

Die neu errichtete Liegenschaft in Vernier (GE) wurde schlüsselfertig im Juni 2023 erworben. Der Erstbezug erfolgte im Juli 2023. Daher wurden im Geschäftsjahr 2022/23 keine Mieteinnahmen verbucht.

Das Neubauprojekt in der Avenue du Grey in Lausanne (VD) wurde im Juni 2023 fertiggestellt. Der Erstbezug erfolgte im Juli 2023. Auch für diese Liegenschaft wurden

L'immeuble nouvellement construit à Vernier (GE) a été acquis clé en main en juin 2023. La première occupation a eu lieu en juillet 2023. Par conséquent, aucun revenu locatif n'a été comptabilisé au cours de l'exercice 2022/23.

Le nouveau projet de construction de l'avenue du Grey à Lausanne (VD) a été achevé en juin 2023. La première occupation a eu lieu en juillet 2023. Pour cet immeuble également, aucun revenu

im Geschäftsjahr 2022/23 keine Mieteinnahmen verbucht.

Die genannten Mietzinseinnahmen der im Berichtsjahr erworbenen Gebäude Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66 in Thun (BE), beziehen sich auf den Zeitraum 01.08.2022 bis 30.06.2023.

Die genannten Mietzinseinnahmen des im Berichtsjahr fertig gestellten Gebäudes Wolserstrasse 30 a/b in Obfelden (ZH), beziehen sich auf den Zeitraum 01.02.2023 bis 30.06.2023.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 291'044'443.37.

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 787'407.19 jährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinie der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66).

locatif n'a été comptabilisé au cours de l'exercice 2022/23.

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66 à Thoun (BE), acquis durant l'exercice, portent sur la période comprise entre le 01.08.2022 et le 30.06.2023.

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments Wolserstrasse 30 a/b à Obfelnde (ZH) achevé au cours de l'exercice portent sur la période comprise entre le 01.02.2023 et le 30.06.2023.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 291'044'443.37.

Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 787'407.19 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 2022 bis 30. Juni 2023 /

Liste des achats durant la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023

		Kaufpreis / Prix d'achat
		CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial		
Bern / Berne	Thun, Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66	27'150'000.00
Summe / Total		
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte		
Genf / Genève	Vernier, Route de Vernier 113	18'650'000.00
Summe / Total		
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		
Solothurn / Soleure	Oensingen, Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	2'890'000.00
Summe / Total		
Total Käufe im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 / Total Achats durant la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023		48'690'000.00

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 /

Liste des ventes durant la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023

Keine Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 /

Pas de ventes durant la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Hypothekarschulden per 30. Juni 2023 / **Dettes hypothécaires au 30 juin 2023**

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
22'100'000.00	2.220%	08.06.2023	31.10.2023
42'600'000.00	2.210%	08.06.2023	31.10.2023

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
5'000'000.00	2.510%	24.03.2023	24.03.2030
15'790'000.00	1.450%	24.10.2022	24.10.2029
20'000'000.00	1.990%	30.11.2022	30.11.2031

Insgesamt / Total

Kapital / Capital CHF	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz pro Jahr / Taux moyen annuel pondéré
114'574'500.00	2.05%

Im Laufe des Geschäftsjahres zurückbezahlte Hypothekarschulden /
 Dettes hypothécaires remboursées au cours de l'exercice

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	30.09.2022
7'300'000.00	0.320%	18.03.2022	30.09.2022
27'150'000.00	0.320%	02.08.2022	30.09.2022
9'000'000.00	0.970%	24.10.2022	24.11.2022
38'600'000.00	0.950%	30.09.2022	30.11.2022
3'500'000.00	0.950%	11.10.2022	30.11.2022
62'315'000.00	0.830%	30.09.2022	30.11.2022
18'600'000.00	1.209%	30.11.2022	30.01.2023
50'000'000.00	1.090%	01.12.2022	31.01.2023
4'600'000.00	1.220%	08.12.2022	31.01.2023
5'000'000.00	1.434%	10.03.2023	24.03.2023
18'600'000.00	1.389%	30.01.2023	31.03.2023
54'600'000.00	1.370%	30.01.2023	31.03.2023
18'600'000.00	1.870%	31.03.2023	08.06.2023
15'500'000.00	1.893%	26.05.2023	08.06.2023
54'600'000.00	1.870%	31.03.2023	08.06.2023

Informationen über Verbindlichkeiten per 30. Juni 2023 / Informations sur les engagements au 30 juin 2023

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

Lausanne (VD), Avenue du Grey 60, 62	CHF	713'400.00
Oensingen (SO), Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	CHF	13'610'000.00
Vernier (VD), Route de Vernier	CHF	1'712'500.00
Insgesamt / Total	CHF	16'035'900.00

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

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	0.00	0.00	Montant du compte d'amortissement des immeubles en CHF
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	0.00	0.00	Montant des provisions pour réparations futures en CHF
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	0	0	Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant

Teilvermögen / **Compartment** Sustainable Real Estate Switzerland

Angaben über die effektiven Vergütungssätze im Geschäftsjahr 2022/23 /

Information sur le taux effectif des rémunérations pour l'exercice 2022/23

Entschädigung der Fondsleitung	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement	Effektiver Satz
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.405% ¹⁵
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.75%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.50%	2.31% - 2.50%
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	2.60% - 3.00%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	3.85% - 4.40% 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%	0.405% ¹⁷
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%	2.31% - 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%	3.85% - 4.40% ¹⁸
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%

¹⁵ Bis 30. November 2022: 0.425%, ab 1. Dezember 2022: 0.4000%

¹⁶ Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio

¹⁷ Jusqu'au 30 novembre 2022 : 0.425%, depuis le 1^{er} décembre 2022 : 0.400%

¹⁸ Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 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. 97 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, Stockerstrasse 60, 8002 Zürich ¹⁹	100%

¹⁹ Bis 7. August 2023: Europallee 41, 8004 Zürich / Jusqu'au 7 août 2023 : Europallee 41, 8004 Zürich

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 CHF	
Erträge			Revenus
Total Erträge	0.00	0.00	Total des produits
Aufwand			Charges
Total Aufwand	0.00	0.00	Total des charges
Nettoertrag/-verlust	0.00	0.00	Résultat net
Realisierter Erfolg	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
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00	Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	Report de l'exercice précédent
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	0.00	0.00	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être réinvesti
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00	Report à nouveau

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	6'027'357.74	2'389'655.08	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			Immeubles
Wohnbauten	306'341'000.00	270'310'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	93'070'000.00	65'834'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	63'252'000.00	45'712'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7'730'000.00	26'240'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	470'393'000.00	408'096'000.00	Total immeubles
Sonstige Vermögenswerte	1'827'053.82	2'237'239.45	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	478'247'411.56	412'722'894.53	Fortune totale
Kurzfristige Verbindlichkeiten			Engagements à court terme
Kurzfristige Hypothekarschulden	64'700'000.00	73'765'000.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'742'789.57	4'338'162.18	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			Engagements à long terme
Langfristige Hypothekarschulden	49'874'500.00	9'084'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	121'317'289.57	87'187'662.18	Total des engagements
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	356'930'121.99	325'535'232.35	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	-1'020'005.23	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	356'930'121.99	324'515'227.12	Fortune nette
Veränderungen des Nettofondsvermögens			Variation de la fortune nette
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	324'515'227.12	267'275'065.95	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-7'231'622.86	-5'722'503.06	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	37'438'637.16	52'235'069.98	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	2'207'880.57	10'727'594.26	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	356'930'121.99	324'515'227.12	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	3'040'997	2'534'581	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	363'866	506'416	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'404'863	3'040'997	Situation en fin de la période comptable

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	Vom / Du 01.07.2021 bis / au 30.06.2022 CHF	
Erträge			Revenus
Mietzinseinnahmen	15'748'143.80	13'630'845.11	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	75'918.59	55'278.85	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	160'817.02	409'692.81	Intérêts intercalaires
Bankzinsen	6'368.14	-16'021.01	Intérêts bancaires
Sonstige Erträge	308'265.52	364'622.14	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	634'346.06	558'798.02	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
Total Erträge	16'933'859.13	15'003'215.92	Total des produits
Aufwand			Charges
Unterhalt und Reparaturen	1'169'426.50	1'431'502.19	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	1'474'192.35	379'888.32	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	616'512.52	673'685.58	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	681'347.19	571'723.75	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	2'483'160.76	2'303'509.52	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	157'583.50	113'415.60	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	128'395.40	42'746.71	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	7'430.85	3'716.78	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	307'478.21	272'191.18	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'829'280.56	1'634'803.30	à la direction de fonds
die Depotbank	99'100.45	89'207.81	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	54'518.35	39'324.52	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	9'008'426.64	7'555'715.26	Total des charges
Nettoertrag/-verlust	7'925'432.49	7'447'500.66	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés
Realisierter Erfolg	7'925'432.49	7'447'500.66	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5'717'551.92	3'280'093.60	Gains/pertes de capital non réalisés
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'207'880.57	10'727'594.26	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
Nettoertrag	7'925'432.49	7'447'500.66	Résultat net
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00	Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués
Vortrag des Vorjahres	216'039.17	161.37	Report de l'exercice précédent
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	8'141'471.66	7'447'662.03	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	7'519'222.23	7'231'622.86	Résultat prévu pour être réinvesti
Vortrag auf neue Rechnung	622'249.43	216'039.17	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.

Berechnung des Nettoinventarwerts, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und mit Schätzungen beauftragte Sachverständige

Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, und sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden, pro Aktienklasse.

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 2.62% (Minimum) und 4.21% (Maximum). Der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt über das Portfolio beträgt 3.58%.

Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung

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

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

ÄNDERUNG DES NAMENS DER DEPOTBANK

Am 8. August 2022 wurde der Firmenname der Depotbank aufgrund des Umzugs der französischen Muttergesellschaft von Paris nach Montrouge wie folgt geändert: CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz (zuvor: CACEIS Bank, Paris, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz).

AUSSERORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Am 30. Juni 2023 fand in Bern eine ausserordentliche Generalversammlung statt. Gegenstand der ausserordentlichen Generalversammlung waren Änderungen der Statuten (siehe unten).

ÄNDERUNGEN DER STATUTEN

Im Rahmen der Generalversammlung vom 20. Oktober 2022 wurden die Statuten einer generellen Revision unterzogen. Der Wortlaut der Änderungen kann der Traktandenliste der Generalversammlung entnommen werden. Die Anpassungen wurden vorgängig mit der FINMA abgestimmt. Die geänderten Statuten sind am 3. November 2022 in Kraft getreten.

Im Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2023 wurden die Statuten einer Revision unterzogen, deren vornehmliches Ziel die Anpassung an das neue Aktienrecht war. Der Wortlaut der Änderungen kann der Traktandenliste der ausserordentlichen Generalversammlung entnommen werden. Die Anpassungen wurden vorgängig mit der FINMA abgestimmt.

ÄNDERUNGEN DES ANLAGEREGLEMENTS

Das Anlagerglement wurde an die neuen gesetzlichen Grundlagen und die neuen AMAS Musterdokumente angepasst. Die FINMA hat der Änderung am 22. August 2022 zugestimmt. Das neue Anlagerglement ist am 29. August 2022 in Kraft getreten.

In Zusammenhang mit der Änderung des Firmennamens der Depotbank CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz wurde das Anlagerglement am 16. Januar 2023 entsprechend angepasst. Die FINMA hatte der Änderung am 13. Januar 2023 zugestimmt.

Mit Verfügung vom 16. Januar 2023 hat die FINMA ein Anlagerglement mit einem neuen Teilvermögen «Sustainable Real Estate Wood» genehmigt. Dieses Anlagerglement erlangt mit der Lancierung des neuen Teilvermögens Gültigkeit.

KAPITALERHÖHUNGEN

Im Zuge einer Kapitalerhöhung wurden am 28. November 2022 102'058 neue Aktien zum Preis von CHF 106.41 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.79 pro Aktie) ausgegeben.

Im Zuge einer weiteren Kapitalerhöhung wurden am 8. Juni 2023 261'808 neue Aktien zum Preis von CHF 105.12 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.78 pro Aktie) ausgegeben.

Die Kapitalerhöhungen erfolgten nach dem «best effort»-Prinzip, d.h. nicht gezeichnete Aktien wurden nicht ausgegeben.

REDUKTION DER VERWALTUNGSKOMMISSION

Per 1. Dezember 2022 wurde die Verwaltungskommission von 0.425% auf 0.400% reduziert.

UMSTRUKTURIERUNG LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Per 1. April 2023 wurde die Liegenschaftsverwaltung umstrukturiert. Neu sind fünf Liegenschaftsverwaltungen nach einem regionalen Konzept für die technische und kaufmännische Liegenschaftsverwaltung zuständig. Gleichzeitig hat die Sustainable Real Estate AG die Verantwortung für Assetmanagement, Transaktionsmanagement und Bauherrenvertretung übernommen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die im Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2023 geänderten Statuten sind am 19. Juli 2023 in Kraft getreten.

Am 8. August 2023 wurde die Adresse der SICAV aufgrund der Änderung der Adresse der Sustainable Real Estate AG geändert. Die neue Adresse der SICAV lautet:

Sustainable Real Estate Investments SICAV
c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60 (bis 07.08.2023: Europaallee 41)
8002 Zürich (bis 07.08.2023: 8004 Zürich)

Am 5. September 2023 wurde das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Ab dem

Tag der Kotierung steht das Teilvermögen allen Anlegern offen, die nicht als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten (zuvor: qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG, die nicht als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten).

Vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA wird die Sustainable Real Estate AG ab dem 1. Januar 2024 die Funktion des Vermögensverwalters von der Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG übernehmen. Die Sustainable Real Estate AG verfügt über eine Bewilligung der FINMA als Verwalter von Kollektivvermögen.

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 2.62% (minimum) et 4.21% (maximum) avec une moyenne pondérée de 3.58%.

Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque

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

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

MODIFICATIONS DU NOM DE LA BANQUE DEPOSITAIRE

Le 8 août 2022, le nom de la banque dépositaire a été modifié en raison du déménagement de la société mère de Paris à Montrouge. La banque dépositaire s'appelle désormais CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse (auparavant : CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Le 30 juin 2023, une assemblée générale extraordinaire s'est tenue à Berne. L'objet de cette assemblée générale extraordinaire fut l'amendement des statuts (voir ci-dessous).

AMENDEMENTS DES STATUTS

Dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire du 20 octobre 2022, les statuts ont été soumis à une révision générale. Le libellé des amendements peut être repris dans l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les amendements ont été discutés au préalable avec la FINMA. Les statuts modifiés sont entrés en vigueur le 3 novembre 2022.

Dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2023, les statuts ont subi une révision avec pour principal objectif leur adaptation au nouveau droit des actionnaires. Le libellé des amendements peut être repris dans l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaires. Les amendements ont été discutés au préalable avec la FINMA.

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT

Le règlement de placement a été adapté aux nouvelles bases légales et aux nouveaux documents modèles de l'AMAS. La FINMA a approuvé les modifications le 22 août 2022. Le nouveau règlement d'investissement est entré en vigueur le 29 août 2022.

Vu le changement de nom de la banque dépositaire CACEIS Bank, Montrouge, filiale de Nyon / Suisse, le règlement de placement a été adapté en conséquence le 16 janvier 2023. La FINMA avait approuvé ce changement le 13 janvier 2023.

Par décision du 16 janvier 2023, la FINMA a autorisé un règlement de placement avec un nouveau compartiment de fonds « Sustainable Real Estate Wood ». Ce règlement de placement prend effet avec le lancement du nouveau compartiment de fonds.

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

A la suite d'une augmentation de capital, le 28 novembre 2022, 102'058 nouvelles actions ont été émises au prix de CHF 106.41 par action (non compris une commission d'émission de CHF 0.79 par action). A la suite d'une nouvelle augmentation de capital, le 8 juin 2023, 261'808 nouvelles actions ont été émises au prix de CHF 105.12 par action (non compris une commission d'émission de CHF 0.78 par action).

Les augmentations de capital ont été réalisées selon le principe du « best effort », c'est-à-dire : les actions non souscrites n'ont pas été émises.

RÉDUCTION DE LA COMMISSION DE GESTION

Au 1^{er} décembre 2022, la commission de gestion a été réduite de 0.425% à 0.400%.

NOUVELLE ORGANISATION DE L'ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

Au 1^{er} avril 2023, l'organisation de l'administration des immeubles a été revue. Désormais, cinq administrations d'immeubles sont responsables de la gestion technique et commerciale des immeubles selon un concept régional. Dans le même temps, Sustainable Real Estate AG a pris en charge l'asset management, la gestion des transactions et la représentation du maître d'ouvrage.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LE JOUR DE RÉFÉRENCE DU BILAN

Les statuts qui ont été modifiés dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2023 sont entrés en vigueur le 19 juillet 2023.

Le 8 août 2023, l'adresse de la SICAV a été modifiée en raison du changement d'adresse de Sustainable Real Estate AG. La nouvelle adresse de la SICAV est la suivante :

Sustainable Real Estate Investments SICAV
c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60 (jusqu'au 07.08.2023 : Europa-
allee 41)
8002 Zurich (jusqu'au 07.08.2023 : 8004 Zurich)

Le 5 septembre 2023, le compartiment Sustainable

Real Estate Switzerland a été coté à la SIX Swiss exchange. Dès ce jour, le compartiment de fonds est ouvert à tous les investisseurs qui ne sont pas considérés comme des « US Persons » selon le Securities Act de 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique (auparavant : investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3 et 3ter LPCC, qui ne sont pas des « US Persons » selon le Securities Act of 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique).

Sous réserve de l'approbation de la FINMA, Sustainable Real Estate AG reprendra la fonction de gérant de fortune, jusqu'à présent assumée par Edmond de Rothschild REIM (Suisse) AG, le 1^{er} janvier 2024. Sustainable Real Estate AG est titulaire d'une autorisation en tant que gestionnaire de fortune collective délivrée par la FINMA.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV - 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 – zum 30. Juni 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigefügten Jahresrechnungen (Seiten 2, 6, und 32 bis 53) für das am 30. Juni 2023 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, und dem Anlagereglement.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios (einschliesslich Bauland) betrug per 30. Juni 2023 CHF 470'393'000.

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios der SICAV wurde per Bilanzstichtag nach den Vorgaben der Weisung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für Immobilienfonds berechnet. Für die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien beauftragte die SICAV unabhängige Immobilienexperten, welche die Discounted Cashflow (DCF) Methode verwendeten.

Die mittels DCF-Methode errechneten Verkehrswerte werden wesentlich durch die Annahmen der zukünftigen Cashflows im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien (Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten) sowie des verwendeten Diskontierungssatzes beeinflusst.

Wir erachten diesen Prüfungssachverhalt als besonders wichtig, da die Veränderung einer dieser Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Immobilien-Portfolios haben könnte.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit der von der SICAV beauftragten Immobilienexperten beurteilt. Weiter haben wir ein Verständnis des von der SICAV implementierten internen Kontrollsystem zur Bewertung der Immobilien erlangt. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Immobilien ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Kritische Prüfung des Modells zur Ermittlung des Verkehrswerts;
- Plausibilisierung der wichtigsten Annahmen, namentlich Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten sowie Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkenntnis.

Wir haben zudem die Angemessenheit der in der Jahresrechnung enthaltenen Offenlegung für die Bewertung der Immobilien beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seiten 34 bis 36: Immobilieninventar per 30. Juni 2023
- Seiten 46 bis 47: Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes und DCF-Bewertungsmodell

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten und dem Anlagereglement und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass 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 Teilvermögen der Anlegeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG



Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 25. September 2023

Rapport de l'organe de révision

A l'Assemblée générale de SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV, Zürich

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV (la SICAV), comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite «comptes annuels» – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (pages 2, 6, et 32 à 53) sont conformes à la loi suisse, aux statuts, et au règlement de placement.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Éléments clés de l'audit



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les éléments clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants lors de notre audit des comptes annuels de la période sous revue. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas d'opinion distincte sur ces points.



Élément clé de l'audit

Au 30 juin 2023, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 470'393'000 (y compris les terrains à bâtir).

Le portefeuille immobilier de la SICAV est évalué à la valeur vénale à la date de clôture. L'évaluation est effectuée conformément à la Directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers. La SICAV recourt à des experts immobiliers indépendants pour déterminer la valeur vénale des immeubles. Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation « Discounted cashflow (DCF) ».

Le modèle d'évaluation DCF fournit une valeur vénale qui comprend un caractère d'appréciation significatif sur les prévisions des futurs flux de trésorerie (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier (loyers du marché, taux de vacance, frais d'entretien et coûts de rénovation), ainsi que sur le taux d'actualisation utilisé.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une variation d'une de ces hypothèses pourrait avoir un effet significatif sur la valeur vénale du portefeuille immobilier.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant les estimations de la valeur vénale du portefeuille immobilier, nous avons évalué les qualifications et l'indépendance des experts utilisés par la SICAV. Nous avons pris en compte le système de contrôle interne mis en place par la SICAV pour l'évaluation des immeubles. Nous avons également eu recours à l'appui de nos spécialistes dans le domaine de l'immobilier dans le cadre de nos travaux d'audit sur l'évaluation du portefeuille immobilier.

Basé sur un échantillon sélectionné en fonction de facteurs quantitatifs et qualitatifs, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes :

- examen critique du modèle retenu pour déterminer la juste valeur ;
- plausibilisation des hypothèses utilisées, en particulier en ce qui concerne le taux d'actualisation, les loyers du marché, le taux de vacance, les frais d'entretien et les coûts de rénovation, ceci sur la base des chiffres passés, de benchmarks, d'informations accessibles au public et de notre connaissance du marché.

Nous avons également examiné la pertinence des informations figurant dans les comptes annuels, en lien avec l'évaluation des immeubles.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation du portefeuille immobilier voir:

- Pages 34 à 36 : Inventaire des immeubles au 30 juin 2023
- Pages 50 à 51 : Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations ; Modèle d'évaluation DCF

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse, aux statuts, et au règlement de placement. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes;
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV;
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe 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 est conforme à la 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, 25 septembre 2023

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel «Nachhaltigkeit» des Jahresberichts

An den Verwaltungsrat der SICAV Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich

Wir wurden vom Verwaltungsrat der SICAV Sustainable Real Estate Investments SICAV (nachstehend «SICAV») beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit in Bezug auf die umweltrelevanten Kennzahlen der Immobilienfonds durchzuführen, die gemäss dem Zirkular Nr. 4/2022 der Asset Management Association Switzerland (nachstehend «AMAS») für die Jahre 2020 bis 2022 erstellt und auf der Seite 21 des Jahresberichts der SICAV in der Tabelle «Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen 2020 bis 2022» veröffentlicht worden sind.

Der Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung mit begrenzter Sicherheit erstreckt sich nicht auf andere Informationen im Jahresbericht, einschliesslich des Kapitels «Nachhaltigkeit».

Schlussfolgerung

Auf Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen, welche unter 'Zusammenfassung der von uns durchgeführten Arbeiten als Grundlage für unsere Schlussfolgerung' beschrieben sind, und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die von der SICAV für die Jahre 2020 bis 2022 veröffentlichten umweltrelevanten Kennzahlen der Immobilienfonds, die auf der Seite 21 des Jahresberichts aufgeführt sind, in der Tabelle «Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen 2020 bis 2022» nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der im AMAS Zirkular N°4/2022 über Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds festgelegten Kriterien sowie der im Kapitel «Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen» des Nachhaltigkeitsberichts beschriebenen Vorbereitungsgrundlage aufgestellt wurden.

Diese Schlussfolgerung erstreckt sich nicht auf andere Informationen im Jahresbericht.

Verständnis der Kriterien für die Erstellung von Umweltrelevanten Kennzahlen

Das AMAS Zirkular N°4/2022 über Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds, wurden als Berichtskriterien für die themenspezifischen Angaben verwendet. Daher gilt es, die Nachhaltigkeitsinformationen zusammen mit dem AMAS Zirkular zu lesen und zu verstehen.

Inhärente Grenzen bei der Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen

Aufgrund der inhärenten Beschränkungen jeder internen Kontrollstruktur ist es möglich, dass Fehler oder Unregelmässigkeiten in den umweltrelevanten Kennzahlen auftreten und nicht aufgedeckt werden können. Unser Auftrag ist nicht darauf ausgerichtet, alle Schwachstellen der internen Kontrollen bei der Aufstellung der umweltrelevanten Kennzahlen aufzudecken, da der Auftrag nicht kontinuierlich während des gesamten Zeitraums ausgeführt wurde und die Prüfungshandlungen auf einer Testbasis durchgeführt wurden.

SICAVs Verantwortlichkeiten

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für:

- Die Auswahl oder Festlegung geeigneter Berichtskriterien für die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Vorschriften für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsinformationen;
- Die Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien des AMAS Zirkular N°4/2022 sowie der im Kapitel «Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen» des Jahresberichts beschriebenen Grundlagen;
- Die Konzeption, die Umsetzung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen für Informationen, die für die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen relevant sind, sodass diese frei von wesentlichen Falschaussagen sind, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sind.

Unsere Verantwortlichkeiten

Wir sind verantwortlich für:

- Die Planung und Durchführung einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit darüber, ob die umweltrelevanten Kennzahlen frei von wesentlichen Fehlaussagen sind, sei es aufgrund von Betrug oder Fehlern;
- Die Abgabe einer Schlussfolgerung mit begrenzter Sicherheit auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Nachweise; und
- Die Berichterstattung über unsere Schlussfolgerung an den Verwaltungsrat der SICAV.

Da wir beauftragt sind, eine unabhängige Schlussfolgerung über die von der SICAV erstellten umweltrelevanten Kennzahlen abzugeben, ist es uns nicht gestattet, an der Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen mitzuwirken, da dies unsere Unabhängigkeit beeinträchtigen könnte.

Verwendete Standards

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet den International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Unsere Arbeit wurde von einem unabhängigen und multidisziplinären Team durchgeführt. Die Verantwortung für unsere Schlussfolgerung liegt allein bei uns.

Zusammenfassung der von uns durchgeführten Arbeiten als Grundlage für unsere Schlussfolgerung

Unter Berücksichtigung der Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu betriebswirtschaftlichen Prüfungen zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen, Prozessen und internen Kontrollen zur Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben die in den Umfang dieser Mission fallen, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitenden, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der umweltrelevanten Kennzahlen verantwortlich sind (Vermögensverwalter und Fondsleitung);
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente, auf der Grundlage von Stichproben;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Informationen, die auf der Ebene der Immobilien, aus denen sich das Portfolio der SICAV zusammensetzt, veröffentlicht werden;
- Einschätzung der Konsistenz der für die umweltrelevanten Kennzahlen anwendbaren Angaben mit anderen Angaben und Kennzahlen sowie der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen der Seiten 17 bis 21 des Jahresberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

KPMG AG



Bruno Beça

Zugelassener Revisionsexperte



Olivier Gauderon

Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 25. September 2023

Rapport d'assurance limitée de l'auditeur indépendant sur une sélection d'indicateurs clés du chapitre « Développement durable » du rapport annuel

Au Conseil d'administration de la SICAV Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich

Nous avons été mandatés par le Conseil d'administration de la SICAV Sustainable Real Estate Investments SICAV (ci-après « la SICAV ») afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers qui ont été établis conformément à la circulaire N°4/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (ci-après « AMAS ») pour les années 2020 à 2022, et publiés à la page 27 du rapport annuel de la SICAV, dans le chapitre « Développement durable », respectivement dans le tableau « Indices environnementaux d'AMAS de 2020 à 2022 ».

Notre mission d'assurance limitée ne s'étend pas aux autres informations incluses dans le rapport annuel, y compris dans le chapitre « Développement durable ».

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites au paragraphe « Résumé des procédures effectuées pour fonder notre conclusion », et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que les indicateurs environnements pour les fonds immobiliers publiés par la SICAV pour les années 2020 à 2022 figurant à la page 27 du rapport annuel, dans le chapitre « Développement durable », respectivement dans le tableau « Indices environnementaux d'AMAS de 2020 à 2022 », n'ont pas été établis, sur tous les points importants, conformément aux critères définis dans la circulaire N°4/2022 de l'AMAS sur les indices environnementaux pour les fonds immobiliers ainsi qu'à la base de préparation décrite dans le sous-chapitre du rapport annuel « Données de référence environnementale de l'AMAS ».

Nous n'exprimons pas de conclusion sur les autres informations incluses dans le rapport annuel, y compris dans le chapitre « Développement durable ».

Compréhension des critères relatifs à la préparation des indicateurs environnementaux

La circulaire N°4/2022 de l'AMAS sur les indices environnementaux pour les fonds immobiliers a été utilisée comme critère de référence pour les informations à publier. Par conséquent, les indicateurs environnementaux doivent être lus et compris conjointement avec la circulaire de l'AMAS.

Limites inhérentes à la préparation des informations sur les indicateurs environnementaux

En raison des limites inhérentes à toute structure de contrôle interne, il est possible que des erreurs ou des irrégularités se produisent dans les indicateurs environnementaux et ne soient pas détectées. Notre mission d'assurance n'est pas conçue pour détecter toutes les faiblesses du contrôle interne dans la préparation des informations sur les indicateurs environnementaux, car la mission n'a pas été effectuée de manière continue tout au long de la période et les procédures de vérification ont été réalisées sur la base d'échantillons.

Responsabilités de la SICAV

Le conseil d'administration de la SICAV est responsable de :

- la sélection ou l'établissement des critères appropriés pour la préparation des informations sur la durabilité (indicateurs environnementaux), en tenant compte de la législation et de la réglementation applicables en matière de communication des informations sur le développement durable ;
- la préparation des informations sur la durabilité conformément aux critères définis dans la circulaire n°4/2022 de l'AMAS et à la base de préparation décrite dans le sous-chapitre du rapport annuel « Données de référence environnementale de l'AMAS ».
- l'organisation, la mise en œuvre et le maintien de contrôles internes qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement des informations sur les indices environnementaux, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Nos responsabilités

Nos responsabilités consistent à :

- planifier et réaliser la mission afin d'obtenir une assurance limitée que les informations sur les indices environnementaux ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ; et
- formuler une conclusion indépendante, sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus ; et
- communiquer notre conclusion au conseil d'administration de la SICAV.

Étant donné que notre mission consiste à formuler une conclusion indépendante sur les informations relatives aux indicateurs environnementaux préparés par la SICAV, nous ne sommes pas autorisés à participer à la préparation de ces informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Normes professionnelles appliquées

Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (révisée) « Missions d'assurance autres que des audits et examens limités de l'information financière historique », publié par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

Notre indépendance et gestion de la qualité

Nous sommes indépendants de la SICAV, en conformité avec les Règles de l'International Code of Ethics for Professional Accountants (incluant les standards internationaux sur l'indépendance), qui sont publiés par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

Notre société applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Notre travail a été effectué par une équipe indépendante et pluridisciplinaire. Nous restons seuls responsables de nos conclusions.

Résumé des procédures effectuées pour fonder notre conclusion

En tenant compte des considérations sur le risque et le caractère significatif, nous avons réalisé des procédures d'audit afin de recueillir des éléments probants adéquats et suffisants.

Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur. Lors d'une mission d'assurance visant à obtenir une assurance limitée, les procédures d'audit réalisées sont moins complètes que lors d'une mission d'assurance visant à obtenir une assurance raisonnable, de sorte que l'assurance obtenue est moindre.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- évaluation de la conception et de la mise en œuvre des systèmes et des processus pour la collecte, le traitement, le suivi et la validation des données incluses dans le périmètre de cette mission, y compris la consolidation des données ;
- entretiens avec le personnel chargé de déterminer et de consolider les informations à fournir et d'effectuer les contrôles internes, y compris les notes qui accompagnent les indices environnementaux (au niveau du gestionnaire de la SICAV et de la Direction de fonds) ;
- inspection d'une sélection de documents internes et externes, sur la base d'échantillons ;
- procédures analytiques pour l'évaluation des données et des informations quantitatives publiées au niveau des immeubles composant le portefeuille de la SICAV ;
- évaluation de la cohérence des informations applicables aux indicateurs environnementaux avec les autres informations et chiffres clés et de la présentation générale des informations par une lecture critique des pages 23 à 27 du chapitre « Développement durable » présenté dans le rapport annuel.

Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre conclusion.

KPMG SA



Bruno Beça
Expert-réviseur agréé



Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé

Genève, le 25 septembre 2023

