

Halbjahresbericht  
per 31. Dezember 2023  
(nicht geprüft)

Rapport semestriel  
au 31 décembre 2023  
(non audité)

## Organisation / Organisation

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

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

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

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### **Verwalter von Kollektivvermögen<sup>2</sup> / Gestionnaire de fortune collective<sup>2</sup>**

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

### **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**

Sustainable Real Estate AG, Zürich

### **Assetmanager / Asset manager**

Sustainable Real Estate AG, Zürich

### **Liegenschaftsverwalter / Gestion locative, technique et administrative**

de Rham SA, Lausanne  
Gribi Bewirtschaftung AG, Basel  
Kuoni Müller und Partner AG, Zürich  
Pilet & Renaud SA, Genf  
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern

### **Nachhaltigkeitsberater / Conseiller en durabilité**

Sustainable Real Estate AG, Zürich

### **Depotbank / Banque dépositaire**

CACEIS Bank, Montrouge  
Zweigniederlassung Nyon/Schweiz  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### **Prüfungsgesellschaft / Organe de révision**

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6  
1212 Grand-Lancy

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG, Zürich (bis 04.09.2023 / [jusqu'au 04.09.2023](#))  
Bank Julius Bär & Co. AG, Zürich (ab 05.09.2023 / [depuis 05.09.2023](#))

### **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)

---

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

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

## Inhaltsverzeichnis

Organisation	2
Kommentar	4
Kennzahlen	6
Portfolioübersicht	7
Jahresbericht – Anlegerteilvermögen	
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Immobilieninventar	10
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	13
Hypothekarschulden	14
Informationen über Verbindlichkeiten	16
Weitere Informationen	16
Effektive Vergütungssätze	17
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen	
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Jahresbericht – SICAV konsolidiert	
Vermögensrechnung	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang	22

## Sommaire

Organisation	2
Commentaire	5
Chiffres-clés	6
Aperçu du portefeuille	7
Rapport annuel – Compartiment Investisseurs	
Compte de fortune	8
Compte de résultat	9
Inventaire des immeubles	10
Liste des achats et des ventes	13
Dettes hypothécaires	14
Informations sur les engagements	16
Informations complémentaires	16
Taux effectif des rémunérations	17
Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Compte de fortune	18
Compte de résultat	19
Rapport annuel – SICAV consolidé	
Compte de fortune	20
Compte de résultat	21
Annexe	23

Ungeprüfter Halbjahresbericht für die Periode 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023. Massgebend ist die deutsche Version.

Rapport semestriel non audité pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023. La version allemande est déterminante.

## Kommentar

Wohnimmobilien in der Schweiz sind als Rendite-liegenschaften trotz der Leitzinserhöhungen der Nationalbank unverändert attraktiv. Gleichzeitig wird Nachhaltigkeit bei Immobilien im Rahmen der Klimaschutzdebatte wichtiger.

Der Sustainable Real Estate Switzerland blickt auf ein erfolgreiches Halbjahr zurück. Der Fonds baut sein Portfolio qualitativ und quantitativ weiter aus. Die annualisierten Mietzinseinnahmen des Berichtszeitraums 1. Juli bis 31. Dezember 2023 liegen um 12.5% über den Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2022/23.

Am 1. Juli 2023 erfolgte der Erstbezug der beiden kurz zuvor fertiggestellten Neubauprojekte in Lausanne und Vernier. Die Liegenschaft in Lausanne umfasst 28 Wohnungen. Die Liegenschaft in Vernier hat 27 Wohnungen und vier gewerblich bzw. als Büros genutzte Mietflächen. Beide Liegenschaften sind bis auf ein Büro in Vernier vollständig vermietet. Die Gebäude werden mit Fernwärme beheizt. Beide Liegenschaften sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Die Bauarbeiten beim Neubauprojekt in Oensingen schreiten schneller voran als ursprünglich geplant. Die Fertigstellung wird nun für Oktober 2024 erwartet (statt Februar 2025), die Erstvermietung ist somit für November 2024 geplant.

Im Zuge einer Portfoliobereinigung wird die Büro-liegenschaft in Dübendorf veräussert. Der Vertrag über den Verkauf wurde am 8. Dezember 2023 beurkundet. Der Eigentumsübergang erfolgt am 30. Januar 2024. Durch den Verkauf wird ein Kapitalgewinn in Höhe von rund CHF 0.14 pro Aktie (nach Grundstückgewinnsteuer) realisiert. Mit dem Verkauf steigt der Anteil Wohnnutzung (ohne zugehörige Parkplätze) von 71.2% auf über 75%. Ferner wird die Fremdfinanzierungsquote von 26.33% per 31.12.2023 auf rund 23% reduziert.

Am 2. Dezember 2023 wurde der Referenzzinssatz zum zweiten Mal innerhalb von sechs Monaten um 0.25% erhöht. Die entsprechenden Mietzinserhöhungen kommen überwiegend erst im Jahr 2024 zum Tragen.

Bei der diesjährigen Bewertung im Rahmen des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) schneidet das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland mit einem Wert von 1.85 erneut überdurchschnittlich im

Vergleich zum Gesamtindex ab. Der Index stand per 31. Dezember 2023 bei 1.73. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit des Sustainable Real Estate Switzerland (einschl. umweltrelevante AMAS-Kennzahlen) finden sich im Jahresbericht 2022/23.

Mit der Kotierung Switzerland an der SIX Swiss Exchange am 5. September 2023 steht das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland neu auch privaten Anlegern offen. Aufgrund der Kotierung veröffentlicht die Sustainable Real Estate Investments SICAV erstmals einen (nicht geprüften) Halbjahresbericht. Der Nettoinventarwert wurde bis zur Kotierung nur einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres (30. Juni) ermittelt. Folglich liegen keine Nettoinventarwerte per 31. Dezember der Vorjahre vor. Daher wird die Erfolgsrechnung des Berichtszeitraums (1. Juli bis 31. Dezember 2023) im vorliegenden Halbjahresbericht den Daten des Geschäftsjahres 2022/23 (1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023) gegenübergestellt.

Die annualisierten Erträge lagen um 8.0% über den Erträgen des Geschäftsjahres 2022/23. Allerdings stieg der annualisierte Aufwand – vornehmlich aufgrund höherer Hypothekarzinsen – um 14.8%. Im Berichtszeitraum wurden nicht realisierte Kapitalverluste in Höhe von rund CHF 282'390 verbucht. Der annualisierte realisierte Erfolg lag um 0.3% höher als im Geschäftsjahr 2022/23. Der zur Ausschüttung verfügbare Erfolg des Halbjahrs liegt annualisiert um 12.9% über dem Wert des Geschäftsjahres 2022/23.

Per 31. Dezember 2023 betrug die Fremdfinanzierungsquote 26.33%, gegenüber 24.36% am 30. Juni 2023. Der durchschnittliche Zinssatz konnte zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum 30. Juni 2023 von 2.05% auf 1.97% gesenkt werden.

Die Mietzinsausfallsrate stieg im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022/23 von 3.27% auf 3.61%. Die Betriebsgewinnmarge verbesserte sich geringfügig auf 68.94%. Die Fondsbetriebsaufwandsquote  $TER_{REF}$  (GAV) beträgt 0.71%, die Fondsbetriebsaufwandsquote  $TER_{REF}$  (MV) liegt bei 1.00%.

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im Oktober 2023 (CHF 2.21 pro Aktie) stieg der Nettoinventarwert pro Aktie im Vergleich zum 30. Juni 2023 um 1.03% auf CHF 103.70.

Am letzten Handelstag des Jahres 2023 belief sich der Börsenkurs auf CHF 92.80. Dies entspricht einem Disagio von 10.51%.

## Commentaire

L'immobilier résidentiel en Suisse reste attractif en tant qu'immeuble de rendement malgré les hausses des taux directeurs de la Banque Nationale. Parallèlement, la durabilité de l'immobilier gagne en importance dans le cadre du débat sur la protection du climat.

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland a connu un bon semestre. Le fonds poursuit le développement qualitatif et quantitatif de son portefeuille. Les revenus locatifs annualisés de la période de référence du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 sont supérieurs de 12,5% aux revenus locatifs de l'exercice 2022/23.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2023 a eu lieu la première occupation des deux nouveaux projets de construction achevés peu de temps auparavant, à Lausanne et à Vernier. L'immeuble de Lausanne comprend 28 appartements. L'immeuble de Vernier compte 27 appartements et quatre surfaces locatives à usage commercial ou de bureaux. Les deux immeubles sont entièrement loués, à l'exception d'un bureau à Vernier. Les bâtiments sont chauffés par le chauffage à distance. Les deux immeubles sont équipés de panneaux photovoltaïques.

Les travaux de construction du projet d'un nouveau bâtiment à Oensingen avancent plus rapidement qu'anticiper initialement. L'achèvement est désormais prévu pour octobre 2024 (au lieu de février 2025), la première location est donc planifiée pour novembre 2024.

Dans le cadre d'un remaniement du portefeuille, l'immeuble de bureaux à Dübendorf est vendu. Le contrat de vente a été authentifié le 8 décembre 2023. Le transfert de propriété aura lieu le 30 janvier 2024. La vente permet de réaliser un gain en capital d'environ 0,14 CHF par action (après impôt sur les gains immobiliers). Avec la vente, la part d'utilisation résidentielle (sans les places de parking correspondantes) passe de 71,2% à plus de 75%. De plus, le taux d'endettement sera réduit de 26,33% au 31.12.2023 à environ 23%.

Le 2 décembre 2023, le taux d'intérêt de référence a été augmenté de 0,25% pour la deuxième fois en six mois. Les augmentations de loyer correspondantes n'interviendront pour la plupart qu'en 2024.

Lors de l'évaluation de cette année dans le cadre du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), le portefeuille du Sustainable Real Estate Switzerland a

de nouveau obtenu un résultat supérieur à la moyenne par rapport à l'indice global, avec une valeur de 1,85. L'indice était de 1,73 au 31 décembre 2023. Pour plus d'informations sur la durabilité du Sustainable Real Estate Switzerland (y compris les chiffres AMAS relatifs à l'environnement), veuillez consulter le rapport annuel 2022/23.

Avec la cotation Switzerland à la SIX Swiss Exchange le 5 septembre 2023, le fonds est désormais ouvert aux investisseurs privés. En raison de la cotation, Sustainable Real Estate Investments SICAV publie pour la première fois un rapport semestriel (non audité). Jusqu'à la cotation, la valeur nette d'inventaire n'était calculée qu'une fois par an à la fin de l'exercice (30 juin). Par conséquent, aucune valeur nette d'inventaire n'est disponible au 31 décembre des années précédentes. C'est pourquoi le compte de résultat de la période sous revue (du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023) est comparé dans le présent rapport semestriel aux données de l'exercice 2022/23 (du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023).

Les revenus annualisés ont été supérieurs de 8.0% aux revenus de l'exercice 2022/23. Toutefois, les charges annualisées ont augmenté de 14.8%, principalement en raison de la hausse des intérêts hypothécaires. Des pertes de capital non réalisées ont été comptabilisées pour un montant d'environ CHF 282'390. Le résultat réalisé annualisé a été supérieur de 0,3% à celui de l'exercice 2022/23. Le résultat du semestre disponible pour distribution est supérieur de 12,9% en valeur annualisée à celui de l'exercice 2022/23.

Au 31 décembre 2023, le taux d'endettement s'élevait à 26,33%, contre 24,36% au 30 juin 2023. Le taux d'intérêt moyen a pu être réduit de 2,05% à 1,97% au 31 décembre 2023 par rapport au 30 juin 2023.

La quote-part de perte sur loyer a augmenté par rapport à l'exercice 2022/23, passant de 3,27% à 3,61%. La marge d'exploitation s'est légèrement améliorée pour atteindre 68,94%. La quote-part de charges d'exploitation du fonds TER<sub>REF</sub> (GAV) s'élève à 0.71%, le TER<sub>REF</sub> (MV) est de 1.00%.

Compte tenu de la distribution d'octobre 2023 (2,21 CHF par action), la valeur nette d'inventaire par action a augmenté de 1,03% par rapport au 30 juin 2023, pour atteindre 103,70 CHF. Le dernier jour de négoce de l'année 2023, le cours boursier s'élevait à 92,80 CHF, ce qui correspond à un disagio de 10,51%.

## Kennzahlen Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland / Chiffres-clés Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

	31.12.2023 CHF	30.06.2023 CHF	
Gesamtvermögen	486'412'359.29	477'997'411.56	Fortune totale
Nettofondsvermögen	352'852'875.71	356'680'121.99	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	103.70	104.83	Valeur nette d'inventaire par action
Börsenkaptalisierung	315'739'286.40	n/a	Capitalisation boursière
Börsenkurs pro Anteil	92.80	n/a	Cours boursier

### Gemäss AMAS Fachinformation berechnete Kennzahlen / Chiffres-clés conformément à l'information spécialisée de l'AMAS

	31.12.2023	30.06.2023	
Fremdfinanzierungsquote	26.33%	24.36%	Coefficient d'endettement
Agio / Disagio	-10.51%	n/a	Agio / Disagio

	Vom / Du 01.07.2023 bis / au 31.12.2023	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023	
Mietzinsausfallrate	3.61%	3.27%	Quote-part de perte sur loyer
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.94%	68.19%	Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.71%	0.70%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV)
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	1.00%	0.97%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.04%	0.61%	Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.03%	0.66%	Return on Invested Capital (ROIC)
Anlagerendite	1.05%	0.48%	Rendement de placement
<b>Performance<sup>3</sup></b>			<b>Performance<sup>5</sup></b>
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
01.07.2023 bis 31.12.2023	-9.57%		Du 01.07.2023 au 31.12.2023
Seit Lancierung des Teilvermögens <sup>4</sup>	4.67%		Depuis la création du compartiment <sup>4</sup>

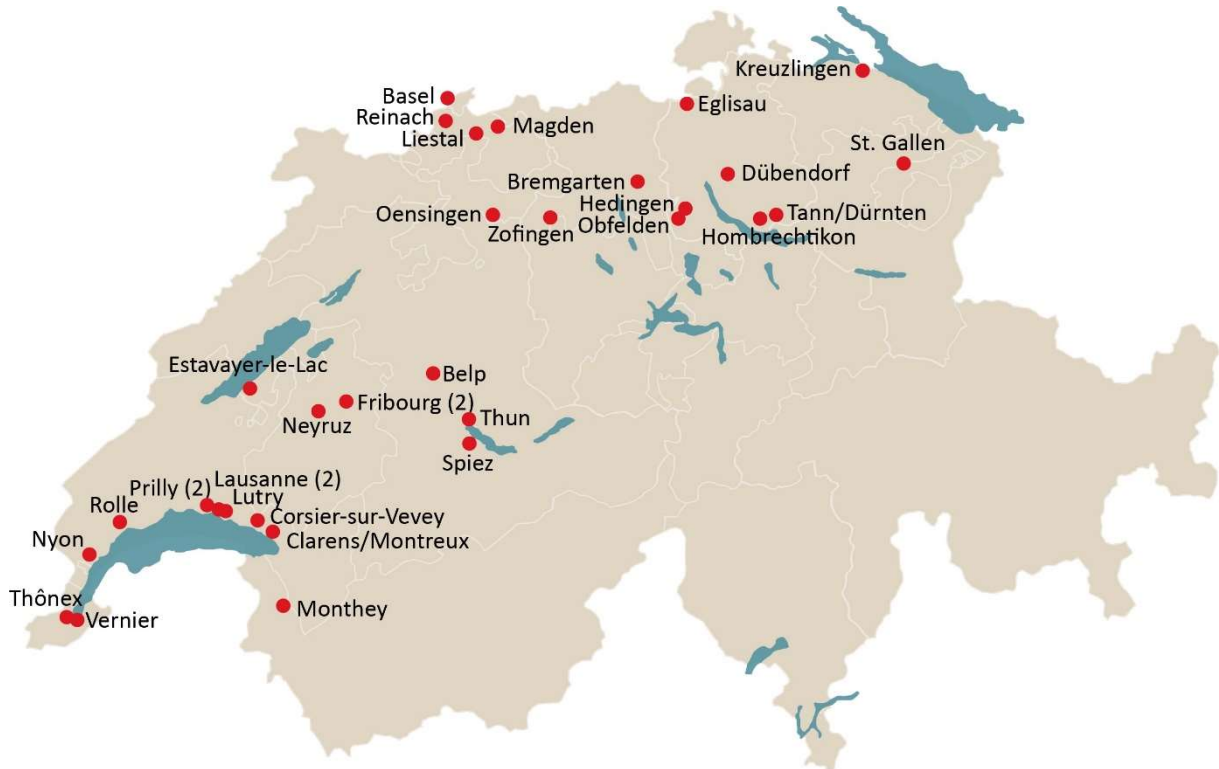
<sup>3</sup> Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wurde bis zum 30.06.2023 einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Ab dem 31.12.2023 wird der Nettoinventarwert des Teilvermögens zusätzlich zum Ende des Halbjahres ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre und das Halbjahr 01.07. bis 31.12.2023 ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre). Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performance-daten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Aktien erhoben wurden, nicht berücksichtigt. Aufgrund der Börsenkotierung ab dem 05.09.2023 wurde die Performance im Zeitraum 01.07.2023 bis 31.12.2023 mit dem Nettoinventarwert pro Aktie per 30.06.2023 als Startpreis und dem Börsenkurs per 31.12.2023 als Endpreis berechnet.

<sup>4</sup> Vom 05.05.2015 / Depuis le 05.05.2015

<sup>5</sup> La valeur nette d'inventaire du compartiment du fonds a été calculée une fois par an jusqu'au 30.06.2023, à la fin de l'exercice annuel. A partir du 31.12.2023, la valeur nette d'inventaire du compartiment sera en outre calculée à la fin du semestre. Par conséquent, la performance est indiquée pour les exercices et le semestre du 01.07 au 31.12.2023 (et non pour les 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. Du fait de la cotation en bourse depuis le 05.09.2023, la performance du 01.07.2023 au 31.12.2023 a été calculée avec comme prix de départ la valeur nette d'inventaire par action au 30.06.2023 et comme prix final le cours de bourse au 31.12.2023.

## Portfolioübersicht / Aperçu du portefeuille

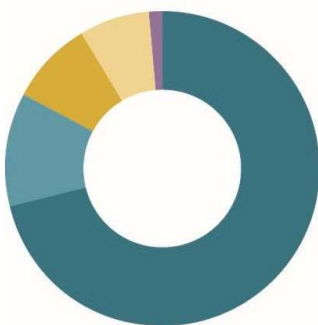
Standorte per 31.12.2023 / Unités au 31.12.2023



### Nutzungsarten / Utilisation

Bezug: Netto-Sollmiete per 31.12.2023 /

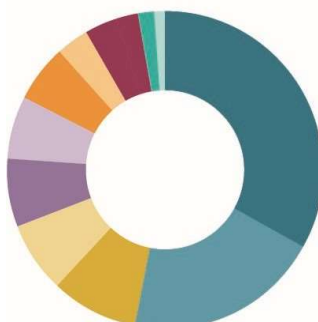
Base : état locatif net attendu du au 31.12.2023



- Wohnen / Habitation | 71.2%
- Gewerbe, Einzelhandel / Commerce de détail, Commerce | 11.5%
- Büro / Bureaux | 8.6%
- Parkplätze / Parking | 7.4%
- Lager / Entrepôt | 1.2%

### Geographische Verteilung / Répartition géographique

Bezug: Verkehrswerte per 31.12.2023 / Base : valeur vénale au 31.12.2023



- VD | 33.2%
- ZH | 20.0%
- BE | 8.8%
- AG | 7.2%
- FR | 7.0%
- GE | 6.4%
- BL | 5.6%
- VS | 3.4%
- SO | 3.4%
- SG | 2.2%
- TG | 1.6%
- BS | 1.0%

## Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

### Vermögensrechnung / Compte de fortune

	31.12.2023 CHF	30.06.2023 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	3'560'620.77	5'777'357.74	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	305'697'000.00	306'341'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	94'590'000.00	93'070'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	64'182'000.00	63'252'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16'220'000.00	7'730'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>480'689'000.00</b>	<b>470'393'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'162'738.49	1'827'053.82	Autres actifs
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>486'412'359.26</b>	<b>477'997'411.56</b>	<b>Fortune totale</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristige Hypothekarschulden	54'600'000.00	64'700'000.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'984'983.55	6'742'789.57	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	71'974'500.00	49'874'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>133'559'483.55</b>	<b>121'317'289.57</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>352'852'875.71</b>	<b>356'680'121.99</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>352'852'875.71</b>	<b>356'680'121.99</b>	<b>Fortune nette</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	356'680'121.99	324'265'227.12	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-7'519'222.23	-7'231'622.86	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	0.00	37'438'637.16	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	3'691'975.95	2'207'880.57	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>352'852'875.71</b>	<b>356'680'121.99</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'402'363	3'038'497	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	363'866	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>3'402'363</b>	<b>3'402'363</b>	<b>Situation en fin de la période</b>
	CHF	CHF	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>103.70</b>	<b>104.83</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>



## Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

### Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2023 bis / au 31.12.2023 CHF	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	8'857'854.55	15'748'143.80	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	39'920.15	75'918.59	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	238'575.38	160'817.02	Intérêts intercalaires
Bankzinsen	10'732.18	6'368.14	Intérêts bancaires
Sonstige Erträge	0.00	308'265.52	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	634'346.06	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
<b>Total Erträge</b>	<b>9'147'082.26</b>	<b>16'933'859.13</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	704'876.44	1'169'426.50	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	1'227'011.71	1'474'192.35	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	339'889.13	616'512.52	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	348'304.65	681'347.19	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'169'687.00	2'483'160.76	Impôts directs
Prüfaufwand	39'148.60	94'579.00	Frais d'audit
Schätzungsaufwand	2'765.76	63'004.50	Frais d'estimation
Rechtskosten	23'421.80	128'395.40	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	16'128.87	7'430.85	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	261'685.87	307'478.21	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	967'608.67	1'829'280.56	à la direction
die Depotbank	54'422.72	99'100.45	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	17'764.73	54'518.35	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>5'172'715.95</b>	<b>9'008'426.64</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag/-verlust</b>	<b>3'974'366.31</b>	<b>7'925'432.49</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisé(-es)
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'974'366.31</b>	<b>7'925'432.49</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-282'390.36	-5'717'551.92	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>3'691'975.95</b>	<b>2'207'880.57</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	3'974'366.31	7'925'432.49	Résultat net
Vortrag des Vorjahres	622'249.43	216'039.17	Report de l'exercice précédent
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>4'596'615.74</b>	<b>8'141'471.66</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	7'519'222.23	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être réinvesti
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'596'615.74</b>	<b>622'249.43</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 31. Dezember 2023 / Inventaire des immeubles au 31 décembre 2023

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 01.07. – 31.12.2023 / Revenus 01.07. – 31.12.2023	
		CHF	CHF	CHF	
<b>Wohnbauten / Immeubles d'habitation</b>					
Aargau / Argovie	Magden Hauptstrasse 65a/b, 67a/b	12'426'722.62	12'496'000.00	297'970.00	
	Zofingen Riedtalstrasse 20b/d	11'985'251.03	14'470'000.00	241'988.00	
Basel-Landschaft / Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	16'921'613.83	20'100'000.00	342'205.20	
	Reinach Mitteldorfstrasse 2, 4	7'148'184.10	6'884'000.00	142'580.40	
Freiburg / Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 ,6, 8	16'984'661.10	16'040'000.00	350'772.60	
	Fribourg Rue Frédéric-Chaillet 6	5'611'636.55	5'100'000.00	113'127.00	
Genf / Genève	Thônex Chemin du Chablais 8a	10'423'825.27	11'830'000.00	227'882.50	
St. Gallen / Saint-Gall	St. Gallen Zürcherstrasse 242b	10'270'444.61	10'673'000.00	184'081.50	
Thurgau / Thurgovie	Kreuzlingen Romanshornerstrasse 41	8'543'630.95	7'840'000.00	161'514.00	
Waadt / Vaud	Clarens Av. Rousseau 24, Av. du Châtelard 1	27'525'706.50	24'193'000.00	453'109.45	
	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7, 9, 11	12'849'306.30	13'430'000.00	272'594.50	
	Lausanne Avenue du Grey 60, 62	23'438'999.53	22'960'000.00	357'990.00	
	Lausanne Avenue Victor-Ruffy 46, 46a	24'882'387.42	23'710'000.00	321'581.90	
	Nyon Rue Juste Olivier 13	8'321'052.35	9'367'000.00	164'724.00	
	Prilly Avenue du Château 5	9'417'390.94	8'713'000.00	151'640.00	
	Rolle Chemin des Plantaz 10	9'038'556.55	8'991'000.00	148'474.80	
	Monthey, Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	17'097'443.20	16'570'000.00	420'698.00	
	Zürich / Zurich	Eglisau Quenlistrasse 71, 73	14'669'549.69	15'210'000.00	270'522.60
		Hedingen Affolternstrasse 8, 10	23'194'934.06	24'910'000.00	430'902.00
Hombrechtikon Sunnensbachweg 1		7'517'118.51	7'840'000.00	146'133.00	
Obfelden Wolserstrasse 30a/b		16'675'428.08	16'690'000.00	277'820.00	
Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24		7'561'895.95	7'680'000.00	132'884.00	
<b>Summe / Total</b>		<b>302'505'739.14</b>	<b>305'697'000.00</b>	<b>5'611'195.45</b>	

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

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 01.07. – 31.12.2023 / Revenus 01.07. – 31.12.2023
		CHF	CHF	CHF
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial</b>				
Basel-Stadt / Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'390'573.65	4'941'000.00	97'850.00
Bern / Berne	Belp Grubenstrasse 1, 3	7'657'969.00	7'942'000.00	252'975.00
	Spiez Oberlandstrasse 9	6'425'209.90	5'950'000.00	157'008.00
	Thun Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66	28'349'252.80	28'599'000.00	516'943.65
Freiburg / Fribourg	Neyruz Chemin de la gare 8	7'265'028.10	7'472'000.00	153'502.50
Waadt / Vaud	Lutry Route de la Conversion 308	14'234'236.13	15'986'000.00	305'327.15
Zürich / Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 109, 111	22'910'553.91	23'700'000.00	513'833.75
<b>Summe / Total</b>		<b>92'232'823.49</b>	<b>94'590'000.00</b>	<b>1'997'440.05</b>
<b>Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte</b>				
Aargau / Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'257'046.77	7'778'000.00	181'768.70
Freiburg / Fribourg	Fribourg Chemin Monséjour 11	5'611'636.55	5'030'000.00	121'382.00
Genf / Genève	Vernier Route de Vernier 113	19'268'573.21	18'990'000.00	318'737.50
Waadt / Vaud	Prilly Route de Cossonay 55, 57	29'234'598.54	32'384'000.00	627'330.85
<b>Summe / Total</b>		<b>61'371'855.07</b>	<b>64'182'000.00</b>	<b>1'249'219.05</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>				
Solothurn / Soleure	Oensingen Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	16'792'904.39	16'220'000.00	0.00
<b>Summe / Total</b>		<b>16'792'904.39</b>	<b>16'220'000.00</b>	<b>0.00</b>

### Zusammenfassung Immobilieninventar per 31. Dezember 2023 / Résumé inventaire des immeubles au 31 décembre 2023

	Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 01.07. – 31.12.2023 / Revenus 01.07. – 31.12.2023
Wohnbauten / Immeubles d'habitation	302'505'739.14	305'697'000.00	5'611'195.45
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial	92'232'823.49	94'590'000.00	1'997'440.05
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte	61'371'855.07	64'182'000.00	1'249'219.05
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	16'792'904.39	16'220'000.00	0.00
<b>Summe / Total</b>	<b>472'903'322.09</b>	<b>480'689'000.00</b>	<b>8'857'854.55</b>

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immo-  
bilienportfolios beträgt CHF 293'440'595.62.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à  
CHF 293'440'595.62.

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 442'892.73 halbjährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinie der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66).

Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 442'892.73 semestriel) 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 2023 bis 31. Dezember 2023 /  
Liste des achats durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

Keine Käufe im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 /  
Pas d'achats durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 /  
Liste des ventes durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

Keine Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 /  
Pas de ventes durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

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

Hypothekarschulden per 31. Dezember 2023 / **Dettes hypothécaires au 31 décembre 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
10'000'000.00	2.150%	25.10.2023	25.01.2024
44'600'000.00	2.150%	31.10.2023	31.01.2024

**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
22'100'000.00	1.800%	10.11.2023	10.11.2026
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
15'790'000.00	1.450%	24.10.2022	24.10.2029
5'000'000.00	2.510%	24.03.2023	24.03.2030
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
126'574'500.00	1.97%

Im Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2023 zurückbezahlte Hypothekarschulden /  
 Dettes hypothécaires remboursées durant la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023

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
2'000'000.00	2.140%	02.10.2023	31.10.2023
22'100'000.00	2.140%	31.10.2023	10.11.2023

Informationen über Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 /  
 Informations sur les engagements au 31 décembre 2023

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe 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
Obfelden (ZH), Wolserstrasse 30a/b	CHF	50'000.00
Oensingen (SO), Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	CHF	5'410'000.00
Vernier (VD), Route de Vernier 113	CHF	766'000.00
<b>Insgesamt / Total</b>	<b>CHF</b>	<b>6'939'400.00</b>

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

	31.12.2023	30.06.2023	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	0.00	0.00	<i>Montant du compte d'amortissement des immeubles en CHF</i>
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	0.00	0.00	<i>Montant des provisions pour réparations futures en CHF</i>
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	0	0	<i>Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant</i>



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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 /

Information sur le taux effectif des rémunérations durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>	<b>Bezug</b>	<b>Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement</b>	<b>Effektiver Satz</b>
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.40%
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	-
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.50%	-
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	0.52% - 2.73%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	3.85% - 4.40% <sup>6</sup>
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	Nettofondsvermögen	0.05%	0.03%
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	Ausschüttung	0.00%	0.00%
<b>Rémunération à la direction de fonds</b>	<b>Base</b>	<b>Taux maximum selon § 18 et 19 règlement</b>	<b>Taux appliqué</b>
Pour la commission de gestion	Fortune totale	1.00%	0.40%
Pour la commission d'émission	Valeur nette d'inventaire	5.00%	-
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	Prix d'achat ou prix de vente	2.50%	-
Prestations durant la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles	Coûts de construction	3.00%	0.52% - 2.73%
Pour la gestion des immeubles	Revenus locatifs	5.00%	3.85% - 4.40% <sup>7</sup>
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	Fortune nette	0.05%	0.03%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	Distribution	0.00%	0.00%

<sup>6</sup> Einschliesslich Asset-Management

<sup>7</sup> Y compris les prestations asset management

## Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

### Vermögensrechnung / Compte de fortune

	31.12.2023 CHF	30.06.2023 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00	Avoirs à vue
<b>Total Aktiven</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des actifs</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	250'000.00	250'000.00	<b>Fonds propres</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des passifs</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl / Nombre	Anzahl / Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	2'500	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	0	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>
	CHF	CHF	
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>

### Weitere Informationen (Art. 97 Abs. 5 KKV-FINMA) / Informations complémentaires (Art. 97 al. 5 OPC-FINMA)

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 <sup>8</sup>	100%

<sup>8</sup> 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 01.07.2023 bis / au 31.12.2023 CHF	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
<b>Total Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag/-verlust</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat net</b>
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat réalisé</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	0.00	0.00	Résultat net
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
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
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
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Report à nouveau</b>

## SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

### Vermögensrechnung / Compte de fortune

	31.12.2023 CHF	30.06.2023 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	3'810'620.77	6'027'357.74	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	305'697'000.00	306'341'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	94'590'000.00	93'070'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	64'182'000.00	63'252'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16'220'000.00	7'730'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>480'689'000.00</b>	<b>470'393'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'162'738.49	1'827'053.82	Autres actifs
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>486'662'359.26</b>	<b>478'247'411.56</b>	<b>Fortune totale</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristige Hypothekarschulden	54'600'000.00	64'700'000.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'984'983.55	6'742'789.57	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	71'974'500.00	49'874'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>133'559'483.55</b>	<b>121'317'289.57</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>353'102'875.71</b>	<b>356'930'121.99</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>353'102'875.71</b>	<b>356'930'121.99</b>	<b>Fortune nette</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	356'930'121.99	324'515'227.12	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-7'519'222.23	-7'231'622.86	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	0.00	37'438'637.16	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	3'691'975.95	2'207'880.57	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>353'102'875.71</b>	<b>356'930'121.99</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl / <b>Nombre</b>		<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'404'863	3'040'997	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	363'866	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>3'404'863</b>	<b>3'404'863</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>

# SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

## Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2023 bis / au 31.12.2023 CHF	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	8'857'854.55	15'748'143.80	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	39'920.15	75'918.59	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	238'575.38	160'817.02	Intérêts intercalaires
Bankzinsen	10'732.18	6'368.14	Intérêts bancaires
Sonstige Erträge	0.00	308'265.52	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	634'346.06	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
<b>Total Erträge</b>	<b>9'147'082.26</b>	<b>16'933'859.13</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	704'876.44	1'169'426.50	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	1'227'011.71	1'474'192.35	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	339'889.13	616'512.52	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	348'304.65	681'347.19	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'169'687.00	2'483'160.76	Impôts directs
Prüfaufwand	39'148.60	94'579.00	Frais d'audit
Schätzungsaufwand	2'765.76	63'004.50	Frais d'estimation
Rechtskosten	23'421.80	128'395.40	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	16'128.87	7'430.85	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	261'685.87	307'478.21	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	967'608.67	1'829'280.56	à la direction de fonds
die Depotbank	54'422.72	99'100.45	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	17'764.73	54'518.35	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>5'172'715.95</b>	<b>9'008'426.64</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag/-verlust</b>	<b>3'974'366.31</b>	<b>7'925'432.49</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'974'366.31</b>	<b>7'925'432.49</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-282'390.36	-5'717'551.92	Gains/pertes de capital non réalisés
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>3'691'975.95</b>	<b>2'207'880.57</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	3'974'366.31	7'925'432.49	Résultat net
Vortrag des Vorjahres	622'249.43	216'039.17	Report de l'exercice précédent
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>4'596'615.74</b>	<b>8'141'471.66</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	7'519'222.23	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être réinvesti
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'596'615.74</b>	<b>622'249.43</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Anhang

Die nominalen Diskontierungssätze für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 2.62% (Minimum) und 4.45% (Maximum). Der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt über das Portfolio beträgt 3.62%.

### **Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

#### **ÄNDERUNGEN DER STATUTEN**

Die Statuten wurden einer generellen Revision unterzogen, um sie an das neue Aktienrecht anzupassen, das am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. Die FINMA hat den Änderungen der Statuten am 11. Juli 2023 zugestimmt. Die geänderten Statuten traten am 19. Juli 2023 in Kraft.

#### **ÄNDERUNGEN DES ANLAGEREGLEMENTS**

Das Anlagereglement wurde einer generellen Anpassung unterzogen. Zudem wurden im Hinblick auf die Kotierung des Teilvermögens Sustainable Real Estate Switzerland spezifische Anpassungen vorgenommen, namentlich die Öffnung des bisherigen Anlegerkreises. Weiter wurden spezifische Anpassungen vorgenommen, damit neue Teilvermögen für einen eingeschränkten Aktionärskreis lanciert werden können. Die FINMA hat den Änderungen am 11. Juli 2023 zugestimmt. Das geänderte Anlagereglement trat am 5. September 2023 in Kraft.

Eine weitere Änderung des Anlagereglement erfolgte am 27. Oktober. Dabei wurde der Mindestinvestitionsbetrag für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland auf eine Aktie festgelegt. Die FINMA hat dieser Änderung am 23. Oktober 2023 zugestimmt.

#### **ÄNDERUNG DER ADRESSE DER SICAV**

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  
8002 Zürich

## KOTIERUNG

Am 5. September 2023 wurde das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Seit dem Tag der Kotierung steht das Teilvermögen allen Anlegern offen. Mit Kotierung wurde der Fonds in die Indizes «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad» aufgenommen.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 1. Januar 2024 hat die Sustainable Real Estate AG die Funktion des Vermögensverwalters der Sustainable Real Estate Investments SICAV von der Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG übernommen. Die Sustainable Real Estate AG verfügt über eine Bewilligung der FINMA als Verwalter von Kollektivvermögen.

Mit Wirkung vom 1. Januar 2024 wurde das Anlagereglement geändert, um dem Wechsel des Vermögensverwalters Rechnung zu tragen. Die FINMA hat der Änderung am 30. November 2023 zugestimmt.

Am 30. Januar 2024 erfolgte die Eigentumsübertragung der Liegenschaft in Dübendorf. Der Vertrag über den Verkauf war am 8. Dezember 2023 beurkundet worden. Mit dem Verkaufserlös wurde die Fremdfinanzierung reduziert.

## Annexe

Les taux d'escompte nominaux varient entre 2.62% (minimum) et 4.45% (maximum) avec une moyenne pondérée de 3.62%.

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

#### AMENDEMENTS DES STATUTS

Les statuts ont été soumis à une révision générale afin de les adapter au nouveau droit de la société anonyme, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023. La FINMA a approuvé les modifications des statuts le 11 juillet 2023. Les statuts modifiés sont entrés en vigueur le 19 juillet 2023.

#### MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT

Le règlement de placement a été soumis à une adaptation générale. En outre, des adaptations spécifiques ont été effectuées en vue de la cotation du compartiment Sustainable Real Estate Switzerland, notamment l'ouverture du cercle d'investisseurs existant. Des adaptations spécifiques ont également été effectuées afin de permettre le lancement de nouveaux compartiments pour un cercle restreint d'actionnaires. La FINMA a approuvé les modifications le 11 juillet 2023. Le règlement de placement modifié est entré en vigueur le 5 septembre 2023.

Une autre modification du règlement de placement a eu lieu le 27 octobre. Le montant minimum d'investissement pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland a été fixé à une action. La FINMA a approuvé cette modification le 23 octobre 2023.

#### MODIFICATION DE L'ADRESSE DE LA SICAV

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)

#### COTATION

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. Avec la cotation, le fonds a été intégré dans les indices « SXI Real Estate Broad » et « SXI Real Estate Funds Broad ».

#### ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LE JOUR DE RÉFÉRENCE DU BILAN

Le 1<sup>er</sup> janvier 2024 Sustainable Real Estate AG reprendra la fonction de gestionnaire de la fortune, jusqu'à présent assumée par Edmond de Rothschild REIM (Suisse). Sustainable Real Estate AG est titulaire d'une autorisation en tant que gestionnaire de fortune collective délivrée par la FINMA.

Avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le règlement de placement a été modifié pour tenir compte du changement de gestionnaire de fortune. La FINMA a approuvé la modification le 30 novembre 2023.

Le 30 janvier 2024, le transfert de propriété de l'immeuble de Dübendorf a eu lieu. Le contrat de vente a été authentifié le 8 décembre 2023. Le produit de la vente a permis de réduire le financement externe.

