

Jahresbericht
per 30. Juni 2024

Rapport annuel
au 30 juin 2024

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

Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zürich
(bis 31.12.2023 / [jusqu'au 31.12.2023](#) : Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG, 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

Depotbank / Banque dépositaire

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

Prüfgesellschaft / 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
8002 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
Portfolioübersicht	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeit	14
Jahresbericht – Anlegerteilvermögen	
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Immobilieninventar	26
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	28
Hypothekarschulden	29
Informationen über Verbindlichkeiten	30
Weitere Informationen	30
Effektive Vergütungssätze	31
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen	
Vermögensrechnung	32
Erfolgsrechnung	33
Jahresbericht – SICAV konsolidiert	
Vermögensrechnung	34
Erfolgsrechnung	35
Anhang	36
Bericht der Revisionsstelle	42
Bericht des unabhängigen Prüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds	50

Sommaire

Organisation	2
Avant-propos du Conseil d'administration	5
Chiffres-clés	6
Aperçu du portefeuille	7
Rapport de gestion	11
Développement durable	19
Rapport annuel – Compartiment Investisseurs	
Compte de fortune	24
Compte de résultat	25
Inventaire des immeubles	26
Liste des achats et des ventes	28
Dettes hypothécaires	29
Informations sur les engagements	30
Informations complémentaires	30
Taux effectif des rémunérations	31
Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Compte de fortune	32
Compte de résultat	33
Rapport annuel – SICAV consolidé	
Compte de fortune	34
Compte de résultat	35
Annexe	39
Rapport de l'organe de révision	46
Rapport de l'auditeur indépendant sur les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers	53

Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024. Massgebend ist die deutsche Version.
Rapport annuel pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024. La version allemande est déterminante.

Vorwort des Verwaltungsrats

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV blickt auf ein herausragendes Geschäftsjahr 2023/24 zurück.

Rekordkennzahlen

- Bei Mietzinseinnahmen und realisiertem Erfolg wurden die bisher höchsten Werte seit der Lancierung des Fonds im Jahr 2015 erreicht.
- Die ohnehin geringe Mietzinsausfallrate konnte weiter gesenkt werden.

Erhöhung der Dividende

- Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.44 pro Aktie vor (Vorjahr: CHF 2.21). Dies ist die bislang höchste Dividende seit der Lancierung des Fonds.

Portfolioqualität gesteigert

- Qualität und Nachhaltigkeit des Portfolios konnten durch die Fertigstellung von zwei besonders nachhaltigen Neubauten in Lausanne und Vernier, die Inbetriebnahme von vier Photovoltaikanlagen und weitere Massnahmen erhöht werden.
- Mit dem Verkauf der Büroliegenschaft in Dübendorf wurde ein nennenswerter Kapitalgewinn realisiert. Der Verkaufserlös wird im Sinne der noch stärkeren Fokussierung auf Wohnen u.a. in das Neubauprojekt in Oensingen investiert.

Nachhaltigkeit: Prozesse optimiert, Kennzahlen verbessert

- Am 1. Januar 2024 hat die Sustainable Real Estate AG die Funktion des Verwalters von Kollektivvermögen von der Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG übernommen. Damit wurde die volle Integration der Nachhaltigkeit in alle relevanten Prozesse möglich. Bereits per 1. April 2023 hatte die Sustainable Real Estate AG die operative Verantwortung für Assetmanagement, Transaktionsmanagement und Bauherrentreuhanderschaft übernommen.
- Wärmeenergieintensität und Treibhausgasemissionen sind gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen.
- Der Anteil erneuerbarer Energie und die Kapazi-

tät zur Erzeugung von eigenem Photovoltaikstrom wurden erheblich gesteigert.

Kotierung

- Am 5. September 2023 erfolgte die Kotierung des Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland. Damit steht das Teilvermögen auch privaten Anlegern offen.
- Mit Kotierung wurde der Fonds in die Indizes «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad» aufgenommen.

Zukunftsansichten

- Die strategische Ausrichtung auf Wohnen, die Steigerung der Portfolioqualität und die Nachhaltigkeitsstrategie werden konsequent weiterverfolgt.
- Im Sinne einer strategischen Portfolioberreinigung wurde die Liegenschaft in der Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg per 1. Juli 2024 veräussert.
- Das Neubauprojekt in Oensingen wird vier Monate früher als ursprünglich geplant fertiggestellt. Am 1. November 2024 werden hier 34 attraktive Wohnungen bezugsbereit.
- Im August 2024 begannen die Bauarbeiten zur Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey.

Aufgrund der Ausrichtung auf Wohnliegenschaften, der Qualität des Portfolios und der erfolgreichen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Sustainable Real Estate Investments SICAV hervorragend für die Zukunft gewappnet.

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV dankt der Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG für den erfolgreichen Aufbau des Fonds seit der Lancierung im Jahr 2015.

Zürich, 24. September 2024



Andreas Hürlimann
Präsident des Verwaltungsrats



Dominic Gaillard
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Avant-propos du Conseil d'administration

Sustainable Real Estate Investments SICAV peut faire état d'un exercice 2023/24 remarquable.

Données de référence records

- Les revenus locatifs et le résultat réalisé ont affiché les valeurs les plus élevées depuis le lancement du fonds en 2015.
- Le taux des impayés de loyers, déjà extrêmement bas, a pu encore être réduit davantage.

Augmentation des dividendes

- Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale le versement d'un dividende de CHF 2.44 par action (année précédente : CHF 2.21) pour le compartiment de fonds Sustainable Real Estate Switzerland. Il s'agit du dividende le plus élevé jamais versé depuis le lancement du fonds.

Augmentation de la qualité du portefeuille

- Grâce à la livraison de deux nouveaux bâtiments particulièrement durables à Lausanne et à Vernier, à la mise en exploitation de quatre installations photovoltaïques et à d'autres mesures, la qualité et la durabilité du portefeuille ont pu être améliorées.
- La vente de l'immeuble de bureaux de Dübendorf a permis de réaliser un important gain en capital. Le produit de cette vente, faite dans le cadre d'une focalisation encore plus importante sur l'immobilier d'habitation, a notamment été investi dans le projet de construction neuve à Oensingen.

Développement durable : optimisation des processus, amélioration des données de référence

- Le 1^{er} janvier 2024, Sustainable Real Estate AG a repris la fonction de gestionnaire de fortune collective jusqu'à présent assumée par Edmond de Rothschild REIM (Suisse) AG. Ce transfert a permis une intégration complète du développement durable dans tous les processus pertinents. Précisons que Sustainable Real Estate AG assumait déjà la responsabilité opérationnelle pour l'asset management, la gestion des transactions et l'assistance au maître d'ouvrage depuis le 1^{er} avril 2023.
- L'intensité en énergie pour la production de chaleur et les émissions de gaz à effet de serre

ont fortement reculé par rapport à l'année dernière.

- La part des énergies renouvelables et les capacités de production d'électricité photovoltaïque ont été considérablement accrues.

Cotation

- Le 5 septembre 2023, s'est déroulée la première cotation du compartiment de fonds Sustainable Real Estate Switzerland. Le compartiment de fonds s'est ainsi également ouvert aux investisseurs privés.
- Parallèlement à la cotation, le fonds a été adopté dans les indices « SXI Real Estate Broad » et « SXI Real Estate Funds Broad ».

Perspectives d'avenir

- L'orientation stratégique vers l'immobilier d'habitation, l'amélioration de la qualité du portefeuille et la stratégie de développement durable sont poursuivies de façon rigoureuse.
- Dans le sens d'un assainissement stratégique du portefeuille, nous avons vendu l'immeuble de la rue Frédéric-Chaillet à Fribourg, le 1^{er} juillet 2024.
- Le projet de construction neuve à Oensingen sera livré quatre mois plus tôt que prévu. Le 1^{er} novembre 2024, 34 appartements attractifs seront mis à disposition dans cette localité.
- En août 2024, nous avons commencé les travaux d'assainissement intégral de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey.

Compte tenu de son orientation vers l'immobilier d'habitation, de la qualité du portefeuille et de la stratégie de développement durable, Sustainable Real Estate Investments SICAV est parfaitement parée pour l'avenir.

Sustainable Real Estate Investments SICAV remercie Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA pour la mise en place réussie du fonds depuis son lancement en 2015.

Zurich, le 24 septembre 2024



Andreas Hürlimann, Président



Dominic Gaillard, Vice-président

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

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	
Gesamtfondsvermögen	466'600'097.39	477'997'411.56	412'472'894.53	Fortune totale
Nettofondsvermögen	356'090'151.14	356'680'121.99	324'265'227.12	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	104.65	104.83	106.71	Valeur nette d'inventaire par action
Ausschüttung	2.44 ³	2.21	2.38	Distribution
Börsenkapitalisierung	302'810'307.00	n/a	n/a	Capitalisation boursière
Börsenkurs	89.00	n/a	n/a	Cours boursier

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

	30.06.2024	30.06.2023	
Fremdfinanzierungsquote	22.81%	24.36%	Coefficient d'endettement
Agio / Disagio	-14.95%	n/a	Agio / Disagio
	Vom / Du 01.07.2023 bis / au 30.06.2024	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023	
Mietzinsausfallrate	2.99%	3.27%	Quote-part de perte sur loyer
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.79%	68.19%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	0.69%	0.70%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	1.03%	0.97%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.94%	0.61%	Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.91%	0.66%	Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite ³	2.74%	2.11%	Rendement sur distribution ³
Ausschüttungsquote ³	99.97%	94.87%	Coefficient de distribution ³
Anlagerendite	1.98%	0.48%	Rendement de placement
Performance⁴			Performance⁶
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 30.06.2024	-13.27%		Du 01.07.2023 au 30.06.2024
Seit Lancierung des Teilvermögens ⁵	0.38%		Depuis la création du compartiment ⁵

³ Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 24.10.2024 in Bezug auf die Dividendenausschüttung / Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 24.10.2024

⁴ Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wurde bis zum 30.06.2023 einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre (01.07. bis 30.06.) ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre). Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten 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 30.06.2024 mit dem Nettoinventarwert pro Aktie per 30.06.2023 als Startpreis und dem Börsenkurs per 30.06.2024 als Endpreis berechnet.

⁵ Vom 05.05.2015 / Depuis le 05.05.2015

⁶ La valeur nette d'inventaire du compartiment du fonds a été calculée une fois par an à la fin de l'exercice jusqu'au 30.06.2023. Par conséquent, la performance est indiquée pour les exercices (du 01.07 au 30.06.) 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 30.06.2024 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 30.06.2024

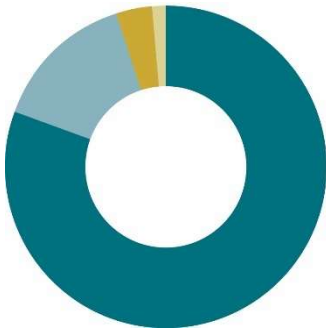
Portfolioübersicht / Aperçu du portefeuille

Standorte per 30. Juni 2024 / Unités au 30 juin 2024



Nutzungsarten / Utilisation

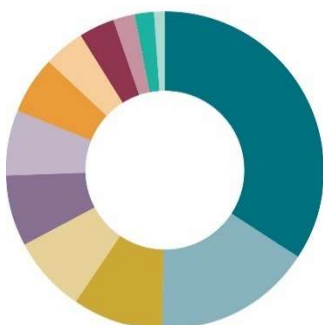
Bezug: Netto-Sollmiete per 30. Juni 2024 / Base : état locatif net attendu au 30 juin 2024



- Wohnen / Habitation | 80.7%
- Gewerbe, Einzelhandel / Commerce de détail, Commerce | 14.4%
- Büro / Bureaux | 3.7%
- Lager / Entrepôt | 1.2%

Geographische Verteilung / Répartition géographique

Bezug: Verkehrswerte per 30. Juni 2024 / Base : valeur vénale au 30 juin 2024



- VD | 34.3%
- ZH | 16.1%
- BE | 9.3%
- AG | 7.6%
- FR | 7.3%
- GE | 6.7%
- BL | 5.9%
- SO | 4.2%
- VS | 3.6%
- SG | 2.3%
- TG | 1.7%
- BS | 1.1%

Bericht des Portfoliomanagements⁷

Anlagestrategie

Der Sustainable Real Estate Switzerland ist ein kotierter Immobilienfonds für institutionelle und private Anleger. Er investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften im mittleren Mietpreissegment. Geographisch liegt der Schwerpunkt auf Agglomerationen mit guten soziodemographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Deutsch- und Westschweiz.

Der Fonds strebt geringe Wertschwankungen und stabile laufende Erträge aus Mietzinseinnahmen an. Das Fondsvermögen soll durch Kauf bestehender Liegenschaften und Neubauprojekte kontinuierlich und moderat wachsen.

Der Sustainable Real Estate Switzerland hält die Liegenschaften mittel- bis langfristig und strebt die kontinuierliche Verbesserung der Gebäudequalität an. In begründeten Einzelfällen werden Liegenschaften im Sinne der Portfoliobereinigung veräussert. Das Assetmanagement legt den Schwerpunkt auf niedrigen Leerstand und Steigerung der Mietzinseinnahmen.

Ein wesentliches Element der Anlagestrategie ist die Nachhaltigkeit, die in alle relevanten Prozesse entlang der Wertschöpfungskette integriert ist.

Vermögensverwalter Sustainable Real Estate AG ermöglicht integrierte Prozesse und vereinfachte Organisationsstruktur

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. Mit diesem Schritt wurde die Organisation der SICAV vereinfacht und die Nachhaltigkeit konnte in alle relevanten Prozesse integriert werden.

Die Sustainable Real Estate AG ist seit Lancierung Vertriebspartner und Nachhaltigkeitsberater des Fonds. Zudem hat sie per 1. April 2023 die Verantwortung für Transaktionsmanagement, Assetmanagement und Bauherrentreuhandenschaft übernommen. Die Sustainable Real Estate AG erfüllt die Anforderungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) betreffend Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

Kotierung erweitert Anlegerspektrum

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 der Kotierung wurde der Fonds in die Indizes «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad» aufgenommen.

Portfolioqualität verbessert

Per 30. Juni 2024 umfasst das Portfolio 32 bestehende Liegenschaften mit 744 Wohnungen sowie ein Neubauprojekt mit 34 Wohnungen. Der Anteil Wohnen an den Soll-Mietzinseinnahmen beträgt 80.7%. Geographisch liegt der Schwerpunkt mit 34.3% des Verkehrswerts im Kanton Waadt, gefolgt von den Kantonen Zürich (16.1%) und Bern (9.3%).

Per 1. Juli 2023 erfolgte der Erstbezug der Neubauten in Vernier und Lausanne (Avenue du Grey). Beide Liegenschaften erfüllen die hohen Nachhaltigkeitsstandards des Fonds und sind vollständig vermietet.

Die Büroliegenschaft in Dübendorf wurde im Januar 2024 im Zuge der Konzentration auf Wohnliegenschaften verkauft. Die Liegenschaft entsprach zudem im gegenwärtigen Zustand nicht den Energie- und Klimazielen des Fonds. Ferner waren aufgrund der Baujahre 1989 bis 1993 zunehmende Kosten für Instandhaltung zu erwarten. Durch den Verkauf wurde ein Gewinn in Höhe von rund CHF 0.14 pro Aktie (nach Steuern) realisiert. Der Verkaufserlös wurde zur temporären Reduktion der Fremdfinanzierung verwendet.

Der Bau der Wohnliegenschaft in Oensingen schreitet schneller als ursprünglich geplant voran. Die Liegenschaft wird im November 2024 und damit vier Monate früher bezugsbereit.

Mietzinseinnahmen gesteigert

Die Mietzinseinnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 9.7% auf CHF 17'272'600. Dies hat mehrere Gründe. Durch den Erstbezug der Neubauten in Vernier und Lausanne (Avenue du Grey) wurden zusätzliche Mietzinseinnahmen generiert. Ferner stieg der Referenzzinssatz am 2. Dezember 2023 um 0.25%-Punkte auf 1.75%. Das ermöglicht mit einer gewissen Zeitverzögerung eine Erhöhung der Mieten.

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

Höhepunkte des Geschäftsjahres 2023/24

Mietzinseinnahmen um 9.7% gesteigert	Mietzinsausfallrate auf 2.99% gesenkt	Anlagerendite auf 1.98% gesteigert
Höchste Ausschüttung seit Lancierung des Fonds (CHF 2.44 pro Aktie)	Ausschüttungsrendite auf 2.74% gesteigert	Wohnanteil auf 80.7% erhöht
Energieintensität um 10.8% gesenkt	CO ₂ e-Emissionsintensität um 16.6% reduziert	Überdurchschnittliche Einstufung im Nachhaltigkeitsindex SSREI
Kotierung am 5. September 2023	Neuer Vermögensverwalter ab 1. Januar 2024: Sustainable Real Estate AG	Nachhaltigkeit in alle Prozesse integriert

Die Mietzinsausfallrate konnte von geringen 3.27% weiter auf 2.99% gesenkt werden.

Fremdfinanzierungsquote und mittlerer Zinssatz gesenkt

Per 30. Juni 2024 wurde die Fremdfinanzierung im Vergleich zum Vorjahr um CHF 9.6 Mio. auf CHF 104'974'500 gesenkt. Die Fremdfinanzierungsquote sank auf 22.81%.

Der gewichtete mittlere Zinssatz wurde von 2.05% auf 1.84% reduziert.

Erträge gewachsen

Die Erträge stiegen im Geschäftsjahr um 5.6% auf CHF 17'887'508.

Der Aufwand nahm hingegen um 11.7% auf CHF 10'059'994 zu. Grund sind vornehmlich die höheren Fremdfinanzierungskosten. Diese stiegen um 53.3% auf CHF 2'260'503.

Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 7'827'515. Durch den Verkauf der Liegenschaft in Dübendorf wurde ein Kapitalgewinn in Höhe von CHF 506'865 realisiert.

Unter Berücksichtigung des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von CHF 622'249 ergibt sich ein zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg von CHF 8'956'630.

Dies ist ein Zuwachs um 10.0% gegenüber dem Vorjahr.

Positive Verkehrswertentwicklung

Der Verkehrswert der bestehenden Liegenschaften sank gegenüber dem Vorjahr um CHF 21'749'000 auf CHF 440'914'000. Hierbei ist der zwischenzeitliche Verkauf der Liegenschaft in Dübendorf für CHF 23'700'000 zu berücksichtigen. Like-for-like resultiert ein Zuwachs des Verkehrswerts der bestehenden Liegenschaften um 0.42% bzw. CHF 1'951'000.

Aufgrund des Baufortschritts des Neubauprojekts in Oensingen stieg dessen Verkehrswert um CHF 11'570'000 auf CHF 19'300'000.

Insgesamt ging der Verkehrswert des Portfolios somit um CHF 10'179'000 auf CHF 460'214'000 zurück.

Der gewichtete nominale Diskontierungssatz des Portfolios stieg von 3.58% auf 3.72%. Der reale Diskontierungssatz liegt bei 2.76%.

Stabiler Nettoinventarwert

In Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft in Dübendorf und der Reduktion der Fremdfinanzierung reduzierte sich das Fondsvermögen

gegenüber dem Vorjahr geringfügig. Das Nettofondsvermögen ging im Vergleich zum Vorjahr um 0.17% auf CHF 356'090'151 zurück. Das Gesamtfondsvermögen sank um 2.38% auf CHF 466'600'097.

Der Nettoinventarwert pro Aktie per 30. Juni 2024 beträgt CHF 104.65 (Vorjahr: CHF 104.83).

Anlagerendite gesteigert

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im Oktober 2023 in Höhe von CHF 2.21 pro Aktie ergibt sich eine Anlagerendite für das Geschäftsjahr in Höhe von 1.98% (Vorjahr: 0.48%).

Aufgrund der Börsenkotierung ab dem 5. September 2023 wurde die Performance im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 mit dem Nettoinventarwert pro Aktie per 30. Juni 2023 (CHF 104.83) als Startpreis und dem Börsenkurs per 30. Juni 2024 (CHF 89.00) als Endpreis berechnet. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im Oktober 2023 resultiert eine Performance für das Geschäftsjahr in Höhe von -13.27% (Vorjahr: 0.52%).

Höchste Ausschüttung seit Lancierung des Fonds

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.44 pro Aktie vor (Vorjahr: CHF 2.21). Dies ist die bislang höchste Ausschüttung seit der Lancierung des Fonds.

Gemessen am Börsenkurs per 30. Juni 2024 beläuft sich die Ausschüttungsrendite auf 2.74%.

Börsenkurs und Marktkapitalisierung

Zum Bilanzstichtag belief sich der Börsenkurs des Sustainable Real Estate Switzerland auf CHF 89.00. Die Börsenkapitalisierung lag bei CHF 302'810'307. Die Anzahl der Aktien beträgt unverändert 3'402'363. Per 30. Juni 2024 resultiert ein Disagio in Höhe von 14.95%.

Perspektiven

Im Geschäftsjahr 2024/25 werden die Anstrengungen, den Leerstand auf niedrigem Niveau zu halten, fortgesetzt. Ein Schwerpunkt ist zudem die weitere Verbesserung von Qualität und Attraktivität der Liegenschaften. Die Energie- und Klimaziele

werden konsequent weiterverfolgt. Gleichzeitig werden alle Liegenschaften regelmässig auf ihre Übereinstimmung mit der Anlagestrategie geprüft. Dies kann zu weiteren Portfoliobereinigungen führen.

Im Rahmen einer solchen Bereinigung wurde die Liegenschaft in der Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg per 1. Juli 2024 veräussert. Die Gründe waren geringes Investitionsvolumen, schlechte Energieeffizienz sowie die aufgrund des Baujahrs 1951 zu erwartenden zunehmenden Kosten für Instandhaltung. Der Verkaufspreis in Höhe von CHF 5'309'000 lag um 4.3% über dem zuletzt geschätzten Verkehrswert. Der Verkaufserlös wurde zur temporären Reduktion der Fremdfinanzierung verwendet.

Im August 2024 wurde mit der Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey begonnen. Damit soll die Liegenschaft aus dem Jahr 1955 mit ihren 48 Wohnungen wieder zukunftsfähig gemacht werden. Zudem ist geplant, die bisherigen Gewerberäume in Wohnungen zu konvertieren und somit zusätzlichen Wohnraum an diesem begehrten Standort zu schaffen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 9.6 Mio.

Wie zuvor erwähnt wird der Neubau in Oensingen mit 34 Wohnungen im November 2024 bezugsbereit. Die Erstvermietung startete im März 2024. Aufgrund des aktuellen Stands kann man davon ausgehen, dass die Liegenschaft per November 2024 vollständig vermietet sein wird.

Die Investitionen in Oensingen und Corsier-sur-Vevey sollen mittels Erhöhung der Fremdfinanzierungsquote finanziert werden.

Aufgrund der Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey fallen dort während der Bauzeit keine Mietzinseinnahmen an. Ferner entfallen durch den Verkauf der Liegenschaft Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg deren Mieteinnahmen. Dem stehen im Geschäftsjahr 2024/25 geringere Kosten für Fremdfinanzierung sowie höhere Einnahmen durch Mietzinserrhöhungen und die Fertigstellung des Neubauprojekts in Oensingen gegenüber.

Nach Fertigstellung des Neubauprojekts in Oensingen und der Sanierungs in Corsier-sur-Vevey wird das Fondsvermögen entsprechend steigen.

Rapport de gestion⁸

Stratégie d'investissement

Sustainable Real Estate Switzerland est un fonds immobilier coté destiné aux investisseurs institutionnels et privés. Il investit principalement dans l'immobilier d'habitation dont les loyers se situent dans le segment moyen de gamme. Sur le plan géographique, les investissements se concentrent dans les agglomérations offrant des situations sociodémographiques et économiques attractives en Suisse allemande et en Suisse romande.

Le fonds cherche à minimiser les fluctuations de valeur et vise des revenus courants stables issus des loyers. La fortune du fonds doit croître de façon continue et modérée grâce à l'achat d'immeubles existants et à des projets de construction neuve.

Sustainable Real Estate Switzerland détient les biens immobiliers de moyen à long terme et s'emploie à constamment améliorer la qualité des bâtiments. Dans certains cas justifiés, des immeubles peuvent être vendus dans le sens d'un assainissement du portefeuille. Le gestion se concentre sur des taux de vacance réduits et sur l'accroissement des revenus locatifs.

Un élément essentiel de la stratégie d'investissement est le développement durable qui est intégré dans l'ensemble des processus pertinents sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Le gestionnaire Sustainable Real Estate AG favorise des processus intégrés et une structure d'organisation simplifiée

Le 1^{er} janvier 2024, Sustainable Real Estate AG a repris la fonction de gestionnaire de fortune collective jusqu'à présent assumée par Edmond de Rothschild REIM (Suisse) AG. Ce transfert a permis de simplifier l'organisation de la SICAV et d'intégrer complètement le développement durable dans tous les processus pertinents.

Depuis le lancement du fonds, Sustainable Real Estate AG est partenaire de distribution et son conseiller en développement durable. Depuis le 1^{er} avril 2023, cette société est également responsable de la gestion des transactions, de l'asset management et de l'assistance au maître d'ouvrage. Sustainable Real Estate répond au cahier des charges de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) en matière de transparence et de

publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

La cotation ouvre l'éventail des investisseurs

Le 5 septembre 2023, le compartiment de fonds Sustainable Real Estate Switzerland a été coté pour la première fois à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange. Depuis ce jour, le compartiment de fonds est ouvert à tous les investisseurs. Parallèlement à la cotation, le fonds a été adopté dans les indices « SXI Real Estate Broad » et « SXI Real Estate Funds Broad ».

Amélioration de la qualité du portefeuille

Au 30 juin 2024, le portefeuille comprend 32 immeubles existants avec 744 appartements ainsi qu'un projet de construction neuve avec 34 appartements. L'immobilier d'habitation représente 80.7% des revenus locatifs à percevoir. Sur le plan de la répartition géographique, le canton de Vaud occupe la première place avec une part de 34.3% de la valeur vénale, suivi par les cantons de Zurich (16.1%) et de Berne (9.3%).

Le 1^{er} juillet 2023, les nouvelles constructions de Vernier et de Lausanne (avenue du Grey) ont été mises à disposition des locataires. Les deux immeubles répondent aux standards de développement durable sévères du fonds et sont intégralement loués.

En janvier 2024, l'immeuble de bureaux de Dübendorf a été vendu pour mieux se concentrer sur l'immobilier d'habitation. Notons également que dans son état actuel, l'immeuble ne répondait pas aux objectifs énergétiques et climatiques du fonds. En outre, au vu des années de construction de l'immeuble, de 1989 à 1993, une hausse régulière des coûts d'entretien devenait incontournable. Cette vente a permis de réaliser un gain de l'ordre de CHF 0.14 par action (après impôts). Le produit de la vente a été utilisé pour réduire temporairement la part de financement étranger.

Le projet de construction neuve à Oensingen progresse plus rapidement que prévu, si bien que l'immeuble sera livré quatre mois plus tôt que prévu en novembre 2024.

Augmentation des revenus locatifs

Les revenus locatifs ont connu un accroissement de 9.7% par rapport à l'année précédente et sont passés

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

Jalons de l'exercice 2023/24

Accroissement des revenus locatifs de 9.7%	Recul du taux de pertes sur loyers à 2.99%	Augmentation du rendement des investissements à 1.98%
Dividende le plus élevé depuis le lancement du fonds (CHF 2.44 par action)	Augmentation du rendement des dividendes à 2.74%	Hausse de la part de l'immobilier d'habitation à 80.7%
Réduction de l'intensité en énergie de 10.8%	Réduction de l'intensité en émission de CO ₂ e de 16.6%	Classement supérieur à la moyenne dans l'indice de développement durable SSREI
Cotation le 5 septembre 2023	Nouveau gestionnaire de portefeuille depuis le 1 ^{er} janvier 2024 : Sustainable Real Estate AG	Développement durable intégré dans tous les processus

à CHF 17'272'600. Cette progression a plusieurs raisons. La réception des nouvelles constructions de Vernier et de Lausanne (avenue du Grey) a permis de générer des revenus locatifs supplémentaires. Par ailleurs, le 2 décembre 2023, le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail a progressé de 0.25% point à 1.75%. Il en découle, avec un certain décalage, une augmentation des loyers.

La quote-part de perte sur loyer, déjà extrêmement basse à 3.27%, a pu être réduite encore à 2.99%.

Abaissement de la part de financement étranger et du taux d'intérêt moyen

Au 30 juin 2024, la part de financement étranger a été réduite de CHF 9.6 mio. à CHF 104'974'500 par rapport à l'année précédente. Le taux d'endettement a baissé à 22,81%. Le taux d'intérêt moyen pondéré a été réduit de 2.05% à 1.84%.

Revenus en hausse

Les revenus ont connu un accroissement de 5.6% à CHF 17'887'508 durant l'exercice.

En revanche, les charges ont grimpé de 11.7% à CHF 10'059'994. Cette augmentation s'explique avant tout par la hausse des coûts de financement étranger. Ceux-ci ont progressé de 53.3% à CHF 2'260'503.

Le bénéfice net s'élève à CHF 7'827'515.

La vente de l'immeuble de Dübendorf a permis de réaliser un gain en capital de CHF 506'865.

En tenant compte du report de l'exercice précédent de CHF 622'249, il en découle un résultat disponible pour le versement d'un dividende de CHF 8'956'630. Cela correspond à une progression de 10.0% par rapport à l'année précédente.

Évolution positive de la valeur vénale

La valeur vénale des immeubles existants a reculé de CHF 21'749'000 par rapport à l'année précédente pour passer à CHF 440'914'000. Il convient cependant de prendre en compte la vente, dans l'intervalle, de l'immeuble de Dübendorf pour un montant de CHF 23'700'000. Toutes choses égales par ailleurs, il en résulte un accroissement de la valeur vénale des immeubles existants de 0.42%, soit de CHF 1'951'000.

Compte tenu de la progression de la construction de l'immeuble d'Oensingen, sa valeur vénale a augmenté et est passée de CHF 11'570'000 à CHF 19'300'000.

Au total, la valeur vénale du portefeuille a ainsi reculé de CHF 10'179'000 à CHF 460'214'000.

Le taux d'actualisation nominal pondéré du portefeuille a progressé de 3.58% à 3.72%. Le taux d'actualisation réel s'élève à 2.76%.

Valeur nette d'inventaire stable

Compte tenu de la vente de l'immeuble de Dübendorf et de la réduction de la part de financement étranger, la fortune du fonds a légèrement reculé par rapport à l'année précédente. La fortune nette du fonds a reculé de 0.17% à CHF 356'090'151 par rapport à l'année précédente. La fortune totale du fonds a diminué de 2.38% à CHF 466'600'097. La valeur nette d'inventaire par action au 30 juin 2024 s'élève à CHF 104.65 (année précédente : CHF 104.83).

Rendements des investissements en hausse

En tenant compte du versement du dividende de CHF 2.21 par action en octobre 2023, il en résulte un rendement des investissements de 1.98% pour l'exercice annuel (année précédente : 0.48%).

En raison de la cotation en bourse dès le 5 septembre 2023, la performance pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 a été calculée avec, comme prix de départ, la valeur nette d'inventaire par action au 30 juin 2023 (CHF 104.83) et, avec comme prix final, le cours boursier au 30 juin 2024 (CHF 89.00). En prenant en compte le versement du dividende en octobre 2023, il en résulte pour l'exercice une performance de -13.27% (année précédente : 0.52%).

Dividende le plus élevé depuis le lancement du fonds

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale le versement d'un dividende de CHF 2.44 par action (année précédente : CHF 2.21) pour le compartiment de fonds Sustainable Real Estate Switzerland. Il s'agit du dividende le plus élevé jamais versé depuis le lancement du fonds.

Mesuré au cours boursier au 30 juin 2024, le rendement du dividende s'élève à 2.74%.

Cours boursier et capitalisation de marché

Au jour de référence du bilan, le cours boursier de Sustainable Real Estate Switzerland s'élève à CHF 89.00. La capitalisation boursière s'élève à CHF 302'810'307. Le nombre d'actions reste inchangé à 3'402'363 unités. Au 30 juin 2024, il en résulte un disagio de l'ordre de 14.95%.

Perspectives

Durant l'exercice 2024/25, les efforts pour maintenir le taux de vacance à un niveau bas seront reconduits. Reste également à l'ordre du jour, l'amélioration de la qualité et de l'attractivité des immeubles. Les objectifs énergétiques et climatiques seront

également poursuivis de manière conséquente. Par ailleurs, tous les immeubles seront régulièrement contrôlés pour s'assurer de leur compatibilité avec la stratégie d'investissement. Il peut en résulter des assainissements de portefeuille supplémentaires.

L'immeuble de la rue Frédéric-Chaillet à Fribourg a justement été vendu dans le cadre d'un tel assainissement, le 1^{er} juillet 2024. Cette vente a été motivée par la faiblesse du volume d'investissement, l'efficacité énergétique limitée ainsi que l'augmentation des coûts d'entretien à laquelle il convient de s'attendre compte tenu de l'année de construction de l'immeuble en 1951. Le prix de vente de l'ordre de CHF 5'309'000 fut de 4.3% au-dessus de la dernière valeur vénale estimée. Le produit de la vente a été utilisé pour réduire temporairement la part de financement étranger.

En août 2024 ont commencé les travaux d'assainissement intégral de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey. Ceux-ci doivent permettre d'adapter aux exigences actuelles l'immeuble avec ses 48 appartements, construit en 1955. Par ailleurs, il est prévu de convertir les locaux commerciaux en appartements et par conséquent de créer des logements supplémentaires à cet emplacement recherché. La somme d'investissement s'élève à près de CHF 9.6 mio.

La nouvelle construction à Oensingen avec ses 34 appartements sera livrée en novembre 2024. Les mises en location ont commencé en mars 2024. Compte tenu de la situation actuelle, il y a tout lieu de croire que l'immeuble sera intégralement loué en novembre 2024.

Les investissements pour les immeubles d'Oensingen et de Corsier-sur-Vevey doivent être couverts grâce à l'augmentation de la part de financement étranger. Compte tenu de l'assainissement intégral de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey, aucun revenu locatif ne pourra être perçu durant la période de la construction. De même, la vente de l'immeuble de la rue Frédéric-Chaillet à Fribourg conduira, de fait, à la disparition de son revenu locatif. Pour l'exercice 2024/25, ces pertes de loyers doivent être mises en relation avec la réduction des coûts pour le financement étranger ainsi qu'avec la hausse des revenus locatifs due à l'augmentation de loyer et avec la livraison du projet de construction neuve à Oensingen.

Après la livraison du projet de construction neuve à Oensingen et l'assainissement de l'immeuble à Corsier-sur-Vevey, la fortune du fonds augmentera en conséquence.

Nachhaltigkeit⁹

Energie- und Klimastrategie

Die Abkehr von fossilen Energieträgern und der Klimaschutz sind Megathemen der nächsten Jahrzehnte. Dies spiegelt sich in der Energie- und Klimastrategie des Sustainable Real Estate Switzerland wider.

Der Fonds 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).

Die Energie- und Klimastrategie des Fonds ist auch ein Beitrag zu Qualität und Werterhalt des Portfolios sowie zur Reduktion von Transitionsrisiken, die beispielsweise aus eingreifenden Massnahmen der Klimapolitik resultieren können.

Messbare und ambitionierte Ziele

Der Sustainable Real Estate Switzerland hat 2020 Energie- und Klimaziele mit dem Zeithorizont 2030 publiziert.

- Reduktion des Wärmeenergieverbrauchs (bezogen auf die Energiebezugsfläche, EBF) im Zeitraum 2020 bis 2030 um 15%. Zwischenziel 2025: -7.5%.
- Verringerung des Allgemeinstromverbrauchs (bezogen auf die EBF) im Zeitraum 2020 bis 2030 um 10%. Zwischenziel 2025: -5%.
- Ab 2025 soll die jährliche Produktion von Strom mittels eigener Photovoltaik mindestens gleich hoch wie der Allgemeinstromverbrauch des Portfolios (ohne Strom für Wärmepumpen) sein.
- Bei Neubauprojekten wird die Reduktion der grauen Energie angestrebt.
- Reduktion der Treibhausgasemissionen (bezogen auf die EBF) im Zeitraum 2020 bis 2030 um 33%. Zwischenziel 2025: -20%.
- Für das Jahr 2050 wird Klimaneutralität des Portfolios angestrebt («Netto-Null»).

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.

Integrierter Ansatz

Die Umsetzung der Energie- und Klimastrategie erfolgt durch Integration in alle relevanten Prozesse entlang der Wertschöpfungskette. Bei den Anlageentscheidungen ist Nachhaltigkeit ein massgebliches Kriterium. Vor Erwerb eines Baugrundstücks bzw. eines bestehenden Gebäudes erfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsanalyse. Neubau- und Sanierungsprojekte werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit optimiert. Und schliesslich werden Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Bewirtschaftung der Gebäude berücksichtigt. Für jede Liegenschaft gibt es einen Plan zur Verbesserung der Nachhaltigkeit, der jährlich überprüft und aktualisiert wird.

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

Starker Ausbau der Solarenergie

Mit der Erstvermietung der Neubauten in Lausanne und Vernier per 1. Juli 2023 wurden dort Photovoltaikanlagen mit Kapazitäten von 34 bzw. 48 kW_p in Betrieb genommen. Das Gebäude in Vernier verfügt zudem über eine Solarthermieanlage. Seit Juni 2024 produzieren zwei Photovoltaikanlagen mit je 29 kW_p auf den beiden Gebäuden in Eglisau Strom. Ebenfalls im Juni 2024 wurde eine Photovoltaikanlage mit 55 kW_p auf dem Gebäude in Tann-Dürnten fertiggestellt. Diese Anlage produziert seit Juli 2024 Strom. Der Photovoltaikstrom wird vorzugsweise in den Liegenschaften selbst genutzt. Überschüssiger Strom wird in das Netz eingespeist. Insgesamt verfügt der Fonds über acht Solarthermieanlagen sowie neun Photovoltaikanlagen mit insgesamt 414 kW_p.

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.

Beim laufenden Neubauprojekt in Oensingen ist mit 174 kW_p die grösste Photovoltaikanlage des Portfolios im Bau. Mit der Inbetriebnahme im November 2024 wird der Fonds über die Hälfte seines sinnvoll nutzbaren Solarpotenzials erschlossen haben.

Energiesparmassnahmen

Bei vier bestehenden Liegenschaften wurden im Berichtsjahr energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Für weitere fünf Liegenschaften wurden Gebäudeenergieausweise (GEAK) erstellt. Die zugehörigen Beratungsberichte benennen weitere Energiesparmöglichkeiten, die bei der Massnahmenplanung berücksichtigt wurden.

Die Analyse der Verbrauchsdaten ergab einen unerwartet hohen Stromverbrauch der Liegenschaft in Thun. Die Umstellung der Beleuchtung der Einstellhalle auf LED ist bereits in Planung.

Ersatz fossiler Heizungen

Die Dekarbonisierung des Portfolios schreitet voran. Zum Stichtag 30. Juni 2024 werden zehn der 32 bestehenden Liegenschaften mit Wärmepumpen beheizt. Acht Liegenschaften sind an Fernwärme angeschlossen und 14 Liegenschaften werden noch fossil beheizt. Für diese gibt es einen Plan zur Umstellung auf nicht-fossile Alternativen.

Die Liegenschaft Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg wurde im Berichtsjahr an das Fernwärmenetz angeschlossen. Für die Liegenschaft Chemin Monséjour in Fribourg wurde ein Vertrag zum Anschluss an Fernwärme abgeschlossen. Bei mehreren weiteren Liegenschaften ist der Anschluss an Fernwärme geplant, doch der zunächst erforderliche Ausbau der Fernwärmenetze bedingt einen teilweise mehrjährigen Zeithorizont.

Nachdem die bislang favorisierte Luftwärmepumpe zum Ersatz der Ölheizung in Spiez auf technische Schwierigkeiten stiess, wird nun eine Alternative evaluiert.

Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey

Die Planungen zur umfassenden Sanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Im Rahmen der Kernsanierung wird die Gebäudehülle gedämmt, die Fenster werden erneuert und es wird eine Photovoltaikanlage mit 57 kW_p installiert. Die bisherige

Ölheizung wird durch Fernwärme ersetzt, sobald diese am Standort verfügbar ist. Aus dem Gebäude werden Schadstoffe entfernt und die Erdbebensicherheit wird verbessert. Ferner ist vorgesehen, die bisherigen Gewerbeflächen in moderne Wohnungen umzuwandeln. Die Bauarbeiten begannen im August 2024. Veranschlagt wird eine Bauzeit von 13 Monaten.

Elektromobilität

Die 46 Parkplätze in der Einstellhalle der Liegenschaft in Hedingen wurden für Elektromobilität vorgeüstet. Die Mieter können bei einem Vertragspartner Ladestationen abonnieren.

Die weitere Grundausrüstung bestehender Liegenschaften als Vorbereitung für die Installation von Ladestationen erfolgt nachfragegerecht.

Swiss Sustainable Real Estate Index

Der Sustainable Real Estate Switzerland ist seit 2020 Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Die Nachhaltigkeitsbewertung der Liegenschaften für den Index wurde im Januar 2024 aktualisiert. Das Portfolio des Fonds erreicht einen Wert von 1.85 und liegt damit über dem Durchschnitt des SSREI (1.73). Im Vorjahr lag der Wert des Fonds bei 1.89. Allerdings sind die Werte 2023 und 2024 aufgrund zwischenzeitlicher Umstellungen bei den Indikatoren des SSREI nicht miteinander vergleichbar.

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

Der Berichtszeitraum für die umweltrelevanten Kennzahlen ist das Kalenderjahr. Die Kennzahlen werden nach den neuesten Vorgaben der AMAS (Zirkular 06/2023) ausgewiesen. Durch die neuen Vorgaben kam es zu Änderungen bei den Emissionsfaktoren und der Definition des Abdeckungsgrads. Ferner wurde bei der Klimakorrektur für Raumwärme die Methode der Heizgradtage durch die kumulierten Temperaturdifferenzen ersetzt.

Die umweltrelevanten Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2022 wurden rückwirkend mit den neuen Vorgaben neu berechnet. Dies war aus Gründen der Vergleichbarkeit erforderlich, da 2020 das Basisjahr der Energie- und Klimaziele ist.

In den umweltrelevanten Kennzahlen 2023 sind erstmals die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften in Belp und Thun berücksichtigt.

Die Treibhausgasemissionen werden als CO₂-Äquivalente (CO₂e) ausgewiesen. Die Berechnung

der Treibhausgasemissionen erfolgt nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Die direkten CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von Öl und Gas werden zusätzlich berichtet. Diese beziehen sich nur auf das Molekül CO₂ (im Unterschied zu CO_{2e} also ohne weitere Treibhausgase). Der Abdeckungsgrad der umweltrelevanten Kennzahlen beträgt für alle Jahre von 2020 bis 2023 jeweils 100%.

Energieverbrauch gesenkt

Durch die erstmals berücksichtigten Liegenschaften in Belp und Thun stieg die Energiebezugsfläche um 10.2%. Dennoch sank der absolute Energieverbrauch (Brennstoffe, Wärme und Elektrizität) 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1.7%. Die Energieintensität sank um 10.8%.

Aufgrund der Liegenschaften in Belp und Thun stieg der Stromverbrauch für Allgemestrom um 13.0%. Ohne diese beiden zusätzlichen Liegenschaften wäre der Allgemestromverbrauch um 8.7% gesunken.

Anteil erneuerbare Energie gesteigert

Der Anteil erneuerbarer Energie stieg von 28.2% auf 32.3%.

Photovoltaik-Stromproduktion leidet unter weniger Sonnenschein

Im Kalenderjahr 2023 wurden keine Photovoltaikanlagen neu in Betrieb genommen. Die Produktion von Photovoltaikstrom ging wegen geringerer Einstrahlung gegenüber dem Vorjahr um 6.0% zurück. Aufgrund der 2023 erstmals berücksichtigten Liegenschaften in Belp und Thun sank das Verhältnis von selbst erzeugtem Photovoltaikstrom zu Allgemestrom von 44.1% im Vorjahr auf 36.7%.

Treibhausgasemissionen deutlich reduziert

Die Treibhausgasemissionen gingen gegenüber dem Vorjahr trotz grösserer Energiebezugsfläche um 8.1% zurück. Die CO_{2e}-Emissionsintensität sank von 13.7 auf 11.5 kg/m².

Die direkten CO₂-Emissionen sanken gegenüber dem Vorjahr um 8.4%. Die direkte CO₂-Emissionsintensität beträgt 11.1 kg/m².

Energiebilanz 2020 bis 2023

	2020		2021		2022		2023	
Anzahl Bestandesliegenschaften	19		21		28		30	
EBF Bestandesliegenschaften in m ²	56'744		60'389		72'554		79'966	
Anzahl Bestandesliegenschaften mit «genügend Energiedaten»	19		21		28		30	
Berücksichtigte (massgebliche) EBF in m ²	56'744		60'389		72'554		79'966	
Abdeckungsgrad	100%		100%		100%		100%	
Energieverbrauch in MWh	5'466		5'567		6'257		6'152	
Energieintensität in kWh/m ²	96.3		92.2		86.2		76.9	
Brennstoffe in MWh und %	4'128	75.5%	4'088	73.4%	4'327	69.2%	3'992	64.9%
Heizöl	2'236	40.9%	2'167	38.9%	2'468	39.4%	2'148	34.9%
Heizgase	1'892	34.6%	1'921	34.5%	1'859	29.7%	1'844	30.0%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Wärme in MWh und %	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Nah- und Fernwärme	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Umweltwärme	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Elektrizität in kWh und %	557	10.2%	656	11.8%	1'023	16.3%	1'223	19.8%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	170	3.1%	248	4.5%	561	9.0%	700	10.9%
Elektrizität Allgemein	387	7.1%	407	7.3%	462	7.4%	522	9.0%
Erneuerbare Energie in MWh und %	1'222	22.4%	1'355	24.3%	1'767	28.2%	1'985	32.3%
Fossile Energie in MWh und %	4'244	77.6%	4'212	75.7%	4'490	71.8%	4'164	67.7%
Abwärme und Anergie in MWh und %	9	0.2%	12	0.2%	9	0.2%	10	0.2%
Ergänzende Angaben								
Eigenerzeugter PV-Strom in MWh	61		58		204		192	
Eigenverbrauch PV-Strom	31		29		75		79	
Netzeinspeisung PV-Strom	30		29		128		113	

Bilanz Treibhausgasemissionen und direkte CO₂-Emissionen 2020 bis 2023

	2020		2021		2022		2023	
CO ₂ e-Emissionen in t	934		924		997		916	
CO ₂ e-Emissionsintensität in kg/m ²	16.5		15.3		13.7		11.5	
Scope 1 in t CO ₂ e und %	908	97.2%	896	97.0%	961	96.3%	877	95.8%
Heizöl	563	60.3%	546	59.0%	622	62.3%	541	59.0%
Heizgase	345	37.0%	351	37.9%	339	34.0%	337	36.7%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Scope 2 in t CO ₂ e und %	26	2.8%	28	3.0%	37	3.7%	39	4.2%
Nah- und Fernwärme	25	2.6%	27	2.9%	34	3.5%	36	4.0%
Anergene Emissionen	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	0	0.0%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.2%
Elektrizität Allgemein	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%
Direkte CO ₂ -Emissionen in t	916		905		973		891	
Direkte CO ₂ -Emissionsint. in kg/m ²	16.1		15.0		13.4		11.1	

Zielpfade

Die Zielpfade zeigen die aufgrund von bereits eingeleiteten bzw. geplanten Massnahmen erwartete Entwicklung der Schlüsselkennzahlen bis 2030 und stellen diese den Energie- und Klimazielen gegenüber.

Die Ziele für Wärmeenergie und Treibhausgasemissionen werden voraussichtlich deutlich übertroffen. Trotz des unerwartet hohen Allgemeinstromverbrauchs der Liegenschaft in Thun dürften die Ziele 2025 für Allgemeinstromverbrauch und dessen Relation zur Stromproduktion mit Photovoltaik knapp erreicht werden.

Strategischer Ausblick

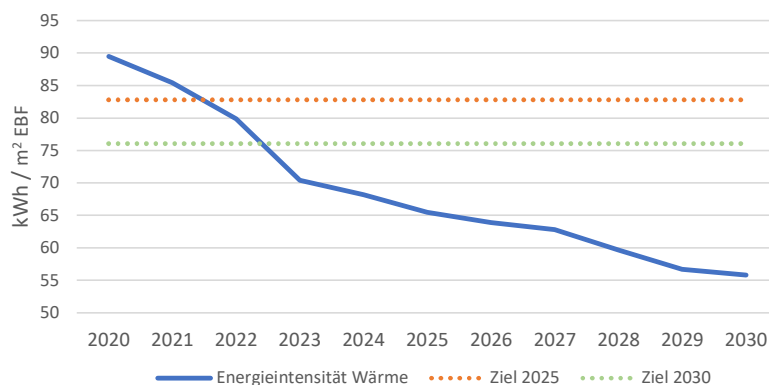
In den vergangenen Jahren standen die Reduktion des Energieverbrauchs sowie der Ausbau der Photovoltaik im Vordergrund. Für die kommenden Jahre wird ein stärkerer Fokus auf den Ersatz von fossilen Heizungen gelegt. Die kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs bleibt ein Schwerpunkt. Der Ausbau der Photovoltaik wird weitergeführt, jedoch in reduziertem Tempo.

Im Geschäftsjahr 2024/25 soll der Zeithorizont der Energie- und Klimaziele von 2030 auf 2035 verlängert werden, indem messbare und ambitionierte Ziele bis zum Jahr 2035 definiert werden.

Energie und Klimaziele: Kennzahlen 2020 bis 2023, Ziele 2025 und 2030

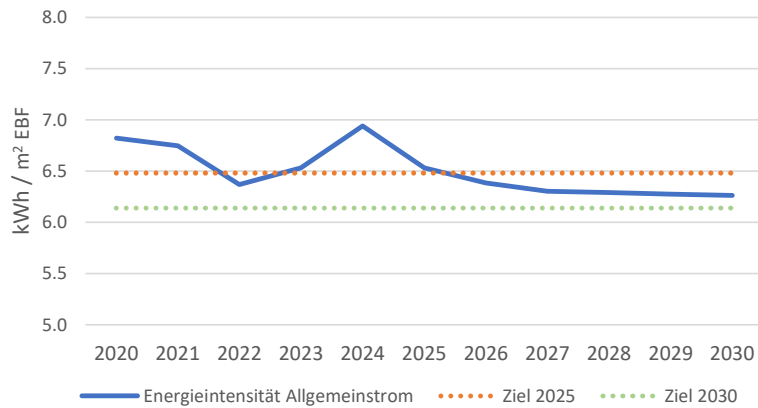
	2020	2021	2022	2023	Ziel 2025	Ziel 2030
Energieintensität Wärme in kWh pro m ² EBF	89.5	85.4	79.9	70.4	82.8	76.1
Energieintensität Allgemeinstrom in kWh pro m ² EBF	6.8	6.7	6.4	6.5	6.5	6.1
Verhältnis Eigenerzeugter PV-Strom zu Energieverbrauch Allgemeinstrom	16%	14%	44%	37%	≥ 100%	≥ 100%
CO ₂ e-Emissionen in t	16.5	15.3	13.7	11.5	13.2	11.0

Zielpfad Wärmeenergie¹⁰

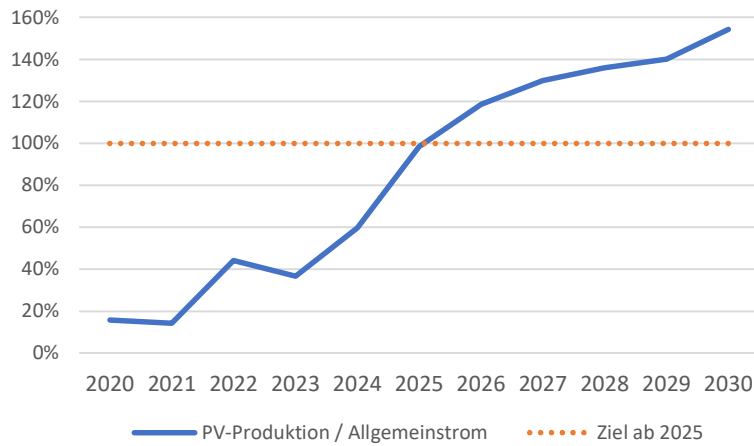


¹⁰ 2020 bis 2023: Ist-Werte, 2024 bis 2030: Prognosen

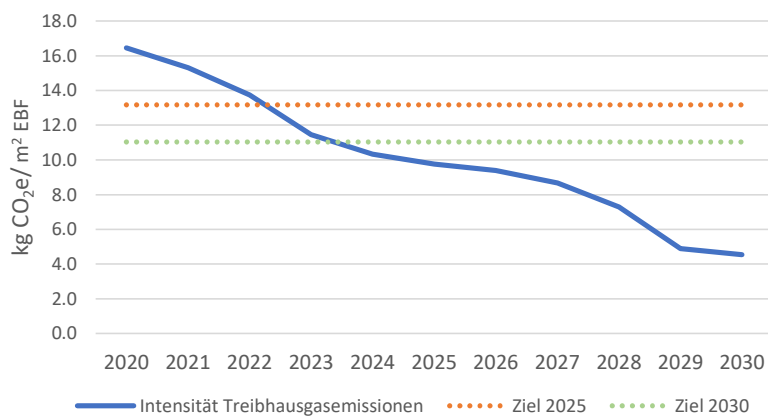
Zielpfad Allgemeinstrom¹¹



Zielpfad Stromproduktion mit eigenen Photovoltaikanlagen¹¹ (Verhältnis Photovoltaikstromproduktion zu Allgemeinstromverbrauch)



Zielpfad Treibhausgasemissionen¹¹



¹¹ 2020 bis 2023: Ist-Werte, 2024 bis 2030: Prognosen

Développement durable¹²

Stratégie énergétique et climatique

Le renoncement aux énergies fossiles et la lutte contre les dérèglements climatiques sont des tendances de fond des décennies à venir. Celles-ci sont pleinement intégrées dans la stratégie énergétique et climatique du fonds Sustainable Real Estate Switzerland.

Le fonds prône une politique de développement durable à travers l'*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 l'*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).

La stratégie climatique et énergétique du fonds se comprend également comme une contribution à la préservation de la valeur du portefeuille et à la réduction des risques de transition qui pourraient notamment résulter de l'adoption d'une politique climatique radicale.

Objectifs mesurables et ambitieux

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland a publié en 2020 des objectifs énergétiques et climatiques avec un horizon temporel en 2030.

- Réduction de la consommation d'énergie pour les besoins de chaleur (rapportée à la surface de référence énergétique, SRE) de 15% entre 2020 et 2030. Objectif intermédiaire 2025 : -7.5%.
- Réduction de la consommation d'électricité des communs (rapportée à la SRE) de 10% entre 2020 et 2030. Objectif intermédiaire 2025 : -5%.
- Dès 2025, la propre production annuelle d'électricité photovoltaïque sera au moins aussi importante que la consommation d'électricité des communs des bâtiments du portefeuille (sans l'électricité pour les pompes à chaleur).
- Pour les projets de construction neuve, une attention particulière sera accordée à la réduction de l'énergie grise.
- Diminution des émissions de gaz à effet de serre (rapportées à la SRE) de 33% entre 2020 et 2030.

Objectif intermédiaire 2025 : -20%.

- Le portefeuille vise la neutralité climatique d'ici 2050 « net zéro ».

Les objectifs absolus en rapport avec 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 référence 2020.

Approche intégrée

L'application de la stratégie énergétique et climatique intervient grâce à l'intégration de tous les processus pertinents sur l'ensemble de la chaîne de valeurs. Le développement durable est un critère déterminant pour les décisions d'investissement. Toute acquisition d'un terrain constructible ou d'un bâtiment existant est précédée d'une analyse de développement durable complète. Les projets de construction neuve et les projets d'assainissement 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. Chaque objet immobilier se voit définir un plan pour améliorer ses qualités de développement durable, évalué et actualisé tous les ans.

Entre 5 et 10% du résultat disponible pour le versement d'un dividende sont utilisés chaque année pour financer les mesures destinées à améliorer le développement durable du portefeuille. Les mesures mises en œuvre sont en partie génératrices de plus-values. Les installations photovoltaïques conduisent à des revenus plus élevés.

Recours plus important à l'énergie solaire

La première mise en location des constructions neuves de Lausanne et de Vernier, le 1^{er} juillet 2023, a été accompagnée de la mise en service d'installations photovoltaïques avec des capacités de, respectivement, 34 et 48 kW_c. Le bâtiment de Vernier dispose par ailleurs d'une installation solaire thermique. Depuis 2024, deux installations photovoltaïques de chacune 29 kW_c produisent de l'électricité sur les deux bâtiments d'Eglisau. En juin 2024, une installation photovoltaïque de 55 kW_c a également été installée sur le bâtiment de Tann-Dürnten. Celle-ci produit depuis juillet 2024.

¹² Le rapport sur le développement durable ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision. Les indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon l'AMAS ont

été soumis à une mission d'assurance limitée selon la norme ISAE 3000 (Revised) par l'organe de révision.

L'électricité photovoltaïque est avant tout auto-consommée dans les immeubles eux-mêmes. Le surplus d'électricité est injecté dans le réseau.

Au total, le fonds dispose de huit installations solaires thermiques et de neuf installations solaires photovoltaïques d'une capacité totale de 414 kW_c. La construction en cours de réalisation à Oensingen verra la mise en place d'une installation photovoltaïque d'une capacité de 174 kW_c, la plus puissante du portefeuille. Après sa mise en service en novembre 2024, le fonds aura exploité plus de la moitié de son potentiel solaire qui peut être raisonnablement mis à profit.

Mesures d'économie d'énergie

Durant la période sous revue, quatre des immeubles existants ont été optimisés sur le plan de leur exploitation énergétique. Des certificats énergétiques (CECB) ont été réalisés pour cinq autres bâtiments. Les rapports de conseil correspondants mentionnent d'autres possibilités d'économie d'énergie qui ont été prises en compte dans la planification des mesures.

L'analyse des données de consommation a mis en évidence une consommation d'électricité étonnamment élevée pour l'immeuble de Thoune. Le remplacement de l'éclairage du garage par des LED est déjà en cours de planification.

Remplacement des chauffages à combustibles fossiles

La décarbonation du portefeuille se poursuit. Au 30 juin 2024, dix des 32 immeubles existants sont chauffés à l'aide de pompes à chaleur. Huit immeubles sont raccordés à des chauffages à distance et 14 bâtiments sont encore chauffés avec des énergies fossiles. Pour ceux-ci, un plan a été défini pour la transition vers des alternatives non fossiles. Durant la période sous revue, l'immeuble de la rue Frédéric-Chaillet à Fribourg a été raccordé à un réseau de chauffage à distance. Pour l'immeuble du chemin Monséjour à Fribourg, un contrat pour le raccordement à un tel réseau a été signé. Le raccordement à un chauffage à distance est également prévu pour plusieurs autres immeubles, mais l'extension nécessaire du réseau de chauffage requiert en partie un horizon-temps de plusieurs années.

Alors qu'à Spiez, l'installation de la pompe à chaleur préconisée en remplacement du chauffage au mazout se heurte à des difficultés techniques, une nouvelle alternative est en cours d'évaluation.

Assainissement intégral de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey

Les travaux préparatoires en vue d'un assainissement intégral de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey ont été achevés durant la période sous revue. L'assainissement intégral prévoit l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment, le remplacement des fenêtres et la mise en place d'une installation photovoltaïque d'une puissance de 57 kW_c. Le chauffage au mazout sera remplacé par un chauffage à distance aussitôt qu'un tel dispositif sera disponible pour ce site. Les substances polluantes seront éliminées et la sécurité sismique renforcée. Il est également prévu de transformer les surfaces commerciales en appartements modernes. Les travaux ont commencé en août 2024 et devraient s'étendre sur 13 mois.

Électromobilité

Les 46 places de stationnement du garage de l'immeuble de Hedingen ont été prééquipées pour les besoins de l'électromobilité. Les locataires peuvent s'abonner à des bornes de recharge auprès de partenaires contractuels.

Les travaux préparatoires nécessaires à la mise en place de bornes de recharge pour d'autres immeubles existants interviendront en fonction des demandes.

Swiss Sustainable Real Estate Index

Le fonds Sustainable Real Estate Switzerland a été admis dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) depuis 2020. L'évaluation de développement durable des immeubles pour les besoins de l'indice a été actualisée en janvier 2024. Le portefeuille du fonds atteint une valeur de 1.85, ce qui le place au-dessus de la moyenne du SSREI (1.73). L'année passée, la valeur du fonds se situait à 1.89. Cependant, les valeurs de 2023 et 2024 ne sont pas comparables entre elles du fait des changements concernant les indicateurs du SSREI intervenus entretemps.

Données de référence environnementales de l'AMAS

La période du rapport pour les données de référence environnementales est l'année civile. Les données de référence sont publiées selon les dernières prescriptions de l'AMAS (circulaire 06/2023). Ces nouvelles prescriptions sont à l'origine de modifications en ce qui concerne les facteurs d'émissions et la définition du taux de

couverture. Par ailleurs, concernant la correction climatique pour la température ambiante, la méthode des degrés-jour a été remplacée par les différences de température cumulées.

Les données de référence environnementales pour les années 2020 à 2022 ont été recalculées avec les nouvelles prescriptions. Le calcul rétroactif a été rendu nécessaire pour des questions de comparabilité, étant donné que 2020 est l'année de référence pour les objectifs énergétiques et climatiques. Les données de référence environnementales de 2023 prennent en compte pour la première fois les immeubles achetés l'année précédente à Belp et à Thoune.

Les émissions de gaz à effet de serre sont publiées en tant qu'équivalent CO₂ (CO₂e). Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Les émissions directes de CO₂ issus de la combustion de mazout et de gaz sont rapportées séparément. Celles-ci concernent exclusivement la molécule de CO₂ (à la différence des CO₂e, c'est-à-dire sans les autres gaz à effet de serre).

Le degré de couverture des données de référence environnementales est de 100% pour toutes les années de 2020 à 2023.

Réduction de la consommation d'énergie

En tenant compte pour la première fois des immeubles de Belp et Thoune, la surface de référence énergétique a augmenté de 10.2%. Cependant, la consommation absolue d'énergie (combustibles, chaleur et électricité) a reculé de 1.7% en 2023 par rapport à l'année précédente. L'intensité énergétique a reculé de 10.8%.

Compte tenu des immeubles de Belp et de Thoune, la consommation d'électricité pour les communes a augmenté de 13.0%. Sans ces deux immeubles supplémentaires, la consommation d'énergie aurait reculé de 8.7%.

Augmentation des énergies renouvelables

La part des énergies renouvelables a augmenté, passant de 28.2% à 32.3%.

La production d'électricité photovoltaïque souffre d'un ensoleillement moindre

Durant l'année civile 2023, aucune nouvelle installation photovoltaïque n'a été mise en service. La production d'électricité photovoltaïque a reculé de 6% en raison d'un moindre ensoleillement par rapport à l'année précédente. À travers la prise en compte pour la première fois en 2023 des immeubles de Belp et de Thoune, le rapport entre l'électricité photovoltaïque produite en interne et la consommation d'électricité des communes a reculé de 44.1%, l'année précédente, à 36.7%.

Nette réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre ont reculé de 8.1% par rapport à l'année précédente, ceci malgré une augmentation de la surface de référence énergétique. L'intensité en émission de CO₂e a reculé de 13.7 à 11.5 kg/m².

Les émissions directes de CO₂ ont reculé de 8.4% par rapport à l'année précédente. L'intensité des émissions directes de CO₂ s'élève à 11.1 kg/m².

Bilan énergétique de 2020 à 2023

	2020		2021		2022		2023	
Nombre d'immeubles existants	19		21		28		30	
SRE des immeubles existants en m ²	56'744		60'389		72'554		79'966	
Nombre d'immeubles existants avec « données énergétiques suffisantes »	19		21		28		30	
SRE prise en compte (déterminante) en m ²	56'744		60'389		72'554		79'966	
Degré de couverture	100%		100%		100%		100%	
Consommation d'énergie en MWh	5'466		5'567		6'257		6'152	
Intensité énergétique en kWh/m ²	96.3		92.2		86.2		76.9	
Carburants en MWh et en %	4'128	75.5%	4'088	73.4%	4'327	69.2%	3'992	64.9%
Mazout	2'236	40.9%	2'167	38.9%	2'468	39.4%	2'148	34.9%
Gaz	1'892	34.6%	1'921	34.5%	1'859	29.7%	1'844	30.0%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Chaleur en MWh et en %	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Chaleur urbaine et chaleur à distance	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Chaleur ambiante	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Électricité en kWh et en %	557	10.2%	656	11.8%	1'023	16.3%	1'223	19.8%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	170	3.1%	248	4.5%	561	9.0%	700	10.9%
Électricité générale	387	7.1%	407	7.3%	462	7.4%	522	9.0%

	2020		2021		2022		2023	
Énergie renouvelable en MWh et en %	1'222	22.4%	1'355	24.3%	1'767	28.2%	1'985	32.3%
Énergie fossile Energie en MWh et en %	4'244	77.6%	4'212	75.7%	4'490	71.8%	4'164	67.7%
Chaleur résiduelle et anergie en MWh et en %	9	0.2%	12	0.2%	9	0.2%	10	0.2%

Données complémentaires

Électricité PV produite en interne en MWh	61	58	204	192
Autoconsommation électricité PV	31	29	75	79
Injection dans le réseau électricité PV	30	29	128	113

Bilan des émissions de gaz à effet de serre et émissions directes de CO₂ de 2020 à 2023

	2020		2021		2022		2023	
Émissions de CO ₂ e en t	934		924		997		916	
Intensité en émission de CO ₂ e-en kg/m ²	16.5		15.3		13.7		11.5	
Scope 1 en t CO ₂ e et en %	908	97.2%	896	97.0%	961	96.3%	877	95.8%
Mazout	563	60.3%	546	59.0%	622	62.3%	541	59.0%
Gaz	345	37.0%	351	37.9%	339	34.0%	337	36.7%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Scope 2 en t CO ₂ e et en %	26	2.8%	28	3.0%	37	3.7%	39	4.2%
Chaleur urbaine et chaleur à distance	25	2.6%	27	2.9%	34	3.5%	36	4.0%
Émissions anergiques	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	0	0.0%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.2%
Électricité générale	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%
Émissions directes de CO ₂ en t	916		905		973		891	
Intensité des émissions directes de CO ₂ en kg/m ²	16.1		15.0		13.4		11.1	

Trajectoires cibles

Les trajectoires cibles montrent les évolutions attendues des données de référence sur la base des mesures déjà prises ou planifiées d'ici à 2030 et les confrontent aux objectifs énergétiques et climatiques. Les objectifs relatifs à l'énergie pour le chauffage et pour les émissions de gaz à effet de serre seront, selon toute vraisemblance, nettement dépassés. Malgré la consommation d'électricité générale plus élevée que prévu de l'immeuble de Thoune, les objectifs 2025 pour la consommation d'électricité générale et son rapport avec la production d'électricité photovoltaïque devraient être tout juste atteints.

Perspectives stratégiques

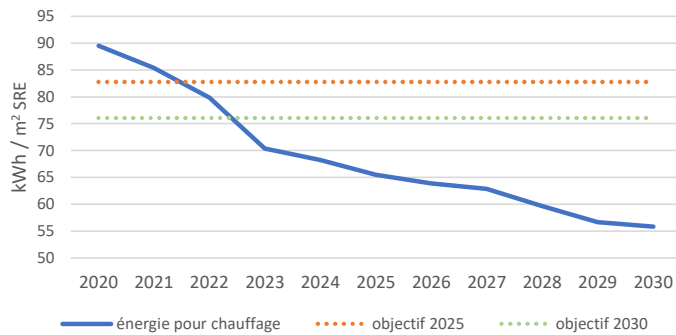
Durant les années précédentes, la réduction de la consommation d'énergie ainsi que le développement de l'énergie solaire photovoltaïque ont été les priorités. Dans les années à venir, le fonds se consacrera davantage au remplacement des chauffages à énergies fossiles. La réduction continue de la consommation d'énergie restera un point central. Le développement du photovoltaïque sera poursuivi, mais à un rythme plus réduit.

Durant l'exercice 2024/25, l'horizon temporel des objectifs énergétiques et climatiques doit être prolongé de 2030 à 2035 en définissant des objectifs mesurables et ambitieux jusqu'en 2035.

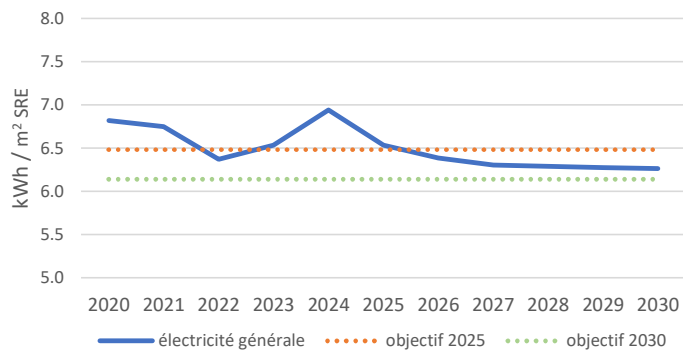
Énergie et protection du climat : Chiffres clés 2020 et 2023, objectifs 2025 et 2030

	2020	2021	2022	2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Intensité énergétique pour chauffage en kWh par m ²	89.5	85.4	79.9	70.4	82.8	76.1
Intensité énergétique pour électricité générale en kWh par m ²	6.8	6.7	6.4	6.5	6.5	6.1
Rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation générale d'électricité	16%	14%	44%	37%	≥ 100%	≥ 100%
Intensité en émission de CO ₂ e-en kg/m ²	16.5	15.3	13.7	11.5	13.2	11.0

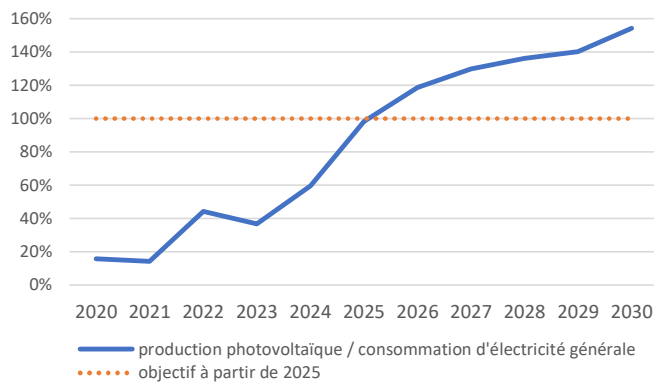
Trajectoire cible pour la consommation d'énergie pour chauffage¹³



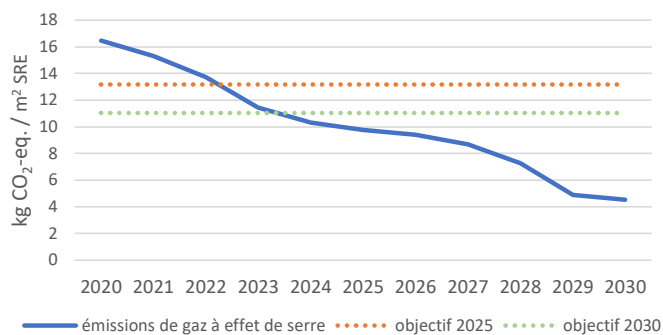
Trajectoire cible pour la consommation d'électricité générale (y compris climatisation)¹³



Trajectoire cible pour la production d'électricité avec les propres systèmes photovoltaïques¹³ (Rapport entre la production d'électricité photovoltaïque et la consommation d'électricité générale)



Trajectoire cible pour les émissions de gaz à effet de serre¹³



¹³ 2020 à 2023 : valeurs réelles, 2024 à 2030 : prévisions

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	2'611'061.06	5'777'357.74	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			Immeubles
Wohnbauten	306'034'000.00	306'341'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	70'751'000.00	93'070'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	64'129'000.00	63'252'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	19'300'000.00	7'730'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	460'214'000.00	470'393'000.00	Total immeubles
Sonstige Vermögenswerte	3'775'036.33	1'827'053.82	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	466'600'097.39	477'997'411.56	Fortune totale
Kurzfristige Verbindlichkeiten			Engagements à court terme
Kurzfristige Hypothekarschulden	38'000'000.00	64'700'000.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'535'446.25	6'742'789.57	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			Engagements à long terme
Langfristige Hypothekarschulden	66'974'500.00	49'874'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	110'509'946.25	121'317'289.57	Total des engagements
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	356'090'151.14	356'680'121.99	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	356'090'151.14	356'680'121.99	Fortune nette
Veränderungen des Nettofondsvermögens			Variation de la fortune nette
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	6'929'251.38	2'207'880.57	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	356'090'151.14	356'680'121.99	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	3'402'363	3'038'497	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	363'866	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'402'363	3'402'363	Situation en fin de la période comptable
	CHF	CHF	
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)	104.65	104.83	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 01.07.2023 bis / au 30.06.2024 CHF	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	
Erträge			Revenus
Mietzinseinnahmen	17'272'600.16	15'748'143.80	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	71'261.25	75'918.59	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	523'905.44	160'817.02	Intérêts intercalaires
Bankzinsen	19'741.69	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
Total Erträge	17'887'508.54	16'933'859.13	Total des produits
Aufwand			Charges
Unterhalt und Reparaturen	1'278'391.76	1'169'426.50	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	2'260'503.04	1'474'192.35	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	936'932.47	616'512.52	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	648'902.51	681'347.19	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	2'243'938.73	2'483'160.76	Impôts directs
Prüfaufwand	76'148.60	63'004.50	Frais d'audit
Schätzungsaufwand	50'806.16	94'579.00	Frais d'estimation
Rechtskosten	94'215.72	128'395.40	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	16'314.92	7'430.85	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	453'439.62	307'478.21	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées
die Fondsleitung	1'899'735.69	1'829'280.56	à la direction
die Depotbank	107'303.69	99'100.45	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	-6'639.35	54'518.35	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	10'059'993.56	9'008'426.64	Total des charges
Nettoertrag/-verlust	7'827'514.98	7'925'432.49	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	506'865.09	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisé(-es)
Realisierter Erfolg	8'334'380.07	7'925'432.49	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'405'128.69	-5'717'551.92	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'929'251.38	2'207'880.57	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
Nettoertrag	7'827'514.98	7'925'432.49	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	506'865.09	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	622'249.43	216'039.17	Report de l'exercice précédent
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	8'956'629.50	8'141'471.66	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	476'330.82	0.00	Distribution gains sur investissements réalisés
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	7'825'434.90	7'519'222.23	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être réinvesti
Vortrag auf neue Rechnung	654'863.78	622'249.43	Report à nouveau
Davon Kapitalgewinne	30'534.27	0.00	Dont report gains sur investissements réalisés

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2024 / **Inventaire des immeubles au 30 juin 2024**

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2023/24 / Revenus 2023/24	
		CHF	CHF	CHF	
Wohnbauten / Immeubles d'habitation					
Aargau / Argovie	Magden Hauptstrasse 65a/b, 67a/b	12'426'722.62	12'570'000.00	598'935.60	
	Zofingen Riedtalstrasse 20b, 20d	11'985'251.03	14'510'000.00	494'527.16	
	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	16'921'613.83	20'330'000.00	685'711.40
Freiburg / Fribourg	Reinach Mitteldorfstrasse 2	7'148'184.10	6'966'000.00	287'961.80	
	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 ,6, 8	16'984'661.10	16'040'000.00	709'255.20	
Genf / Genève	Fribourg Rue Frédéric-Chaillet 6	5'664'726.55	5'309'000.00	227'337.00	
	Thônex Chemin du Chablais 8a	10'423'825.27	11'830'000.00	454'818.50	
St. Gallen / Saint-Gall	St. Gallen Zürcherstrasse 242b	10'260'461.61	10'732'000.00	371'260.35	
Thurgau / Thurgovie	Kreuzlingen Romanshonerstrasse 41	8'543'630.95	7'880'000.00	327'836.00	
Waadt / Vaud	Clarens Av. Rousseau 24, Av. du Châtelard 1	27'527'619.85	24'369'000.00	977'486.00	
	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7, 9, 11	12'965'976.45	11'158'000.00	513'407.50	
	Lausanne Avenue du Grey 60, 62	24'152'399.53	23'340'000.00	718'230.00	
	Lausanne Avenue Victor-Ruffy 46, 46a	24'882'387.42	23'040'000.00	638'301.80	
	Nyon Rue Juste Olivier 13	8'321'052.35	9'971'000.00	333'907.00	
	Prilly Avenue du Château 5	9'417'390.94	8'474'000.00	284'880.00	
	Rolle Chemin des Plantaz 10	9'039'950.30	9'005'000.00	311'960.80	
	Wallis / Valais	Monthey, Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	17'097'443.20	16'340'000.00	851'711.10
	Zürich / Zurich	Eglisau Quenlistrasse 71, 73	14'808'666.94	15'490'000.00	555'873.75
		Hedingen Affolternstrasse 8, 10	23'213'871.49	26'190'000.00	881'674.15
Hombrechtikon Sunnenbachweg 1		7'517'118.51	8'110'000.00	296'356.00	
Obfelden Wolserstrasse 30 a/b		16'675'428.08	16'750'000.00	555'380.00	
Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24		7'587'095.40	7'630'000.00	278'096.85	
Summe / Total			303'565'477.52	306'034'000.00	11'354'907.96

Teilvermögen / Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland

		Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2023/24 / Revenus 2023/24
		CHF	CHF	CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial				
Basel-Stadt / Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'390'573.65	4'838'000.00	191'844.00
Bern / Berne	Belp Grubenstrasse 1, 3	7'657'969.00	7'899'000.00	337'024.00
	Spiez Oberlandstrasse 9	6'425'209.90	5'960'000.00	315'909.00
	Thun Schulstrasse 26, 28 / Freiestrasse 66	28'364'098.40	28'784'000.00	1'040'903.75
	Freiburg / Fribourg	Neyruz Chemin de la gare 8	7'265'028.10	7'436'000.00
Waadt / Vaud	Lutry Route de la Conversion 308	14'234'236.13	15'834'000.00	624'802.25
Zürich / Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 109, 111	0.00	0.00	598'308.20
Summe / Total		69'337'115.18	70'751'000.00	3'421'449.70
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte				
Aargau / Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'257'046.77	7'888'000.00	346'303.65
Freiburg / Fribourg	Fribourg Chemin Monséjour 11	5'611'636.55	4'740'000.00	238'158.50
Genf / Genève	Vernier Route de Vernier 113	19'245'185.86	18'990'000.00	639'840.50
Waadt / Vaud	Prilly Route de Cossonay 55, 57	29'234'598.54	32'511'000.00	1'271'939.85
Summe / Total		61'348'467.72	64'129'000.00	2'496'242.50
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	19'300'000.00	19'300'000.00	0.00
Summe / Total		19'300'000.00	19'300'000.00	0.00

Zusammenfassung Immobilieninventar per 30. Juni 2024 / Résumé inventaire des immeubles au 30 juin 2024

	Gestehungskosten / Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert / Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2023/24 / Revenus 2022/23
Wohnbauten / Immeubles d'habitation	303'565'477.52	306'034'000.00	11'354'907.96
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial	69'337'115.18	70'751'000.00	3'421'449.70
Gemischte Bauten / Immeubles à usage mixte	61'348'467.72	64'129'000.00	2'496'242.50
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten / Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	19'300'000.00	19'300'000.00	0.00
Summe / Total	453'551'060.42	460'214'000.00	17'272'600.16

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 274'238'958.05. Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 863'630.01 jährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élevé à CHF 274'238'958.05. Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 863'630.01 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs.

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Aufstellung der Käufe im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 /
Liste des achats durant la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

Keine Käufe im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 /
Pas d'achats durant la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 /
Liste des ventes durant la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial		Verkaufspreis / Prix de vente
		CHF
Zürich / Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105, 107, 108, 111	23'700'000.00
Summe / Total		23'700'000.00

Teilvermögen / **Compartiment** Sustainable Real Estate Switzerland

Hypothekarschulden per 30. Juni 2024 / **Dettes hypothécaires au 30 juin 2024**

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr /

Engagements à court terme de moins d'un an

Kapital / Capital CHF	Zinssatz pro Jahr / Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum / Date d'emprunt	Verfallsdatum / Échéance
38'000'000.00	1.92%	31.05.2024	03.07.2024

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
22'100'000.00	1.80%	10.11.2023	10.11.2026
4'084'500.00	1.26%	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	1.45%	24.10.2022	24.10.2029
5'000'000.00	2.51%	24.03.2023	24.03.2030
20'000'000.00	1.99%	30.11.2022	30.11.2031

Insgesamt / Total

Kapital / Capital CHF	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz pro Jahr / Taux moyen annuel pondéré
104'974'500.00	1.84%

Im Zeitraum 01. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 zurückbezahlte Hypothekarschulden /

Dettes hypothécaires remboursées durant la période du 01. Juillet 2023 au 30. Juin 2024

Kapital / Capital CHF	Zinssatz pro Jahr / Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum / Date d'emprunt	Verfallsdatum / Échéance
22'100'000.00	2.22%	08.06.2023	31.10.2023
42'600'000.00	2.21%	08.06.2023	31.10.2023
2'000'000.00	2.14%	02.10.2023	31.10.2023
22'100'000.00	2.14%	31.10.2023	10.11.2023
5'000'000.00	2.30%	28.06.2017	31.01.2024
10'000'000.00	2.15%	25.10.2023	31.01.2024
44'600'000.00	2.15%	31.10.2023	31.01.2024
38'000'000.00	2.08%	31.01.2024	31.05.2024

Teilvermögen / [Compartiment Sustainable Real Estate Switzerland](#)

Informationen über Verbindlichkeiten per 30. Juni 2024 / [Informations sur les engagements au 30 juin 2024](#)

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](#)

Obfelden (VD), Wolserstrasse 30 a/b	CHF	50'000.00
Oensingen (SO), Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	CHF	3'210'000.00
Vernier (VD), Route de Vernier	CHF	766'000.00
Insgesamt / Total	CHF	4'026'000.00

Weitere Informationen / [Informations complémentaires](#)

	30.06.2024	30.06.2023	
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
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge in CHF	0.00	0.00	Montant du compte prévu pour être réinvesti
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	55'165	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 2023/24 /
 Information sur le taux effectif des rémunérations pour l'exercice 2023/24

Entschädigung der Fondsleitung	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement	Effektiver Satz
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.40%
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.50%	2.34%
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	0.52% - 2.73%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	3.85% - 4.40% ¹⁴

Entschädigung der Depotbank	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement	Effektiver Satz
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%	0.40%
Pour la commission d'émission	Valeur nette d'inventaire	5.00%	0.00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	Prix d'achat ou prix de vente	2.50%	2.34%
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% ¹⁵

Rémunération à la banque dépositaire	Base	Taux maximum selon § 18 et 19 règlement	Taux appliqué
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%

¹⁴ Einschliesslich Assetmanagement

¹⁵ Y compris les prestations asset management

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Vermögensrechnung / Compte de fortune

	30.06.2024 CHF	30.06.2024 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 / Informations complémentaires

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	100%

Unternehmerteilvermögen / Compartiment Entrepreneur

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2023 bis / au 30.06.2024 CHF	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 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
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

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	2'861'061.06	6'027'357.74	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			Immeubles
Wohnbauten	306'034'000.00	306'341'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	70'751'000.00	93'070'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	64'129'000.00	63'252'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	19'300'000.00	7'730'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	460'214'000.00	470'393'000.00	Total immeubles
Sonstige Vermögenswerte	3'775'036.33	1'827'053.82	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	466'850'097.39	478'247'411.56	Fortune totale
Kurzfristige Verbindlichkeiten			Engagements à court terme
Kurzfristige Hypothekarschulden	38'000'000.00	64'700'000.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'535'446.25	6'742'789.57	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			Engagements à long terme
Langfristige Hypothekarschulden	66'974'500.00	49'874'500.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	110'509'946.25	121'317'289.57	Total des engagements
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	356'340'151.14	356'930'121.99	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	356'340'151.14	356'930'121.99	Fortune nette
Veränderungen des Nettofondsvermögens			Variation de la fortune nette
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	6'929'251.38	2'207'880.57	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	356'340'151.14	356'930'121.99	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	3'404'863	3'040'997	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	363'866	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'404'863	3'404'863	Situation en fin de la période comptable

SICAV konsolidiert / SICAV consolidée

Erfolgsrechnung / Compte de résultat

	Vom / Du 01.07.2023 bis / au 30.06.2024 CHF	Vom / Du 01.07.2022 bis / au 30.06.2023 CHF	
Erträge			Revenus
Mietzinseinnahmen	17'272'600.16	15'748'143.80	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	71'261.25	75'918.59	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	523'905.44	160'817.02	Intérêts intercalaires
Bankzinsen	19'741.69	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
Total Erträge	17'887'508.54	16'933'859.13	Total des produits
Aufwand			Charges
Unterhalt und Reparaturen	1'278'391.76	1'169'426.50	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	2'260'503.04	1'474'192.35	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
c) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	936'932.47	616'512.52	c) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)
d) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	648'902.51	681'347.19	d) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	2'243'938.73	2'483'160.76	Impôts directs
Prüfaufwand	76'148.60	63'004.50	Frais d'audit
Schätzungsaufwand	50'806.16	94'579.00	Frais d'estimation
Rechtskosten	94'215.72	128'395.40	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	16'314.92	7'430.85	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	453'439.62	307'478.21	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'899'735.69	1'829'280.56	à la direction
die Depotbank	107'303.69	99'100.45	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	-6'639.35	54'518.35	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	10'059'993.56	9'008'426.64	Total des charges
Nettoertrag/-verlust	7'827'514.98	7'925'432.49	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	506'865.09	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés(-es)
Realisierter Erfolg	8'334'380.07	7'925'432.49	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'405'128.69	-5'717'551.92	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'929'251.38	2'207'880.57	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
Nettoertrag	7'827'514.98	7'925'432.49	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	506'865.09	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	622'249.43	216'039.17	Report de l'exercice précédent
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	8'956'629.50	8'141'471.66	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	476'330.82	0.00	Distribution gains sur investissements réalisés
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	7'825'434.90	7'519'222.23	Résultat prévu pour être distribué
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00	Résultat prévu pour être réinvesti
Vortrag auf neue Rechnung	654'863.78	622'249.43	Report à nouveau
Davon Kapitalgewinne	30'534.27	0.00	Dont report gains sur investissements réalisés

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 nominalen Diskontierungssätze für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland

bewegen sich zwischen 2.68% (Minimum) und 4.45% (Maximum). Der mit den Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz über das Portfolio beträgt 3.72%. Die realen Diskontierungssätze für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 2.17% (Minimum) und 3.42% (Maximum). Der mit den Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz über das Portfolio beträgt 2.76%.

Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung

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

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

ÄNDERUNGEN 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.

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.

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.

WECHSEL DES VERMÖGENSVERWALTERS

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.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Liegenschaft Rue Frédéric-Chaillet 6 in Fribourg wurde verkauft. Der Kaufvertrag wurde am 23. April 2024 unterzeichnet. Der Eigentumsübergang an den neuen Eigentümer erfolgte am 1. Juli 2024. Im Juli 2024 wurde ein Totalunternehmervertrag für die Sanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey (VD) unterzeichnet. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 9.6 Mio.

Annexe

Sustainable Real Estate Investments SICAV est une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de la catégorie « fonds immobilier » (la « SICAV »), conformément à l'art. 36, à l'art. 58 et aux articles suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »). La SICAV se compose d'un compartiment entrepreneurs et d'un compartiment investisseurs, à savoir :

- Sustainable Real Estate Investments SICAV – compartiment entrepreneurs
- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland.

Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV sont régies par le règlement de placement, les statuts de la SICAV et les dispositions en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

La SICAV a été créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à compartiments multiples au sens de l'art. 36 et des articles suivants et de l'art. 92 et des articles suivants de la LPCC. Chaque compartiment est en principe responsable de ses propres engagements.

Cette limitation de responsabilité doit ressortir clairement des contrats conclus avec des tiers. Dans ce cadre, il doit être indiqué que les différentes classes d'actions du même compartiment se réfèrent aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes engagements.

Pour les engagements d'une classe d'actions déterminée d'un compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment.

Par conséquent, la limitation de la responsabilité d'un compartiment ne s'applique pas entre les classes d'actions du même compartiment. Le compartiment entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. La limitation de la responsabilité du compartiment doit être spécifiée dans tout contrat avec des tiers.

La responsabilité relative à toute la fortune sociale dans le cadre de l'art. 55 et de l'art. 101 CO demeure réservée dans tous les cas.

Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations

Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés en bourse ou sur un autre marché

réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de 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 nominaux varient entre 2.68% (minimum) et 4.45% (maximum) avec une moyenne pondérée de 3.72%.

Les taux d'escompte réels varient entre 2.17% (minimum) et 3.42% (maximum) avec une moyenne pondérée de 2.76%.

Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque

Le Conseil d'administration est tenu 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

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^{er} 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.

Avec effet au 1^{er} 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.

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
8002 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 ».

CHANGEMENT DE GESTIONNAIRE DE FORTUNE

Le 1^{er} janvier 2024 Sustainable Real Estate AG a repris la fonction de gestionnaire de la fortune, jusqu'à présent assumée par Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA. Sustainable Real Estate AG est titulaire d'une autorisation en tant que gestionnaire de fortune collective délivrée par la FINMA.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LE JOUR DE RÉFÉRENCE DU BILAN

L'immeuble rue Frédéric-Chaillet 6 à Fribourg a été vendu. Le contrat de vente a été signé le 23 avril 2024. Le transfert de propriété au nouveau propriétaire a eu lieu le 1^{er} juillet 2024.

Un contrat d'entreprise totale a été signé en juillet 2024 pour la rénovation de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD). Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 9.6 millions.

BERICHT DES REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung zu den Jahresrechnungen der Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich

Bericht zur Prüfung des Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Sustainable Real Estate Investments SICAV - bestehend aus den 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 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigefügten Jahresrechnungen (Seite 2, Seite 6, und Seiten 24 bis 41) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

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 betrug per 30. Juni 2024 CHF 460'214'000.

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 26 bis 27 : Immobilieninventar per 30. Juni 2024;
- Seiten 36 bis 37 : Berechnung des Nettoinventarwerts, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und mit Schätzungen beauftragte Sachverständige 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 dazugehörigen Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt 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 der 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 24. September 2024

Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) zum 30. Juni 2024.

Rapport de l'organe de révision

A l'Assemblée générale des actionnaires sur les comptes annuels 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 comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et art. 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 2024.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (page 2, page 6, et page 24 à page 41) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

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 la société d'audit 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 2024, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 460'214'000.

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.

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

- Pages 26 à 27 : Inventaire des immeubles au 30 juin 2024 ;
- Pages 39 à 41 : 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 toutes 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.

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.

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 et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. 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, le 24 septembre 2024

Les comptes annuels comprennent le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et l'art. 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) au 30 juin 2024.

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN PRÜFERS

An den Verwaltungsrat von Sustainable Real Estate Investments SICAV, Zürich

Bericht über die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds

Wir wurden von Sustainable Real Estate Investments SICAV (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds im Geschäftsbericht der SICAV auf Seiten 16 bis 17, im Kapitel «Nachhaltigkeit» (die Kennzahlen), in der Tabelle «Energiebilanz 2020 bis 2023», der Tabelle «Bilanz Treibhausgasemissionen und direkte CO₂-Emissionen 2020 bis 2023» und der Tabelle «Energie und Klimaziele: Kennzahlen 2020 bis 2023, Ziele 2025 und 2030», für des Berichtszeitraum vom 2020 bis 2023 zu prüfen.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien) die Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die Fachinformation «Kennzahlen für Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 02/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» können der AMAS Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstößen oder Irrtümern.

Unsere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet, interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung;
- Befragung der verantwortlichen Personen [und beigezogener Dienstleister] sowie Durchsicht von relevanten Dokumenten hinsichtlich der übergeordneten Verantwortlichkeiten und allgemeinen Prozesse zur Erhebung der Daten sowie der Berechnung und Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden;
- Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten;
- Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen;
- Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen;
- Stichprobenartige Prüfung ausgewählter Berechnungen;
- Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Umweltrelevanten Kennzahlen anwendbaren Angaben mit anderen Angaben und Kennzahlen sowie der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen auf Seiten 16 und 17 des Kapitel «Nachhaltigkeit» im Jahresbericht.

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

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen zum 2020 bis 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

KPMG AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Beça', written in a cursive style.

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gauderon', written in a cursive style.

Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 24. September 2024

Rapport de l'auditeur indépendant

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

Rapport sur les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers

Nous avons été mandatés par Sustainable Real Estate Investments SICAV (ci-après « la SICAV ») pour vérifier les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers publiés en pages 21 à 22 du rapport annuel de la SICAV, dans le chapitre « Développement durable », respectivement dans le tableau « Bilan énergétique de 2020 à 2023 », le tableau « Bilan des émissions de gaz à effet de serre et émissions directes de CO₂ de 2020 à 2023 » et le tableau « Énergie et protection du climat : Chiffres clés 2020 et 2023, objectifs 2025 et 2030 », pour les années 2020 à 2023.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le paragraphe précédent, qui définit l'étendue de notre mission, nous n'avons pas effectué de procédures d'audit pour les autres informations contenues dans le rapport annuel, y compris dans le chapitre « Développement durable », par conséquent, nous ne tirons aucune conclusion sur ces informations.

Critères applicables

La SICAV a défini comme critères déterminants (critères applicables) les chiffres marginaux 93 à 110 de l'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers » et les circulaires n°04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » ainsi que 06/2023 « Meilleure pratique pour les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

L'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers », les circulaires n°02/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et 06/2023 « Meilleure pratique pour les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers » sont disponibles sur le site d'AMAS. Nous estimons que ces critères sont appropriés pour l'exécution de notre mandat d'audit visant à obtenir une assurance limitée.

Responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la SICAV est responsable de la sélection des critères applicables, ainsi que de la collecte et du reporting des indicateurs dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien de contrôles internes adéquats en rapport avec l'établissement d'indicateurs de façon que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs.

Indépendance et contrôle qualité

Nous avons respecté les règles d'indépendance et les autres règles d'éthique professionnelle du International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) de l'International Ethics Standards Board for Accountants (code IESBA). Le code IESBA définit 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 entreprise applique l'International Standard on Quality Management 1, et entretient en conséquence un système de contrôle qualité complet, qui comprend des règlements et des mesures dûment documentés visant au respect des règles d'éthique professionnelle, des normes professionnelles ainsi que des exigences légales et réglementaires applicables.

Notre responsabilité

Notre responsabilité est de tirer des conclusions sur les indicateurs mentionnés ci-avant, sur la base des informations probantes obtenues. Nous avons effectué notre mandat conformément à l'International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information. Selon cette norme, nous devons planifier et exécuter le mandat de manière à obtenir une assurance limitée quant à la question de savoir si les indicateurs du rapport sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Notre approche

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 professionnel de l'auditeur. Cela inclut l'évaluation des risques d'anomalies significatives dans les indicateurs susmentionnés. Lors d'un audit visant à obtenir une assurance limitée, les opérations de contrôle réalisées sont moins complètes que lors d'un audit visant à obtenir une assurance raisonnable, de sorte que l'assurance obtenue est moindre.

Bien que nous ayons tenu compte de l'efficacité des contrôles internes du management pour déterminer la nature et l'étendue de nos procédures, notre mandat d'audit n'était pas axé sur l'audit des contrôles internes. Nos procédures n'incluaient pas de tests des contrôles ni l'exécution de procédures de vérification de l'agrégation ou du calcul des données au sein des systèmes informatiques.

Le processus de quantification des émissions de gaz à effet de serre est soumis à des incertitudes scientifiques liées à des connaissances scientifiques incomplètes sur la mesure des gaz à effet de serre. En outre, les calculs des émissions de gaz à effet de serre sont soumis aux incertitudes relatives aux estimations (ou aux mesures) résultant des processus de mesure et de calcul utilisés pour quantifier les émissions sur la base des connaissances scientifiques disponibles.

Dans le cadre de notre audit visant à obtenir une assurance limitée, nous avons effectué, entre autres, les procédures d'audit suivantes:

- évaluation de l'adéquation des critères applicables et de leur application continue;
- évaluation de la conception et 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 ;
- audition des personnes responsables et des prestataires de services auxquels il a été recouru et examen des documents pertinents en ce qui concerne les responsabilités globales et les processus généraux de collecte des données, ainsi que le calcul et la publication des indicateurs environnementaux relatifs aux fonds immobiliers;
- vérification que les critères de calcul ont été correctement appliqués conformément aux méthodes décrites dans les critères applicables;
- exécution de procédures d'audit analytiques concernant l'adéquation des données;
- identification et test des hypothèses sur lesquelles se fondent les calculs;
- contrôle par sondage des sources sous-jacentes afin de vérifier l'exactitude des données;
- contrôle par sondage des calculs sélectionnés;
- vérification de l'exhaustivité et de l'adéquation de la publication des indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers ;
- évaluation de la cohérence des informations applicables aux indicateurs environnementaux avec les autres informations et chiffres clés et la présentation générale des informations par une lecture critique des pages 21 et 22 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.

Conclusion

Sur la base des procédures d'audit menées et des éléments probants recueillis, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les indicateurs pour les années 2020 à 2023 n'ont pas été établis dans tous leurs aspects significatifs conformément aux critères applicables..

KPMG SA



Bruno Beça
Expert-réviseur agréé



Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé

Genève, le 24 septembre 2024

