Zurich, le 5 mai 2025

Annonce événementielle au sens de l'art 53 RC

Sustainable Real Estate Investments SICAV
c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60 | 8002 Zurich | Suisse
www.sustainable-real-estate.ch

Votre personne de contact
Marco Scheurer | T +41 58 255 78 80
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

10 ans de Sustainable Real Estate Switzerland : Nouvelle augmentation prévue de la distribution du fonds immobilier résidentiel attractif et durable

Au cours des dix années qui ont suivi sa création en 2015, le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland a constitué un portefeuille rentable, diversifié et porteur d'avenir d'immeubles d'habitation suisses. Pour l'exercice en cours, une augmentation de la distribution par rapport à l'année précédente est prévue en raison de la bonne marche des affaires. A l'avenir également, la mise en œuvre systématique de la stratégie doit permettre d'optimiser en permanence le portefeuille et d'améliorer encore la rentabilité

32 Immeubles	**Loyer net théorique CHF 18,24 millions**	**Patrimoine immobilier CHF 462,88 millions**
Part de l'habitat 83,1%	**3.9% Loyer brut théorique**	**Rendement de la distribution > 2,7%**
Émissions de CO_2e 11.5 kg/m^2	**Classement supérieur à la moyenne dans l'indice de durabilité SSREI**	**Objectifs ambitieux en matière d'énergie et de climat**

Conformément à sa charte, le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland poursuit depuis sa création deux axes pour constituer et développer son portefeuille immobilier suisse, qui résiste le mieux possible à la crise :

1. Orientation conséquente vers l'habitat, principalement dans le segment des loyers moyens et sur des sites prometteurs dotés d'une bonne infrastructure
2. Des immeubles durables qui atteignent des objectifs énergétiques et climatiques ambitieux

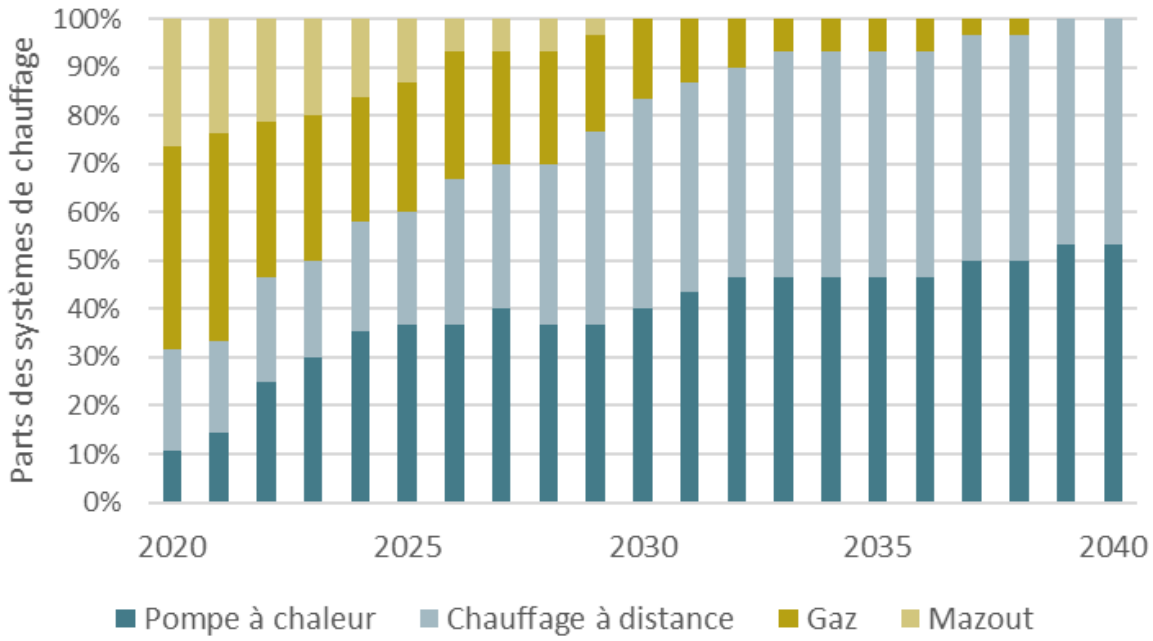
Modernisation conséquente du portefeuille

Grâce à des projets de construction et de rénovation, l'âge économique moyen du portefeuille a pu être réduit de 23% au cours des cinq dernières années, pour atteindre environ 31 ans. La modernisation et le développement durable du portefeuille permettent de réduire les coûts d'exploitation et de diminuer les risques de transition qui se présentent dans le cadre du passage à une économie respectueuse du climat. En conséquence, elle sera poursuivie au cours des prochaines années.

Décarbonisation

Le Sustainable Real Estate Switzerland poursuit systématiquement sa stratégie de durabilité avec des objectifs ambitieux en matière d'énergie et de climat. L'efficacité environnementale des immeubles existants est continuellement améliorée par des mesures ciblées visant à réduire la consommation d'énergie, à augmenter la production d'électricité à partir de ses propres installations photovoltaïques et à réduire les émissions de CO_2. Depuis 2020, l'intensité énergétique du portefeuille a été réduite de 22%. L'intensité des émissions de CO_2 a diminué de 37%.

La décarbonisation du portefeuille progresse rapidement (voir le graphique sur l'évolution des systèmes de chauffage). Au plus tard en 2040, le portefeuille ne devrait plus comporter de chauffage fossile. Le fonds immobilier est donc parfaitement équipé pour faire face à d'éventuels futurs durcissements des conditions-cadres.



Perspectives pour l'exercice 2024/25

Par rapport au cours actuel de la bourse, le rendement de la distribution est nettement supérieur à la moyenne des fonds immobiliers résidentiels suisses. Alors que la distribution a déjà pu être augmentée de 10% par rapport à l'année précédente au cours de l'exercice 2023/24, une nouvelle

augmentation est prévue pour l'exercice en cours. La distribution pour l'exercice en cours sera donc vraisemblablement la plus élevée des dix années d'existence du fonds immobilier.

Une augmentation des revenus locatifs est attendue au premier semestre 2025 en raison de la construction d'un nouveau bâtiment à Oensingen (SO) qui sera achevée en octobre 2024. Les baisses de loyers dues à la réduction du taux d'intérêt de référence de mars 2025 sont très limitées et pourront probablement être compensées par des potentiels de loyers lors de changements de locataires. En outre, le taux de défaillance des loyers devrait être nettement plus faible au premier semestre 2025.

Les possibilités d'amortissement (y compris les amortissements spéciaux pour les mesures d'économie d'énergie) doivent être utilisées de manière conséquente pour réduire la charge fiscale et avoir un impact notable sur le rendement des placements dès l'exercice en cours.

L'immeuble de Magden (AG) sera vendu au 1er juin 2025 dans le cadre d'un remaniement stratégique du portefeuille. Le prix de vente obtenu est nettement supérieur à la valeur vénale et au prix de revient.

Perspectives pour les prochains exercices

La rénovation principale de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD) sera probablement terminée plus tôt que prévu. A partir d'août 2025, on peut donc s'attendre à des revenus locatifs supplémentaires grâce à la relocation de l'immeuble inhabité pendant l'assainissement central. Avec l'autorisation de l'autorité compétente, le loyer pourra être augmenté de 35% par rapport à la situation avant la rénovation. Les futurs locataires bénéficieront d'un confort accru, de frais annexes réduits et d'une électricité bon marché produite par leur propre installation photovoltaïque.

Les processus opérationnels relatifs au fonds immobilier doivent être progressivement optimisés à tous les niveaux et contribuer à une nouvelle augmentation de la rentabilité. Les locaux vacants doivent être gérés de manière plus conséquente et les potentiels de loyers existants doivent être exploités de manière plus systématique. L'objectif principal est de parvenir à une distribution de dividendes stable, voire en hausse.

La stratégie de développement de chaque immeuble est revue chaque année. La vente d'immeubles ne correspondant plus à la stratégie permet d'optimiser davantage le portefeuille en termes de rentabilité et de viabilité. Les ventes effectuées jusqu'à présent ont permis de réaliser des gains en capital. On s'attend à ce qu'il en soit de même pour les ventes futures.

L'achat d'immeubles existants et de nouveaux projets de construction ainsi que des rénovations doivent permettre de développer le portefeuille du Sustainable Real Estate Switzerland dans le sens de la charte. La stratégie consiste expressément à acquérir des immeubles nécessitant une rénovation énergétique, qui seront ensuite modernisés et donc revalorisés dans le cadre de la stratégie énergétique et climatique du fonds immobilier. Dans ce contexte, le Sustainable Real Estate Switzerland offre également aux propriétaires d'immeubles nécessitant une rénovation la possibilité de procéder à des asset swaps (apports en nature).

Dans le cadre de la mise en œuvre cohérente de la stratégie de durabilité, la faisabilité d'une rénovation complète de l'immeuble de Monthey (VS) est actuellement à l'étude. De nombreuses

autres mesures sont prévues pour les trois prochaines années, comme la rénovation de la façade de l'immeuble de Tann (ZH), la construction d'installations photovoltaïques supplémentaires et la conversion des chauffages fossiles . Les contrats pour la conversion des chauffages des immeubles de Fribourg (FR) et de Thoune (BE) au chauffage à distance ont déjà été signés. Cette mesure sera mise en œuvre en 2026 et 2027.

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Le fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland a été lancé en 2015 et investit dans toute la Suisse dans des immeubles à dominante résidentielle. Le portefeuille comprend actuellement 32 immeubles existants. Le fonds poursuit une politique de placement durable par le biais de l'intégration ESG (intégration des aspects de durabilité dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles) et de l'impact investing (réalisation d'objectifs énergétiques et climatiques mesurables) dans l'esprit de l'autorégulation AMAS sur la transparence et la publication pour les fortunes collectives ayant un lien avec la durabilité. Dans le cadre des rapports annuels, des informations sont fournies sur la mise en œuvre de la politique de placement durable et les chiffres clés de l'AMAS ayant une incidence sur l'environnement sont publiés.

SUSTAINABLE REAL ESTATE AG

Sustainable Real Estate AG est le promoteur et gestionnaire de fortune collective du fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland. En outre, l'entreprise est un conseiller en durabilité et un partenaire de distribution des fonds immobiliers européens. Elle dispose d'une autorisation de la FINMA en tant que gestionnaire de fortune collective et remplit les exigences de l'AMAS en matière de transparence et de publication pour les fortunes collectives ayant un lien avec la durabilité. En outre, Sustainable Real Estate AG propose des services complets (notamment la gestion de portefeuille, la gestion d'actifs et le conseil en développement durable) dans la catégorie d'investissement immobilier pour les institutions de prévoyance et les clients institutionnels. L'équipe fait avancer ensemble le thème de la durabilité dans l'immobilier depuis plus de 15 ans. Sustainable Real Estate AG dispose de ses propres systèmes d'évaluation de la durabilité des sites et des bâtiments et développe des stratégies de durabilité pour les véhicules d'investissement immobilier. L'entreprise est active dans 7 pays en tant que conseiller en durabilité pour des fonds immobiliers d'un volume de plus de 1,2 milliard de francs suisses.

CONTACT

Marco Scheurer
Directeur général
Sustainable Real Estate AG
T +41 58 255 78 80
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

DISCLAIMER

Les informations complètes sur le fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland peuvent être consultées dans les statuts, le règlement de placement, le prospectus et les rapports annuels respectifs, qui constituent la base d'un éventuel investissement. Les statuts, le règlement de placement, le prospectus et les rapports annuels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon ou auprès de la banque dépositaire, CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse, Route de Signy 35, 1260 Nyon. En outre, tous les documents sont disponibles sur www.swissfunddata.ch.

Les décisions d'achat ou de vente d'actions du fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland doivent être prises par l'investisseur sur la base de sa propre analyse du fonds immobilier et en tenant compte des avantages et des risques liés à ces actions. La performance historique ne constitue pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future. De plus, les données de performance présentées ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

L'investisseur est notamment invité à examiner attentivement son profil de risque avant toute transaction et à se renseigner sur les risques spécifiques liés à ces actions. Il est en outre recommandé aux investisseurs de demander conseil à leur banque ou à leur conseiller financier.

Certaines parties de ce communiqué peuvent constituer une publicité pour des instruments financiers au sens de l'article 68 du LSFin.

Ce communiqué et les informations qu'il contient ne constituent pas une offre d'achat ou de souscription d'actions du fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland. Ce communiqué ne constitue ni un prospectus ni une communication similaire au sens de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin). Aucune copie de ce communiqué ne peut être envoyée ou distribuée à l'intérieur ou à l'extérieur des juridictions où la loi l'exclut ou l'interdit.

Le fonds n'est pas autorisé aux investisseurs considérés comme des « US Persons » au sens de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 ou de la législation fiscale des États-Unis d'Amérique. Le présent communiqué ainsi que les informations qu'il contient ne doivent pas être apportés ou transmis aux États-Unis d'Amérique (USA), ni distribués ou transmis à des « US Persons » (y compris des personnes morales) ainsi qu'à des publications ayant une diffusion générale aux États-Unis. Toute violation de ces restrictions peut constituer une infraction à la législation américaine sur les valeurs mobilières.