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
Klaus Kämpf | T +41 58 255 78 01
klaus.kaempf@sustainable-real-estate.ch

Zurich, le 26 mai 2025

Annonce événementielle au sens de l'art 53 RC

La durabilité est payante : Sustainable Real Estate Switzerland augmente ses distributions et renforce ses objectifs climatiques

Le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland est actuellement le leader incontesté de ses pairs en matière de protection du climat. Le fonds présente la plus faible consommation d'énergie et les plus faibles émissions de CO_2 par m^2 de tous les fonds immobiliers résidentiels cotés en Suisse.[1] Parallèlement, une nouvelle augmentation de la distribution est prévue. Aujourd'hui déjà, le Sustainable Real Estate Switzerland démontre que la protection du climat peut être associée au succès économique. Afin de rester en tête à l'avenir, le fonds s'est fixé de nouveaux objectifs énergétiques et climatiques dans le cadre de sa stratégie de durabilité. A partir de 2040, l'exploitation de ses immeubles (émissions de scope 1) devra être neutre pour le climat.

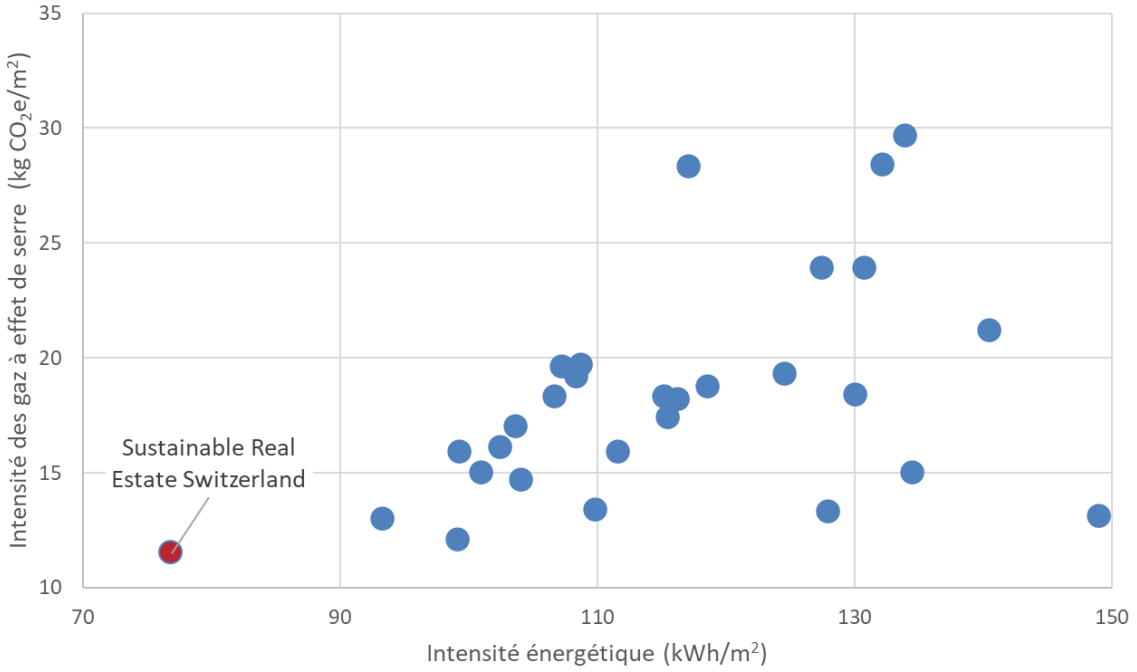
Stratégie de durabilité mise en œuvre de manière cohérente depuis la création du fonds en 2015	**Rendement de distribution attractif**	**Augmentation prévue de la distribution à CHF 2.55 minimum**
Consommation d'énergie 76.9 kWh/m^2	**Émissions de CO_2e 11.5 kg/m^2**	**Trajectoire de réduction du fonds nettement inférieure à la trajectoire d'abaissement suisse pour les bâtiments**
A partir de 2040 exploitation climatiquement neutre (émissions de portée 1)	**Zéro net en 2050**	**Classement supérieur à la moyenne dans l'indice de durabilité SSREI**

[1] Fonds immobiliers cotés avec part résidentielle > 50%. Source : Alphaprop.

Pour l'exercice en cours, qui se terminera le 30 juin 2025, la gestion du portefeuille du Sustainable Real Estate Switzerland table sur un résultat réalisé permettant une distribution d'au moins CHF 2.55 par action. La distribution pour l'exercice précédent s'est élevée à CHF 2.44 par action.

Avec une intensité énergétique de seulement 76.9 kWh/m^2 et une intensité d'émission de CO_2e de seulement 11.5 kg/m^2, le Sustainable Real Estate Switzerland présente les valeurs les plus faibles de tous les fonds immobiliers résidentiels cotés en Suisse et se situe bien en dessous des valeurs moyennes du Peer group de 115.4 kWh/m^2 et 18.2 kg CO_2e/m^2.

Intensité énergétique et en gaz à effet de serre des 29 fonds immobiliers résidentiels suisses cotés en bourse[2]



Le test climatique PACTA 2024, réalisé à la demande de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), confirme également la position de leader du Sustainable Real Estate Switzerland en matière de protection climatique. Par exemple, les émissions Scope 1 et 2 du fonds sont inférieures de 10,9% à la moyenne du groupe de comparaison (gestionnaires de fortune, biens immobiliers détenus directement).

Ce succès n'est pas le fruit du hasard. Depuis sa création en 2015, le Sustainable Real Estate Switzerland poursuit une stratégie de durabilité cohérente. Le fonds a des objectifs énergétiques et climatiques mesurables et tient compte de la durabilité au sens de l'*intégration ESG* et de *l'impact investing* dans toutes les décisions de placement ainsi que dans la gestion courante du portefeuille et des actifs.

[2] Fonds immobiliers cotés avec avec part résidentielle > 50%. Source : Alphaprop

La durabilité est payante

La modernisation et le développement durable du portefeuille immobilier ne se reflètent pas seulement dans les indicateurs AMAS pertinents pour l'environnement. Ils entraînent également une réduction des coûts d'exploitation et des futurs CAPEX. Les locataires bénéficient de charges réduites et d'une électricité bon marché produite par les propres installations photovoltaïques.

Du point de vue des investisseurs, la stratégie de développement durable du Sustainable Real Estate Switzerland réduit les risques de transition vers une économie respectueuse du climat. De plus, les investisseurs profitent d'un portefeuille d'avenir sans retard de rénovation.

Mesuré au cours actuel de la bourse, le rendement de distribution du Sustainable Real Estate Switzerland est, avec plus de 2.8%, nettement supérieur à la moyenne des 29 fonds immobiliers résidentiels suisses cotés. Alors que la distribution du fonds a déjà pu être augmentée de 10% au cours de l'exercice 2023/24 par rapport à l'année précédente, 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.

Klaus Kämpf, directeur général de Sustainable Real Estate AG : "Le Sustainable Real Estate Switzerland prouve que la durabilité et le succès économique sont possibles en même temps. La durabilité n'est pas le fruit du hasard, mais le résultat de la mise en œuvre cohérente d'une stratégie de durabilité orientée vers les objectifs".

Objectifs énergétiques et climatiques élargis et renforcés

Depuis le 1er janvier 2025, la loi sur le climat et l'innovation (LCI) est en vigueur. La LIC fixe les objectifs climatiques de la Suisse pour l'après 2030. Le Sustainable Real Estate Switzerland profite de cette occasion pour actualiser ses objectifs énergétiques et climatiques fixés en 2020 pour 2025 et 2030.

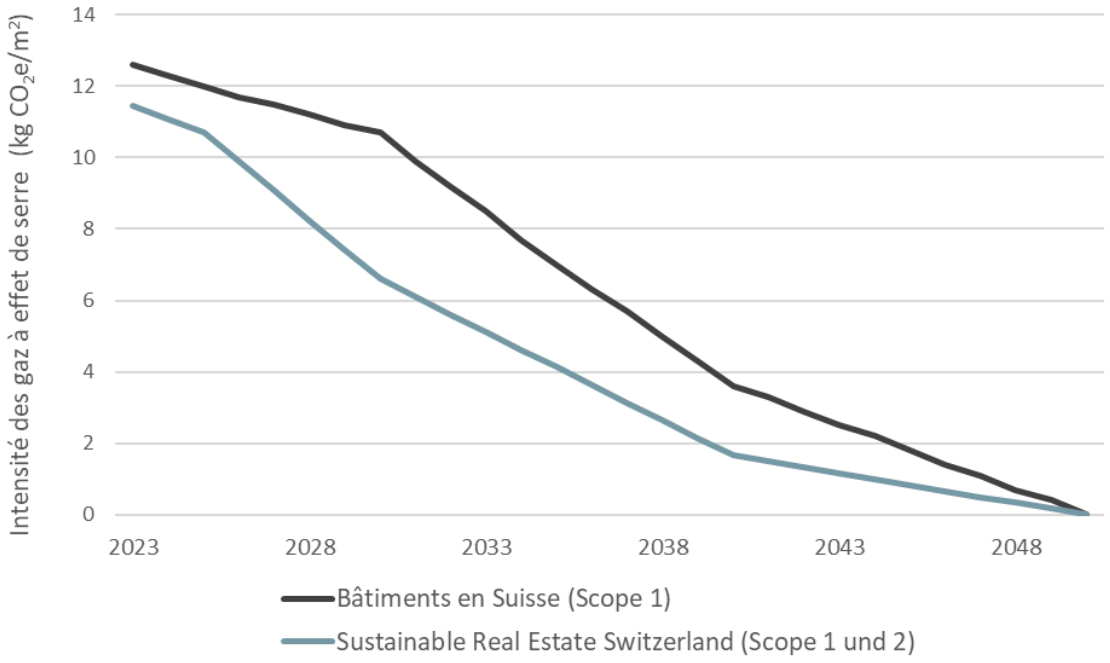
- L'horizon temporel des objectifs énergétiques et climatiques du Fonds est prolongé de 10 ans, jusqu'en 2040.
- Les objectifs actuels pour 2025 et 2030 sont parfois considérablement renforcés. Par exemple, l'objectif de réduction de l'intensité en CO_2e pour la période 2020-2030 est passé de 33% à 60%, et celui de l'intensité énergétique thermique de 15% à 30%. En revanche, l'objectif pour l'intensité de l'électricité générale a été réduit de 10% à 5%, car le potentiel d'amélioration est faible en raison de l'efficacité déjà élevée.
- Pour la première fois, des objectifs sont également fixés pour la part d'énergie renouvelable.
- L'objectif "zéro net" pour 2050 est maintenu.

Objectifs énergétiques et climatiques Sustainable Real Estate Switzerland

	2025	2030	2035	2040
Intensité énergétique thermique par rapport à 2020	-25%	-30%	-35%	-40%
Intensité électricité générale par rapport à 2020	-5%	-5%	-5%	-5%
Rapport entre la production PV et la consommation électrique générale	100%	125%	150%	150%
Part des énergies renouvelables	35%	60%	75%	90%
Intensité des émissions de CO_2e par rapport à 2020	-35%	-60%	-75%	-90%

Les nouveaux objectifs énergétiques et climatiques du fonds sont conformes à la stratégie énergétique 2050 de la Confédération, aux objectifs de la politique climatique nationale et à la LIC. La trajectoire de réduction du CO_2e du Sustainable Real Estate Switzerland est bien inférieure à la trajectoire de réduction suisse pour les bâtiments. Il convient de souligner que la trajectoire de réduction du CO_2e du fonds comprend non seulement les émissions du scope 1 (provenant du chauffage au mazout et au gaz), mais aussi celles du scope 2 (provenant de l'électricité et du chauffage urbain), alors que la trajectoire de réduction suisse comprend uniquement les émissions du scope 1.

Piste d'abaissement du CO_2e Sustainable Real Estate Switzerland (Scope 1 et 2)
Par rapport à la trajectoire de réduction du bâtiment Suisse (scope 1 uniquement)



Mise en œuvre de la stratégie énergétique et climatique

Le Sustainable Real Estate Switzerland poursuit résolument la mise en œuvre de sa stratégie énergétique et climatique. Ainsi, la rénovation centrale de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD) sera achevée en juillet, soit un mois plus tôt que prévu. Au cours de l'assainissement, l'enveloppe du bâtiment a été entièrement isolée, les fenêtres ont été remplacées, le chauffage est passé du mazout au chauffage à distance et une installation photovoltaïque a été mise en place. En outre, les cuisines, les salles de bain, les revêtements de sol, les conduites, etc. ont été rénovés. À partir d'août 2025, l'immeuble, inhabité pendant la rénovation principale, sera reloué. Avec l'approbation des autorités compétentes, le loyer sera augmenté de 35% par rapport à l'état 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. En outre, les locataires disposeront à l'avenir d'un vélo-cargo.

Le passage à la LED pour l'éclairage des surfaces communes de l'immeuble de Thoune vient de s'achever, et celui de l'immeuble de Belp est en cours.

Les planifications pour les prochains projets de rénovation sont déjà en cours.

- Actuellement, la faisabilité d'une rénovation complète de l'immeuble de Monthey est à l'étude.
- D'ici l'automne 2025, le chauffage de l'immeuble de Spiez passera du mazout aux pellets de bois.
- Les contrats pour le passage au chauffage à distance des immeubles de Fribourg et de Thoune ont été signés. La mise en œuvre aura lieu en 2026 et 2027.
- Pour l'immeuble de Kreuzlingen, le remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur et la mise en place d'une installation photovoltaïque sont prévus pour 2026/27.
- Une installation photovoltaïque a été installée sur le toit de l'immeuble de Tann. Les prochaines étapes de développement de cet immeuble sont prévues pour 2026 : l'isolation de la façade (y compris l'agrandissement des balcons) et le remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur.
- En outre, diverses petites mesures (p. ex. optimisations énergétiques de l'exploitation et passage de l'éclairage aux LED) sont prévues pour différents immeubles.

Pour chaque immeuble du portefeuille du Sustainable Real Estate Switzerland, il existe un plan de développement allant jusqu'en 2040 pour la mise en œuvre de la stratégie énergétique et climatique. Ce plan est revu chaque année et adapté si nécessaire (par exemple, lorsque le chauffage urbain devient disponible sur un site).

Parallèlement à la mise en œuvre des nouveaux objectifs énergétiques et climatiques, les processus opérationnels du fonds immobilier seront développés dans le but d'augmenter encore 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 d'assurer une distribution stable, voire croissante.

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

Klaus Kämpf
Directeur général
Sustainable Real Estate AG
T +41 58 255 78 01
klaus.kaempf@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.