Zurich, le 26 septembre 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

Sustainable Real Estate Switzerland affiche un résultat record

Le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland clôture l'exercice 2024/25 avec un résultat record. Le rendement net a augmenté de 10,0 %. Le rendement des placements s'élève à 5,12 % et la VNI augmente de 2,7 % pour atteindre CHF 107,44. La distribution est augmentée de 10,2 % pour atteindre CHF 2,69 (sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'assemblée générale du 23.10.202523 octobre 2025).

Amélioration continue de la qualité du portefeuille, augmentation de la part résidentielle

Au 30 juin 2025, le portefeuille de Sustainable Real Estate Switzerland comprend 31 immeubles existants avec 736 appartements et 12'908 m^2 de surface commerciale locative. La part des logements dans les revenus locatifs théoriques s'élève à 83,6 % (année précédente : 80,7 %).

Le 1er novembre 2024, le premier emménagement dans l'immeuble situé à Oensingen, dans le canton de Soleure, a eu lieu. Ce projet de construction neuve a été achevé quatre mois avant la date initialement prévue et constitue un projet phare du fonds. La rénovation de l'immeuble situé à Corsier-sur-Vevey, dans le canton de Vaud, qui s'étend d'août 2024 à juillet 2025, contribue également à améliorer la qualité et la durabilité du portefeuille.

Dans le cadre d'un ajustement ciblé du portefeuille, les immeubles situés à Fribourg (rue Frédéric-Chaillet, année de construction 1951) et à Magden dans le canton d'Argovie (année de construction 1987) ont été vendus au cours de l'exercice sous revue. Après un examen approfondi, les deux objets ont atteint un moment optimal pour la réalisation de la plus-value.

L'attractivité du portefeuille se reflète dans le taux de location élevé. La quote-part des pertes sur loyer pour l'exercice sous revue s'élève à 3,06 % (année précédente : 2,99 %).

Augmentation du rendement net

Au cours de l'exercice 2024/25, Sustainable Real Estate Switzerland a réalisé le meilleur résultat de ses 10 ans d'histoire. Bien que les revenus aient légèrement diminué, les dépenses ont pu être réduites de manière beaucoup plus significative. En conséquence, le revenu net a augmenté de 10,0 % pour atteindre CHF 8'610'529.

Gains en capital réalisés

La vente des immeubles situés à Fribourg (rue Frédéric-Chaillet) et à Magden a permis de réaliser des gains en capital d'un montant total de CHF 431'571 après impôts. Cela correspond à un bénéfice distribuable d'environ CHF 0,13 par action.

Évolution positive de la valeur vénale

La valeur nette d'inventaire par action a augmenté de 2,7 % pour atteindre CHF 107,44. La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 1,6 % par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 467’739’000. Il convient ici de tenir compte de la vente entre-temps des immeubles situés à Fribourg (rue Frédéric-Chaillet) et à Magden. Sur la base de l'indice like-for-like, la croissance de la valeur vénale des immeubles en portefeuille s'est élevée à 2,0 %.

Le rendement des placements augmente à 5,12 %, la performance à 7,43 %.

Le rendement des placements est passé de 1,98 % l'année précédente à 5,12 %. La capitalisation boursière a augmenté de 4,5 % par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 316'419’759. La performance de l'exercice s'élève à 7,43 %.

La distribution devrait augmenter de 10,2 %, le rendement de distribution s'établit à 2,89 %

Le résultat disponible pour distribution a augmenté de 8,3 % par rapport à l'année précédente. Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV propose à l'assemblée générale une distribution de CHF 2,69 par action (année précédente : CHF 2,44). Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, il s'agira de la distribution la plus élevée depuis le lancement du fonds en 2015.

Leader du groupe de référence en matière de protection du climat

En 2024, l'intensité énergétique du portefeuille, corrigée des effets climatiques, a diminué de 3,2 % par rapport à l'année précédente, pour s'établir à 75,2 kWh par mètre carré de surface de référence énergétique. Par rapport à 2020, la baisse est de 23,2 %. L'intensité des émissions de CO_2e a diminué de 3,6 % pour s'établir à 11,5 kg/m^2. Cela représente une baisse de 32,9 % par rapport à 2020. Sustainable Real Estate Switzerland affiche ainsi actuellement les valeurs les plus faibles de tous les fonds immobiliers résidentiels cotés en bourse[1] en Suisse et se situe bien en dessous des valeurs moyennes du groupe de référence, qui sont de 114,6 kWh/m² d'énergie et 17,9 kg/m² d'intensité d'émissions de CO_2e.

Sustainable Real Estate Switzerland confirme sa position de leader en matière de protection du climat avec des objectifs énergétiques et environnementaux renforcés et élargis pour 2025. Entre autres, l'intensité des émissions de CO_2e doit être réduite de 60 % d'ici 2030 et de 90 % d'ici 2040 (par rapport à 2020).

Perspectives positives

Les revenus locatifs évolueront favorablement au cours de l'exercice 2025/26. Au cours de l'exercice 2025/26, les revenus du projet de construction achevé en novembre 2024 à Oensingen seront intégralement perçus. De plus, l'immeuble de Corsier-sur-Vevey, qui n'a pas été loué pendant environ un an en raison de travaux de rénovation, est à nouveau entièrement loué depuis août 2025. À l'inverse, les loyers des immeubles vendus au cours de l'exercice 2024/25 à Fribourg (rue Frédéric-Chaillet) et à Magden ne seront plus perçus. Cela sera toutefois largement compensé par les revenus locatifs supplémentaires.

[1] Fonds immobiliers cotés avec une part résidentielle > 50 %. Source : Alphaprop (état au 11.09.2025).

L'un des axes prioritaires de l'exercice 2025/26 est l'amélioration continue de la qualité, de la durabilité et de l'attractivité des biens immobiliers. De nombreux investissements sont prévus à cet effet. D'une part, le chauffage au mazout du bien immobilier de Spiez a été remplacé par un chauffage à pellets en août 2025. D'autre part, la façade du bien immobilier construit en 1955 à Tann doit être isolée en 2026. De plus, le bien immobilier de Fribourg (Chemin Monséjour), jusqu'à présent chauffé au mazout, sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Dans les biens immobiliers de Tann et Kreuzlingen, les chauffages au gaz doivent être remplacés par des pompes à chaleur en 2026. Une installation photovoltaïque est également prévue à Kreuzlingen. Sur la base des développements prévisibles, la gestion de portefeuille de Sustainable Real Estate Switzerland table sur une nouvelle augmentation du résultat distribuable pour l'exercice 2025/26.

Marco Scheurer, directeur général de Sustainable Real Estate AG : « En tant que leader incontesté de son groupe de référence parmi tous les fonds immobiliers résidentiels suisses cotés en bourse, Sustainable Real Estate Switzerland affiche la consommation d'énergie et les émissions de CO_2 par m^2 les plus faibles. De plus, le fonds offre un rendement de distribution attractif de 2,89 %. Sustainable Real Estate Switzerland prouve ainsi que réussite économique et durabilité peuvent aller de pair. »

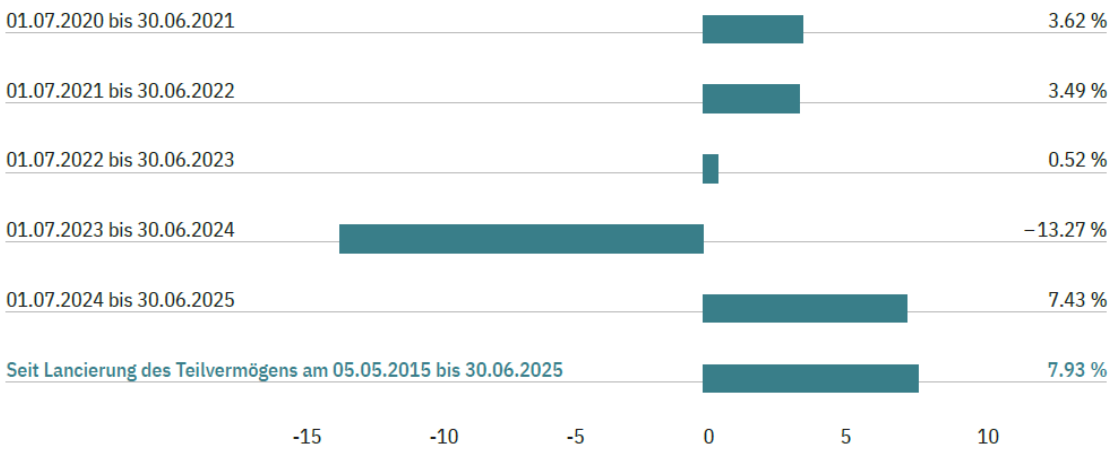
Chiffres clés Sustainable Real Estate Switzerland

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Données selon AMAS « Information spécialisée Indices des fonds immobiliers »			
Quote-part des pertes sur loyer	3.06 %	2.99 %	3.27 %
Coefficient d'endettement	21.48 %	22.81 %	24.36 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.92 %	68.79 %	68.19 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)	0.68 %	0.69 %	0.70 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)	1.06 %	1.03 %	0.97 %
Rendement des fonds propres (ROE)	4.99 %	1.94 %	0.61 %
Return on Invested Capital (ROIC)	4.15 %	1.91 %	0.66 %
Rendement sur distribution	2.89 %[1]	2.74 %	2.11 %
Coefficient de distribution	104.57 %[1]	99.97 %	94.87 %
Agio/Disagio	–13.44 %	–14.95 %	n/a
Performance	7.43 %	–13.27 %	0.52 %
Rendement de placement	5.12 %	1.98 %	0.48 %
Indices environnementaux pour les fonds immobiliers			
Part des énergies renouvelables	33.8 %	32.3 %	28.3 %
Intensité énergétique en kWh par m^2	75.2	77.7	87.0
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO_2e par m^2	11.5	11.9	14.2

[1] Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'assemblée générale du 23.10.2025.

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles en CHF	467'739'000.00	460'214'000.00	470'393'000.00
Prix de revient des immeubles en CHF	450'066'413.30	453'551'060.42	462'324'931.73
Fortune totale en CHF	473'537'525.71	466'600'097.39	477'997'411.56
Fortune nette en CHF	365'571'884.32	356'090'151.14	356'680'121.99
Valeur nette d'inventaire en CHF par action	107.44	104.65	104.83
Compte de résultat			
Revenus locatifs en CHF	16'763'326.39	17'272'600.16	15'748'143.80
Total des produits en CHF	17'125'473.98	17'887'508.54	16'933'859.13
Entretien et réparations en CHF	1'364'837.58	1'278'391.76	1'169'426.50
Entretien et réparations par rapport aux revenus locatifs	8.14%	7.40%	7.43%
Résultat net en CHF	8'610'529.20	7'827'514.98	7'925'432.49
Gains et pertes en capitaux réalisés en CHF	431'570.58	506'865.09	0.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés en CHF	8'741'399.12	–1'405'128.69	–5'717'551.92
Résultat de l'exercice en CHF	17'783'498.90	6'929'251.38	2'207'880.57
Endettement			
Coûts d'endettement en CHF	1'701'705.25	2'260'503.04	1'474'192.35
Durée résiduelle moyenne de l'endettement en années	2.6	3.1	3.0
Taux d'intérêt moyen pondéré	1.50%	1.84%	2.05%
Marché financier			
Capitalisation boursière en CHF	316'419'759.00	302'810'307.00	n/a
Cours boursier en CHF	93.00	89.00	n/a
Chiffres clés relatifs aux actions			
Nombre d'actions	3'402'363	3'402'363	3'402'363
Distribution en CHF par action	2.69[1]	2.44	2.21
Valeur fiscale au 31 décembre de l'année précédente en CHF par action	0.73	1.14	1.52

Performance[2]



[1] Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'assemblée générale du 23.10.2025.

[2] 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.

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 31 immeubles existants. Le fonds poursuit une politique d'investissement durable 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 d'investissement 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 le 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

AVERTISSEMENT

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 p , 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 de la 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.