SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Sustainable Real Estate Switzerland

30 juin 2025

Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zurich | Suisse

Vue d‘ensemble

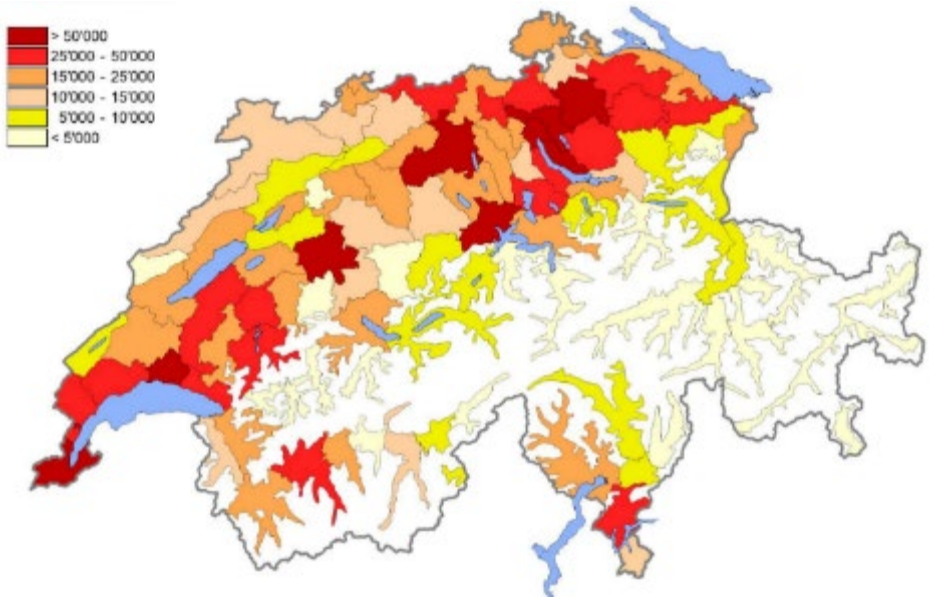
Idées d'investissement – demande

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

La Suisse a besoin de davantage de logements abordables

- Demande excédentaire de logements dans les centres urbains.
- L'accroissement de la population se poursuit même si, en raison du recul de l'immigration nette, celui-ci devrait être moins important que ces dernières années.
- La surface habitable par habitant continue tendanciellement d'augmenter.

Evolution de la population 2010 à 2040



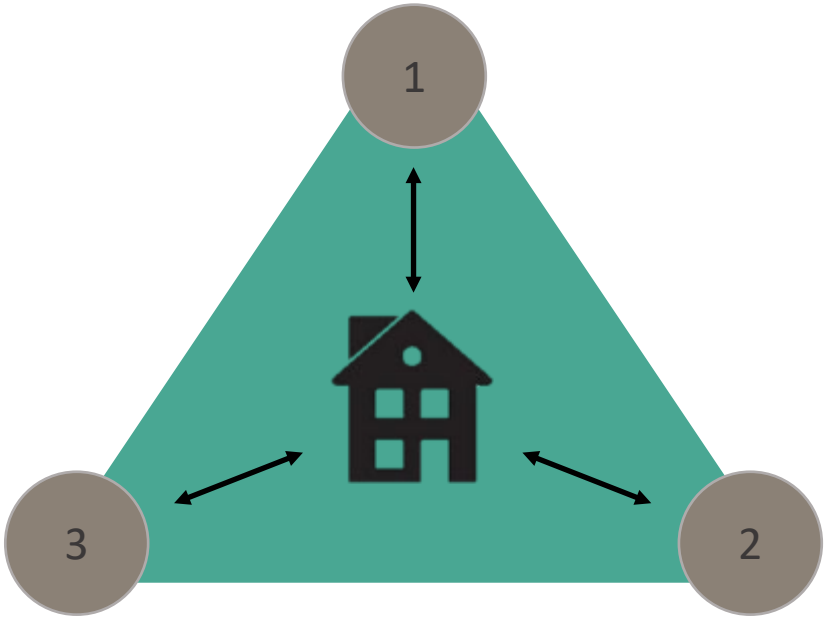
Source carte: Office fédéral du développement territorial ARE

Idées d'investissement – durabilité

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

L'approche de développement durable, sans compromis, conduit à des critères économiques, sociaux et écologiques exigeants qui garantissent des revenus stables à long terme.

1. Les exigences sur le plan de l'efficacité énergétique continuent d'être renforcées par le législateur
2. Les prétentions de confort des locataires et le besoin d'appartements, par exemple accessibles aux personnes à mobilité réduite, augmenteront
3. Les espaces constructibles sont limités en Suisse



Résumé

- Fonds immobilier suisse selon la LPCC
- Immeubles en propriété directe (avantages fiscaux pour les personnes physiques)
- Revenus stables réguliers et préservation de la valeur grâce à une stratégie d'investissement conservatrice
  - Priorité donnée aux immeubles de logement (ca. 80%)
  - Focalisation sur des revenus locatifs stables
  - Approche de durabilité sans compromis avec des critères économiques, sociaux et écologiques stricts et des objectifs énergétiques et climatiques ambitieux
- Objectif: 2,5% à 3,0% des dividendes en provenance des revenus locatifs
- Cotation à la bourse suisse SIX:
  - Teneur de marché : Banque Julius Baer

Données du produit

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Sustainable Real Estate Switzerland	
Forme juridique / cotation	SICAV / coté
ISIN	CH0267501291
Surveillance	FINMA
Gérant de portefeuilles	Sustainable Real Estate AG
Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA
Partenaire de distribution	Sustainable Real Estate AG
Gérants d'immeubles	de Rham, Pilet & Renaud, Schaeppi Liegenschaften, Von Graffenried
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse
Société d'audit	KPMG SA
Utilisation des revenus	distribution
Audit de la VNI	annuel
Commission de gestion	0,400 % p.a., par rapport à la fortune totale brute[1]
Frais de transaction pour les acquisitions et les rachats	max. 2,5%
Exercice	1er juillet – 30 juin

[1] La commission de gestion est réduite à 0,375% à partir d'un capital propre de 500 millions de CHF

Développement durable

Interventions politiques en Suisse

CH: Futures prescriptions pour les bâtiments existants et neufs en Suisse

- Le MoPEC 2014 (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons) est déjà mis en œuvre par 22 cantons et la mise en œuvre légale est en cours dans les quatre autres cantons.
- Le Modèle de prescriptions réglemente divers points tels que:
  - obligation d'assainir les chauffages électriques (délai de remplacement de 15 ans)
  - autoproduction d'électricité pour les nouvelles constructions
  - prescriptions relatives à la technique du bâtiment
  - remplacement du chauffage sans système de chauffage fossile
  - réduction de l'indice énergétique « chaleur »
  - l'enveloppe du bâtiment doit être conforme au standard Minergie en cas d'assainissement
- Le Conseil fédéral a adopté le 16.09.2022 le message relatif à la révision de la loi sur le CO_2 avec pour objectif de réduire de moitié les émissions de CO_2 d'ici 2030. La moitié de la taxe de 120 CHF par tonne de CO_2 sur les combustibles fossiles sera utilisée pour subventionner le remplacement des chauffages.
- Le 9 juin 2024, la population suisse a approuvé le projet pour un approvisionnement en électricité sûr grâce aux énergies renouvelables

Interventions politiques à l'étranger

UE : nouvelle directive européenne sur les bâtiments (EPBD[1]). La directive révisée sur la performance globale des bâtiments est entrée en vigueur le 28 mai 2024 :

- Délai de transposition en droit national : 2 ans à compter de l'entrée en vigueur.
- En Allemagne, la mise en œuvre se fait par le biais de la loi sur l'énergie des bâtiments (GEG) (qui vient d'être amendée).

Les principaux changements:

- A partir de 2030, tous les nouveaux bâtiments devront être à émission zéro.
- Les bâtiments existants doivent être transformés en bâtiments à émission zéro d'ici 2050.
- À partir de 2030, tous les bâtiments non résidentiels devront être plus performants que les 16% les moins performants en 2020. Il ne pourra donc plus y avoir de bâtiments non résidentiels de classe d'efficacité énergétique « G ».
- A partir de 2033, tous les bâtiments non résidentiels devront être plus performants que les 26% les moins performants en 2020, ce qui signifie qu'il ne pourra plus y avoir de bâtiments non résidentiels de classe « F ».
- En pratique, les deux dispositions ci-dessus signifient la rénovation, la réaffectation ou la démolition.
- Les États peuvent définir des possibilités de dérogation, entre autres pour les bâtiments classés monuments historiques.

[1] Energy Performance of Buildings Directive

Source: Sustainable Real Estate AG

Interventions politiques l'étranger

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Uniformisation des certificats énergétiques

- Base de la classification : consommation d'énergie primaire en kWh/(m^2a)
- Classes « A » à « G » (ou « A0 » à « F »)*
- « A » ou « A0 » = bâtiments à émissions nulles
- « G » = bâtiments dont la performance énergétique globale est la plus faible dans le parc immobilier national au moment de l'introduction de l'échelle

- A partir de 2028 (nouveaux bâtiments d'une surface utile de plus de 1.000 m^2) ou 2030 (tous les nouveaux bâtiments), le potentiel de gaz à effet de serre sur le cycle de vie des nouveaux bâtiments devra être calculé et publié dans le certificat de performance énergétique (c'est-à-dire y compris les « émissions grises »).
- D'ici le 1er janvier 2027, les États membres de l'UE devront présenter des valeurs limites pour le potentiel de gaz à effet de serre cumulé sur le cycle de vie des nouveaux bâtiments, qui s'appliqueront à partir de 2030.

* « A0 » à « F » s'applique dans les pays où les bâtiments à émission zéro ont été précédemment classés « A0 ».

Source: Sustainable Real Estate AG

Qu’entendons-nous par durabilité?

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

«Aujourd’hui, plus personne ne conteste que les bâtiments devraient être aussi efficients que possible sur le plan énergétique. Cependant, les enjeux du développement durable vont bien au-delà de la simple efficience énergétique. Il faut bien comprendre que les bâtiments constituent nos cadres de vie. »

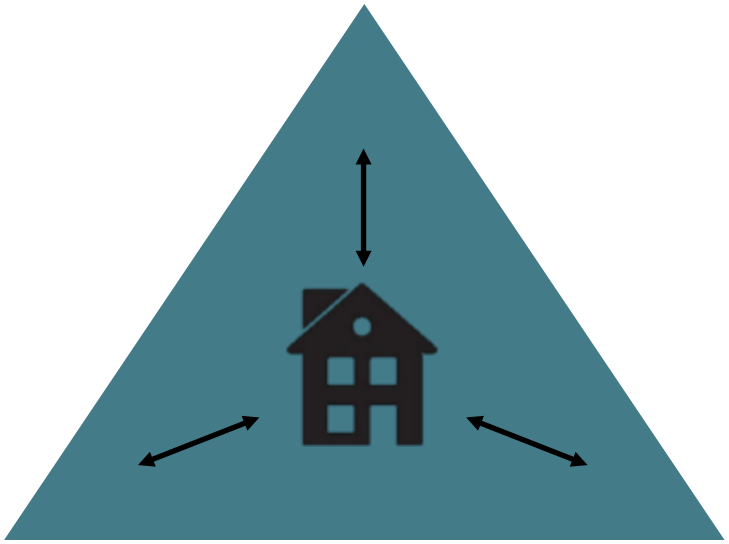
Klaus Kämpf
Directeur général
responsable du conseil
en développement durable

Qu’entendons-nous par durabilité?

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Sur le plan économique

Les bâtiments sont intensifs en capital.
Il s’agit de préserver cette valeur.



Sur le plan écologique

Les bâtiments produisent notamment 26% des émissions de gaz à effet de serre en Suisse.

Sur le plan social

Les bâtiments sont des espaces de vie et créent les conditions de vie.

Qu’entendons-nous par durabilité?

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Le développement durable est un concept complexe et protéiforme; la notion de «développement durable» est régulièrement galvaudée.

Pour cette raison, nous expliquons dans un rapport détaillé comment Sustainable Real Estate AG aborde ce thème.

Il traite de l’ensemble du cycle de vie d’un bâtiment, de la sélection du site à l’exploitation et à l’assainissement du bâtiment en passant par le projet de construction neuve ou l’achat d’un immeuble existant.

Notre application du développement durable

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

1 Acquisition	2 Projets de construction et stock	3 Administration et gestion
Évaluation de la durabilité du macro/micro site et du bâtiment	Optimisation de la durabilité dans les nouveaux projets de construction et identification des mesures de rénovation	Accompagnement continu des bâtiments sur le plan de l'asset management et de la gestion d'immeubles

Informations transparentes vis-à-vis des investisseurs

Critères d'évaluation

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

1

Acquisition

Dans le cadre de l'étude de la proposition d'investissement d'achat, nous procédons à une analyse complète des qualités de développement durable du site et du bâtiment

Macrosite: notamment les caractéristiques de la commune, la démographie (actuelle et pronostic), la structure économique, le flux des pendulaires

Microsite: notamment les infrastructures, la connexion aux transports publics, le radon, les dangers naturels, l'attractivité, le bruit

Bâtiment: notamment l'efficience énergétique, l'énergie grise, les protections solaires, la lumière du jour, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

SUSTAINABLE REAL ESTATE AG

Sustainable Real Estate Switzerland

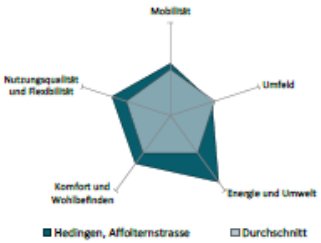
Nachhaltigkeitsbericht per 30.06.2024

Liegenschaft	
Gemeinde / Kanton	Hedingen / ZH
Strasse	Affolternstrasse 8, 10
Baujahr / Sanierung	2013 / -
Anzahl Wohnungen / Wohnfläche	36 / 3'238 m²
Mietfläche Gewerbe / Dispo	- m² / - m²
Wärmequelle	Nahwärme (vorwiegend Holz)
Wärmeenergieverbrauch 2023	58 kWh/m²a
Allgemeinstromverbrauch 2023	5,5 kWh/m²a
CO_2e-Emissionen 2023	0,2 kg/m²a

Standort	
Anzahl Einwohner 2022	3'871
Bevölkerungsentwicklung 2019-2022	2,5 %
Leerwohnungsziffer 2023	1,2 %
Standortrating WP (Wohnen)	3,9 (Gut)
Mikrolagenrating WP	3,5 (Leicht überdurchschnittlich)
ÖV-Güteklasse	B (Gute Erschliessung)
Lärmklasse Strasse Tag / Nacht	D / C
Erdbebengefährdungszone SIA 261	1a
Radonrisiko	Gering

Ergebnis der Nachhaltigkeitsbewertung

- Der Makrostandort passt aufgrund der Gemeindecharakteristik zur Fondsstrategie.
- Mit einer Punktzahl von 61 erfüllen Mikrostandort und Gebäude die Mindestanforderung (50 Punkte).
- Der Wärmeenergieverbrauch und die CO_2e-Emissionen liegen deutlich unter dem Durchschnitt des Portfolios.
- Es ist keine Erdbebenversicherung erforderlich.



Sustainable Real Estate AG
Stänzlergasse 4
4051 Basel | Schweiz

Exemple projet de rénovation à Corsier

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

2

Projets de construction neuve et stock

Avant rénovation :

Loyer net prévu : CHF 575‘000 par an

Valeur vénale : CHF 11‘158‘000

Surface locative : 2‘753 m²

Classe énergétique : G/D

Après rénovation :

Loyer net prévu : CHF 819‘000 par an (plafond de 5 ans)

Valeur vénale : CHF 24‘289‘000

Surface locative : 3‘022 m²

Classe énergétique : B/B

Points forts

- Plus-value latente de CHF 1,2 millions
- Réception 2 mois plus tôt que prévu (25 juin 2025)
- Tous les appartements loués au 01.08.2025

Exemple : projet de construction à Oensingen

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

2

Projets de construction neuve et stock

- 34 logements et 68 places de stationnement
- Valeur vénale : CHF 23,2 millions
- Coût total de revient CHF 23,0 millions
- Loyer net théorique env. CHF 820’000 par an

Points forts

- Première location au 01.11.2024 (4 mois plus tôt que prévu)
- Presque entièrement loué dès la première occupation
- Plus grande installation photovoltaïque du portefeuille (174 kW_c)
- Utilisation de béton recyclé et de bois régional
- Protection thermique estivale grâce au système «Free Cooling»

Étapes

Début des travaux
01/11/2022

Achat
07/12/2022

Achèvement
17/10/2024

Première occupation
01/11/2024

Plan Achèvement
28/02/2025

Phase de construction 24 mois. Achèvement anticipé de 4 mois

Durabilité des immeubles existants

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

3

Administration et gérance

Lors de chaque exercice à partir de 2019/20, 5 à 10 % des revenus nets attendus seront mis à disposition pour être consacrés à des améliorations supplémentaires en qualité de développement durable du portefeuille.

Par exemple:

- Le remplacement du chauffage au mazout par un chauffage à distance
- Exploitation de l'énergie solaire
- Technique de bâtiment optimisée sur le plan énergétique
- Eclairage LED

Une partie de ces mesures sont génératrices d'une hausse de valeur.

Track Record en matière de durabilité

Objectifs énergétiques et climatiques en Suisse

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Sustainable Real Estate Switzerland a l'ambition et l'objectif de construire un portefeuille durable.

Pour atteindre les objectifs y relatifs, le fonds immobilier se fonde sur la stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral.

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Stratégie énergétique 2050

Le 21 mai 2017, le peuple suisse a accepté la loi révisée sur l'énergie. Celle-
ficacité
construction de
sse pourra ainsi
ies fossiles et
a des

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Le Conseil fédéral vise la neutralité climatique en Suisse d'ici à 2050

Berne, 28.08.2019 - En ratifiant l'Accord de Paris, la Suisse s'est engagée à réduire de moitié ses émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 par rapport à leur niveau de 1990. Se basant sur les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), le Conseil fédéral a décidé lors de sa séance du 28 août 2019 de revoir cet objectif à la hausse, en visant la neutralité carbone à partir de 2050. La Suisse entend ainsi contribuer aux efforts internationaux destinés à limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C au maximum par rapport à l'ère préindustrielle.

Objectifs énergétiques et climatiques

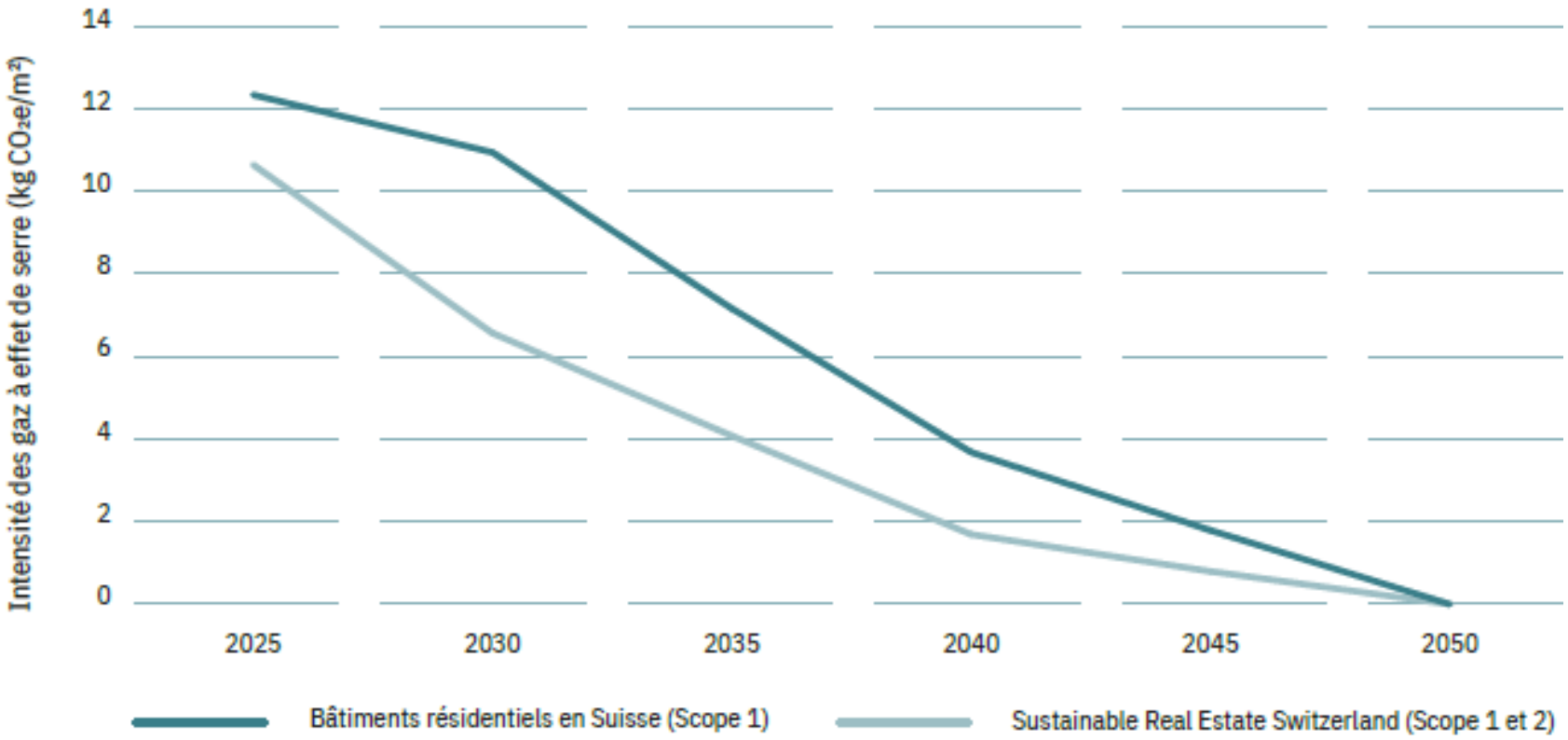
SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

	2025	2030	2035	2040
Réduction de l'intensité énergétique thermique par rapport à 2020	–25 %	–30 %	–35 %	–40 %
Réduction de l'intensité en 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 %
Réduction de l'intensité des émissions de CO_2e par rapport à 2020 (scope 1 et 2)	–35 %	–60 %	–75 %	–90 %

- Tous les objectifs fixés jusqu'en 2030, à l'exception de l'électricité générale, ont été renforcés, par exemple
  - Objectif énergie thermique 2030 : jusqu'à présent -15 %, désormais -30 %
  - Émissions de CO_2 : jusqu'à présent -33 %, désormais -60 %
- Objectifs supplémentaires pour la part des énergies renouvelables
- Horizon temporel prolongé jusqu'en 2040
- Neutralité climatique en 2050 inchangée

Trajectoire de réduction des émissions de CO_2e[1]

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND



[1] La trajectoire de réduction des émissions de CO_2e du fonds comprend non seulement les émissions de scope 1 (provenant du chauffage au mazout et au gaz), mais aussi celles de scope 2 (provenant de l'électricité et du chauffage urbain), tandis que la trajectoire de réduction suisse ne comprend que les émissions de scope 1.

AMAS indices environnementaux pour les fonds immobilier

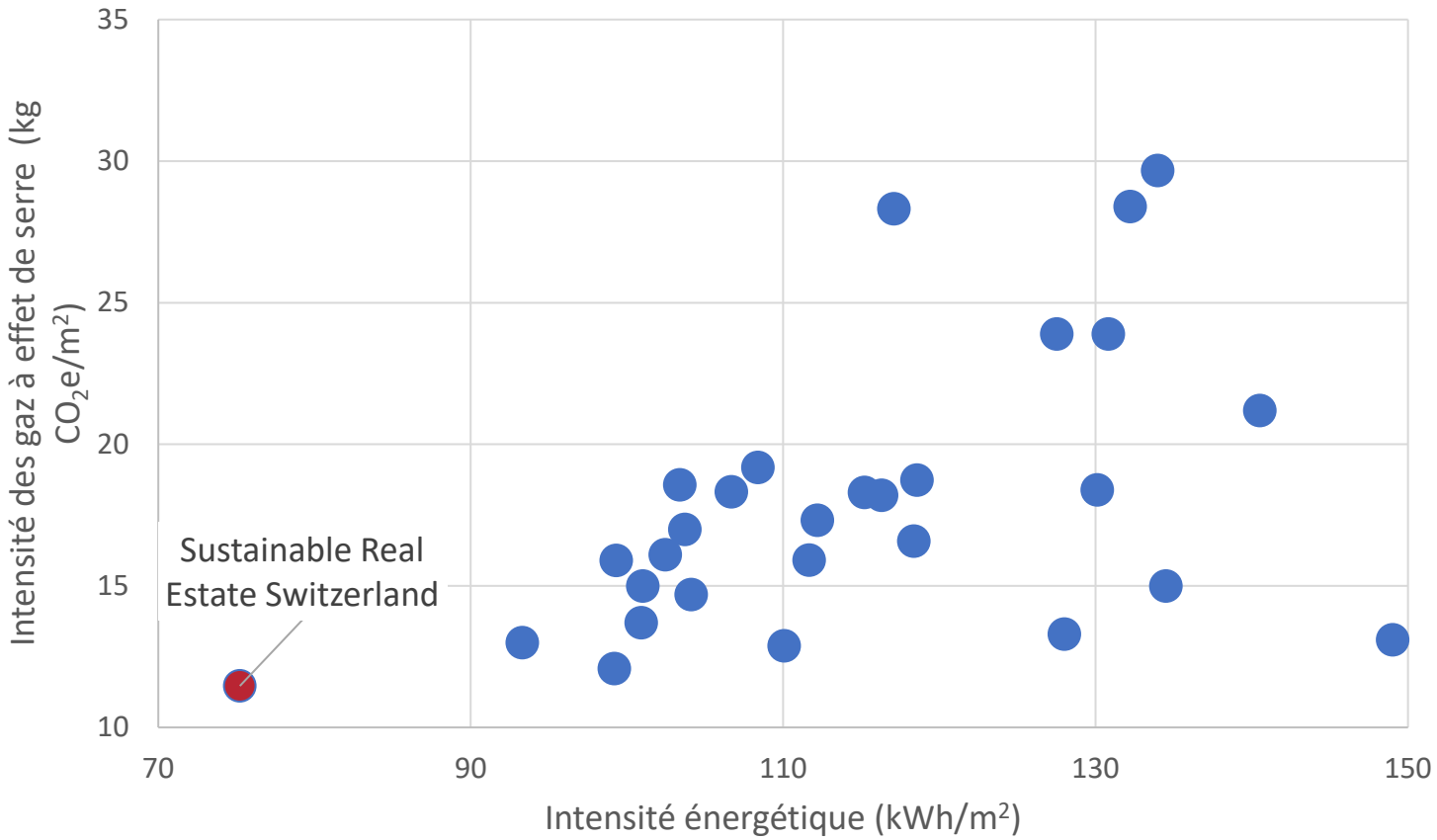
SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

	2024	2023	Année de référence 2020
Nombre d'immeubles existants	30	30	19
SRE des immeubles existants en m²	77'854	79'570	56'169
Degré de couverture	100 %	100 %	100 %
Consommation d'énergie en MWh	5'856	6'186	5'502
Intensité énergétique en kWh/m²	75.2	77.7	97.9
Énergie renouvelable en MWh et en %	1'985 33.8 %	1'997 32.3 %	1'227 22.3 %
Émissions de CO_2e en t	893	946	959
Intensité en émission de CO_2e en kg/m²	11.5	11.9	17.1

Comparaison avec le groupe de pairs*

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Intensité énergétique et intensité des émissions de CO_2 des fonds immobiliers résidentiels suisses cotés[1]



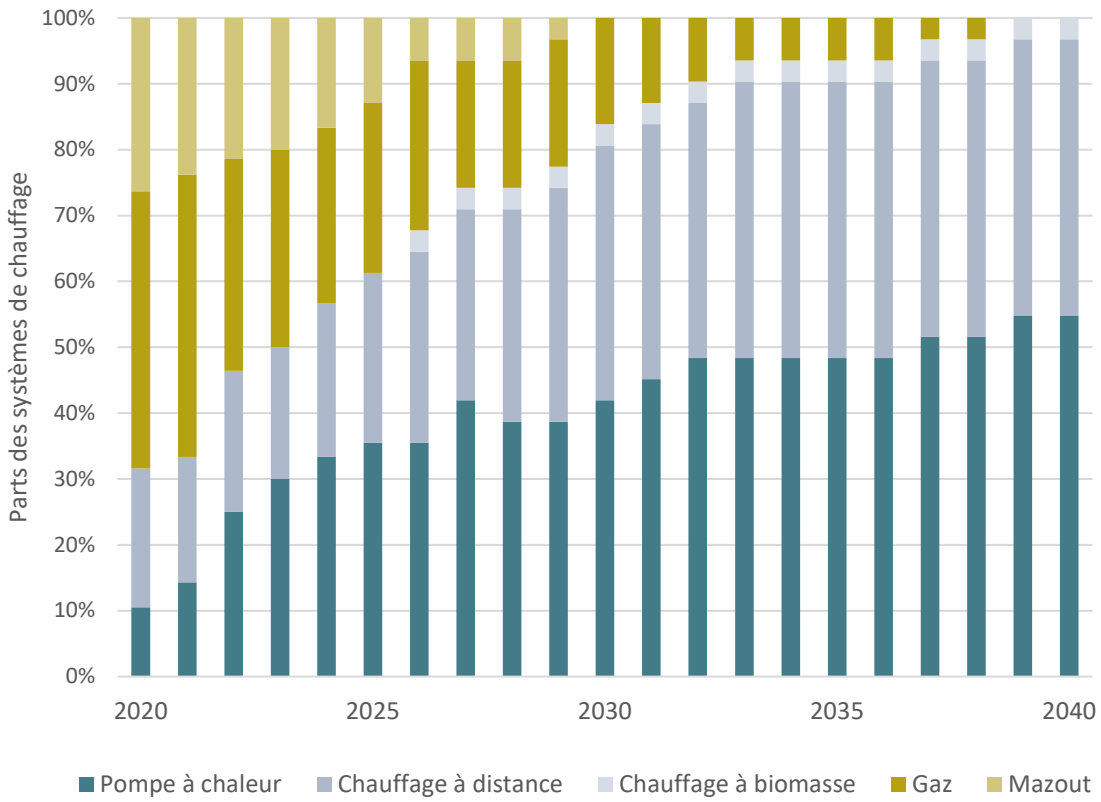
[1] fonds avec une part résidentielle > 50 %. Source : Alphaprop (état au 11/09/2025).

Décarbonisation des systèmes de chauffage

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Développement prévu des systèmes de chauffage[1]

Référence : nombre de biens immobiliers



D'ici 2040 au plus tard, il n'y aura plus de chauffages fossiles dans le portefeuille

[1] 2020 à 2025 : valeurs réelles, 2026 à 2040 : prévisions

Mesures prises de 2015 à 2024

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Immeubles existants

- Conversion de l'éclairage des surfaces générales en LED pour 20 immeubles
- installation de 11 installations PV avec 644 kW_c sur des bâtiments neufs et existants
- Rénovation des façades et remplacement des fenêtres à Estavayer-le-lac
- Optimisation énergétique de l'exploitation de 28 immeubles
- Installation de base de l'électromobilité pour 5 immeubles
- Expertises de polluants pour 13 immeubles
- mesures du radon pour 4 immeubles

Suite page suivante

Mesures prises de 2015 à 2024

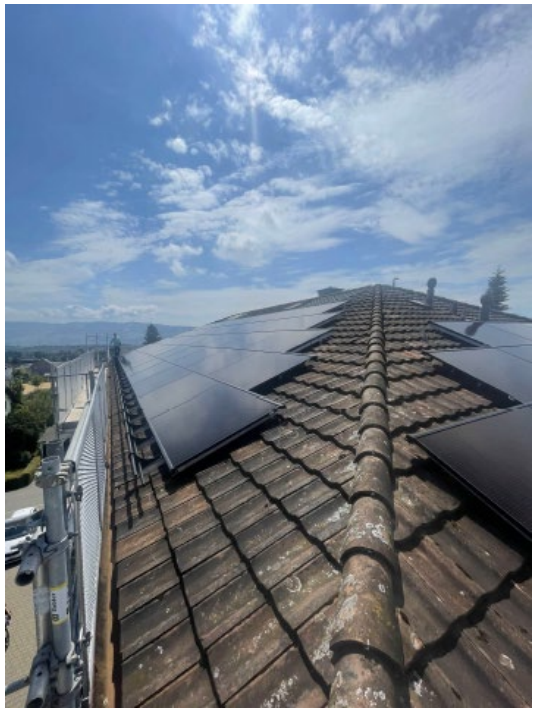
Immeubles existants (suite)

- Isolation des plafonds de cave à Magden et Tann Dürnten
- conversion du chauffage au mazout en chauffage à distance à Fribourg (rue Frédéric-Chaillet)
- conversion de la production d'eau chaude en pompe à chaleur et remplacement des vitrines à Bâle
- remplacement de l'ascenseur et des portes d'appartement à Bremgarten

Mesures de durabilité 2024/25

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

- Corsier-sur-Vevey : rénovation complète (août 2024 à juillet 2025)
- Spiez : remplacement du chauffage au mazout par un chauffage à pellets (juin à août 2025)
- Mise en service des installations photovoltaïques de Tann, Oensingen et Corsier-sur-Vevey
- Thoune : passage à la technologie LED
- Belp : passage à l'éclairage LED (juin à juillet 2025)
- Achèvement du portefeuille CECB



Installation photovoltaïque à Tann

Mesures pour les constructions neuves

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Optimisations à l'exemple d'Oensingen (par rapport à la description initiale du bâtiment par l'architecte)

- Pompe à chaleur géothermique
- Installation photovoltaïque avec raccordement pour la consommation propre
- Préparation à la mobilité électrique
- Utilisation partielle de béton recyclé
- Ventilation contrôlée des logements dans les parties du bâtiment exposées au bruit
- Appareils à faible consommation d'énergie
- Robinetterie à économie d'eau

Utilité des mesures prises

- Réduction de la consommation de chaleur par m^2 de surface de référence énergétique
- Réduction des émissions de CO_2
- Augmentation continue de la production d'électricité propre
- Les rénovations et les assainissements améliorent le bilan énergétique gris et rajeunissent l'âge moyen du portefeuille immobilier
- L'augmentation continue de l'attractivité des biens immobiliers grâce à des investissements ciblés améliore la rentabilité et la satisfaction des locataires
- La réduction des charges permet d'augmenter le potentiel locatif sans modifier les dépenses totales des locataires

Track Record du Fonds

Track Record

- Constitution d'un portefeuille immobilier suisse d'environ 470 millions de CHF avec le type d'utilisation principal logements
- Accompagnement de 35 transactions d'achat depuis 2015
- 4 transactions de vente pour des ajustements de portefeuille ont été réalisées au-dessus de la valeur vénale, dont 3 au-dessus du coût de revient
- 8 nouvelles constructions ont été accompagnées par un fiduciaire du maître d'ouvrage et une équipe de développement durable
- Fin 2024, 11 systèmes photovoltaïques représentant environ 644 kW_c sont installés sur des bâtiments neufs et existants. D'autres sont en cours de planification
- Réalisation de diverses rénovations, petites et grandes, qui ont permis de rajeunir le portefeuille et de réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO_2

Génération de valeur dans les projets de construction

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Le prix de revient était inférieur à la valeur du marché pour toutes les nouvelles constructions

Liestal BL
Gasstrasse 34

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2018
Nombre de logements:	34
Surface locative totale:	2'442 m²
- Habitation:	2'442 m²
- Commercial:	0 m²
Places de parking:	40
Chauffage:	gaz, solaire
Divers:	Système photovoltaïque 32.6 kW_p avec regroupements de consommation propre (RCP)
Achat au:	23 février 2017

Prilly VD
Route de Cossonay 55, 57

Utilisation habitation:	mixte
Année de construction:	2018
Nombre de logements:	40
Surface locative totale:	3'663 m²
- Habitation:	2'426 m²
- Commercial:	1'224 m²
Places de parking:	42
Chauffage:	chauffage à distance
Divers:	Certifié Minergie®, système photovoltaïque 31.6 kW_p
Achat au:	20 juin 2018

Zofingen AG
Riedtalstrasse 20b, 20d

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2020
Nombre de logements:	29
Surface locative totale:	1'768 m²
- Habitation:	1'768 m²
- Commercial:	0 m²
Places de parking:	40
Chauffage:	Pompe à chaleur à air, solaire
Divers:	Certifié Minergie-P®
Achat au:	avril 2018

Thônex GE
Chemin du Chablais 8a

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2021
Nombre de logements:	19
Surface locative totale:	1'229 m²
- Habitation:	1'229 m²
- Commercial:	0 m²
Places de parking:	19
Chauffage:	Pompe à chaleur avec sonde géothermique
Achat au:	1er mai 2019

Génération de valeur dans les immobiliers existants

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Le prix de revient était inférieur à la valeur vénale pour tous les immeubles en portefeuille

Estavayer-le-Lac FR
Cité du Bel-Air 4, 6, 8

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	1963
Nombre de logements:	59
Surface locative totale:	4'153 m²
- Habitation:	4'153 m²
- Commercial:	0 m²
Places de parking:	71
Chauffage:	fioul
Achat au:	1er novembre 2015

Bremgarten AG
Zürcherstrasse 15

Utilisation habitation:	mixte
Année de construction:	1966
Nombre de logements:	18
Surface locative totale:	1'795 m²
- Habitation:	1'480 m²
- Commercial:	315 m²
Places de parking:	33
Chauffage:	chauffage à distance
Achat au:	1er novembre 2015

Hedingen ZH
Affolternstrasse 8, 10

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2013
Nombre de logements:	36
Surface locative totale:	3'238 m²
- Habitation:	3'238 m²
- Commercial:	0 m²
Places de parking:	65
Chauffage:	Chauffage à distance
Divers:	Certifié Minergie® Système photovoltaïque 67.6 kW_p avec regroupements de consommation propre (RCP)
Achat au:	1er janvier 2020

Prilly VD
Avenue du Château 5

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2011
Nombre de logements:	8
Surface locative totale:	914 m²
- Habitation:	914 m²
- Commercial:	0 m²
Places de parking:	10
Chauffage:	Pompe à chaleur avec sonde géothermique, solaire
Divers:	Certifié Minergie®
Achat au:	15 février 2021

Equipe / Organisation

Sustainable Real Estate AG

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Pionnier de l'immobilier durable

Depuis plus de 15 ans, nous faisons avancer ensemble le thème de la durabilité dans l'immobilier

Sustainable Real Estate AG

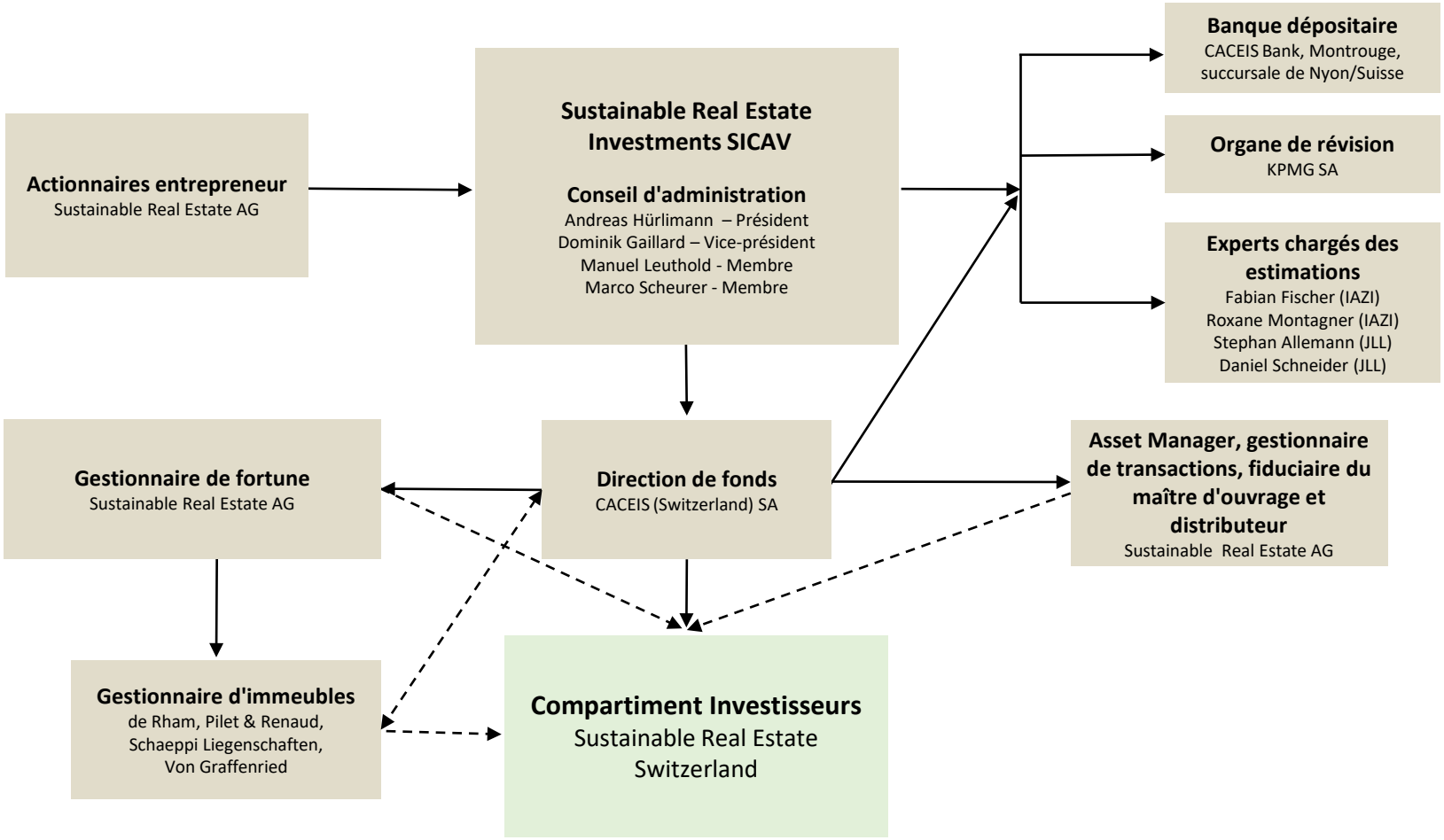
SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

- Pionnier dans l'évaluation de la durabilité des biens immobiliers
- Actif dans sept pays
- Plus de 1,2 milliard de CHF sous conseil en durabilité
- Propres systèmes d'évaluation de la durabilité pour
  - 1’000 villes européennes
  - Micro-sites et bâtiments
- Plus de 15 ans d'expérience dans la mise en œuvre de la durabilité dans l'immobilier
- Promoteur de fonds et actionnaire entrepreneur de Sustainable Real Estate Investment SICAV
- Gestionnaires de fortune collective agréé par la FINMA, se conformant aux exigences de l'autorégulation AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité, du 29 avril 2024
- Gestionnaires de fortune et conseiller de clients institutionnels (institutions de prévoyance, assurances, etc.) licencié par la FINMA

Source: Sustainable Real Estate AG

Structure et gouvernance

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND



Affiliations et Initiatives

Le Sustainable Real Estate Switzerland a été intégré en novembre 2020 dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), le premier indice de durabilité pour les immeubles existants en Suisse.

Mise à jour de l'évaluation du portefeuille en décembre 2024

- Valeur du portefeuille :
  1,85 (année précédente : 1,85)
- Indice global : 1,73
  (année précédente : 1,73)

SSREI Swiss Sustainable Real Estate Index

Sustainable Real Estate Switzerland a participé à l'initiative PACTA 2024 / tests de compatibilité climatique de l'OFEV.

NNBS
Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
Réseau Construction durable Suisse
Network Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Network Switzerland

Sustainable Real Estate AG est membre du Réseau Construction durable Suisse (NNBS).

KLIMA KOLLEKTE
Kirchlicher Kompensationsfonds

Sustainable Real Estate AG compense ses émissions de gaz à effet de serre à travers le fonds de compensation créé par l'organisation ecclésiastique Klima-Kollekte.

Source: SSREI, Sustainable Real Estate AG

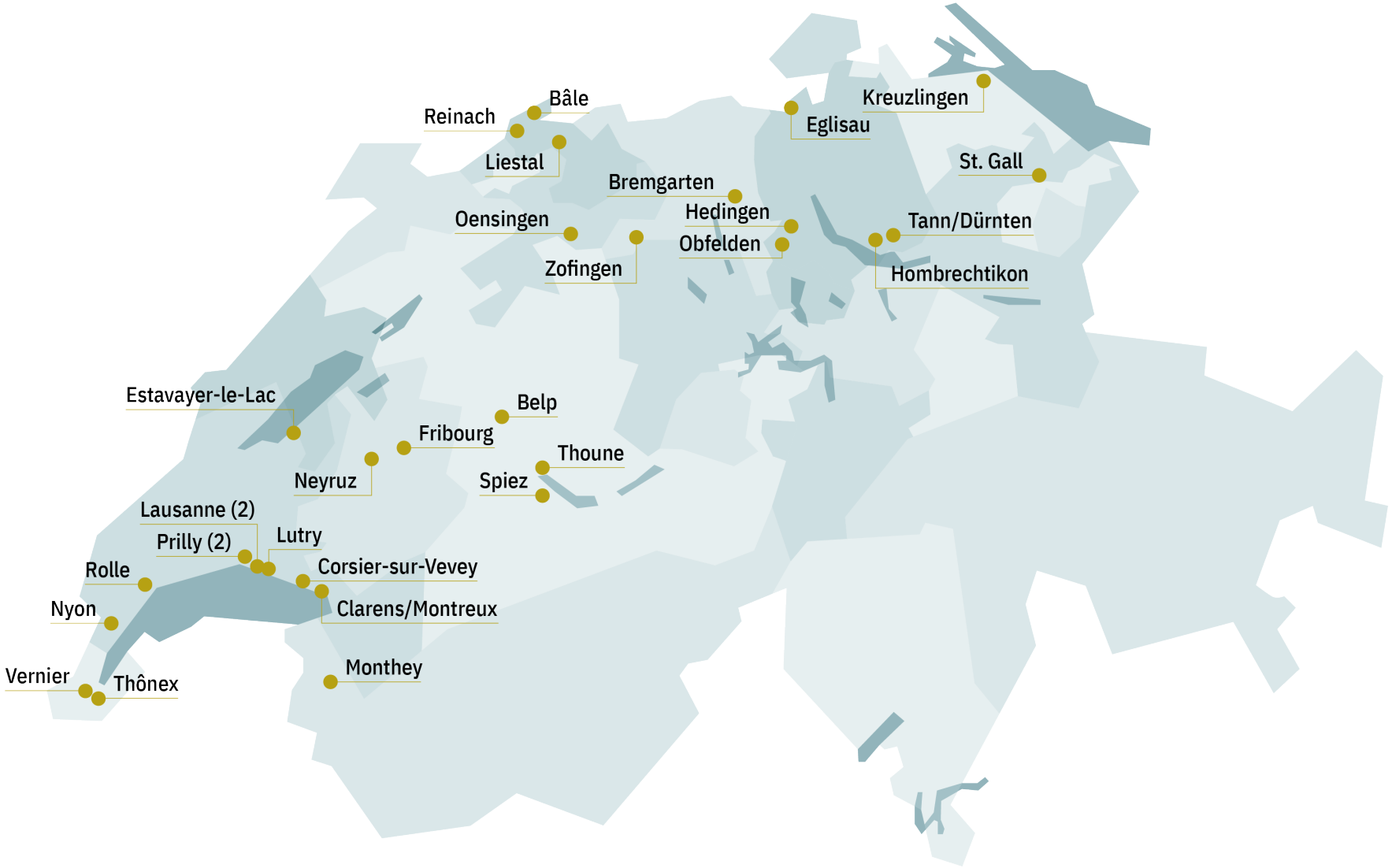
Facts & Figures au 30.06.2025 (rapport annuel) et sur les exercices précédents

Chiffres clés

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Valeur nette d'inventaire par action	CHF 107,44	CHF 104,65	CHF 104,83	CHF 106,71	CHF 105,45
Fortune totale	CHF 473,54 Mio.	CHF 466,60 Mio.	CHF 477,98 Mio.	CHF 412,47 Mio.	CHF 328,14 Mio.
Total immeubles	CHF 467,21 Mio.	CHF 460,21 Mio.	CHF 470,39 Mio.	CHF 408,10 Mio.	CHF 321,96 Mio.
Résultat net	CHF 8’610’529	CHF 7’827’515	CHF 7’925’432	CHF 7’447’501	CHF 5’714’181
Résultat de l'exercice	CHF 17’783’499	CHF 6’929’251	CHF 2’207’881	CHF 10’727’594	CHF 9’079’431
Taux d’escompte moyen	3,56%	3,72%	3,58%	3,33%	3,43%
Quote-part de perte sur loyer	3,06%	2,99%	3,27%	4,44%	4,05%
Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV) / TER_{REF} (MV)	0,68% / 1,06%	0,69% / 1,03%	0,70% / 0,97%	0,73% / 0,96%	0,75% / 0,94%
Coefficient d'endettement	21,48%	22,81%	24,36%	20,30%	17,33%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	65,92%	68,79%	68,19%	66,86%	63,31%
Rendement de placement	5,12%	1,98%	0,48%	3,41%	3,55%
Distribution par action	CHF 2,69	CHF 2,44	CHF 2,21	CHF 2,38	CHF 2,26

Sites immobiliers

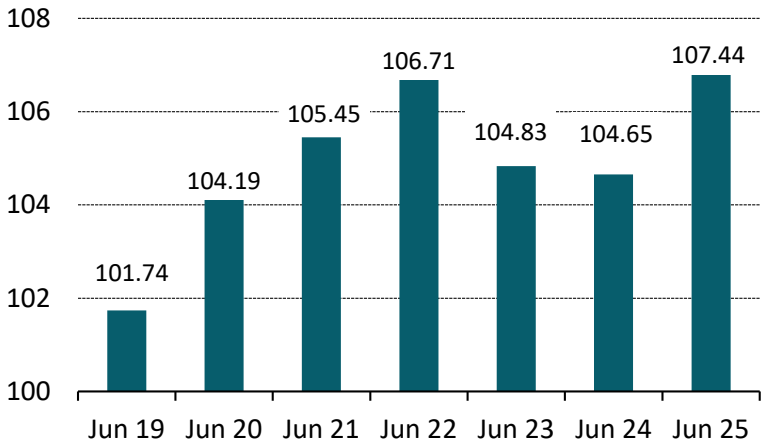


31 immeubles existants avec 736 appartements au total au 30.06.2025

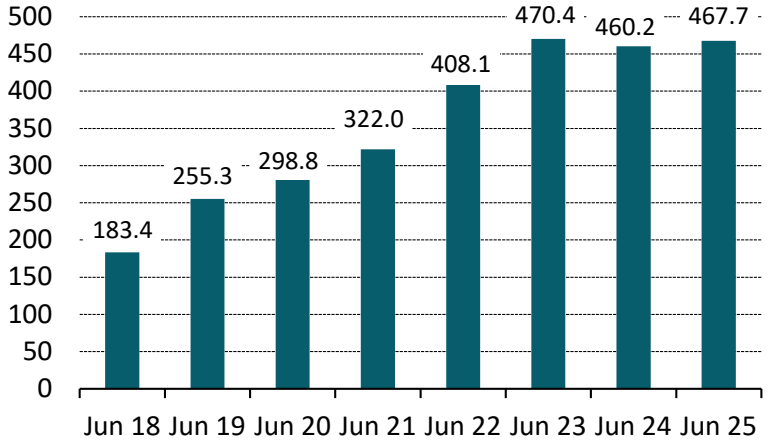
Données historiques du fonds

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

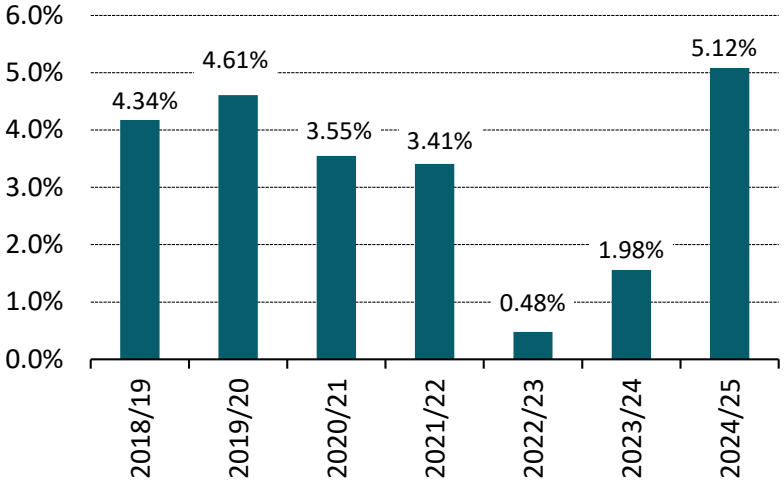
Valeur nette d'inventaire en CHF / action



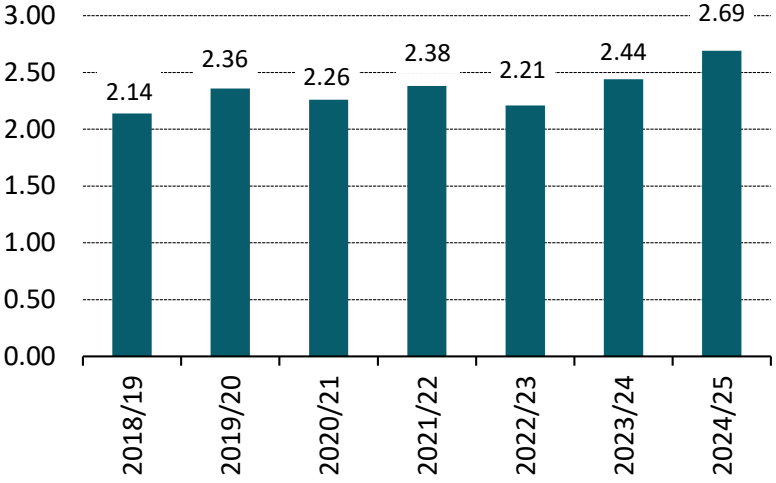
Valeur d'expertise en mio. CHF



Rendement de placement

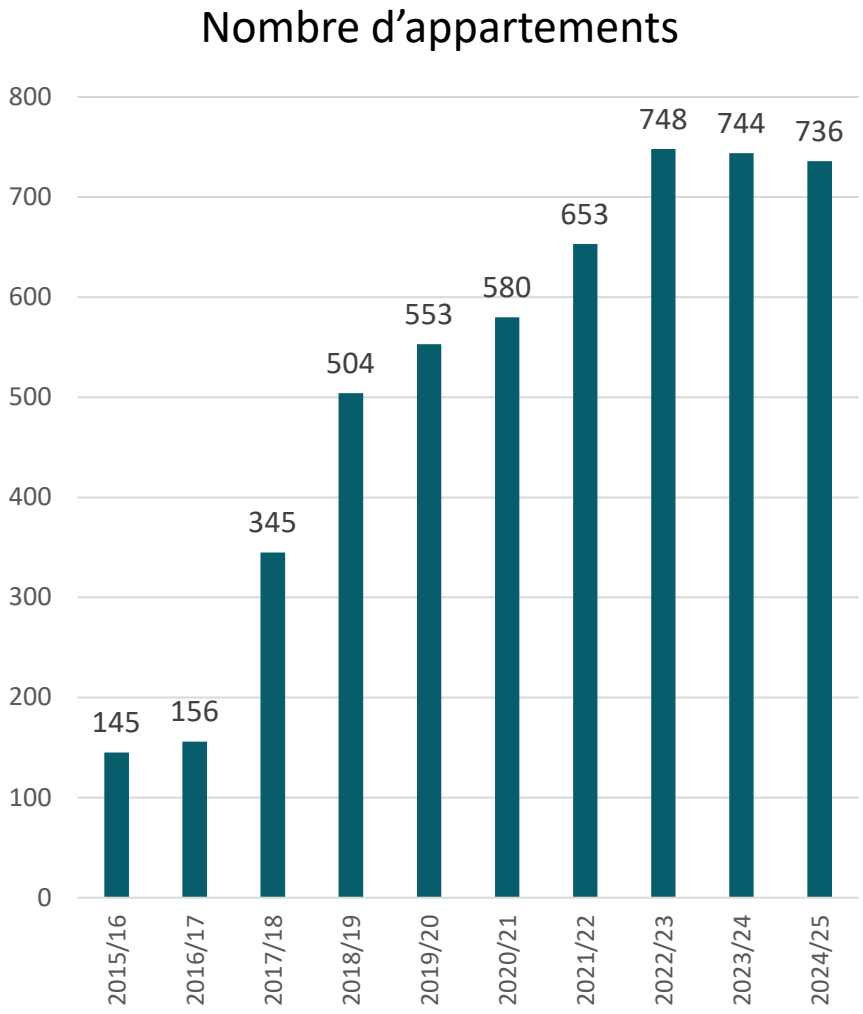


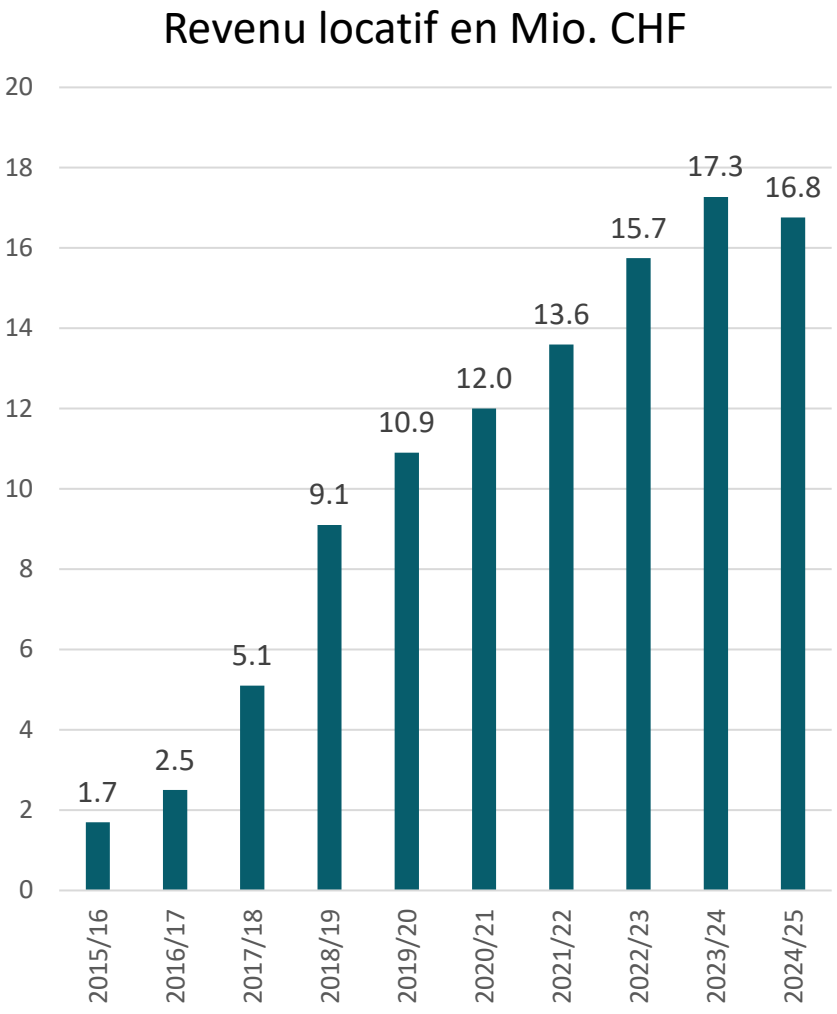
Distribution en CHF / action



Evolution nombre d'appartements et loyers

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

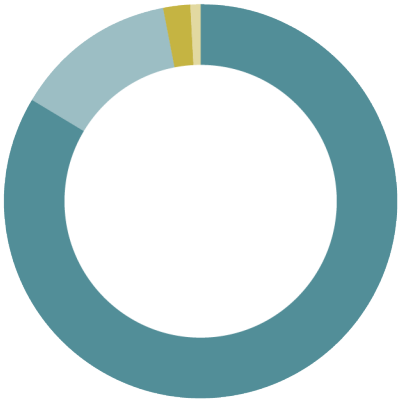




Portefeuille au 30.06.2025

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Utilisation (Base: Loyer net théorique)



- 83.6 % Habitation
- 13.3 % Commerce de détail, commerce
- 2.2 % Bureaux
- 1.0 % Entrepôts et autres

Répartition géographique (Base: Valeurs vénales)

- 37.2 % Vaud
- 16.3 % Zurich
- 9.2 % Berne
- 6.6 % Genève
- 6.1 % Bâle-Campagne
- 6.1 % Fribourg
- 5.0 % Soleure
- 4.9 % Argovie
- 3.5 % Valais
- 2.3 % Saint-Gall
- 1.7 % Thurgovie
- 1.0 % Bâle-Ville

- Plus de 80% des revenus locatifs proviennent de l'utilisation résidentielle
- Large diversification géographique dans 12 cantons, avec une prépondérance sur Vaud et Zurich

Transactions au cours de l'exercice

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Vente à Magden (Hauptstrasse 65 a/b et 67 a/b) au 2 juin 2025

- Achat le 21 mai 2015
- Valeur vénale avant la vente : CHF 12‘687‘000
- Prix de vente : CHF 13‘850‘000

Motifs de la vente

- Utilisation Offre d'achat attractive avec une marge de manœuvre limitée en matière de développement et des besoins d'investissement croissants

Vente à Fribourg (rue Frédéric Chaillet) au 1er juillet 2024

- Achat le 1er août 2021
- Valeur vénale avant la vente : CHF 5‘090‘000
- Prix de vente : CHF 5‘309‘000

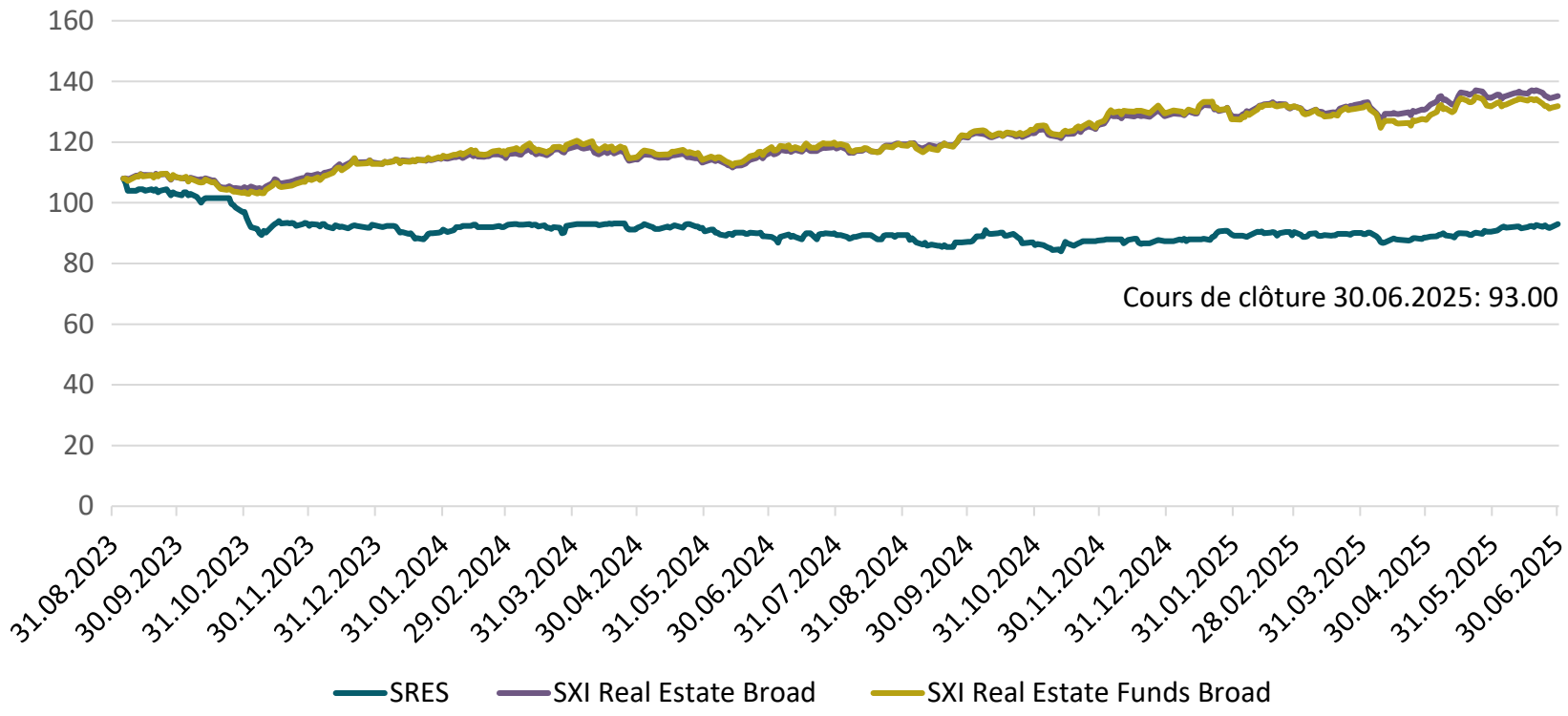
Motifs de la vente

- Petit bien immobilier nécessitant d'importants travaux d'entretien et offrant un potentiel de rendement locatif limité

Evolution du cours de bourse

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Evolution du cours de bourse en CHF/action par rapport aux indices*



* Présentation depuis la cotation en bourse le 05.09.2023 jusqu'au 30.06.2025 en comparaison avec les deux indices SXI Real Estate Broad et SXI Real Estate Funds Broad, dans lesquels le fonds est inclus. Base = 108 (cours de clôture SRES) au 05.09.2023

Source: SIX Swiss Exchange

Perspectives Portefeuille

Perspectives

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Croissance intérieure	Activer les potentiels de densification	Mener à bien les projets de rénovation
Rentabilité	Mettre en œuvre les amortissements fiscaux	Optimiser la structure du financement externe
Gestion proactive des actifs	Gérer les logements vacants	Réduire les coûts d'exploitation
Développement durable	Économie d'énergie	Décarbonisation

Résumé de gestion au 30.06.2025

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

- Portefeuille d’immeubles résidentiels de haute qualité
- Stratégie de durabilité éprouvée avec des objectifs énergétiques et climatiques ambitieux (réduction des émissions de CO_2, énergie thermique, électricité) et construction d'installations photovoltaïques
- Fonds immobilier coté depuis le 5 septembre 2023
- Des revenus courants stables grâce à une stratégie d'investissement conservatrice
- Rendement des placements de 5,12 %
- Rendement de distribution d'environ 2,89 % des revenus locatifs sur la base du cours de bourse au 30 juin 2025
- TER_{REF} (GAV) de 0,68 %
- Portefeuille diversifié d'un volume de 473,5 millions de CHF, 31 propriétés et 736 appartements dans le segment des prix bas et moyens

Objets

Immeubles au 30.06.2025

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Lieu	Usage	Valeur vénale en CHF millions	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Intensité des gaz à effet de serre en kg CO_2e/m^2
Clarens VD	habitation	25,420	B	B	22,0
Corsier-sur-Vevey VD	habitation	24,289	B	B	*
Eglisau ZH	habitation	15,690	B	B	0,1
Estavayer-le-Lac FR	habitation	16,530	C	C	23,4
Hedingen ZH	habitation	26,630	B	B	0,5
Hombrechtikon ZH	habitation	8,400	B	B	18,6
Kreuzlingen TG	habitation	8,060	D	C	14,3
Lausanne VD	habitation	23,910	B	B	6,9
Lausanne VD	habitation	23,130	C/B	B/B	8,4
Liestal BL	habitation	21,310	B	B	7,2
Monthey VS	habitation	16,390	F/E	D/D	34,3

* En raison de la rénovation, ne fait pas partie des AMAS indices environnementaux 2024

Immeubles au 30.06.2025

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Lieu	Usage	Valeur vénale en CHF millions	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Intensité des gaz à effet de serre en kg CO_2e/m^2
Nyon VD	habitation	9,948	G	E	23,4
Obfelden ZH	habitation	17,470	B	B	0,0
Oensingen SO *	habitation	23,200	B	A	*
Prilly VD	habitation	8,484	A	B	0,0
Reinach BL	habitation	7,273	E	C	15,0
Rolle VD	habitation	9,348	C	B	12,7
St. Gallen SG	habitation	10,798	B	A	0,0
Tann-Dürnten ZH	habitation	8,050	E	C	22,9
Thônex GE	habitation	11,830	B	B	0,1
Zofingen AG	habitation	14,990	A	B	0,1

* En tant que nouvelle construction, ne fait pas partie des AMAS indices environnementaux 2024

Immeubles au 30.06.2025

SUSTAINABLE REAL ESTATE
SWITZERLAND

Lieu	Usage	Valeur vénale en CHF millions	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Intensité des gaz à effet de serre en kg CO_2e/m^2
Basel BS	commercial	4,900	F	D	25,1
Belp BE	commercial	7,840	C	B	0,1
Lutry VD	commercial	16,305	A	B	0,1
Neyruz FR	commercial	7,365	B	A	3,2
Spiez BE	commercial	6,130	D	D	24,5
Thun BE	commercial	29,126	D/C/C	C/C/B	0,1

Lieu	Usage	Valeur vénale en CHF millions	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Intensité des gaz à effet de serre en kg CO_2e/m^2
Bremgarten AG	mixte	8,111	G	C	1,7
Fribourg FR	mixte	4,630	D	C	30,9
Prilly VD	mixte	33,192	C	B	3,9
Vernier GE	mixte	18,990	B	A	10,2

Contact

Contact

Marco Scheurer
Sustainable Real Estate AG
Directeur général

+41 58 255 78 80
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch
www.sustainable-real-estate.ch

Marc Blaser
Sustainable Real Estate AG
Relationship Manager

+41 58 255 78 81
marc.blaser@sustainable-real-estate.ch
www.sustainable-real-estate.ch

Disclaimer

Le présent document est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas une sollicitation d'achat ou de vente de titres ni une offre d'achat ou de souscription de titres. Bien que Sustainable Real Estate AG («SRE») considère que les informations contenues dans ce document sont basées sur des sources fiables, SRE ne peut garantir la qualité, l'exactitude, l'actualité ou l'exhaustivité des informations contenues dans ce document. Sauf dans les cas prévus par les lois applicables en matière de droits d'auteur, les informations contenues dans le présent document ne peuvent être réutilisées, adaptées, mises à la disposition d'un tiers, liées, présentées publiquement, redistribuées ou transmises de toute autre manière, en tout ou en partie, sans le consentement exprès de SRE. Dans la mesure où le droit applicable le permet, SRE décline toute responsabilité pour les dommages ou pertes directs ou indirects qui résultent des informations fournies ici ou de l'absence de telles informations. Les éventuelles actions en responsabilité qui pourraient être intentées à notre encontre en raison d'une omission ou d'une transmission incomplète des présentes informations, ou de tout problème lié à ces informations découlant d'une négligence, d'une violation contractuelle ou légale, sont, à notre discrétion et dans la limite permise par la loi, limitées à la remise renouvelée de ces informations ou d'une partie de celles-ci, ou au versement d'une somme d'argent équivalente aux frais engagés pour l'obtention de ces informations ou d'une partie de celles-ci.

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.

Ni ce document ni ses copies ne peuvent être mis à la disposition ou mis à la disposition de personnes dans tout pays où cela est interdit par la loi applicable. Les personnes en possession de ce document doivent s'informer sur ces restrictions et se conformer aux lois locales. En particulier, ce document ne peut être mis à disposition, remis ou distribué aux États-Unis, ni à des US Persons.

Cette présentation ne peut être copiée, distribuée ou publiée, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse de Sustainable Real Estate AG.

© Sustainable Real Estate AG 2025