SUSTAINABLE REAL ESTATE
INVESTMENTS **SICAV**

RAPPORT SEMESTRIEL

au
31 décembre 2025

HEDINGEN

Affolternstrasse 8, 10

Utilisation:	Habitation
Année de construction:	2013
Nombre de logements:	36
Surface locative totale:	3’238 m^2
– Habitation:	3’238 m^2
– Commercial:	0 m^2
Places de parking:	65
Chauffage:	Chauffage à distance
Divers:	Certifié Minergie®, Système photovoltaïque 67.6 kW_c avec regroupements de consommation propre (RCP)
Achat le:	1er janvier 2020

SOMMAIRE

4	Chiffres-clés
6	Aperçu du portefeuille
8	Rapport de gestion du portefeuille
13	Organisation
14	Compte de fortune Sustainable Real Estate Switzerland
15	Compte de résultat Sustainable Real Estate Switzerland
16	Inventaire des immeubles
18	Taux d'escompte
18	Achats et ventes
19	Dettes hypothécaires
20	Engagements
20	Informations complémentaires
21	Taux effectif des rémunérations
22	Compte de fortune compartiment entrepreneur
23	Compte de résultat compartiment entrepreneur
23	Informations complémentaires
24	Compte de fortune SICAV consolidée
25	Compte de résultat SICAV consolidée

Rapport semestriel non audité pour la période du 01.07.2025 au 31.12.2025.
La version allemande est déterminante.

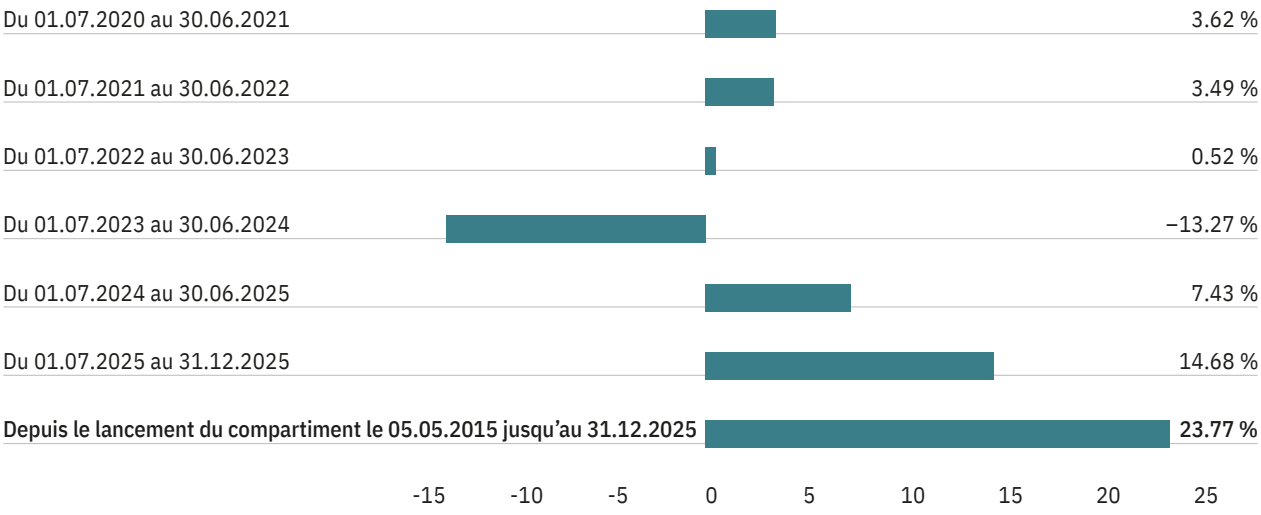
CHIFFRES-CLÉS
SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Données selon AMAS			
Quote-part des pertes sur loyer	3.15 %	3.88 %	3.61 %
Coefficient d'endettement	24.28 %	23.76 %	26.33 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.92 %	67.85 %	68.94 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)	0.67 %	0.69 %	0.71 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)	0.94 %	1.08 %	1.00 %
Rendement des fonds propres (ROE)	1.50 %	1.29 %	1.04 %
Return on Invested Capital (ROIC)	1.30 %	1.17 %	1.03 %
Rendement sur distribution au cours du 30.06.	2.89 %	2.74 %	2.11 %
Coefficient de distribution au 30.06.	104.57 %	99.97 %	94.87 %
Agio/Disagio	–2.41 %	–15.60 %	–10.51 %
Performance	14.68 %	0.55 %	–9.57 %
Rendement de placement	1.54 %	1.32 %	1.05 %
AMAS indices environnementaux[1]			
Taux de couverture (par rapport à la surface de référence énergétique)	100.0 %	100.0 %	100.0 %
Part des énergies fossiles	66.2 %	67.7 %	71.7 %
Consommation d'énergie en kWh	5'856'321	6'185'303	6'287'386
Intensité énergétique en kWh par m^2	75.2	77.7	87.0
Émissions de gaz à effet de serre en kg CO_2e	892'578	945'674	1'024'625
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO_2e par m^2	11.5	11.9	14.2
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles en CHF	463'219'000.00	462'877'000.00	480'689'000.00
Prix de revient des immeubles en CHF	444'075'919.15	455'042'500.40	472'903'322.09
Fortune totale en CHF	476'258'659.66	466'349'854.53	486'412'359.26
Fortune nette en CHF	356'026'710.24	352'375'218.73	352'852'875.71
Valeur nette d'inventaire en CHF par action	106.36	103.56	103.70
Compte de résultat			
Revenus locatifs en CHF	8'621'828.20	8'272'739.35	8'857'854.55
Total des revenus en CHF	8'822'843.54	8'408'644.10	9'147'082.26
Entretien et réparations en CHF	776'229.07	535'198.77	704'876.44
Entretien et réparations par rapport aux revenus locatifs	9.00 %	6.47 %	7.96 %
Résultat net en CHF	4'618'171.07	3'903'724.84	3'974'366.31
Gains et pertes en capitaux réalisés en CHF	190'518.92	–488'451.55	0.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés en CHF	577'026.15	1'171'560.02	–282'390.36
Résultat du semestre en CHF	5'385'716.14	4'586'833.31	3'691'975.95

[1] Par rapport à l'année civile précédente.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Endettement			
Coûts d'endettement en CHF	777'702.23	886'005.43	1'227'011.71
Durée résiduelle moyenne de l'endettement en années	2.1	2.7	2.9
Taux d'intérêt moyen pondéré	1.43 %	1.54 %	1.97 %
Marché financier			
Capitalisation boursière en CHF	347'439'152.40	297'366'526.20	315'739'286.40
Cours boursier en CHF	103.80	87.40	92.80
Chiffres clés relatifs aux actions			
Nombre d'actions	3'347'198	3'402'363	3'402'363
Distribution de l'année correspondante en CHF par action	2.69	2.44	2.21
Valeur fiscale en CHF par action	2.96	0.73	1.14

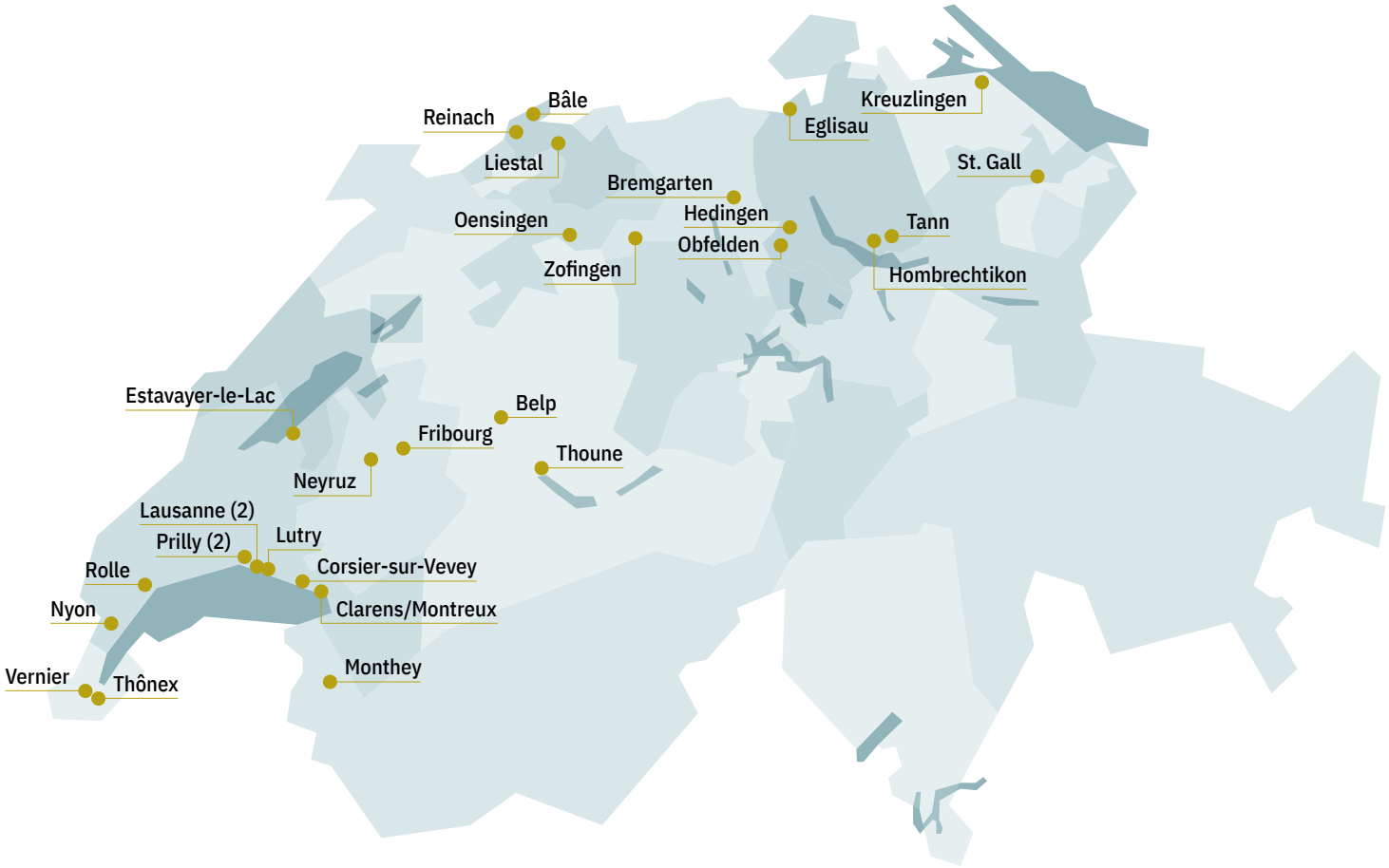
Performance[2]



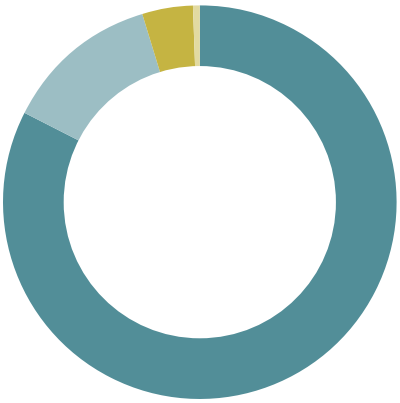
[2] La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

APERÇU DU PORTEFEUILLE

Localisations au 31.12.2025



Utilisation
Base: état locatif net attendu au 31.12.2025



- 82.3 % Habitation
- 12.8 % Commerce de détail, commerce
- 4.3 % Bureaux
- 0.6 % Entrepôts et autres

Répartition géographique
Base: valeur vénale au 31.12.2025

- 37.6 % Vaud
- 16.8 % Zurich
- 8.0 % Berne
- 6.7 % Genève
- 6.2 % Bâle-Campagne
- 6.2 % Fribourg
- 5.0 % Soleure
- 5.0 % Argovie
- 3.5 % Valais
- 2.3 % St. Gall
- 1.7 % Thurgovie
- 1.1 % Bâle-Ville

RAPPORT DE GESTION DU PORTEFEUILLE

Qualité du portefeuille encore améliorée

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de Sustainable Real Estate Switzerland comprenait 30 immeubles existants avec 730 appartements. La part du logement dans les revenus locatifs théoriques s'élève à 82.3 %. Sur le plan géographique, le portefeuille est principalement concentré dans le canton de Vaud (37.6 % de la valeur vénale), suivi des cantons de Zurich (16.8 %) et de Berne (8.0 %).

Après douze mois de travaux, la rénovation de l'immeuble situé à Corsier-sur-Vevey a été achevée un mois plus tôt que prévu initialement. Les 48 appartements sont entièrement loués depuis leur première occupation le 1er août 2025. Dans le cadre de la rénovation, l'enveloppe du bâtiment a été entièrement isolée, le toit et les fenêtres ont été refaits, la sécurité sismique a été améliorée, le chauffage au fioul a été remplacé par un système de chauffage urbain et une installation photovoltaïque a été mise en place. Les cuisines, les salles de bains, les revêtements de sol et les canalisations ont également été rénovés. La rénovation est un grand succès tant sur le plan écologique qu'économique. Les revenus locatifs de l'immeuble ont augmenté de 41 %. Grâce à une planification minutieuse et à un contrôle strict des coûts, le budget du projet a été respecté. Le gain en capital non réalisé s'élève à environ 1.2 millions de francs suisses.

La quote-part des pertes sur loyer pour le semestre s'élève à 3.15 % (même période de l'année précédente : 3.88 %).

Augmentation du rendement net de plus de 18 %

Malgré la vente entre-temps des immeubles de Fribourg (Rue Frédéric-Chaillet) et de Magden, les revenus locatifs du semestre ont augmenté de 4.2 % par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 8'621'828. Cette augmentation est notamment due à l'achèvement du projet de rénovation à Corsier-sur-Vevey, déjà mentionné, ainsi qu'au revenu provenant du projet de construction à Oensingen, achevé en novembre 2024, qui est inclus pour la première fois dans son intégralité. En outre, les ajustements de loyers dans le portefeuille ont eu un effet positif sur l'évolution des revenus.

Par rapport à la même période de l'année précédente, les charges ont diminué de 6.7 % pour s'établir à CHF 4'204'672. Cette baisse s'explique principalement par l'introduction de l'amortissement fiscal et la diminution des coûts de financement externe. Au cours du semestre, les impôts ont diminué de 34.1 % par rapport à la même période de l'année précédente, pour s'établir à CHF 685'008. Les coûts de financement externe ont reculé de 12.2 % à CHF 777'702.

Le résultat net a augmenté de 18.3 % par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 4'618'171.

La quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV) a baissé de 0.69 % à 0.67 %.

Gains en capital réalisés

Dans le cadre d'un ajustement ciblé du portefeuille, l'immeuble situé à Spiez a été vendu au 31 décembre 2025. Après un examen approfondi, le moment était jugé optimal pour réaliser augmentation de valeur de ce bien immobilier. Outre l'allocation stratégique des fonds, le potentiel limité d'économies d'énergie de l'immeuble a également été pris en compte dans la décision de vente. La vente de l'immeuble a permis de réaliser des gains en capital d'un montant total de CHF 190'519 (après impôts). Cela correspond à un bénéfice distribuable d'environ CHF 0.06 par action.

Évolution positive de la valeur vénale

À la date de clôture du bilan au 31 décembre 2025, la valeur nette d'inventaire par action a augmenté de 2.7 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 106.36.

La valeur vénale du portefeuille a augmenté d'environ 0.1 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 463'219'000. Il convient ici de tenir compte de la vente entre-temps des immeubles situés à Magden et Spiez. À périmètre constant, la valeur vénale du portefeuille (hors projet de rénovation à Corsier-sur-Vevey) a augmenté d'environ 11.5 millions de francs suisses (2.7 %).

Parmi les immeubles en portefeuille (hors projet de rénovation à Corsier-sur-Vevey), ce sont les immeubles situés à Oensingen (10.0 %), Liestal (4.8 %) et Obfelden (4.3 %) qui ont enregistré les plus fortes hausses de valeur vénale. Les baisses les plus importantes ont été observées à Fribourg (–2.3 %), suivi de Neyruz (–1.0 %) et Belp (–0.7 %). L'immeuble situé à Hombrechtikon sera vendu au 1er avril 2026. Le contrat de vente correspondant a été signé en octobre 2025. Cet immeuble est donc évalué au prix de vente (+21.2 % par rapport à la valeur vénale au 31 décembre 2025).

Le taux d'escompte nominal pondéré par les valeurs vénales du portefeuille s'élève à 3.55 % (année précédente : 3.71 %). Le taux d'escompte réel pondéré du portefeuille s'élève à 2.74 % (année précédente : 2.76 %).

Financement externe à un niveau stable

Au 31 décembre 2025, le financement externe s'élève à CHF 112'474'500 (année précédente : CHF 109'974'500). Le coefficient d'endettement s'élève à 24.28 % (année précédente : 23.76 %). Le taux d'intérêt moyen pondéré a baissé par rapport à l'année précédente, passant de 1.54 % à 1.43 %. La durée résiduelle moyenne d'endettement au 31 décembre 2025 est de 2.1 ans.

Le rendement des placements augmente à 1.54 %, la performance à 14.68 %

Le rendement des placements du semestre est passé de 1.32 % au cours de la même période de l'année précédente à 1.54 %.

À la date de clôture du bilan, le cours boursier de Sustainable Real Estate Switzerland s'élève à CHF 103.80. La capitalisation boursière a augmenté de 16.84 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 347'439'152. La performance semestrielle s'élève à 14.68 % (même période de l'année précédente : 0.55 %). Au 31 décembre 2025, le disagio s'élève à 2.41 %.

L'amélioration de la notation dans l'indice de durabilité SSREI confirme la qualité du portefeuille

Sustainable Real Estate Switzerland est représenté dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) depuis 2020. L'évaluation de la durabilité du portefeuille a été mise à jour en novembre 2025. La note est passée de 1.85 points l'année précédente à 1.90 points. Dans tous les domaines (société, économie et environnement), les évaluations ont augmenté par rapport à l'année précédente. Le fonds a ainsi encore accru son avance par rapport à la moyenne de l'indice (1.73).

Perspectives positives

Pour l'exercice 2025/26, malgré la vente intermédiaire de biens immobiliers, les revenus locatifs devraient légèrement augmenter par rapport à l'année précédente.

L'écologie et la qualité du portefeuille continueront d'être améliorées grâce à des investissements ciblés. Pour l'immeuble construit en 1955 à Tann, une rénovation énergétique de la façade et le remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur sont prévus pour 2026. Dans l'immeuble de Kreuzlingen, une installation photovoltaïque sera mise en place et le chauffage au gaz sera remplacé par une pompe à chaleur.

Dans l'immeuble de Prilly (Avenue du Château), la transformation des combles et l'agrandissement des surfaces habitables sont prévus. L'objectif est non seulement d'améliorer la qualité du bâtiment et des appartements, mais aussi d'optimiser la composition des logements.

En outre, des plans sont en cours pour divers immeubles en vue de rénovations, d'extensions et de transformations afin d'améliorer la qualité des bâtiments et d'augmenter leur potentiel d'utilisation.

Une fois les investissements réalisés, des ajustements modérés des loyers seront effectués afin de refléter économiquement l'amélioration de la qualité des biens immobiliers et d'amortir progressivement les investissements réalisés.

Au 1er avril 2026, l'immeuble situé à Hombrechtikon sera vendu. Le contrat de vente correspondant a été signé en octobre 2025. Le prix de vente est supérieur de CHF 1'610'000 (19.2 %) à la valeur vénale au 30 juin 2025. Il est prévu de réinvestir les fonds libérés conformément à la stratégie du fonds.

Sur la base de l'évolution des affaires au cours du premier semestre et des développements prévisibles, la gestion de portefeuille de Sustainable Real Estate Switzerland table pour l'exercice 2025/26 sur une augmentation du résultat distribuable par rapport à l'exercice précédent.

L'immobilier répond aux principes du développement durable lorsque le site et le bâtiment répondent durablement aux besoins des utilisateurs et que l'empreinte écologique est faible.

2.7 %

Augmentation de la valeu vénale
à périmètre constant

18.3 %

Augmentation du résultat net

1.54 %

Rendement de placement

SSREI

Amélioration du classement dans l'indice
de durabilité

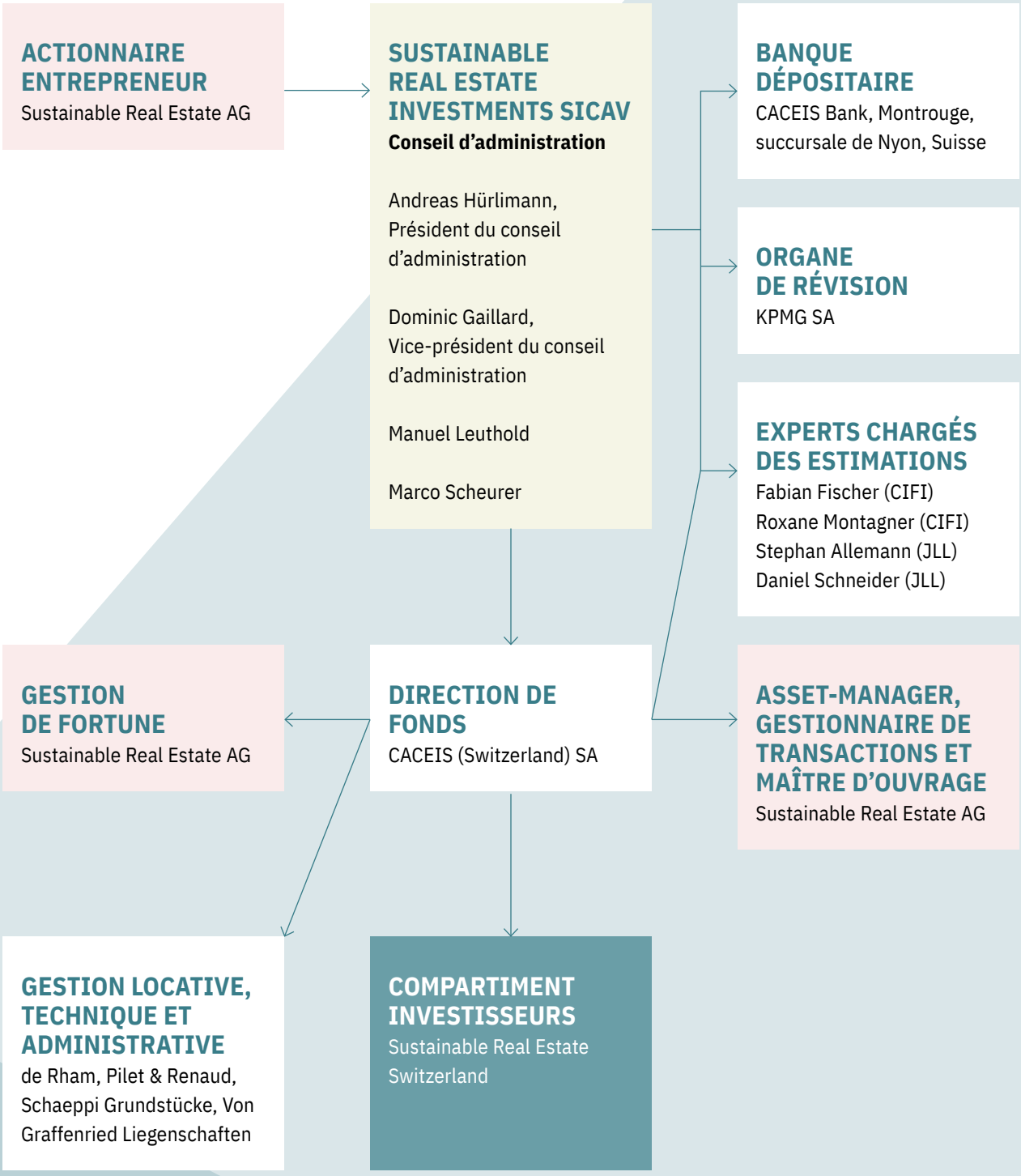
Augmentation du dividende

annoncée

14.68 %

Performance

ORGANISATION



Compte de fortune
Sustainable Real Estate Switzerland

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	10’401’018.43	2’488’339.43
Avoirs à terme	0.00	0.00
Immeubles		
Immeubles d’habitation	332’760’000.00	327’997’000.00
Immeubles à usage commercial	65’536’000.00	70’751’000.00
Immeubles à usage mixte	64’923’000.00	64’129’000.00
Terrains à bâtir, y. c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	**463’219’000.00**	**462’877’000.00**
Autres actifs	2’638’641.23	984’515.10
Fortune totale	**476’258’659.66**	**466’349’854.53**
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	67’600’000.00	43’000’000.00
Autres engagements à court terme	4’595’733.42	4’000’135.80
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	44’874’500.00	66’974’500.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des engagements	**117’070’233.42**	**113’974’635.80**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**359’188’426.24**	**352’375’218.73**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–3’161’716.00	0.00
Fortune nette	**356’026’710.24**	**352’375’218.73**
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début du semestre	365’571’884.32	356’090’151.14
Distribution	–9’003’962.62	–8’301’765.72
Solde des mouvements d’actions	–5’926’927.60	0.00
Résultat total du semestre	5’385’716.14	4’586’833.31
Fortune nette à la fin du semestre	**356’026’710.24**	**352’375’218.73**

	Nombre	Nombre
Nombre de parts en circulation		
Situation au début du semestre	3’402’363	3’402’363
Actions émises	0	0
Actions rachetées	55’165	0
Situation en fin du semestre	**3’347’198**	**3’402’363**

	CHF	CHF
Valeur nette d’inventaire d’une action à la fin du semestre	**106.36**	**103.56**

Compte de résultat
Sustainable Real Estate Switzerland

	Du 01.07.2025 au 31.12.2025 CHF	Du 01.07.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Revenus locatifs	8’621’828.20	8’272’739.35
Autres revenus locatifs	33’380.00	31’328.09
Intérêts intercalaires	0.00	103’183.20
Intérêts bancaires	–10’172.49	1’393.46
Revenus divers	177’807.83	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total des revenus	**8’822’843.54**	**8’408’644.10**
Charges		
Entretien et réparations	776’229.07	535’198.77
Intérêts hypothécaires	777’702.23	886’005.43
Administration des immeubles		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	339’372.23	494’782.55
b) Frais d’administration (honoraires et frais de gérance)	315’922.68	298’027.98
Impôts directs	685’007.98	1’040’089.00
Frais de révision	42’459.90	35’371.20
Frais d’évaluation	4’000.00	8’200.00
Avocats	3’711.30	67’108.50
Frais de publication et d’impression	11’293.80	4’611.55
Autres charges	157’006.05	187’607.51
Rémunérations réglementaires versées :		
à la direction	957’472.66	932’242.76
à la banque dépositaire	54’793.98	53’498.44
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	79’700.59	–37’824.43
Total des charges	**4’204’672.47**	**4’504’919.26**
Résultat net	**4’618’171.07**	**3’903’724.84**
Gains et pertes en capitaux réalisés	190’518.92	–488’451.55
Résultat réalisé	**4’808’689.99**	**3’415’273.29**
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	577’026.15	1’171’560.02
Résultat du semestre	**5’385’716.14**	**4’586’833.31**

Inventaire des immeubles

Lieu	Rue	Canton	Année de construction	Surfaces louées m² Habitation	Surfaces louées m² Commercial
Immeubles d'habitation					
Clarens	Av. Rousseau 24, Av. du Châtelard 1	VD	1974	2'403	84
Corsier-sur-Vevey	Chemin Vert 7, 9, 11	VD	1955	2'473	549
Eglisau	Quenlistrasse 71, 73	ZH	2012	2'360	0
Estavayer-le-Lac	Cité du Bel-Air 4, 6, 8	FR	1963	4'153	0
Hedingen	Affolternstrasse 8, 10	ZH	2013	3'238	0
Hombrechtikon	Sunnenbachweg 1	ZH	2011	1'343	0
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 41	TG	2005	1'464	0
Lausanne	Avenue du Grey 60, 62	VD	2023	1'954	0
Lausanne	Avenue Victor-Ruffy 46, 46a	VD	1955, 2008	2'040	0
Liestal	Gasstrasse 34	BL	2018	2'442	0
Monthey	Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	VS	1940, 1973	5'712	0
Nyon	Rue Juste Olivier 13	VD	1910	1'200	0
Obfelden	Wolserstrasse 30 a/b	ZH	2023	1'792	0
Oensingen	Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	SO	2024	3'647	0
Prilly	Avenue du Château 5	VD	2011	914	0
Reinach	Mitteldorfstrasse 2, 4	BL	1988	1'122	285
Rolle	Chemin des Plantaz 10	VD	2010	994	0
St. Gall	Zürcherstrasse 242b	SG	2021	1'351	0
Tann	Bogenackerstrasse 24	ZH	1955	1'062	0
Thônex	Chemin du Chablais 8a	GE	2021	1'229	0
Zofingen	Riedtalstrasse 20b, 20d	AG	2020	1'768	0
Immeubles d'habitation total				44'661	918
Immeubles à usage commercial					
Bâle	Wettsteinplatz 3	BS	1910	210	334
Belp	Grubenstrasse 1, 3	BE	2007	480	1'351
Lutry	Route de la Conversion 314	VD	2021	0	1'884
Neyruz	Place de la Gare 8, 10	FR	2019	0	1'535
Spiez[3]	Oberlandstrasse 9	BE	1989	646	1'008
Thoune	Schulstrasse 26, 28/ Freiestrasse 66	BE	1973, 2005	1'508	3'051
Immeubles à usage commercial total				2'844	9'163
Immeubles à usage mixte					
Bremgarten	Zürcherstrasse 15	AG	1966	1'480	315
Fribourg	Chemin Monséjour 11	FR	1965	729	546
Prilly	Route de Cossonay 55, 57	VD	2018	2'426	1'224
Vernier	Route de Vernier 113	GE	2023	1'828	729
Immeubles à usage mixte total				6'463	2'827
Total				53'968	12'908

[3] Propriété vendue au 31.12.2025

Nombre d'appartements	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Intensité en émission de CO_2e kg CO_2e / m^2	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus 01.07.2025 – 31.12.2025 CHF
70	B	B	22.0	27'527'619.85	25'420'000.00	529'546.40
48	B	B	[4]	23'354'459.34	24'289'000.00	301'637.10
22	B	B	0.1	14'863'826.09	15'690'000.00	285'997.75
59	C	C	23.4	16'991'708.92	16'530'000.00	357'280.50
36	B	B	0.5	23'222'330.06	26'630'000.00	466'600.00
11	B	B	18.6	7'734'517.77	10'010'000.00	153'428.80
16	D	C	14.3	8'624'230.48	8'060'000.00	158'278.00
28	B	B	6.9	24'327'718.20	23'910'000.00	369'167.00
25	C/B	B/B	8.4	24'884'336.90	23'130'000.00	320'033.90
34	B	B	7.2	16'923'227.13	21'310'000.00	348'601.20
71	F/E	D/D	34.3	17'113'493.76	16'390'000.00	412'177.40
20	G	E	23.4	8'321'052.35	9'948'000.00	170'977.00
25	B	B	0.0	16'718'508.03	17'470'000.00	284'680.50
34	B	A	[5]	23'005'303.35	23'200'000.00	403'660.00
8	A	B	0.0	9'417'390.94	8'484'000.00	137'121.00
10	E	C	15.0	7'151'387.40	7'273'000.00	165'305.40
8	C	B	12.7	9'039'950.30	9'348'000.00	152'022.00
24	B	A	0.0	10'265'344.76	10'798'000.00	194'849.65
16	E	C	22.9	7'740'061.80	8'050'000.00	147'052.00
19	B	B	0.1	10'425'407.07	11'830'000.00	226'470.00
29	A	B	0.1	11'991'944.19	14'990'000.00	261'066.25
613			13.8	319'643'818.69	332'760'000.00	5'845'951.85
4	F	D	25.1	5'390'573.65	4'900'000.00	101'826.00
5	C	B	0.1	7'671'672.30	7'840'000.00	141'147.00
0	A	B	0.1	14'239'195.78	16'305'000.00	320'695.10
0	B	A	3.2	7'265'534.35	7'365'000.00	151'963.50
6	D	D	24.5	–	–	161'751.00
14	D/C/C	C/C/B	0.1	28'443'857.31	29'126'000.00	583'751.50
29			5.3	63'010'833.39	65'536'000.00	1'461'134.10
18	G	C	1.7	7'260'250.07	8'111'000.00	180'527.75
9	D	C	30.9	5'614'882.80	4'630'000.00	99'305.00
40	B	A	3.9	29'234'598.54	33'192'000.00	671'405.50
27	B	A	10.2	19'311'535.66	18'990'000.00	363'504.00
94			8.3	61'421'267.07	64'923'000.00	1'314'742.25
736			11.5	444'075'919.15	463'219'000.00	8'621'828.20

[4] En raison d'une rénovation complète, ne fait pas partie des AMAS indices environnementaux 2024

[5] En tant que nouvelle construction, pendant la phase de construction ne fait pas partie des AMAS indices environnementaux 2024

Taux d’escompte

Les taux d’escompte nominaux varient entre 2.80 % (minimum) et 4.05 % (maximum). Le taux d’escompte nominal moyen pondéré en fonction des valeurs vénales pour l’ensemble du portefeuille s’élève à 3.55 %.

Les taux d’escompte réels pour le compartiment Sustainable Real Estate Switzerland varient entre 2.29 % (minimum) et 3.30 % (maximum). Le taux d’escompte réel moyen pondéré en fonction des valeurs vénales pour l’ensemble du portefeuille s’élève à 2.74 %.

Achats et ventes

Pas d’achats durant la période du 01.07.2025 au 31.12.2025

Liste des ventes du 01.07.2025 au 31.12.2025

Lieu	Rue	Canton	Prix de vente CHF
Spiez	Oberlandstrasse 9	BE	7’020’000.00
Total			7’020’000.00

Dettes hypothécaires au 31.12.2025

Engagements à court terme de moins d'un an

Capital CHF	Taux d'intérêts annuel	Date d'emprunt	Échéance
21'500'000.00	0.90 %	05.09.2025	09.01.2026
12'000'000.00	0.91 %	05.12.2025	10.04.2026
7'000'000.00	0.89 %	24.10.2025	10.04.2026
5'000'000.00	0.89 %	25.09.2025	07.07.2026
22'100'000.00	1.80 %	10.11.2023	10.11.2026

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital CHF	Taux d'intérêts annuel	Date d'emprunt	Échéance
4'084'500.00	1.26 %	18.03.2020	05.03.2027
15'790'000.00	1.45 %	24.10.2022	24.10.2029
5'000'000.00	2.51 %	24.03.2023	24.03.2030

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital CHF	Taux d'intérêts annuel	Date d'emprunt	Échéance
20'000'000.00	1.99 %	30.11.2022	30.11.2031

Total

Capital CHF	Taux moyen annuel pondéré	Durée résiduelle moyenne d'endettement ans
112'474'500.00	1.43 %	2.1

Dettes hypothécaires remboursées durant la période du 01.07.2025 au 31.12.2025

Capital CHF	Taux d'intérêts annuel	Date d'emprunt	Échéance
10'000'000.00	0.95 %	24.01.2025	03.07.2025
2'000'000.00	0.94 %	11.03.2025	03.07.2025
21'500'000.00	0.87 %	05.06.2025	05.09.2025
12'000'000.00	0.89 %	03.07.2025	05.12.2025

Engagements

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan 31.12.2025 pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Lieu	Rue	Canton	CHF
Vernier	Route de Vernier 113	GE	766'000.00
Total			766'000.00

Informations complémentaires

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	55'165

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 272'405'966.72.

Aucun locataire ne représente plus de 5 % (CHF 431'091.41 semestriel) de l'ensemble des revenus locatifs.

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds pour la période du 01.07.2025 au 31.12.2025

	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 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	Prix d'achat ou prix de vente	2.50 %	2.50 %
Prestations durant la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles	Coûts de construction	3.00 %	2.54 % – 2.82 %
Pour la gestion des immeubles	Revenus locatifs	5.00 %	3.85 % – 4.40 %[6]

Rémunération à la banque dépositaire pour la période du 01.07.2025 au 31.12.2025

	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 %

[6] Y compris les prestations asset management

Compte de fortune compartiment entrepreneur

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	250’000.00	250’000.00
Total des actifs	250’000.00	250’000.00
Fonds propres	250’000.00	250’000.00
Total des passifs	250’000.00	250’000.00

	Nombre	Nombre
Nombre de parts en circulation		
Situation à la début du semestre	2’500	2’500
Actions émises	0	0
Actions rachetées	0	0
Situation au fin du semestre	2’500	2’500

	CHF	CHF
Valeur nette d’inventaire d’une action à la fin du semestre	100.00	100.00

Compte de résultat compartiment entrepreneur

	Du 01.07.2025 au 31.12.2025 CHF	Du 01.07.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Total des revenus	0.00	0.00
Total des charges		
Résultat net	0.00	0.00
Résultat réalisé	0.00	0.00
Résultat du semestre	0.00	0.00

Informations complémentaires

Actionnaires entrepreneurs et les groupes d'actionnaires liés par des conventions d'actionnaires qui détiennent 5 % ou plus des actions

Actionnaire entrepreneur	Participation
Sustainable Real Estate AG, Stockerstrasse 60, 8002 Zurich	100 %

Compte de fortune SICAV consolidée

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	10’651’018.43	2’738’339.43
Avoirs à terme	0.00	0.00
Immeubles		
Immeubles d’habitation	332’760’000.00	327’997’000.00
Immeubles à usage commercial	65’536’000.00	70’751’000.00
Immeubles à usage mixte	64’923’000.00	64’129’000.00
Terrains à bâtir, y. c. bâtiments à démolir et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	**463’219’000.00**	**462’877’000.00**
Autres actifs	2’638’641.23	984’515.10
Fortune totale	**476’508’659.66**	**466’599’854.53**
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	67’600’000.00	43’000’000.00
Autres engagements à court terme	4’595’733.42	4’000’135.80
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	44’874’500.00	66’974’500.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des engagements	**117’070’233.42**	**113’974’635.80**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**359’438’426.24**	**352’625’218.73**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–3’161’716.00	0.00
Fortune nette	**356’276’710.24**	**352’625’218.73**
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début du semestre	365’821’884.32	356’340’151.14
Distribution	–9’003’962.62	–8’301’765.72
Solde des mouvements d’actions	–5’926’927.60	0.00
Résultat total du semestre	5’385’716.14	4’586’833.31
Fortune nette à la fin du semestre	**356’276’710.24**	**352’625’218.73**

	Nombre	Nombre
Nombre de parts en circulation		
Situation au début du semestre	3’404’863	3’404’863
Actions émises	0	0
Actions rachetées	55’165	0
Situation en fin du semestre	**3’349’698**	**3’404’863**

Compte de résultat SICAV consolidée

	Du 01.07.2025 au 31.12.2025 CHF	Du 01.07.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Revenus locatifs	8’621’828.20	8’272’739.35
Autres revenus locatifs	33’380.00	31’328.09
Intérêts intercalaires	0.00	103’183.20
Intérêts bancaires	–10’172.49	1’393.46
Revenus divers	177’807.83	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total des revenus	**8’822’843.54**	**8’408’644.10**
Charges		
Entretien et réparations	776’229.07	535’198.77
Intérêts hypothécaires	777’702.23	886’005.43
Administration des immeubles		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	339’372.23	494’782.55
b) Frais d’administration (honoraires et frais de gérance)	315’922.68	298’027.98
Impôts directs	685’007.98	1’040’089.00
Frais de révision	42’459.90	35’371.20
Frais d’évaluation	4’000.00	8’200.00
Avocats	3’711.30	67’108.50
Frais de publication et d’impression	11’293.80	4’611.55
Autres charges	157’006.05	187’607.51
Rémunérations réglementaires versées :		
à la direction	957’472.66	932’242.76
à la banque dépositaire	54’793.98	53’498.44
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	79’700.59	–37’824.43
Total des charges	**4’204’672.47**	**4’504’919.26**
Résultat net	**4’618’171.07**	**3’903’724.84**
Gains et pertes en capitaux réalisés	190’518.92	–488’451.55
Résultat réalisé	**4’808’689.99**	**3’415’273.29**
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	577’026.15	1’171’560.02
Résultat du semestre	**5’385’716.14**	**4’586’833.31**

SUSTAINABLE REAL ESTATE
INVESTMENTS **SICAV**

Sustainable Real Estate Investments SICAV
c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zurich