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

Zurich, le 26 février 2026

Annonce événementielle au sens de l'art 53 RC

Sustainable Real Estate Switzerland : augmentation du succès et progrès dans l'optimisation du portefeuille

Le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland a connu un semestre très fructueux. Résultat du semestre a augmenté de 17,4 % par rapport à la même période de l'année précédente. De plus, la qualité et la durabilité du portefeuille ont encore été améliorées. Une nouvelle augmentation du dividende est à prévoir.

Amélioration continue de la qualité du portefeuille

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de Sustainable Real Estate Switzerland comprenait 30 immeubles existants avec 730 appartements. La part du logement dans l'état locatif net attendu à 82,3 % (année précédente : 83,1 %).

Après douze mois de travaux, la rénovation de l'immeuble 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. Sur le plan écologique et économique, la rénovation est un grand succès. 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 million de francs suisses.

L'attractivité du portefeuille se reflète dans le rendement brut du portefeuille (théorique) prévu de 3,90 % et le taux de location élevé. La quote-part des pertes sur loyers pour le semestre s'élève à 3,15 % (contre 3,88 % pour la même période de l'année précédente).

Augmentation des revenus locatifs et du résultat net, baisse de la quote-part des charges d'exploitation du fonds

Malgré la vente entre-temps des immeubles situés à Fribourg (rue Frédéric-Chaillet) et à Magden, les revenus locatifs ont augmenté de 4,2 % au cours du semestre par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 8'621'828. Cette augmentation est due à l'achèvement du projet de rénovation à Corsier-sur-Vevey, mentionné précédemment, ainsi qu'à la prise en compte pour la première fois de l'intégralité des revenus générés par le projet de construction à Oensingen, achevé en novembre 2024. De plus, 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.

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. La vente de cet immeuble a généré des gains en capital de CHF 190’519 (après impôts). Cela correspond à un bénéfice distribuable de CHF 0,06 par action.

Évolution positive de la valeur vénale

La valeur nette d'inventaire par action a augmenté de 2,7 % au cours de l'année, 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 CHF 11,5 millions (2,7 %).

La performance est de 14,68 %

La capitalisation boursière a augmenté de 16,8 % par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 347'439’152. La performance semestrielle s'élève à 14,68 %. Le rendement des placements s'élève à 1,54 %.

Amélioration de la notation dans l'indice de durabilité SSREI

Le 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.

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.

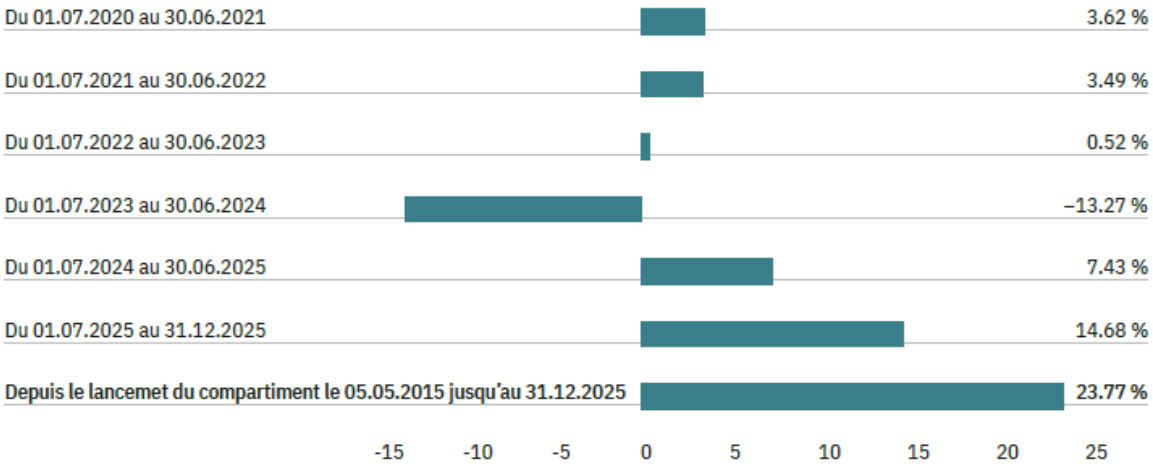
Marco Scheurer, directeur général de Sustainable Real Estate AG : « Sustainable Real Estate Switzerland prouve une fois de plus que réussite économique et durabilité peuvent aller de pair. »

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 m²	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 m²	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
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%

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
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[1]



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 30 immeubles existants. Le fonds poursuit une politique d'investissement durable au moyen d'une approche d'intégration (prise en compte d'aspects environnementaux et/ou sociaux dans les décisions de placement et tout au long du cycle de vie des biens immobiliers sur la base de processus et d'analyses de données ciblées), souci du climat (respecte les prescriptions légales en vigueur en Suisse ou poursuit un objectif net zéro reconnu à l'échelle internationale à l'horizon 2050 applicable aux fonds immobiliers, et publie un plan contraignant qui indique comment atteindre cet objectif) et l'exclusion de certains locataires commerciaux au sens de l'autorégulation AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

[1] 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 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

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 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.