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 25 septembre 2026

**Annonce événementielle au sens de l'art 53 RC**

# Sustainable Real Estate Switzerland publie son rapport annuel et annonce une augmentation de capital ainsi qu'une proposition de modification du règlement de placement et des statuts

- Taux de vacance au plus bas depuis la création du fonds
- Hausse du rendement net de 2,4 %
- Augmentation de la distribution
- Augmentation de capital prévue
- Modification du règlement de placement et des statuts

**Le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland clôture l'exercice 2025/26 sur un résultat solide. La distribution est augmentée de 4,5 % pour atteindre CHF 2,81 (sous réserve de la décision de l'assemblée générale du 22 octobre 2026). La qualité et la durabilité du portefeuille ont encore été améliorées. Une augmentation de capital est prévue pour novembre 2026. Par ailleurs, dans le cadre de l'intégration de Sustainable Real Estate AG au sein du groupe Patrimonium (cf. communiqué de presse du 2 juin 2026), une fusion de fonds est à l'étude afin de poser les jalons structurels et stratégiques pour l'avenir. Lors de la prochaine assemblée générale, le règlement de placement et les statuts devront être modifiés en vue de la future transformation en fonds de placement contractuel.**

Au cours de l'exercice 2025/26, les revenus locatifs ont augmenté de 1,6 % par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique notamment par la remise en location du bien immobilier situé à Corsier-sur-Vevey, qui n'était pas loué pendant les travaux de rénovation complète réalisés d'août 2024 à juillet 2025.

Dans le cadre de l'optimisation continue du portefeuille, les immeubles de Spiez et d'Hombrechtikon ont été cédés. Cela a permis de réaliser une plus-value d'environ 1,4 million de francs suisses (après impôts), soit CHF 0,42 par action. Le produit de la vente sera affecté à des acquisitions et à la rénovation d'immeubles existants.

Le revenu net a augmenté de 2,4 % pour s'établir à CHF 8'816'467. L'attractivité du portefeuille se traduit par un taux de créances locatives de 2,80 % (année précédente : 3,06 %), soit le niveau le plus bas depuis la création du fonds.

**Valeur nette d'inventaire, objectifs climatiques et distribution**

La valeur nette d'inventaire par action a augmenté de 1,0 % pour s'établir à CHF 108,52. La valeur de marché du portefeuille a baissé de 1,8 % par rapport à l'année précédente, pour s'établir à CHF 459'088’000. Il convient de tenir compte ici de la vente intermédiaire des biens immobiliers situés à Spiez et à Hombrechtikon. Sur la base de l’indicateur « like-for-like », la croissance de la valeur vénale du portefeuille s’est élevée à 1,3 %.

Les objectifs énergétiques et climatiques fixés pour l’année 2025 ont tous été atteints, voire largement dépassés dans certains cas. En 2025, l’intensité énergétique a baissé de 7,9 % par rapport à l’année précédente, pour s’établir à 69,3 kWh par mètre carré de surface de référence énergétique. L’intensité des émissions de $CO_2e$ a baissé de 15,9 % pour s’établir à 9,6 kg/$m^2$.

Le résultat disponible pour distribution a augmenté de 12,5 % 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 2,81 par action (année précédente : CHF 2,69).

**Acquisition de biens immobiliers à Saint-Gall, Dübendorf et Fribourg**

En septembre 2026, des contrats de vente ont été signés pour deux biens immobiliers existants situés à Saint-Gall et à Dübendorf. Par ailleurs, Sustainable Real Estate Switzerland a remporté l'appel d'offres pour l'acquisition d'un bien immobilier à Fribourg.

**Augmentation de capital**

Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant d'environ 25 millions de francs suisses. Le rapport de souscription est de 14 pour 1. La période de souscription devrait s'étendre du 9 au 23 novembre 2026. Le prix de souscription devrait être annoncé le 6 novembre 2026 dans le prospectus d'émission.

**Perspectives stratégiques**

L'amélioration continue de la qualité du portefeuille grâce à des mesures de rénovation et à la valorisation des réserves d'utilisation reste une priorité stratégique. Il est prévu d'élargir le portefeuille par le biais d'acquisitions ciblées. Dans le contexte actuel du marché, l'accent est mis en particulier sur les transactions hors marché attractives. Parallèlement, tous les biens immobiliers du portefeuille font l'objet d'un contrôle régulier visant à vérifier leur conformité avec la stratégie d'investissement. Cela peut conduire à de nouveaux ajustements du portefeuille.

**Modifications du règlement de placement et des statuts en vue d'une éventuelle fusion de fonds**

À l’occasion de l’assemblée générale du 22 octobre 2026, il est prévu de modifier le règlement de placement afin de permettre la conversion d’un compartiment de la SICAV en fonds de placement contractuel lors d’une assemblée générale ultérieure. Cette mesure vise notamment à créer les conditions nécessaires pour examiner et, le cas échéant, mettre en œuvre une éventuelle fusion future de Sustainable Real Estate Switzerland avec un autre fonds immobilier contractuel. Par ailleurs, la date de clôture de l'exercice sera modifiée du 30 juin au 31 mars, ce qui entraînera un raccourcissement ponctuel de l'exercice 2026/27, qui s'étendra du 1er juillet 2026 au 31 mars 2027,

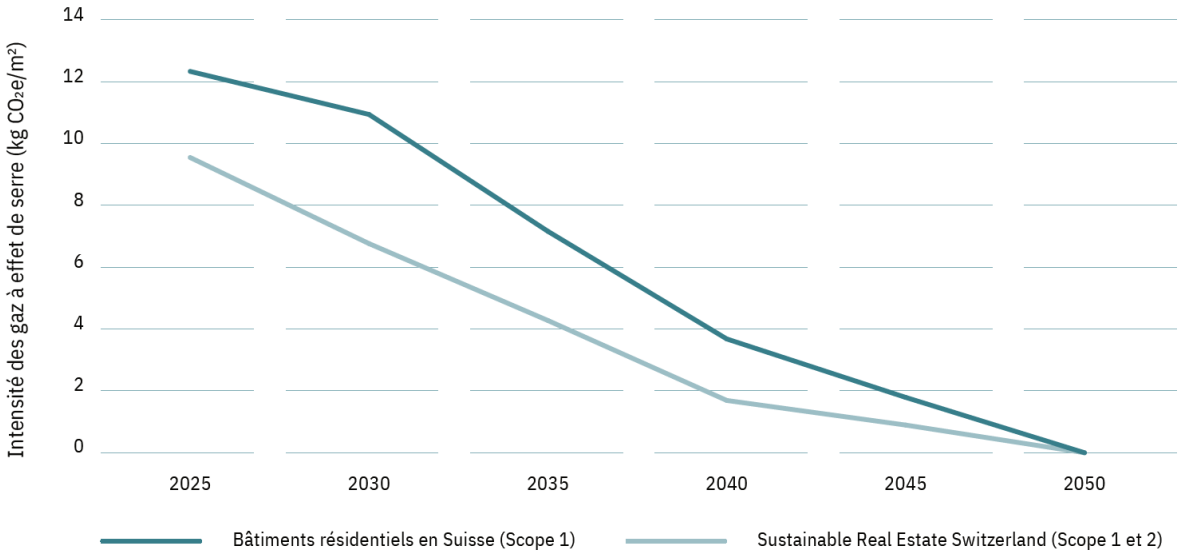
soit une durée de 9 mois. La modification correspondante des statuts sera soumise au vote de l'assemblée générale. Par ailleurs, Christoph Syz, CEO de Patrimonium Asset Management SA, est proposé pour une nouvelle élection au conseil d'administration de la SICAV. Ces modifications ont déjà été approuvées dans le cadre d'une procédure avec la FINMA.

**Chiffres clés de Sustainable Real Estate Switzerland**

| | 30.06.2026 | 30.06.2025 | 30.06.2024 |
|---|---|---|---|
| **Données selon AMAS** | | | |
| Quote-part des pertes sur loyer | 2.80% | 3.06% | 2.99% |
| Coefficient d'endettement | 21.49% | 21.48% | 22.81% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 65.92% | 65.92% | 68.79% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds $TER_{REF}$ (GAV) | 0.68% | 0.68% | 0.69% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds $TER_{REF}$ (MV) | 0.94% | 1.06% | 1.03% |
| Rendement des fonds propres (ROE) | 3.51% | 4.99% | 1.94% |
| Return on Invested Capital (ROIC) | 2.98% | 4.15% | 1.91% |
| Rendement sur distribution | 2.35% [1] | 2.89% | 2.74% |
| Coefficient de distribution | 99.85% [1] | 104.57% | 99.97% |
| Agio/Disagio | 10.03% | –13.44% | –14.95% |
| Performance | 31.91% | 7.43% | –13.27% |
| Rendement de placement | 3.60% | 5.12% | 1.98% |
| **AMAS indices environnementaux pour les fonds immobiliers** | | | |
| Taux de couverture (par rapport à la surface de référence énergétique) | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Part des énergies fossiles | 64.0% | 66.2% | 67.7% |
| Consommation d'énergie en kWh | 5'508'290 | 5'856'321 | 6'185'303 |
| Intensité énergétique en kWh par m² | 69.3 | 75.2 | 77.7 |
| Émissions de gaz à effet de serre en kg $CO_2e$ | 766'862 | 892'578 | 945'674 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg $CO_2e$ par m² | 9.6 | 11.5 | 11.9 |
| **Compte de fortune** | | | |
| Valeur vénale des immeubles en CHF | 459'088'000.00 | 467'739'000.00 | 460'214'000.00 |
| Prix de revient des immeubles en CHF | 436'763'015.47 | 450'066'413.30 | 453'551'060.42 |
| Fortune totale en CHF | 469'651'427.59 | 473'537'525.71 | 466'600'097.39 |
| Fortune nette en CHF | 363'250'804.76 | 365'571'884.32 | 356'090'151.14 |
| Valeur nette d'inventaire en CHF par action | 108.52 | 107.44 | 104.65 |
| **Compte de résultat** | | | |
| Revenus locatifs en CHF | 17'028'782.53 | 16'763'326.39 | 17'272'600.16 |
| Total des revenus en CHF | 17'229'377.64 | 17'125'473.98 | 17'887'508.54 |
| Entretien et réparations en CHF | 1'467'162.45 | 1'364'837.58 | 1'278'391.76 |
| Entretien et réparations par rapport aux revenus locatifs | 8.62% | 8.14% | 7.40% |
| Résultat net en CHF | 8'816'466.65 | 8'610'529.20 | 7'827'514.98 |
| Gains et pertes en capitaux réalisés en CHF | 1'396'269.18 | 431'570.58 | 506'865.09 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés en CHF | 2'397'074.83 | 8'741'399.12 | –1'405'128.69 |
| Résultat de l'exercice en CHF | 12'609'810.66 | 17'783'498.90 | 6'929'251.38 |

[1] Sous réserve de la décision de l'assemblée générale du 22 octobre 2026 concernant la distribution.

**Trajectoire de réduction des émissions de $CO_2e$ [1]**




**Suivi des résultats concernant les objectifs énergétiques et climatiques**

| | Valeur réelle 2025 | Objectif 2025 | Année de référence 2020 |
|---|---|---|---|
| Intensité énergétique thermique en kWh/m² | 63.0 | 68.5 | 91.4 |
| Intensité électricité générale en kWh/m² | 6.3 | 6.3 | 6.6 |
| Rapport entre la production PV et la consommation éléctricité générale | 106.0 % | 100.0 % | 16.8 % |
| Part des énergies renouvelables | 36.0 % | 35.0 % | 22.3 % |
| Intensité des émissions de $CO_2e$ en kg/m² (scope 1 et 2) | 9.6 | 11.1 | 17.0 |

**SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND**

Le fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland a été lancé en 2015 et investit dans toute la Suisse dans des biens immobiliers à vocation principalement résidentielle. Le portefeuille comprend actuellement 29 biens immobiliers existants. Le fonds poursuit une politique d'investissement durable selon une approche d'intégration (prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux dans les décisions d'investissement et tout au long du cycle de vie, sur la base de processus ciblés et d'analyses de données), une orientation climatique (respect des exigences légales en vigueur en Suisse et de l'objectif « zéro émission nette » d'ici 2050 au plus tard, avec un plan contraignant pour atteindre cet objectif) et l'exclusion de certains locataires commerciaux, conformément à l'autorégulation AMAS en matière de transparence et de publication pour les fonds collectifs liés au développement durable.

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

**SUSTAINABLE REAL ESTATE AG**

Sustainable Real Estate AG est le promoteur et le gestionnaire du fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland. L'entreprise est également conseillère en durabilité et partenaire de distribution de fonds immobiliers européens. Sustainable Real Estate AG dispose d'une autorisation de la FINMA en tant que gestionnaire de fortune collective et respecte les exigences de l'AMAS en matière de transparence et de publication pour les fonds collectifs liés à la durabilité. L'équipe fait avancer ensemble la question 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. L'entreprise intervient dans sept pays en tant que conseil en développement durable auprès de fonds immobiliers dont le volume total dépasse 1.2 milliard de francs suisses. Sustainable Real Estate AG est une filiale de Patrimonium Holding AG.

**CONTACT**

**Marco Scheurer**
Directeur général
Sustainable Real Estate AG
T +41 58 255 78 80
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

**DISCLAIMER**

L'investisseur doit prendre toute décision d'achat ou de vente d'actions du fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland sur la base de sa propre analyse du fonds immobilier et en tenant compte des avantages et des risques liés à ces actions. Les performances historiques ne constituent pas une garantie des résultats actuels ou futurs. L'investisseur est notamment invité à examiner attentivement son profil de risque avant toute transaction et à s'informer des 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 du présent communiqué peuvent constituer de la publicité pour des instruments financiers au sens de l'art. 68 de la LSFin.

Le présent 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. Le présent communiqué ne constitue ni un prospectus ni une communication similaire au sens de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin). Des copies de la présente communication ne doivent pas être envoyées vers ou depuis des juridictions, ni diffusées dans des juridictions, où cela est exclu ou interdit par la loi.

Le présent communiqué ainsi que les informations qu'il contient ne doivent pas être introduits ou transmis aux États-Unis d'Amérique (USA), ni distribués ou transmis à des « US Persons » (y compris des personnes morales) ou à des publications à large diffusion aux États-Unis. Toute violation de ces restrictions peut constituer une infraction aux la législation américaine sur les valeurs mobilières.