

Zurich le 27 septembre 2024

Annnonce événementielle au sens de l'art 53 RC

Sustainable Real Estate Investments SICAV
c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60 | 8002 Zurich | Suisse
www.sustainable-real-estate.ch

Votre personne de contact
Marco Scheurer | T +41 58 255 78 80
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

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

Le fonds immobilier durable Sustainable Real Estate Switzerland a réalisé un excellent exercice 2023/24. Les revenus locatifs et le résultat réalisé ont atteint les valeurs les plus élevées depuis le lancement du fonds en 2015. En outre, la qualité et la durabilité du portefeuille ont encore pu être améliorées. La distribution augmente de plus de 10% pour atteindre CHF 2.44 par action.

Accroissement des revenus locatifs de 9.7%	Quote-part de perte sur loyer réduit à 2.99%	Augmentation du rendement des investissements à 1.98%
Dividende le plus élevé depuis le lancement du fonds (CHF 2.44 par action)	Augmentation du rendement des dividendes à 2.74%	Part d'habitation augmentée à 80.7%
Réduction de l'intensité en énergie de 10.8%	Réduction de l'intensité en émission de CO ₂ e de 16.6%	Classement supérieur à la moyenne dans l'indice de développement durable SSREI
Cotation le 5 septembre 2023	Nouveau gestionnaire de portefeuille depuis le 1 ^{er} janvier 2024 : Sustainable Real Estate AG	Développement durable intégré dans tous les processus

Portfolio

Le 1^{er} juin 2023, les nouveaux bâtiments de Vernier et de Lausanne (Avenue du Grey) ont été loués pour la première fois. Les immeubles sont entièrement loués. Les deux immeubles sont chauffés par le chauffage à distance et disposent d'installations photovoltaïques.

La vente de l'immeuble de bureaux de Dübendorf au 30 janvier 2024 a permis de réaliser un gain en capital distribuable d'un montant de CHF 0.14 par action. Le Revenu de vente sera investi dans le projet de nouvelle construction à Oensingen ainsi que dans la rénovation principale de

l'immeuble de Corsier-sur-Vevey, dans le sens d'une focalisation encore plus forte sur l'habitat. Au 30 juin 2024, la part de l'habitat dans le loyer net théorique s'élève à 80.7%.

Les loyers ont été adaptés à la hausse du taux d'intérêt de référence dans le cadre des délais légaux. A la date de référence du 30 juin 2024, environ 60% des contrats de location ont été adaptés au taux d'intérêt de référence actuel.

La quote-part de perte sur loyers, déjà faible, a encore été réduit à 2,99%.

Durabilité

Grâce à la transformation du portefeuille ainsi qu'à des optimisations de l'exploitation et à la mise en service d'une installation solaire thermique, l'intensité énergétique 2023 a été améliorée de 10.8% par rapport à l'année précédente, en données corrigées des variations climatiques. Parallèlement, la part d'énergie renouvelable est passée de 28.2% à 32.3%. L'intensité des émissions de CO_{2e} a ainsi pu être réduite de 16.6%. La capacité des installations photovoltaïques a été augmentée de 89% au cours de l'exercice 2023/24.

Les indicateurs environnementaux sont rapportés selon la dernière norme AMAS et se réfèrent à l'année calendrier. En raison des nouvelles directives relatives à la correction des conditions météorologiques, les chiffres clés ont été recalculés rétroactivement jusqu'en 2020 afin de créer une base comparable. Les indicateurs AMAS ont été audités par KPMG.

Comptes annuels

La fortune nette du fonds au 30 juin 2024 est restée quasiment inchangée par rapport à l'année précédente, à CHF 356'090'151 (-0.2%). La valeur nette d'inventaire par action s'élève à CHF 104.65 CHF.

La valeur vénale des immeubles a baissé de 2.2% à CHF 460'214'000, principalement en raison de l'avancement des travaux du nouveau projet de construction à Oensingen d'une part et de la vente de l'immeuble à Dübendorf d'autre part. Like-for-like, la valeur vénale des immeubles existants est restée pratiquement constante à CHF 440'914'000 (-0.1% par rapport à l'année précédente). Le coefficient d'endettement a été réduit de 24.4% à 22.8%.

Les revenus locatifs ont augmenté de CHF 1'524'456 (9.7%) pour atteindre CHF 17'272'600. Les deux nouvelles constructions à Vernier et à Lausanne Avenue du Grey, d'un montant total de CHF 1'358'071, ainsi que les augmentations de loyers des autres immeubles, dues notamment au taux d'intérêt de référence, se répercutent ici en particulier. Les loyers générés par la vente de l'immeuble de Dübendorf au 30 janvier 2024 ont été largement surcompensée.

Du côté des coûts, les intérêts hypothécaires, qui ont augmenté de 53.3% pour atteindre CHF 2'260'503, ont notamment eu un impact. Le total des charges a augmenté de 11.7% pour atteindre CHF 10'059'994. Le taux de charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV) a baissé à 0.69%.

Le résultat réalisé a augmenté de 5.2% pour atteindre CHF 8'334'380.

Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV propose à l'assemblée générale du 24 octobre 2024 une augmentation du dividende de 10.4% à CHF 2.44 par action et un report à nouveau de CHF 654'864.

Chiffres clés

	30.06.2024	30.06.2023	Variation
Fortune nette	356'090'151.14	356'680'121.99	-0.2%
Valeur nette d'inventaire par action	104.65	104.83	-0.2%
Distribution	2.44 ¹	2.21	10.4%
Coefficient d'endettement	22.81%	24.36%	-6.4%
Agio / Disagio	-14.95%	n/a	n/a
	Du 01.07.2023 au 30.06.2024	Du 01.07.2022 au 30.06.2023	Variation
Revenus locatifs	17'272'600.16	15'748'143.80	9.7%
Résultat réalisé	8'334'380.07	7'925'432.49	5.2%
Quote-part de perte sur loyer	2.99%	3.27%	-8.6%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	68.79%	68.19%	0.9%
Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	0.69%	0.70%	-1.4%
Rendement sur distribution	2.74%	2.11%	29.9%
Coefficient de distribution	99.97%	94.87%	5.4%
Rendement de placement	1.98%	0.48%	312.5%
Performance	-13.27%	0.52%	n/a
	2023	2022	Variation
SRE prise en compte en m ²	79'966	72'554	10.2%
Degré de couverture	100%	100%	0.0%
Intensité énergétique en kWh/m ²	76.9	86.2	-10.8%
Anteil erneuerbare Energie	32.3%	28.2%	14.5%
Intensité en émission de CO ₂ e-en kg/m ²	11.5	13.7	-16.1%

Perspectives

L'orientation stratégique sur l'habitat, l'amélioration de la qualité du portefeuille et la stratégie de développement durable sont poursuivies de manière conséquente.

Il est prévu de procéder à des amortissements fiscaux sur les biens immobiliers à partir de l'exercice en cours. Cela entraînera une nette réduction des paiements d'impôts courants et donc une augmentation sensible du résultat distribuable.

En raison des délais légaux, les adaptations de loyers dans le cadre des augmentations du taux d'intérêt de référence ne se répercutent en partie que sur l'exercice en cours. 28.6% des contrats de location ont un taux d'intérêt de référence inférieur à 1.75%.

Le nouveau projet de construction à Oensingen sera achevé quatre mois plus tôt que prévu initialement. Le 1^{er} novembre 2024, 34 appartements attrayants seront prêts à être occupés. Près de 90% des appartements sont déjà loués. Avec 174 kW_c, l'immeuble dispose de la plus grande installation photovoltaïque du portefeuille. Le chauffage est assuré par des pompes à chaleur avec des sondes géothermiques.

¹ Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution par l'Assemblée Générale du 24. octobre 2024

Les travaux de construction pour l'assainissement central de l'immeuble de Corsier-sur-Vevey ont débuté en août 2024. La rénovation permettra à l'immeuble, construit en 1955, de faire face à l'avenir. Les 48 appartements seront remis au goût du jour. La consommation d'énergie et les émissions de CO₂ seront considérablement réduites, conformément à la stratégie énergétique et climatique du fonds. Il est en outre prévu de transformer les surfaces commerciales actuelles en appartements modernes et de créer ainsi des logements supplémentaires dans un endroit central et néanmoins calme. La durée des travaux est de 13 mois. Après la rénovation, les loyers seront adaptés dans le cadre des dispositions légales. La rénovation permet en quelque sorte de rajeunir l'immeuble. Actuellement, l'âge économique de la moitié du portefeuille est inférieur à 15 ans.

Dans le cadre d'un remaniement stratégique du portefeuille, l'immeuble de la rue Frédéric-Chaillet à Fribourg a été vendu au 1^{er} juillet 2024. Le prix de vente était supérieur à la valeur vénale. Les fonds apportés par la vente seront investis dans l'achèvement du projet de nouvelle construction à Oensingen et dans la rénovation centrale à Corsier-sur-Vevey.

Les objectifs énergétiques et climatiques du fonds pour 2025 devraient être atteints et parfois même largement dépassés. Les trajectoires de réduction montrent en outre qu'il en va de même pour les objectifs 2030. Au cours de l'exercice actuel, l'horizon temporel des objectifs énergétiques et climatiques devrait être prolongé au-delà de 2030. Les objectifs sont fixés en accord avec la loi sur le climat et l'innovation.

SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

Le fonds immobilier Sustainable Real Estate Switzerland a été lancé en 2015 et investit dans toute la Suisse dans des immeubles à dominante résidentielle. Le portefeuille comprend actuellement 31 immeubles existants et un projet de construction. Le fonds poursuit une politique de placement durable par le biais de l'intégration ESG (intégration des aspects de durabilité dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles) et de l'impact investing (réalisation d'objectifs énergétiques et climatiques mesurables) dans l'esprit de l'autorégulation AMAS sur la transparence et la publication pour les fortunes collectives ayant un lien avec la durabilité. Dans le cadre des rapports annuels, des informations sont fournies sur la mise en œuvre de la politique de placement durable et les chiffres clés de l'AMAS ayant une incidence sur l'environnement sont publiés.

SUSTAINABLE REAL ESTATE AG

Sustainable Real Estate AG est le promoteur et gestionnaire de fortune collective du fonds Sustainable Real Estate Switzerland. En outre, l'entreprise est un conseiller en durabilité et un partenaire de distribution de 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 prospect et les rapports annuels respectifs, qui constituent la base d'un éventuel investissement. Les statuts, le règlement de placement 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. 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 de presse peuvent constituer une publicité pour des instruments financiers au sens de l'article 68 du LSFIn.

Ce communiqué de presse 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 de presse 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 de presse 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 de presse 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.