

# Sustainable Real Estate Switzerland

30 juin 2024

**Sustainable Real Estate AG**

Stockerstrasse 60  
8002 Zurich | Suisse

# Aperçu

# Aperçu

---

- Fonds immobilier suisse selon la LPCC
- Propriété directe de biens immobiliers (avantages fiscaux pour les personnes physiques)
- Revenus courants stables et bonne préservation de la valeur grâce à une stratégie de placement conservatrice
  - Point fort : immobilier résidentiel (env. 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 : distribution de 2,5% à 3,0% à partir des revenus locatifs
- Cotation à la bourse suisse SIX
  - Market Maker : Banque Julius Baer

# Données du produit

Sustainable Real Estate Switzerland	
Forme juridique / cotation	SICAV / coté (SIX)
ISIN	CH0267501291
Surveillance	FINMA
Gérant de portefeuille	Sustainable Real Estate AG
Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA
Partenaires de distribution	Sustainable Real Estate AG
Gérant d'immeubles	Caius Estates, de Rham, Gribi, Pilet & Renaud, Von Graffenried
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse
Société d'audit	KPMG SA
Utilisation des revenus	distribution
Audit de la VNI	annuel
Commission de gestion	0.40% p.a., par rapport à la fortune totale brute <sup>1</sup>
Frais de transaction pour les acquisitions et les rachats	max. 2.5%
Exercice	1 <sup>er</sup> juillet – 30 juin

<sup>1</sup> La commission de gestion est réduite à 0,375% à partir d'un capital propre de 500 millions de CHF

# Développement durable

# Qu'entendons-nous par durabilité?

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

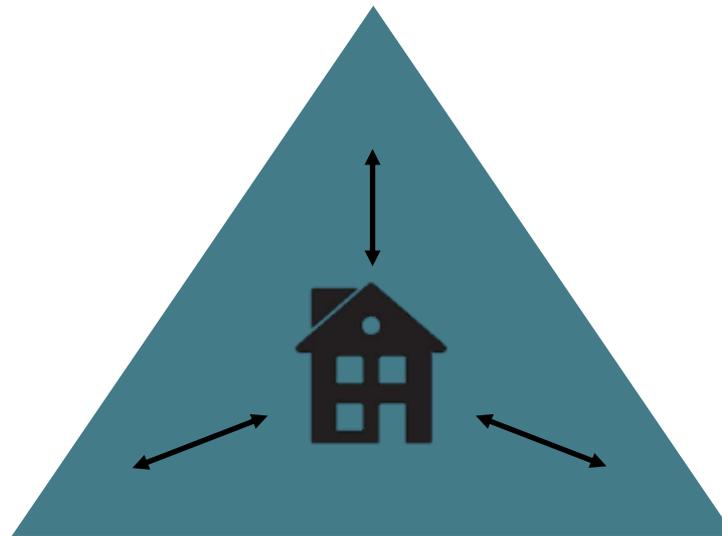


**Klaus Kämpf**  
Directeur général  
responsable du conseil  
en développement durable

# Qu'entendons-nous par durabilité?

## 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?

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.



1

Acquisition

Évaluation de la durabilité  
du macro/micro site et du  
bâtiment

2

Projets de construction  
et stock

Optimisation de la durabilité  
dans les nouveaux projets  
de construction et  
identification des mesures  
de rénovation

3

Administration et gestion

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

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'efficacité énergétique, l'énergie grise, les protections solaires, la lumière du jour, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

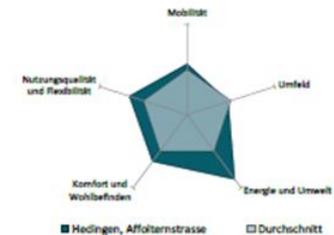
## Sustainable Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht per 30.06.2024

Liegenschaft		Standort	
Gemeinde / Kanton	Hedingen / ZH	Anzahl Einwohner 2022	3'871
Strasse	Affolternstrasse 8, 10	Bevölkerungsentwicklung 2019-2022	2,5 %
Baujahr / Sanierung	2013 / -	Leerwohnungsziffer 2023	1,2 %
Anzahl Wohnungen / Wohnfläche	36 / 3'238 m <sup>2</sup>	Standortrating WP (Wohnen)	3,9 [Gut]
Mietfläche Gewerbe / Dispo	- m <sup>2</sup> / - m <sup>2</sup>	Mikroregionrating WP	3,5 [Leicht überdurchschnittlich]
Wärmeenergieverbrauch 2023	58 kWh/m <sup>2</sup> a	Ov-Güteklasse	B (Gute Erschließung)
Allgemeinstromverbrauch 2023	3,5 kWh/m <sup>2</sup> a	Lärmklasse Strasse Tag / Nacht	D / C
CO <sub>2</sub> e-Emissionen 2023	0,2 kg/m <sup>2</sup> a	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<sub>2</sub>e-Emissionen liegen deutlich unter dem Durchschnitt des Portfolios.
- Es ist keine Erdbebenversicherung erforderlich.



2

Projets de construction  
neuve et stock

PRIX SOLAIRE SUISSE 2019



SCHWEIZER SOLARPREIS 2019

VELOUNTERSTAND MFH VIVA, 4410 LIESTAL/BL

Der Velounterstand des Mehrfamilienhauses (MFH) VIVA in Liestal mit 34 Wohnungen ist mit einer sehr gut integrierten Photovoltaikanlage ausgestattet. Die knapp 33 kW starke PV-Anlage dient grösstenteils zur Eigenenergieversorgung der 34 MFH-Wohnungen und generiert 28'300 kWh/a. Die eingesetzten transparenten Glas-Glas-Solar-

module dienen als Witterungsschutz und lassen dennoch genügend Tageslicht in das Innere des Velounterstandes. Tagsüber wird keine zusätzliche Lichtquelle mehr benötigt. Der Velounterstand zeigt vorbildlich auf, wie auch kleine Infrastrukturbauten sinnvoll genutzt werden können, um CO<sub>2</sub>-freien Strom zu produzieren.



Solarenergieförderverein  
Bayern e.V.

Bavarian Association for the Promotion  
of Solar Energy



ARCHITEKTUR  
PREIS GEBÄUDEINTEGRIERTE  
SOLARTECHNIK  
2020

Anerkennungspreis  
Gebäudeintegrierte Solartechnik<sup>2020</sup>

Ein bemerkenswertes Beispiel für eine Solarstromanlage in einem kleineren Verkehrsbauwerk ist der Fahrradunterstand VIVA im Schweizer Kanton Basel-Landschaft. Für das Mehrfamilienhaus VIVA in Liestal mit 34 Wohnungen dient der langgestreckte Holzbau als Stellfläche und Witterungsschutz für die Fahrräder.

# Durabilité des immeubles existants

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

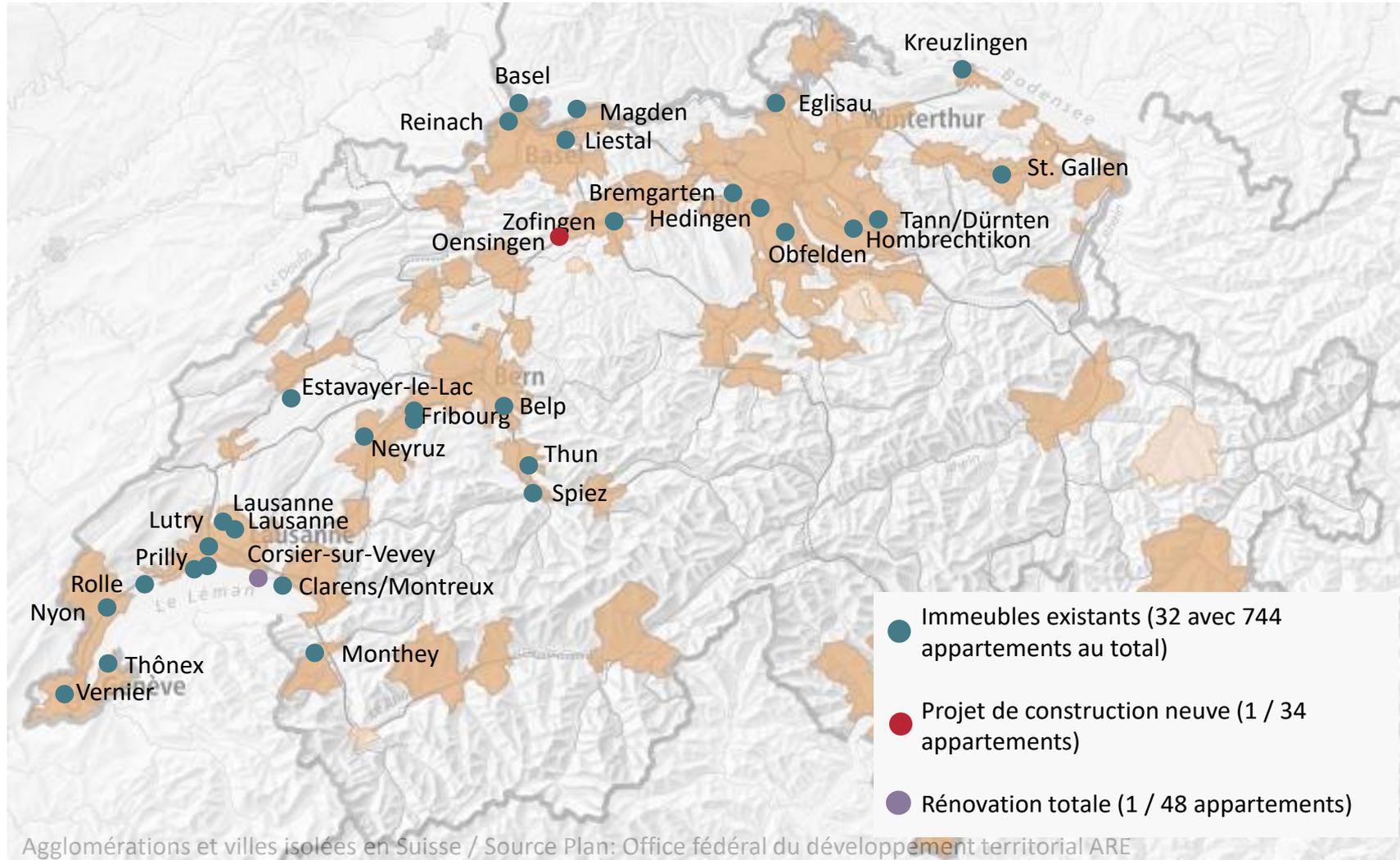
Ces mesures augmentent souvent la valeur ou génèrent des revenus supplémentaires (photovoltaïque)

Facts & Figures de  
30.06.2024 (rapport annuel)  
et sur les exercices  
précédents

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Valeur nette d'inventaire par action	CHF 104.65	CHF 104.83	CHF 106.71	CHF 105.45	CHF 104.19
Fortune totale	CHF 466.60 Mio.	CHF 477.98 Mio.	CHF 412.47 Mio.	CHF 328.14 Mio.	CHF 300.31 Mio.
Total immeubles	CHF 460.21 Mio.	CHF 470.39 Mio.	CHF 408.10 Mio.	CHF 321.96 Mio.	CHF 298.83 Mio.
Résultat net	CHF 7'827'515	CHF 7'925'432	CHF 7'447'501	CHF 5'714'181	CHF 5'453'460
Résultat de l'exercice	CHF 6'929'251	CHF 2'207'881	CHF 10'727'594	CHF 9'079'431	CHF 10'236'219
Ø Taux d'escompte (nominal)	3.72%	3.58%	3.33%	3.43%	3.58%
Quote-part de perte sur loyer	2.99%	3.27%	4.44%	4.05%	6.40%
Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV) / TER <sub>REF</sub> (MV)	0.69% / 1.03%	0.70% / 0.97%	0.73% / 0.96%	0.75% / 0.94%	0.77% / 0.99%
Coefficient d'endettement	22.81%	24.36%	20.30%	17.33%	18.61%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	68.79%	68.19%	66.86%	63.31%	65.87%
Rendement de placement	1.98%	0.48%	3.41%	3.55%	4.61%
Distribution par action	CHF 2.44	CHF 2.21	CHF 2.38	CHF 2.26	CHF 2.36

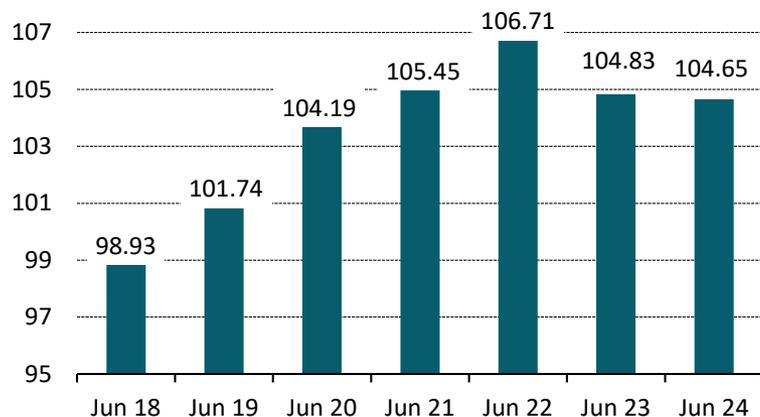
# Portefeuille et chiffres clés

## Situation des biens immobiliers au 30.06.2024

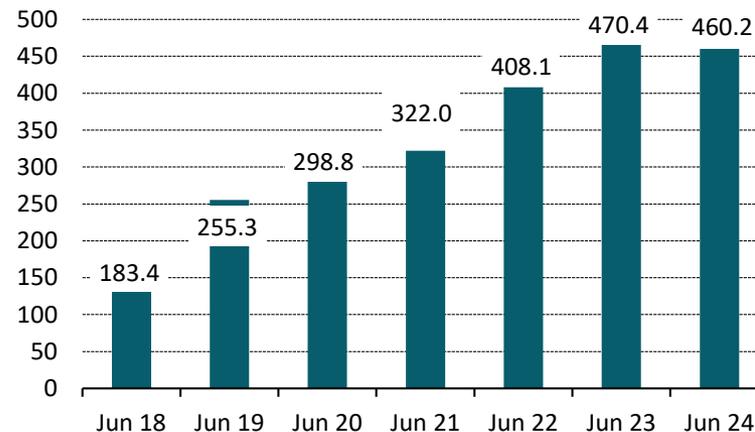


# Données historiques du fonds

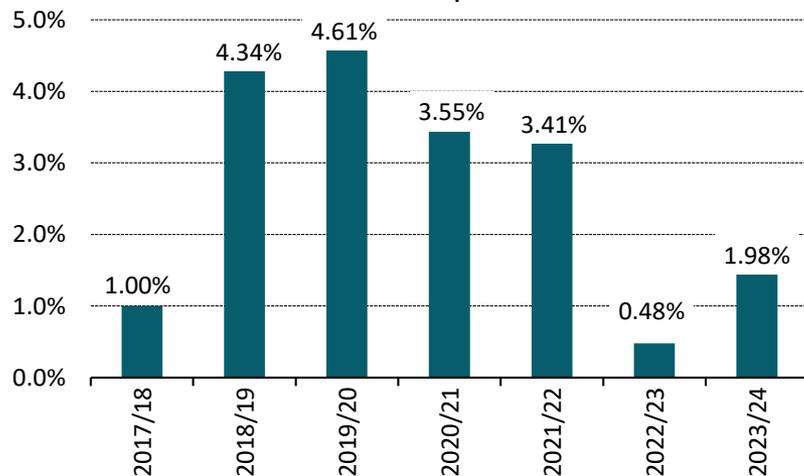
### Valeur nette d'inventaire en CHF / action



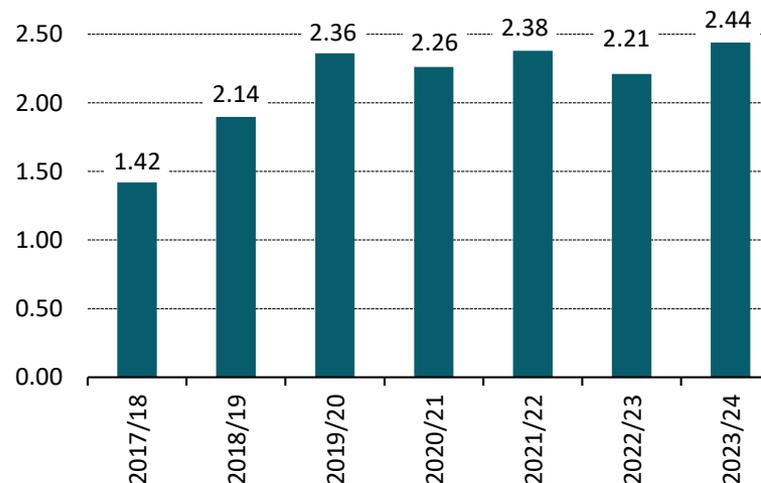
### Valeur d'expertise en mio. CHF



### Rendement de placement



### Distribution en CHF / action



# Evolution nombre d'appartements et loyers

## Nombre d'appartements

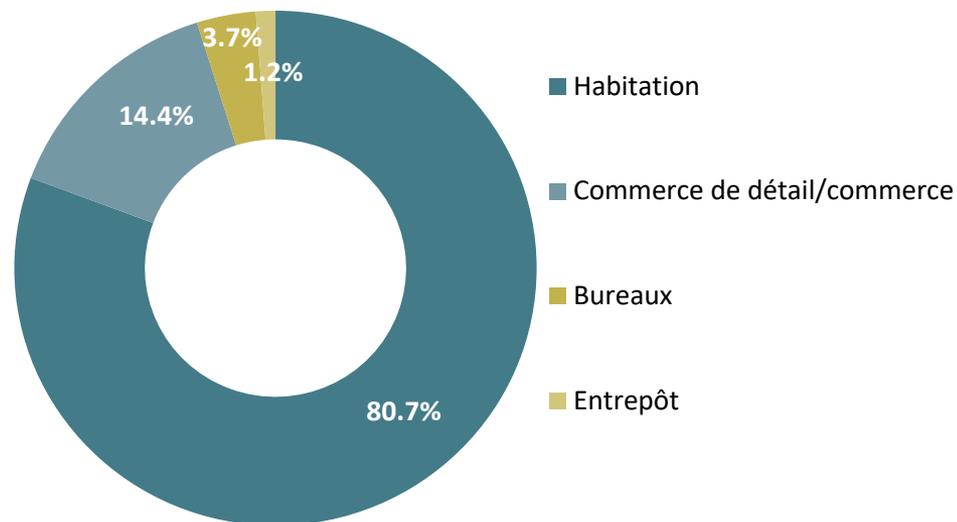


## Revenu locatif en Mio. CHF

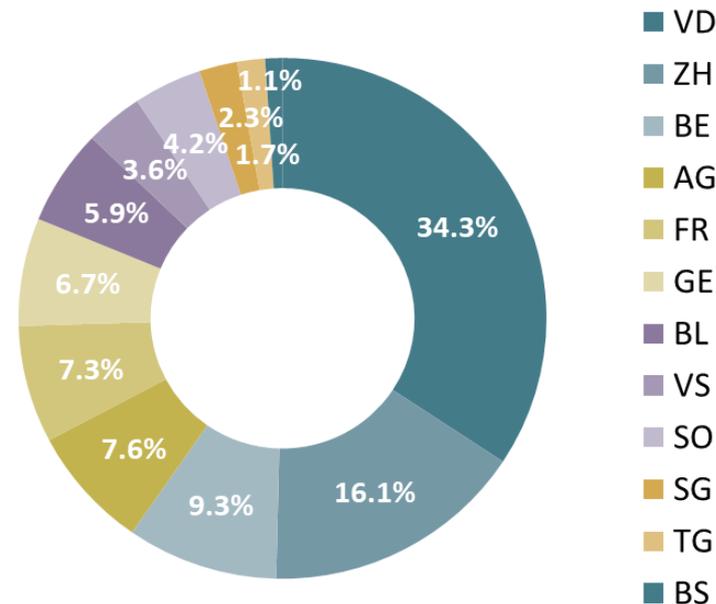


# Structure du portefeuille et chiffres clés

## Affectations (Base: Loyer net théorique)



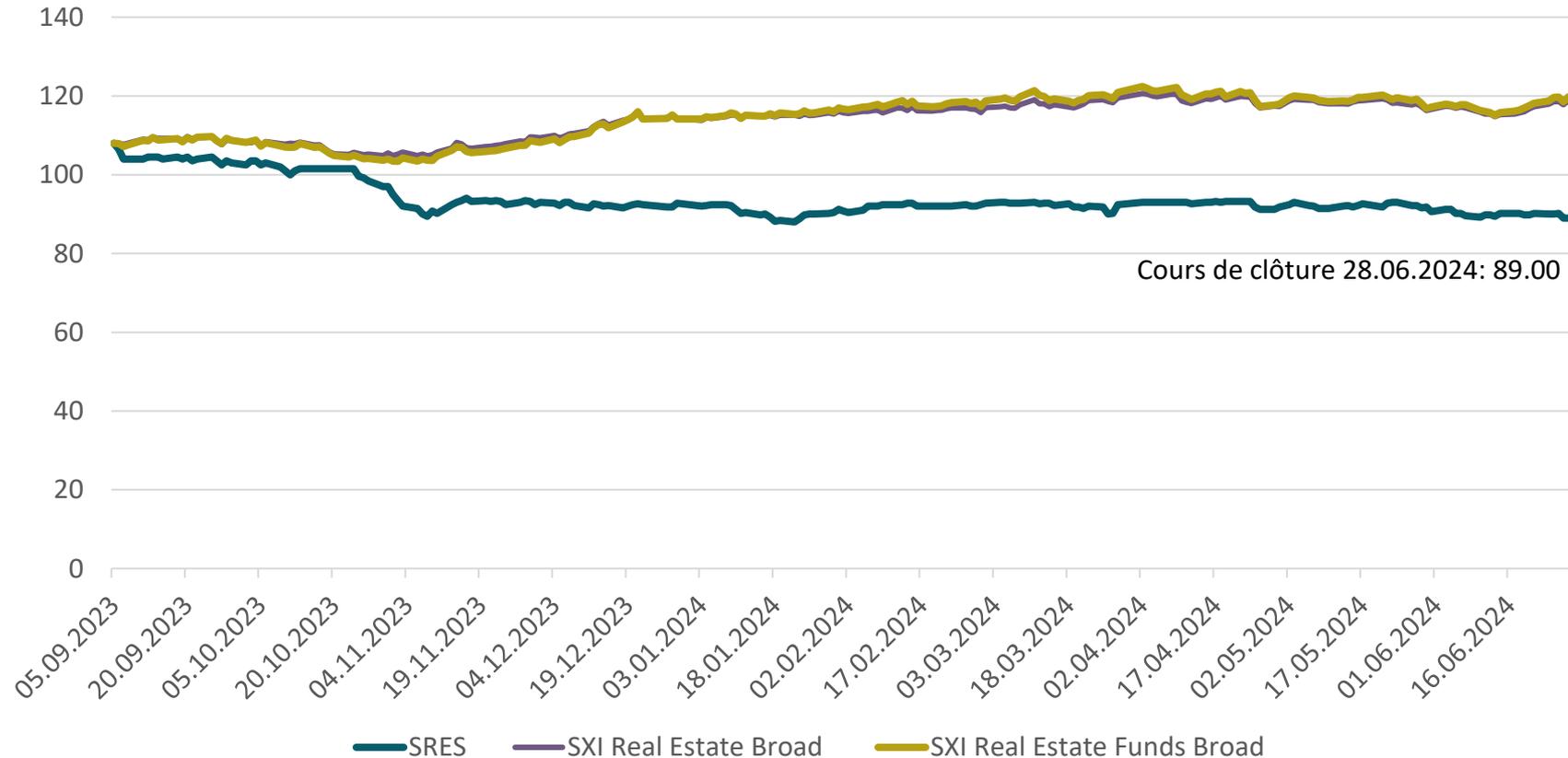
## Répartition géographique (Base: Valeurs vénales)



- Plus de 80% des revenus locatifs proviennent de l'utilisation résidentielle
- Augmentation du nombre de logements et réduction du nombre de commerces suite à la vente de Dübendorf
- Large diversification géographique, avec des points forts dans les cantons de Vaud, Zurich et Berne

# Evolution du cours de la bourse

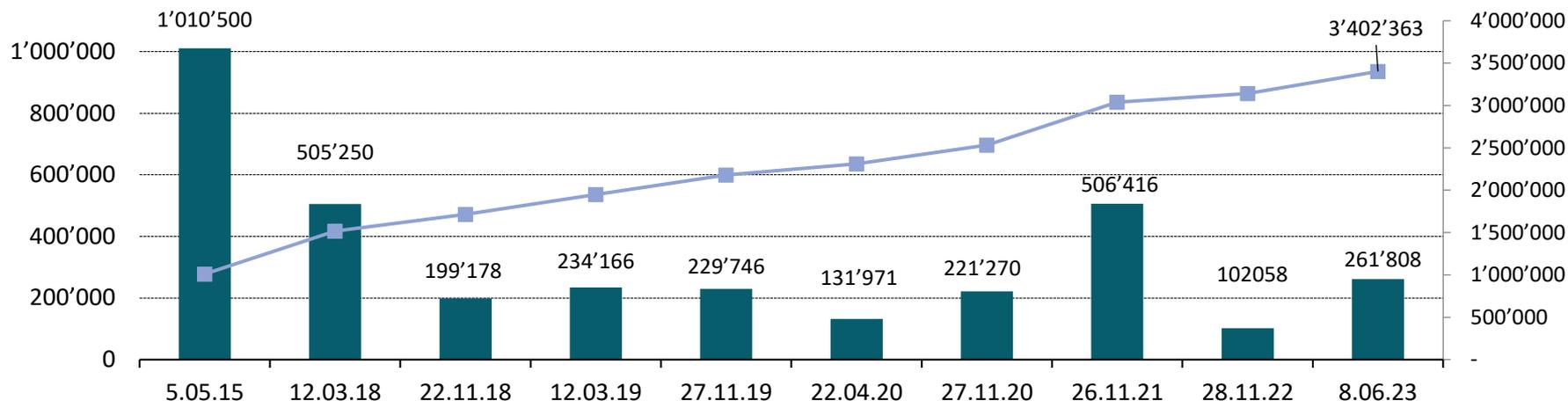
## Évolution du cours de bourse en CHF/action par rapport aux indices\*



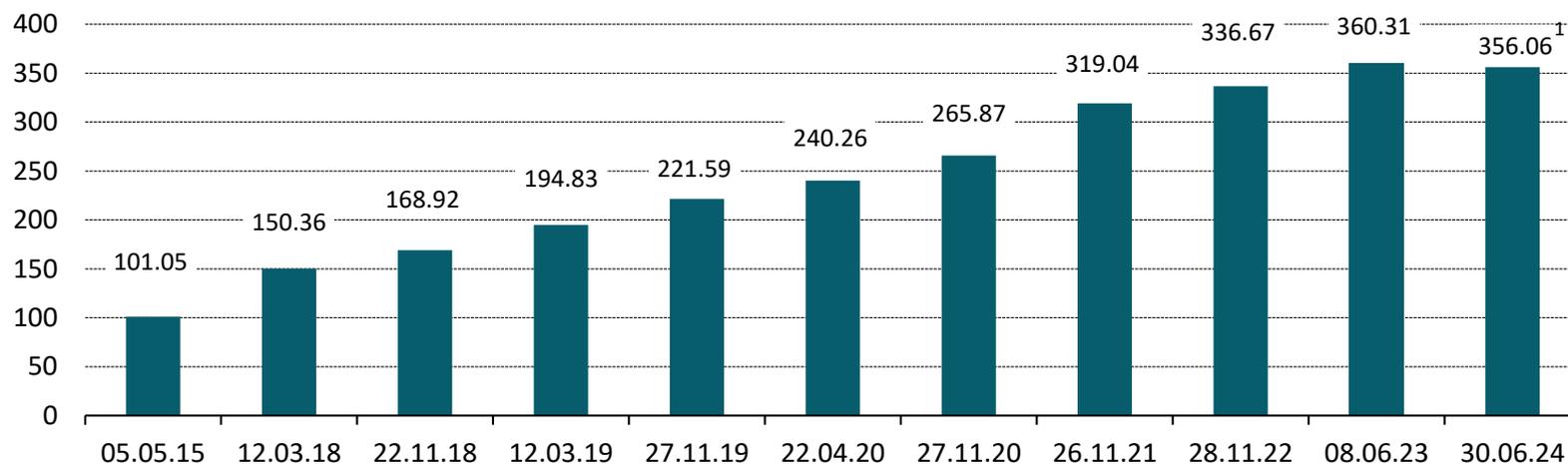
\*Représentation depuis la cotation en bourse le 05.09.2023 jusqu'au 30.06.2024 en comparaison avec les deux indices SXI Real Estate Broad et SXI Real Estate Funds Broad, dans lesquels le fonds est inclus. Base = 108 (cours de clôture SRES) au 05.09.2023

# Développement des fonds propres

## Nombre d'actions dans les augmentations de capital



## Fonds propres en millions CHF



<sup>1</sup> Base VNI à la clôture de l'exercice 30 juin 2024

# Perspectives portefeuille

**Croissance intérieure**

Activer les potentiels de  
densification

Mener à bien les projets  
de rénovation

**Rentabilité**

Mettre en œuvre  
l'amortissement fiscal

Optimiser la structure du  
financement externe

**Gestion active des actifs**

Gérer les logements vacants

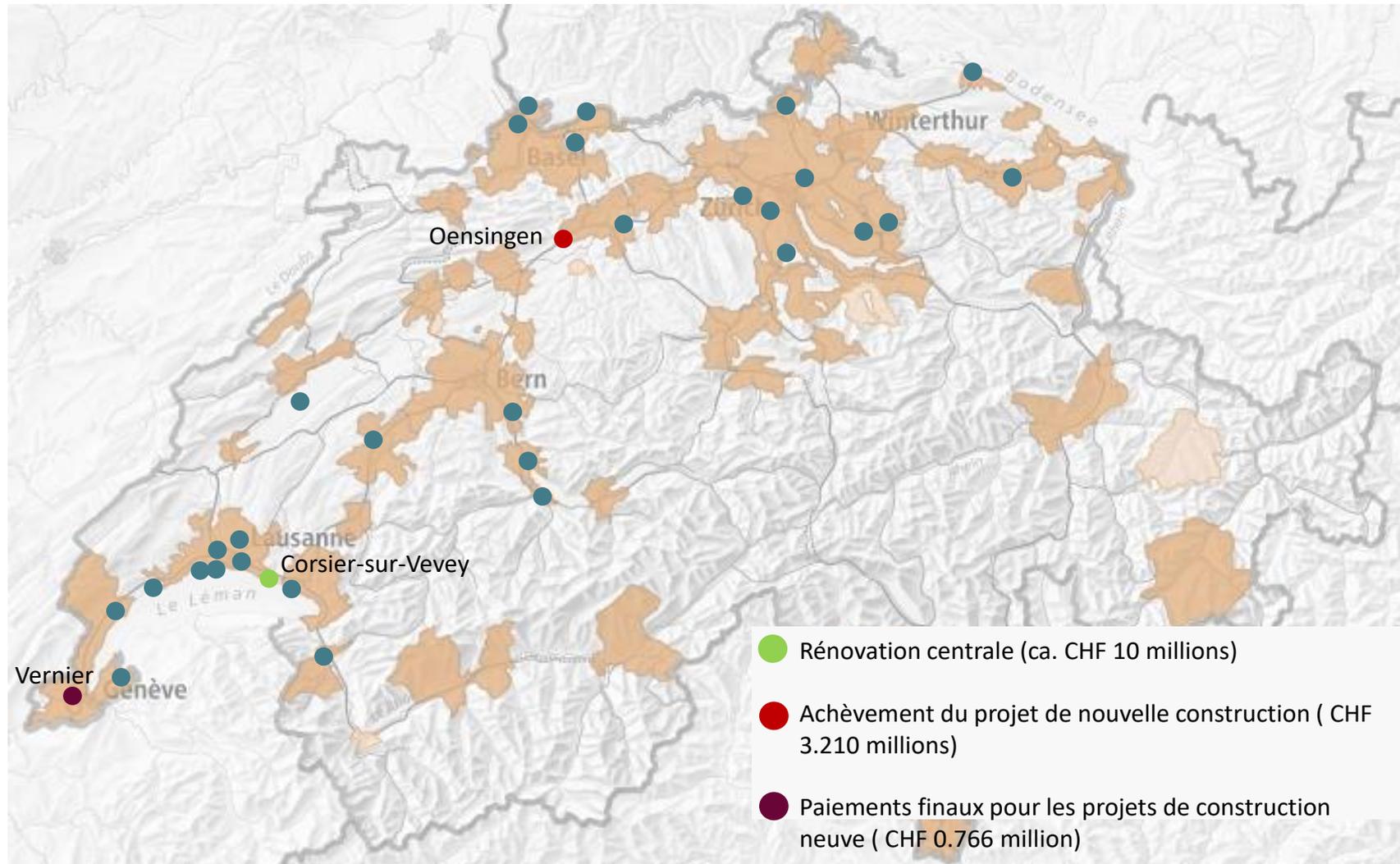
Réduire encore les coûts  
d'exploitation

**Développement durable**

Économie d'énergie

Décarbonisation

# Investissements futurs après le 30.06.2024 de environ CHF 14 millions



Plan: Agglomérations et villes isolées en Suisse / Source: Office fédéral du développement territorial ARE

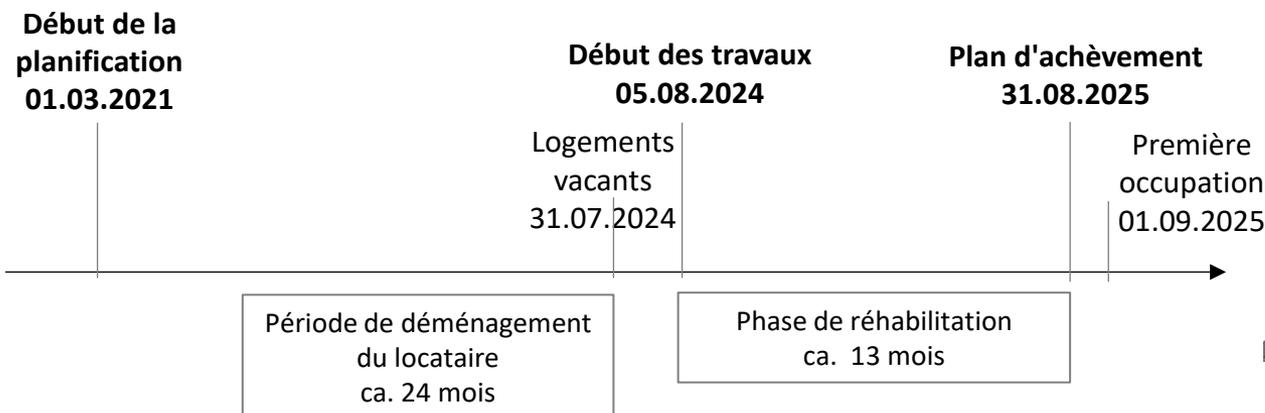
# Corsier – Chemin Vert 7, 9, 11

## Projets de construction

- Rénovation complète du bâtiment datant de 1955 avec un prix d'achat de CHF 12.1 millions.
- Coût total des travaux : env. 9,6 millions de CHF.
- TU Société Halter SA
- Valeur du marché après achèvement : env. CHF 21,5 millions
- Revenus locatifs prévus env. 750'000 p.a. régularisés sur 5 ans, ensuite loyer du marché possible env. CHF 860'000 p.a.
- Potentiel : Transformation du commerce en habitation à l'étude



## Etapes importantes



## Projets de construction

- 34 unités d'habitation et 67 places de stationnement
- Coût total du projet CHF 21.5 millions (dont CHF 18.6 millions de frais de construction)
- Revenus locatifs prévus d'environ CHF 820'000 par an, soit un rendement brut d'environ 3.8%.
- Première location à partir du 01.11.2024 (quatre mois plus tôt que prévu)
- Taux d'occupation: 100%
- Installation photovoltaïque de 174 kW<sub>p</sub> avec regroupement de consommation propre (RCP)



# Management Summary

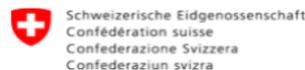
---

- Fonds immobilier coté
- Portefeuille résidentiel de grande qualité
- Stratégie de durabilité éprouvée avec des objectifs énergétiques et climatiques ambitieux (réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, énergie thermique, électricité)
- Des revenus courants stables grâce à une stratégie d'investissement conservatrice
- Rendement brut du portefeuille de 4,00 %
- Rendement de distribution d'environ 2,74 % des revenus locatifs sur la base du cours de bourse au 30 juin 2024
- TER<sub>REF</sub> (GAV) de 0.69 %
- Portefeuille diversifié d'un volume de CHF 460.2 millions, 32 propriétés et 744 appartements dans le segment des prix bas et moyens
- Signature de contrats d'engagement pour de nouvelles constructions et l'achèvement de travaux pour un montant supplémentaire de environ 14 millions de CHF

# Track Record en matière de durabilité

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.



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-



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

ficacité  
construction de  
sse pourra ainsi  
ies fossiles et  
ta des

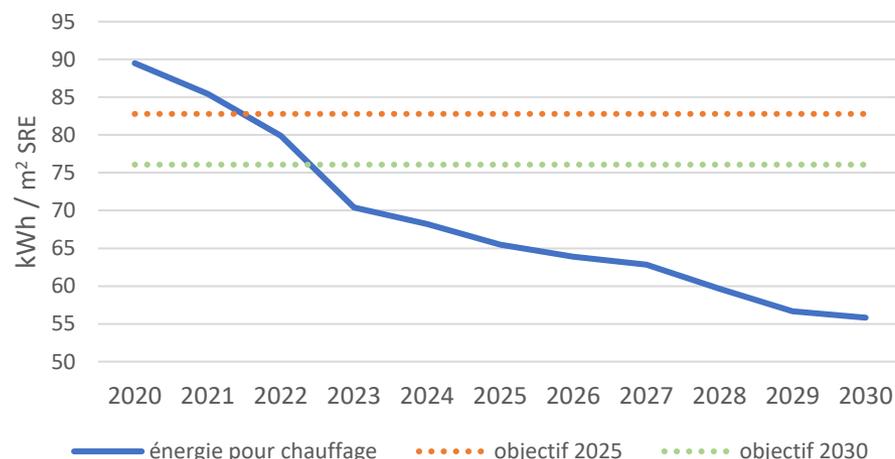
## Le Conseil fédéral vise la neutralité climatique en Suisse d'ici à 2050

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 et trajectoires pour la chaleur et l'électricité

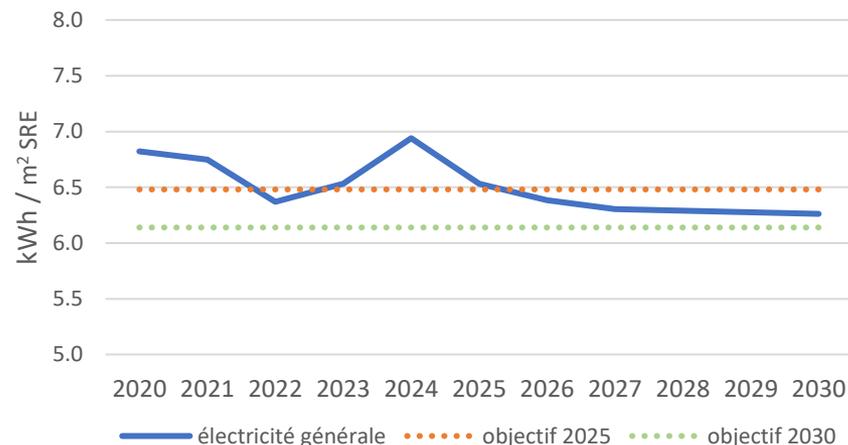
Réduction de la consommation d'énergie thermique par m<sup>2</sup> de 7,5 % entre 2020 et 2025 et de 15 % entre 2020 et 2030.

Trajectoire cible pour la consommation d'énergie thermique<sup>1</sup>



Réduction de la consommation générale d'électricité par m<sup>2</sup> de 5% entre 2020 et 2025 et de 10% entre 2020 à 2030

Trajectoire cible pour la consommation générale d'électricité<sup>1</sup>

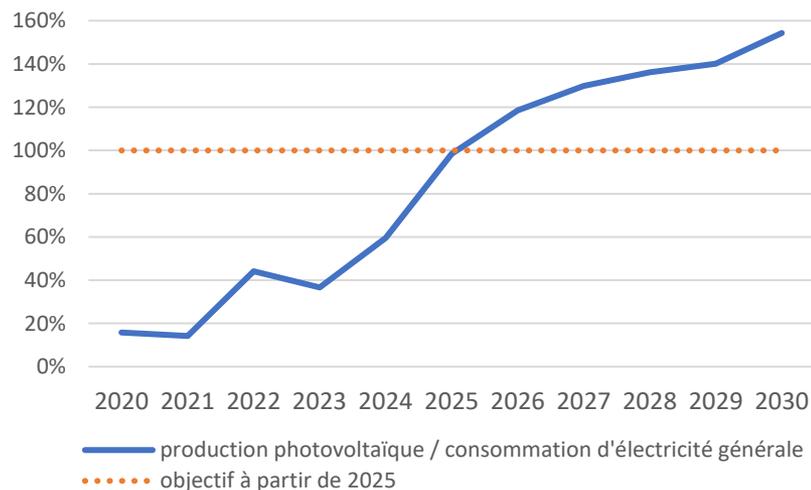


<sup>1</sup> 2020 à 2023: : valeurs réelles, 2024 jusqu'à 2030: prévisions

## Objectifs et trajectoires pour le Photovoltaïque et le CO<sub>2</sub>

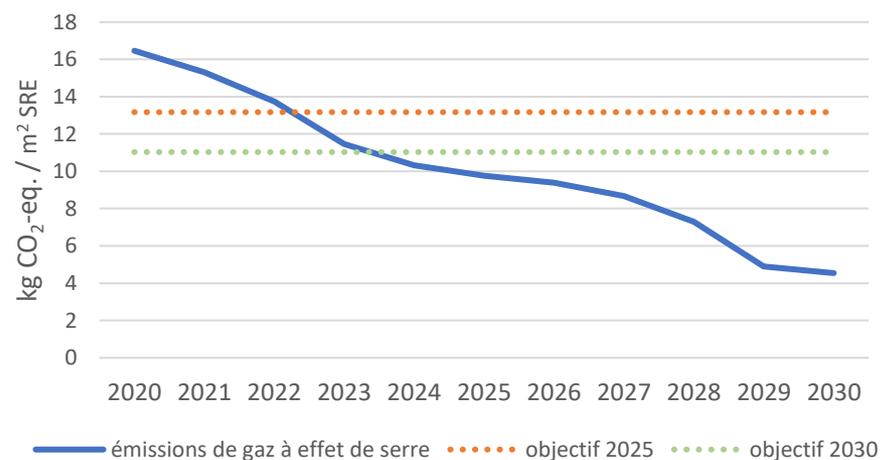
À partir de 2025, la consommation générale d'électricité sera entièrement couverte par les systèmes photovoltaïques de l'entreprise

Trajectoire cible photovoltaïque<sup>1</sup>  
Rapport entre la production photovoltaïque et la consommation générale d'électricité



Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de 20% entre 2020 à 2025 et de 33% entre 2020 et 2030. L'objectif est d'atteindre la neutralité climatique en 2050

Trajectoire cible Émissions de CO<sub>2</sub><sup>1</sup>  
Émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique



<sup>1</sup> 2020 à 2023: valeurs réelles, 2024 jusqu'à 2030: prévisions

- La période de référence pour les indicateurs environnementaux est l'année civile. Les indicateurs sont présentés conformément aux dernières directives de l'AMAS (circulaire 06/2023).
- Les nouvelles directives ont entraîné des modifications des facteurs d'émission et de la définition du taux de couverture.
- Pour la correction climatique pour le chauffage des locaux, la méthode des degrés-jours de chauffage a été remplacée par les différences de température cumulées.
- Les indicateurs environnementaux pour les années 2020 à 2022 ont été recalculés rétroactivement avec les nouvelles directives. Cela était nécessaire pour des raisons de comparabilité, car 2020 est l'année de base des objectifs énergétiques et climatiques.

# Indicateurs AMAS relatifs à l'environnement

## Bilan énergétique et CO<sub>2</sub>e standardisé

	2020		2021		2022		2023	
Nombre d'immeubles existants	19		21		28		30	
SRE des immeubles existants en m <sup>2</sup>	56'744		60'389		72'554		79'966	
Nombre d'immeubles existants avec « données énergétiques suffisantes »	19		21		28		30	
SRE prise en compte (déterminante) en m <sup>2</sup>	56'744		60'389		72'554		79'966	
Degré de couverture	100%		100%		100%		100%	
Consommation d'énergie en MWh	5'466		5'567		6'257		6'152	
Intensité énergétique en kWh/m <sup>2</sup>	96.3		92.2		86.2		76.9	
Carburants en MWh et en %	4'128	75.5%	4'088	73.4%	4'327	69.2%	3'992	64.9%
Mazout	2'236	40.9%	2'167	38.9%	2'468	39.4%	2'148	34.9%
Gaz	1'892	34.6%	1'921	34.5%	1'859	29.7%	1'844	30.0%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Chaleur en MWh et en %	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Chaleur urbaine et chaleur à distance	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Chaleur ambiante	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Électricité en kWh et en %	557	10.2%	656	11.8%	1'023	16.3%	1'223	19.8%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	170	3.1%	248	4.5%	561	9.0%	700	10.9%
Électricité générale	387	7.1%	407	7.3%	462	7.4%	522	9.0%
Énergie renouvelable en MWh et en %	1'222	22.4%	1'355	24.3%	1'767	28.2%	1'985	32.3%
Énergie fossile Energie en MWh et en %	4'244	77.6%	4'212	75.7%	4'490	71.8%	4'164	67.7%
Chaleur résiduelle et anergie en MWh et en %	9	0.2%	12	0.2%	9	0.2%	10	0.2%

# Indicateurs AMAS relatifs à l'environnement

Bilan des émissions de gaz à effet de serre et émissions directes de CO<sub>2</sub> de 2020 à 2023

	2020		2021		2022		2023	
Émissions de CO <sub>2</sub> e en t	934		924		997		916	
Intensité en émission de CO <sub>2</sub> e-en kg/m <sup>2</sup>	16.5		15.3		13.7		11.5	
Scope 1 en t CO <sub>2</sub> e et en %	908	97.2%	896	97.0%	961	96.3%	877	95.8%
Mazout	563	60.3%	546	59.0%	622	62.3%	541	59.0%
Gaz	345	37.0%	351	37.9%	339	34.0%	337	36.7%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Scope 2 en t CO <sub>2</sub> e et en %	26	2.8%	28	3.0%	37	3.7%	39	4.2%
Chaleur urbaine et chaleur à distance	25	2.6%	27	2.9%	34	3.5%	36	4.0%
Émissions énergiques	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	0	0.0%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.2%
Électricité générale	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%
Émissions directes de CO <sub>2</sub> en t	916		905		973		891	
Intensité des émissions directes de CO <sub>2</sub> en kg/m <sup>2</sup>	16.1		15.0		13.4		11.1	

Note: Tous les chiffres clés AMAS des années indiquées ont été certifiés par la société de révision KPMG en relation avec le rapport annuel du Sustainable Real Estate Switzerland.

# Mesures photovoltaïques prises et prévues

- Production d'électricité avec des installations PV (en kWh/a, avec des estimations à partir de 2024) :

2019	2020	2021	2022	2023	2024
63'350	65'253	62'185	216'476	220'407	414'000

2025	2026	2027	2028	2029	2030
681'000	755'000	797'000	824'000	837'000	899'000

2019: Prilly / Cossonay (32 kW<sub>p</sub>) et Liestal (33 kW<sub>p</sub>)

2022: Hedingen (68 kW<sub>p</sub>), St. Gall (41 kW<sub>p</sub>) et Lutry (46 kW<sub>p</sub>)

2023: Vernier (48 kW<sub>p</sub>) et Lausanne/Grey (34 kW<sub>p</sub>); à Vernier, également une installation solaire thermique

2024: Tann (55 kW<sub>p</sub>), Eglisau (58 kW<sub>p</sub>) et Oensingen (174 kW<sub>p</sub>)

2025 - 2030: sept installations supplémentaires pour un total de 311 kW<sub>p</sub>

# Mesures prises depuis 2015

---

## Immeubles existants

- Rénovation de la façade à Estavayer-le-lac
- Isolation des plafonds de cave à Magden et Tann
- 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
- Installation de base de l'électromobilité à Obfelden et Lausanne (Grey)
- Conversion de l'éclairage des surfaces générales en LED dans 7 immeubles
- Optimisation énergétique de l'exploitation pour 22 immeubles
- Expertise des polluants pour 13 immeubles

# Mesures prises durant l'exercice en cours

---

- Conversion des chauffages
  - Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet : passage au chauffage à distance (2024)
- Assainissement central Corsier-sur-Vevey (début 2024)
- Remplacement de l'ascenseur à Spiez
- Installation de base de l'électromobilité à Hedingen et Reinach
- Passage de l'éclairage des surfaces générales aux LED dans 7 immeubles
- Optimisations énergétiques de l'exploitation de 3 immeubles

## Optimisations à l'exemple d'Oensingen (par rapport au descriptif initial de l'architecte)

- Pompe à chaleur à sonde géothermique
- Installation photovoltaïque avec interconnexion pour l'autoconsommation
- Préparation de la mobilité électrique
- Utilisation partielle de béton recyclé
- Ventilation contrôlée des logements dans les parties exposées au bruit
- Appareils à faible consommation d'énergie
- Robinetterie économe en eau

# Utilité des mesures prises

---

- Réduction de la consommation de chaleur par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique
- Réduction des émissions de CO<sub>2</sub>
- Augmentation continue de sa propre production d'électricité photovoltaïque
- Les rénovations et les assainissements améliorent le bilan d'énergie grise et rajeunissent l'année de construction moyenne du portefeuille
- L'augmentation continue de l'attractivité des immeubles par des investissements ciblés améliore la rentabilité et la satisfaction des locataires
- La réduction des charges permet d'augmenter le potentiel locatif tout en maintenant les dépenses globales des locataires

# Historique du fonds

# Historique

---

- Constitution d'un portefeuille immobilier suisse d'environ 460 millions de CHF avec le type d'utilisation principal habitation
- Accompagnement de 34 transactions d'achat depuis 2015
- 3 transactions de vente pour l'assainissement du portefeuille ont été réalisées au-dessus du prix de revient
- 8 nouvelles constructions ont été accompagnées par un fiduciaire du maître d'ouvrage et une équipe de développement durable
- 10 systèmes photovoltaïques représentant environ 588 kW<sub>p</sub> installés sur des bâtiments neufs et existants. D'autres sont en cours de planification
- Diverses rénovations plus ou moins importantes ont été réalisées, ce qui a permis de rajeunir le portefeuille et de réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>.

# Exemples: projets de construction

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 m<sup>2</sup>  
- Habitation: 2'442 m<sup>2</sup>  
- Commercial: 0 m<sup>2</sup>  
Places de parking: 54  
Chauffage: gaz, solaire  
Divers: Système photovoltaïque 32,6 kWp 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: 3'717 m<sup>2</sup>  
- Habitation: 2'426 m<sup>2</sup>  
- Commercial: 1'291 m<sup>2</sup>  
Places de parking: 42  
Chauffage: chauffage à distance  
Divers: Certifié Minergie®, système photovoltaïque 31,6 kWp  
Achat au: 20 juin 2018



**Zofingen AG**  
Riedtalstrasse 20b, 20d

Utilisation habitation: habitation  
Année de construction: 2020  
Nombre de logements: 29  
Surface locative totale: 1'770 m<sup>2</sup>  
- Habitation: 1'770 m<sup>2</sup>  
- Commercial: 0 m<sup>2</sup>  
Places de parking: 40  
Chauffage: Pompe à chaleur à air, solaire  
Divers: Certifié Minergie-p®  
Achat au: mars 2020



**Thônex GE**  
Chemin du Chablais 8a

Utilisation habitation: habitation  
Année de construction: 2021  
Nombre de logements: 19  
Surface locative totale: 1'229 m<sup>2</sup>  
- Habitation: 1'229 m<sup>2</sup>  
- Commercial: 0 m<sup>2</sup>  
Places de parking: 19  
Chauffage: Pompe à chaleur avec sonde géothermique  
Achat au: 1er mai 2019

# Exemples: biens immobiliers existants

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: 4'185 m<sup>2</sup>

- Habitation: 4'185 m<sup>2</sup>
- Commercial: 0 m<sup>2</sup>

Places de parking: 73

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 m<sup>2</sup>

- Habitation: 1'480 m<sup>2</sup>
- Commercial: 315 m<sup>2</sup>

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: 3238 m<sup>2</sup>

- Habitation: 3238 m<sup>2</sup>
- Commercial: 0 m<sup>2</sup>

Places de parking: 65

Chauffage: Chauffage à distance

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 m<sup>2</sup>

- Habitation: 914 m<sup>2</sup>
- Commercial: 0 m<sup>2</sup>

Places de parking: 10

Chauffage: Pompe à chaleur avec sonde géothermique, solaire

Divers: Certifié Minergie®

Achat au: 15 février 2021

# Equipe / Organisation

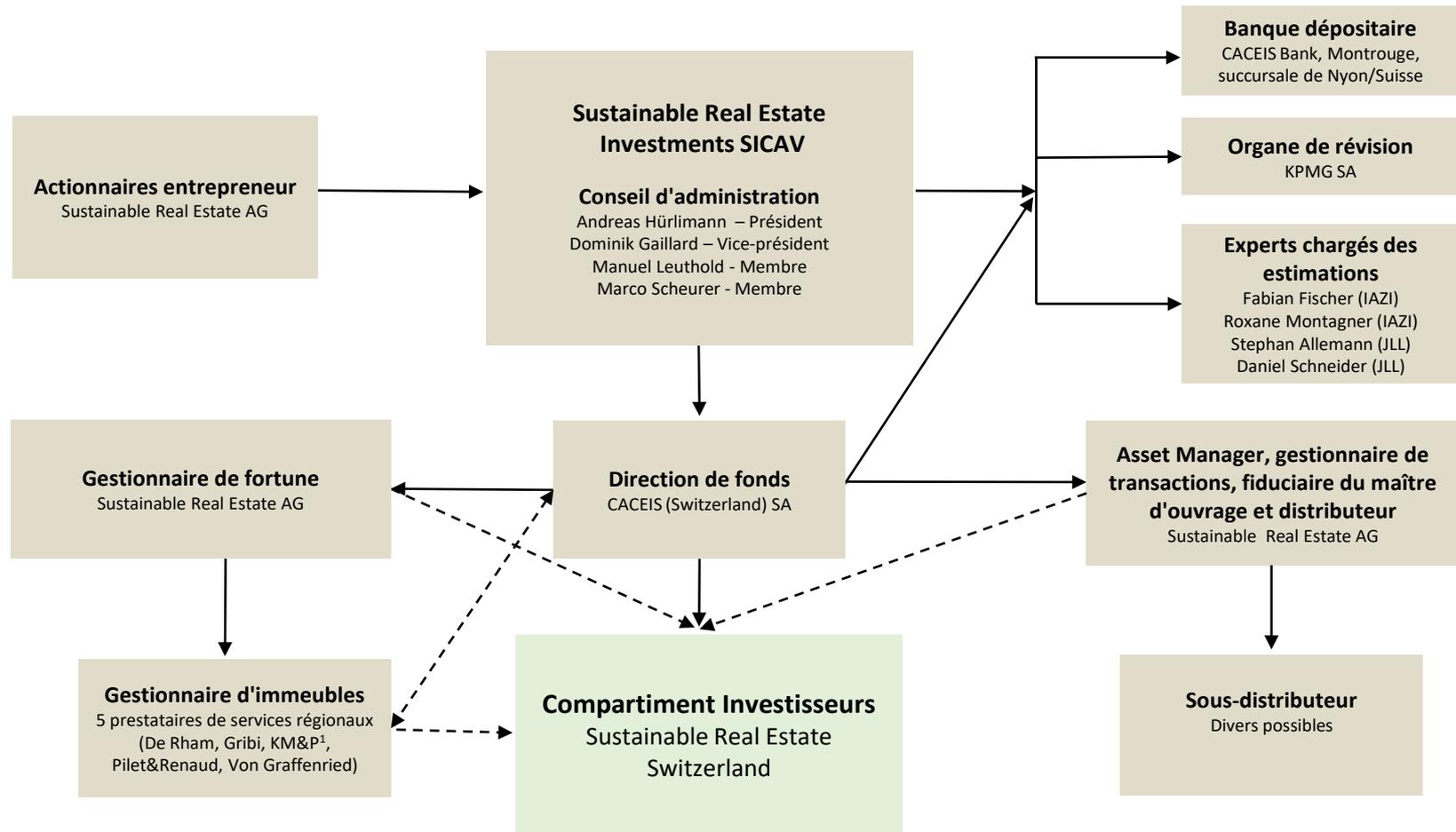


## Pionnier de l'immobilier durable

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

- 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 d'entreprise de Sustainable Real Estate Investment SICAV
- Premier « gestionnaire de véhicules collectifs » licencié par la FINMA selon les nouvelles prescriptions AMAS du 22 septembre 2022 pour les gestionnaires de fortune durables
- Gérant de fortune et conseiller de clients institutionnels (institutions de prévoyance, assurances, etc.) licencié par la FINMA

# Structure et gouvernance



<sup>1</sup>A partir du 15. juillet 2024 transfert des activités à Caius Estates AG

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 2024

- Valeur du portefeuille : 1.85 (année précédente : 1.89)<sup>1</sup>
- Indice global : 1.73 (année précédente : 1.78)<sup>1</sup>



Sustainable Real Estate Switzerland a participé à l'initiative PACTA 2020 / tests de compatibilité climatique de l'OFEV.



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



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.

<sup>1</sup> En raison du changement d'indicateurs, les chiffres de l'année précédente ne sont pas comparables.

# 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

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») estime 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 est dégagé de toute responsabilité pour les dommages ou pertes directs ou indirects qui résultent des informations fournies ici ou de l'absence de telles informations. Les actions en responsabilité qui pourraient être engagées contre nous en raison d'une transmission omise ou incomplète de ces informations ou d'éventuels problèmes liés à ces informations dus à une négligence, une rupture de contrat ou une violation de la loi à notre encontre sont limitées, à notre discrétion et dans la mesure où la loi le permet, à la fourniture renouvelée de ces informations ou d'une partie de celles-ci ou au paiement d'une somme d'argent correspondant à l'effort requis pour obtenir ces informations ou une partie de celles-ci. 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 à des ressortissants américains.

Cette présentation ne peut être copiée ou autrement distribuée ou publiée sans l'autorisation expresse de Sustainable Real Estate AG.

© Sustainable Real Estate AG 2024