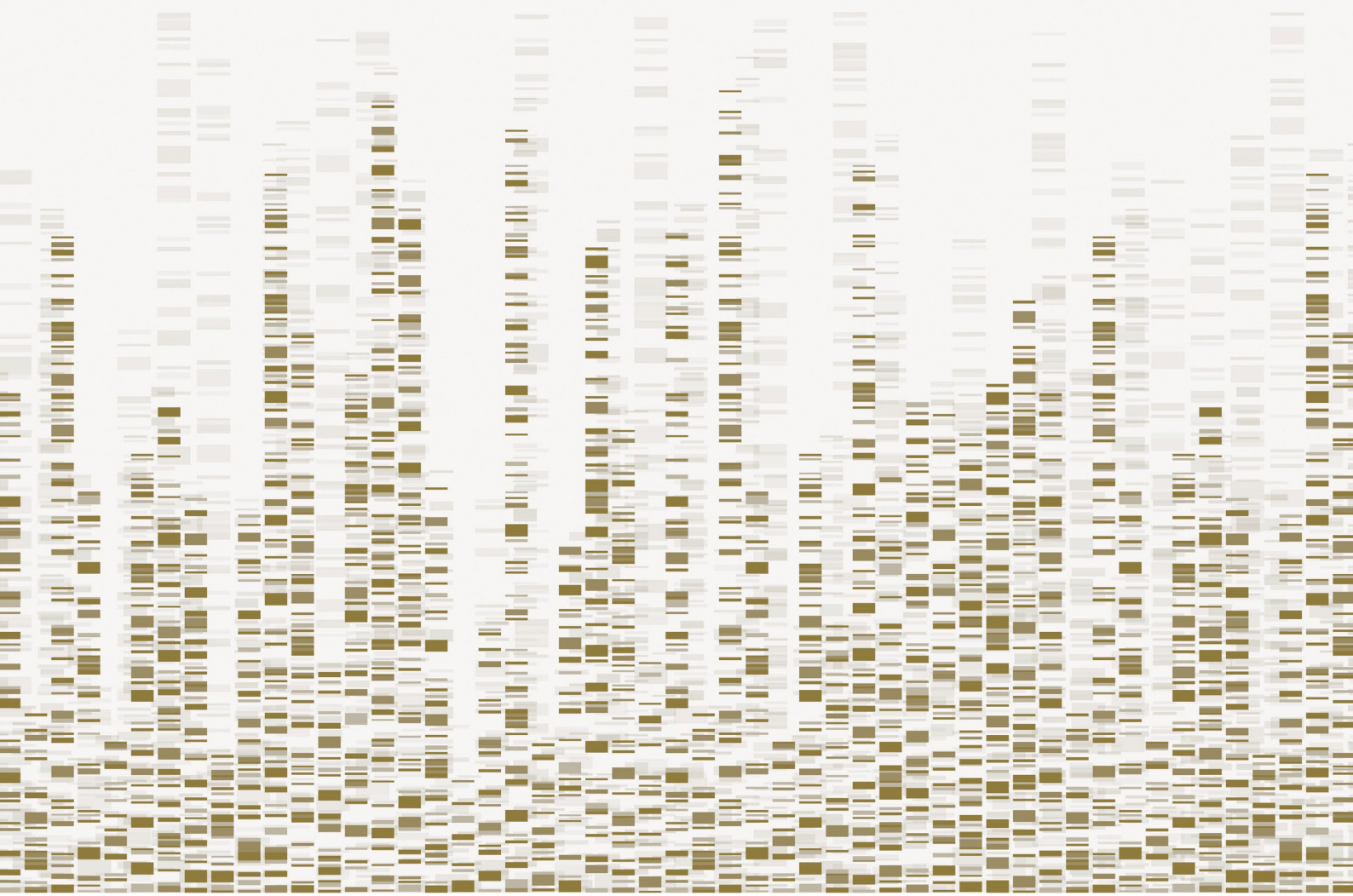


Portefeuille immobilier indirect de IMMOTERRA

Rapport de durabilité du 31. Décembre 2025

Ce rapport a été établi dans le cadre des tests rétrospectifs de l'allocation IMMOTERRA au 31 décembre 2025 et ne tient pas compte des flux entrants ou sortants au fil du temps.



Rapport sur la notation de durabilité du portefeuille immobilier indirect de IMMOTERRA au 31.12.2025

Taux de couverture ¹⁾: 100%

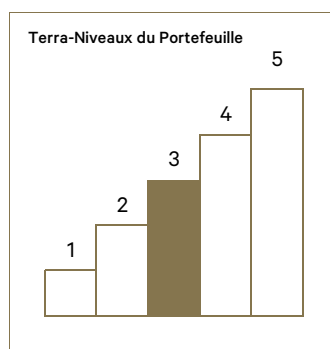
MV Durabilité-Rating du portefeuille
immobilier de IMMOTERRA

80.18

+5.9%
(opposé 31.12.2024)

Terra-Niveaux

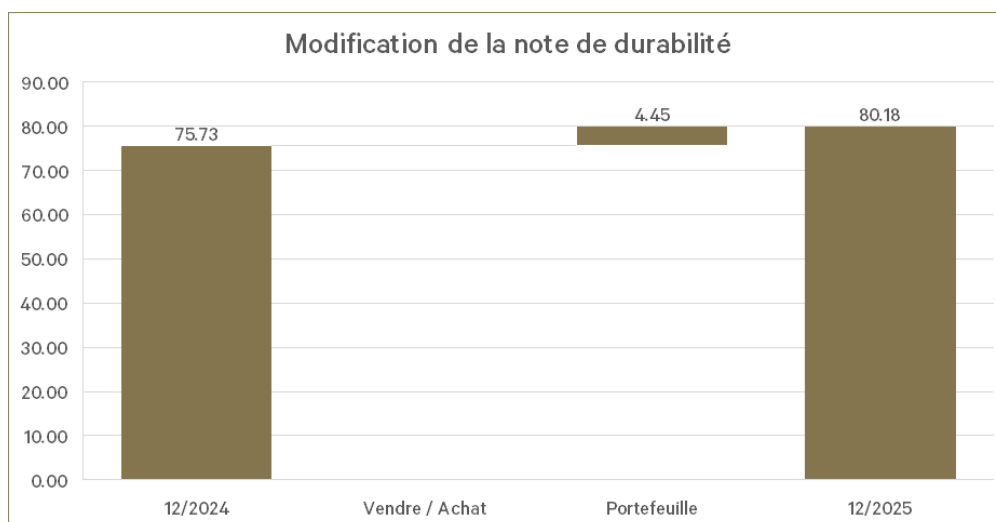
- 1 Retardataire
- 2 En progrès
- 3 **Benchmark**
- 4 En supériorité
- 5 Précurseur



La durabilité du portefeuille immobilier indirect est équivalente à celle d'un portefeuille de référence comparable.

Evolution de la notation de durabilité au cours de la période de référence 12/2024 à 12/2025

Ajustement du Portefeuille (Achat/Vente) vs. Portefeuille d'inventaire



Zürich, le 31. Mars 2026

Roland Vögele
MV Invest AG

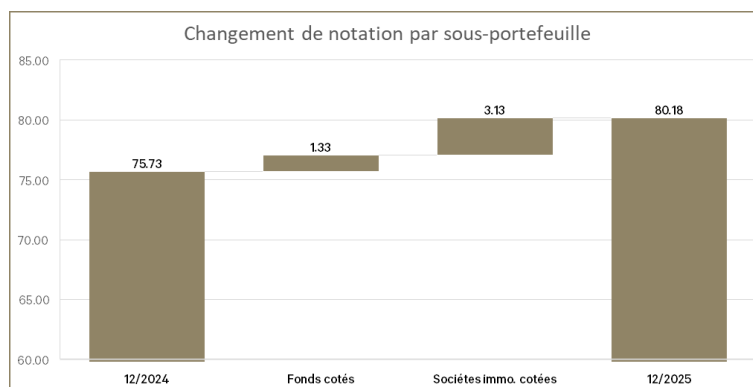
¹⁾ Part des investissements immobiliers indirects avec MV Durabilité-Rating (MVNR)

Commentaire sur l'évolution au cours de la période de référence

La durabilité du portefeuille immobilier indirect s'est améliorée au cours des derniers 12 mois.

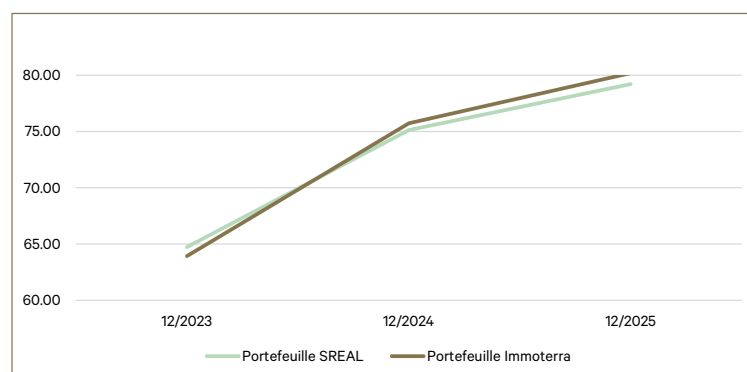
L'augmentation de la notation par rapport à l'année précédente est basée sur l'amélioration de la durabilité du portefeuille existant.

L'analyse de l'évolution des sous-portefeuilles montre que l'augmentation de la durabilité a été impulsée à la fois par les sous-portefeuilles «Fonds cotés» et «Sociétés immo. cotées»



La durabilité du portefeuille immobilier indirect d'Immoterra a évolué conformément à celle du portefeuille de référence (SREAL) au cours de la période sous revue

Au cours de la période considérée, le portefeuille IMMOTERRA a affiché une croissance légèrement supérieure à celle du portefeuille de référence. L'écart est désormais d'environ +1 point.



La classification des résultats en matière de durabilité par rapport à d'autres portefeuilles est effectuée de manière analogue à la pondération des différents sous-portefeuilles individuels lors du calcul du MV Durabilité-Ratings:

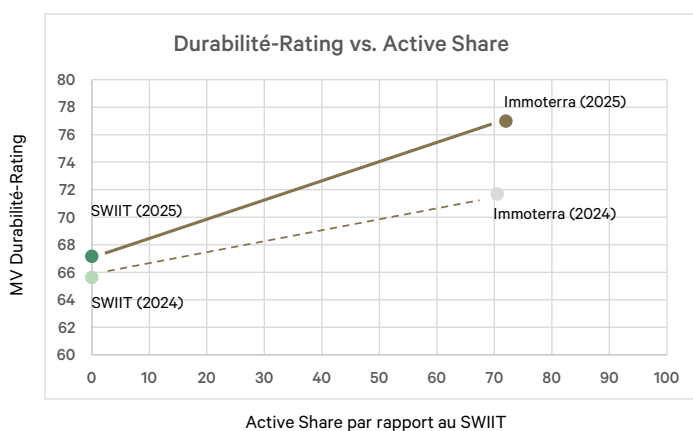
1. Fonds immobiliers cotés avec un poids de 58.64% (année précédente: 61.13%)

Le sous-portefeuille des fonds immobiliers a obtenu un MV Durabilité-Rating de 76.99, soit 14.6 % de plus que le portefeuille SWIIT; cela avec un Active Share relativement élevé de 72.0%.

Au cours de la période de référence, le MVNR a augmenté d'environ 7,4 %.

Les «Fonds immobiliers cotés» dans le sous-portefeuille ont un MVNR compris entre 52 et 105.

Terra-Niveau: 4



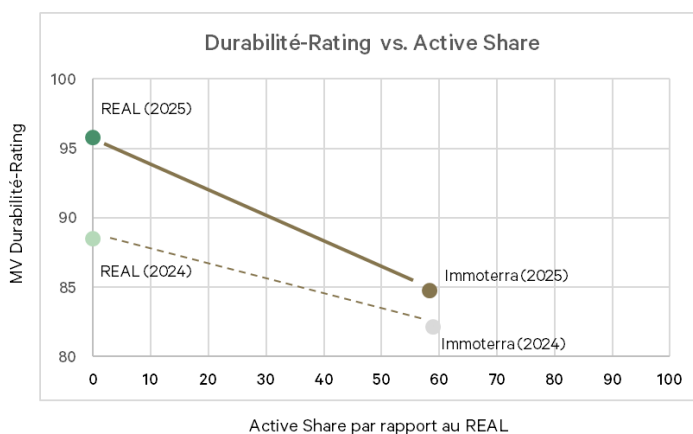
2. Sociétés immobilières cotées avec un poids de 41.36% (année précédente: 38.87%)

Le sous-portefeuille des sociétés immobilières a obtenu un MV Durabilité-Rating de 84.72, soit 11.5% de moins que le portefeuille REAL; cela avec un Active Share relativement modérée d'environ 58.4%.

Au cours de la période de référence, le MVNR a augmenté d'environ 3.2 %.

Les «sociétés immobilières cotées» dans le sous-portefeuille ont un MVNR compris entre 42 et 113.

Terra-Niveau: 2



3. Intensité énergétique (kWh/m²) / Intensité des émissions de gaz (Kg CO₂/m²) en

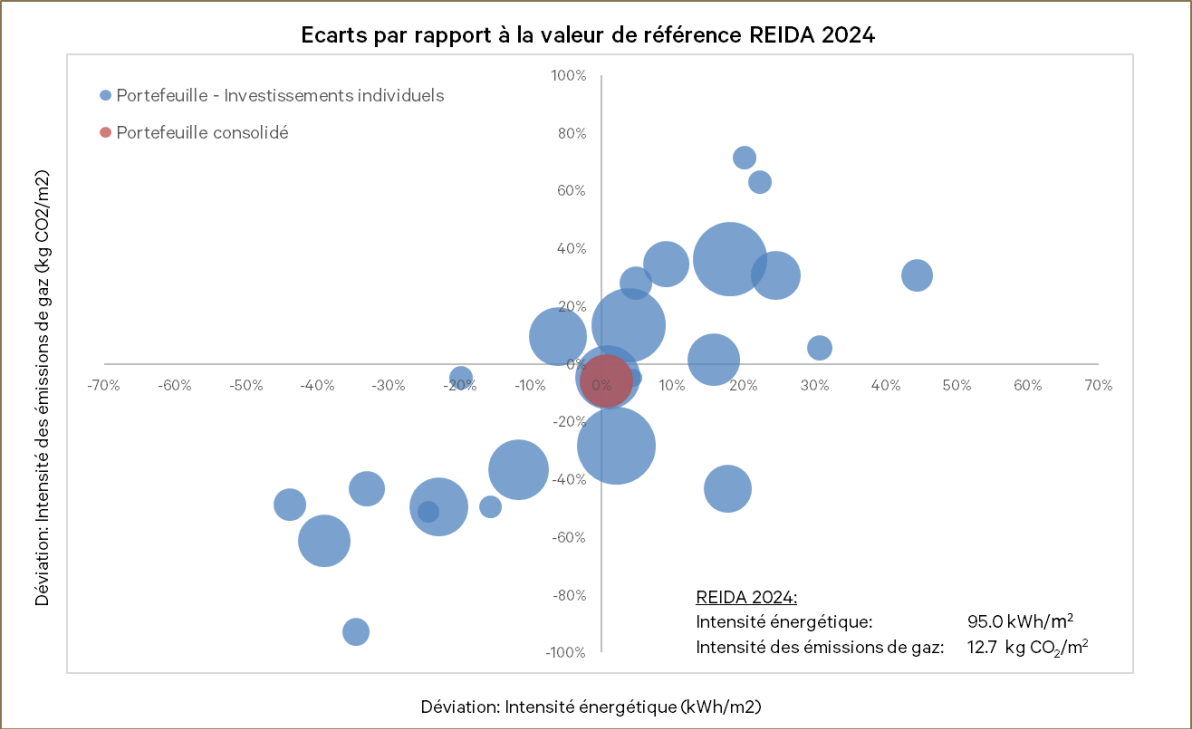
Avec un taux de couverture d'environ 97.5 %, le portefeuille consolidé pondéré par l'investissement et le m² présente les chiffres clés suivants :

Intensité énergétique: 95.70 kWh/m²

Intensité des émissions de gaz: 11.94 kg CO2/m²

Un indicateur est légèrement au-dessus de la valeur de référence (+0,7%), tandis que le deuxième indicateur est nettement en dessous de la valeur de référence (-6,0%).

Globalement, les indicateurs d'intensité montrent également que le portefeuille d'Immoterra correspond approximativement au marché.



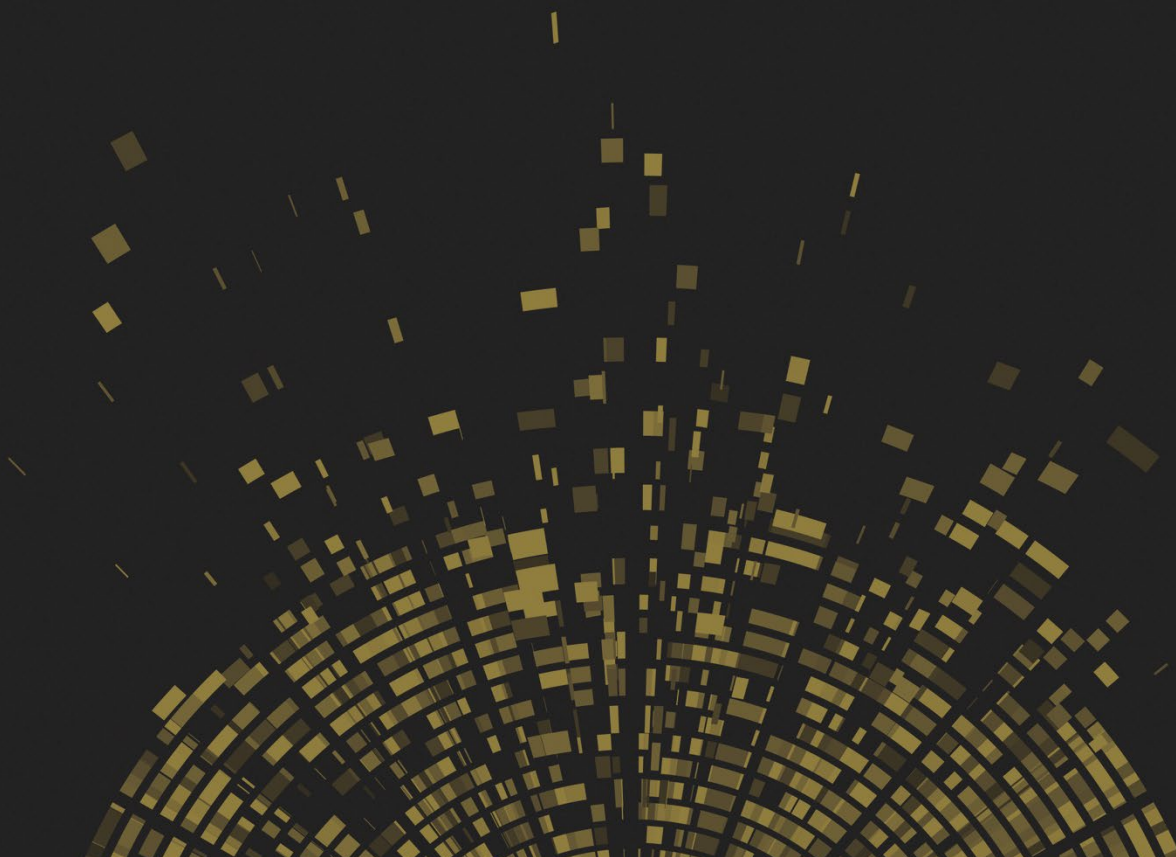
STATISTIQUES	propriétés	surface de référence énergétique (m²)
IMMOTERRA (lock-through)	Approx. 2,300	10 mio
REIDA (2024)	Approx. 7,100	37 mio

Contact

Ulrich Kaluscha
T. +41 43 / 499 24 95
M. uk@mvinvest.ch

MV Invest AG
Mainaustasse 34
8008 Zürich

W. mvinvest.ch



Les efforts de durabilité dans l'industrie des investissements immobiliers en Suisse sont variés et se caractérisent par une grande hétérogénéité des priorités des différents gestionnaires. Cela rend une évaluation globale de la durabilité d'un portefeuille immobilier indirect difficile. C'est pourquoi MV Invest a développé un cadre d'évaluation de la durabilité au niveau des véhicules, le MV Durabilité-Rating (MVNR).

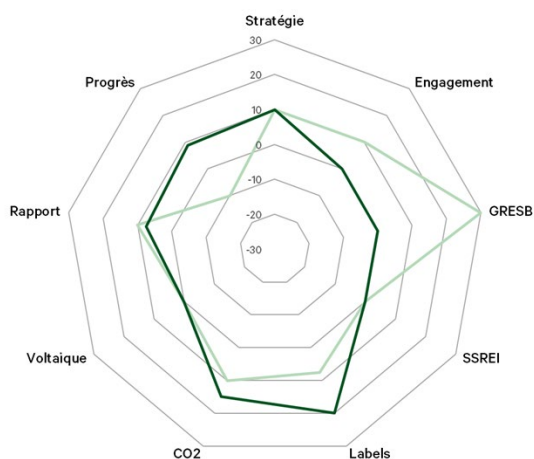
Ce cadre est applicable à tous les véhicules d'investissement immobilier en Suisse. Le MVNR permet une évaluation substantielle de l'état de durabilité d'un véhicule, en tenant compte de son évolution dans le temps. Ainsi, le MVNR se concentre sur l'empreinte environnementale du véhicule respectif, contrairement à d'autres évaluations disponibles sur le marché qui se concentrent sur le risque de durabilité du véhicule.

Au moment de ce rapport, les MVNR sont disponibles pour tous les fonds immobiliers cotés et les sociétés immobilières cotées représentées dans SWIIT et REAL. De plus, les MVNR sont disponibles pour douze autres fonds immobiliers non cotés et sociétés, ainsi que pour presque toutes les fondations d'investissement / 56er-fonds.

Lors du calcul du MVNR d'un portefeuille de véhicules immobiliers, les MVNR individuels des véhicules sont consolidés en tenant compte des valeurs vénale de l'ensemble du portefeuille considéré (approche de "look-through"). Pour les investissements dans des produits indiciaires qui suivent le SWIIT, une approche de "look-through" est également adoptée, et les véhicules individuels de l'indice sont pris en compte.

MV Durabilité-Rating (MVNR)

Le MVNR est un système d'évaluation ouvert de la durabilité des véhicules immobiliers qui suit une approche ascendante (bottom-up) et mesure un tableau complet de la durabilité actuelle d'un véhicule dans 9 catégories avec des sous-points supplémentaires, consolidant ainsi un rating de durabilité global.



Dans ce contexte, "ouvert" signifie que les critères de durabilité ainsi que les pondérations des critères peuvent changer au fil du temps lors de la consolidation. Cela est particulièrement important car cela permet de s'assurer que les nouvelles connaissances en matière de mesures de durabilité peuvent être rapidement reflétées dans le MVNR.

L'ouverture du système d'évaluation signifie également que les valeurs de notation obtenues ne tirent pas leur signification de leur hauteur absolue, mais représentent une grandeur relative par rapport à tous les autres véhicules de l'univers MVNR.

Afin de permettre l'évaluation de la durabilité d'un portefeuille immobilier indirect (de manière relative), MV Invest fournit régulièrement les ratings de durabilité des portefeuilles suivants:

- Portefeuille SWIIT
- Portefeuille REAL
- Portefeuille KGAST
- Portefeuille non coté
- MV Indice de Durabilité (Fonds cotés)
- MV Indice de Durabilité (Société cotées)
- MV Indice de Durabilité (Fondation)
- MV Indice de Durabilité (Investissements non coté)

Les portefeuilles de référence se distinguent par le fait que l'allocation des titres dans ces portefeuilles ne dépend pas des capitalisations boursières des titres individuels, mais des résultats des MVNR.

Étant donné que de nombreux investisseurs utilisent le SWIIT, le REAL ou le KGAST comme benchmark, l'Active Share du portefeuille d'investissement (ou de ses sous-portefeuilles) par rapport à ces indices est également calculé et affiché.