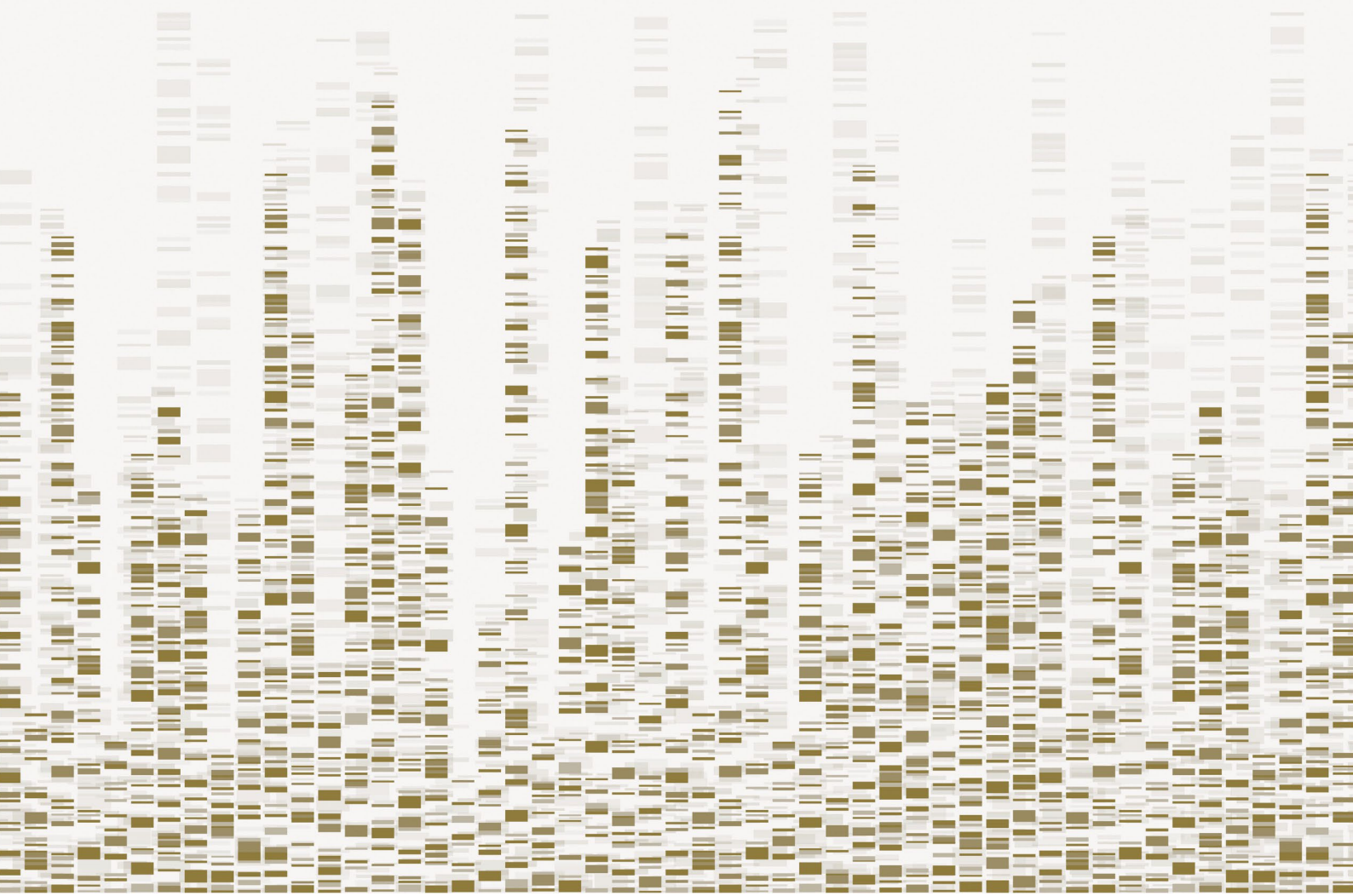


Exemple anonymisé d'un portefeuille immobilier indirect de la Caisse de pension XYZ

Rapport de durabilité du 31. Décembre 2025



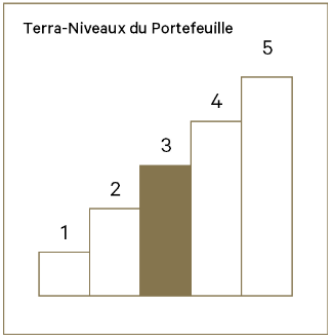
Rapport sur la notation de durabilité du portefeuille immobilier indirect de Caisse de pension XYZ au 31.12.2025

Taux de couverture¹⁾: 100%

MV Durabilité-Rating du portefeuille immobilier indirect de la Caisse de pension XYZ	69.11	+2.2% (opposé 31.12.2024)
--	-------	------------------------------

Terra-Niveau

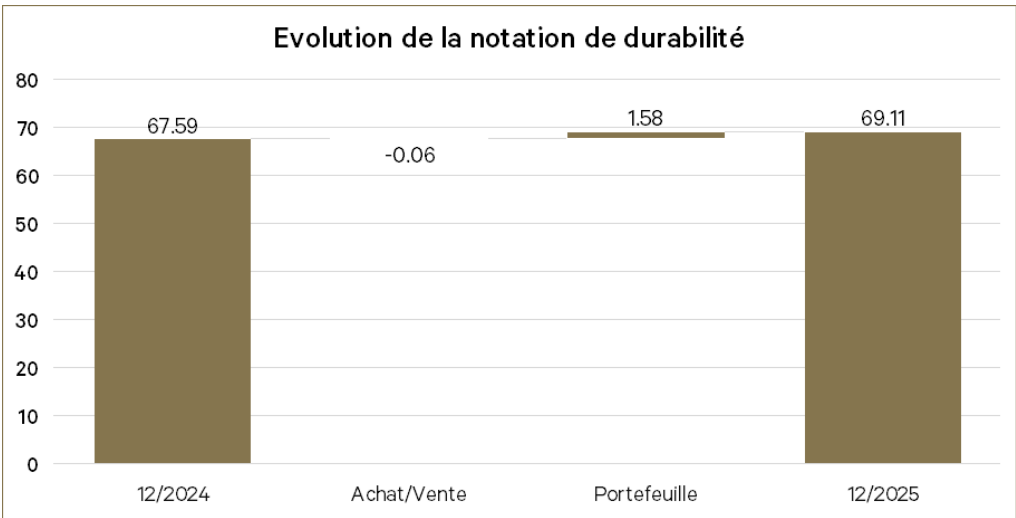
- 1 Retardataire
- 2 En progrès
- 3 **Benchmark**
- 4 En supériorité
- 5 Précurseur



Le portefeuille immobilier indirect est comparable au benchmark. L'évolution future dépend principalement de la performance durable des fondations d'investissement et des fonds incluses dans le portefeuille

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

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



MV Invest AG

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

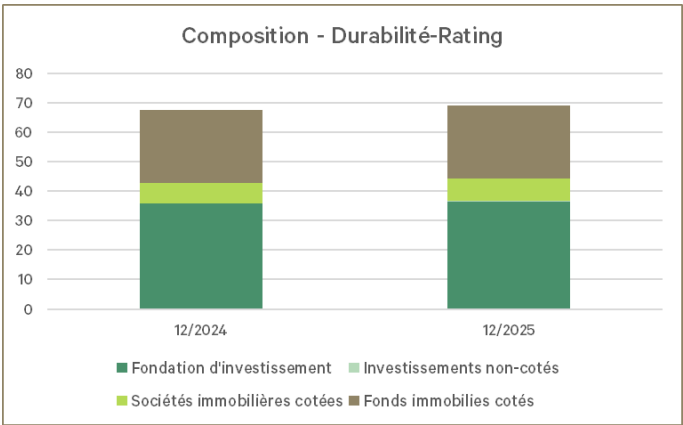
Commentaire sur l'évolution au cours de la période de référence

La durabilité du portefeuille immobilier indirect a évolué positivement au cours de la période de référence.

Les transactions réalisées dans le portefeuille ont eu un impact légèrement négatif sur la durabilité (-0,1%). La très légère détérioration du rating a toutefois été plus que compensée par l'évolution nettement positive de la durabilité dans le portefeuille existant (+2,3%)

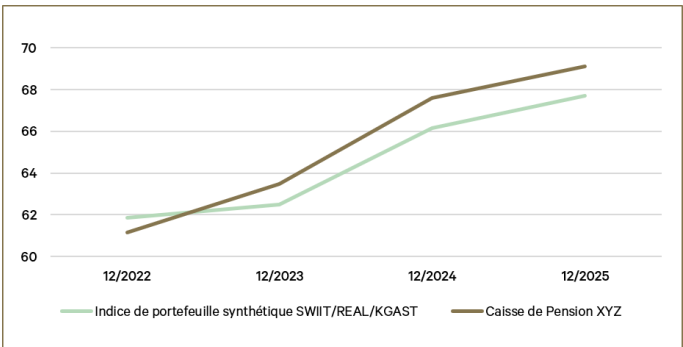
L'analyse de la composition de la notation de durabilité montre que **les sociétés cotées en bourse et les fondations d'investissement ont contribué à l'amélioration de la durabilité au cours de la période de référence.**

Par ailleurs, l'amélioration des notes de durabilité des fondations d'investissement dans lesquelles la Caisse de Pension XYZ est directement investie a également contribué à cette hausse.



Le portefeuille immobilier indirect de la Caisse de Pension XYZ a évolué de la même manière que le portefeuille synthétique de référence au cours de la période de référence (par rapport à l'année précédente : +2.2% respectivement 2.3%) et l'a toujours surperformé de 1.4 point.

Le portefeuille de la Caisse de Pension XYZ dans son ensemble reflète la durabilité du portefeuille de référence (SWIIT/REAL/ KGAST).



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:

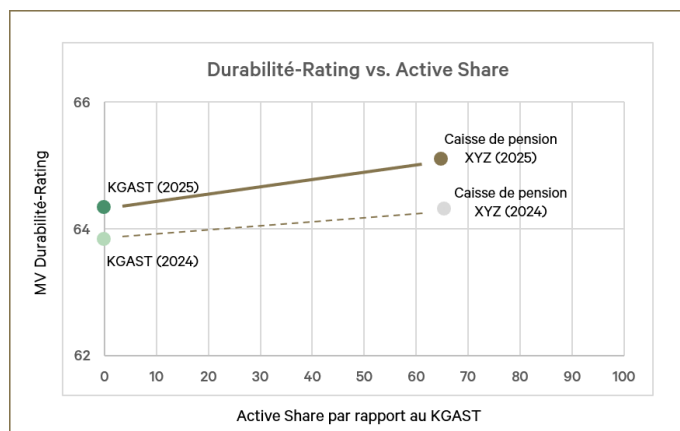
1. Fondation d'investissement / 56er Fonds avec un poids de 55.95% (année précédente : 55.68%)

Le sous-portefeuille de fondations d'investissement / 56 fonds obtient une note presque identique de 65,10 par rapport à la note de MV Durabilité-Rating du portefeuille KGAST.

Les 56 fonds contenus dans le sous-portefeuille n'étant pas inclus dans le KGAST, cela se traduit automatiquement par une part active plus élevée.

La note de durabilité ne s'est que légèrement améliorée au cours de la période de référence. Les dix «Fondation d'Investissement / 56 Fonds» du sous-portefeuille ont un MVNR compris entre 14 et 73

Terra-Niveau : 3



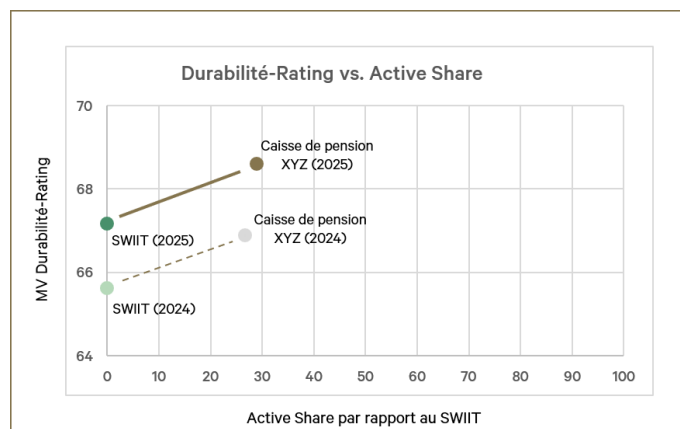
2. Fonds immobiliers cotés avec un poids de 36.23% (année précédente : 37.15%)

Avec une MV Durabilité-Rating de 68,59, le sous-portefeuille de fonds immobiliers cotés a obtenu une note supérieure de 2,1% à celle du portefeuille SWIIT; ceci avec une Active Share d'un peu moins de 29%.

Au cours de la période de référence, le MVNR a augmenté d'environ 2,6 %

Les «fonds immobiliers cotés» du sous-portefeuille ont un MVNR compris entre 15 et 105.

Terra-Niveau : 3



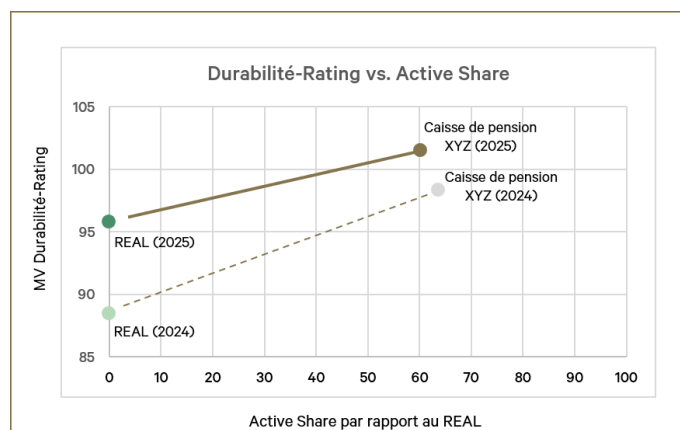
3. Sociétés immobilières cotées avec un poids de 7.55% (année précédente : 6.95%)

Avec une MV Durabilité-Rating de 101,50, le sous-portefeuille sociétés immobilières cotées a obtenu une note supérieure de 6,0 % à celle du portefeuille REAL; ceci avec une Active Share accrue d'environ 60,2%

Au cours de la période de référence, le MVNR a augmenté d'environ 3,2%. Le portefeuille a bénéficié en particulier de l'investissement dans l'un des leaders en matière de durabilité de ce segment.

Les «Sociétés immobilières cotées» du sous-portefeuille ont un MVNR compris entre 42 et 113.

Terra-Niveau : 4



4. Investissements non-cotés avec un poids de 0.27% (année précédente : 0.22%)

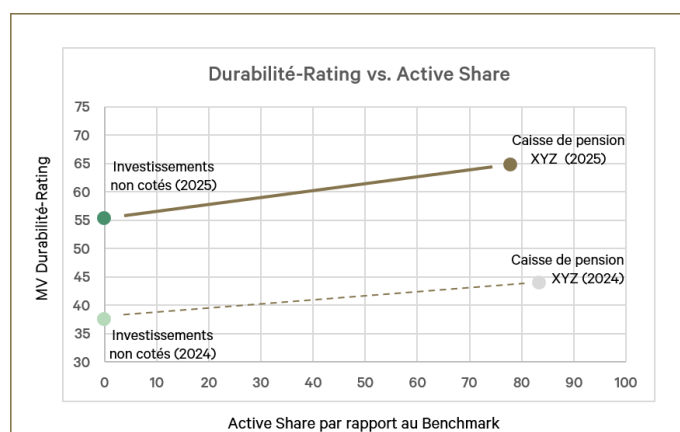
Avec un MV Durabilité-Rating de 64,76, le sous-portfeuille Investissements non-cotés a obtenu une note supérieure de 17,1% à celle du portefeuille de référence; ceci avec une Active Share accrue d'environ 77,9%.

Au cours de la période de référence, le MVNR a augmenté d'environ 47,4%.

Il est à noter que trois véhicule était coté en bourse au cours de la période de référence et a donc été retiré du sous-portfeuille.

Les «Investissements non-cotés» du sous-portfeuille ont un MVNR compris entre 4 et 95.

Terra-Niveau : 4



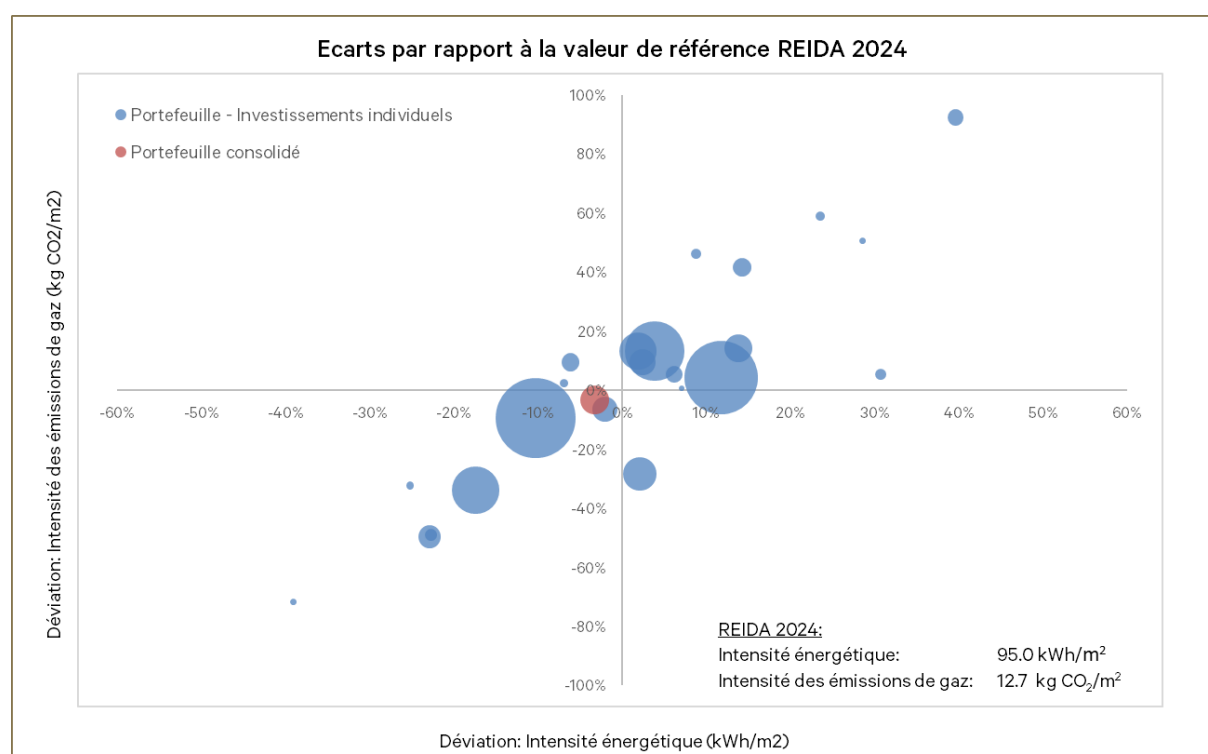
5. Intensité énergétique (kWh/m²) / Intensité des émissions de gaz (Kg CO₂/m²)

Avec un taux de couverture d'environ 93 %, le portefeuille consolidé pondéré par l'investissement et le m² présente les chiffres clés suivants :

Intensité énergétique: 91.95 kWh/m²

Intensité des émissions de gaz: 12.28 kg CO₂/m²

Les deux indicateurs sont donc légèrement inférieurs à la valeur de référence REIDA (2024).

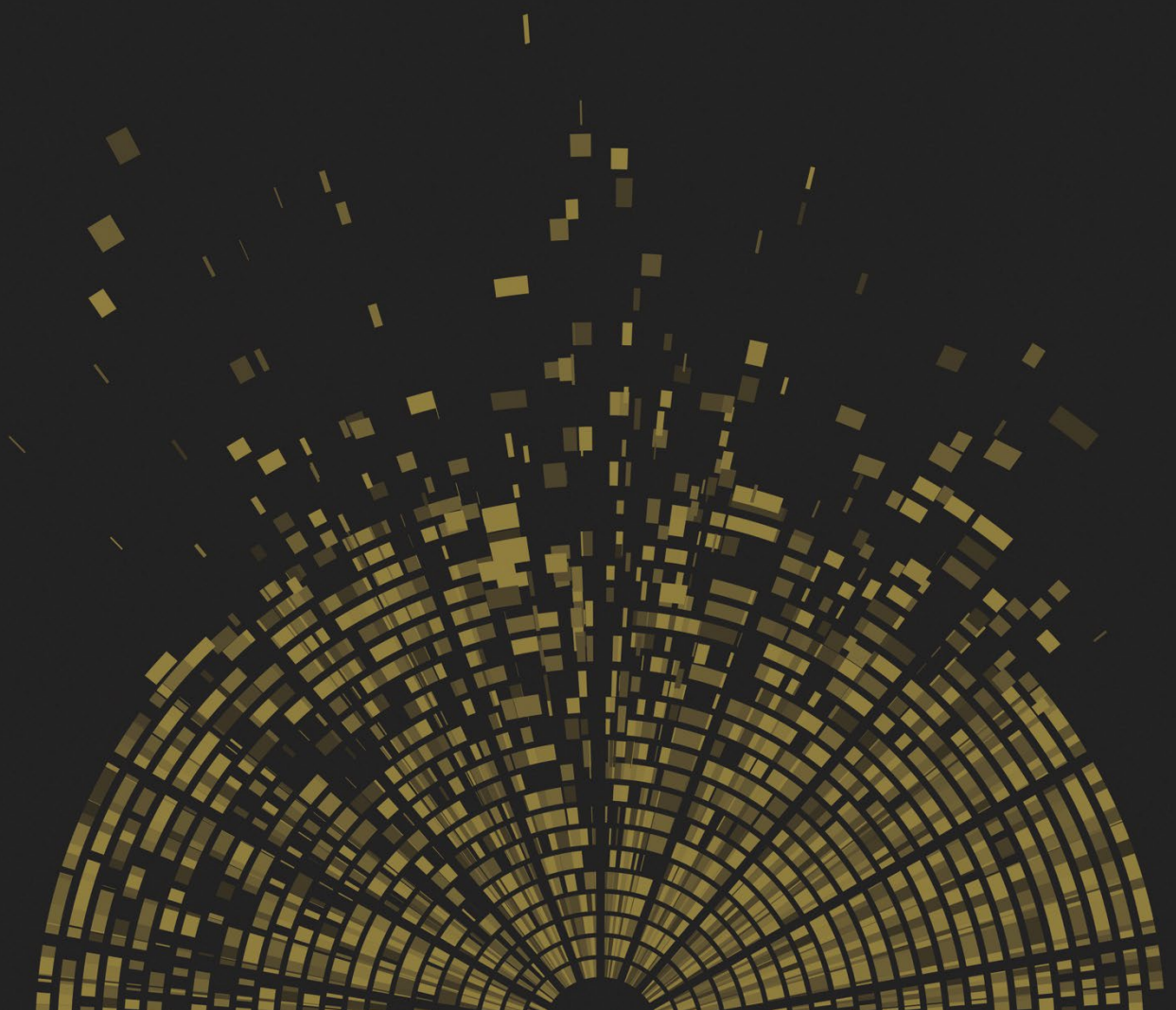


Contact

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

MV Invest AG
Mainaustrasse 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).

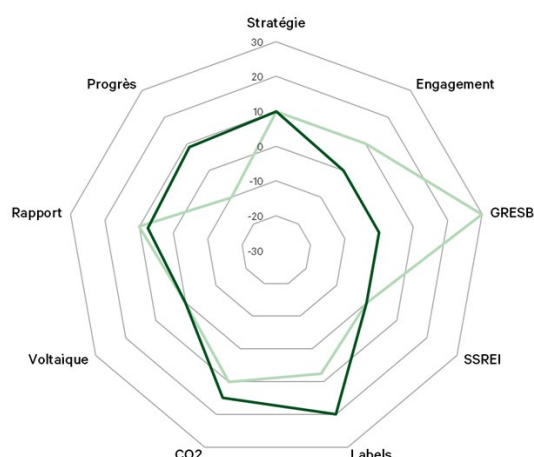
Ce cadre est applicable à tous les véhicules d'investissement immobilier en Suisse. Le MVNR permet une évaluation substantielle de l'état de durabilité d'un véhicule, en tenant compte de son évolution dans le temps. Ainsi, le MVNR se concentre sur l'empreinte environnementale du véhicule respectif, contrairement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