

## Schwerpunktthema – Sustainable real estate switzerland

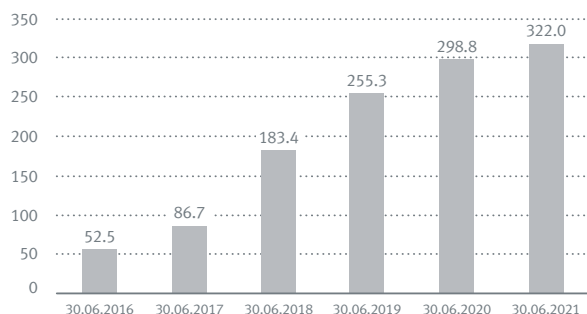


### «Mit Nachhaltigkeit zum Erfolg»

**Klaus Kämpf**  
Geschäftsführer Sustainable Real Estate AG

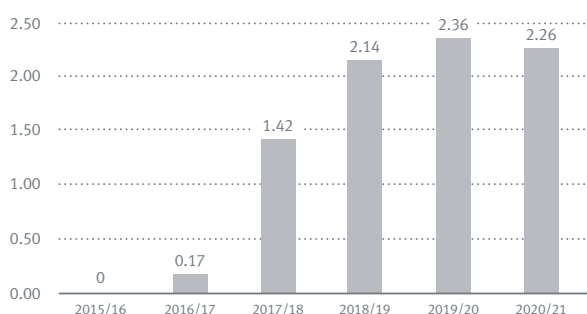
Der Sustainable Real Estate Switzerland ist ein nicht kotierter Schweizer Immobilienfonds mit Schwerpunkt Wohnen. Der Fonds wurde im Jahr 2015 aufgelegt. Per 30. Juni 2021 belief sich das Immobilienvermögen auf rund CHF 322 Mio. Die Mietzinseinnahmen betragen im Geschäftsjahr 2020/21 rund CHF 11.5 Mio.

#### Verkehrswert in Mio. CHF



Die Gesamtkostenquote  $TER_{REF}(GAV)$  beträgt 0.75%. Die Performance lag im Geschäftsjahr 2020/21 bei 3.62%. Der Fonds schüttet den Nettoertrag aus Mietzinseinnahmen vollständig aus. Die Ausschüttungsrendite der geplanten Ausschüttung vom 26. Oktober 2021 beträgt – vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung – 2.14%.

#### Dividende in CHF/Aktie



#### Portfolioausbau und Kapitalerhöhung

Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahrs am 1. Juli 2021 hat der Fonds drei bestehende Gebäude und zwei Baugrundstücke für Neubauprojekte erworben. Ferner wurde ein Vertrag über den Kauf eines schlüsselfertigen Neubaus unterzeichnet, der nach Fertigstellung im Jahr 2023 in den Fonds eingestellt wird. Damit wurden seit dem 1. Juli 2021 insgesamt rund CHF 91.5 Mio. investiert. Zudem werden im 4. Quartal 2021 zwei Neubauprojekte fertiggestellt.

Mit den eingegangenen Zahlungsverpflichtungen würde der Fonds mit dem weiteren Fortschritt der Neubauprojekte die maximal zulässige Fremdfinanzierungsquote von 33% im Jahr 2022 überschreiten. Daher wurde eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 52 Mio. beschlossen, um die begonnenen Neubauprojekte fertigzustellen und weiteres Wachstum durch neue Akquisitionen zu finanzieren. Die Zeichnungsfrist läuft vom 27. Oktober bis zum 24. November 2021. Die Details der Kapitalerhöhung werden kurz vor Beginn der Kapitalerhöhung bekanntgegeben.

Der ausserbörsliche Handel der Fondsanteile (ISIN CH0267501291) und Bezugsrechte erfolgt durch die Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG.

#### Nachhaltigkeit

Für den Sustainable Real Estate Switzerland ist der Name Programm: Der Fonds strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum. Nachhaltigkeit ist Bestandteil der Anlageentscheide und bei der Bewirtschaftung der Immobilien («ESG Integration»).

Im Rahmen der Ankaufsprüfung werden Standort und Gebäude einer systematischen Nachhaltigkeitsanalyse unterworfen. Erreicht eine Immobilie dabei nicht die Mindestpunktzahl, werden entsprechende Verbesserungsmassnahmen festgelegt. Bei Neubauprojekten und Sanierungen werden keine fossilen Heizungen eingebaut und es werden möglichst energieeffiziente Geräte und schadstoffarme Materialien verwendet. Der Betrieb der Fondsimmobilien erfolgt energetisch optimiert. Für den Allgemeinbedarf (Treppenhausbeleuchtung, Lifte etc.) wird ausschliesslich Strom aus erneuerbaren Quellen bezogen.

Der Sustainable Real Estate Switzerland wurde 2020 in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen, den ersten Nachhaltigkeitsindex für Schweizer Bestandesliegenschaften. Der SSREI basiert auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Bedingung für die Aufnahme in den Index ist eine Selbstbewertung des Portfolios mit anschliessender Verifikation («External Assurance») durch SGS als unabhängige Prüfstelle.



### Energie- und Klimaziele

Trotz der Ablehnung des revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetzes beim Referendum am 13. Juni 2021 gelten die Ziele des 2017 von der Schweiz ratifizierten Pariser Klimaschutzabkommens weiterhin. Mit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 hat sich die Schweiz verpflichtet, den Ausstoss von Treibhausgasen bis 2030 im Vergleich zu 1990 zu halbieren und bis 2050 um 70%–85% zu senken. Bis zum Jahr 2019 wurde eine Reduktion von 14% erreicht.

Der Gebäudesektor spielt aufgrund seines Anteils von 24% der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz eine wichtige Rolle bei der Zielerreichung.

Der Sustainable Real Estate Switzerland leistet hierzu seinen Beitrag, indem er im Sinne des Impact Investing ehrgeizige Energie- und Klimaziele für sein Portfolio verfolgt.

#### ENERGIEZIELE

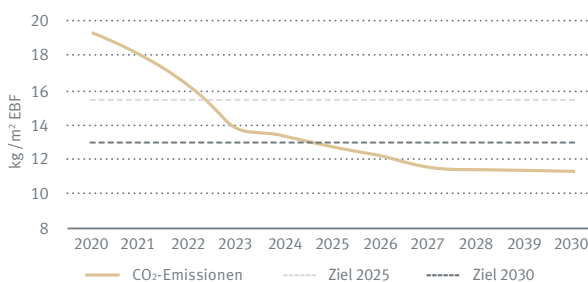
- Wärmeenergieverbrauch (bezogen auf die Energiebezugsfläche) im Zeitraum 2020 bis 2030: –15% (Zwischenziel 2025: –7.5%).

- Allgemenstromverbrauch (bezogen auf die Energiebezugsfläche) 2020 bis 2030: –10% (Zwischenziel 2025: –5%).
- Ab 2025 soll die jährliche Produktion von Strom mittels Photovoltaik mindestens gleich hoch wie der Allgemenstromverbrauch des Portfolios (ohne Strom für Wärmepumpen) sein.
- Bei Neubauprojekten wird die Reduktion der grauen Energie angestrebt.

#### KLIMAZIELE

- Treibhausgasemissionen (bezogen auf die Energiebezugsfläche) im Zeitraum 2020 bis 2030: –33% (Zwischenziel 2025: –20%).
- Für das Jahr 2050 wird Klimaneutralität des Portfolios angestrebt.

#### Zielpfad CO<sub>2</sub>-Emissionen\*



\* 2020: Ist-Wert, 2021 bis 2030: Prognosen

Die Ziele sollen mit einer breiten Palette von Massnahmen erreicht werden. Dazu gehören die energetische Sanierung der Gebäudehülle bei Altbauten, die Umstellung von fossilen auf erneuerbare Wärmeenergiequellen und die Ausstattung aller geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen. Für jede Liegenschaft wurde ein individueller Massnahmenplan bis 2030 aufgestellt. Die erwartete Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

#### Weitere Informationen

Die Sustainable Real Estate AG ist als Nachhaltigkeitsberater für insgesamt vier in- und ausländische nachhaltige Immobilienfonds mit einem Volumen von CHF 950 Mio. tätig.

Weitere Informationen können der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch](http://www.sustainable-real-estate.ch) entnommen werden.