

Zürich, 27. September 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

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

Ihr Ansprechpartner  
**Marco Scheurer** | T +41 58 255 78 80  
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

## Sustainable Real Estate Switzerland: Steigerung der Ausschüttung und Fortschritte bei der Portfoliooptimierung

Der nachhaltige Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland blickt auf ein herausragendes Geschäftsjahr 2023/24 zurück. Bei Mietzinseinnahmen und realisiertem Erfolg wurden die bisher höchsten Werte seit der Lancierung des Fonds im Jahr 2015 erreicht. Zudem konnten Qualität und Nachhaltigkeit des Portfolios weiter verbessert werden. Die Ausschüttung steigt um über 10% auf CHF 2.44 pro Aktie.

Mietzinseinnahmen um 9.7% gesteigert	Mietzinsausfallrate auf 2.99% gesenkt	Anlagerendite auf 1.98% gesteigert
Höchste Ausschüttung seit Lancierung des Fonds (CHF 2.44 pro Aktie)	Ausschüttungsrendite auf 2.74% gesteigert	Wohnanteil auf 80.7% erhöht
Energieintensität um 10.8% gesenkt	CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität um 16.6% reduziert	Überdurchschnittliche Einstufung im Nachhaltigkeitsindex SSREI
Kotierung am 5. September 2023	Neuer Vermögensverwalter ab 1. Januar 2024: Sustainable Real Estate AG	Nachhaltigkeit in alle Prozesse integriert

### Portfolio

Am 1. Juni 2023 erfolgte die Erstvermietung der Neubauten in Vernier und Lausanne (Avenue du Grey). Die Liegenschaften sind voll vermietet. Beide Liegenschaften werden mit Fernwärme beheizt und verfügen über Photovoltaikanlagen.

Mit dem Verkauf der Büroliegenschaft in Dübendorf per 30. Januar 2024 wurde ein ausschüttungsfähiger Kapitalgewinn in Höhe von CHF 0.14 pro Aktie realisiert. Der Verkaufserlös wird im Sinne

der noch stärkeren Fokussierung auf Wohnen in das Neubauprojekt in Oensingen sowie die Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey investiert. Per 30. Juni 2024 beträgt der Anteil Wohnen an der Netto-Sollmiete 80.7%.

Die Mieten wurden im Rahmen der gesetzlichen Fristen an den gestiegenen Referenzzinssatz angepasst. Zum Stichtag 30. Juni 2024 sind rund 60% der Mietverträge an den aktuellen Referenzzinssatz angepasst.

Die ohnehin geringe Mietzinsausfallrate konnte weiter auf 2.99% gesenkt werden.

### **Nachhaltigkeit**

Durch den Umbau des Portfolios sowie Betriebsoptimierungen und die Inbetriebnahme einer Solarthermieanlage wurde die Energieintensität 2023 im Vergleich zum Vorjahr witterungsbereinigt um 10.8% verbessert. Gleichzeitig stieg der Anteil erneuerbarer Energie von 28.2% auf 32.3%. Somit konnte die CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität um 16.6% reduziert werden. Die Kapazität der Photovoltaikanlagen wurde im Geschäftsjahr 2023/24 um 89% gesteigert.

Die Umweltkennzahlen werden nach neuestem AMAS-Standard berichtet und beziehen sich auf das Kalenderjahr. Aufgrund der neuen Vorgaben zur Witterungsbereinigung wurden die Kennzahlen rückwirkend bis 2020 neu berechnet, um eine vergleichbare Basis zu schaffen. Die AMAS-Kennzahlen wurden von KPMG auditert.

### **Jahresrechnung**

Das Nettofondsvermögen per 30. Juni 2024 blieb mit CHF 356'090'151 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (-0.2%). Der Nettoinventarwert pro Aktie beträgt CHF 104.65.

Der Verkehrswert der Liegenschaften sank um 2.2% auf CHF 460'214'000. Dies hängt vornehmlich mit dem Baufortschritt beim Neubauprojekt in Oensingen auf der einen Seite und dem Verkauf der Liegenschaft in Dübendorf auf der anderen Seite zusammen. Like-for-like blieb der Verkehrswert der bestehenden Liegenschaften mit CHF 440'914'000 praktisch konstant (-0.1% gegenüber dem Vorjahr). Die Fremdfinanzierungsquote wurde von 24.4% auf 22.8% gesenkt.

Die Mietzinseinnahmen stiegen um CHF 1'524'456 (9.7%) auf CHF 17'272'600. Hierbei schlagen sich insbesondere die beiden Neubauten in Vernier und Lausanne Avenue du Grey mit zusammen CHF 1'358'071 sowie die Mietzinserhöhungen bei den übrigen Liegenschaften, unter anderem aufgrund des Referenzzinssatzes nieder. Die durch den Verkauf der Liegenschaft in Dübendorf per 30. Januar 2024 entfallenden Mietzinseinnahmen wurden bei weitem überkompensiert.

Auf der Kostenseite schlugen sich insbesondere die um 53.3% auf CHF 2'260'503 gestiegenen Hypothekarzinsen nieder. Die gesamten Aufwendungen stiegen um 11.7% auf CHF 10'059'994. Die Fondsbetriebsaufwandquote TER<sub>REF</sub> (GAV) sank auf 0.69%.

Der realisierte Erfolg wuchs um 5.2% auf CHF 8'334'380.

Der Verwaltungsrat der Sustainable Real Estate Investments SICAV schlägt der Generalversammlung vom 24. Oktober 2024 eine Erhöhung der Dividende um 10.4% auf CHF 2.44 pro Aktie und einen Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von CHF 654'864 vor.

## Wichtige Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023	Veränderung
Nettofondsvermögen	356'090'151.14	356'680'121.99	-0.2%
Nettoinventarwert pro Aktie	104.65	104.83	-0.2%
Ausschüttung	2.44 <sup>1</sup>	2.21	10.4%
Fremdfinanzierungsquote	22.81%	24.36%	-6.4%
Agio / Disagio	-14.95%	n/a	n/a

  

	01.07.2023 bis 30.06.2024	01.07.2022 bis 30.06.2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen	17'272'600.16	15'748'143.80	9.7%
Realisierter Erfolg	8'334'380.07	7'925'432.49	5.2%
Mietzinsausfallrate	2.99%	3.27%	-8.6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.79%	68.19%	0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.69%	0.70%	-1.4%
Ausschüttungsrendite	2.74%	2.11%	29.9%
Ausschüttungsquote	99.97%	94.87%	5.4%
Anlagerendite	1.98%	0.48%	312.5%
Performance	-13.27%	0.52%	n/a

  

	2023	2022	Veränderung
Berücksichtigte Energiebezugsfläche in m <sup>2</sup>	79'966	72'554	10.2%
Abdeckungsgrad	100%	100%	0.0%
Energieintensität in kWh/m <sup>2</sup>	76.9	86.2	-10.8%
Anteil erneuerbare Energie	32.3%	28.2%	14.5%
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität in kg/m <sup>2</sup>	11.5	13.7	-16.1%

## Ausblick

Die strategische Ausrichtung auf Wohnen, die Steigerung der Portfolioqualität und die Nachhaltigkeitsstrategie werden konsequent weiterverfolgt.

Es ist geplant, ab dem laufenden Geschäftsjahr steuerliche Abschreibungen auf den Liegenschaften vorzunehmen. Dies wird zu einer deutlichen Reduktion der laufenden Steuerzahlungen und damit zu einer spürbaren Erhöhung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses führen.

Aufgrund der gesetzlichen Fristen kommen die Mietzinsanpassungen im Rahmen der Erhöhungen des Referenzzinssatzes teilweise erst im laufenden Geschäftsjahr zum Tragen. 28.6% der Mietverträge haben einen Referenzzinssatz von weniger als 1.75%.

Das Neubauprojekt in Oensingen wird vier Monate früher als ursprünglich geplant fertiggestellt. Am 1. November 2024 werden 34 attraktive Wohnungen bezugsbereit. Fast 90% der Wohnungen sind bereits vermietet. Die Liegenschaft verfügt mit 174 kW<sub>p</sub> über die grösste Photovoltaikanlage des Portfolios. Die Heizung erfolgt über Wärmepumpen mit Erdsonden.

<sup>1</sup> Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 24. Oktober 2024 in Bezug auf die Dividendenausschüttung

Im August 2024 begannen die Bauarbeiten zur Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey. Durch die Sanierung wird die 1955 errichtete Liegenschaft zukunftsfähig gemacht. Die 48 Wohnungen werden auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen werden in Einklang mit der Energie- und Klimastrategie des Fonds erheblich reduziert. Zudem ist vorgesehen, die bisherigen Gewerbeflächen in moderne Wohnungen umzuwandeln und so zusätzlichen Wohnraum in zentraler und gleichwohl ruhiger Lage zu schaffen. Die Bauzeit beträgt 13 Monate. Nach der Sanierung werden die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angepasst. Durch die Sanierung wird die Liegenschaft gleichsam verjüngt. Aktuell beträgt das wirtschaftliche Alter der Hälfte des Portfolios weniger als 15 Jahre.

Im Sinne einer strategischen Portfoliobereinigung wurde die Liegenschaft in der Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg per 1. Juli 2024 veräussert. Der Verkaufspreis lag über dem Verkehrswert. Die durch den Verkauf zugeflossenen Mittel werden in die Fertigstellung des Neubauprojekts in Oensingen und die Kernsanierung in Corsier-sur-Vevey investiert.

Die Energie- und Klimaziele des Fonds für 2025 dürften erreicht und teilweise sogar deutlich überschritten werden. Die Absenkpfade zeigen zudem, dass dies auch für die Ziele 2030 gilt. Im laufenden Geschäftsjahr soll der Zeithorizont der Energie- und Klimaziele über 2030 hinaus verlängert werden. Die Ziele werden in Einklang mit dem Klima- und Innovationsgesetz festgelegt.

## **SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND**

Der Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland wurde 2015 lanciert und investiert schweizweit in Liegenschaften mit Schwerpunkt Wohnen. Das Portfolio umfasst aktuell 31 Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt. Der Fonds verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke) und Impact Investing (Erreichung messbarer Energie- und Klimaziele) im Sinne der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug. Im Rahmen der Jahresberichte wird über die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik informiert und es werden die umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen publiziert.

## **SUSTAINABLE REAL ESTATE AG**

Die Sustainable Real Estate AG ist der Fondsanbieter und Vermögensverwalter des Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland. Ferner ist das Unternehmen Nachhaltigkeitsberater und Vertriebspartner europäischer Immobilienfonds. Die Sustainable Real Estate AG verfügt über eine Bewilligung der FINMA als Verwalter von Kollektivvermögen und erfüllt die Vorgaben der AMAS betreffend Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug. Zudem bietet die Sustainable Real Estate AG umfassende Dienstleistungen (u.a. Portfoliomanagement, Assetmanagement und Nachhaltigkeitsberatung) in der Anlageklasse Immobilien für Vorsorgeeinrichtungen und Institutionelle Kunden. Das Team bringt das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien gemeinsam seit über 15 Jahren voran. Die Sustainable Real Estate AG hat eigene Systeme zur Nachhaltigkeitsbewertung von Standorten und Gebäuden und entwickelt Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilien-Anlagegefässe. Das Unternehmen ist in 7 Ländern als Nachhaltigkeitsberater von Immobilienfonds mit einem Volumen von mehr als CHF 1.2 Mia. tätig.

**KONTAKT****Marco Scheurer**

Geschäftsführer

Sustainable Real Estate AG

T +41 58 255 78 80

[marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch](mailto:marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch)**DISCLAIMER**

Die vollständigen Angaben zum Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland können den Statuten, dem Anlagereglement und den jeweiligen Jahresberichten entnommen werden, welche die Grundlage für eine allfällige Investition bilden. Die Statuten, das Anlagereglement und die jeweiligen Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon oder bei der Depotbank, CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz, Route de Signy 35, 1260 Nyon bezogen werden. Ausserdem sind sämtliche Unterlagen auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) verfügbar.

Entscheide zum Kauf oder Verkauf von Aktien des Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland sollte der Anleger aufgrund seiner eigenen Analyse des Immobilienfonds treffen und die mit diesen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Der Anleger wird insbesondere aufgefordert, vor jeglicher Transaktion sein Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen und sich über die spezifischen, mit diesen Aktien verbundenen Risiken zu informieren. Ausserdem wird Anlegern empfohlen, sich von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater beraten zu lassen.

Teile dieser Medienmitteilung stellen ggf. Werbung für Finanzinstrumente im Sinne von Art. 68 FIDLEG dar.

Diese Medienmitteilung und die darin enthaltenen Informationen stellen kein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien des Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland dar. Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt noch eine ähnliche Mitteilung im Sinne des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) dar. Kopien dieser Medienmitteilung dürfen nicht in oder aus Rechtsordnungen gesendet oder in Rechtsordnungen verbreitet werden, in denen dies gesetzlich ausgeschlossen oder untersagt ist.

Der Fonds ist nicht zugelassen für Anleger, die als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an «US Persons» (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Jede Verletzung dieser Beschränkungen kann einen Verstoss gegen U.S.-amerikanische wertpapierrechtliche Vorschriften begründen.