

Zürich, 26. Februar 2025

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 des Gesamterfolgs und der Anlagerendite und Fortschritte bei der Portfoliooptimierung

Der nachhaltige Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland blickt auf ein erfolgreiches Halbjahr zurück. Der Gesamterfolg konnte um 24.2% gesteigert werden. Zudem wurden Qualität und Nachhaltigkeit des Portfolios weiter verbessert. Im zweiten Halbjahr ist eine Steigerung der Mietzinseinnahmen zu erwarten.

Gesamterfolg um 24.2% gesteigert	Anlagerendite des Halbjahrs auf 1.32% gesteigert	Anteil Wohnen auf 83.1% erhöht
Neubau in Oensingen vorzeitig fertiggestellt und voll vermietet	Photovoltaikkapazität um 96% gesteigert	Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey voll im Plan

Portfolio

Das Neubauprojekt in Oensingen wurde vier Monate früher als ursprünglich geplant fertig. Die Erstvermietung erfolgte somit bereits im November 2024. Die Liegenschaft besteht aus fünf Gebäuden mit insgesamt 34 grosszügigen, lichtdurchfluteten Wohnungen, die eine gemütliche, naturnahe Atmosphäre mit modernem Komfort bieten. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Liegenschaft fördert Biodiversität und ist im Betrieb klimaneutral.

Im August 2024 haben die Bauarbeiten zur Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey begonnen. Die Bauzeit beträgt rund ein Jahr.

Im Zuge einer Portfoliobereinigung wurde die Liegenschaft in der Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg per 1. Juli 2024 veräussert.

Nachhaltigkeit

Durch die Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen bei drei Liegenschaften stieg die Kapazität gegenüber dem Vorjahr um 288 kWp (96%). Die neuen Photovoltaikanlagen verfügen jeweils über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).

Bei der aktualisierten Nachhaltigkeitsbewertung im Rahmen des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) schneidet das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland mit einem Wert von 1.85 erneut überdurchschnittlich im Vergleich zum Gesamtindex (1.75) ab. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit (einschl. umweltrelevante AMAS-Kennzahlen) finden sich im Jahresbericht per 30. Juni 2024.

Bilanz und Erfolgsrechnung

Die Anlagerendite des Halbjahrs stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 1.05% auf 1.32%.

Die Erträge beliefen sich im Berichtszeitraum auf CHF 8'408'644. Der Rückgang um 8.1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ergab sich durch den Start der Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey im August 2024, welche den Auszug der Mieter erforderlich machte. Durch den Verkauf der Liegenschaft in der Rue Frédéric-Chaillet in Fribourg entfielen entsprechende Mietzinseinnahmen ab Juli 2024, während die zusätzlichen Mietzinseinnahmen durch die Fertigstellung des Neubauprojekts in Oensingen erst ab November 2024 zum Tragen kamen.

Der Aufwand sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12.9% auf CHF 4'504'919. Die realisierten Kapitalverluste betrugen CHF 488'452. Dem standen nicht realisierte Kapitalgewinne in Höhe von CHF 1'171'560 gegenüber. Insgesamt konnte der Erfolg des Halbjahres gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24.2% auf CHF 4'586'833 gesteigert werden.

Die Mietzinsausfallrate stieg aufgrund der oben geschilderten Entwicklungen temporär auf 3.88%.

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im Oktober 2024 in Höhe von CHF 2.44 pro Aktie (Ausschüttungsrendite 2.74%) stieg der Nettoinventarwert pro Aktie im Vergleich zum 31. Dezember 2023 um 1.29% auf CHF 103.56.

Am letzten Handelstag des Jahres 2024 belief sich der Börsenkurs auf CHF 87.40. Dies entspricht einem Disagio von 15.60%.

Wichtige Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Nettofondsvermögen	352'375'218.73	352'852'875.71	-0.14%
Nettoinventarwert pro Aktie	103.56	103.70	-0.14%
Fremdfinanzierungsquote	23.76%	26.33%	-2.57%-Punkte
Agio / Disagio	-15.60%	-10.51%	-5.09%-Punkte

	01.07.2024 bis 31.12.2024	01.07.2023 bis 31.12.2023	Veränderung
Erträge	8'408'644.10	9'147'082.26	-8.1%
Aufwand	4'504'919.26	5'172'715.95	-12.9%
Gesamterfolg	4'586'833.31	3'691'975.95	24.2%
Mietzinsausfallrate	3.88%	3.61%	0.27%-Punkte
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	0.69%	0.71%	-0.02%-Punkte
Anlagerendite	1.32%	1.05%	0.27%-Punkte
Performance	0.55%	-9.57%	10.12%-Punkte

Ausblick

Im ersten Halbjahr 2025 werden die Mietzinseinnahmen aufgrund des Neubaus in Oensingen zunehmen, da die Liegenschaft im Gesamten Halbjahr zum Tragen kommt. Zudem ist im ersten Halbjahr 2025 eine Reduktion der Mietzinsausfallrate zu erwarten.

Ab September 2025 steigen die Mietzinseinnahmen durch die Neuvermietung der während der Kernsanierung unbewohnten Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde kann der Mietzins gegenüber dem Zustand vor der Sanierung um 35% erhöht werden.

Im Januar 2025 wurde der Vertrag zum Verkauf der Liegenschaft in Magden unterzeichnet. Der Eigentumsübergang erfolgt vertragsgemäss im Juni oder Juli 2025. Der erzielte Verkaufspreis liegt deutlich über dem Verkehrswert und den Gestehungskosten.

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 32 Bestandesliegenschaften. 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 sieben 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**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 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.