

Sustainable Real Estate Switzerland

30. Juni 2024

Sustainable Real Estate AG

Stockerstrasse 60
8002 Zürich | Schweiz

Überblick

- Schweizer Immobilienfonds nach KAG
- Direkter Immobilienbesitz (Steuervorteile für natürliche Personen)
- Stabile laufende Erträge und guter Werterhalt durch konservative Anlagestrategie
 - Schwerpunkt Wohnimmobilien (ca. 80%)
 - Fokus auf stabile Mieteinnahmen
 - Kompromissloser Nachhaltigkeitsansatz mit strengen ökonomischen, sozialen und ökologischen Kriterien und ambitionierten Energie- und Klimazielen
- Ziel: 2.5% bis 3.0% Ausschüttung aus Mieterträgen
- Kotierung an der Schweizer Börse SIX
 - Market Maker: Bank Julius Baer

Sustainable Real Estate Switzerland	
Rechtsform / Kotierung	SICAV / kotiert
ISIN	CH0267501291
Aufsicht	FINMA
Portfolio Manager	Sustainable Real Estate AG
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Vertriebspartner	Sustainable Real Estate AG
Liegenschaftsverwalter	Caius Estates, de Rham, Gribi, Pilet & Renaud, Von Graffenried
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
Prüfgesellschaft	KPMG AG
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Geprüfter NAV	Jährlich
Verwaltungskommission	0.400% p.a. auf das Gesamtfondsvermögen ¹
Transaktionsgebühr für An- und Verkäufe	Max. 2.5%
Geschäftsjahr	1. Juli – 30. Juni

¹ Die Verwaltungskommission reduziert sich auf 0.375% ab Eigenkapital von CHF 500 Mio.

Nachhaltigkeit

Was verstehen wir unter Nachhaltigkeit

«Dass Gebäude möglichst energieeffizient sein sollten, ist heute selbstverständlich. Doch Nachhaltigkeit ist weit mehr als Energieeffizienz. Schliesslich sind Gebäude unsere Lebensräume.»

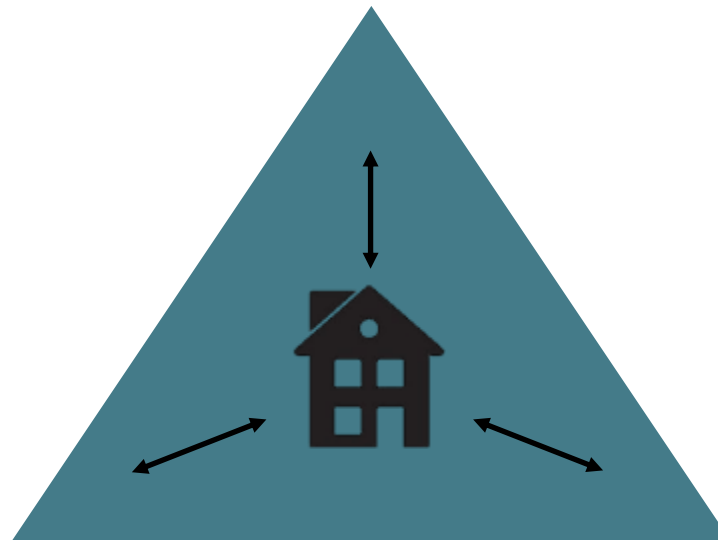


Klaus Kämpf
Geschäftsführer
Verantwortlich für Nachhaltigkeitsberatung

Was verstehen wir unter Nachhaltigkeit

Ökonomisch

Gebäude sind kapitalintensiv. Es gilt, diese Werte zu bewahren.



Ökologisch

Gebäude verursachen u.a. 26% der Treibhausgasemissionen der Schweiz.

Sozial

Gebäude sind Lebensräume und schaffen Lebensbedingungen.

Was verstehen wir unter Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein komplexes und facettenreiches Konzept und der Begriff «Nachhaltigkeit» wird bisweilen stark strapaziert.

Deshalb zeigen wir mit einem detaillierten Bericht auf, wie die Sustainable Real Estate AG mit diesem Thema umgeht.

Es behandelt den gesamten Lebenszyklus von der Standortselektion, über das Bauprojekt oder den Kauf eines Bestandsobjekts, bis zur Bewirtschaftung und der Sanierung.



Wie setzen wir Nachhaltigkeit um

1

Bei Ankauf

Nachhaltigkeitsbewertung
von Makro-/Mikro Standort
und Gebäude

2

Neubauprojekte
und Bestand

Optimierung der
Nachhaltigkeit bei
Neubauprojekten und
Identifizierung von
Sanierungsmaßnahmen

3

Verwaltung und
Bewirtschaftung

Laufende Begleitung
der Gebäude in
Asset Management und
Liegenschaftsverwaltung

Transparente Informationen gegenüber Investoren

Bewertungskriterien

1

Bei Ankauf

Im Rahmen der Ankaufsprüfung erfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsanalyse von Standort und Gebäude

Makrostandort: u.a. Gemeindecharakteristik, Demographie (aktuell und Prognosen), Wirtschaftsstruktur, Pendlerströme

Mikrostandort: u.a. Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Radon, Naturgefahren, Anmutung, Lärm

Gebäude: u.a. Energieeffizienz, graue Energie, sommerlicher Wärmeschutz, Tageslicht, Barrierefreiheit

Sustainable Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht per 30.06.2024

Liegenschaft

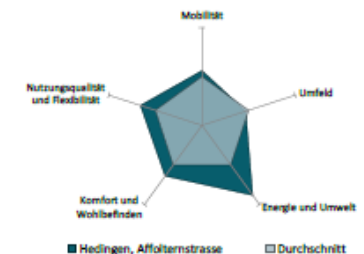
Gemeinde / Kanton	Hedingen / ZH
Strasse	Affolternstrasse 8, 10
Baujahr / Sanierung	2013 / -
Anzahl Wohnungen / Wohnfläche	36 / 3'238 m ²
Mietfläche Gewerbe / Dispo	- m ² / - m ²
Wärmequelle	Nahwärme (vornehmlich Holz)
Wärmeenergieverbrauch 2023	58 kWh/m ²
Allgemeinstromverbrauch 2023	5,5 kWh/m ²
CO ₂ -Emissionen 2023	0,2 kg/m ²

Standort

Anzahl Einwohner 2022	3'871
Bevölkerungsentwicklung 2019-2022	2,5 %
Leerwohnungsziffer 2023	1,2 %
Standortrating WP (Wohnen)	3,9 (Gut)
Mikroloft-rating WP	3,5 (Leicht überdurchschnittlich)
ÖV-Güteklasse	B (Gute Erschliessung)
Lärmklasse Strasse Tag / Nacht	D / C
Erdbebengefährdungszone SIA 261	1a
Radonrisiko	Gering

Ergebnis der Nachhaltigkeitsbewertung

- Der Makrostandort passt aufgrund der Gemeindecharakteristik zur Fondsstrategie.
- Mit einer Punktzahl von 61 erfüllen Mikrostandort und Gebäude die Mindestanforderung (50 Punkte).
- Der Wärmeenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen liegen deutlich unter dem Durchschnitt des Portfolios.
- Es ist keine Erdbebenversicherung erforderlich.



Beispiel Photovoltaikanlage Liestal

2

Neubauprojekte
und Bestand

PRIX SOLAIRE SUISSE 2019



SOLAR
AGENTUR

SCHWEIZER SOLARPREIS 2019

VELOUNTERSTAND MFH VIVA, 4410 LIESTAL/BL

Der Velounterstand des Mehrfamilienhauses (MFH) VIVA in Liestal mit 34 Wohnungen ist mit einer sehr gut integrierten Photovoltaikanlage ausgestattet. Die knapp 33 kW starke PV-Anlage dient grösstenteils zur Eigenenergieversorgung der 34 MFH-Wohnungen und generiert 28'300 kWh/a. Die eingesetzten transparenten Glas-Glas-Solar-

module dienen als Witterungsschutz und lassen dennoch genügend Tageslicht in das Innere des Velounterstandes. Tagüber wird keine zusätzliche Lichtquelle mehr benötigt. Der Velounterstand zeigt vorbildlich auf, wie auch kleine Infrastrukturbauten sinnvoll genutzt werden können, um CO₂-freien Strom zu produzieren.



Solarenergiefördereverein
Bayern e.V.

Bavarian Association for the Promotion
of Solar Energy



ARCHITEKTUR
PREIS GEBÄUDEINTEGRIERTE
SOLARTECHNIK
2020

Anerkennungspreis Gebäudeintegrierte Solartechnik²⁰²⁰

Ein bemerkenswertes Beispiel für eine Solarstromanlage in einem kleineren Verkehrsbauwerk ist der Fahrradunterstand VIVA im Schweizer Kanton Basel-Landschaft. Für das Mehrfamilienhaus VIVA in Liestal mit 34 Wohnungen dient der langgestreckte Holzbau als Stellfläche und Witterungsschutz für die Fahrräder.

Nachhaltigkeit Bestand

3

Verwaltung und
Bewirtschaftung

Ab 2019/20 werden in jedem Geschäftsjahr 5 bis 10% des zu erwartenden Nettoertrags für zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios zur Verfügung gestellt

Zum Beispiel:

- Umstellung Ölheizung auf Fernwärme
- Sonnenenergienutzung
- Energetische Betriebsoptimierung der Haustechnik
- LED-Beleuchtung

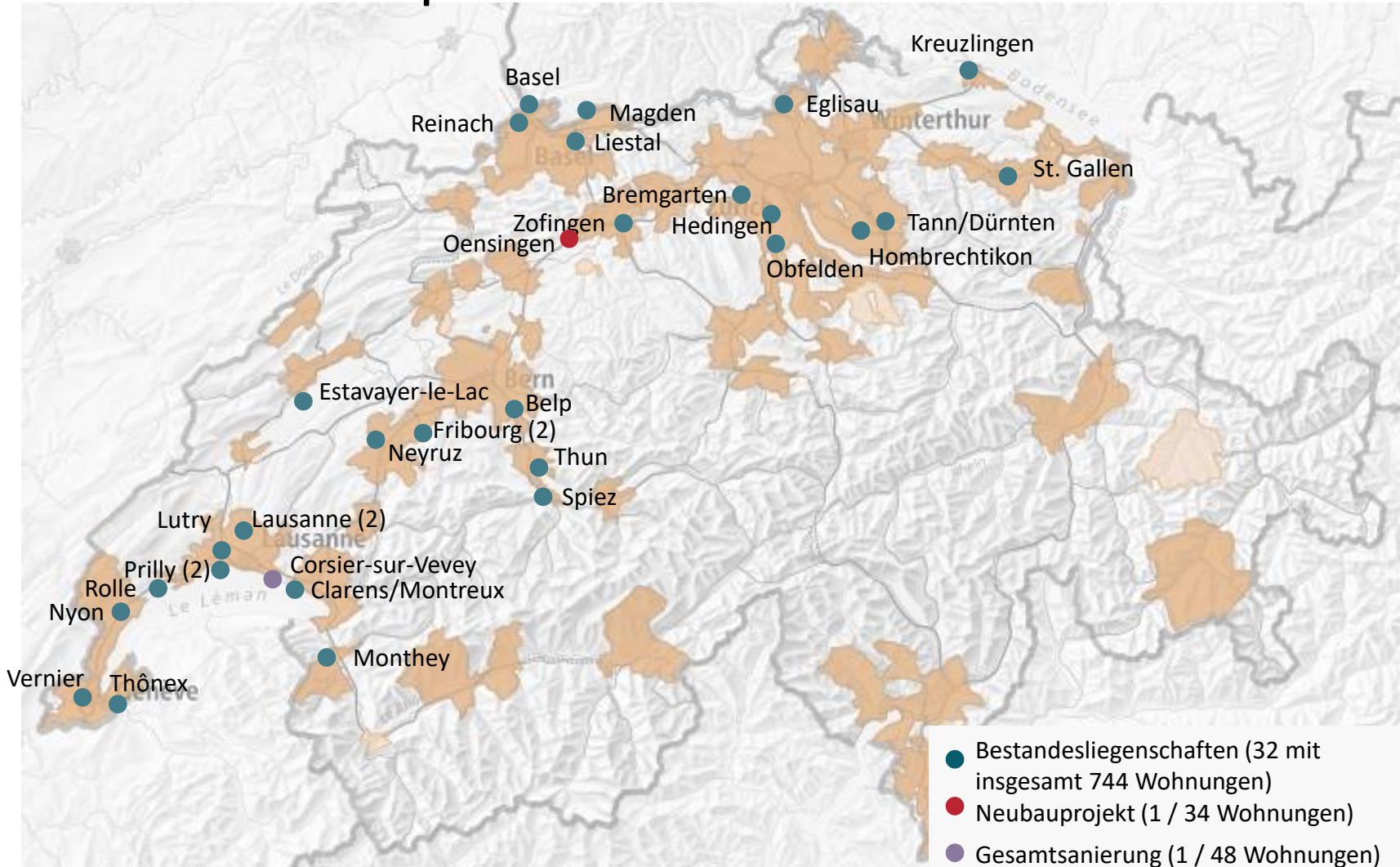
Diese Massnahmen sind oftmals wertvermehrend bzw. führen zu zusätzlichen Erträgen (Photovoltaik)

Facts & Figures per
30.06.2024 (Jahresbericht)
und über die vergangenen
Geschäftsjahre

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Nettoinventarwert pro Aktie	CHF 104.65	CHF 104.83	CHF 106.71	CHF 105.45	CHF 104.19
Gesamtfondsvermögen	CHF 466.60 Mio.	CHF 477.98 Mio.	CHF 412.47 Mio.	CHF 328.14 Mio.	CHF 300.31 Mio.
Total Grundstücke	CHF 460.21 Mio.	CHF 470.39 Mio.	CHF 408.10 Mio.	CHF 321.96 Mio.	CHF 298.83 Mio.
Nettoertrag	CHF 7'827'515	CHF 7'925'432	CHF 7'447'501	CHF 5'714'181	CHF 5'453'460
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF 6'929'251	CHF 2'207'881	CHF 10'727'594	CHF 9'079'431	CHF 10'236'219
Ø Diskontierungssatz (nominal)	3.72%	3.58%	3.33%	3.43%	3.58%
Mietzinsausfallrate	2.99%	3.27%	4.44%	4.05%	6.40%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV) / TER _{REF} (MV)	0.69% / 1.03%	0.70% / 0.97%	0.73% / 0.96%	0.75% / 0.94%	0.77% / 0.99%
Fremdfinanzierungsquote	22.81%	24.36%	20.30%	17.33%	18.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.79%	68.19%	66.86%	63.31%	65.87%
Anlagerendite	1.98%	0.48%	3.41%	3.55%	4.61%
Ausschüttung pro Aktie	CHF 2.44	CHF 2.21	CHF 2.38	CHF 2.26	CHF 2.36

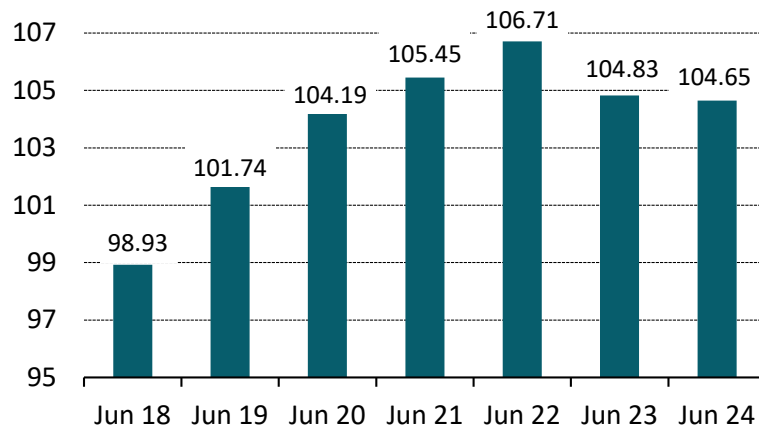
Portfoliostruktur und Kennzahlen

Immobilienstandorte per 30.06.2024

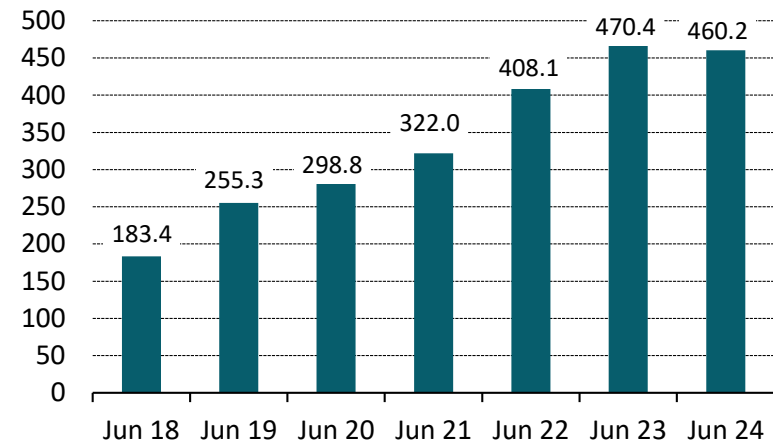


Karte: Agglomerationen und isolierte Städte der Schweiz / Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung

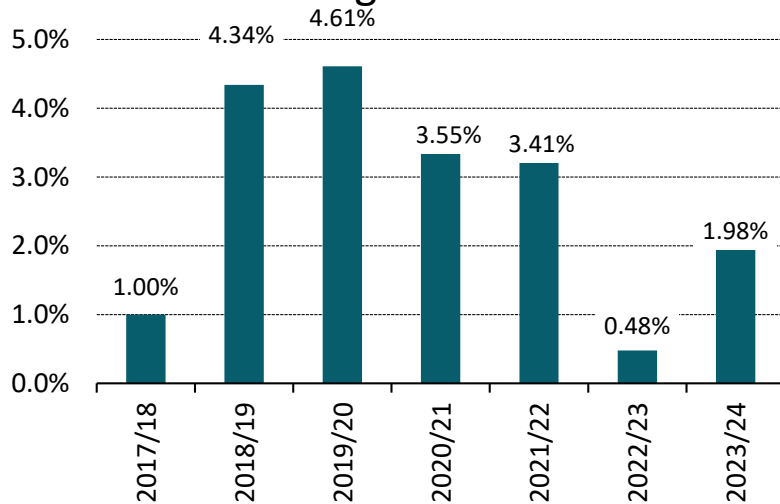
Nettoinventarwert in CHF / Aktie



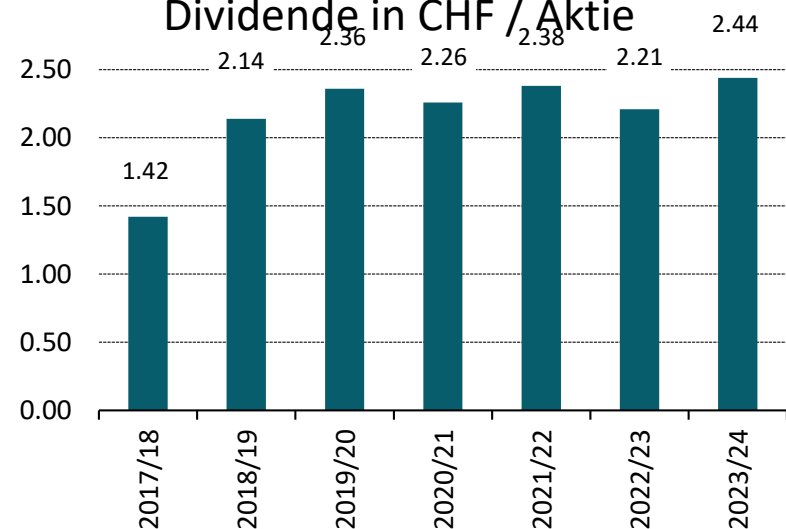
Verkehrswert in Mio. CHF



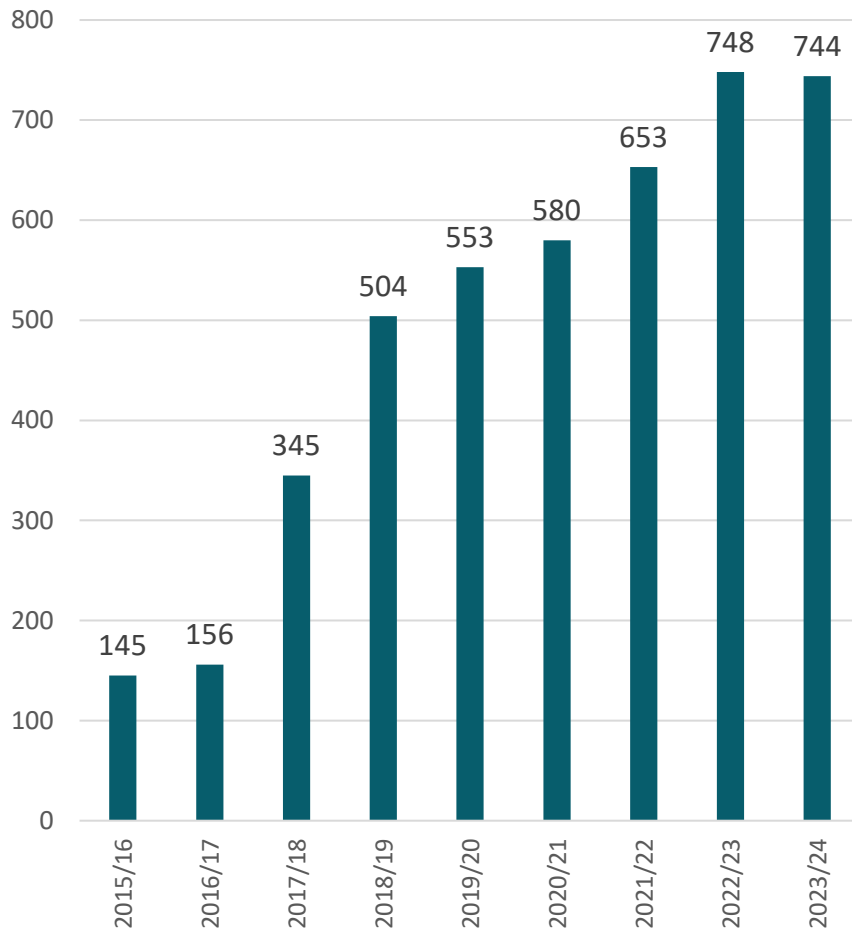
Anlagerendite



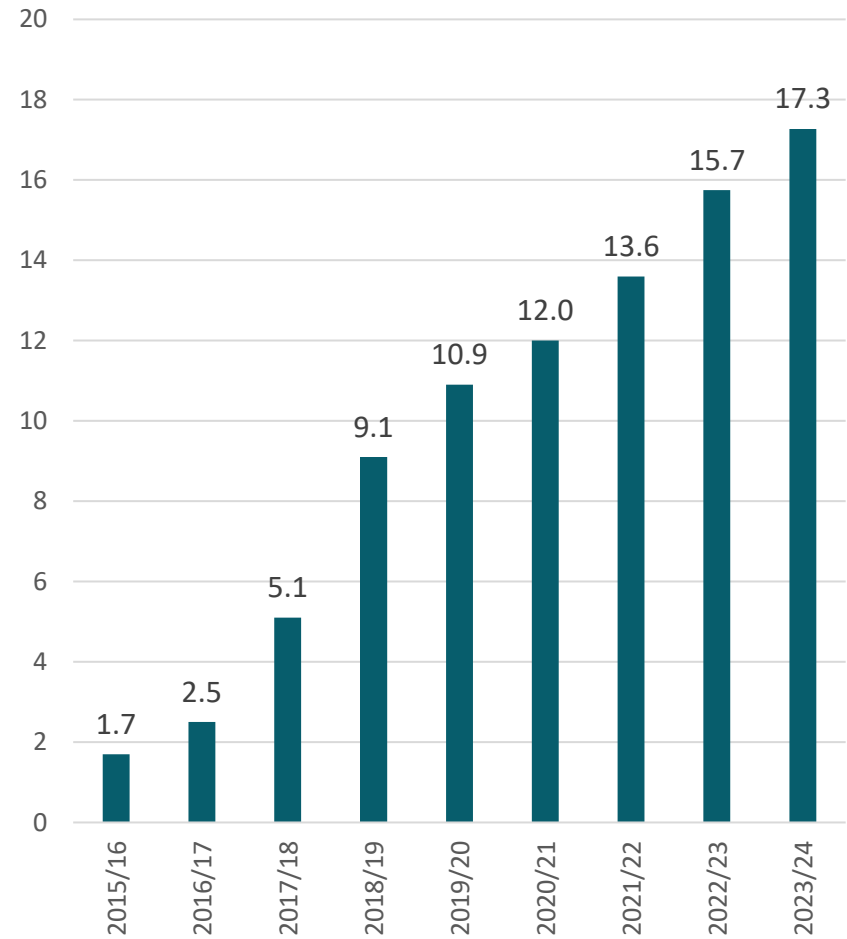
Dividende in CHF / Aktie



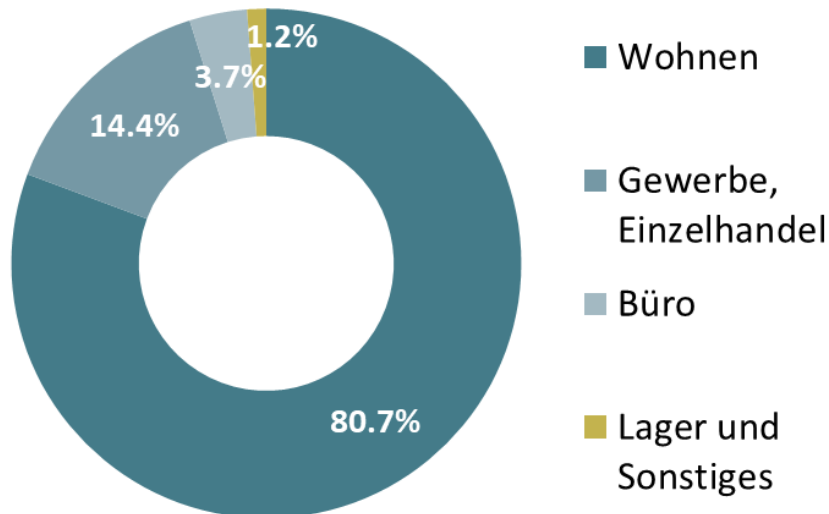
Anzahl Wohnungen



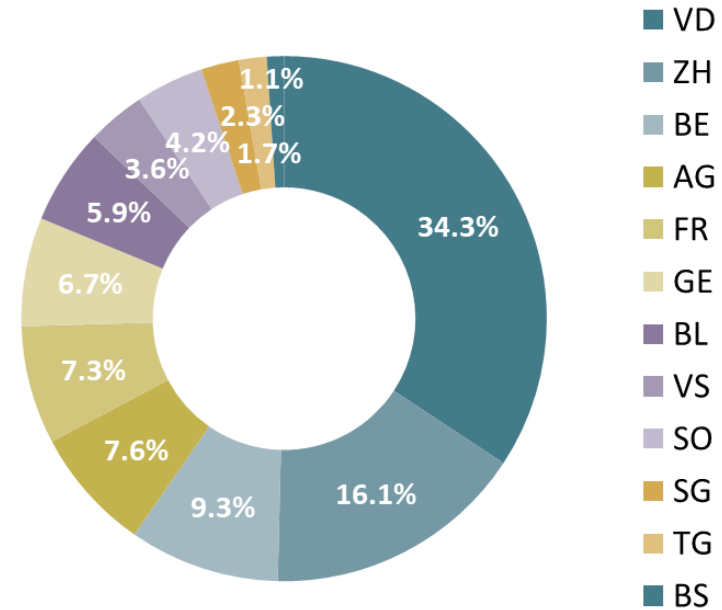
Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Nutzungsarten (Bezug: Nettosollmiete)

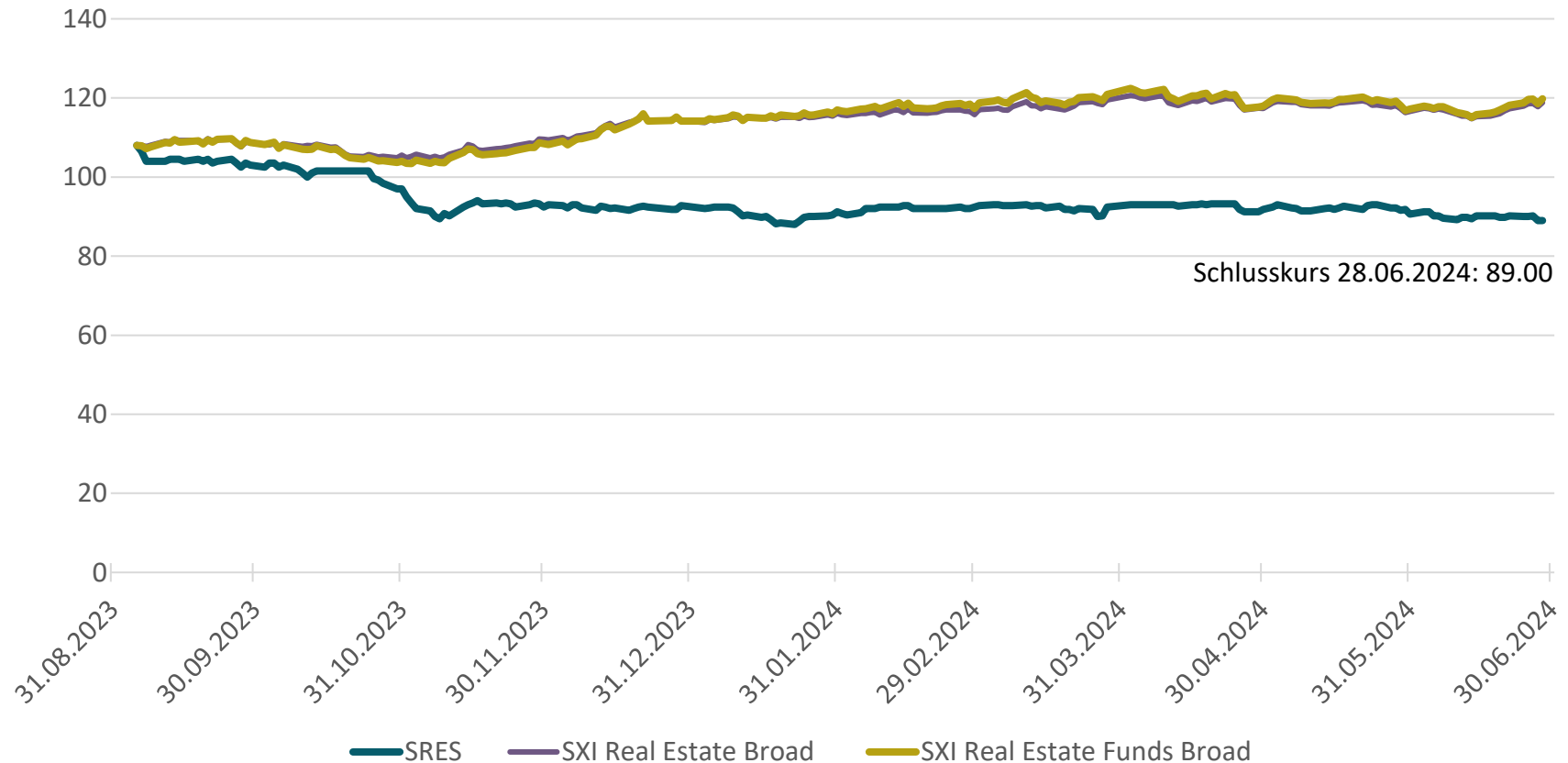


Geographische Verteilung (Bezug: Verkehrswerte)



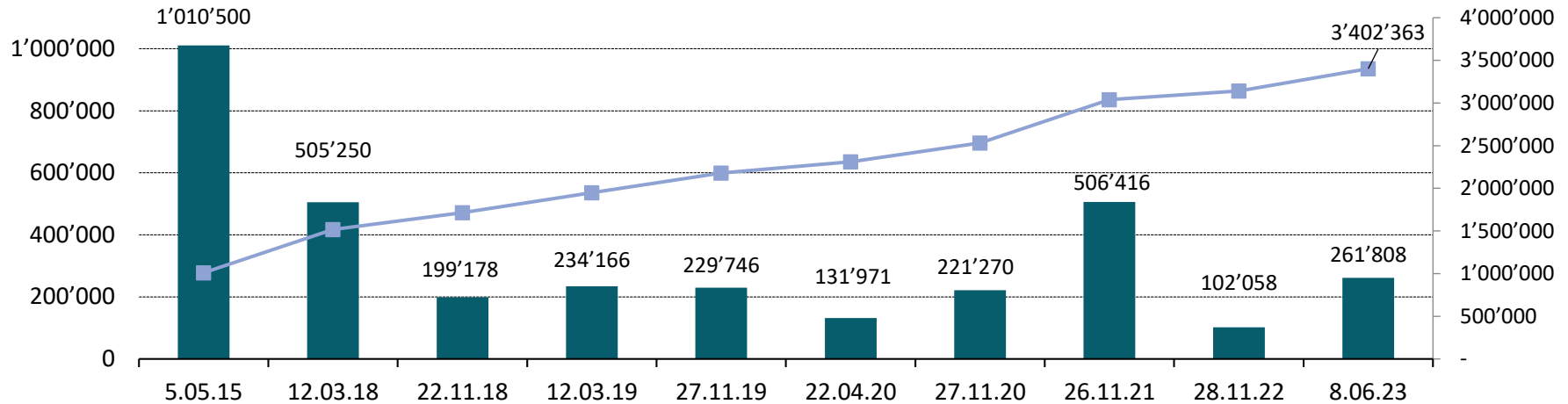
- Über 80% der Mieterträge aus Wohnnutzung
- Zunahme Wohnen sowie Reduktion Büro durch Verkauf Dübendorf
- Breite geographische Diversifikation in 12 Kantonen, mit Schwerpunkten Waadt und Zürich

Börsenkursentwicklung in CHF/Aktie im Vergleich zu den Indizes*

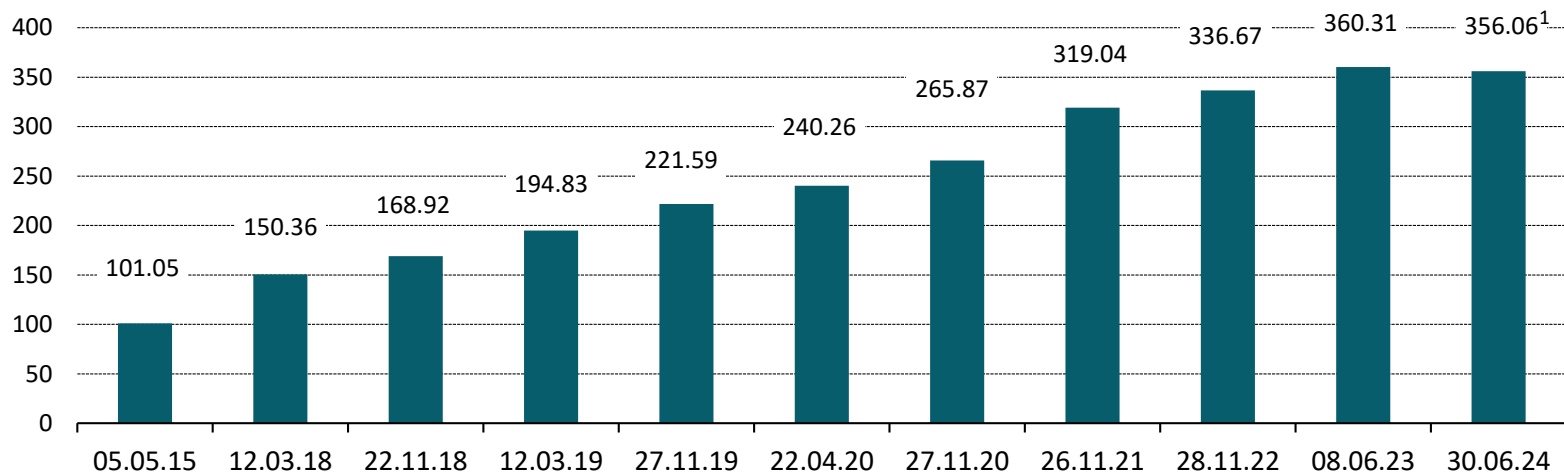


*Darstellung seit der Börsenkotierung am 05.09.2023 bis zum 30.06.2024 im Vergleich zu den beiden Indizes SXI Real Estate Broad und SXI Real Estate Funds Broad, in denen der Fonds enthalten ist. Basis = 108 (Schlusskurs SRES) zum 05.09.2023

Anzahl Aktien bei Kapitalerhöhungen



Eigenkapital in Mio. CHF

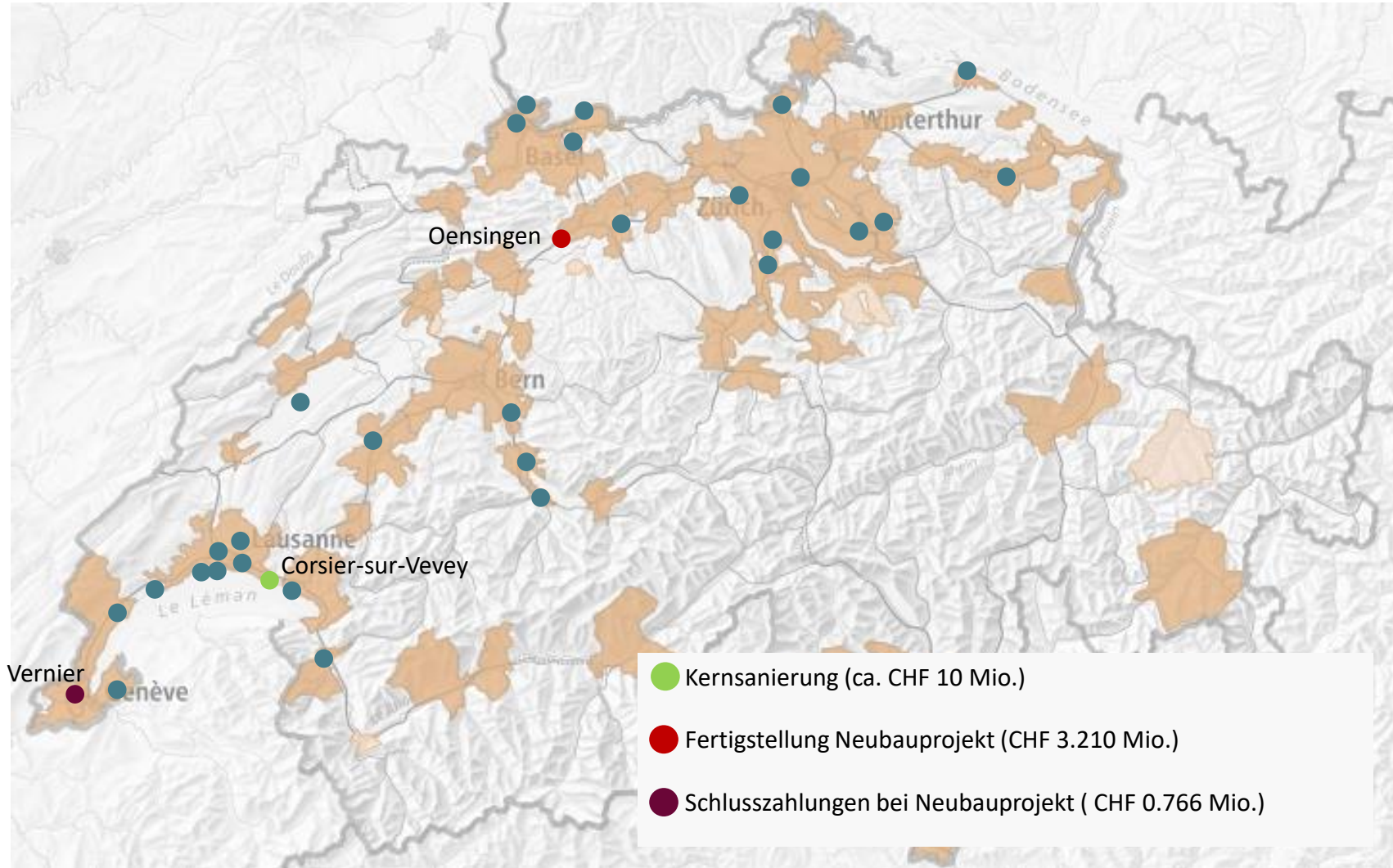


¹ Basis NAV per Geschäftsabschluss 30. Juni 2024

Ausblick Portfolio

Inneres Wachstum	Nachverdichtungspotentiale nutzen	Sanierungsprojekte durchführen
Profitabilität	Steuerliche Abschreibung einführen	Fremdfinanzierungsstruktur optimieren
Aktives Asset Management	Leerstände managen	Betriebskosten weiter senken
Nachhaltigkeit	Energieeinsparung	Dekarbonisierung

Verpflichtungsgeschäfte nach 30.06.2024 von ca. CHF 14 Mio.



Karte: Agglomerationen und isolierte Städte der Schweiz / Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung

Corsier – Chemin Vert 7, 9, 11

Bauprojekt

- Komplettsanierung des Gebäudes aus dem Jahr 1955 mit Kaufpreis CHF 12.1 Mio.
- Baukosten gesamt: Ca. CHF 9.6 Mio.
- TU Firma Halter AG
- Marktwert nach Fertigstellung: Ca. CHF 21.5 Mio.
- Voraussichtliche Mieterträge ca. 750'000 p.a. reguliert über 5 Jahre, danach Marktmiete möglich rd. CHF 860'000 p.a.
- Potential: Umnutzung Gewerbe in Wohnen in Prüfung



Meilensteine

Planungsstart
01.03.2021

Baustart
05.08.2024

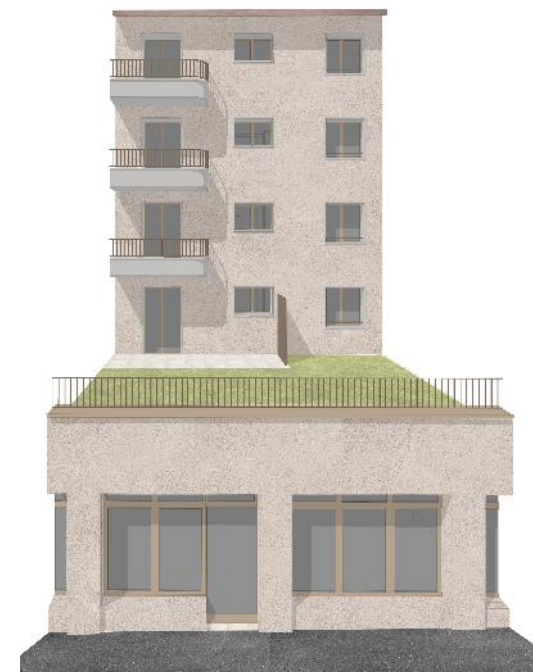
Plan Fertigstellung
31.08.2025

Leerstand
31.07.2024

Erstbezug
01.09.2025

Auszugszeitraum Mieter
ca. 24 Monate

Sanierungsphase
ca. 13 Monate



Oensingen – Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21

Bauprojekt

- 34 Wohneinheiten und 67 Stellplätze
- Projektkosten Gesamt CHF 21.5 Mio.
(davon CHF 18.6 Mio. Baukosten)
- Voraussichtliche Mieterträge rd.
CHF 820'000 p.a., rd. 3.8% Bruttorendite
- Erstvermietung per 01.11.2024 (vier
Monate früher als geplant)
- Vermietungsquote 100%
- Wärmepumpe mit Erdsonden
- Photovoltaikanlage 174 kW_p
mit Zusammenschluss zum
Eigenverbrauch (ZEV)



Management Summary

- Kotierter Immobilienfonds
- Hochwertiges Wohnportfolio
- Bewährte Nachhaltigkeitsstrategie mit ambitionierten Energie- und Klimazielen (Reduktion CO₂, Wärmeenergie, Strom)
- Stabile laufende Erträge dank konservativer Anlagestrategie
- Bruttorendite des Portfolios von 4.00%
- Ausschüttungsrendite von 2.74% aus Mieteinnahmen basierend auf dem Börsenkurs vom 30. Juni 2024
- TER_{REF} (GAV) von 0.69%
- Diversifiziertes Portfolio mit CHF 460.2 Mio. Volumen, 32 Immobilien und 744 Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment
- Verpflichtungsgeschäfte für Neubau und Fertigstellung im Umfang von weiteren ca. CHF 14 Mio.

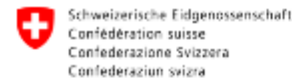
Track Record Nachhaltigkeit

Der Sustainable Real Estate Switzerland hat den Anspruch und das Ziel, ein nachhaltiges Portfolio aufzubauen.

Der Immobilienfonds orientiert sich bei der Erreichung der Ziele an der Energie- und Klimastrategie 2050 des Bundesrats.



Energiestrategie 2050



Der Bundesrat
Das Portal der Schweizer Regierung

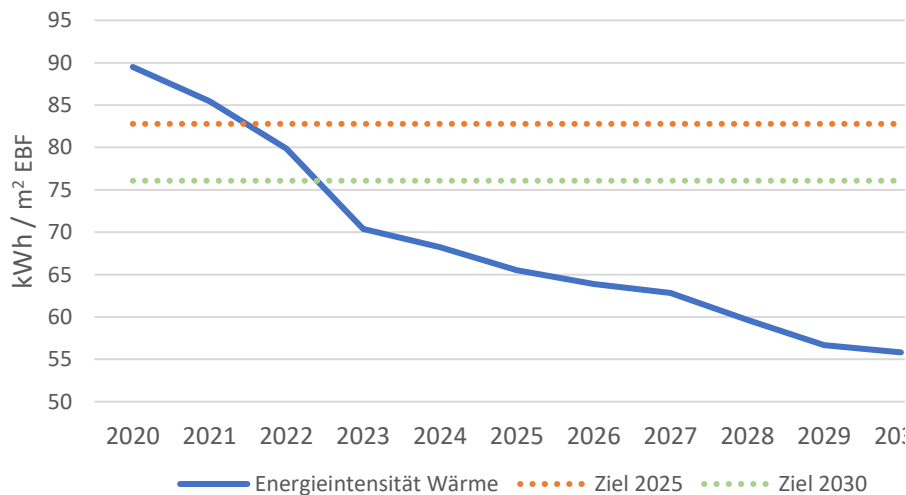
Bundesrat will bis 2050 eine klimaneutrale Schweiz

Bern, 28.08.2019 - Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaübereinkommens verpflichtet, bis 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Aufgrund der neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse des Weltklimarates hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 28. August 2019 entschieden, dieses Ziel zu verschärfen: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen. Damit entspricht die Schweiz dem international vereinbarten Ziel, die globale Klimaerwärmung auf maximal 1,5°C gegenüber der vorindustriellen Zeit zu begrenzen.

Ziele und Zielpfade Wärme und Strom

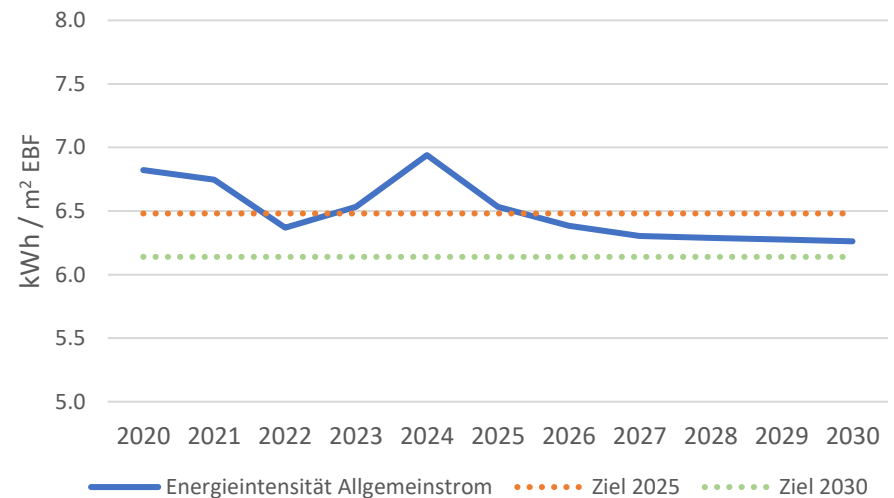
Reduktion des Wärmeenergieverbrauchs pro m² im Zeitraum 2020 bis 2025 um 7.5% und im Zeitraum 2020 bis 2030 um 15%

Wärmeenergie pro m² Energiebezugsfläche¹



Reduktion des Allgemestromverbrauchs pro m² im Zeitraum 2020 bis 2025 um 5% und im Zeitraum 2020 bis 2030 um 10%

Allgemestrom pro m² Energiebezugsfläche¹



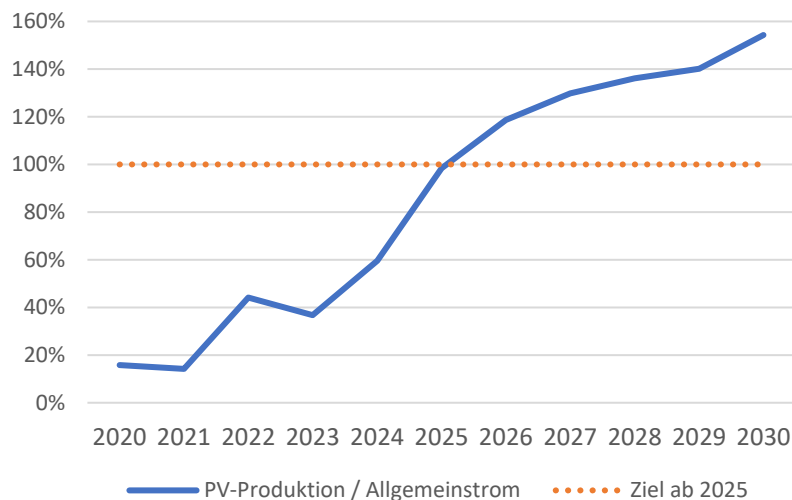
¹ 2020 bis 2023: Ist-Werte, 2024 bis 2030: Prognosen

Ziele und Zielpfade Photovoltaik und CO₂

Ab 2025 dürfte der Allgemeinstromverbrauch vollständig durch eigene Photovoltaikanlagen gedeckt sein

Zielpfad Photovoltaik¹

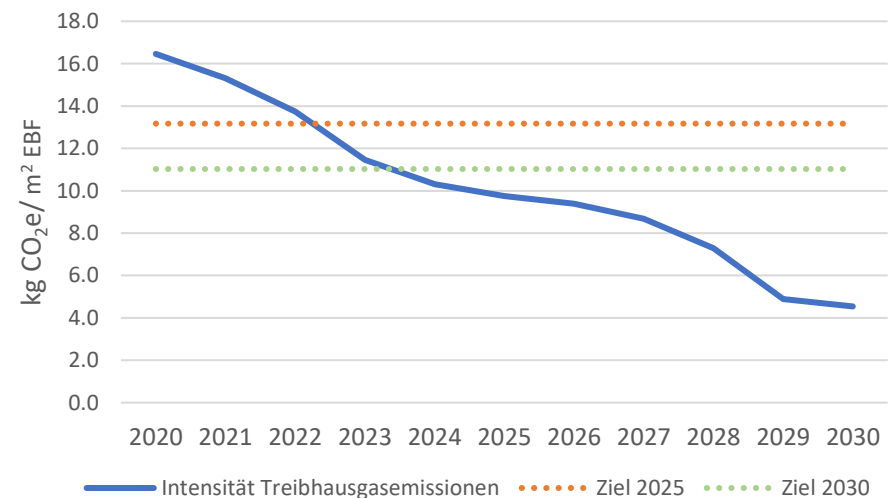
Verhältnis Photovoltaikstromproduktion zu Allgemeinstromverbrauch



Reduktion der CO₂-Emissionen pro m² im Zeitraum 2020 bis 2025 um 20% und im Zeitraum 2020 bis 2030 um 33%. Für 2050 wird die Klimaneutralität angestrebt

Zielpfad CO₂-Emissionen¹

CO₂-Emissionen pro m² Energiebezugsfläche¹



¹ 2020 bis 2023: Ist-Werte, 2024 bis 2030: Prognosen

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

- Der Berichtszeitraum für die umweltrelevanten Kennzahlen ist das Kalenderjahr. Die Kennzahlen werden nach den neuesten Vorgaben der AMAS (Zirkular 06/2023) ausgewiesen.
- Durch die neuen Vorgaben kam es zu Änderungen bei den Emissionsfaktoren und der Definition des Abdeckungsgrads.
- Ferner wurde bei der Klimakorrektur für Raumwärme die Methode der Heizgradtage durch die kumulierten Temperaturdifferenzen ersetzt.
- Die umweltrelevanten Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2022 wurden rückwirkend mit den neuen Vorgaben neu berechnet. Dies war aus Gründen der Vergleichbarkeit erforderlich, da 2020 das Basisjahr der Energie- und Klimaziele ist.

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz

	Jahr							
	2020		2021		2022		2023	
Anzahl Bestandesliegenschaften	19		21		28		30	
Energiebezugsfläche Bestandesliegenschaften (EBF)	56'744		60'389		72'554		79'966	
Anzahl Bestandesliegenschaften mit "genügend Energiedaten"	19		21		28		30	
In den AMAS-Kennzahlen berücksichtigte (massgebliche) EBF	56'744		60'389		72'554		79'966	
Abdeckungsgrad	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
Energieverbrauch in MWh	5'466		5'567		6'257		6'152	
Energieintensität in kWh/m ²	96.3		92.2		86.2		76.9	
Brennstoffe in MWh und %	4'128	75.5%	4'088	73.4%	4'327	69.2%	3'992	64.9%
Heizöl	2'236	40.9%	2'167	38.9%	2'468	39.4%	2'148	34.9%
Heizgase	1'892	34.6%	1'921	34.5%	1'859	29.7%	1'844	30.0%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Wärme in MWh und %	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Nah- und Fernwärme	780	14.3%	823	14.8%	907	14.5%	937	15.2%
Umweltwärme	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Elektrizität in kWh und %	557	10.2%	656	11.8%	1'023	16.3%	1'223	19.9%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	170	3.1%	248	4.5%	561	9.0%	700	11.4%
Elektrizität Allgemein	387	7.1%	407	7.3%	462	7.4%	522	8.5%
Erneuerbarer Energie in MWh und Anteil %	1'222	22.4%	1'355	24.3%	1'767	28.2%	1'988	32.3%
Anteil fossile Energie in MWh und %	4'244	77.6%	4'212	75.7%	4'490	71.8%	4'164	67.7%
Anteil Abwärme, Anergie in MWh und %	9	0.2%	12	0.2%	9	0.2%	10	0.2%

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

Bilanz der Treibhausgasemissionen und direkten CO₂-Emissionen von 2020 bis 2023

	Jahr							
	2020		2021		2022		2023	
CO ₂ e-Emissionen in t CO ₂ e	934		924		997		916	
CO ₂ e-Emissionsintensität in kg CO ₂ e/m ²	16.5		15.3		13.7		11.5	
Scope 1 in t CO ₂ e und %	908	97.2%	896	97.0%	961	96.3%	877	95.8%
Heizöl	563	60.3%	546	59.0%	622	62.3%	541	59.0%
Heizgase	345	37.0%	351	37.9%	339	34.0%	337	36.7%
Biomasse	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Scope 2 in t CO ₂ e und %	26	2.8%	28	3.0%	37	3.7%	39	4.2%
Nah- und Fernwärme	25	2.6%	27	2.9%	34	3.5%	36	4.0%
Anergene Emissionen	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	0	0.0%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.2%
Elektrizität Allgemein	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%
Direkte CO ₂ -Emissionen in t CO ₂	916		905		973		891	
Direkte CO ₂ -Emissionsintensität in kg CO ₂ /m ²	16.1		15.0		13.4		11.1	

Alle AMAS-Kennzahlen der angegebenen Jahre wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG im Zusammenhang mit dem Jahresbericht des Sustainable Real Estate Switzerland auditiert.

Getätigte und geplante PV-Massnahmen

Stromerzeugung mit PV-Anlagen (in kWh/a, mit Schätzungen ab 2024):

2019	2020	2021	2022	2023	2024
63'350	65'253	62'185	216'476	220'407	414'000

2025	2026	2027	2028	2029	2030
681'000	755'000	797'000	824'000	837'000	899'000

2019: Prilly/Cossonay (32 kW_p) und Liestal (33 kW_p)

2022: Hedingen (68 kW_p), St. Gallen (41 kW_p) und Lutry (46 kW_p)

2023: Vernier (48 kW_p) und Lausanne/Grey (34 kW_p); in Vernier auch eine Solarthermieanlage

2024: Tann (55 kW_p), Eglisau (58 kW_p) und Oensingen (174 kW_p)

2025 - 2030: 7 weitere Anlagen mit insgesamt 311 kW_p

Getätigte Massnahmen seit 2015

Bestehende Liegenschaften

- Fassadensanierung in Estavayer-le-lac
- Dämmung der Kellerdecken in Magden und Tann
- Umstellung der Warmwassererzeugung auf Wärmepumpe und Ersatz der Schaufenster in Basel
- Ersatz des Lifts und der Wohnungstüren in Bremgarten
- Grundinstallation Elektromobilität in Obfelden und Lausanne (Grey)
- Umstellung der Beleuchtung der Allgemeinflächen auf LED bei 7 Liegenschaften
- Energetische Betriebsoptimierung bei 22 Liegenschaften
- Schadstoffgutachten bei 13 Liegenschaften

- Umstellungen Heizungen
 - Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet: Umstellung auf Fernwärme (2024)
- Kernsanierung Corsier-sur-Vevey (Beginn 2024)
- Ersatz des Lifts in Spiez
- Grundinstallation Elektromobilität in Hedingen und Reinach
- Umstellung der Beleuchtung von Allgemeinflächen auf LED bei 7 Liegenschaften
- Energetische Betriebsoptimierungen bei 3 Liegenschaften

Massnahmen bei Neubauprojekten

Optimierungen am Beispiel in Oensingen (gegenüber dem ursprünglichen Baubeschrieb des Architekten)

- Erdsonden-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
- Vorbereitung Elektromobilität
- Teilweise Nutzung von Recyclingbeton
- Kontrollierte Wohnungslüftung in den lärmexponierten Bauteilen
- Energiesparende Geräte
- Wassersparende Armaturen

Nutzen der getätigten Massnahmen

- Reduktion Wärmeverbrauch pro m² Energiebezugsfläche
- Reduktion CO₂-Emissionen
- Laufende Erhöhung der eigenen PV-Stromproduktion
- Renovationen und Sanierungen verbessern Graue-Energie-Bilanz und verjüngt durchschnittliches Baujahr des Portfolios
- Laufende Erhöhung der Attraktivität der Liegenschaften durch gezielte Investitionen verbessert die Rentabilität und Zufriedenheit der Mieter
- Reduktion der Nebenkosten erlauben Mietpotenzial zu heben bei gleichen Gesamtausgaben für Mieter

Track Record des Fonds

Track Record

- Aufbau eines Schweizer Immobilienportfolios von ca. CHF 460 Mio. per 30.06.2024 mit der hauptsächlichen Nutzungsart Wohnen
- 34 Kauf-Transaktionen seit dem Jahr 2015
- 3 Verkaufs-Transaktionen zwecks Portfolio-Bereinigung über den Gestehungskosten realisiert
- 8 Neubauten mit Bauherrentreuhänder und Nachhaltigkeitsteam begleitet
- 10 PV-Anlagen mit rund 588 kW_p auf Neubauten und Bestandsliegenschaften installiert. Weitere sind in Planung
- Diverse kleinere und grösser Renovationen umgesetzt, die zur Verjüngung des Portfolios und Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen führten

Beispiele: Neubauprojekte

Gestehungskosten waren bei allen Neubauten unter dem Verkehrswert



Liestal BL Gasstrasse 34	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2018
Anzahl Wohnungen:	34
Mietfläche insgesamt:	2'442 m ²
- Wohnen:	2'442 m ²
- Kommerziell:	0
Anzahl Parkplätze:	54
Heizung:	Gas, Solar
Sonstiges:	Photovoltaikanlage 32.6 kWp mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
Kauf per:	23. Februar 2017



Prilly VD Route de Cossonay 55, 57	
Nutzung:	Gemischt
Baujahr:	2018
Anzahl Wohnungen:	40
Mietfläche insgesamt:	3'717 m ²
- Wohnen:	2'426 m ²
- Kommerziell:	1'291 m ²
Anzahl Parkplätze:	42
Heizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Minergie® zertifiziert, Photovoltaikanlage 31.6 kWp
Kauf per:	20. Juni 2018



Zofingen AG Riedtalstrasse 20b, 20d	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2020
Anzahl Wohnungen:	29
Mietfläche insgesamt:	1'770 m ²
- Wohnen:	1'770 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	40
Heizung:	Luftwärmepumpe, Solar
Sonstiges:	Minergie-P® zertifiziert
Kauf per:	9. April 2018



Thônex GE Chemin du Chablais 8a	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2021
Anzahl Wohnungen:	19
Mietfläche insgesamt:	1'229 m ²
- Wohnen:	1'229 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	19
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdsonde
Kauf per:	1. Mai 2019

Beispiele: Bestandsliegenschaften

Gestehungskosten waren bei allen Bestandsliegenschaften unter dem Verkehrswert



Estavayer-le-Lac FR

Cité du Bel-Air 4, 6, 8

Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	1963
Anzahl Wohnungen:	59
Mietfläche insgesamt:	4'185 m ²
- Wohnen:	4'185 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	73
Heizung:	Öl
Kauf per:	1. November 2015



Bremgarten AG

Zürcherstrasse 15

Nutzung:	Gemischt
Baujahr:	1966
Anzahl Wohnungen:	18
Mietfläche insgesamt:	1'795 m ²
- Wohnen:	1'480 m ²
- Kommerziell:	315 m ²
Anzahl Parkplätze:	33
Heizung:	Fernwärme
Kauf per:	1. November 2015



Hedingen ZH

Affolternstrasse 8, 10

Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2013
Anzahl Wohnungen:	36
Mietfläche insgesamt:	3238 m ²
- Wohnen:	3238 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	58
Heizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Photovoltaikanlage 69 kW _p mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
Kauf per:	1. Januar 2020



Prilly VD

Avenue du Château 5

Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2011
Anzahl Wohnungen:	8
Mietfläche insgesamt:	914 m ²
- Wohnen:	914 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	10
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdsonde, Solar
Sonstiges:	Minergie® zertifiziert
Kauf per:	15. Februar 2021

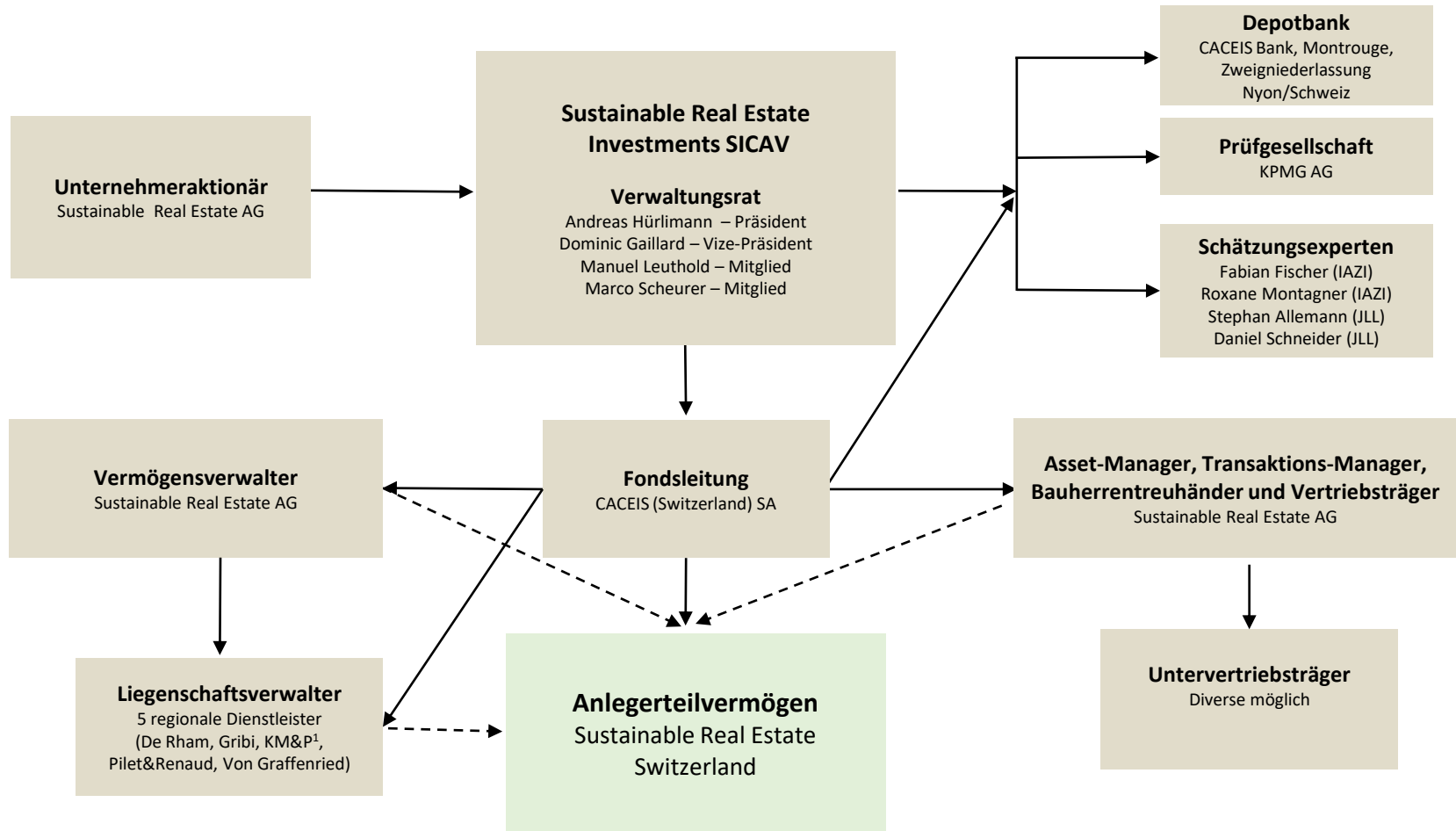
Team / Organisation



Pionier für nachhaltige Immobilien

Die Finanz- und Nachhaltigkeitsexperten arbeiten in dieser Konstellation seit über 15 Jahren zusammen.

- Pionier bei der Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien
- Tätig in sieben Ländern
- Über CHF 1.2 Milliarden unter Nachhaltigkeitsberatung
- Eigene Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für
 - 1'000 europäische Städte
 - Mikrostandorte und Gebäude
- Track Record von über 15 Jahren im Bereich der Umsetzung von Nachhaltigkeit bei Immobiliengefässen
- Fondspromotor und Unternehmensaktionär der Sustainable Real Estate Investment SICAV
- Erster FINMA lizenzierter «Verwalter von Kollektivgefässen» nach den neuen AMAS-Vorschriften vom 22. September 2022 für nachhaltige Vermögensverwalter
- FINMA lizenzierter Vermögensverwalter und Berater von institutionellen Kunden (Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen, etc.)



¹ Ab 15. Juli 2024 Übertragung der Geschäftstätigkeiten an Caius Estates AG

Der Sustainable Real Estate Switzerland wurde im November 2020 in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen, dem ersten Nachhaltigkeitsindex für Schweizer Bestandesliegenschaften

Aktualisierung der Bewertung des Portfolios 2024

- Wert des Portfolios: 1.85 (Vorjahr: 1.89)¹
- Gesamtindex: 1.73 (Vorjahr: 1.78)¹



Der Sustainable Real Estate Switzerland hat an der PACTA Initiative 2020 / Klimaverträglichkeitstest des BAFU teilgenommen



Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
Réseau Construction durable Suisse
Network Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Network Switzerland

Die Sustainable Real Estate AG ist Mitglied im Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS).



Die Sustainable Real Estate AG kompensiert ihre Treibhausgasemissionen über den kirchlichen Kompensationsfonds Klima-Kollekte.

¹ Wegen Umstellung bei den Indikatoren nicht mit den Vorjahreswerten vergleichbar

Kontakt



Marco Scheurer

Sustainable Real Estate AG
Geschäftsführer

+41 58 255 78 80

marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

www.sustainable-real-estate.ch



Marc Blaser

Sustainable Real Estate AG
Relationship Manager

+41 58 255 78 81

marc.blaser@sustainable-real-estate.ch

www.sustainable-real-estate.ch

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und ist weder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, noch zur Abgabe eines Kauf- oder Zeichnungsangebots. Obwohl die Sustainable Real Estate AG («SRE») der Meinung ist, dass die hierin enthaltenen Angaben auf verlässlichen Quellen beruhen, kann die SRE keinerlei Gewährleistung für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. Ausser soweit im Rahmen der anwendbaren Urheberrechtsgesetze vorgesehen, darf die hier wiedergegebene Information ohne die ausdrückliche Zustimmung der SRE weder in Teilen noch in ihrer Gesamtheit wiederverwendet, angepasst, einer Drittpartei zur Verfügung gestellt, verlinkt, öffentlich aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden. Die SRE entbindet sich soweit gemäss dem geltenden Recht möglich von jeglicher Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste, welche sich aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen oder dem Fehlen ebensolcher ergeben. Haftungsansprüche, die gegen uns infolge unterlassener oder unvollständiger Übermittlung dieser Informationen oder allfälliger Probleme mit diesen Informationen wegen Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder Gesetzesverstössen gegen uns gelten gemacht werden könnten, beschränken sich nach unserem Ermessen und soweit gesetzlich zulässig auf die erneute Bereitstellung dieser Informationen beziehungsweise eines Teils davon beziehungsweise auf die Zahlung eines dem Aufwand für die Beschaffung dieser Informationen oder eines Teils davon entsprechenden Geldbetrages. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in Ländern zur Verfügung gestellt oder Personen in solchen Ländern zugänglich gemacht werden, wo dies aufgrund der geltenden Gesetze verboten ist. Personen, welche dieses Dokument zur Verfügung gestellt erhalten, sind verpflichtet, sich über solche Einschränkungen kundig zu machen und die lokalen Gesetze zu befolgen. Insbesondere darf dieses Dokument weder US- Personen zur Verfügung gestellt, überreicht oder in den USA verbreitet werden.

Diese Präsentation darf ohne ausdrückliche Genehmigung durch die Sustainable Real Estate AG nicht kopiert oder in anderer Weise verteilt oder veröffentlicht werden.

© Sustainable Real Estate AG 2024