

Zürich, 5. Mai 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

## **10 Jahre Sustainable Real Estate Switzerland: Weitere Steigerung der Ausschüttung des attraktiven und nachhaltigen Wohnimmobilienfonds vorgesehen**

Der nachhaltige Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland hat in den zehn Jahren seit seiner Gründung 2015 ein rentables, diversifiziertes und zukunftsfähiges Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien aufgebaut. Für das laufende Geschäftsjahr ist aufgrund des guten Geschäftsverlaufs eine Steigerung der Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr vorgesehen. Auch in Zukunft soll durch die konsequente Umsetzung der Strategie das Portfolio laufend optimiert und die Rentabilität weiter verbessert werden.

<b>32 Liegenschaften</b>	<b>Nettosollmiete CHF 18.24 Mio.</b>	<b>Immobilienvermögen CHF 462.88 Mio.</b>
<b>Wohnanteil 83.1%</b>	<b>3.9% Bruttosollmiete</b>	<b>Ausschüttungsrendite &gt; 2.7%</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen 11.5 kg/m<sup>2</sup></b>	<b>Überdurchschnittliche Einstufung im Nachhaltigkeitsindex SSREI</b>	<b>Ambitionierte Energie- und Klimaziele</b>

Gemäss seinem Leitbild verfolgt der nachhaltige Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland seit seiner Gründung beim Auf- und Ausbau seines möglichst krisenresistenten Schweizer Immobilienportfolios zwei Stossrichtungen:

1. Konsequenter Ausrichtung auf Wohnen, vornehmlich im mittleren Mietpreissegment und an zukunftsträchtigen Standorten mit guter Infrastruktur
2. Zukunftsfähige Liegenschaften, die ambitionierte Energie- und Klimaziele erreichen

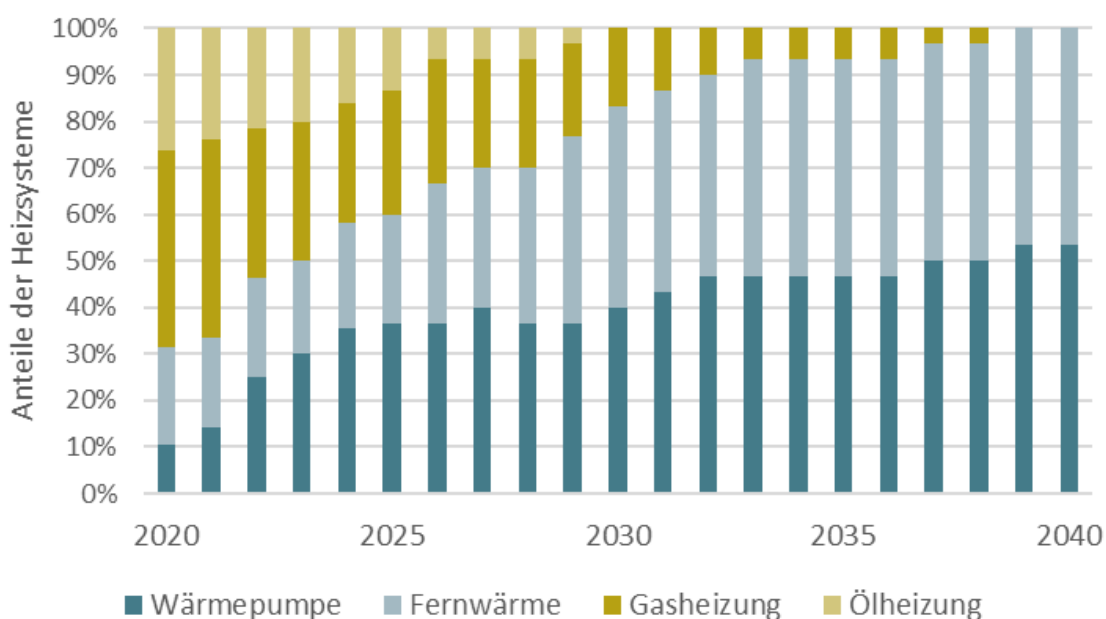
### Konsequente Modernisierung des Portfolios

Durch Neubauprojekte und Sanierungen konnte das durchschnittliche wirtschaftliche Alter des Portfolios in den letzten fünf Jahren um 23% auf rund 31 Jahre gesenkt werden. Die Modernisierung und nachhaltige Weiterentwicklung des Portfolios ermöglicht eine Senkung der Betriebskosten und reduziert die Transitionsrisiken, die sich im Zuge des Übergangs zu einer klimafreundlichen Wirtschaft ergeben. Entsprechend wird sie in den nächsten Jahren weiterverfolgt.

### Dekarbonisierung

Der Sustainable Real Estate Switzerland verfolgt konsequent seine Nachhaltigkeitsstrategie mit ambitionierten Energie- und Klimazielen. Die Umwelteffizienz der bestehenden Liegenschaften wird durch gezielte Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, Steigerung der Stromproduktion aus eigenen Photovoltaikanlagen und Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen kontinuierlich verbessert. Seit 2020 wurde die Energieintensität des Portfolios um 22% gesenkt. Die CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität ging um 37% zurück.

Die Dekarbonisierung des Portfolios schreitet rasch voran (vgl. Grafik zur Entwicklung der Heizsysteme). Spätestens 2040 soll das Portfolio keine fossilen Heizungen mehr aufweisen. Damit ist der Immobilienfonds hervorragend für allfällige künftige Verschärfungen der Rahmenbedingungen gerüstet.



### Ausblick zum Geschäftsjahr 2024/25

Gemessen am aktuellen Börsenkurs liegt die Ausschüttungsrendite deutlich über dem Durchschnitt Schweizer Wohnimmobilienfonds. Nachdem die Ausschüttung bereits im Geschäftsjahr 2023/24 gegenüber dem Vorjahr um 10% gesteigert werden konnte, ist für das laufende Geschäftsjahr eine weitere Steigerung vorgesehen. Die Ausschüttung für das laufende Geschäftsjahr wird damit voraussichtlich die höchste in der 10-jährigen Geschichte des Immobilienfonds.

Im ersten Halbjahr 2025 wird ein Anstieg der Mietzinseinnahmen aufgrund des im Oktober 2024 fertiggestellten Neubaus in Oensingen (SO) erwartet. Mietzinssenkungen aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes vom März 2025 sind sehr begrenzt und können voraussichtlich durch Mietzinspotenzialen bei Mieterwechseln kompensiert werden. Zudem ist im ersten Halbjahr 2025 eine deutlich tiefere Mietzinsausfallrate zu erwarten.

Die Abschreibungsmöglichkeiten (einschliesslich Sonderabschreibungen für energiesparende Massnahmen) sollen konsequent für eine Reduktion der Steuerbelastung genutzt werden und schon im laufenden Geschäftsjahr spürbare Auswirkungen auf die Anlagerendite haben.

Die Liegenschaft in Magden (AG) wird im Sinne einer strategischen Portfoliobereinigung per 1. Juni 2025 verkauft. Der erzielte Verkaufspreis liegt deutlich über dem Verkehrswert und den Gestehungskosten.

### **Ausblick für die kommenden Geschäftsjahre**

Die Kernsanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey (VD) wird voraussichtlich früher abgeschlossen als geplant. Ab August 2025 kann somit mit zusätzlichen Mietzinseinnahmen durch die Neuvermietung der während der Kernsanierung unbewohnten Liegenschaft gerechnet werden. Mit der Genehmigung der zuständigen Behörde kann der Mietzins gegenüber dem Zustand vor der Sanierung um 35% erhöht werden. Die künftigen Mieter profitieren von erhöhtem Komfort, geringeren Nebenkosten und günstigem Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage.

Die operativen Prozesse rund um den Immobilienfonds sollen auf allen Ebenen schrittweise weiter optimiert werden und zur weiteren Steigerung der Rentabilität beitragen. Leerstände sollen konsequenter verwaltet und vorhandene Mietzinspotenziale systematischer genutzt werden. Übergeordnetes Ziel ist eine stabile bis steigende Ausschüttung.

Die Entwicklungsstrategie jeder einzelnen Liegenschaft wird jährlich überprüft. Durch den Verkauf nicht mehr strategiekonformer Liegenschaften wird das Portfolio hinsichtlich Rentabilität und Zukunftsfähigkeit weiter optimiert. Bei den bisherigen Verkäufen konnten Kapitalgewinne realisiert werden. Dies wird auch bei künftigen Verkäufen erwartet.

Durch den Kauf bestehender Liegenschaften und von Neubauprojekten sowie durch Sanierungen soll das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland im Sinne des Leitbilds weiterentwickelt werden. Zur Strategie gehört es ausdrücklich auch, Liegenschaften mit energetischem Sanierungsbedarf zu erwerben, die dann im Rahmen der Energie- und Klimastrategie des Immobilienfonds modernisiert und damit aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang bietet der Sustainable Real Estate Switzerland den Besitzern von Immobilien mit Sanierungsbedarf auch die Möglichkeit zu Asset Swaps (Sacheinlagen).

Als Teil der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird aktuell die Machbarkeit einer umfassenden Sanierung der Liegenschaft in Monthey (VS) geprüft. Ferner sind in den nächsten drei Jahren zahlreiche weitere Massnahmen geplant – wie die Fassadensanierung der Liegenschaft in Tann (ZH), der Bau zusätzlicher Photovoltaikanlagen und die Umstellung fossiler Heizungen. Die Verträge für eine Umstellung der Heizungen der Liegenschaften in Fribourg (FR) und Thun (BE) auf Fernwärme sind bereits unterzeichnet. Umgesetzt wird dies in den Jahren 2026 und 2027.

## 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](mailto:marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch)

## DISCLAIMER

Die vollständigen Angaben zum Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland können den Statuten, dem Anlagereglement, dem Prospekt und den jeweiligen Jahresberichten entnommen werden, welche die Grundlage für eine allfällige Investition bilden. Die Statuten, das Anlagereglement, der Prospekt 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. Historische Performancezahlen stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar. Etwaige in diesem Dokument erwähnte Performancedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten.

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.