

Zürich, 26. Februar 2026

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 Erfolgs und Fortschritte bei der Portfoliooptimierung

Der nachhaltige Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland blickt auf ein sehr erfolgreiches Halbjahr zurück. Der Gesamterfolg konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 17.4% gesteigert werden. Zudem wurden Qualität und Nachhaltigkeit des Portfolios weiter verbessert. Es kann mit einer weiteren Erhöhung der Dividende gerechnet werden.

Portfolioqualität weiter verbessert

Per 31.12.2025 umfasste das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland 30 bestehende Liegenschaften mit 730 Wohnungen. Der Anteil Wohnen an den Soll-Mietzinseinnahmen betrug 82.3% (Vorjahr: 83.1%).

Nach zwölfmonatiger Bauzeit wurde die Sanierung der Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey einen Monat früher als ursprünglich geplant abgeschlossen. Alle 48 Wohnungen sind seit dem Erstbezug per 1. August 2025 vollständig vermietet. Ökologisch und ökonomisch ist die Sanierung ein grosser Erfolg. Die Mietzinseinnahmen der Liegenschaft stiegen um 41%. Durch sorgfältige Planung und strikte Kostenkontrolle wurde das Projektbudget eingehalten. Der nicht realisierte Kapitalgewinn beläuft sich auf rund CHF 1.2 Mio.

Die Attraktivität des Portfolios zeigt sich in der Bruttosollrendite von 3.90% und der hohen Vermietungsquote. Die Mietzinsausfallrate für das Halbjahr beträgt 3.15% (Vorjahrszeitraum: 3.88%).

Mietzinseinnahmen und Nettoertrag gesteigert, Gesamtkostenquote gesenkt

Trotz des zwischenzeitlichen Verkaufs der Liegenschaften in Fribourg (Rue Frédéric-Chaillet) und Magden sind die Mietzinseinnahmen im Halbjahr gegenüber dem Vorjahrszeitraum um 4.2% auf CHF 8'621'828 gestiegen. Die ist auf den erwähnten Abschluss des Sanierungsprojektes in Corsiersur-Vevey sowie auf den erstmals vollständig enthaltenen Ertrag aus dem im November 2024 fertiggestellten Neubauprojekt in Oensingen zurückzuführen. Zudem wirkten sich Mietzinsanpassungen im Bestand positiv auf die Ertragsentwicklung aus.

Im Vergleich zum Vorjahrszeitraum sank der Aufwand um 6.7% auf CHF 4'204'672.

Der Nettoertrag stieg gegenüber dem Vorjahrszeitraum um 18.3% auf CHF 4'618'171.

Die Gesamtkostenquote $TER_{REF}(GAV)$ sank von 0.69% auf 0.67%.

Kapitalgewinne realisiert

Im Rahmen einer gezielten Portfoliobereinigung wurde die Liegenschaft in Spiez per 31.12.2025 verkauft. Durch den Verkauf der Liegenschaft wurden Kapitalgewinne von CHF 190'519 (nach Steuern) realisiert. Dies entspricht einem ausschüttungsfähigen Gewinn von CHF 0.06 pro Aktie.

Positive Verkehrswertentwicklung

Der Nettoinventarwert pro Aktie ist innert Jahresfrist um 2.7% auf CHF 106.36 gestiegen.

Der Verkehrswert des Portfolios stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 0.1% auf CHF 463'219'000. Hierbei ist der zwischenzeitliche Verkauf der Liegenschaften in Magden und Spiez zu berücksichtigen. Like-for-Like wuchs der Verkehrswert des Portfolios (ohne das Sanierungsprojekt in Corsier-sur-Vevey) um rund CHF 11.5 Mio. (2.7%).

Performance beträgt 14.68%

Die Börsenkapitalisierung stieg gegenüber dem Vorjahr um 16.8% auf CHF 347'439'152. Die Performance des Halbjahrs beträgt 14.68%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.54%.

Verbesserte Bewertung im Nachhaltigkeitsindex SSREI

Der Sustainable Real Estate Switzerland ist seit 2020 im Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) vertreten. Die Nachhaltigkeitsbewertung des Portfolios wurde im November 2025 aktualisiert. Dabei verbesserte sich die Bewertung von 1.85 Punkten im Vorjahr auf 1.90 Punkte. In allen Bereichen (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) konnten die Bewertungen gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Der Fonds hat damit seinen Vorsprung gegenüber dem Durchschnitt des Index (1.73) weiter ausgebaut.

Positiver Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2025/26 werden – trotz zwischenzeitlichem Verkauf von Liegenschaften – gegenüber dem Vorjahr leicht steigende Mietzinseinnahmen erwartet.

Per 1. April 2026 wird die Liegenschaft in Hombrechtikon verkauft. Der entsprechende Kaufvertrag wurde im Oktober 2025 unterzeichnet. Der Verkaufspreis liegt um CHF 1'610'000 (19.2%) über dem Verkehrswert per 30. Juni 2025. Es ist vorgesehen, die freigesetzten Mittel im Einklang mit der Fondsstrategie zu reinvestieren.

Auf Basis des Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr und der absehbaren Entwicklungen rechnet das Portfoliomanagement des Sustainable Real Estate Switzerland für das Geschäftsjahr 2025/26 mit einer Steigerung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr.

Marco Scheurer, Geschäftsführer Sustainable Real Estate AG: «Der Sustainable Real Estate Switzerland belegt erneut, dass wirtschaftlicher Erfolg und Nachhaltigkeit gleichzeitig möglich sind.»

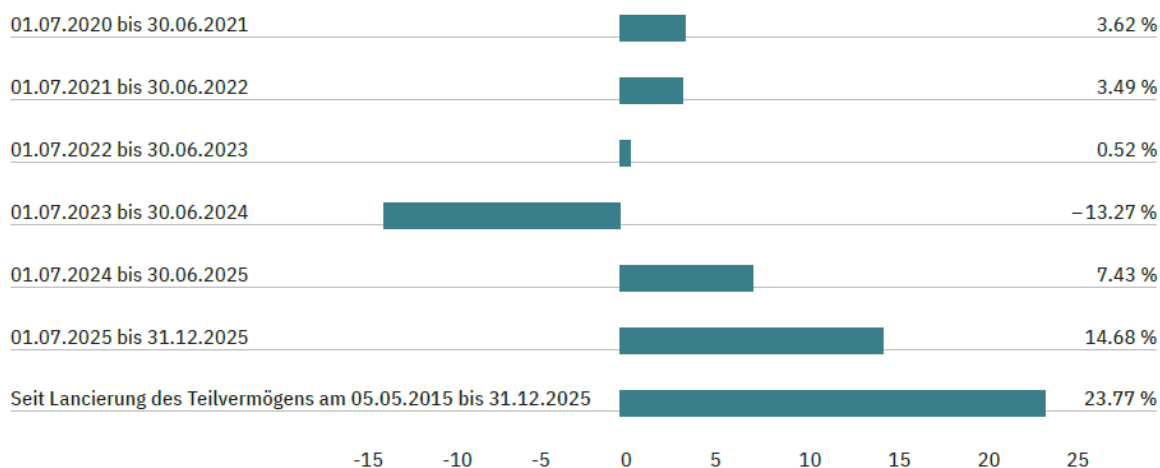
Kennzahlen Sustainable Real Estate Switzerland

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
AMAS-Kennzahlen			
Mietzinsausfallrate	3.15%	3.88%	3.61%
Fremdfinanzierungsquote	24.28%	23.76%	26.33%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.92%	67.85%	68.94%
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	0.67%	0.69%	0.71%
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	0.94%	1.08%	1.00%
Eigenkapitalrendite «Return on equity» (ROE)	1.50%	1.29%	1.04%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.30%	1.17%	1.03%
Ausschüttungsrendite zum Kurs per 30.06.	2.89%	2.74%	2.11%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	104.57%	99.97%	94.87%
Agio/Disagio	-2.41%	-15.60%	-10.51%
Performance	14.68%	0.55%	-9.57%
Anlagerendite	1.54%	1.32%	1.05%
Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen¹			
Abdeckungsgrad (bezogen auf die Energiebezugsfläche)	100.0%	100.0%	100.0%
Anteil fossile Energie	66.2%	67.7%	71.7%
Energieverbrauch in kWh	5'856'321	6'185'303	6'287'386
Energieintensität in kWh pro m ²	75.2	77.7	87.0
Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e	892'578	945'674	1'024'625
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ²	11.5	11.9	14.2
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	463'219'000.00	462'877'000.00	480'689'000.00
Gestehungskosten der Liegenschaften in CHF	444'075'919.15	455'042'500.40	472'903'322.09
Gesamtfondsvermögen in CHF	476'258'659.66	466'349'854.53	486'412'359.26
Nettofondsvermögen in CHF	356'026'710.24	352'375'218.73	352'852'875.71
Nettoinventarwert in CHF pro Aktie	106.36	103.56	103.70
Erfolgsrechnung			
Mietzinseinnahmen in CHF	8'621'828.20	8'272'739.35	8'857'854.55
Total Erträge in CHF	8'822'843.54	8'408'644.10	9'147'082.26
Unterhalt und Reparaturen in CHF	776'229.07	535'198.77	704'876.44
Unterhalt und Reparaturen in % der Mietzinseinnahmen	9.00%	6.47%	7.96%
Nettoertrag in CHF	4'618'171.07	3'903'724.84	3'974'366.31
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste in CHF	190'518.92	-488'451.55	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste in CHF	577'026.15	1'171'560.02	-282'390.36
Gesamterfolg in CHF	5'385'716.14	4'586'833.31	3'691'975.95

¹ Bezogen auf das jeweils vorhergehende Kalenderjahr.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Fremdfinanzierung			
Fremdfinanzierungskosten in CHF	777'702.23	886'005.43	1'227'011.71
Mittlere Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	2.1	2.7	2.9
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	1.43 %	1.54 %	1.97 %
Finanzmarkt			
Börsenkapitalisierung in CHF	347'439'152.40	297'366'526.20	315'739'286.40
Börsenkurs in CHF	103.80	87.40	92.80
Kennzahlen zu den Aktien			
Anzahl Aktien im Umlauf	3'347'198	3'402'363	3'402'363
Ausschüttung in CHF pro Aktie	2.69	2.44	2.21
Steuerwert per 31.12. des Vorjahres in CHF pro Aktie	2.96	0.73	1.14

Performance²



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 30 Bestandesliegenschaften. Der Fonds verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik mittels Integrationsansatz (Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Themen in den Anlageentscheiden und während des gesamten Lebenszyklus auf der Basis von zielgerichteten Prozessen und Datenanalysen), Klima-Ausrichtung (Erreichung der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben und des Netto-Null Ziels bis spätestens 2050 mit einem verbindlichen Plan zur Zielerreichung) und Ausschlüssen bestimmter kommerzieller Mieter im Sinne der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

² Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Aktien erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

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, 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 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 Mitteilung stellen ggf. Werbung für Finanzinstrumente im Sinne von Art. 68 FIDLEG dar.

Diese Mitteilung 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.