

HALBJAHRES- BERICHT

per
31. Dezember 2025



HEDINGEN

Affolternstrasse 8, 10

Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2013
Anzahl Wohnungen:	36
Mietfläche insgesamt:	3'238 m ²
– Wohnen:	3'238 m ²
– Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	65
Heizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Minergie® zertifiziert, Photovoltaikanlage 67.6 kW _p mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
Kauf per:	1. Januar 2020



INHALT

4	Kennzahlen
6	Portfolioübersicht
8	Bericht des Portfoliomanagements
13	Organisation
14	Vermögensrechnung Sustainable Real Estate Switzerland
15	Erfolgsrechnung Sustainable Real Estate Switzerland
16	Immobilieninventar
18	Diskontsätze
18	Käufe und Verkäufe
19	Hypothekarschulden
20	Verbindlichkeiten
20	Weitere Informationen
21	Effektive Vergütungssätze
22	Vermögensrechnung Unternehmerteilvermögen
23	Erfolgsrechnung Unternehmerteilvermögen
23	Weitere Informationen
24	Vermögensrechnung SICAV konsolidiert
25	Erfolgsrechnung SICAV konsolidiert

Ungeprüfter Halbjahresbericht für die Periode 01.07.2025 bis 31.12.2025.

KENNZAHLEN

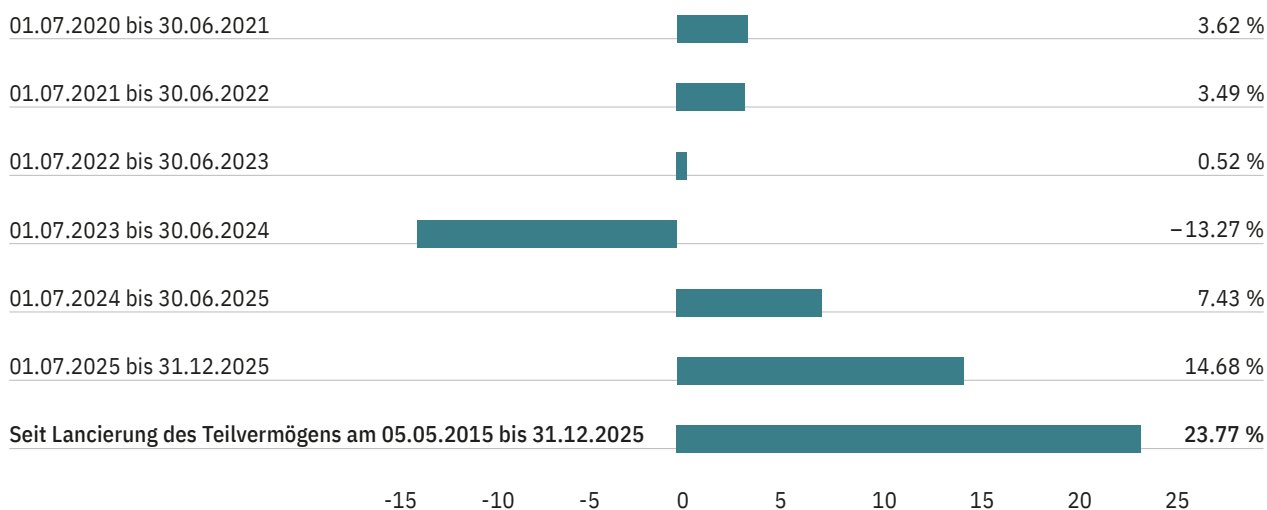
SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND

	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. in CHF pro Aktie	2.96	0.73	1.14

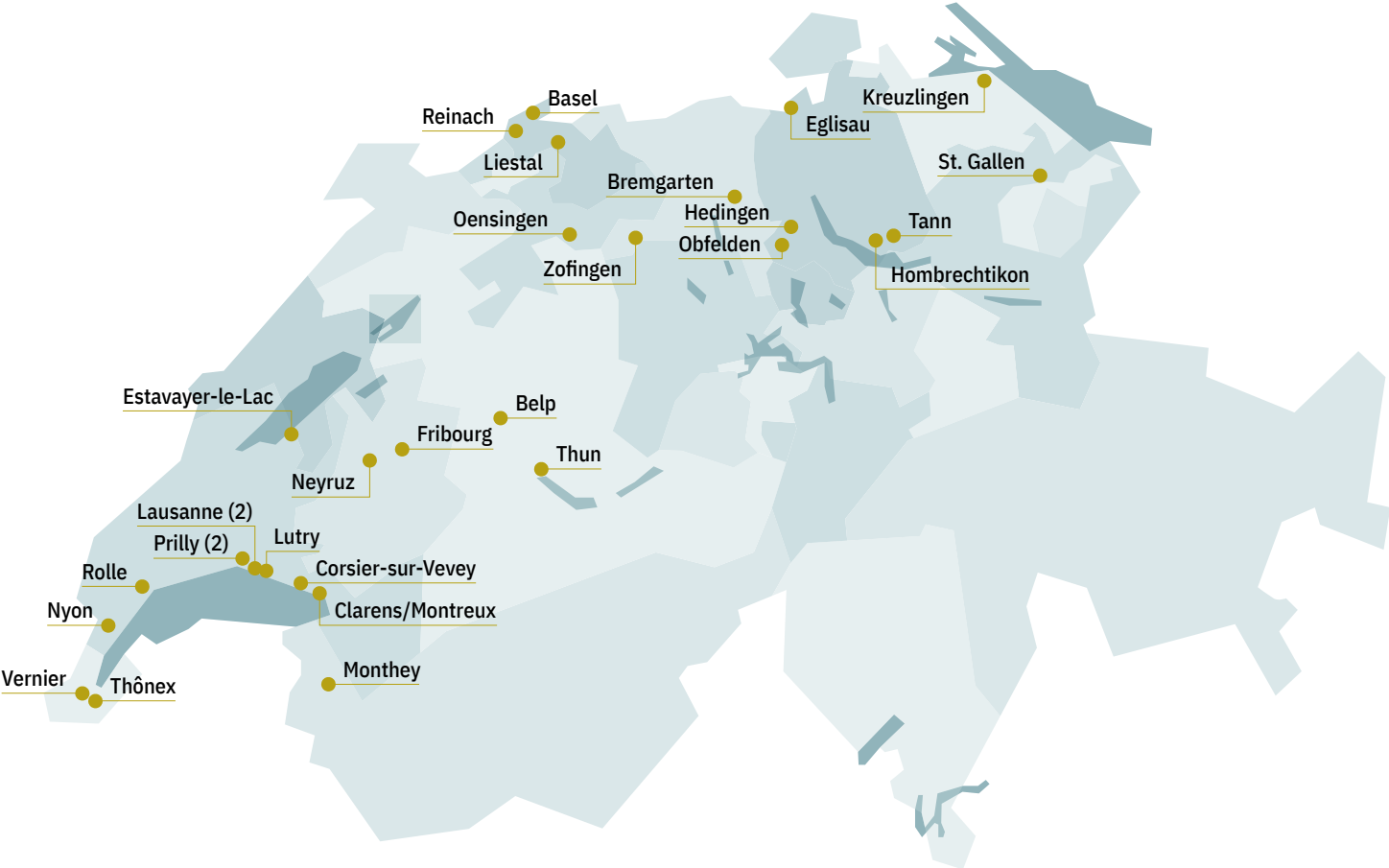
Performance²



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.

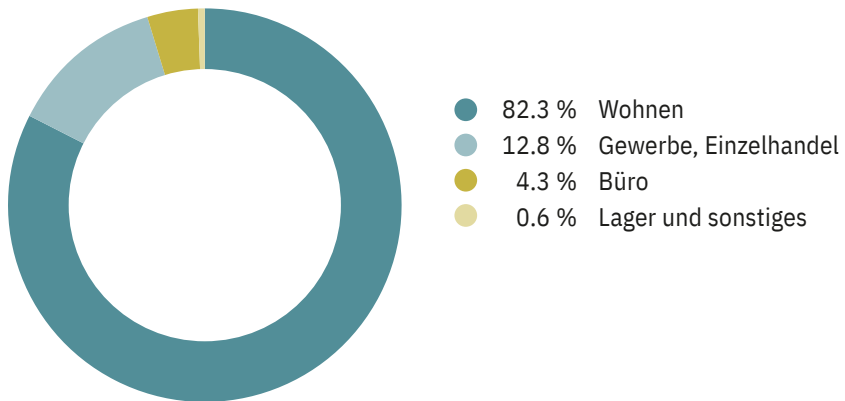
PORTFOLIOÜBERSICHT

Standorte per 31.12.2025



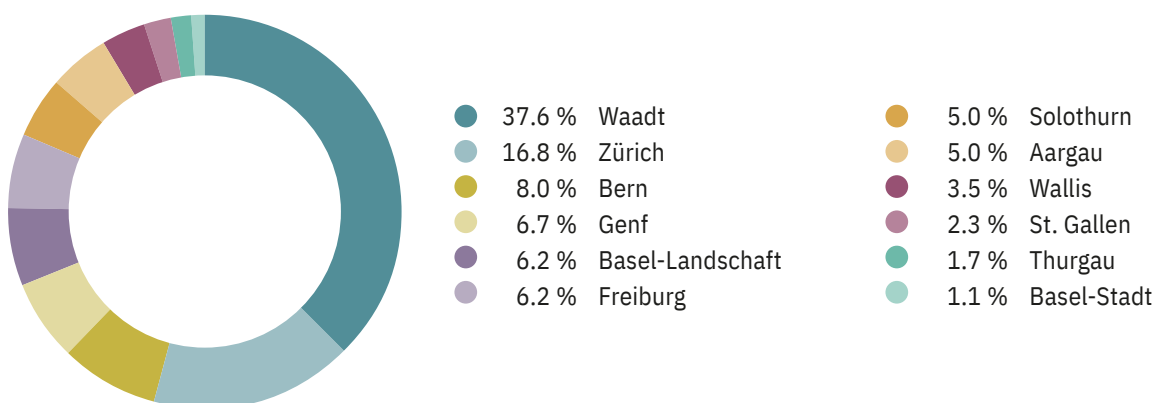
Nutzungsarten

Bezug: Netto-Sollmiete per 31.12.2025



Geographische Verteilung

Bezug: Verkehrswerte per 31.12.2025



BERICHT DES PORTFOLIOMANAGEMENTS

Portfolioqualität weiter verbessert

Per 31.12.2025 umfasst das Portfolio des Sustainable Real Estate Switzerland 30 bestehende Liegenschaften mit 730 Wohnungen. Der Anteil Wohnen an den Soll-Mietzinseinnahmen beträgt 82.3%. Geographisch liegt der Schwerpunkt des Portfolios mit 37.6% des Verkehrswerts im Kanton Waadt, gefolgt von den Kantonen Zürich (16.8%) und Bern (8.0%).

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. Im Rahmen der Sanierung wurden die Gebäudehülle komplett gedämmt, das Dach und die Fenster erneuert, die Erdbebensicherheit verbessert, die Heizung von Öl auf Fernwärme umgestellt und eine Photovoltaikanlage installiert. Ferner wurden die Küchen, Bäder, Bodenbeläge und Leitungen erneuert. Ökologisch, aber auch 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 Mietzinsausfallrate des Halbjahrs beträgt 3.15% (Vorjahrszeitraum: 3.88%).

Nettoertrag um über 18% gesteigert

Trotz des zwischenzeitlichen Verkaufs der Liegenschaften in Fribourg (Rue Frédéric-Chaillet) und Magden sind die Mietzinseinnahmen des Halbjahrs gegenüber dem Vorjahrszeitraum um 4.2% auf CHF 8'621'828 gestiegen. Dies ist insbesondere auf den bereits erwähnten Abschluss des Sanierungsprojektes in Corsier-sur-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. Wesentliche Gründe waren die Einführung der steuerlichen Abschreibung sowie tiefere Fremdfinanzierungskosten. Die Steuern reduzierten sich im Halbjahr gegenüber dem Vorjahrszeitraum um 34.1% auf CHF 685'008. Die Fremdfinanzierungskosten gingen um 12.2% auf CHF 777'702 zurück.

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. Das Objekt erreichte nach eingehender Prüfung einen optimalen Zeitpunkt für die Realisierung der Wertsteigerung. Neben der strategischen Allokation der Mittel floss auch das begrenzte Energiesparpotenzial der Liegenschaft in die Verkaufsentscheidung ein. Durch den Verkauf der Liegenschaft wurden Kapitalgewinne in Höhe von insgesamt CHF 190'519 (nach Steuern) realisiert. Dies entspricht einem ausschüttungsfähigen Gewinn von rund CHF 0.06 pro Aktie.

Positive Verkehrswertentwicklung

Der Nettoinventarwert pro Aktie ist per Bilanzstichtag 31.12.2025 gegenüber dem Vorjahr 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 Verkehrswert des Portfolios (ohne das Sanierungsprojekt in Corsier-sur-Vevey) um rund CHF 11.5 Mio. (2.7%).

Unter den Bestandesliegenschaften (ohne das Sanierungsprojekt in Corsier-sur-Vevey) verzeichneten die Liegenschaften in Oensingen (10.0%), Liestal (4.8%) und Obfelden (4.3%) die grössten Zuwächse der Verkehrswerte. Die grössten Rückgänge gab es in Fribourg (-2.3%), gefolgt von Neyruz (-1.0%) und Belp (-0.7%). Die Liegenschaft in Hombrechtikon wird per 01.04.2026 verkauft. Der entsprechende Kaufvertrag wurde im Oktober 2025 unterzeichnet. Daher wird diese Liegenschaft mit dem Verkaufspreis bewertet (+21.2% gegenüber dem Verkehrswert per 31.12.2025).

Der mit den Verkehrswerten gewichtete nominale Diskontierungssatz des Portfolios beträgt 3.55% (Vorjahr: 3.71%). Der gewichtete reale Diskontierungssatz des Portfolios beläuft sich auf 2.74% (Vorjahr: 2.76%).

Fremdfinanzierung auf stabilem Niveau

Per 31.12.2025 beläuft sich die Fremdfinanzierung auf CHF 112'474'500 (Vorjahr: CHF 109'974'500). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich auf 24.28% (Vorjahr: 23.76%). Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz sank gegenüber dem Vorjahr von 1.54% auf 1.43%. Die mittlere Restlaufzeit der Fremdfinanzierung per 31.12.2025 beträgt 2.1 Jahre.

Anlagerendite steigt auf 1.54%, Performance auf 14.68 %

Die Anlagerendite des Halbjahrs stieg von 1.32 % im Vorjahrszeitraum auf 1.54 %.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Börsenkurs des Sustainable Real Estate Switzerland auf CHF 103.80. Die Börsenkapitalisierung stieg gegenüber dem Vorjahr um 16.84 % auf CHF 347'439'152. Die Performance des Halbjahrs beträgt 14.68 % (Vorjahrszeitraum: 0.55 %). Per 31.12.2025 besteht ein Disagio in Höhe von 2.41 %.

Verbesserte Bewertung im Nachhaltigkeitsindex SSREI bestätigt Qualität des Portfolios

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.

Ökologie und Qualität des Portfolios werden durch gezielte Investitionen weiter verbessert. Bei der 1955 errichteten Liegenschaft in Tann ist für 2026 die energetische Sanierung der Fassade sowie der Ersatz der Gasheizung durch eine Wärmepumpe vorgesehen. Bei der Liegenschaft in Kreuzlingen wird eine Photovoltaikanlage installiert und die Gasheizung wird durch eine Wärmepumpe ersetzt.

Bei der Liegenschaft in Prilly (Avenue du Château) ist der Umbau des Dachgeschosses und die Erweiterung der Wohnflächen vorgesehen. Ziel ist neben der Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsqualität auch die Optimierung des Wohnungsmixes.

Ferner laufen bei verschiedenen Liegenschaften Planungen für Sanierungen, Aus- und Umbauten zur Verbesserung der Gebäudequalität und zur Hebung von Ausnutzungspotenzialen.

Nach Abschluss von Investitionen werden moderate Mietzinsanpassungen vorgenommen, um die verbesserte Objektqualität wirtschaftlich abzubilden und die getätigten Investitionen schrittweise zu amortisieren.

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 der 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.

Immobilien sind nachhaltig,
wenn Standort und Gebäude dauerhaft
den Bedürfnissen der Nutzer
entsprechen und der ökologische
Fussabdruck klein ist.

18.3 %

Steigerung des Nettoertrags

2.7 %

Steigerung Verkehrswert
like-for-like

1.54 %

Anlagerendite

SSREI

Einstufung im Nachhaltigkeitsindex
verbessert

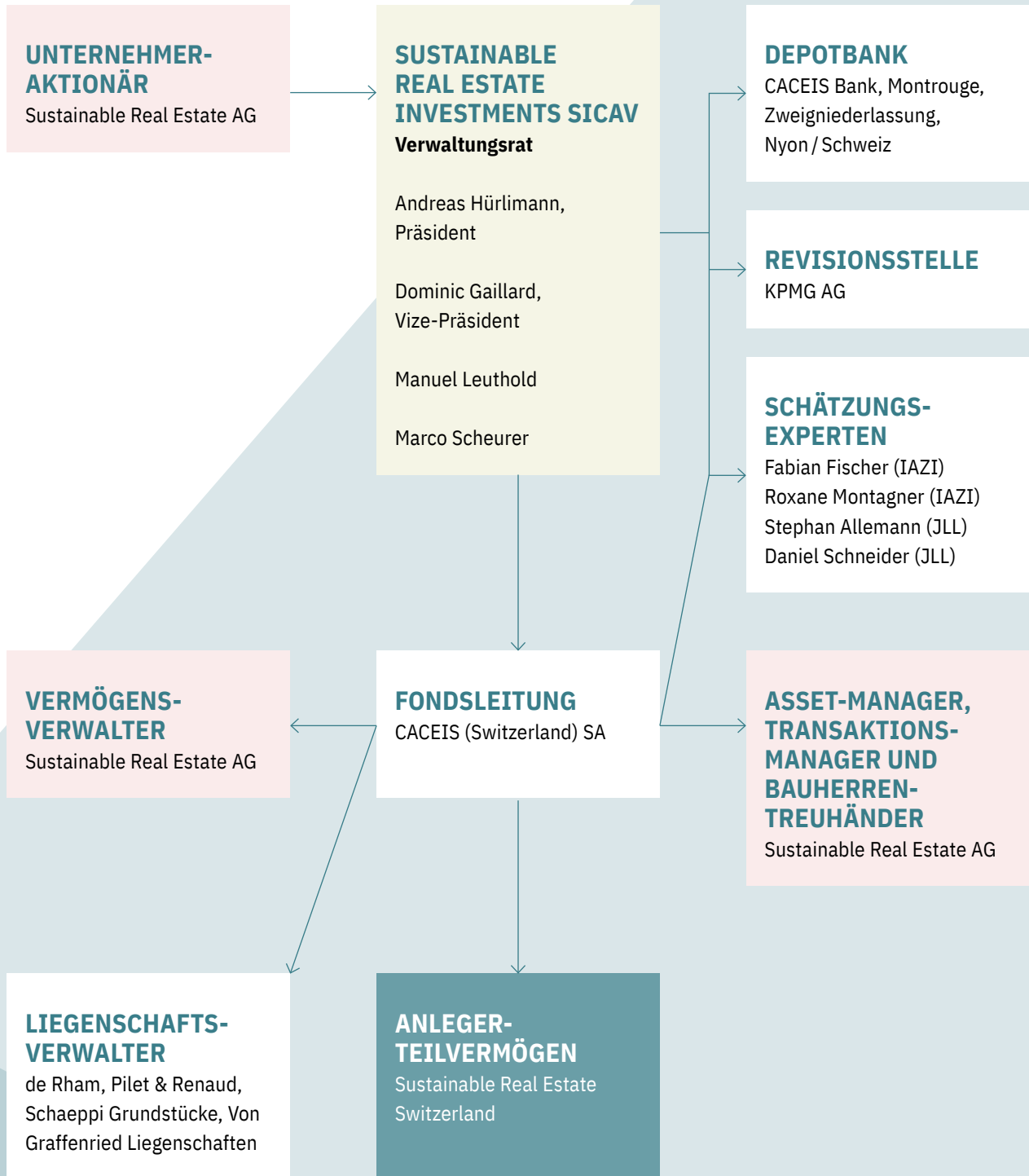
**Dividenden-
erhöhung**

angekündigt

14.68 %

Performance

ORGANISATION



Vermögensrechnung Sustainable Real Estate Switzerland

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bankguthaben		
Sichtguthaben	10'401'018.43	2'488'339.43
Terminguthaben	0.00	0.00
Grundstücke		
Wohnbauten	332'760'000.00	327'997'000.00
Kommerziell genutzte Bauten	65'536'000.00	70'751'000.00
Gemischte Bauten	64'923'000.00	64'129'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	463'219'000.00	462'877'000.00
Sonstige Vermögenswerte	2'638'641.23	984'515.10
Gesamtfondsvermögen	476'258'659.66	466'349'854.53
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	67'600'000.00	43'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'595'733.42	4'000'135.80
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	44'874'500.00	66'974'500.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total Verbindlichkeiten	117'070'233.42	113'974'635.80
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	359'188'426.24	352'375'218.73
Geschätzte Liquidationssteuern	-3'161'716.00	0.00
Nettofondsvermögen	356'026'710.24	352'375'218.73
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Halbjahres	365'571'884.32	356'090'151.14
Ausschüttung	-9'003'962.62	-8'301'765.72
Saldo aus dem Aktienverkehr	-5'926'927.60	0.00
Gesamterfolg des Halbjahres	5'385'716.14	4'586'833.31
Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres	356'026'710.24	352'375'218.73
	Anzahl	Anzahl
Anzahl Aktien im Umlauf		
Stand zu Beginn des Halbjahres	3'402'363	3'402'363
Ausgegebene Aktien	0	0
Zurückgenommene Aktien	55'165	0
Stand am Ende des Halbjahres	3'347'198	3'402'363
	CHF	CHF
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Halbjahres	106.36	103.56

Erfolgsrechnung Sustainable Real Estate Switzerland

	01.07.2025 bis 31.12.2025 CHF	01.07.2024 bis 31.12.2024 CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	8'621'828.20	8'272'739.35
Sonstige Mietzinseinnahmen	33'380.00	31'328.09
Bauzinsen	0.00	103'183.20
Bankzinsen	-10'172.49	1'393.46
Sonstige Erträge	177'807.83	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	0.00
Total Erträge	8'822'843.54	8'408'644.10
Aufwand		
Unterhalt und Reparaturen	776'229.07	535'198.77
Hypothekarzinsen	777'702.23	886'005.43
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	339'372.23	494'782.55
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	315'922.68	298'027.98
Steuern	685'007.98	1'040'089.00
Prüfaufwand	42'459.90	35'371.20
Schätzungsaufwand	4'000.00	8'200.00
Rechtskosten	3'711.30	67'108.50
Publikations- und Druckaufwand	11'293.80	4'611.55
Sonstige Aufwendungen	157'006.05	187'607.51
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	957'472.66	932'242.76
die Depotbank	54'793.98	53'498.44
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	79'700.59	-37'824.43
Total Aufwand	4'204'672.47	4'504'919.26
Nettoertrag	4'618'171.07	3'903'724.84
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	190'518.92	-488'451.55
Realisierter Erfolg	4'808'689.99	3'415'273.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	577'026.15	1'171'560.02
Gesamterfolg des Halbjahres	5'385'716.14	4'586'833.31

Immobilieninventar

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Mietflächen m ² Wohnen	Mietflächen m ² kommerziell
Wohnbauten					
Clarens	Av. Rousseau 24, Av. du Châtelard 1	VD	1974	2'403	84
Corsier-sur-Vevey	Chemin Vert 7, 9, 11	VD	1955	2'473	549
Eglisau	Quenlistrasse 71, 73	ZH	2012	2'360	0
Estavayer-le-Lac	Cité du Bel-Air 4, 6, 8	FR	1963	4'153	0
Hedingen	Affolternstrasse 8, 10	ZH	2013	3'238	0
Hombrechtikon	Sonnenbachweg 1	ZH	2011	1'343	0
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 41	TG	2005	1'464	0
Lausanne	Avenue du Grey 60, 62	VD	2023	1'954	0
Lausanne	Avenue Victor-Ruffy 46, 46a	VD	1955, 2008	2'040	0
Liestal	Gasstrasse 34	BL	2018	2'442	0
Monthey	Rue des Saphirs 2, 4, 10a/b, 12a/b, 14a/b	VS	1940, 1973	5'712	0
Nyon	Rue Juste Olivier 13	VD	1910	1'200	0
Obfelden	Wolserstrasse 30 a/b	ZH	2023	1'792	0
Oensingen	Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	SO	2024	3'647	0
Prilly	Avenue du Château 5	VD	2011	914	0
Reinach	Mitteldorfstrasse 2, 4	BL	1988	1'122	285
Rolle	Chemin des Plantaz 10	VD	2010	994	0
St. Gallen	Zürcherstrasse 242b	SG	2021	1'351	0
Tann	Bogenackerstrasse 24	ZH	1955	1'062	0
Thônex	Chemin du Chablais 8a	GE	2021	1'229	0
Zofingen	Riedtalstrasse 20b, 20d	AG	2020	1'768	0
Summe Wohnbauten				44'661	918
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Basel	Wettsteinplatz 3	BS	1910	210	334
Belp	Grubenstrasse 1, 3	BE	2007	480	1'351
Lutry	Route de la Conversion 314	VD	2021	0	1'884
Neyruz	Place de la Gare 8, 10	FR	2019	0	1'535
Spiez ³	Oberlandstrasse 9	BE	1989	646	1'008
Thun	Schulstrasse 26, 28/ Freiestrasse 66	BE	1973, 2005	1'508	3'051
Summe kommerziell genutzte Liegenschaften				2'844	9'163
Gemischte Bauten					
Bremgarten	Zürcherstrasse 15	AG	1966	1'480	315
Fribourg	Chemin Monséjour 11	FR	1965	729	546
Prilly	Route de Cossonay 55, 57	VD	2018	2'426	1'224
Vernier	Route de Vernier 113	GE	2023	1'828	729
Summe gemischte Bauten				6'463	2'827
Insgesamt				53'968	12'908

³ Liegenschaft per 31.12.2025 verkauft

Anzahl Woh-nungen	Effizienz Gebäude-hülle	Effizienz Gesamt-energie	Treibhaus-gasintensität kg CO₂e / m²	Gestehungs-kosten CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen 01.07.– 31.12.2025 CHF
70	B	B	22.0	27'527'619.85	25'420'000.00	529'546.40
48	B	B	⁴	23'354'459.34	24'289'000.00	301'637.10
22	B	B	0.1	14'863'826.09	15'690'000.00	285'997.75
59	C	C	23.4	16'991'708.92	16'530'000.00	357'280.50
36	B	B	0.5	23'222'330.06	26'630'000.00	466'600.00
11	B	B	18.6	7'734'517.77	10'010'000.00	153'428.80
16	D	C	14.3	8'624'230.48	8'060'000.00	158'278.00
28	B	B	6.9	24'327'718.20	23'910'000.00	369'167.00
25	C/B	B/B	8.4	24'884'336.90	23'130'000.00	320'033.90
34	B	B	7.2	16'923'227.13	21'310'000.00	348'601.20
71	F/E	D/D	34.3	17'113'493.76	16'390'000.00	412'177.40
20	G	E	23.4	8'321'052.35	9'948'000.00	170'977.00
25	B	B	0.0	16'718'508.03	17'470'000.00	284'680.50
34	B	A	⁵	23'005'303.35	23'200'000.00	403'660.00
8	A	B	0.0	9'417'390.94	8'484'000.00	137'121.00
10	E	C	15.0	7'151'387.40	7'273'000.00	165'305.40
8	C	B	12.7	9'039'950.30	9'348'000.00	152'022.00
24	B	A	0.0	10'265'344.76	10'798'000.00	194'849.65
16	E	C	22.9	7'740'061.80	8'050'000.00	147'052.00
19	B	B	0.1	10'425'407.07	11'830'000.00	226'470.00
29	A	B	0.1	11'991'944.19	14'990'000.00	261'066.25
613			13.8	319'643'818.69	332'760'000.00	5'845'951.85
4	F	D	25.1	5'390'573.65	4'900'000.00	101'826.00
5	C	B	0.1	7'671'672.30	7'840'000.00	141'147.00
0	A	B	0.1	14'239'195.78	16'305'000.00	320'695.10
0	B	A	3.2	7'265'534.35	7'365'000.00	151'963.50
6	D	D	24.5	–	–	161'751.00
14	D/C/C	C/C/B	0.1	28'443'857.31	29'126'000.00	583'751.50
29			5.3	63'010'833.39	65'536'000.00	1'461'134.10
18	G	C	1.7	7'260'250.07	8'111'000.00	180'527.75
9	D	C	30.9	5'614'882.80	4'630'000.00	99'305.00
40	B	A	3.9	29'234'598.54	33'192'000.00	671'405.50
27	B	A	10.2	19'311'535.66	18'990'000.00	363'504.00
94			8.3	61'421'267.07	64'923'000.00	1'314'742.25
736			11.5	444'075'919.15	463'219'000.00	8'621'828.20

⁴ Aufgrund Gesamterneuerung nicht Teil der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen 2024

⁵ Als Neubau während der Bauphase nicht Teil der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen 2024

Diskontsätze

Die nominalen Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 2.80 % (Minimum) und 4.05 % (Maximum). Der mit den Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz des Portfolios beträgt 3.55 %.

Die realen Diskontierungssätze für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 2.29 % (Minimum) und 3.30 % (Maximum). Der mit den Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz über das Portfolio beträgt 2.74 %.

Käufe und Verkäufe

Keine Käufe im Zeitraum 01.07.2025 bis 31.12.2025

Verkäufe im Zeitraum 01.07.2025 bis 31.12.2025

Ort	Strasse	Kanton	Verkaufspreis CHF
Spiez	Oberlandstrasse 9	BE	7'020'000.00
Total			7'020'000.00

Hypothekarschulden per 31.12.2025

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr

Kapital CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
21'500'000.00	0.90 %	05.09.2025	09.01.2026
12'000'000.00	0.91 %	05.12.2025	10.04.2026
7'000'000.00	0.89 %	24.10.2025	10.04.2026
5'000'000.00	0.89 %	25.09.2025	07.07.2026
22'100'000.00	1.80 %	10.11.2023	10.11.2026

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren

Kapital CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
4'084'500.00	1.26 %	18.03.2020	05.03.2027
15'790'000.00	1.45 %	24.10.2022	24.10.2029
5'000'000.00	2.51 %	24.03.2023	24.03.2030

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
20'000'000.00	1.99 %	30.11.2022	30.11.2031

Insgesamt

Kapital CHF	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Mittlere Restlaufzeit Fremdfinanzierung Jahre
112'474'500.00	1.43 %	2.1

Im Zeitraum 01.07.2025 bis 31.12.2025 zurückbezahlte Hypothekarschulden

Kapital CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
10'000'000.00	0.95 %	24.01.2025	03.07.2025
2'000'000.00	0.94 %	11.03.2025	03.07.2025
21'500'000.00	0.87 %	05.06.2025	05.09.2025
12'000'000.00	0.89 %	03.07.2025	05.12.2025

Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025 für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Ort	Strasse	Kanton	CHF
Vernier	Route de Vernier 113	GE	766'000.00
Insgesamt			766'000.00

Weitere Informationen

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	0	55'165

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 272'405'966.72.

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5 % (CHF 431'091.41 halbjährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen.

Effektive Vergütungssätze

Entschädigung der Fondsleitung im Zeitraum 01.07.2025 bis 31.12.2025

	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlagereglement	Effektiver Satz
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00 %	0.40 %
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00 %	n/a
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.50 %	2.50 %
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00 %	2.54 % – 2.82 %
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00 %	3.85 % – 4.40 % ⁶

Entschädigung der Depotbank im Zeitraum 01.07.2025 bis 31.12.2025

	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlagereglement	Effektiver Satz
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	Nettofondsvermögen	0.05 %	0.03 %
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	Ausschüttung	0.00 %	0.00 %

⁶ Einschliesslich Assetmanagement

Vermögensrechnung Unternehmerteilvermögen

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Bankguthaben		
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00
Total Aktiven	250'000.00	250'000.00
Eigenkapital der Aktionäre	250'000.00	250'000.00
Total Verbindlichkeiten	250'000.00	250'000.00
	Anzahl	Anzahl
Anzahl Aktien im Umlauf		
Stand zu Beginn des Halbjahres	2'500	2'500
Ausgegebene Aktien	0	0
Zurückgenommene Aktien	0	0
Stand am Ende des Halbjahres	2'500	2'500
	CHF	CHF
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Halbjahres	100.00	100.00

Erfolgsrechnung Unternehmerteilvermögen

	01.07.2025 bis 31.12.2025 CHF	01.07.2024 bis 31.12.2024 CHF
Erträge		
Total Erträge	0.00	0.00
Aufwand		
Nettoertrag/-verlust	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	0.00	0.00
Gesamterfolg des Halbjahres	0.00	0.00

Weitere Informationen

Unternehmeraktionärinnen und -aktionäre und stimmrechtsverbundene Aktionärgruppen, die 5 Prozent der Aktien oder mehr halten

Unternehmeraktionär	Beteiligung
Sustainable Real Estate AG, Stockerstrasse 60, 8002 Zürich	100 %

Vermögensrechnung SICAV konsolidiert

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Bankguthaben		
Sichtguthaben	10'651'018.43	2'738'339.43
Terminguthaben	0.00	0.00
Grundstücke		
Wohnbauten	332'760'000.00	327'997'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	65'536'000.00	70'751'000.00
Gemischte Bauten	64'923'000.00	64'129'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	463'219'000.00	462'877'000.00
Sonstige Vermögenswerte	2'638'641.23	984'515.10
Gesamtfondsvermögen	476'508'659.66	466'599'854.53
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	67'600'000.00	43'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'595'733.42	4'000'135.80
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	44'874'500.00	66'974'500.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total Verbindlichkeiten	117'070'233.42	113'974'635.80
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	359'438'426.24	352'625'218.73
Geschätzte Liquidationssteuern	-3'161'716.00	0.00
Nettofondsvermögen	356'276'710.24	352'625'218.73
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Halbjahres	365'821'884.32	356'340'151.14
Ausschüttung	-9'003'962.62	-8'301'765.72
Saldo aus dem Aktienverkehr	-5'926'927.60	0.00
Gesamterfolg des Halbjahres	5'385'716.14	4'586'833.31
Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres	356'276'710.24	352'625'218.73
	Anzahl	Anzahl
Anzahl Aktien im Umlauf		
Stand zu Beginn des Halbjahres	3'404'863	3'404'863
Ausgegebene Aktien	0	0
Zurückgenommene Aktien	55'165	0
Stand am Ende des Halbjahres	3'349'698	3'404'863

Erfolgsrechnung SICAV konsolidiert

	01.07.2025 bis 31.12.2025 CHF	01.07.2024 bis 31.12.2024 CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	8'621'828.20	8'272'739.35
Sonstige Mietzinseinnahmen	33'380.00	31'328.09
Bauzinsen	0.00	103'183.20
Bankzinsen	-10'172.49	1'393.46
Sonstige Erträge	177'807.83	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	0.00
Total Erträge	8'822'843.54	8'408'644.10
Aufwand		
Unterhalt und Reparaturen	776'229.07	535'198.77
Hypothekarzinsen	777'702.23	886'005.43
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung etc.)	339'372.23	494'782.55
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	315'922.68	298'027.98
Steuern	685'007.98	1'040'089.00
Prüfaufwand	42'459.90	35'371.20
Schätzungsaufwand	4'000.00	8'200.00
Rechtskosten	3'711.30	67'108.50
Publikations- und Druckaufwand	11'293.80	4'611.55
Sonstige Aufwendungen	157'006.05	187'607.51
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	957'472.66	932'242.76
die Depotbank	54'793.98	53'498.44
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	79'700.59	-37'824.43
Total Aufwand	4'204'672.47	4'504'919.26
Nettoertrag	4'618'171.07	3'903'724.84
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	190'518.92	-488'451.55
Realisierter Erfolg	4'808'689.99	3'415'273.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	577'026.15	1'171'560.02
Gesamterfolg des Halbjahres	5'385'716.14	4'586'833.31

Sustainable Real Estate Investments SICAV

c/o Sustainable Real Estate AG

Stockerstrasse 60

8002 Zürich