

## SUISSECORE PLUS

### Geschäftsjahr 2024/25 – Quartalsbericht Q1

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSECORE PLUS zu informieren

#### Das Wichtigste in Kürze

- Studienauftrag für Quartierentwicklung in Schönenwerd (SO) kurz vor Abschluss
- Fokus auf qualitatives Wachstum bei der Umsetzung der Investitionsstrategie
- NAV SUISSECORE PLUS bei CHF 202.43 pro Anspruch (CHF 200.83 per 31. Dezember 2024)

#### Erfreuliche Entwicklung wichtiger Kennzahlen

Die erfreuliche Entwicklung der Mietausfallquoten beider Anlagegruppen, die bereits per Ende des Geschäftsjahres 2023/24 auf einem Rekordtief lagen, setzte sich in den vergangenen Monaten fort. Per Abschluss des ersten Halbjahres 2024/25 konnten wir die Mietausfallquote dank einer starken operativen Leistung nochmals signifikant auf 2.96% (SCO+) bzw. 7.14% (SSL) reduzieren. Auch der für die Anlagegruppe SUISSESELECT relevante WAULT entwickelte sich weiter positiv und beläuft sich inklusive Early-Break-Optionen seitens Mieter auf knapp vier Jahre (vgl. 30. September 2024: drei Jahre).

#### Projekte auf Kurs

Die Totalsanierung des sanierungsbedürftigen Wohngebäudes am Klingentalgraben 7 in Basel (BS) ist in vollem Gang. Die umfangreichen Bauarbeiten werden gegen Ende des Jahres 2025 abgeschlossen sein. Wir freuen uns, dass ein Fünftel der bisherigen Mieterinnen und Mieter in die Wohnungen zurückkehren wird.

Die langfristige Entwicklung des ehemaligen Fabrikgeländes des Schuhproduzenten Bally in Schönenwerd (SO) nimmt ebenfalls Form an. Wir werden unsere Anlegerinnen und Anleger und die lokale Bevölkerung demnächst über die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und die nächsten Schritte orientieren. Im Vordergrund unseres Vorhabens steht die Realisierung von zusätzlichen Wohnungen am Ufer Aare.

### **Ankaufs- und Anlageprofil der Immobilienanlagestiftung ECOREAL**

Die ECOREAL verfolgt weiterhin eine qualitative Wachstumsstrategie. Einen ersten grossen Wachstumsschritt konnten wir mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios im Wert von über CHF 100 Mio. und zwei kommerziellen Liegenschaften im Kanton Bern bereits umsetzen. Vor diesem Hintergrund ist es uns ein Anliegen, Sie im Folgenden etwas detaillierter über unsere Investitionsstrategie zu orientieren.

Die ECOREAL entwarf im Rahmen einer vertieften Portfolioanalyse und unter Berücksichtigung der Marktentwicklung in ihren Fokusregionen in einem ersten Schritt das «Zielportfolio 2030». Dieses gibt vor, welche Transaktionen für die ECOREAL überhaupt strategisch relevant sind bzw. von unserem Portfoliomanagement intensiver geprüft werden. Auf dem Weg zum Zielbild des Jahres 2030 liegt der Fokus klar auf qualitativem Wachstum.

In die Beurteilung einer Immobilie lassen wir verschiedene, unterschiedlich gewichtete Kriterien einfließen, wobei wir jegliche Verwässerung des Portfolios ausschliessen. Relevant sind für uns selbstredend die KGAST-Kennzahlen wie beispielsweise die Einkommensrendite oder die Mietausfallquote, die Lage, objektspezifische Faktoren wie die Nutzung, im Fall von Objekten mit Entwicklungspotenzial das Investitionsvolumen sowie die Zeitachse und – bei kommerziell genutzten Liegenschaften – die Bonität der Mieterschaft und deren Geschäftsmodell.

Erfüllt das Objekt unsere Anforderungen, ist ein Ankauf grundsätzlich denkbar. Das Zielportfolio 2030 ist zudem auch die Grundlage für gezielte Portfoliobereinigungsmassnahmen. So devestierte die ECOREAL beispielsweise vor Kurzem eine kleine Liegenschaft im Kanton Tessin.

### **Quartalsergebnisse**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erhöhte sich im abgelaufenen Quartal um CHF 34 Mio. auf CHF 1'484 Mio. Die Anlagerendite für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt 1.58%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 1.56% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.02% zusammen. Die Einkommensrendite erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18 Basispunkte, während die Mietausfallquote erstmals seit 14 Jahren mit 2.96 % unter die 3-Prozent-Marke fiel.

Die weiteren Kennzahlen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und danken Ihnen, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, für Ihr Vertrauen in die Ecoreal.

Freundliche Grüsse  
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Christian Felix  
Präsident



Peer Kocur  
CEO

Zürich, 14. April 2025

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Lancierung Anlagetätigkeit	01.01.2010
Nächster Jahresabschluss	30.09.2025
Nächste Anlegerversammlung	03.12.2025
Ausschüttung	thesaurierend

### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	60% - 90%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>82%</b>
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>18%</b>
Projektquote	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>5%</b>
Einkommensrendite	2.50% - 3.50%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>1.56%</b>

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

\*Ist-Wert für sechs Monate per 31.03.2025

### Regionale Verteilung



### Nutzungsarten



### Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2024
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	16.60
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	99.00
Energieträgermix	% fossiler Anteil	51

**202.43**

CHF Inventarwert je Anspruch

**1'484**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**0.00%**

Fremdfinanzierungsquote

**1.58%**

Anlagerendite (6 Monate)

**0.19%**

TER<sub>ISA</sub> GAV (6 Monate)

**2.96%**

Mietausfallquote

**123**

Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%
2023/24	0.35%	4.28%