

SUISSESELECT

## **Geschäftsjahr 2023 / 2024 – Quartalsbericht Q3**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSESELECT und über die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe zu informieren.

### **Das Wichtigste in Kürze**

- Anlegerversammlung am 4. Dezember 2024
- Wiedervermietung der Conforama-Flächen in Affoltern am Albis (ZH) auf Kurs
- NAV SUISSESELECT beträgt CHF 186.66 pro Anspruch (CHF 185.78 per 30. Juni 2024)

### **Anlegerversammlung und Geschäftsbericht 2023/2024**

Die 15. Anlegerversammlung der ECOREAL findet in diesem Jahr am 4. Dezember in Zürich statt. Die schriftliche Einladung mit Traktanden erhalten Sie im November gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht 2023/2024. Wir freuen uns, dass uns Patrick Fischer, Headcoach der Schweizer Eishockeynationalmannschaft, im Anschluss an die Versammlung über seine Erfahrungen als Spitzensportler und Coach berichten wird, und laden Sie ganz herzlich auch zu diesem PLUS nach unserer Anlegerversammlung ein.

### **ECOREAL-Team weiter gestärkt**

Bei der ECOREAL sind die strategisch wichtigen Immobilienkompetenzen wie Asset Management, Portfoliomanagement und Entwicklung in der stiftungseigenen Geschäftsführung vertreten. Nach zwei Neuzugängen im Portfoliomanagement – Joséphine Zürcher per Mai und Thomas Gürber per Anfang Oktober – stärkt die ECOREAL auch den Bereich Entwicklung: Mit María Ásgeirsdóttir stösst eine erfahrene Architektin und Projektleiterin Mitte Oktober zur Anlagestiftung. Sie wird mit Florian Diener, Head of Development & Construction, die Bau- und Entwicklungsprojekte weiter vorantreiben. Im Asset Management folgt Phailin Chotirat auf Mirko Meister. Phailin Chotirat ist eidg. dipl. Immobilien-treuhänder und verantwortet künftig mit Julio Lopez, Head of Asset Management, die strategische Bewirtschaftung des Anlageportfolios, die Mieterbetreuung und die weiteren Prozesse rund um die über 150 Liegenschaften der beiden Anlagegruppen.

### **Verhandlungen mit namhaften Interessenten für Markthalle Affoltern am Albis**

Anfang des Jahres 2024 informierten wir Sie über die Einstellung des Verkaufsbetriebs des Möbelhändlers Conforama an der Industriestrasse in Affoltern am Albis (ZH) und gaben

bekannt, dass wir gemeinsam mit unserem Vertragspartner Conforama eine Nachfolgelösung für die Flächen suchen. Dieser Prozess verläuft sehr konstruktiv und vielversprechend: Wir sind in Verhandlungen mit namhaften Interessenten und zuversichtlich, bis Ende des Jahres passende Nachmieter gefunden zu haben.

### Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im dritten Quartal 2024 um CHF 1 Mio. auf CHF 575 Mio. zu. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2023/24 beträgt 3.53 %. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 4.12 % abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.59 % zusammen. Die Anlagerendite verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahrsperiode um 1.08 %. Das verzinsliche Fremdkapital wurde um CHF 2.1 Mio. auf CHF 7.2 Mio. reduziert – daraus resultiert eine Fremdfinanzierungsquote von 1.28 %. Die Mietausfallquote und die beiden Betriebsaufwandquoten (TER) setzten ihre erfreuliche Entwicklung fort: Beide Kennzahlen liegen im Vergleich zur Vorjahresperiode tiefer. Die weiteren Kennzahlen zur Anlagegruppe SUISSESELECT entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.

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

Freundliche Grüsse

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Christian Felix  
Präsident



Peer Kocur  
CEO

Zürich, 21. Oktober 2024

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2025
Nächste Anlegerversammlung	04.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	97%
Projektquote	0% - 30%	5%
Einkommensrendite	3.75% - 4.75%	4.12%

Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft

\*Ist-Wert für 12 Monate per 30.09.2024

### 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	13.10
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	88.20
Energieträgermix	% fossiler Anteil	67

**186.66**

CHF Inventarwert je Anspruch

**575**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**1.28%**

Fremdfinanzierungsquote

**3.53%**

Anlagerendite (12 Monate)

**0.39%**

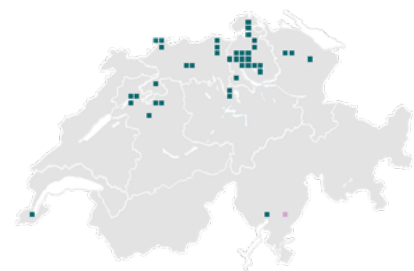
TER<sub>ISA</sub> GAV (12 Monate)

**8.88%**

Mietausfallquote

**40**

Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%