

SUISSESELECT

Geschäftsjahr 2024/25 – Quartalsbericht Q4

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSESELECT in den ersten drei Monaten des Jahres und über die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe zu informieren.

Das Wichtigste in Kürze

- Viele Gäste und Einstimmigkeit an der 15. Anlegerversammlung
- ECOREAL-Portfolio umfasst nach Akquisition ein Gesamtvermögen von über CHF 2 Mrd.
- NAV SUISSESELECT von CHF 188.61 pro Anspruch (CHF 186.66 per 31. Oktober 2024)

Gut besuchte Anlegerversammlung

Die 15. Anlegerversammlung der ECOREAL liegt bereits einige Wochen zurück. Wir haben die Veranstaltung vom 4. Dezember 2024 sehr positiv in Erinnerung: Das zahlreiche Erscheinen unserer Anlegerinnen und Anleger sowie weiterer Gäste hat uns ebenso gefreut wie die einstimmige Genehmigung der Traktanden und das damit zum Ausdruck gebrachte Vertrauen in das ECOREAL-Team.

Die Branchenplattform «Immoday» berichtete über die Anlegerversammlung bzw. über das Rahmenprogramm mit dem Inputreferat von Eishockeynationalcoach und Trainer des Jahres 2024 Patrick Fischer. Sie finden den Artikel [hier](#).

Die nächste Anlegerversammlung wird am 3. Dezember 2025 stattfinden. Auch ausserhalb der offiziellen Termine stehen der Stiftungsratspräsident und der CEO gerne für einen Austausch zur Verfügung.

Fortsetzung des Wachstumskurses

Die ECOREAL setzt ihre Wachstumsstrategie weiterhin erfolgreich um: Kurz nach der Akquisition eines Immobilienportfolios im Wert von über CHF 100 Mio. erwarben wir Ende

2024 für die Anlagegruppe SUISSESELECT eine Gewerbeliegenschaft im Kanton Bern. Es handelt sich um ein Minergie-zertifiziertes, vollvermietetes Objekt, das von einer bonitätsstarken Gesellschaft im Rahmen einer sale-and-lease-back-Transaktion übernommen wurde. Die Akquisition entspricht den strategischen Vorgaben des Portfoliomanagements der Anlagegruppe SUISSESELECT: Sie verstärkt den Fussabdruck der ECOREAL im Mittelland und die nutzungsspezifische Diversifikation. Zudem werden sich die Kennzahlen der Anlagegruppe, insbesondere der Leerstand und der WAULT, nochmals verbessern. Das ECOREAL-Portfolio umfasst nun ein Gesamtvermögen von über CHF 2 Mrd. Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus sind beide Anlagegruppen offen für neues Kapital.

Geschäftsbericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht

Für die ECOREAL begann das neue Geschäftsjahr am 1. Oktober 2024. Mit der Publikation des Geschäftsberichtes 2023/24 im November 2024 schlossen wir das erfolgreiche Vorjahr ab. Sie haben den Bericht zusammen mit der Einladung zur Anlegerversammlung im November 2024 erhalten. Gerne weisen wir Sie darauf hin, dass wir in unserem Geschäftsbericht auch über unsere Nachhaltigkeitsleistung Auskunft geben und dass Sie alle Publikationen der ECOREAL jeweils auf unserer [Website](#) finden. Darüber hinaus informieren wir regelmässig über relevante Ereignisse rund um unsere Geschäftstätigkeit via [LinkedIn](#) und Instagram (@ecoreal_anlagestiftung). Es freut uns, wenn Sie uns auf diesen Plattformen folgen.

Eröffnung der 186. Filiale von Lidl Schweiz

Nach einer umfassenden baulichen Aufwertung des Stettbacherhofs in Dübendorf (ZH) eröffnete der Discounter Lidl Schweiz im November 2024 im markanten Gewerbe- und Bürogebäude seine 186. Filiale. Lidl Schweiz bietet auf einer Verkaufsfläche von rund 1'100 m² über 2'000 Produkte des täglichen Bedarfs an und beschäftigt in der Filiale knapp 20 Mitarbeitende. Die Präsenz des beliebten Discounters ist für die Werthaltigkeit des grössten Objektes im Portfolio der Anlagegruppe SUISSESELECT positiv.

Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT hat im vierten Quartal 2024 um CHF 38 Mio. auf CHF 613 Mio. zugenommen. Die Anlagerendite für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt 1.04%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 1.02% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.02% zusammen. Die Einkommensrendite hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7 Basispunkte verbessert, während die Mietausfallquote eine weiterhin sinkende Tendenz aufweist. Die weiteren Kennzahlen zur Anlagegruppe SUISSESELECT 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, 16. Januar 2025

Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2025
Nächste Anlegerversammlung	03.12.2025
Ausschüttung	thesaurierend

Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> 3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/> 97%
Projektquote	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> 6%
Einkommensrendite	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/> 1.02%

Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft

*Ist-Wert für drei Monate per 31.12.2024

Regionale Verteilung



Nutzungsarten



Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2024
CO ₂ Intensität	kg CO ₂ e pro m ² EBF	13.10
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	88.20
Energieträgermix	% fossiler Anteil	67

188.61

CHF Inventarwert je Anspruch

613

Mio. CHF Gesamtvermögen

6.84%

Fremdfinanzierungsquote

1.04%

Anlagerendite (3 Monate)

0.10%

TER_{ISA} GAV (3 Monate)

8.10%

Mietausfallquote

43

Liegenschaften



Historie

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