

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 m<sup>2</sup> 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%      | ☑ 3%      |
| Kommerzielle Nutzung | 70% - 100%    | ☑ 97%     |
| Projektquote         | 0% - 30%      | ☑ 6%      |
| Einkommensrendite    | 3.75% - 4.75% | ☑ 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 <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         |

**188.61**

CHF Inventarwert je Anspruch

**613**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**6.84%**

Fremdfinanzierungsquote

**1.04%**

Anlagerendite (3 Monate)

**0.10%**

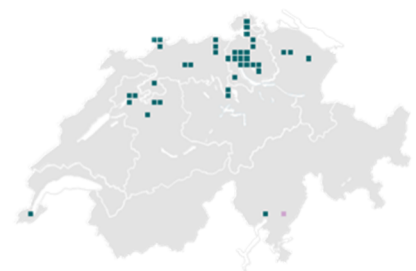
TER<sub>ISA</sub> GAV (3 Monate)

**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%    |