



ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Geschäftsbericht 2024/25



Auf einen Blick

Vorwort	4
Anlagegruppen im Überblick	6
Nachhaltigkeit	
Kennzahlen	10
Einleitung	14
Grundlage und Vorgehen	14
Nachhaltigkeitsziele	15
Operative Meilensteine	16
Anlagegruppe SUISSECORE PLUS	
Überblick	22
Berichterstattung zum Portfolio	25
Jahresrechnung	32
Anhang zur Jahresrechnung	34
Liegenschaftsinventar	40
Anlagegruppe SUISSESELECT	
Überblick	46
Berichterstattung zum Portfolio	49
Jahresrechnung	58
Anhang zur Jahresrechnung	60
Liegenschaftsinventar	66
Verwaltungsrechnung	
Jahresrechnung	70
Berichterstattung zur Verwaltungsrechnung	71
Antrag an die Anlegerversammlung	72
Anhang	
Anhang zur Jahresrechnung	76
Bericht Revisionsstelle und Schätzungsexperte	
Bericht der Revisionsstelle	84
Bericht des externen Schätzungsexperten	88
Glossar und Methodik	
Gemeindetypen des Bundesamtes für Statistik	94
Berechnungsmethodik der umweltrelevanten Kennzahlen	94

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2024/25 verlief für die Ecoreal erfolgreich. Wir konnten unsere Tätigkeit auf allen Ebenen fokussiert und reibungslos ausüben, was sich in den erneut sehr positiven Jahresergebnissen widerspiegelt. Das Gesamtvermögen beider Anlagegruppen wuchs dank gezielter Akquisitionen auf über CHF 2 Mrd. Und mit der Ernennung von Beat Bachmann zum CFO ist die Strategie, alle zentralen Aufgaben in der stiftungseigenen Geschäftsführung wahrzunehmen, umgesetzt.

Die Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen präsentiert sich erfreulich:

SUISSECORE PLUS

- Gesamtvermögen: Steigerung um CHF 157 Mio. auf CHF 1'549 Mio.
- Anlagerendite: Steigerung von 3.40 % auf 4.87 %
- TERISA GAV: stabil und im Branchenvergleich tief bei 0.36 %
- Mietausfallquote: Senkung von 4.28 % auf 2.93 %

SUISSESELECT

- Gesamtvermögen: Steigerung um CHF 67 Mio. auf CHF 641 Mio.
- Anlagerendite: Steigerung von 3.35 % auf 4.34 %
- TERISA GAV: stabil und im Branchenvergleich tief bei 0.38 %
- Mietausfallquote: Senkung von 8.88 % auf 6.46 %

Konsequentes Leerstandsmanagement

Die in beiden Anlagegruppen erfreulichen Anlagerenditen – sie liegen im Peervergleich im obersten Viertel – gehen nicht zuletzt auf das weiterhin konsequente Leerstandsmanagement zurück. Neben einem effizienten Wiedervermietungsprozess und gezielten Vermarktungsmassnahmen war auch die proaktive Pflege der Beziehungen zur Mieterschaft ein Erfolgsfaktor. So konnten wir die für die Anlagegruppe SUISSESELECT relevante WAULT – die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge – von drei auf vier Jahre erhöhen (vgl. Seite 52).

Qualität der beiden Portfolios weiter gestärkt

Die Qualität der Portfolios beider Anlagegruppen stärkten wir im Berichtsjahr mit zahlreichen Sanierungs- und Nachhaltigkeitsmassnahmen im Umfang von CHF 21 Mio., die termin- und kostengerecht umgesetzt werden konnten. Parallel dazu trieb die Ecoreal auch eine grosse Immobilienneuentwicklung voran: In Schönenwerd (SO) planen wir für die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem benachbarten Grundeigentümer ein neues Wohnquartier direkt an der Aare. Das Richtprojekt wurde im Frühsommer 2025 vom Gemeinderat gutgeheissen und Ende September 2025 der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert – mit positiver Resonanz. Das Vorhaben mit dem Projektnamen «Im Aaregarten» umfasst ein prognostiziertes Investitionsvolumen von CHF 77 Mio. (vgl. Seite 31 sowie www.imaaregarten.ch).

Wachstumsstrategie fortgesetzt

Die Ecoreal verfolgte im Berichtsjahr ihre qualitative Wachstumsstrategie erfolgreich weiter. Ein Meilenstein war der Erwerb eines Immobilienportfolios im Wert von über CHF 100 Mio. und von zwei kommerziellen Liegenschaften im Kanton Bern noch im Dezember 2024. Eine weitere Liegenschaft in Aarau (AG) kam im zweiten Quartal des Jahres 2025 in das Portfolio. Insgesamt erwarben wir 14 Objekte in der Deutsch- und der Westschweiz (vgl. Seite 27 und 51).

Strategischer Vorteil im Transaktionsmarkt

Der Transaktionsmarkt blieb vom Investitionsdruck geprägt und zeigt sich äusserst kompetitiv. Unser Modell der stiftungseigenen Geschäftsführung ist auch vor diesem Hintergrund ein strategischer Vorteil: Es verhindert nicht nur problematische Fehlanreize, sondern macht uns besonders effektiv. Dank unserer internen Kompetenzen sind wir sehr rasch in der Lage, das Potenzial einer Liegenschaft abzuschätzen und uns gegenüber der Verkäuferschaft zu positionieren. Auch im neuen Geschäftsjahr wird unser Portfolio Management Wachstumsopportunitäten prüfen.

«Wir freuen uns, dass der Leistungsausweis des Ecoreal-Teams von unseren Anlegerinnen und Anlegern anerkannt wird.»



Beat Bachmann neu als CFO bei der Ecoreal

Seit dem 1. September 2025 hat die Ecoreal mit Beat Bachmann einen neuen CFO. Beat Bachmann ist Betriebsökonom HWV mit Weiterbildungen in Leadership, Risikomanagement und Controlling und jahrzehntelanger Führungserfahrung in der Finanzbranche. Bei der Ecoreal wird er neben den klassischen Aufgaben eines Finanzchefs auch die digitale Transformation weiter vorantreiben. Unser bisheriger CFO, Stephan Flückiger, war seit dem Jahr 2009 im Mandatsverhältnis für die Immobilienanlagestiftung tätig. Mit der Ernennung von Beat Bachmann werden nun wie geplant alle zentralen Funktionen in der stiftungseigenen Geschäftsführung wahrgenommen. Mit seiner Arbeit als Finanzchef hat Stephan Flückiger massgeblich zum Aufbau des Immobilienportfolios auf über CHF 2 Mrd. und zur Reputation der Ecoreal als verlässliche und finanziell bestens aufgestellte Organisation beigetragen. Wir danken ihm im Namen des gesamten Unternehmens für seine wertvolle Arbeit und seinen grossen Einsatz. Stephan Flückiger wird weiterhin punktuell für die Ecoreal tätig sein.

Wirkungsvolle Nachhaltigkeitsmassnahmen

Das Geschäftsjahr 2024/25 ist bereits das dritte, das die Ecoreal mit einem Nachhaltigkeitsbericht inklusive Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen pro Anlagegruppe abschliesst. Zu den operativen Meilensteinen im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zählen im Berichtsjahr der Ausbau der Stromeigenproduktion, wirkungsvolle Betriebsoptimierungen sowie weitere Fortschritte im Datenmanagement (vgl. Seiten 14 bis 18).

Danke für Ihr Vertrauen

Während des Geschäftsjahres 2024/25 konnten wir erneut auf das Vertrauen unserer Anlegerinnen und Anleger zählen. Im regelmässigen Austausch mit Ihnen zeigte sich, dass der Leistungsausweis des seit drei Jahren verantwortlichen Ecoreal-Teams anerkannt wird. Als Beleg für diese Anerkennung werten wir auch, dass im Berichtsjahr keine Kündigungen von Ansprüchen erfolgten – im Gegenteil: Wir durften 14 neue Vorsorgeeinrichtungen im Kreis unserer Anlegerinnen und Anleger begrüßen. Diese Wertschätzung unserer Arbeit freut und motiviert uns.

Ausblick

Das Marktumfeld präsentierte sich im Geschäftsjahr 2024/25 weiterhin positiv. Auch für das kommende Jahr sind Stiftungsrat, Anlagekommission und Geschäftsführung zuversichtlich, wobei wir die politischen Rahmenbedingungen – insbesondere den zunehmenden Regulierungsdruck – sowie die volkswirtschaftlichen Unsicherheiten aufmerksam beobachten. Es gilt daher mehr denn je: Ein fairer und partnerschaftlicher Umgang mit unseren Mieterinnen und Mietern, eine konsequente Qualitätsorientierung sowie der Fokus auf das Wesentliche – namentlich das Entwickeln, Bewirtschaften und Vermieten von Liegenschaften – sind die Voraussetzungen, um unser Gesamtportfolio weiter zu stärken, stabile Ergebnisse zu erzielen und langfristigen Mehrwert für unsere Anlegerinnen und Anleger zu schaffen.

Wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit mit der Ecoreal.

Christian Felix
Präsident des Stiftungsrates

Peer Kocur
CEO

SCO+ SUISSECORE PLUS

1'549 Mio. CHF

Gesamtvermögen



■ Wohnen
■ Kommerzielle Nutzung

4.87 %

Anlagerendite

0.36 %

TERISA (GAV)

0.00 %

Fremdfinanzierungsquote

124

Liegenschaften

SSL SUISSESELECT

641 Mio. CHF

Gesamtvermögen



■ Wohnen
■ Kommerzielle Nutzung

4.34 %

Anlagerendite

0.38 %

TERISA (GAV)

5.16 %

Fremdfinanzierungsquote

44

Liegenschaften

Nachhaltigkeit

Dekarbonisierung, Ressourcenschonung, Resilienz und Good Governance bilden die vier zentralen Ziele der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie der ECOREAL.



SCO+ Kennzahlen

Energieintensität
(kWh pro m²)

92

CO₂-Emissionsintensität
Scope 1 u. 2 (kg CO₂e/m²)

11.8

Abdeckungsgrad

100%

Energieträgermix
(Anteil erneuerbar)

37.7%

Anzahl PV-Anlagen

2

PV-Stromleistung
(Leistung kWp/Jahr)

84

SSL Kennzahlen

Energieintensität
(kWh pro m²)

74

CO₂-Emissionsintensität
Scope 1 u. 2 (kg CO₂e/m²)

10.2

Abdeckungsgrad

100%

Energieträgermix
(Anteil erneuerbar)

32.8%

Anzahl PV-Anlagen

8

PV-Stromleistung
(Leistung kWp/Jahr)

1'987

ECOREAL Kennzahlen (gesamt)

Anzahl Mitarbeitende

11

Frauenanteil

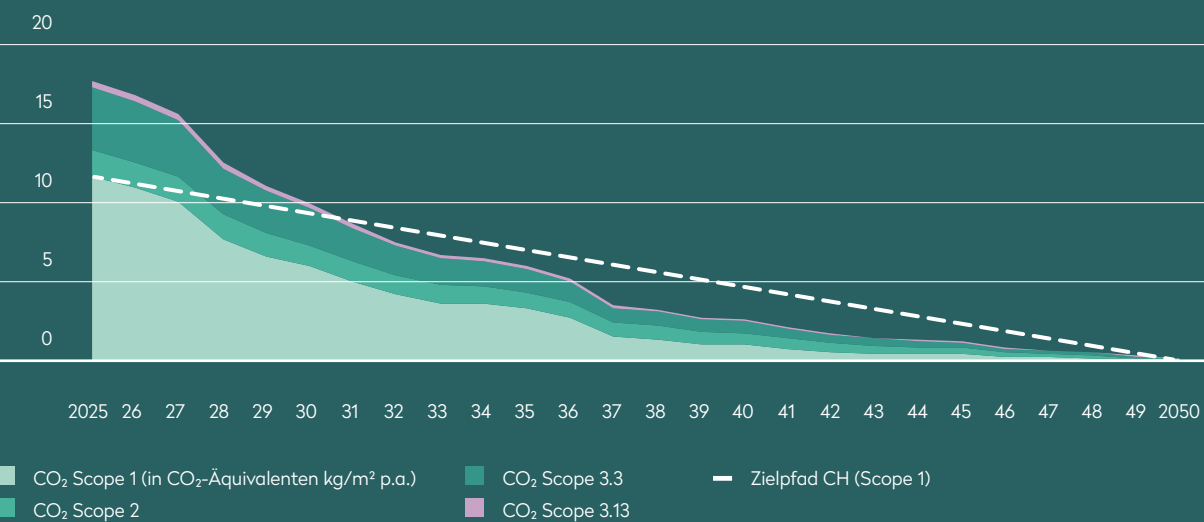
42%

Anteil Teilzeitmit-
arbeitende

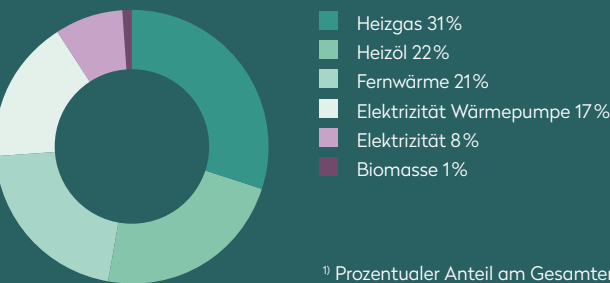
25%

SCO+ Kennzahlen

CO₂-Absenkpfad



Energieträgermix¹⁾

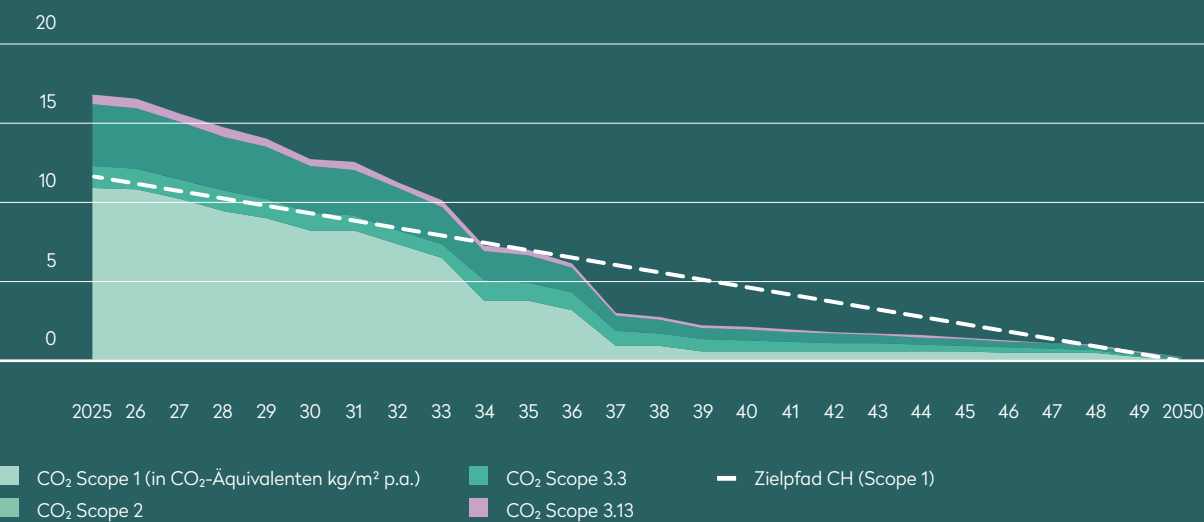


Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	%	100	100	–
Energiebezugsfläche (EBFcalc) ²⁾	m ²	295'585	292'514	3'071
Energieverbrauch ³⁾	kWh	27'132'000	28'967'610	–1'835'610
Energieintensität	kWh pro m ²	91.80	99.03	–7.23
CO ₂ e-Emissionen ⁴⁾	t CO ₂ e	3'481	4'852	–1'371
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁴⁾	kg CO ₂ e/m ²	11.80	16.59	–4.79
Anteil erneuerbarer Energie	%	37.70	34.11	3.59

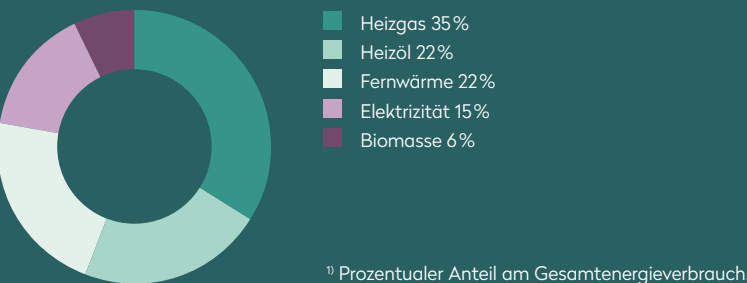
¹⁾ Auf Basis Energieverbrauchsdaten gemäss Nebenkostenabrechnungen.
²⁾ Berechnete Energiebezugsfläche gemäss REIDA (Bestandesliegenschaften).
³⁾ Gemäss REIDA KPI- und Benchmark-Bilanzgrenze (exkl. mieterseitige Energie).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. mieterseitige Energie).

SSL Kennzahlen

CO₂-Absenkpfad



Energieträgermix¹⁾



Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	%	100	100	–
Energiebezugsfläche (EBFcalc) ²⁾	m ²	203'666	206'972	–3'306
Energieverbrauch ³⁾	kWh	14'959'516	18'248'836	–3'289'320
Energieintensität	kWh pro m ²	73.50	88.17	–14.67
CO ₂ e-Emissionen ⁴⁾	t CO ₂ e	2'070	2'717	–647
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁴⁾	kg CO ₂ e/m ²	10.20	13.13	–2.93
Anteil erneuerbarer Energie	%	31.80	37.00	–5.20

¹⁾ Auf Basis Energieverbrauchsdaten gemäss Nebenkostenabrechnungen.
²⁾ Berechnete Energiebezugsfläche gemäss REIDA (Bestandesliegenschaften).
³⁾ Gemäss REIDA KPI- und Benchmark-Bilanzgrenze (exkl. mieterseitige Energie).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. mieterseitige Energie).

Einleitung

Die Ecoreal ist überzeugt, dass eine nachhaltige Geschäftstätigkeit die Grundlage für eine langfristige Wertschöpfung bildet. Daher achtet sie bei all ihren Aktivitäten auf Nachhaltigkeit in den etablierten Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance (kurz: ESG).

Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die die beiden Anlagegruppen sowie die Ecoreal als Organisation umfasst, sollen eine nachhaltige Entwicklung gefördert, finanzielle Risiken reduziert und die Reputation der Anlagestiftung weiter gestärkt werden.

Bei der Erarbeitung der Strategie berücksichtigte die Ecoreal relevante nationale und internationale Normen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch den Stiftungsrat periodisch überprüft und wo nötig angepasst.

Die folgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der Vorgehensweise zur Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie und zur Zielformulierung dar.

Grundlage und Vorgehen

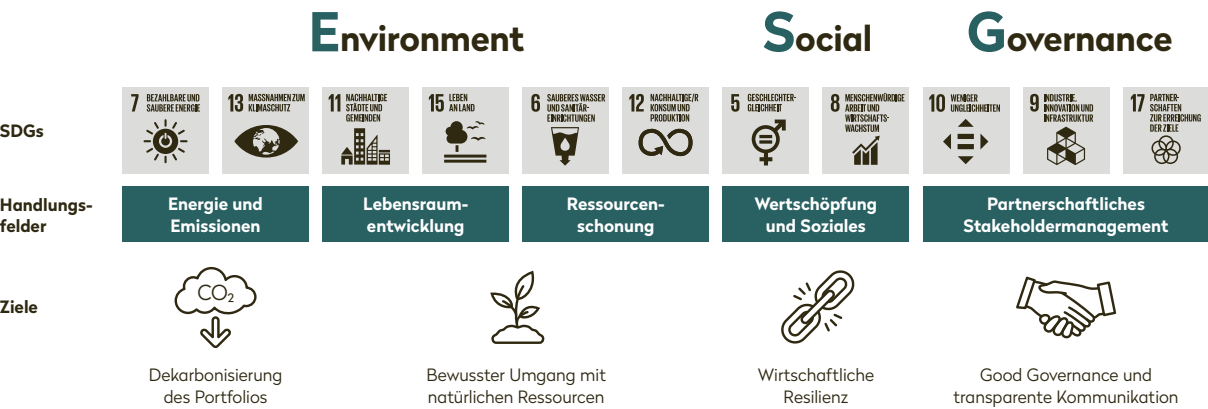
Sustainable Development Goals als Ausgangslage

Grundlage der Strategieerarbeitung bildeten die von den Vereinten Nationen entwickelten 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, kurz: SDGs) sowie die Frage, zu welchen dieser Ziele die Ecoreal als Immobilienanlagestiftung einen relevanten Beitrag leisten kann. Auf diese Weise identifizierte die Ecoreal elf SDGs. Um diese zu konkretisieren und in die eigene Nachhaltigkeitsstrategie zu überführen, wurden in einem weiteren Schritt die ESG-Handlungsfelder definiert. Auf diese richtet die Ecoreal ihren Fokus.

Einbindung der Anspruchsgruppen und Wesentlichkeitsanspruch

Die Ecoreal berücksichtigte bei der Entwicklung der konkreten Ziele und Massnahmen je ESG-Handlungsfeld die Erwartungen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Auch die Wesentlichkeit, sprich die Bedeutung für die Nachhaltigkeit und für die Geschäftstätigkeit der Ecoreal, war ein zentrales Kriterium.

Strategischer Ansatz und Handlungsfelder



Nachhaltigkeitsziele

Aus den fünf ESG-Handlungsfeldern «Energie und Emissionen», «Lebensraumentwicklung», «Ressourcenschonung», «Wertschöpfung und Soziales» sowie «Partnerschaftliches Stakeholdermanagement» leitete die Ecoreal folgende vier Nachhaltigkeitsziele ab, die sie auch im Berichtsjahr 2024/25 mit konkreten Massnahmen weiter verfolgte:

- Dekarbonisierung des Portfolios
- Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen
- Wirtschaftliche Resilienz
- Good Governance und transparente Kommunikation

Dekarbonisierung des Portfolios	✓ Erarbeitung des ESG-basierten Betriebskonzeptes ✓ Planung und Umsetzung weiterer PV-Anlagen ✓ Ersatz fossiler Heizungen
Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen	✓ Teilnahme am Forschungsprojekt des Bundesamtes für Energie (BFE) zum Thema Bestandeserhaltung ✓ Überprüfung der Beleuchtungssysteme auf korrekte Einstellungen
Wirtschaftliche Resilienz	✓ Teilnahme am Pilotprojekt des neuen ESG-Labels «SNBS-Bestand» ✓ Implementierung der Qualitätsmatrix mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit in den Transaktionsprozess
Good Governance und transparente Kommunikation	✓ Anwendung der REIDA-Methodik für umweltrelevante Kennzahlen ✓ Digitale Datenerhebung und -aufbereitung der gemessenen Energieverbrauchsdaten ✓ Standardisiertes Reporting via Power-BI-Plattform

Operative Meilensteine

Ausbau der Photovoltaik

Alle Immobilien der Anlagegruppen der Ecoreal sollen bis ins Jahr 2050 in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen dekarbonisiert werden. Eine der wichtigsten Massnahmen zur Zielerreichung ist die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen wie Photovoltaik.

Im Geschäftsjahr 2024/25 installierte die Ecoreal drei weitere Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtfläche von 4'028 m² und einer Leistung von 889 kWp. Vier weitere Anlagen befinden sich bereits in einer fortgeschrittenen Planungsphase.

Genuastr. 15

Münchenstein
1'798 m²
382 kWp

SSL



Industriestr. 7

Studen
1'846 m²
406 kWp

SSL



Lerzenstr. 12

Dietikon
384.6 m²
101 kWp

SSL



Umsetzung des Betriebskonzeptes Nachhaltigkeit

Die Ecoreal will den Energieverbrauch ihrer Liegenschaften senken und den CO₂-Ausstoss des Portfolios reduzieren. Energetische Sanierungen, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien und Betriebsoptimierungen auf Stufe Einzelliegenschaft sind diesbezüglich besonders wirkungsvolle Massnahmen. Das Portfolio Management der Ecoreal entwickelte ein Betriebskonzept Nachhaltigkeit (BKN), das konkrete Richtlinien zu Themen wie Heizenergie, Strom- und Wasserverbrauch oder Biodiversität umfasst. Bei rund 30 Liegenschaften identifizierte das Portfolio Management ein Energiereduktions- oder CO₂-Einsparpotenzial und intervenierte gezielt. Den Fokus legt das Team auf technische Anlagen, wo mit kleinen Massnahmen viel erreicht werden kann. Bei Beleuchtungssystemen werden beispielsweise Tageslichtsensoren sowie Bewegungs- und Präsenzmelder auf korrekte Einstellungen geprüft. Auch der Austausch von veralteten Leuchtmitteln ist eine effiziente Massnahme für nachhaltigere Liegenschaften.

Daten als Nachhaltigkeitstreiber

Die Grundlage einer wirksamen Nachhaltigkeitsstrategie sind aussagekräftige Daten. Die Ecoreal verfügt über ein vollständig digitalisiertes, teils KI-gestütztes Datenmanagement. Dieses erlaubt fundierte CO₂-Analysen, die Identifikation energetischer Optimierungspotenziale und eine gezielte Investitionsplanung. Die Verfügbarkeit der Daten in hoher Qualität erlaubt es der Ecoreal zudem, ihr Portfolio mit demjenigen von Mitbewerbern zu vergleichen und die eigene Leistung im Rahmen von Branchenstandards wie REIDA oder SSREI beurteilen zu lassen.

Teilnahme am Pilotprojekt des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist für Neubauten bereits gut im Schweizer Immobilienmarkt etabliert. Nun wird er um einen Standard für Bestandesbauten und Liegenschaften im Betrieb erweitert. Um den neuen Standard zu testen und gegebenenfalls weiterzuentwickeln, lancierte das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) ein Pilotprojekt. Die Ecoreal nahm mit zwei Liegenschaften teil. Durch die Teilnahme konnte das Portfolio Management Erkenntnisse in den Bereichen Betriebsoptimierung, soziale Interaktion und Wassermanagement gewinnen. Im Jahr 2026 wird das neue Label «SNBS-Bestand» vom NNBS offiziell eingeführt.

Erfolgreiches Partizipationsverfahren in Schönenwerd

Die Ecoreal ist Eigentümerin eines Gebäudekomplexes am Ufer der Aare in Schönenwerd (SO). Sie wird diesen Standort in den nächsten Jahren zu einem Wohnquartier entwickeln. Das Entwicklungsteam legt dabei viel Wert auf die Einbindung der Bevölkerung. Das Quartier soll sich zu einem beliebten und belebten neuen Treffpunkt für die Schönenwerderinnen und Schönenwerder entwickeln und Lücken im Dorfangebot schliessen. Im Verlauf des im Berichtsjahr abgeschlossenen Partizipationsverfahrens, das insbesondere Interviews mit Privatpersonen, Vertreterinnen und Vertretern von Politik, Gewerbe und Standortförderung umfasste, zeigte sich beispielsweise: Der Aussenraum an der Aare wirkt zu wenig einladend und es fehlt in Schönenwerd an Treffpunkten für Jung und Alt. Bei der Gestaltung des Aussenraumes achtet die Ecoreal daher auf diese Bedürfnisse. Mit dem Aareweg wird künftig ein durchgehender Spazierweg vom Bally-Park bis zum Freibad führen. Und mit dem Atelier Ecoreal wird voraussichtlich ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum entstehen. Die Ecoreal wird das Quartier gemäss dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS-Areal zertifizieren lassen.

Auch in anderen Liegenschaften trägt die Ecoreal mit architektonischen Massnahmen zur Stärkung der Mietergemeinschaft bei. Der Eingangsbereich an der Freilagerstrasse 5 in Zürich (ZH) ist beispielsweise mehr als eine Erschliessungszone: Er lädt mit offenen Strukturen, verschiedenen Aufenthaltsbereichen und einer durchdachten Material- und Farbgestaltung zum Verweilen ein.



Anlagegruppe SUISSECORE PLUS

Die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS investiert vorwiegend in Wohnbauten in Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften.

SCO+

Überblick

Anlagegruppe SCO+

Eckdaten	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Valorennummer	–	10852415	10852415	–
ISIN	–	CH0108524155	CH0108524155	–
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	1'548'865'512	1'391'623'842	157'241'670
Nettovermögen (NAV)	CHF	1'486'983'780	1'330'380'784	156'602'996
Ansprüche	Anzahl	7'115'915	6'676'129	439'786
Inventarwert je Anspruch	CHF	208.97	199.27	9.70
Ausschüttung je Anspruch ¹⁾	CHF	0.00	0.00	0.00

Kennzahlen KGAST ²⁾	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Mietausfallquote	%	2.93	4.28	-1.35
Fremdfinanzierungsquote	%	0.00	0.00	0.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.34	75.28	1.06
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.36	0.35	0.01
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.38	0.37	0.01
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.86	3.40	1.46
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.63	3.21	1.42
Ausschüttungsrendite ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungsquote	%	0.00	0.00	0.00
Anlagerendite	%	4.87	3.40	1.47
Einkommensrendite	%	3.16	2.91	0.25
Wertveränderungsrendite	%	1.71	0.49	1.22

Weitere Kennzahlen	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Leerstandsquote (annualisiert)	%	2.83	4.10	-1.27
Unterhaltsquote ³⁾	%	9.60	9.26	0.34
Durchschnittlicher Diskontsatz ⁴⁾	%	2.79	2.87	-0.07
Minimaler Diskontsatz ⁴⁾	%	2.30	2.25	0.05
Maximaler Diskontsatz ⁴⁾	%	3.90	4.00	-0.10
Anleger	Anzahl	134	130	4

¹⁾ Thesauriert.
²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 (www.kgast.ch).
³⁾ Instandhaltung/-setzung im Verhältnis zum Soll-Mietertrag.
⁴⁾ Neu werden nur die fertigen Bauten berücksichtigt.

Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	%	100	100	–
Energiebezugsfläche (EBF _{calc}) ²⁾	m²	295'585	292'514	3'071
Energieverbrauch ³⁾	kWh	27'132'000	28'967'610	-1'835'610
Energieintensität	kWh pro m²	91.80	99.03	-7.23
CO ₂ e-Emissionen ⁴⁾	t CO ₂ e	3'481	4'852	-1'371
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁴⁾	kg CO ₂ e/m²	11.80	16.59	-4.79
Anteil erneuerbarer Energie	%	37.70	34.11	3.59

¹⁾ Auf Basis Energieverbrauchsdaten gemäss Nebenkostenabrechnungen.
²⁾ Berechnete Energiebezugsfläche gemäss REIDA (Bestandesliegenschaften).
³⁾ Gemäss REIDA-KPI- und Benchmark-Bilanzgrenze (exkl. mieterseitige Energie).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. mieterseitige Energie).

Performance SCO+ versus Benchmark





Hardstrasse 1, 1a

Lenzburg

2009

Baujahr

52

Anzahl Wohnungen

80 m²

Ø Wohnungsgrösse

Das Mehrfamilienhaus in Lenzburg (AG) ist eine von insgesamt zehn Liegenschaften, die die Ecoreal per 1. Dezember 2024 im Rahmen eines wichtigen Wachstumsschrittes erwarb. Das Objekt wurde im Jahr 2009 im Minergie-Standard erbaut, umfasst 52 identische 3.5-Zimmer-Wohnungen und ist vollvermietet. Die Lage ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Lenzburg ist nur 500 Meter entfernt und auch die Autobahn ist schnell erreicht.

Berichterstattung zum Portfolio

10 Anzahl Zukäufe	1 Anzahl Verkäufe	1'492 Mio. CHF Marktwert	124 Anzahl Liegenschaften
62 Mio. CHF Soll-Mietertrag¹⁾	1.63 % Referenzzinssatz²⁾	2'755 Anzahl Wohnungen	307'828 m² Mietfläche
12 Mio. CHF Ø Objektgrösse	2.79 % Ø Diskontsatz³⁾	3.85 Ø Lagequalität⁴⁾	3.54 Ø Objekt rating⁴⁾

¹⁾ Per Stichtag 30. September 2025.
²⁾ Es handelt sich um den Ø Referenzzinssatz per Stichtag 30. September 2025.
³⁾ Neu werden nur die fertigen Bauten berücksichtigt.
⁴⁾ Gemäss Wüest Partner (Skala von 1 bis 5).

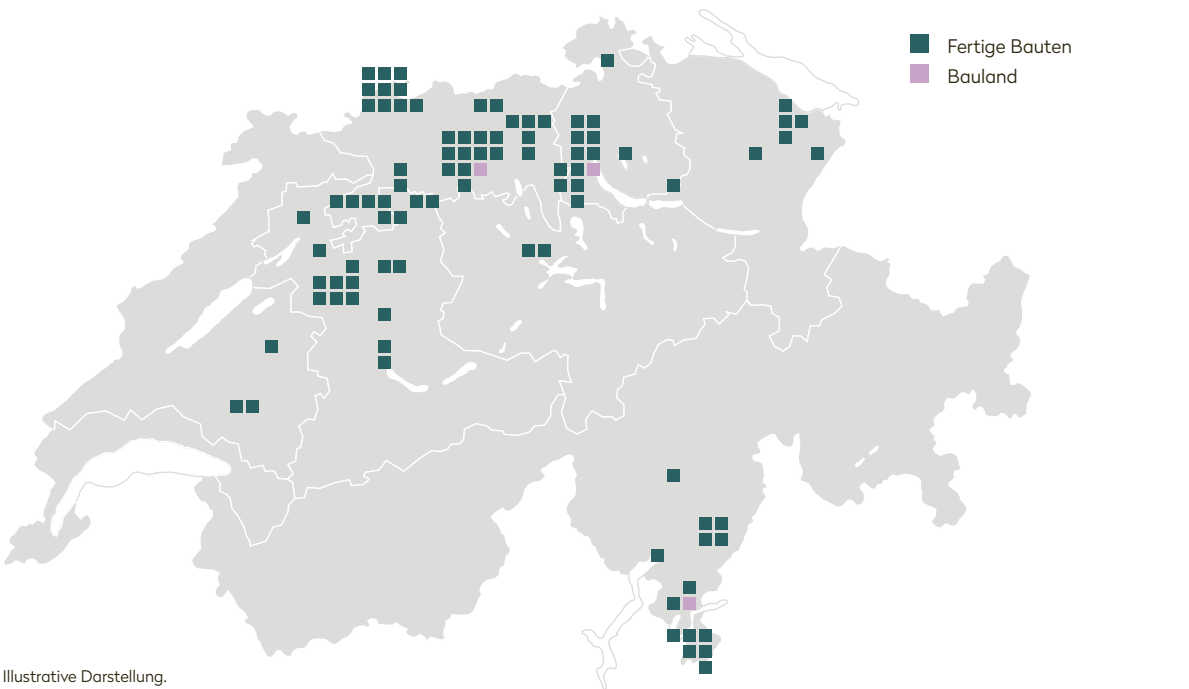
Zahlreiche Sanierungsprojekte und grosse Bauvorhaben

Im Portfolio der Anlagegruppe wurden im Berichtsjahr mehrere Sanierungsprojekte – von kleineren Massnahmen bis hin zu Gesamterneuerungen – vorangetrieben. Die Totalsanierung eines veralteten Wohngebäudes am Klingentalgraben 7 in Basel (BS) verlief plangemäss und wird voraussichtlich Anfang 2026 abgeschlossen sein. Im Sommer 2025 erhielt die Ecoreal die Baubewilligung für die Realisierung von 25 loftartigen Wohnungen im historischen Haus zum Magazin in Schönenwerd (SO). Der Baustart ist für Anfang 2026 vorgesehen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund CHF 12 Mio. in den Werterhalt sowie die Wertsteigerung des Bestandes investiert. Das zusätzliche Mietertragspotenzial des Projektes in Basel und des Ausbaus des Hauses zum Magazin beläuft sich auf rund CHF 1 Mio.

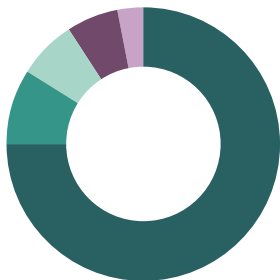
Bei der Quartierentwicklung «Im Aaregarten» (ehemals HESA-Areal) in Schönenwerd (SO) wurde mit dem Abschluss des Richtprojektes und einer öffentlichen Ausstellung der Pläne im Spätsommer 2025 ein wichtiger Meilenstein erreicht.

Die Ecoreal erwarb im Berichtsjahr für die Anlagegruppe Suissecore Plus zehn Liegenschaften und devestierte eine Liegenschaft in Bodio (TI). Die Zukäufe stärken die Qualität des Portfolios und tragen zur geographischen Diversifikation bei. Eine Übersicht über die Standorte und die Nutzungsarten der neuen Objekte befindet sich auf der Seite 27.

Standorte und Diversifikation Bestandesportfolio

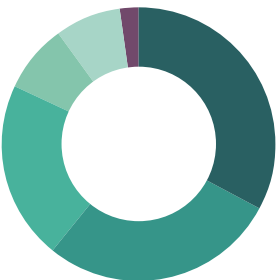


Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



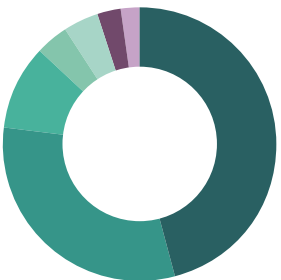
- 75% Wohnen
- 9% Gewerbe
- 7% Parkieren
- 6% Büro
- 3% Übriger Kommerz

Regionale Verteilung
Basis: Marktwert



- 33% Zürich
- 28% Nordwestschweiz
- 21% Mittelland
- 8% Tessin
- 8% Ostschweiz
- 2% Zentralschweiz

Gemeindetypen¹⁾
Basis: Marktwert

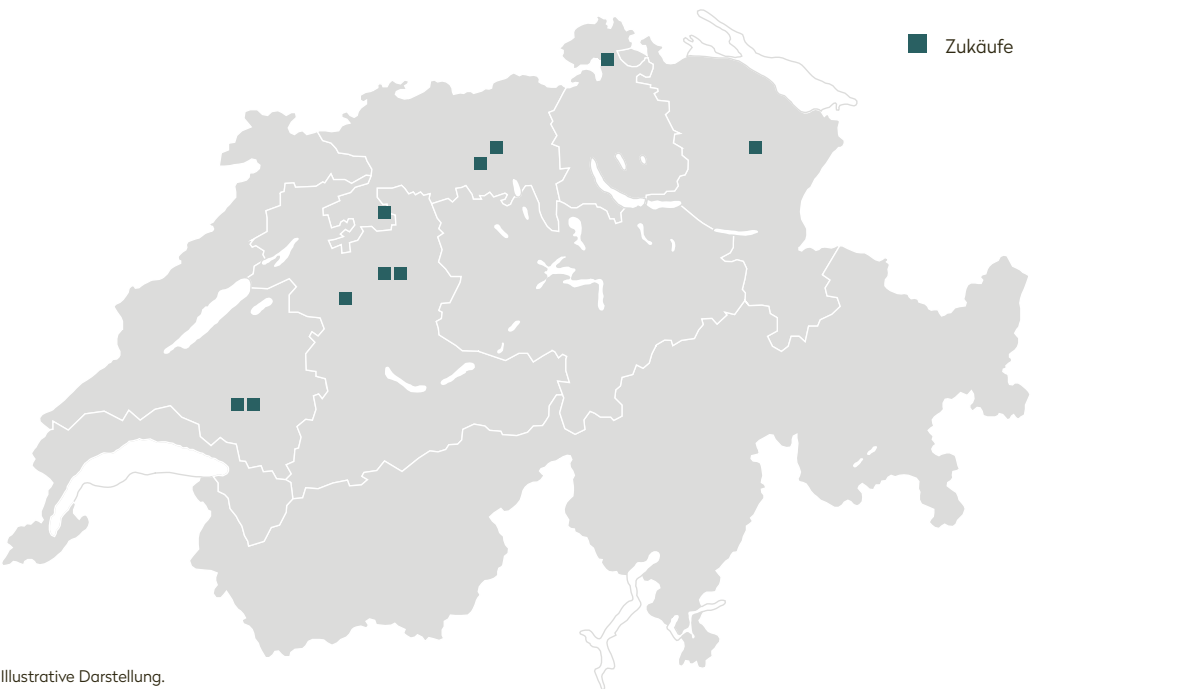


- 46% Kernstadt
- 31% Hauptkerngemeinde
- 10% Nebenkerngemeinde
- 4% Gürtelgemeinde
- 4% Mehrfach orientierte Gemeinde
- 3% Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen
- 2% Ländliche Gemeinde

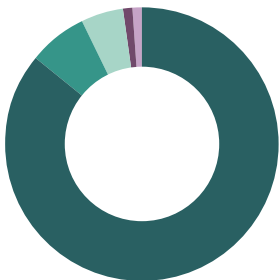
Die Immobilien sind sowohl bezogen auf die Nutzungsart als auch auf die regionale Verteilung gut diversifiziert. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Anlagegruppe bei. Der Anteil der Wohnnutzung liegt bei 75%. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend in Agglomerationen von Grossstädten in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz.

¹⁾ Gemäss der vom Bundesamt für Statistik entworfenen Typologie der Raumgliederung (vgl. Seite 94).

Standorte und Diversifikation Zukäufe



Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



- 86% Wohnen
- 7% Parkieren
- 5% Gewerbe
- 1% Büro
- 1% Übriger Kommerz

Regionale Verteilung
Basis: Marktwert



- 49% Nordwestschweiz
- 40% Mittelland
- 11% Ostschweiz

Gemeindetypen¹⁾
Basis: Marktwert



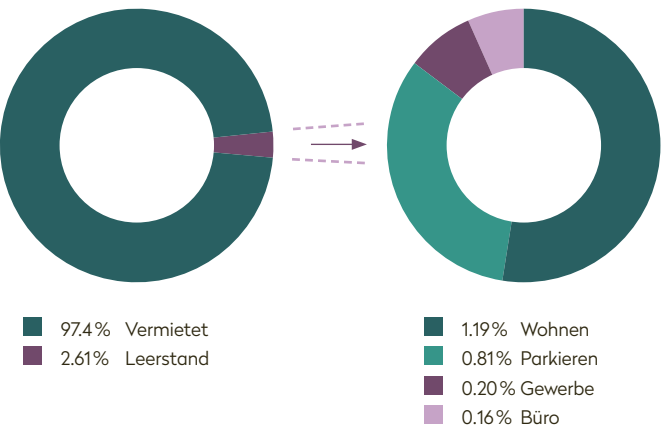
- 85% Kernstadt
- 15% Hauptkerngemeinde

Die Ecoreal konnte für die Anlagegruppe während des Berichtsjahres zehn Liegenschaften erwerben, davon zwei Liegenschaften in Bulle (FR) mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Die zugekauften Objekte befinden sich vorwiegend in den Regionen Nordwestschweiz und Mittelland an urbanen Lagen in Kernstädten. Ihr Wohnanteil beläuft sich auf 86%.

¹⁾ Gemäss der vom Bundesamt für Statistik entworfenen Typologie der Raumgliederung (vgl. Seite 94).

Entwicklung des Leerstandes

Die Ecoreal erfasst in Einklang mit der KGAST-Praxis den Leerstand der unvermieteten Flächen der fertigen Bauten per Stichtag 30. September 2025 bzw. während der Geschäftsperiode. Der Leerstand per erwähntem Stichtag beträgt 2.61%; der periodenbezogene Leerstand beläuft sich auf 2.83%. Dies entspricht einer Reduktion um 0.49 Prozentpunkte bzw. um 1.27 Prozentpunkte im Vergleich zu den Vorjahreswerten. Die erfreuliche Entwicklung ist das Resultat von gezielten Vermarktungsmassnahmen und eines verbesserten Wiedervermietungsprozesses.



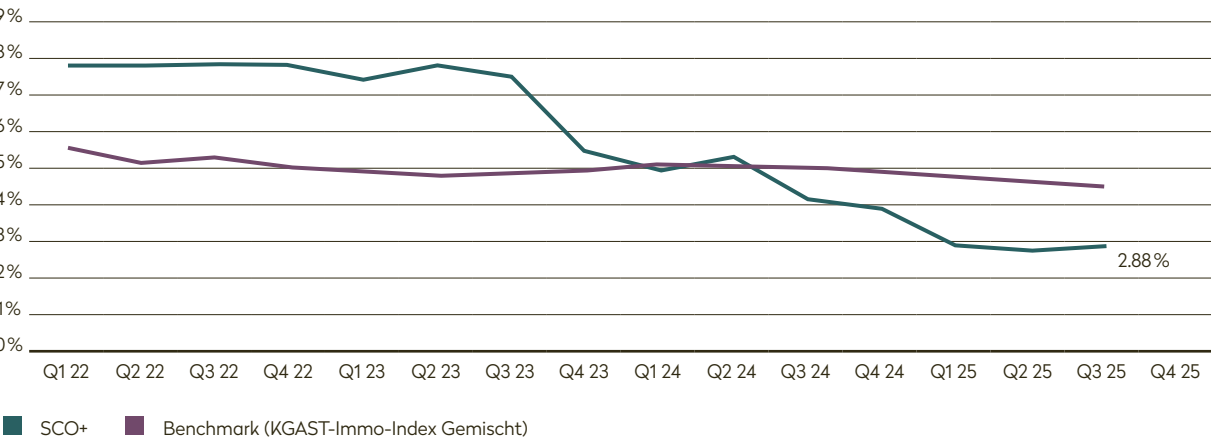
Leerstandsstruktur

Basis: Soll-Mietertrag

Der Grossteil des stichtagsbezogenen Leerstandes von 2.61% setzt sich aus Wohnungsleerständen (1.19%) und unvermieteten Parkplätzen (0.81%) zusammen. Der Leerstand bei den Parkplätzen ist eine Folge der guten Erreichbarkeit der Ecoreal-Liegenschaften mit dem öffentlichen Verkehr und Ausdruck eines veränderten Mobilitätsverhaltens der Bevölkerung, das alle Marktteilnehmer betrifft.

Mietausfallquote im Vergleich

Die Mietausfallquote ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation im Portfolio im Verlauf einer Geschäftsperiode. Sie umfasst gemäss KGAST-Richtlinie nicht nur den Minderertrag aus Leerstand, sondern auch Inkassoverluste auf Mietzinse und wird in Prozent des Soll-Mietertrages (netto) ausgewiesen. Die Mietausfallquote der Anlagegruppe liegt bei 2.88% und somit deutlich unter dem KGAST-Vergleichsindex.



Übersicht über die Projekte

Laufende Projekte

Sowohl bei Gesamt- als auch bei Teilsanierungen setzt die Ecoreal jeweils Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsbilanz einer Liegenschaft um. Darunter fallen beispielsweise der Austausch des Energieerzeugungssystems, die Installation von PV-Anlagen oder Fassadendämmungen.

In Mio. CHF	Projektart	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Volumen (Prognose)	2024	2026	2028	2030	2032	2034
Bauland										
Adliswil (ZH), Soodring 25/ Sihlstr. 58	Entwicklung	14	50	64						
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 18,22,24/ Baumstr. 35a, 35b, 39	Entwicklung	7	70	77						
Angefangene Bauten										
Basel (BS), Klingentalgraben 7	Gesamtsanierung	3	2	5						
Fribourg (FR), Blvd. de Pérolles 57	Gesamtsanierung/ Aufstockung	0	8	8						
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 13, 15	Umnutzung	0	10	10						
St.Gallen (SG), Langgasse 41, 43	Gesamtsanierung	1	8	9						
Sanierungsprojekt										
Basel (BS), Klingentalstr. 1, 3	Gesamtsanierung	0	10	10						
Luzern (LU), Würzenbachstr. 63	Gesamtsanierung	0	3	3						
Olten (SO), Feldstr. 21	Innensanierung	0	2	2						
Romanshorn (TG), Bahnhofstr. 52/ Hueber Rebgarten 2, 4, 6	Teilsanierung	0	1	1						
Rütihof (AG), Tobelacher 10, 12	Teilsanierung	0	3	3						
St.Gallen (SG), Axensteinstr. 7	Teilsanierung	0	1	1						
Total Investitionsvolumen		25	168	193						

Ausgewählte Projekte



Gemeinsam mit dem Grundeigentümer und Projektentwickler des benachbarten Karbacher-Areals plant die Ecoreal die Zukunft ihrer Grundstücke in Schönenwerd (SO). Die beiden Partner lancierten im Jahr 2024 in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde einen Studienauftrag, der im Berichtsjahr zu einem Richtprojekt weiterentwickelt wurde. Dieses wurde vom Gemeinderat gutgeheissen und Ende September 2025 der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Geplant werden rund 200 Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen, ergänzt durch Gastronomie und Gewerbeflächen. Eine Zertifizierung nach dem etablierten Nachhaltigkeitsstandard SNBS-Areal ist vorgesehen. Auf besonders positive Resonanz bei den Schönenwerderinnen und Schönenwerdern stiess die geplante Aufwertung des Aussenraums an der Aare.

Nächste Schritte

- Ausarbeitung Gestaltungsplan (aktuell)
- Öffentliche Auflage Gestaltungsplan (2026)
- Baubeginn (frühestens 2028)



Die Ecoreal investierte rund CHF 5 Mio. in Total-sanierungsmassnahmen, Grundrissanpassungen und energetische Verbesserungen bei einem Wohngebäude am Klingentalgraben 7 in Basel (BS). Die umfangreichen Bauarbeiten kamen im Berichtsjahr plangemäss voran. Die 22 Wohnungen auf insgesamt 1'664 m² sind in Kürze bezugsbereit; die Mietverträge abgeschlossen. Für ein Fünftel der Mieterinnen und Mieter bedeutet der Einzug in das sanierte Gebäude eine Rückkehr in ihr früheres Zuhause.

Nächste Schritte

- Abschluss der Totalsanierung (Anfang 2026)
- Einzug der Mieterinnen und Mieter

Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	CHF		45'013'760	28'332'649
Kurzfristige Forderungen Dritte	CHF		11'204'114	10'209'993
Warenlager/Heizölverräte	CHF		512'727	445'296
Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF		91'911	90'904
Umlaufvermögen	CHF		56'822'512	39'078'842
Anlagevermögen		I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	CHF		34'234'000	35'423'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	CHF		39'401'000	14'779'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	CHF		1'417'933'000	1'301'818'000
Aktivdarlehen	CHF		475'000	525'000
Anlagevermögen	CHF		1'492'043'000	1'352'545'000
Gesamtvermögen	CHF		1'548'865'512	1'391'623'842

Passiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	CHF		9'305'846	8'637'671
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	CHF		154'407	205'195
Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF		6'093'684	10'412'155
Rückstellungen	CHF		150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	CHF	II	46'177'795	41'838'037
Fremdkapital	CHF		61'881'732	61'243'058
Nettovermögen	CHF		1'486'983'780	1'330'380'784

Ansprüche im Umlauf	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl		6'676'129	6'676'129
Veränderungen im Berichtsjahr	Anzahl		439'786	0
Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	Anzahl		7'115'915	6'676'129
Kapitalwert je Anspruch	CHF		202.68	193.67
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		6.29	5.60
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	III	208.97	199.27
Ausschüttung ²⁾	CHF		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF		208.97	199.27
Am Abschlusstag gekündigte Ansprüche	Anzahl		0	0

Veränderung des Nettovermögens	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF		1'330'380'784	1'286'689'752
Zeichnungen	CHF		87'650'292	0
Rücknahmen	CHF		0	0
Ausschüttungen ²⁾	CHF		0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		68'952'704	43'691'032
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF		1'486'983'780	1'330'380'784

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SCO+ bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.
²⁾ Gemäss Beschluss des Stiftungsrates.

Erfolgsrechnung

	Einheit	Anmerkung ¹⁾	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	CHF		59'860'703	52'086'516
. /. Minderertrag Leerstand	CHF		-2'456'256	-2'700'866
. /. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	CHF		-58'699	-90'444
Übrige Erträge aus Liegenschaften	CHF		871'306	758'154
Mietertrag netto	CHF	IV	58'217'054	50'053'360
Instandhaltung	CHF		5'454'500	4'537'012
Instandsetzung	CHF		294'374	288'339
Unterhalt Immobilien	CHF		5'748'874	4'825'351
Heiz-, Betriebs- und weitere Kosten, Gebühren	CHF		1'078'820	806'232
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten (Leerstände)	CHF		467'952	494'544
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	CHF		308'373	210'418
Versicherungen	CHF		529'435	518'182
Bewirtschaftungshonorare	CHF		1'970'346	1'775'678
Vermietungs- und Insertionskosten	CHF		204'581	173'028
Steuern und Abgaben	CHF		464'203	378'112
Übriger operativer Aufwand	CHF		463'489	637'765
Operativer Aufwand	CHF		5'487'199	4'993'959
Operatives Ergebnis	CHF		46'980'981	40'234'050

Aktivzinsen	CHF		106'411	179'359
Übrige Erträge	CHF		448'915	23'071
Sonstige Erträge	CHF		555'326	202'430
Hypothekarzinsen	CHF		44'100	0
Baurechtszinsen	CHF		50'000	50'000
Finanzierungsaufwand	CHF		94'100	50'000
Vergütung an die Verwaltungsrechnung	CHF		2'464'000	2'201'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF		250'278	264'789
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF		622'695	530'989
Verwaltungsaufwand	CHF	V	3'336'973	2'996'778
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	CHF		640'428	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	CHF		640'428	0
Nettoertrag	CHF		44'745'662	37'389'702

Realisierte Kapitalverluste	CHF	VI	-582'229	0
Realisierter Erfolg	CHF		44'163'433	37'389'702

Nicht realisierte Kapitalgewinne	CHF		35'324'088	21'549'082
Nicht realisierte Kapitalverluste	CHF		-6'195'059	-12'183'761
Veränderung latente Grundstückgewinnsteuern	CHF		-4'339'758	-3'063'991
Nicht realisierter Kapitalgewinn	CHF	VII	24'789'271	6'301'330

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		68'952'704	43'691'032
---	------------	--	-------------------	-------------------

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SCO+ bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

Anhang zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

I Anlagevermögen

Zukäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind die folgenden zehn Liegenschaften gekauft worden:

- Aarau, Buchserstrasse 30, 34
- Bulle, Rue de la Léchère 27, 29, 33, 35
- Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20, 22, 24, 26
- Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57
- Burgdorf, Poliergasse 10, 11, 12
- Lenzburg, Hardstrasse 1, 1a
- Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16, 18
- Solothurn, Alte Bernstrasse 11, 13
- St. Gallen, Burgstrasse 80
- Zollikofen, Bernstrasse 123, 125

Verkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode ist die folgende Liegenschaft verkauft worden:

- Bodio, Via Stazione 9

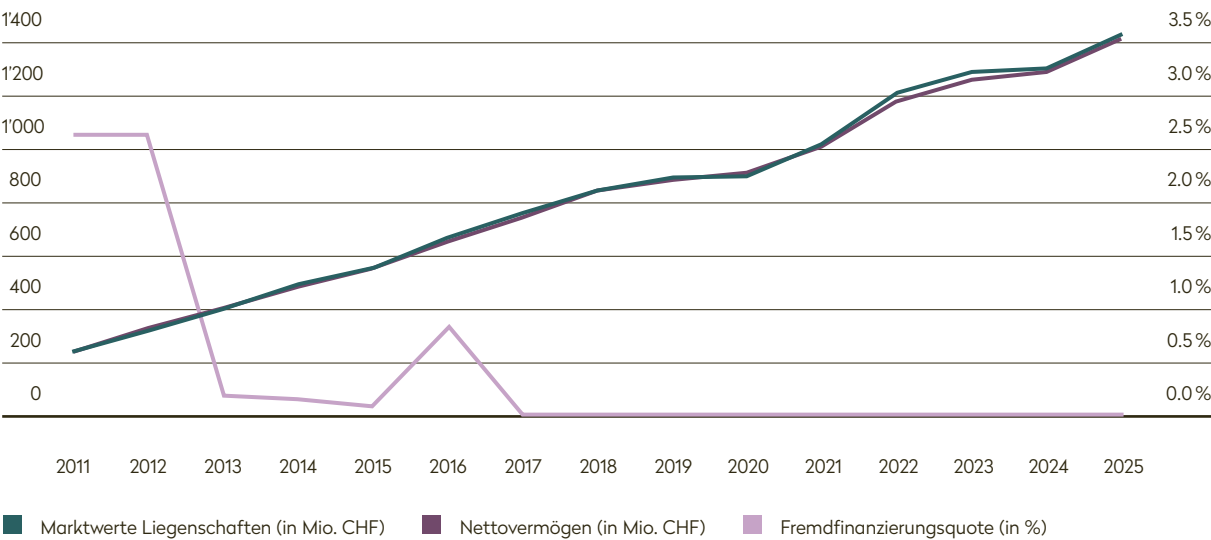
Eine Übersicht über die Immobilien befindet sich im Liegenschaftsinventar ab der Seite 40.

Marktwerte der Immobilien

Sämtliche Immobilien sind per 30. September 2025 zu Marktwerten bilanziert worden.

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios beträgt zum Bilanzstichtag CHF 1'491'568'000. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von CHF 139'548'000, die sich aus Zukäufen und aktivierten Bau- und Projektkosten von CHF 110'418'971 sowie positiven Marktwertanpassungen von CHF 29'129'029 zusammensetzt.

Marktwerte Liegenschaften im Vergleich zum Nettovermögen



Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen

Per 30. September 2025 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verbindlichkeiten (in Mio. CHF)
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7	Sanierung	2025–2026	2
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstr. 52 / Hueber Rebgarten 2, 4, 6	Sanierung	2025–2026	1
5406	Rüti (AG)	Im Tobelacher 10, 12	Sanierung	2025–2027	3
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstr. 13a, 13b, 15	Umnutzung	2025–2027	10
9000	St. Gallen (SG)	Axeinsteinstr. 7	Sanierung	2025–2026	1
9008	St. Gallen (SG)	Langgasse 41, 43	Sanierung	2025–2027	8
Total					25

Liegenschaften im Baurecht

Die Liegenschaft Reichenbachstrasse 120, Bern (BE), ist im Baurecht erstellt. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages ist langfristig und die Konditionen sind branchenüblich.

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 475'000 (Vorjahr CHF 525'000) repräsentiert einen vorfinanzierten Mieterausbau an der Feldstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 in Regensdorf (ZH). Das Darlehen wird verzinst, laufend amortisiert und hat eine Restlaufzeit von zehn Jahren.

II Latente Grundstückgewinnsteuern

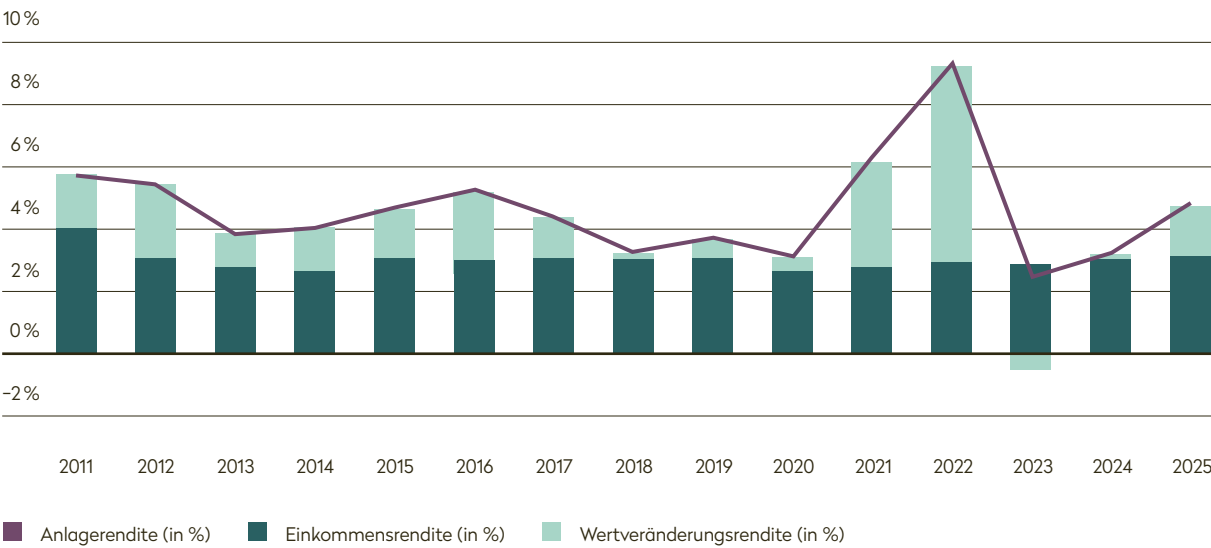
Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Grundstückgewinnsteuern belaufen sich auf CHF 46'177'795 (Vorjahr CHF 41'838'037). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuer-gesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden.

Als Basis für die Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit kurzfristigen Haltedauern berücksichtigt werden.

III Inventarwert und Rendite je Anspruch

Der Inventarwert je Anspruch hat sich um CHF 9.70 auf CHF 208.97 erhöht. Die Zunahme setzt sich aus dem Netto-ertrag je Anspruch von CHF 6.29 zuzüglich des gestiegenen Kapitalwertes je Anspruch von CHF 3.41 zusammen. Pro-zentual entspricht der Wertzuwachs der Anlagerendite von 4.87%, die sich aus der Einkommensrendite von 3.16% und der Wertveränderungsrendite von 1.71% zusammensetzt.

Rendite je Anspruch	Einheit	2024/25	2023/24
Nettoertrag je Anspruch	CHF	6.29	5.60
Einkommensrendite (Nettoertrag)	%	3.16	2.91
Wertveränderung je Anspruch	CHF	3.41	0.94
Wertveränderungsrendite	%	1.71	0.49
Nettoertrag und Wertveränderung je Anspruch	CHF	9.70	6.54
Anlagerendite	%	4.87	3.40

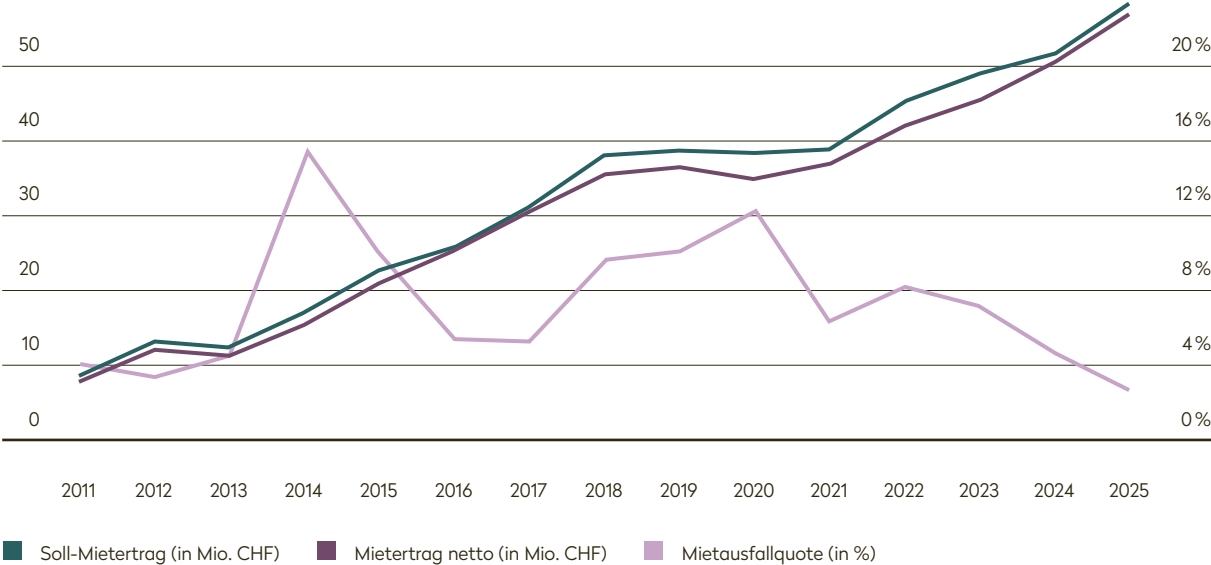


Erfolgsrechnung

IV Mietertrag netto

Der Mietertrag netto hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 8'163'694 auf CHF 58'217'054 erhöht. Die Erhöhung geht mehrheitlich auf die getätigten Zukäufe von Liegenschaften zurück. Zudem hat ein aktives Leerstandsmanagement zu weniger Mindererträgen aus Leerstand geführt.

Entwicklung Mietertrag und Mietausfallquote

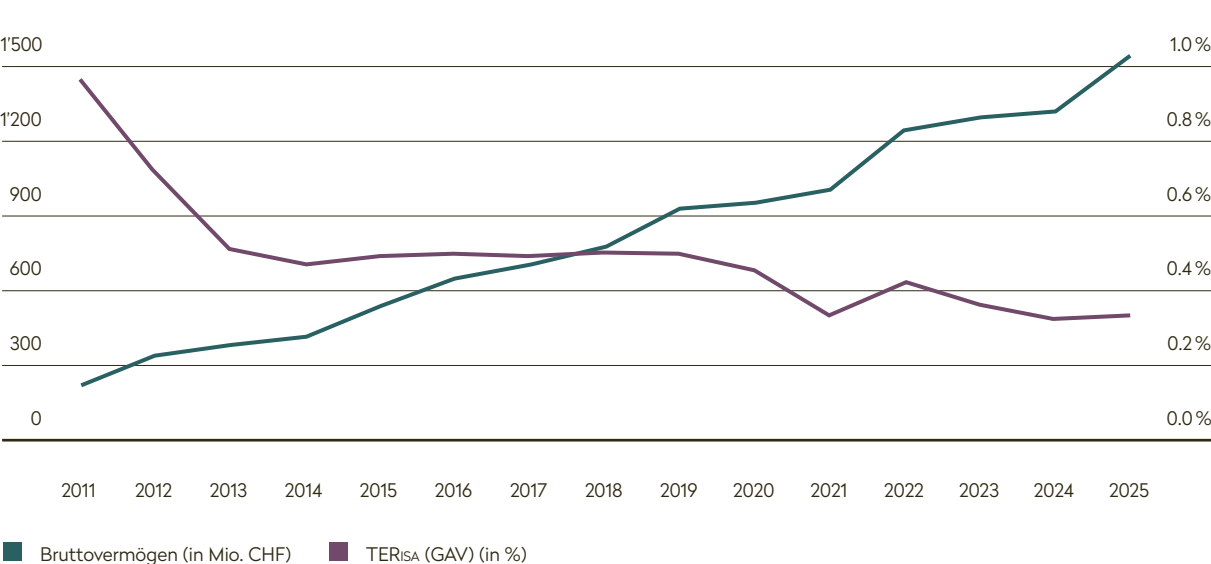


V Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich in der Berichtsperiode um CHF 340'195 auf CHF 3'336'973 erhöht.

Die Stärkung des Personalbestandes führte zu höheren Kosten innerhalb der Geschäftsführung und zu einem Anstieg der Kostenumlage in die Verwaltungsrechnung. Im Rahmen der Umsetzung der Wachstumsstrategie sind zudem vermehrt Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung von möglichen Liegenschaftskäufen (Due Diligence) beansprucht worden. Der TER_{ISA} (GAV) blieb stabil und im Branchenvergleich tief.

Entwicklung TER_{ISA} (GAV) in Relation zum Bruttovermögen



VI Realisierte Kapitalverluste

Der realisierte Kapitalverlust von CHF 582'229 geht auf den Verkauf der Liegenschaft an der Via Stazione 9 in Bodio (TI) zurück. Die Veräusserung ist aus strategischen und portfoliotechnischen Überlegungen erfolgt.

VII Nicht realisierter Kapitalgewinn

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beläuft sich auf CHF 24'789'271. Dem Zinsumfeld entsprechend tiefere Diskontierungssätze und ein Anstieg der Marktmietpotenziale haben zu einer Aufwertung der Immobilien um CHF 29'129'029 geführt. Gleichzeitig haben sich die latenten Steuern um CHF 4'339'758 erhöht.

Liegenschaftsinventar

Anlagegruppe SCO+

Zukäufe						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Aarau, Buchserstr. 30, 34	AG	AE ¹⁾	1960	26.06.25	3.5	2.9
Bulle, Rue de la Léchère 27, 29, 33, 35	FR	AE ¹⁾	1985	01.12.24	4.3	2.3
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20, 22, 24, 26	FR	AE ¹⁾	1988	01.12.24	4.3	2.5
Burgdorf, Gyrischachenstr. 57	BE	AE ¹⁾	1976	01.12.24	3.2	2.5
Burgdorf, Polieregasse 10, 11, 12	BE	AE ¹⁾	1987	01.12.24	4.1	2.8
Lenzburg, Hardstr. 1, 1a	AG	AE ¹⁾	2009	01.12.24	3.6	3.7
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstr. 16, 18	SH	AE ¹⁾	1972	01.12.24	3.7	3.2
Solothurn, Alte Bernstr. 11, 13	SO	AE ¹⁾	1939	01.12.24	3.6	3.2
St.Gallen, Burgstr. 80	SG	AE ¹⁾	1920	01.12.24	3.4	3.2
Zollikofen, Bernstr. 123, 125	BE	AE ¹⁾	1970	01.12.24	3.9	2.9
Zwischentotal					Ø 3.7	Ø 3.0

Bauland						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Adliswil, Soodring 25	ZH	AE ¹⁾	–	18.02.15	–	–
Adliswil, Sihltalstr.	ZH	AE ¹⁾	–	18.02.15	–	–
Schönenwerd, Baumstr. 22/Bahnstr. 43	SO	AE ¹⁾	–	01.07.17	–	–
Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39	SO	AE ¹⁾	–	01.07.17	–	–
Canobbio, Via alle Bollette 1	TI	AE ¹⁾	–	01.06.21	–	–
Zwischentotal					–	–

Angefangene Bauten						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
St.Gallen, Langgasse 41, 43	SG	AE ¹⁾	01.06.27	01.10.16	3.7	3.0
Basel, Klingentalgraben 7	BS	AE ¹⁾	01.02.26	01.10.16	3.9	2.9
Schönenwerd, Gösgerstr. 13a, 13b, 15	SO	AE ¹⁾	30.09.27	01.07.17	4.2	3.7
Fribourg, Blvd. de Pérolles 57/Rue de l'Industrie 2	FR	AE ¹⁾	01.08.28	23.08.12	3.9	2.8
Zwischentotal					Ø 3.9	Ø 3.0

Fertige Bauten							Wohnbauten
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating	
Affoltern am Albis, Büelstr. 3, 5, 7, 9	ZH	AE ¹⁾	1967	01.07.10	3.8	3.5	
Affoltern am Albis, Wiesenstr. 1	ZH	AE ¹⁾	1996	01.04.14	3.8	3.1	
Altstätten, Neufeldstr. 5, 7	SG	AE ¹⁾	1975	01.04.13	3.1	2.9	
Arbedo-Castione, Via Gesero 43	TI	AE ¹⁾	1970	01.10.22	3.3	3.0	
Balerna, Viale Attilio Tarchini 15	TI	AE ¹⁾	1973	01.01.21	3.4	3.1	
Balsthal, Hofmattweg 46, 46a	SO	AE ¹⁾	1967	01.04.11	2.9	3.6	
Balsthal, Wytweidweg 7	SO	AE ¹⁾	1973	01.04.11	2.9	3.2	
Basel, Arnold Böcklin-Str. 39, 41	BS	AE ¹⁾	1930	01.11.15	3.6	3.0	

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten							Wohnbauten
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating	
Basel, Horbургstr. 86	BS	AE ¹⁾	1935	30.09.19	3.6	2.7	
Basel, Kleinhünigerstr. 204	BS	AE ¹⁾	1972	01.10.18	4.5	3.0	
Bellinzona, Via Galbisio 82	TI	AE ¹⁾	1970	01.10.22	3.1	3.3	
Bern, Könizstr. 71	BE	AE ¹⁾	1926	01.04.17	3.8	3.1	
Bern, Mühlemattstr. 55, 57	BE	AE ¹⁾	1930	01.05.10	4.2	3.8	
Buchs, Oberdorfstr. 2, 4, 6, 8, 10/Mitteldorfstr. 96	AG	AE ¹⁾	2012	01.04.13	3.4	3.6	
Castel San Pietro, Via Gelusa 3	TI	AE ¹⁾	1979	01.05.22	2.9	4.2	
Dulliken, Birkenweg 1	SO	AE ¹⁾	1957	01.04.11	3.4	2.7	
Einigen, Weekendweg 10, 10a	BE	AE ¹⁾	1973	01.10.17	3.2	3.2	
Emmenbrücke, Hinter-Listrig 2	LU	AE ¹⁾	1980	01.04.23	3.8	3.1	
Emmenbrücke, Riffigstr. 14, 16	LU	AE ¹⁾	1962	01.04.23	4.1	3.0	
Erlinsbach, Aarauerstr. 53, 55, 57, 59	AG	AE ¹⁾	2014	30.09.14	3.4	3.9	
Fislisbach, Bollstr. 8/Steinackerstr. 15, 17	AG	AE ¹⁾	1994	01.06.11	3.5	3.3	
Fislisbach, Büntenstr. 5	AG	AE ¹⁾	1960	01.04.16	3.5	2.7	
Frick, Meisenweg 6/Sportplatzweg 18	AG	AE ¹⁾	1955	30.09.19	3.2	3.8	
Glattbrugg, Zunstr. 12a/b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	ZH	AE ¹⁾	2013	05.12.12	3.8	3.8	
Hausen, Stückstr. 22, 24a, 24b	AG	AE ¹⁾	2009	01.04.14	3.2	3.2	
Herzogenbuchsee, Oberdorfweg 3	BE	AE ¹⁾	1973	01.04.17	3.4	3.3	
Horw, Schöngrundstr. 3	LU	AE ¹⁾	1951	01.04.23	3.6	3.1	
Jonen, Kreuzmattweg 5, 7	AG	AE ¹⁾	1993	01.12.10	3.9	3.2	
Jonen, Obschlagenstr. 10	AG	AE ¹⁾	2010	01.07.12	3.9	3.4	
Jonen, Obschlagenstr. 23	AG	AE ¹⁾	2006	01.12.10	3.9	3.4	
Konolfingen, Bodenackerweg 4	BE	AE ¹⁾	1985	01.04.17	3.8	3.6	
Langenthal, Wuhrgasse 21	BE	AE ¹⁾	1966	01.04.17	4.4	3.3	
Liestal, Kesselweg 12	BL	AE ¹⁾	1961	01.01.21	3.4	3.2	
Liestal, Kesselweg 17, 19, 21	BL	AE ¹⁾	1955	01.01.21	3.4	3.3	
Locarno, Via Giovanni Varesi 25a, 25b	TI	AE ¹⁾	2015	01.10.22	3.7	3.4	
Lugano, Via Roncaccio 5, 7	TI	AE ¹⁾	1989	01.10.22	3.4	2.7	
Luzern, Geissmattstr. 23a, 25	LU	AE ¹⁾	1910	31.12.20	3.8	3.7	
Luzern, Würzenbachstr. 63, 65	LU	AE ¹⁾	1965	01.07.12	3.8	2.9	
Lyss, Kappelenstr. 1, 3, 5	BE	AE ¹⁾	1981	01.04.17	4.1	3.5	
Mellingen, Stetterstr. 7	AG	AE ¹⁾	1970	01.07.16	4.7	2.9	
Mendrisio, Via Campagna Adorna 17	TI	AE ¹⁾	1965	01.10.22	3.1	3.3	
Morbio Inferiore, Viale Breggia 15, 17	TI	AE ¹⁾	1992	01.10.22	3.3	2.9	
Niederwangen, Bruggbühlstr. 80, 82, 84, 86	BE	AE ¹⁾	1990	01.01.10	3.7	3.2	
Oensingen, Im Staadacker 5	SO	AE ¹⁾	1980	01.04.11	3.6	3.4	
Olten, Feldstr. 21	SO	AE ¹⁾	1953	01.04.11	3.4	2.6	
Péry, Rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9/Rue Robert de Vigier 6	BE	AE ¹⁾	1973	01.10.17	3.4	3.0	
Pregassona, Via Industria 4	TI	AE ¹⁾	1980	01.10.22	3.4	2.8	
Rancate, Piazza San Stefano 3, 5	TI	AE ¹⁾	1973	01.01.22	3.4	2.8	
Regensdorf, Feldstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	ZH	AE ¹⁾	2012	01.08.12	4.3	4.0	

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten						Wohnbauten
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Roggwil, St. Urbanstr. 36, 36a	BE	AE ¹⁾	2017	01.05.16	3.0	3.9
Roveredo, Al Triulzi 1, 3	GR	AE ¹⁾	1993	01.10.22	2.8	3.1
Rüthof bei Baden, Im Tobelacher 10, 12	AG	AE ¹⁾	1985	01.05.10	4.0	3.4
Savosa, Via Sole 17	TI	AE ¹⁾	1964	01.10.22	4.3	2.7
Schaffhausen, Im Freien 14, 16, 18, 20, 22, 24	SH	AE ¹⁾	1966	30.03.12	3.5	2.8
Solothurn, Wildbachstr. 12, 14	SO	AE ¹⁾	1960	01.10.17	3.0	3.2
St.Gallen, Axensteinstr. 7	SG	AE ¹⁾	1994	01.05.10	4.0	3.2
Suhr, Hasenweg 5, 7	AG	AE ¹⁾	1960	01.10.10	3.7	3.2
Uetendorf, Fliederweg 10, 12	BE	AE ¹⁾	1981	01.04.11	3.1	3.3
Werrikon, Stapfetlistr. 3, 5, 7, 9	ZH	AE ¹⁾	1989	01.04.14	3.3	3.3
Wohlen, Hauptstr. 6	BE	AE ¹⁾	1982	01.04.17	3.5	3.6
Wohlen, Hofmattenweg 14, 16, 18, 20	AG	AE ¹⁾	2014	31.03.15	3.7	3.5
Zeihen, Bahnhofstr. 20	AG	AE ¹⁾	2014	01.10.17	3.2	3.6
Zeihen, Römerweg 4, 6, 8, 10	AG	AE ¹⁾	2010	01.10.17	3.5	3.6
Zuchwil, Brunnackerweg 17, 19	SO	AE ¹⁾	1956	01.04.11	3.1	3.0
Zürich, Badenerstr. 363	ZH	AE ¹⁾	1942	01.07.16	4.4	2.9
Zürich, Sihlfeldstr. 97	ZH	AE ¹⁾	1943	01.08.11	4.6	3.2
Zürich, Wehntalerstr. 457	ZH	AE ¹⁾	1934	01.04.16	3.8	2.9
Zwischentotal					Ø 3.7	Ø 3.5

Fertige Bauten						Kommerziell genutzte Liegenschaften
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Basel, Klingentalstr. 1, 3	BS	AE ¹⁾	1894	01.08.21	4.1	3.4
Schönenwerd, Bahnhofstr. 11, 13, 17a/b, 19, 27, 29, 29a, 47	SO	AE ¹⁾	1952	01.07.17	3.9	2.8
Schönenwerd, Parkstr. 10, 12, 16, 18, 20	SO	AE ¹⁾	1912	01.07.17	3.6	3.4
Schönenwerd, Parkstr. 43	SO	AE ¹⁾	1973	01.07.17	3.7	3.3
Zwillikon, Alte Affolterstr. 1	ZH	AE ¹⁾	1832	01.04.14	3.7	2.9
Zwischentotal					Ø 3.8	Ø 3.2

Fertige Bauten						Gemischt genutzte Liegenschaften
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Aarau, Bahnhofstr. 1, 3/Vordere Vorstadt 31	AG	AE ¹⁾	1925	01.04.11	4.3	2.8
Aarburg, Oltnenstr. 77	AG	AE ¹⁾	1964	01.04.11	3.6	2.8
Basel, Amerbachstr. 43	BS	AE ¹⁾	1986	01.08.17	3.9	3.0
Basel, Hardstr. 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	BS	AE ¹⁾	2021	30.06.16	4.7	3.9
Basel, Horburgstr. 4	BS	AE ¹⁾	1935	01.08.17	3.0	2.9
Basel, Maulbeerstr. 14	BS	AE ¹⁾	1974	01.01.17	4.4	3.0
Basel, Riehenstr. 60	BS	AE ¹⁾	1912	01.09.10	3.5	2.9
Bellinzona, Viale Officina 15, 17/Via San Gottardo 14, 16, 18, 20	TI	AE ¹⁾	2024	22.04.20	3.7	4.0
Bern, Allmendstr. 1/Breitenrainstr. 17, 17a	BE	AE ¹⁾	1900	01.07.12	4.4	3.7
Bern, Moserstr. 27	BE	AE ¹⁾	1960	01.07.12	4.1	3.6
Bern, Mühlemattstr. 53	BE	AE ¹⁾	1990	01.05.10	3.7	3.5
Bern, Reichenbachstr. 120	BE	AE ¹⁾	2018	01.01.17	3.9	3.9
Emmenbrücke, Bahnhofstr. 11	LU	AE ¹⁾	1954	01.04.23	4.0	3.0

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten						Gemischt genutzte Liegenschaften
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Grenchen, Solothurnstr. 139/Rötistr. 8	SO	AE ¹⁾	1955	01.04.11	3.2	2.7
Jegenstorf, Friedhofweg 2, 4, 4a	BE	AE ¹⁾	1984	01.04.11	3.3	3.1
Langenthal, Waldhofstr. 8, 8g	BE	AE ¹⁾	1997	01.04.17	3.5	3.2
Mellingen, Lenzburgerstr. 16, 18, 20	AG	AE ¹⁾	2004	01.06.19	3.6	3.5
Muttenz, Lutzertstr. 2, 4/St. Jakobs-Str. 148	BL	AE ¹⁾	1969	01.01.21	4.0	3.3
Olten, Baslerstr. 9	SO	AE ¹⁾	1900	01.04.11	4.0	3.2
Olten, Kirchgasse 29	SO	AE ¹⁾	1899	01.04.11	4.3	3.1
Olten, Konradstr. 23	SO	AE ¹⁾	1934	01.04.11	4.0	3.2
Olten, Ringstr. 30	SO	AE ¹⁾	1909	01.04.11	4.1	3.4
Romanshorn, Bahnhofstr. 52/Hueber Rebgarten 2, 4, 6	TG	AE ¹⁾	2018	31.03.19	3.2	4.1
Rorschach, Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	TG	AE ¹⁾	1929	01.01.12	4.1	3.5
Schlieren, Badenerstr. 84, 86, 88	ZH	AE ¹⁾	2021	01.07.16	3.8	4.2
Solothurn, Gerberngasse 2	SO	AE ¹⁾	1899	01.04.11	4.2	3.7
St.Gallen, Linsebühlstr. 94	SG	AE ¹⁾	1995	01.05.10	4.1	3.0
Zofingen, Vordere Hauptgasse 96	AG	AE ¹⁾	1790	01.04.11	4.4	3.1
Zürich, Albisriederstr. 258	ZH	AE ¹⁾	1930	01.09.14	4.6	2.7
Zürich, Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a	ZH	AE ¹⁾	2024	01.02.14	4.7	4.0
Zürich, Morgartenstr. 12	ZH	AE ¹⁾	1897	01.07.16	4.2	3.5
Zwillikon, Alte Affolterstr. 2, 4, 6	ZH	AE ¹⁾	2005	01.04.14	3.1	3.5
Zwischentotal					Ø 4.1	Ø 3.8

Total	Ø 3.8	Ø 3.5
-------	-------	-------

¹⁾ AE = Alleineigentum.



Anlagegruppe SUISSESELECT

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert schweizweit in Spezial- und Gewerbeimmobilien. Es werden Objekte ausgewählt, die eine ähnliche Renditestabilität generieren wie Wohnportfolios.

SSL

Überblick

Anlagegruppe SSL

Eckdaten	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Valorennummer	–	18111104	18111104	–
ISIN	–	CH0181111045	CH0181111045	–
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	641'426'741	574'615'791	66'810'950
Nettovermögen (NAV)	CHF	593'042'680	553'162'947	39'879'733
Ansprüche	Anzahl	3'044'881	2'963'497	81'384
Inventarwert je Anspruch	CHF	194.77	186.66	8.11
Ausschüttung je Anspruch ¹⁾	CHF	0.00	0.00	0.00

Kennzahlen ²⁾	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	%	6.46	8.88	-2.42
Fremdfinanzierungsquote	%	5.16	1.28	3.88
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.92	76.17	0.75
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.38	0.39	-0.01
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.42	0.40	0.02
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.34	3.53	0.81
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.05	3.43	0.62
Ausschüttungsrendite ²⁾	%	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungsquote ²⁾	%	0.00	0.00	0.00
Anlagerendite	%	4.34	3.53	0.81
Einkommensrendite	%	4.41	4.12	0.29
Wertveränderungsrendite	%	-0.07	-0.59	0.52

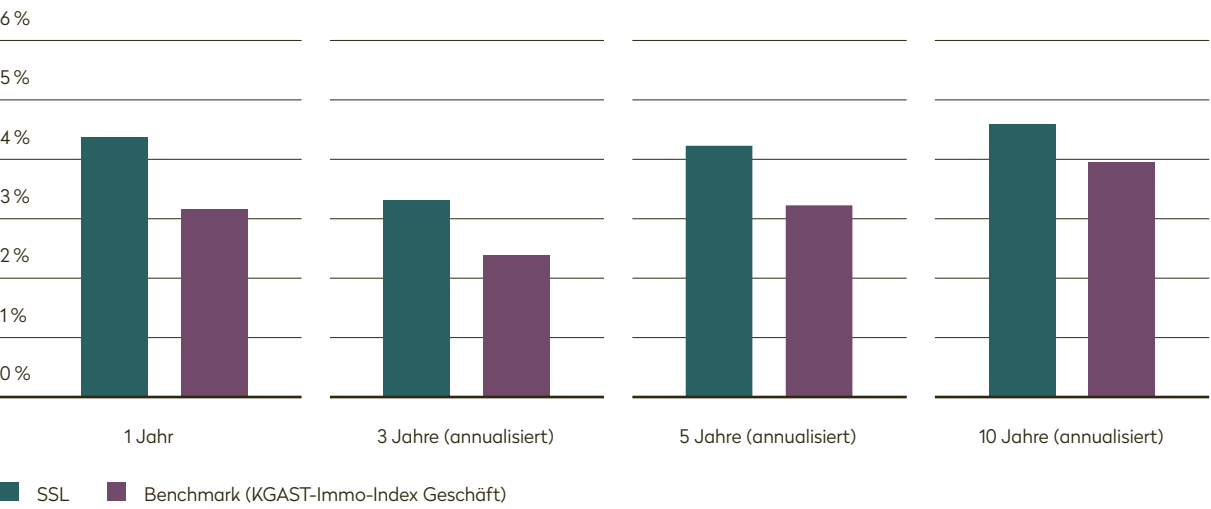
Weitere Kennzahlen	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Leerstandsquote (annualisiert)	%	5.91	8.55	-2.64
Unterhaltsquote ³⁾	%	7.25	7.44	-0.19
Durchschnittlicher Diskontsatz ⁴⁾	%	3.42	3.54	-0.12
Minimaler Diskontsatz ⁴⁾	%	2.50	2.75	-0.25
Maximaler Diskontsatz ⁴⁾	%	4.60	4.60	0.00
WAULT ⁵⁾	Jahre	4.04	3.00	1.04
Anleger	Anzahl	73	77	-4

¹⁾ Thesauriert.
²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 (www.kgast.ch).
³⁾ Instandhaltung/-setzung im Verhältnis zum Soll-Mietertrag.
⁴⁾ Inkl. Early-Break-Optionen seitens Mieter.
⁵⁾ Neu werden nur die fertigen Bauten berücksichtigt.

Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	%	100	100	–
Energiebezugsfläche (EBFcalc) ²⁾	m²	203'666	206'972	-3'306
Energieverbrauch ³⁾	kWh	14'959'516	18'248'836	-3'289'320
Energieintensität	kWh pro m²	73.50	88.17	-14.67
CO ₂ e-Emissionen ⁴⁾	t CO ₂ e	2'070	2'717	-647
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁴⁾	kg CO ₂ e/m²	10.20	13.13	-2.93
Anteil erneuerbarer Energie	%	31.80	37.00	-5.20

¹⁾ Auf Basis Energieverbrauchsdaten gemäss Nebenkostenabrechnungen.
²⁾ Berechnete Energiebezugsfläche gemäss REIDA (Bestandesliegenschaften).
³⁾ Gemäss REIDA KPI- und Benchmark-Bilanzgrenze (exkl. mieterseitige Energie).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. mieterseitige Energie).

Performance SSL versus Benchmark





Bälliz 47/49

Thun

1972

Baujahr

994 m²

Grundstücksfläche

März 2025

Akquisition

Das Bälliz ist eine langgezogene Insel zwischen der inneren und der äusseren Aare, die über mehrere Brücken mit beiden Seiten der Thuner Innenstadt verbunden ist. Hier, in der beliebten Fussgänger- und Einkaufszone, erwarb die Ecoreal im Frühjahr 2025 eine vollvermietete Geschäftsliegenschaft. Der Hauptmieter ist ein Modegeschäft, in den Obergeschossen sind Praxen eingemietet. Die Rückseite des Gebäudes, ein Anbau mit Flachdach, liegt direkt an der Aare und verfügt über eine schöne Terrasse.

Berichterstattung zum Portfolio

4 Anzahl Zukäufe	0 Anzahl Verkäufe	630 Mio. CHF Marktwert	44 Anzahl Liegenschaften
36 Mio. CHF Soll-Mietertrag ¹⁾	98.12 % Indexierungsgrad	4.04 WAULT ²⁾	234'430 m² Mietfläche
14 Mio. CHF Ø Objektgrösse	3.42 % Ø Diskontsatz ³⁾	4.0 Ø Lagequalität ⁴⁾	3.34 Ø Objektrating ⁴⁾

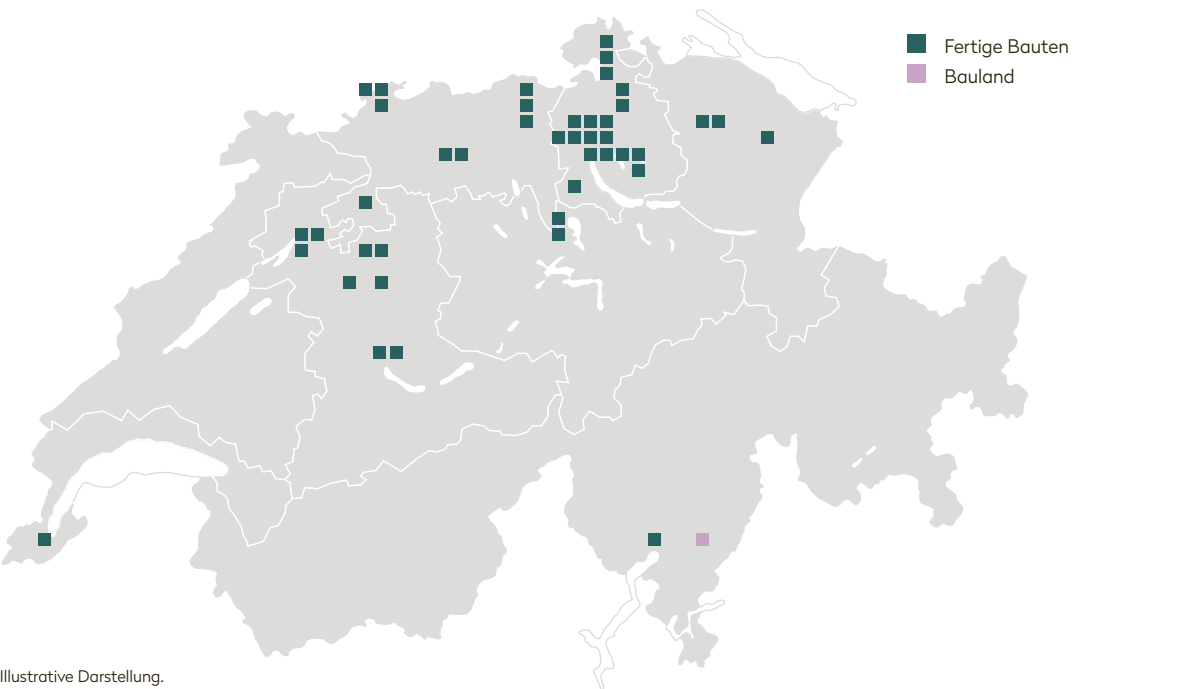
¹⁾ Per Stichtag 30. September 2025.
²⁾ Unter Berücksichtigung von frühzeitigen Kündigungsmöglichkeiten (Early Break) durch Mieter.
³⁾ Neu werden nur die fertigen Bauten berücksichtigt.
⁴⁾ Gemäss Wüest Partner (Skala von 1 bis 5).

Laufende Investitionen in Werterhalt und Wertsteigerung

Im Geschäftsjahr 2024/25 investierte die Ecoreal rund CHF 9 Mio. in Massnahmen zum Werterhalt und zur Wertsteigerung im Portfolio. Dazu zählen Dachsanierungen, Fassadenarbeiten, die Erneuerung der Haustechnik sowie die Installation von Photovoltaikanlagen. Die Anlagegruppe umfasst auch Objekte mit Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzial: In St. Gallen (SG) leitete die Ecoreal beispielsweise erste Schritte ein, um eine Gewerbeliegenschaft in eine Wohnnutzung zu überführen. Auch auf dem Alpina-Areal in Burgdorf (BE) bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten, die die Gemeinde und die Grundeigentümer im Berichtsjahr vertieft prüften.

Die Ecoreal erwarb im Berichtsjahr für die Anlagegruppe Suisselect vier Liegenschaften. Die Zukäufe stärken die Qualität des Portfolios und tragen zur nutzungsspezifischen Diversifikation bei. Eine Übersicht über die Standorte und die Nutzungsarten der neuen Objekte befindet sich auf der Seite 51.

Standorte und Diversifikation Bestandesportfolio

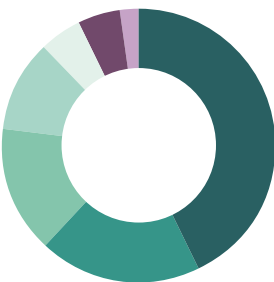


Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



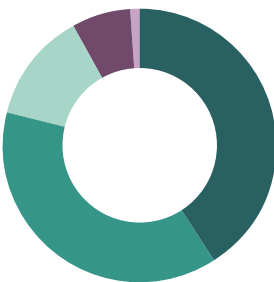
- 45% Büro
- 30% Gewerbe
- 15% Übriger Kommerz
- 7% Parkieren
- 3% Wohnen

Regionale Verteilung
Basis: Marktwert



- 43% Zürich
- 19% Mittelland
- 15% Nordwestschweiz
- 11% Genferseeregion
- 5% Ostschweiz
- 5% Tessin
- 2% Zentralschweiz

Gemeindetypen¹⁾
Basis: Marktwert

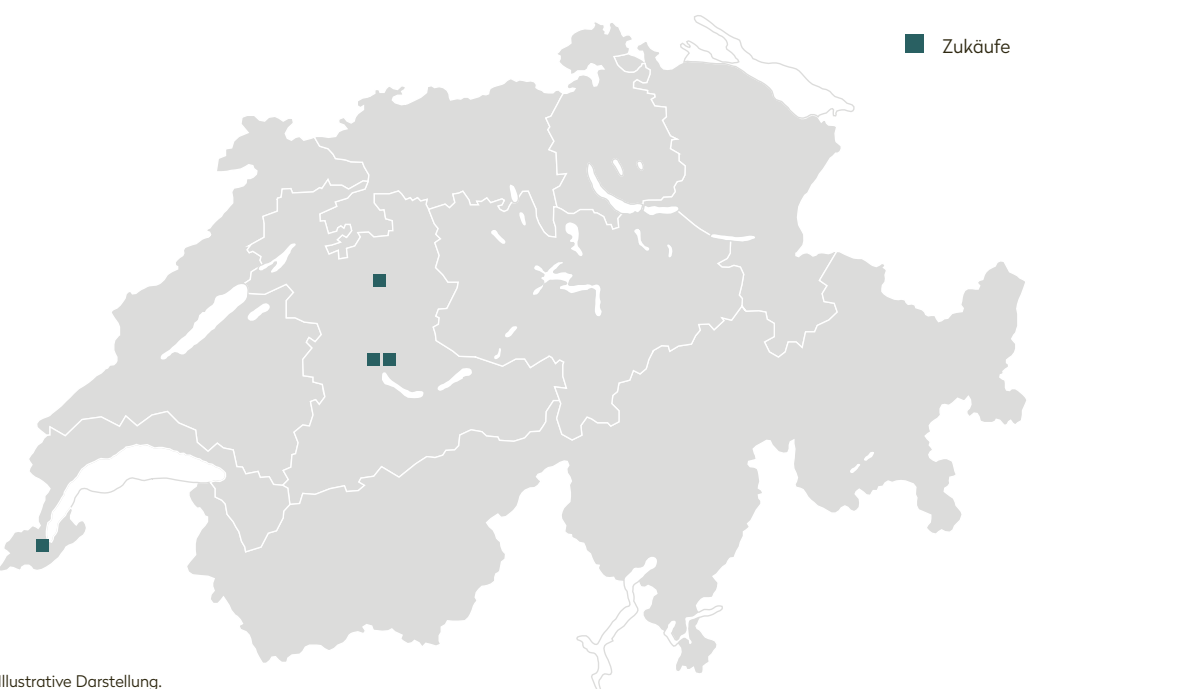


- 41% Kernstadt
- 38% Hauptkerngemeinde
- 13% Nebenkerngemeinde
- 7% Gürtelgemeinde
- 1% Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen

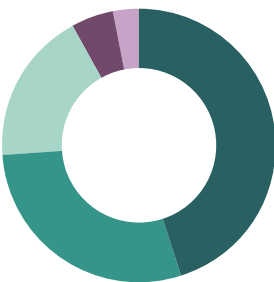
Die Immobilien sind bezüglich der Nutzungsart und des Branchenmixes gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend in der wirtschaftsstarken Agglomeration der Stadt Zürich. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und zur kontinuierlichen Ertragskraft der Anlagegruppe bei.

¹⁾ Gemäss der vom Bundesamt für Statistik entworfenen Typologie der Raumgliederung (vgl. Seite 94).

Standorte und Diversifikation Zukäufe



Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



- 45% Gewerbe
- 29% Büro
- 18% Übriger Kommerz
- 5% Wohnen
- 3% Parkieren

Regionale Verteilung
Basis: Marktwert



- 68% Mittelland
- 32% Genferseeregion

Gemeindetypen¹⁾
Basis: Marktwert



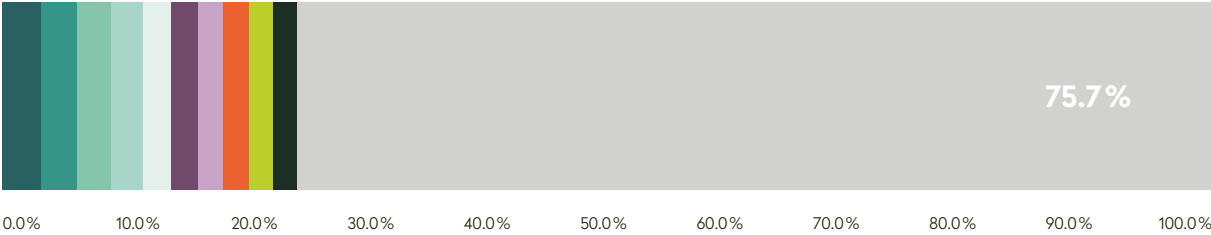
- 78% Kernstadt
- 22% Gürtelgemeinde

Die ECOREAL konnte für die Anlagegruppe während des Berichtsjahres vier Liegenschaften erwerben, darunter eine Liegenschaft an Toplage in der Genfer Altstadt. Die zugekauften Objekte befinden sich in den Regionen Mittelland und Genfersee, vorwiegend an urbanen Lagen in Kernstädten. Durch die hauptsächlich gewerbliche Nutzung kann der Büroanteil in der Anlagegruppe verringert werden.

¹⁾ Gemäss der vom Bundesamt für Statistik entworfenen Typologie der Raumgliederung (vgl. Seite 94).

Mieter- und Fälligkeitsstruktur

Basis: Soll-Mietertrag per 30. September 2025



Die zehn grössten Mieter¹⁾

Basis: Soll-Mietertrag



- 3.2% Erziehung und Unterricht
- 3.0% Forschung und Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
- 2.8% Reisebüro
- 2.7% Herstellung und Verkauf von Möbeln
- 2.3% Handel mit elektrischen Apparaturen
- 2.2% Handel mit Automobilen
- 2.1% Öffentliche Verwaltung
- 2.1% Handel mit Verkehrsleitsystemen
- 2.0% Garten- und Landschaftsbau
- 2.0% Handel mit Mode

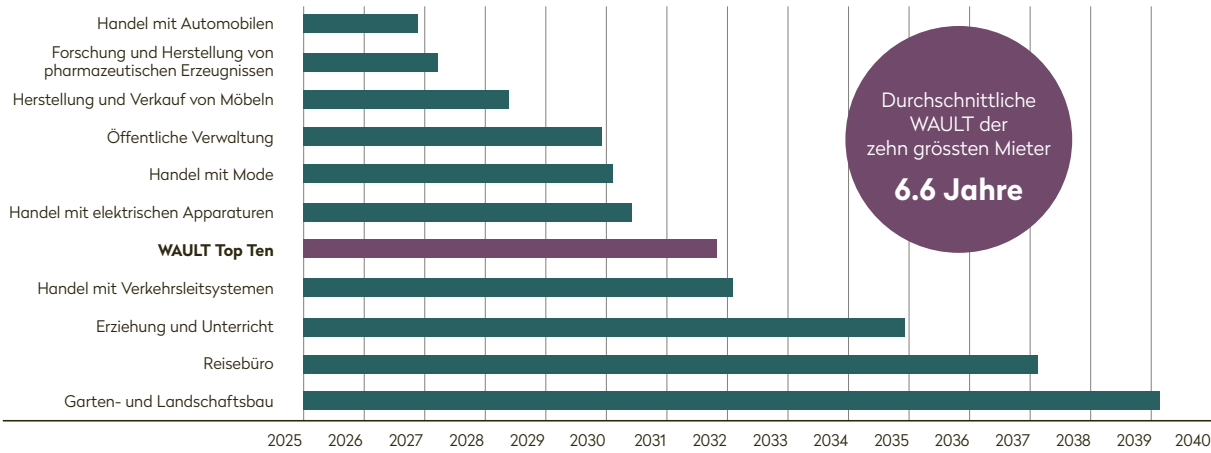
Mit einem Mietertrag von ca. CHF 9 Mio. tragen die zehn grössten Mieter rund 25% zum Gesamtmietertag der Anlagegruppe bei. Die Risikoverteilung ist ausgewogen: Die Anteile der Top Ten bewegen sich zwischen 2.0% und 3.2%.

In der Grafik werden 24.3% als 100% dargestellt.

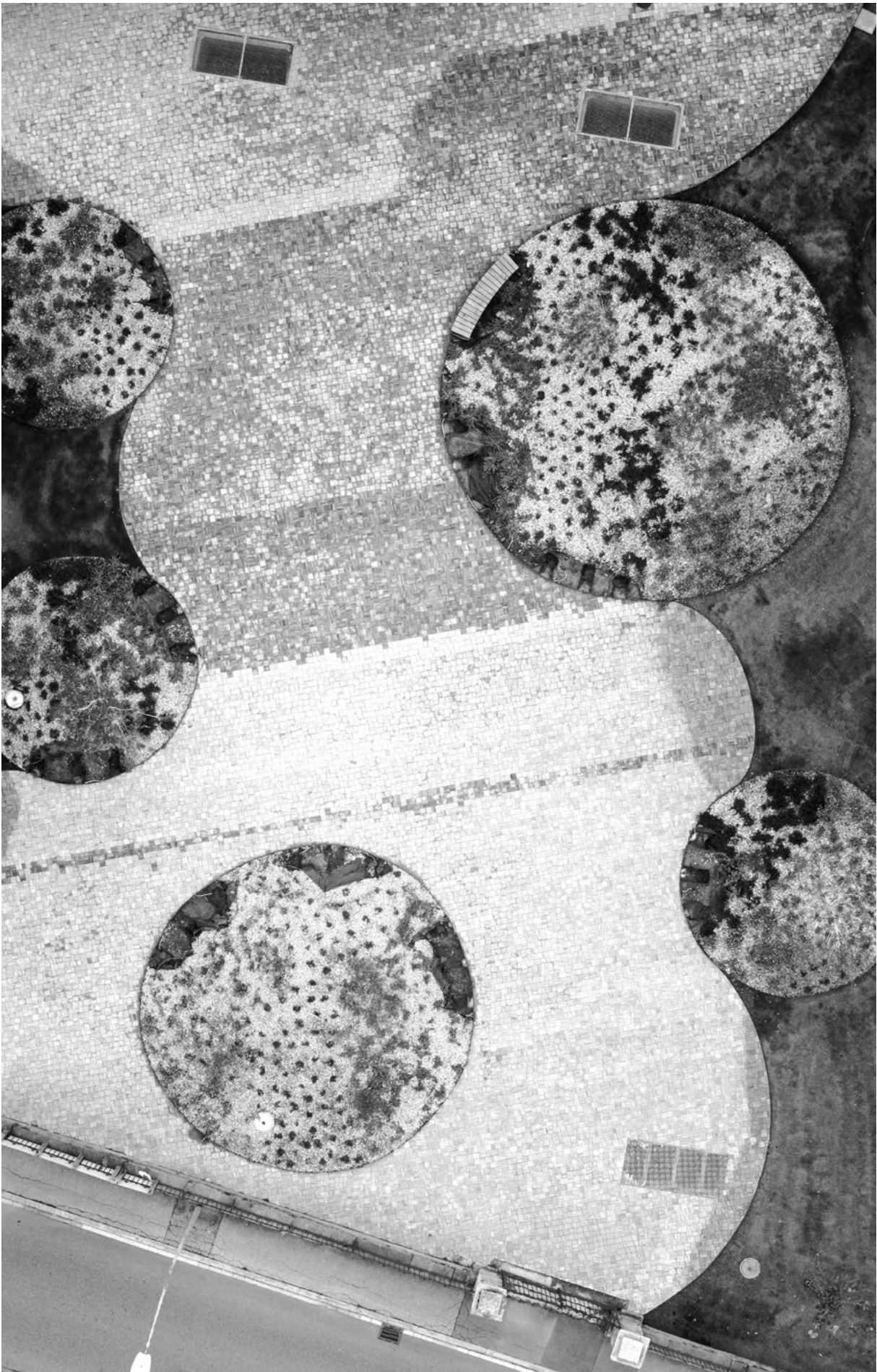
¹⁾ Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) des Bundesamtes für Statistik.

Laufzeiten der Verträge der zehn grössten Mieter

Basis: Ist-Mietertrag



Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (inkl. Early Break) des Gesamtportfolios konnte um ein Jahr verlängert werden und beläuft sich per 30. September 2025 auf 4.04 Jahre.



Entwicklung des Leerstandes

Die Ecoreal erfasst in Einklang mit der KGAST-Praxis den Leerstand der unvermieteten Flächen der fertigen Bauten per Stichtag 30. September 2025 bzw. während der Geschäftsperiode. Der Leerstand per erwähntem Stichtag beträgt 5.59 %; der periodenbezogene Leerstand beläuft sich auf 5.91%. Dies entspricht einer deutlichen Reduktion im Vergleich zu den Vorjahreswerten. Die Entwicklung ist das Resultat von gezielten Vermarktungs-massnahmen und eines verbesserten Wiedervermietungsprozesses.

Grösste Leerstände Einzelobjekte

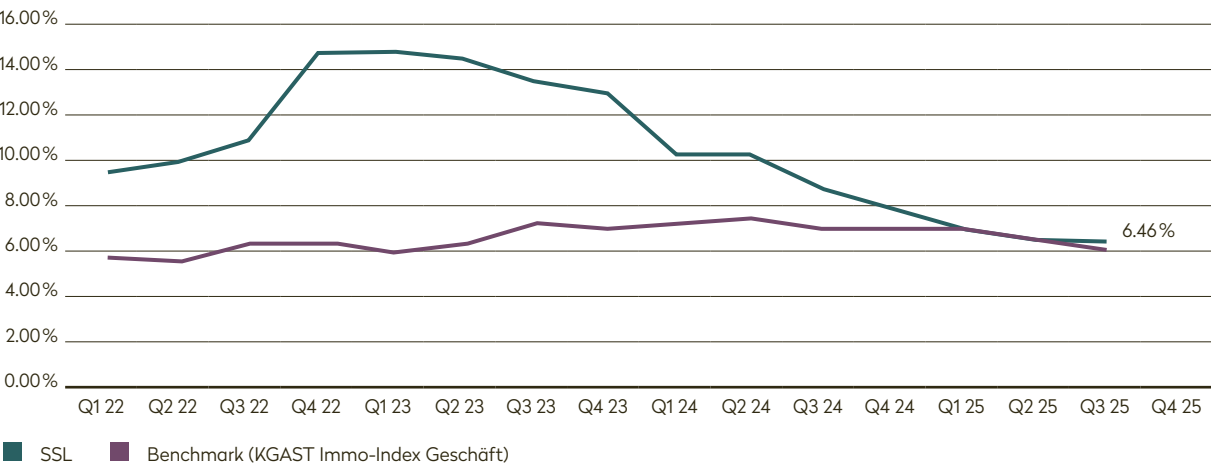
Dübendorf (ZH): Der Leerstand im Stettbacherhof konnte im vergangenen Jahr von 7.9 % auf 4.4 % reduziert werden. Zudem konnten verschiedene Mietverträge verlängert und dadurch potenzieller Leerstand verhindert werden.

Burgdorf (BE): Im Alpina-Areal konnte das Asset Management einen bestehenden Mieter langfristig für weitere zehn Jahre auf einer Fläche von über 1'200 m² vertraglich binden. Es handelt sich um einen Mieter aus dem Bereich öffentliche Verwaltung/Soziales, der eine wichtige Funktion für die Gemeinde Burgdorf wahrnimmt. Per Stichtag beträgt der Leerstand 21.7 %.

Kappelen (BE): An der Weststrasse 11 musste die bisherige Mieterin die Flächen aufgrund wirtschaftlicher Probleme verlassen. Die kleine Liegenschaft weist per Stichtag einen Leerstand von 100 % auf. Die Ecoreal prüft derzeit das Szenario Verkauf ebenso wie die Option Wiedervermietung.

Mietausfallquote im Vergleich

Die Mietausfallquote ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation im Portfolio im Verlauf einer Geschäfts-periode. Sie umfasst gemäss KGAST-Richtlinie nicht nur den Minderertrag aus Leerstand, sondern auch Inkasso-verluste auf Mietzinse und wird in Prozent des Soll-Mietertrages (netto) ausgewiesen. Die Mietausfallquote der Anlagegruppe liegt bei 6.46 % und somit auf dem Niveau des KGAST-Vergleichsindex.



Bahnhofstrasse 50

Kiesen

2010

Baujahr

18'473 m²

Grundstücksfläche

Der Gewerbebau in Kiesen (BE) ist der Hauptsitz der Bächler + Güttinger AG, eines Unternehmens für Garten- und Landschaftsbau mit rund 650 Mitarbeitenden an mehreren Standorten. Die Ecoreal erwarb die Spezialimmobilie Ende 2024 und verstärkte mit der Akquisition ihre geografische und nutzungsspezifische Diversifikation. Das Gebäude ist Minergie-zertifiziert und beeinflusst somit auch die Nachhaltigkeitsbewertung der Anlagegruppe positiv.

Übersicht zu den Projekten

Grosse laufende Projekte

Sowohl bei Gesamt- als auch bei Teilsanierungen setzt die Ecoreal jeweils Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsbilanz einer Liegenschaft um. Darunter fallen beispielsweise der Austausch des Energieerzeugungssystems, die Installation von PV-Anlagen oder Fassadendämmungen.

In Mio. CHF	Projektart	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Volumen (Prognose)	2022	2024	2026	2028	2030	2032	2034
Bauland											
Giubiasco (TI) ¹⁾ , Via Linoleum 14	Entwicklung	–	–	–							
Angefangene Bauten											
St.Gallen (SG), Zürcherstr. 68a	Gesamtsanierung/ Aufstockung/ Umnutzung	0	16	16							
Sanierungsprojekte											
Affoltern a.A. (ZH), Industrie- str. 5	Optimierung	0	1	1							
Burgdorf (BE), Oberburgstr. 8, 10, 12/Scheunen- str. 19	Nachver- dichtung/ Umnutzung	0	20	20							
Dietikon (ZH), Lerzenstr. 12	Teilsanierung	2	2	4							
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auen- str. 2, 4, 6, 8, 10	Mieterausbau	0	1	1							
Genf (GE), Avenue Blanc 47, 49	Teilsanierung	0	3	3							
Wil (SG), Toggen- burgerstr. 158	Teilsanierung	0	2	2							
Zürich (ZH), Siewerdstr. 65, 65a, 69, 71	Teilsanierung	0	2	2							
Total Investitionsvolumen		2	47	49							

¹⁾ Phase langfristige Repositionierung.

Abgeschlossene Projekte

In Mio. CHF	Projektart	Volumen at cost	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Affoltern a.A. (ZH), Industriestr. 5	Installation PV-Anlage	1					
Basel (BS), Schäferweg 16, 18, 20	Ersatz Heizung	1					
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auen- str. 2, 4, 6, 8, 10	Flachdachsanierung	2					
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auen- str. 2, 4, 6, 8, 10	Realisierung Fussgängerpassage	5					
Total Investitionsvolumen		9					

Ausgewählte Projekte



Rund CHF 4 Mio. investierte die Ecoreal in die Zukunftsfähigkeit des Gewerbegebäudes an der Lerzenstrasse in Dietikon (ZH). Im Rahmen einer energetischen Gebäudehüllensanierung wurden die Fenster erneuert, die Fassade verbessert und das Dach saniert – inklusive Installation einer leistungsstarken Photovoltaikanlage. Die Ecoreal setzte auch einige gezielte Innenausbaumassnahmen um, was die Attraktivität der Flächen nochmals steigern wird.

- Nächste Schritte**
- Abschluss der Arbeiten (November 2025)

Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	CHF		2'144'004	3'070'452
Kurzfristige Forderungen	CHF		8'837'607	6'620'309
Warenlager/Heizölverräte	CHF		214'007	254'871
Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF		123	28'159
Total Umlaufvermögen	CHF		11'195'741	9'973'791
Anlagevermögen		I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	CHF		20'430'000	19'920'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	CHF		15'181'000	10'060'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	CHF		594'620'000	534'662'000
Anlagevermögen	CHF		630'231'000	564'642'000
Gesamtvermögen	CHF		641'426'741	574'615'791

Passiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF		5'815'250	5'060'038
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	CHF		224'803	103'529
Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF		3'237'799	2'805'673
Kurzfristige verzinsliche Darlehen	CHF	II	32'500'000	7'200'000
Rückstellungen	CHF		150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	CHF	III	6'456'209	6'133'604
Fremdkapital	CHF		48'384'061	21'452'844
Nettovermögen	CHF		593'042'680	553'162'947

Ansprüche im Umlauf	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl		2'963'497	2'963'497
Veränderungen im Berichtsjahr	Anzahl		81'384	0
Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	Anzahl		3'044'881	2'963'497
Kapitalwert je Anspruch	CHF		186.53	179.24
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		8.24	7.42
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF		194.77	186.66
Ausschüttung ²⁾	CHF		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF	IV	194.77	186.66
Am Abschlusstag gekündigte Ansprüche	Anzahl		0	112'600

Veränderung des Nettovermögens	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2025	30.09.2024
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF		553'162'947	534'304'078
Zeichnungen	CHF		16'100'684	0
Rücknahmen	CHF		-907'168	0
Ausschüttungen ²⁾	CHF		0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		24'686'217	18'858'869
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF		593'042'680	553'162'947

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SSL bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.
²⁾ Gemäss Beschluss des Stiftungsrates.

Erfolgsrechnung

	Einheit	Anmerkung ¹⁾	01.10.2024–30.09.2025	01.10.2023–30.09.2024
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	CHF		35'479'516	33'034'913
. /. Minderertrag Leerstand	CHF		-3'317'423	-3'712'632
. /. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	CHF		-185'981	-164'265
Übrige Erträge aus Liegenschaften	CHF		768'363	565'452
Mietertrag netto	CHF	V	32'744'475	29'723'468
Instandhaltung	CHF		2'466'204	2'052'047
Instandsetzung	CHF		105'304	405'028
Unterhalt Immobilien	CHF		2'571'508	2'457'075
Heiz-, Betriebs- und weitere Kosten, Gebühren	CHF		404'443	490'694
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten (Leerstände)	CHF		475'153	559'291
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	CHF		247'783	269'482
Versicherungen	CHF		424'108	351'578
Bewirtschaftungshonorare	CHF		1'007'232	982'979
Vermietungs- und Insertionskosten	CHF		280'754	244'029
Steuern und Abgaben	CHF		240'695	234'395
Übriger operativer Aufwand	CHF		237'339	205'008
Operativer Aufwand	CHF		3'317'507	3'337'456
Operatives Ergebnis	CHF		26'855'460	23'928'937

Aktivzinsen	CHF		0	40
Übrige Erträge	CHF		91'019	5'000
Sonstige Erträge	CHF		91'019	5'040
Hypothekarzinsen	CHF		358'666	247'943
Sonstige Passivzinsen	CHF		509	0
Baurechtszinsen	CHF		481'868	481'868
Finanzierungsaufwand	CHF		841'043	729'811
Vergütung an die Verwaltungsrechnung	CHF		1'056'000	899'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF		99'422	105'055
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF		229'074	211'468
Verwaltungsaufwand	CHF	VI	1'384'496	1'215'523
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	CHF		359'668	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	CHF		359'668	0
Nettoertrag	CHF		25'080'608	21'988'643

Nicht realisierte Kapitalgewinne	CHF		7'779'228	2'349'822
Nicht realisierte Kapitalverluste	CHF		-7'851'014	-5'687'336
Veränderung latente Grundstückgewinnsteuern	CHF		-322'605	207'740
Nicht realisierter Kapitalverlust	CHF	VII	-394'391	-3'129'774

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		24'686'217	18'858'869
---	------------	--	-------------------	-------------------

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SSL bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

Anhang zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

I Anlagevermögen

Zukäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind folgende vier Liegenschaften gekauft worden:

- Burgdorf, Bahnhofstrasse 45
- Genf, Rue du Marché 7
- Kiesen, Bahnhofstrasse 50
- Thun, Bälliz 47, 49

Verkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

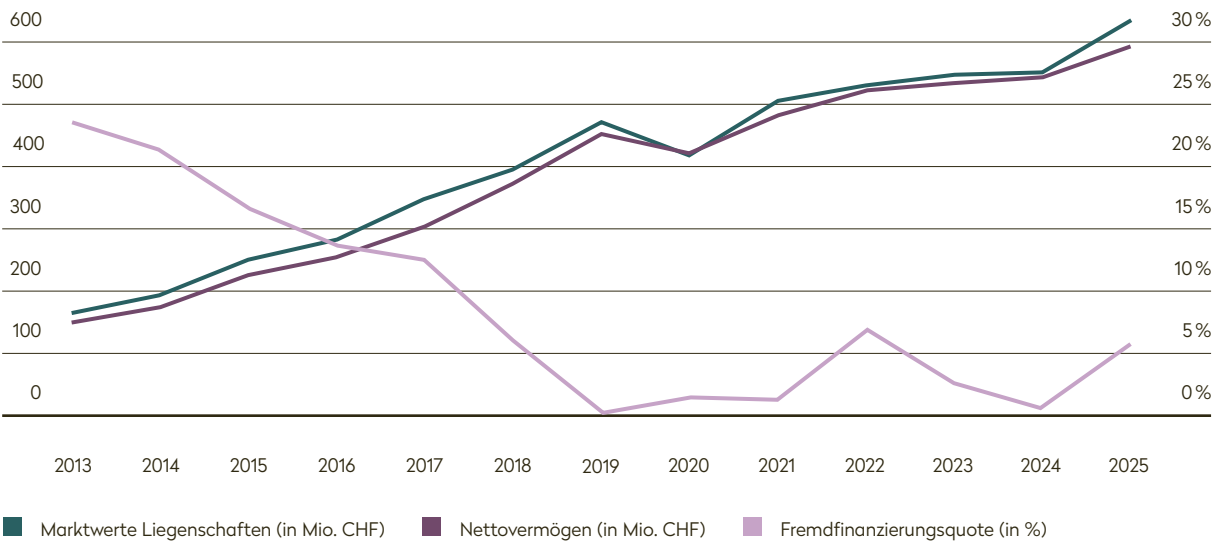
Eine Gesamtübersicht der gehaltenen Immobilien befindet sich im Liegenschaftsinventar ab der Seite 66.

Marktwerte der Immobilien

Sämtliche Immobilien sind per 30. September 2025 zu Marktwerten bilanziert worden.

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios beträgt zum Bilanzstichtag CHF 630'231'000. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von CHF 65'589'000, die sich aus Zukäufen und aktivierten Projektkosten von CHF 65'660'786 sowie negativen Marktwertanpassungen von CHF 71'786 zusammensetzt.

Marktwerte Liegenschaften im Vergleich zum Nettovermögen



Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen

Per 30. September 2025 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verbindlichkeiten (in Mio. CHF)
8910	Affoltern a.A. (ZH)	Industriestr. 5	Optimierung	2025–2026	1
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstr. 12	Sanierung	2025–2026	2
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Mieterausbauten	2025–2026	1
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstr. 68a	Gesamtsanierung, Aufstockung	2025–2028	16
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstr. 158	Sanierung	2025–2026	2
Total					22

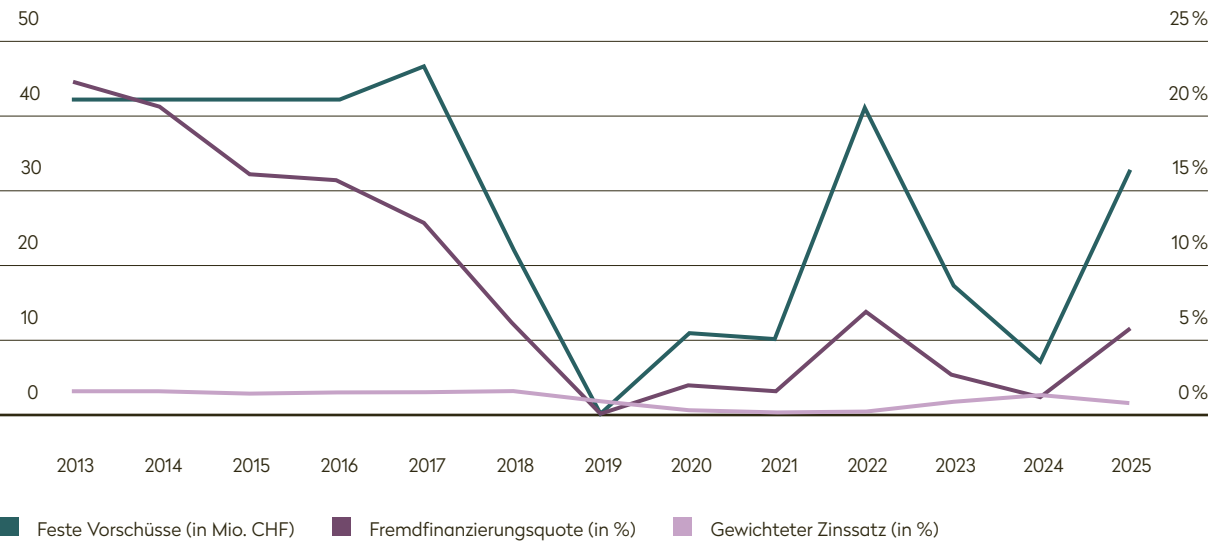
Liegenschaften im Baurecht

Die zwei Liegenschaften in Münchenstein (BL) sind im Baurecht erstellt. Die Laufzeiten der Baurechtsverträge sind langfristig und die Konditionen branchenüblich.

II Kurzfristige verzinsliche Darlehen

Das kurzfristige verzinsliche Darlehen von CHF 32'500'000 (Vorjahr CHF 7'200'000) repräsentiert einen aufgenommenen Festen Vorschuss bei der Basler Kantonalbank. Das Darlehen wird mit 0.66% verzinst und ist für einen Monat, mit Fälligkeit per 31. Oktober 2025, abgeschlossen worden. Der gewichtete mittlere Zinssatz der Berichtsperiode beträgt 1.00% (Vorjahr 2.02%).

Feste Vorschüsse im Verhältnis zur Fremdfinanzierungsquote



III Latente Grundstückgewinnsteuern

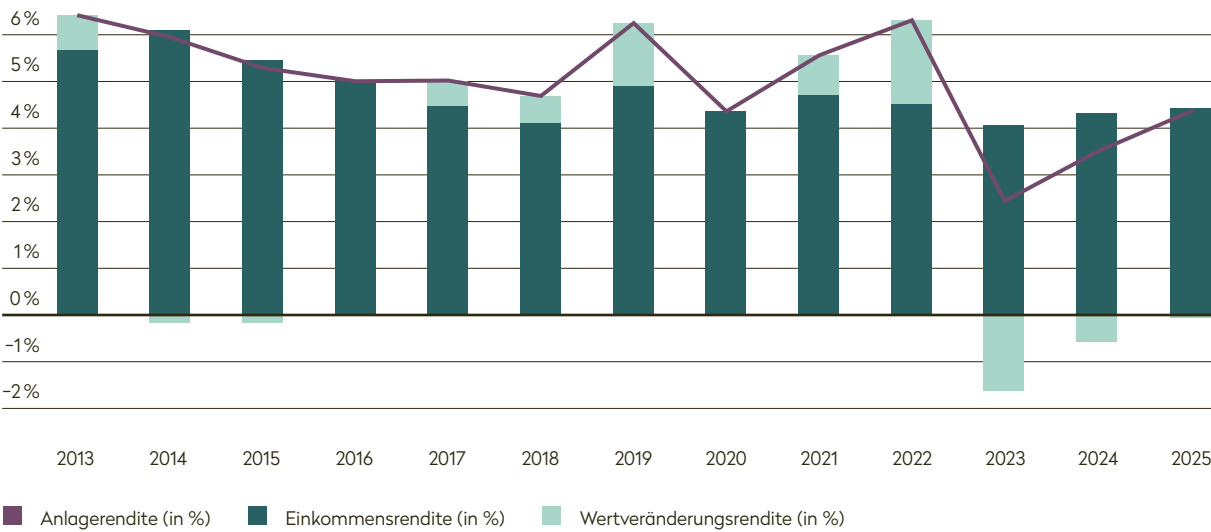
Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Grundstückgewinnsteuern belaufen sich auf CHF 6'456'209 (Vorjahr CHF 6'133'604). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden.

Als Basis für die Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit kurzfristigen Haltedauern berücksichtigt werden.

IV Inventarwert und Rendite je Anspruch

Der Inventarwert je Anspruch hat sich um CHF 8.11 auf CHF 194.77 erhöht. Die Nettoszunahme setzt sich aus dem Nettoertrag je Anspruch von CHF 8.24 abzüglich des verminderten Kapitalwertes je Anspruch von CHF 0.136 zusammen. Prozentual entspricht die Nettoszunahme der Anlagerendite von 4.34%, die sich aus der Einkommensrendite von 4.41%, abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite von 0.07%, zusammensetzt.

Rendite je Anspruch	Einheit	2024/25	2023/24
Nettoertrag je Anspruch	CHF	8.24	7.42
Einkommensrendite (Nettoertrag)	%	4.41	4.12
Wertveränderung je Anspruch	CHF	-0.13	-1.06
Wertveränderungsrendite	%	-0.07	-0.59
Nettoertrag und Wertveränderung je Anspruch	CHF	8.11	6.36
Anlagerendite	%	4.34	3.53

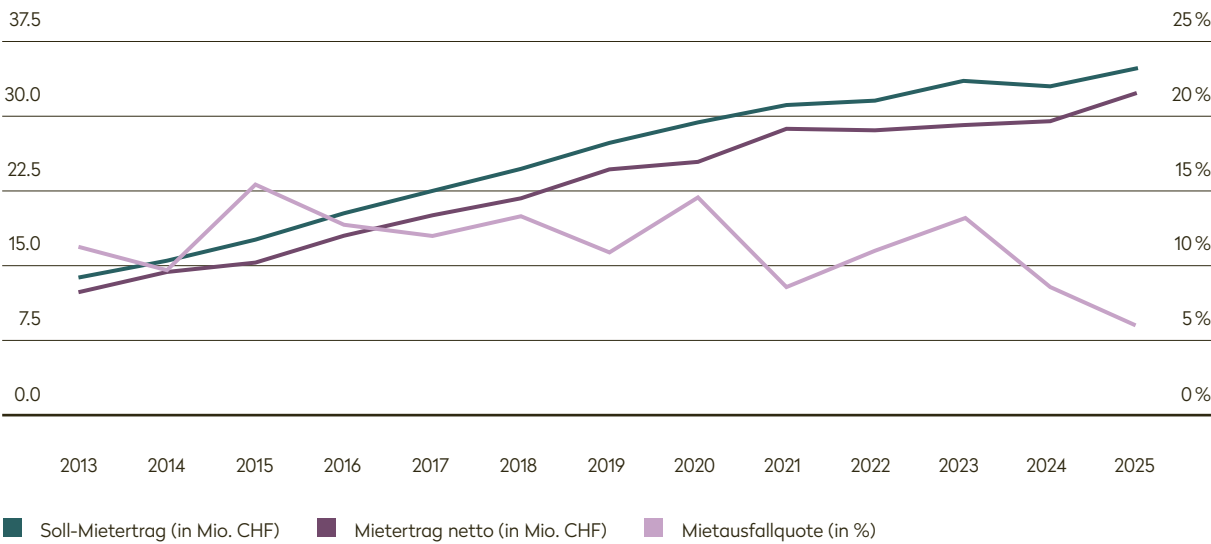


Erfolgsrechnung

V Mietertrag netto

Der Mietertrag netto hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 3'021'007 auf CHF 32'744'475 erhöht. Die Erhöhung geht mehrheitlich auf die getätigten Zukäufe von Liegenschaften zurück. Zudem hat ein aktives Leerstandsmanagement zu tieferen Mindererträgen aus Leerstand geführt.

Entwicklung Mietertrag und Mietausfallquote

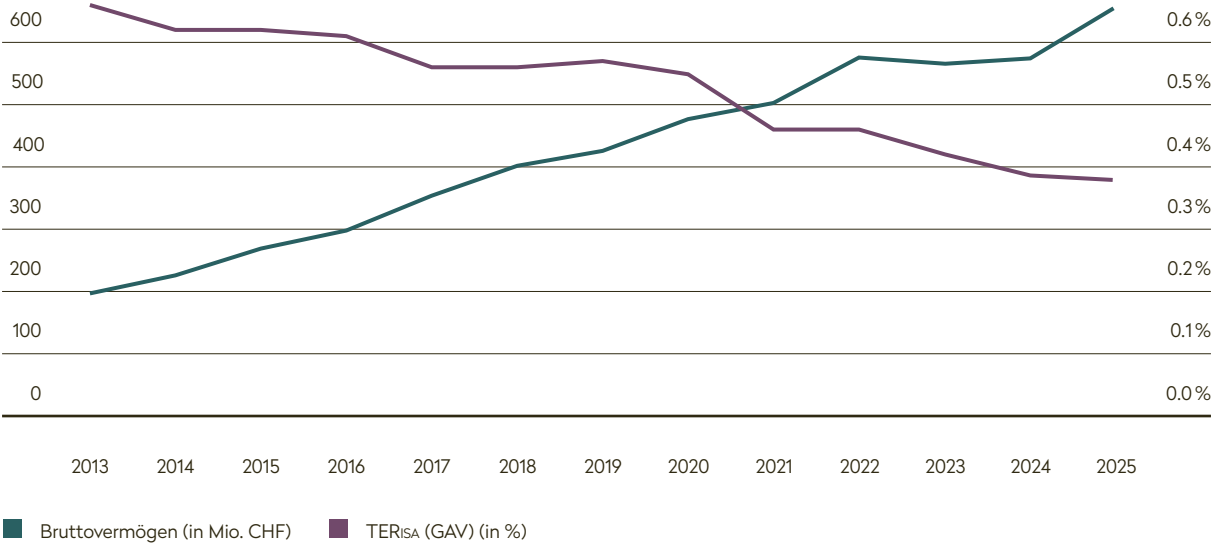


VI Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich in der Berichtsperiode um CHF 168'973 auf CHF 1'384'496 erhöht.

Die Stärkung des Personalbestandes führte zu höheren Kosten innerhalb der Geschäftsführung und zu einem Anstieg der Kostenumlage in die Verwaltungsrechnung. Der TER_{ISA} (GAV) blieb stabil und im Branchenvergleich tief.

Entwicklung TER_{ISA} (GAV) in Relation zum Bruttovermögen



VII Nicht realisierter Kapitalverlust

Der nicht realisierte Kapitalverlust beläuft sich auf CHF 394'391. Höhere Kostensicherheit in den Bewertungen hat zu einer minimalen Abwertung der Immobilien von CHF 71'786 geführt. Gleichzeitig haben sich die latenten Steuern um CHF 322'605 erhöht.

Liegenschaftsinventar

Anlagegruppe SSL

Zukäufe						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Burgdorf, Bahnhofstr. 45	BE	AE ¹⁾	1973	01.12.24	4.2	3.3
Genf, Rue du Marché 7	GE	AE ¹⁾	1970	01.12.24	4.9	2.5
Kiesen, Bahnhofstr. 50	BE	AE ¹⁾	2010	06.12.24	3.7	3.6
Thun, Bälliz 47, 49	BE	AE ¹⁾	1972	06.03.25	4.3	3.7
Zwischentotal					Ø 4.4	Ø 3.3

Bauland						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Giubiasco, Via Linoleum 14	TI	AE ¹⁾	–	01.01.22	–	–
Zwischentotal					–	–

Angefangene Bauten						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Dulliken, Bodenackerstr. 69	SO	AE ¹⁾	–	01.04.12	2.9	3.4
St.Gallen, Zürcherstr. 68a	SG	AE ¹⁾	01.01.29	01.04.12	3.9	2.6
Zwischentotal					Ø 3.2	Ø 3.1

Fertige Bauten						
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Affoltern am Albis, Industriestr. 5	ZH	AE ¹⁾	2018	01.10.16	3.9	4.5
Basel, Schäferweg 16, 18, 20	BS	AE ¹⁾	1992	01.05.15	4.7	3.4
Bassersdorf, Grindelstr. 23	ZH	AE ¹⁾	1986	01.02.22	3.9	3.0
Bern, Birkenweg 61	BE	AE ¹⁾	1958	01.04.12	3.6	3.2
Burgdorf, Oberburgstr. 8, 10, 12/Scheunenstr. 19	BE	AE ¹⁾	1900	30.06.16	3.4	3.2
Dietikon, Lerzenstr. 12	ZH	AE ¹⁾	1983	01.04.12	4.1	3.1
Dübendorf, Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	ZH	AE ¹⁾	1993	01.12.12	4.5	3.1
Dulliken, Bodenackerstr. 79	SO	AE ¹⁾	1976	01.04.12	2.3	2.9
Genf, Avenue Blanc 47, 49	GE	AE ¹⁾	1981	01.06.11	3.8	3.1
Glattbrugg, Eichstr. 44, 48, 50	ZH	AE ¹⁾	1916	01.04.14	3.5	3.1
Hünenberg, Bösch 41	ZG	AE ¹⁾	1975	01.04.16	4.6	3.1
Jegenstorf, Solothurnerstr. 24, 26	BE	AE ¹⁾	2011	01.04.17	3.6	3.6
Kappelen, West-Str. 11	BE	AE ¹⁾	2008	20.12.19	3.4	3.5
Kleindöttingen, Gewerbestr. 115	AG	AE ¹⁾	1994	01.04.12	3.6	3.1
Locarno, Via Serafino Balestra 11	TI	AE ¹⁾	2018	31.12.18	4.0	4.0
Münchenstein, Frankfurtstr. 82	BL	AE ¹⁾	1957	01.04.12	4.0	3.0
Münchenstein, Genuastr. 15	BL	AE ¹⁾	1986	01.04.12	4.2	3.4
Muttenz, Waldeckstr. 100	BL	AE ¹⁾	1990	01.04.22	3.5	3.5

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten						
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Neuhausen, Rheinstr. 36, 38	SH	AE ¹⁾	2003	01.07.22	3.6	3.5
Oberhasli, Grabenackerstr. 27	ZH	AE ¹⁾	1992	01.07.12	4.1	3.2
Olten, Rötzmattweg 5	SO	AE ¹⁾	1981	30.06.21	3.6	3.0
Pfäffikon, Witzbergstr. 25	ZH	AE ¹⁾	1991	30.09.22	3.8	3.3
Rotkreuz, Grundstr. 20	ZG	AE ¹⁾	1987	31.03.21	4.4	3.4
Schlieren, Lättenstr. 37	ZH	AE ¹⁾	1974	01.04.12	3.1	3.2
Seuzach, Aspstr. 8	ZH	AE ¹⁾	1988	01.04.12	3.6	3.1
Solothurn, Rossmarktplatz 1	SO	AE ¹⁾	1955	01.02.19	4.0	3.4
Studen, Industriestr. 7	BE	AE ¹⁾	2017	01.12.16	2.8	3.8
Turgi, Spinnereistr. 3	AG	AE ¹⁾	1976	01.09.22	3.4	3.1
Volketswil, Sandbühlstr. 2	ZH	AE ¹⁾	1991	01.04.12	4.3	3.6
Wallisellen, Neugutstr. 60	ZH	AE ¹⁾	1999	01.08.20	3.5	3.2
Wetzikon, Hofstr. 87	ZH	AE ¹⁾	2010	01.02.17	3.8	3.5
Wil, Flawilerstr. 31	SG	AE ¹⁾	1992	01.04.12	3.4	2.7
Wil, Toggenburgerstr. 156	SG	AE ¹⁾	1968	01.09.18	3.5	3.1
Winterthur, Schlosstalstr. 210	ZH	AE ¹⁾	1991	01.01.21	4.3	3.2
Zürich, Siewerdtr. 65, 65a, 69, 71	ZH	AE ¹⁾	1966	01.07.15	3.2	2.8
Zwischentotal					Ø 4.0	Ø 3.3

Fertige Bauten						
Gemischt genutzte Liegenschaften						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Baden, Täferstr. 2	AG	AE ¹⁾	1967	01.01.18	3.6	3.7
Biel, Bahnhofstr. 34	BE	AE ¹⁾	1900	01.04.17	4.2	3.3
Zwischentotal					Ø 3.8	Ø 3.6

Total					Ø 3.9	Ø 3.3
-------	--	--	--	--	-------	-------

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Verwaltungs- rechnung

Die Jahresrechnung besteht aus
der Bilanz und der Erfolgsrechnung
des Stammvermögens.

Fabrik am Weiher



Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven	Einheit	30.09.2025	30.09.2024
Flüssige Mittel	CHF	260'569	90'159
Forderungen Anlagegruppe SCO+	CHF	154'407	205'195
Forderungen Anlagegruppe SSL	CHF	224'803	103'529
Übrige Forderungen	CHF	32'568	29'746
Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF	79'031	45'769
Total Umlaufvermögen	CHF	751'378	474'398
Mobile Sachanlagen	CHF	90'800	97'400
Immobilie Sachanlagen	CHF	170'200	188'400
Total Anlagevermögen	CHF	261'000	285'800
Total Aktiven	CHF	1'012'378	760'198

Passiven	Einheit	30.09.2025	30.09.2024
Verbindlichkeiten Dritte	CHF	137'962	39'919
Übrige Verbindlichkeiten	CHF	473'504	312'921
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	173'970	193'270
Total Fremdkapital	CHF	785'436	546'110
Widmungsvermögen	CHF	100'000	100'000
Gewinnvortrag	CHF	114'088	99'279
Reingewinn	CHF	12'854	14'809
Total Stiftungskapital	CHF	226'942	214'088
Total Passiven	CHF	1'012'378	760'198

Erfolgsrechnung

Ertrag	Einheit	30.09.2025	30.09.2024
Beiträge aus der Anlagegruppe SCO+	CHF	2'464'000	2'201'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SSL	CHF	1'056'000	899'000
Übriger Ertrag	CHF	12'053	21'454
Total Ertrag	CHF	3'532'053	3'121'454

Aufwand	Einheit	01.10.2024–30.09.2025	01.10.2023–30.09.2024
Personalaufwand	CHF	1'961'587	1'534'895
Organe	CHF	431'741	459'200
Betriebsaufwand	CHF	526'085	554'699
Verwaltungs- und Informatikaufwand	CHF	540'551	492'748
Abschreibungen	CHF	57'933	62'678
Finanzaufwand	CHF	1'302	2'425
Total Aufwand	CHF	3'519'199	3'106'645

Reingewinn	CHF	12'854	14'809
------------	-----	--------	--------

Berichterstattung zur Verwaltungsrechnung

Die ECOREAL erbringt alle wesentlichen Dienstleistungen im Portfolio und im Asset Management, im Bereich Development & Construction sowie im Nachhaltigkeitsmanagement durch die eigene, interne Geschäftsführung. Es werden keine weiteren Honorare, insbesondere nicht für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen, Bauprojekt- und Bauherrenvertretungen verrechnet.

Damit einhergehend beschränken sich die an Dritte delegierten Aufträge vor allem auf die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Liegenschaftsverwaltung, der Führung der Liegenschafts- und Finanzbuchhaltung sowie der Unterstützung bei Digitalisierungsprojekten.

Ertrag

Die Beiträge aus den beiden Anlagegruppen belaufen sich auf gesamthaft CHF 3'520'000 (Vorjahr CHF 3'100'000). Dies entspricht einer Gebühr gemäss Kostenreglement von 0.168 % (Vorjahr 0.160 %) des durchschnittlichen Gesamtvermögens der beiden Anlagegruppen. Die Aufteilung der Gesamtumlage erfolgt im Verhältnis der beiden Gesamtvermögen der Anlagegruppen (70 % SCO+ und 30 % SSL).

Aufwand

Im Geschäftsjahr 2024/25 beläuft sich der Gesamtaufwand auf CHF 3'519'199. Die Zunahme zum Vorjahr von CHF 412'554 begründet sich vor allem durch die Aufstockung des Personalbestandes um gesamthaft 3.35 FTE-Stellen, einerseits in den Bereichen Transaktionen und Development & Construction sowie im September 2025 im Bereich Finanzen und im Backoffice.

Die Vergütung an die Organe hat durch die Reduzierung von sieben auf sechs Mitglieder im Stiftungsrat im Vergleich zur Vorjahresperiode abgenommen.

Zugunsten der Transparenz wird der Aufwand der Organe wie folgt aufgegliedert:

	Einheit	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Ordentliche Honorare, enthalten in «Organe»	CHF	291'750	311'000
Zusätzliche Vergütungen für Ressortarbeiten, enthalten in «Organe»	CHF	139'991	148'200
Total	CHF	431'741	459'200

Antrag an die Anlegerversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolges des Stammvermögens

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Gewinn des Geschäftsjahres 2024/25 im Betrag von CHF 12'854 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Gewinnvortrag Vorjahr	CHF	114'088
Reingewinn 2024/25	CHF	12'854
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	CHF	126'942



Anhang

Die ECOREAL ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge stehende Immobilienanlagestiftung. Oberstes Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung.



Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 7. Januar 2009 gegründet. Sie ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung gemäss Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Es werden zwei Anlagegruppen (SCO+ und SSL) geführt. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

Urkunden und Reglemente

- Die Organisation der Anlagestiftung ist in folgenden Urkunden und Reglementen geregelt:
- Statuten (Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 9. Dezember 2019, genehmigt durch OAK BV am 19. Dezember 2019)
 - Stiftungsreglement (revidierte Fassung vom 21. August 2024, Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 4. Dezember 2024, genehmigt durch OAK BV am 6. Februar 2025)
 - Organisationsreglement (revidierte Fassung vom 21. August 2024)
 - Gebühren- und Kostenreglement (revidierte Fassung vom 24. Januar 2024)
 - Anlagerichtlinien Anlagegruppe SCO+ (revidierte Fassung vom 27. Oktober 2014)
 - Anlagerichtlinien Anlagegruppe SSL (revidierte Fassung vom 12. September 2017)
 - Reglement zur Integrität und Loyalität (revidierte Fassung vom 21. Dezember 2022)

Anlegerversammlung

- Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und hat gemäss Art. 8 der Statuten folgende unübertragbare Befugnisse:
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglementes
 - Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
 - Wahl der Revisionsstelle
 - Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung
 - Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
 - Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
 - Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung
 - Entlastung des Stiftungsrates

Stiftungsrat

Gestützt auf Art. 9 Ziff. 3 der Statuten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation und eine der Grösse und der Komplexität der Anlagestiftung angemessene interne Kontrolle. Im Weiteren erlässt er die notwendigen Reglemente, insbesondere das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien. Mehr Informationen zu den Mitgliedern des Stiftungsrates finden sich auf www.ecoreal.ch.

Mitglieder

Christian Felix	Präsident seit Januar 2023, Vizepräsident im Jahr 2022, Mitglied seit 2019	lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
Franziska Bur	Vizepräsidentin seit Januar 2023, Mitglied seit 2021	lic. iur., Rechtsanwältin, eidg. dipl. Steuerexpertin
Tobias Achermann	Mitglied seit 2022	eidg. dipl. Immobilienrehändler, MAS Immobilienmanagement, Executive MBA
Werner Pfäffli	Mitglied seit 2023	lic. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer
Sabine Rindisbacher	Mitglied seit 2021	Dr. iur., Rechtsanwältin
Riccardo Wahlenmayer	Mitglied seit 2010	lic. iur.

Unterschriftsberechtigung aller Stiftungsratsmitglieder: Kollektivunterschrift zu zweien.

Anlagekommissionen

Gestützt auf Art. 9 Ziff. V Bst. j und Art. 10 Ziff. I der Statuten delegiert der Stiftungsrat die Überwachung der Anlage-tätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen. Deren Aufgaben sind im Organisations-reglement umschrieben. Die Anlagekommission der Anlagegruppen SCO+ und SSL setzt sich wie folgt zusammen:

Raymond Rüttimann, Präsident	eidg. dipl. Immobilienrehändler
Giorgio Engeli, Mitglied	MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG
Daniel Thoma, Mitglied	eidg. dipl. Immobilienbewerter, eidg. dipl. Immobilienvermarkter

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erfolgt innerhalb der Stiftung. Als Geschäftsführer amtet Peer Kocur.

An Dritte delegierte Aufgaben

Der Stiftungsrat hat Aufgaben im Bereich der Stiftungsbuchführung und Administration sowie der technischen und kaufmännischen Verwaltung von Liegenschaften an Drittfirmen delegiert.

Anlageprozess

Der Anlageprozess wird in Art. 4 ff. des Organisationsreglementes geregelt. Anlageentscheide betreffend Kauf oder Verkauf von Bestandesliegenschaften trifft je nach Umfang des Geschäftes die Geschäftsführung allein (bis CHF 15 Mio.) bzw. die Geschäftsführung mit zusätzlicher Zustimmung der Anlagekommission (CHF 15 Mio. bis CHF 30 Mio.). Bei Transaktionen mit einem Volumen ab CHF 30 Mio. ist zusätzlich die Zustimmung des Stiftungs-rates erforderlich. Entscheidungen über Sacheinlagen und Investitionen in Entwicklungsprojekte obliegen immer dem Stiftungsrat.

Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle ist die KPMG AG, Bern.

Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich



Compliance

Das Compliance Office wird durch die Koller Law AG, Rechtsanwalt Christian Koller, geführt.

Governance

Gestützt auf Art. 1.4 Abs. 1 des Organisationsreglementes beachten der Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten die Vorgaben von Gesetz, Verordnungen, Weisungen von Aufsichtsbehörden, Statuten, Reglementen und Richtlinien der Stiftung. Die internen Organisationseinheiten beachten ferner die an sie gerichteten Anweisungen. Alle Genannten orientieren sich an Branchenstandards.

KGAST

Gestützt auf Art. 1.4 Abs. 2 des Organisationsreglementes ist die Anlagestiftung Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Die Umsetzung der KGAST-Richtlinien erfolgt durch die Geschäftsführung.

Loyalitätserklärung

Alle Mitglieder des Stiftungsrates, der Anlagekommission und der Geschäftsführung bestätigen mittels jährlicher Erklärung die Einhaltung aller gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften und Weisungen gegenüber der Anlagestiftung. Dasselbe gilt für Personen, die Zugriff auf die finanziellen Ressourcen der Stiftung haben und/oder Aufträge im Namen und auf Rechnung der Stiftung abschliessen.

Risikomanagement

Gestützt auf Art. 1.1 Abs. 2 des Organisationsreglementes erlässt der Stiftungsrat zur Strategieentwicklung und zum Risikomanagement eine Richtlinie, mittels welcher der Strategiefortschritt und die Umsetzung der Massnahmen aus dem Risikomanagement (Strategie- und Risikoprozess) kontrolliert wird. Er stellt eine kontinuierliche Überprüfung der Strategie sicher und passt wo nötig die Massnahmen zum Risikomanagement und die strategischen Aufträge an.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Geschäftsführung ist gestützt auf Art. 3.5.3 des Organisationsreglementes für die Etablierung einer angemessenen Organisation und eines internen Kontrollsystems (IKS) zuständig. Gestützt auf Art. 8.5 des Stiftungsreglementes sorgt der Stiftungsrat für eine ausreichende Kontrolle der internen Organisationseinheiten sowie von Dritten. Er achtet auf die Unabhängigkeit der Kontrollorgane sowie die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten.

Best Board Practice

Zur Qualitätssicherung im Bereich der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat regelmässig dem Zertifizierungsverfahren der Garantimarkte «Best Board Practice» (BBP). Das letzte Assessment der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme (SQS) wurde im September 2025 erfolgreich absolviert.

Weitere Informationen

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Ecoreal sind in den Satzungen, in den Anlagerichtlinien, im Prospekt sowie auf der Website enthalten. Diese Dokumente können bei der Ecoreal bezogen oder im Internet auf www.ecoreal.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung und Rechnungslegung

Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens und der beiden Anlagegruppen erfolgen nach Swiss GAAP FER 26. Dies entspricht den Vorschriften gemäss Art. 38 ff. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Verbindung mit Art. 47 ff. BVV 2.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 ASV in Verbindung mit Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Bewertung der Liegenschaften richtet sich nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode. Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperte/n. Sie müssen die erforderliche Qualifikation aufweisen und unabhängig sein. Massgeblich für die Qualifikation sind die Swiss Valuation Standards (SVS).

Gliederung

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich primär nach den Vorgaben der KGAST-Richtlinie Nr. 1 und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.

Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und in zwei Anlagegruppen. Die Anlage der Anlagegruppen richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglement und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der liegenschaftsspezifischen Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und auf Basis des jeweiligen nicht realisierten Kapitalgewinns mit dem für den entsprechenden Kanton durchschnittlich anzuwendenden Steuersatz und unter Annahme einer Haltedauer von 40 Jahren berechnet.

Übrige Informationen

Weitere Informationen zu den Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnungen sind im Jahresbericht im Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppen dargelegt.

3. Weitere Informationen

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigung

Im Sinne von Art. 40 ASV wurden keine Rückerstattungen und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt. Abgesehen von den ausgewiesenen Entschädigungen (siehe Verwaltungsaufwand im Anhang zur Jahresrechnung der jeweiligen Anlagegruppe) wurden keine Vertriebsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

Kommissionen für die Ausgabe, Rücknahme sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen

Gestützt auf Art. 4.1 bzw. 5.2 des Stiftungsreglementes werden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen erhoben. Gemäss Art. 2 des Gebühren- und Kostenreglementes beträgt die Ausgabekommission 0.5% und die Rücknahmekommission 1%. Bei der Weiterplatzierung von Ansprüchen wird gemäss Art. 2 des Gebühren- und Kostenreglementes keine Kommissionspauschale erhoben.

Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SSL in Bezug auf die Vorschriften gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe SSL überschreitet die Liegenschaft an der Zürichstrasse 127, 129, 131/Auenstrasse 2, 4, 6, 8, 10 in Dübendorf (Stettbacherhof) mit einem Marktwert von CHF 104.6 Mio. (Vorjahr CHF 98.6 Mio.) diese Limite zurzeit um 1.3% (Vorjahr 2.2%). Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass aufgrund der Teilbarkeit und der separaten Verkaufsfähigkeit einzelner Teile der Liegenschaft sowie der diversifizierten Mieterschaft aus wirtschaftlicher Sicht wenig Klumpenrisiken bestehen. Mit dem Zukauf weiterer Liegenschaften wird beabsichtigt, die Überschreitung bis zum 30. September 2026 abzubauen. Die OAK BV hat diese Information im Sinne eines Abbauplans zur Kenntnis genommen.

Solidarhaftung und Bürgschaften

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

Eigentumseinschränkung/verpfändete Aktiven

Anlagegruppe SCO+: Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 30 Mio. (Vorjahr CHF 30 Mio.) bei der Basler Kantonalbank sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 14.3 Mio. (Vorjahr CHF 14.3 Mio.) verpfändet, wobei das aktuelle Finanzierungspotenzial bei CHF 13.2 Mio. (Vorjahr CHF 13.2 Mio.) liegt. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.). Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 83.8 Mio. (Vorjahr CHF 83.8 Mio.) verpfändet. Das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt unverändert bei CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.).

Anlagegruppe SSL: Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.) bei der Basler Kantonalbank sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 106 Mio. (Vorjahr CHF 106 Mio.) verpfändet, wobei das aktuelle Finanzierungspotenzial bei CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.) liegt. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 30 Mio. (Vorjahr CHF 30 Mio.). Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 61 Mio. verpfändet. Das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt bei CHF 30 Mio.

Laufende Rechtsfälle

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

Besondere Geschäftsvorfälle und Vermögenstransaktionen

In der Berichtsperiode haben keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen stattgefunden.

Derivatgeschäfte

In der Berichtsperiode sind keine Derivatgeschäfte eingegangen worden.

Angaben über die Differenz zwischen Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission.

Verzicht auf Garantien

Es wurden keine Garantien auf Kurse, Erträge und Renditen abgegeben.

4. Sacheinlagen

In der Berichtsperiode sind keine Sacheinlagen vorgenommen worden.



Bericht Revisionsstelle und Schätzungs- experte

Die Jahresrechnung der ECOREAL wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften jährlich von der unabhängigen Revisionsstelle geprüft. Die Immobilien der Anlagegruppen werden ebenfalls jährlich von externen Schätzungsexperten beurteilt.





KPMG AG
Bahnhofplatz 10a
Postfach
CH-3001 Bern

+41 58 249 76 00
kpmg.ch

**Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich**

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung (Seiten 32-39, 58-65, 70-72 sowie 76-80) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



**ECOREAL Schweizerische
Immobilien Anlagestiftung,
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle an die
Anlegerversammlung zur
Jahresrechnung

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen



**ECOREAL Schweizerische
Immobilien Anlagestiftung,
Zürich**
Bericht der Revisionsstelle an die
Anlegerversammlung zur
Jahresrechnung

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT (Punkt 3. im Anhang zur Jahresrechnung), wonach die Höchstgrenze gemäss den Anlagevorschriften der ASV für eine einzelne Liegenschaft überschritten ist.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften, mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zu den Anlagerichtlinien, eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Andreas Schneider
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Ruben Zwahlen
Zugelassener Revisionsexperte

Bern, 28. Oktober 2025





ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Update Immobilienbewertung per
30. September 2025

Zürich, 26. September 2025
Schlussbericht

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich



Projektnummer	128935.2501 / 128935.2502
Auftraggeber	ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung Culmannstrasse 99 8006 Zürich Schweiz
Kontaktperson	Cornelia von Weissenfluh
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Andreas Bleisch
Bearbeitung	Martina Weber
Zeitraum	Juni bis September 2025

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Bern, Genf, Lugano, Winterthur, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Paris und Lissabon stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 30 Partnerinnen und Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic, Stefan Stute und Annika Steiner.





Bericht der Schätzungsexperten

Auftrag

Im Auftrag der Ecoreal, Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (ECOREAL), bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Ecoreal gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2025 zum Zweck der Rechnungslegung.

Insgesamt umfassen die beiden Anlagegruppen «SUISSESELECT» und «SUISSE-CORE PLUS» per Stichtag total 168 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Ecoreal sowie die zuständigen Bewirtschaftungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Ecoreal von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums. Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt. In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten werden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wird der Investitionsplan der Ecoreal berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2025.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2023 bis 2025 statt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Ecoreal unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG
Zürich, 26. September 2025



Andreas Bleisch
Partner



Martina Weber
Manager

Glossar und Methodik

Die ECOREAL strukturiert ihr Wohnportfolio regional gemäss den Gemeindetypen des Bundesamtes für Statistik. Die Berechnungen der umweltrelevanten Kennzahlen basieren auf den gemessenen Energieverbrauchsdaten unter Einbezug des REIDA-CO₂-Reportes.



Glossar und Methodik

Gemeindetypen des Bundesamtes für Statistik

Agglomerationskerngemeinden	Agglomerationskerngemeinden zeichnen sich durch eine hohe Bevölkerungs- und Beschäftigungsdichte aus. Die einzelnen Agglomerationskerngemeinden bilden zusammen den Kern der Agglomeration; dieser kann aber auch nur aus einer einzigen Agglomerationskerngemeinde bestehen.
Kernstädte, Hauptkerngemeinden und Nebenkerngemeinden	Diese Gemeinden sind Teilkategorien von Agglomerationskerngemeinden.
Agglomerationsgürtel	Zum Agglomerationsgürtel zählen alle Gemeinden, die mit einer Agglomerationskern-gemeinde funktionell verbunden sind. Dies ist der Fall, wenn über ein Drittel der dort wohnhaften Erwerbstätigen in einer der Kerngemeinden der Agglomeration arbeitet.
Mehrfach orientierte Gemeinden	Eine mehrfach orientierte Gemeinde liegt vor, wenn mehr als ein Drittel der dort wohnhaften Erwerbstätigen in den Kerngemeinden von mindestens zwei verschiedenen Agglomerationen arbeitet. Mehrfach orientierte Gemeinden liegen ausserhalb von Agglomerationen.
Kerngemeinden ausserhalb einer Agglomeration	Einzelne oder aneinandergrenzende Gemeinden ausserhalb von Agglomerationen, die die Dichtekriterien für einen Agglomerationskern erfüllen.

Berechnungsmethodik der umweltrelevanten Kennzahlen

Die hier dargelegte Methodik zur Erfassung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss KGASt-Empfehlung sowie zur Herleitung des CO₂-Absenkpades gilt für beide Anlagegruppen. Die Datenerhebung umfasst alle Liegenschaften, die sich während des gesamten Berichtsjahres im Eigentum der ECoreal befanden. Voraussetzung für die Berücksichtigung war, dass die Kontrolle über die allgemeinen Elektrizitäts- und Wärmeenergieeinkäufe bei der Eigentümerin lag (Scope 1 und 2). Bauland und Bauprojekte sind von der Bilanzierung ausgeschlossen.

Umweltrelevante Kennzahlen aus effektiven Verbrauchsdaten

Die Berechnungen der umweltrelevanten Kennzahlen erfolgen auf Grundlage der gemessenen Energieverbrauchsdaten sowie nach dem aktuellen REIDA-CO₂-Report. Die tatsächlichen Verbräuche wurden aus Nebenkostenabrechnungen erfasst und plausibilisiert. Als Referenzfläche für die Berechnung der Umweltkennzahlen wurde die berechnete Energiebezugsfläche (EBFcalc) verwendet. Die EBFcalc wurde auf Basis der vermietbaren Fläche und der von REIDA im Report «Methodische Grundlagen Version 1.2.2 zur Berechnung der Kennzahlen» veröffentlichten Umrechnungsfaktoren berechnet.

Nach der Methodik von REIDA soll der Messzeitraum für den Energieverbrauch mindestens zwölf Monate umfassen und sich mindestens drei Monate mit dem Berichtszeitraum überschneiden. Wo der Verbrauch nicht für zwölf Monate vorlag, wurde dieser mittels Hochrechnung auf zwölf Monate ergänzt. Die Hochrechnung erfolgte schrittweise, wobei Lücken in der zulässigen Messperiode vorrangig mit historischen Daten gefüllt wurden. Verbleibende Lücken im Elektrizitäts- und Wasserverbrauch wurden linear interpoliert. Lücken im Wärmeverbrauch wurden anhand der akkumulierten Temperaturdifferenz (ATD) mit einer Basistemperatur von 17 °C für den Berichtszeitraum hochgerechnet.

Entsprechend der REIDA-Methodik wurde der Heizwärmeverbrauch klimakorrigiert, um Schwankungen der Wetterbedingungen zu berücksichtigen. Dazu wurde die ATD-Methode (akkumulierte Temperaturdifferenzen) gemäss SIA 380:2022 verwendet. Das Referenzjahr für die Klimakorrektur ist das Design Reference Year (DRY), das auf dem Mittelwert der täglichen mittleren Lufttemperatur der Jahre 2010 bis 2019 basiert.

Ermittlung des Endenergiebedarfes bis 2050 und CO₂-Absenkpfad

Der Energiebedarf des gesamten Portfolios für den Zeitraum von 2025 bis 2050 wurde unter Berücksichtigung der gemessenen Energieverbrauchswerte und der Investitionsplanung berechnet. Das Berechnungsmodell berücksichtigt Scope 1, Scope 2, Scope 3.13 und Scope 3.3 (vgl. unten) und basiert auf der Norm SIA 380/1. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die langfristigen Resultate vom tatsächlichen Energieverbrauch abweichen können. Daher sollten sie mit einem gewissen Spielraum interpretiert werden.

Die CO₂-Emissionen wurden auf Basis des Energiebedarfes unter Verwendung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren und der entsprechenden CO₂-Äquivalente abgeleitet. Die Berechnung der CO₂-Äquivalente erfolgte durch Multiplikation des Energiebedarfes mit den spezifischen Treibhausgaskoeffizienten, die je nach Energieträger variieren. Diese Koeffizienten entstammen den Dokumenten «Methodische Grundlagen 2025 zur Berechnung der Kennzahlen» von REIDA und der Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» des Beratungs- und Forschungsunternehmens Intep. Um den schweizweiten Klimazielen Rechnung zu tragen, wurden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf null gesenkt, unter der Annahme, dass das Strom- und Fernwärmenetz bis 2050 CO₂-neutral zur Verfügung stehen wird.

Für die Modellierung des CO₂-Absenkpades wurde angenommen, dass fossile Heizungen durch erneuerbare ersetzt und bestehende erneuerbare Lösungen nach ihrem Lebenszyklus durch ähnliche Systeme abgelöst werden. Wärmepumpen wurden priorisiert, gefolgt von Anschlüssen an Fernwärmenetze. Wenn eine Wärmepumpe aufgrund baulicher Beschränkungen nicht möglich war, wurden Heizungen mit Pellets oder Biogas in Betracht gezogen. Zudem wurde angenommen, dass beim Zeitpunkt der nächsten Innensanierung die elektrischen Verbraucher mit Geräten der höchsten Effizienzklasse ersetzt werden.

Bei der Auswahl des neuen Heizsystems kamen Regeln und Wahrscheinlichkeiten zur Anwendung. Dieses Vorgehen ersetzt keine detaillierte Machbarkeitsstudie. In einigen städtischen Gebieten sind Erdsonden oder Luftwärmepumpen aufgrund technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Überlegungen nicht geeignet. Der Anschluss ans Fernwärmenetz erfordert eine detaillierte Variantenanalyse für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und eine Abwägung der Energie und Investitionskosten.

Die Sanierungsjahre für Bauteile mit Bezug zum Aussenklima wurden aus den Bewertungen übernommen, mit Ausnahme der Fassaden. Hier wurden manuelle Anpassungen vorgenommen. Zudem wurden bei künftigen Sanierungen die jeweils geltenden energetischen Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt. In das Netz eingespeister Photovoltaikstrom fliesst nicht in die CO₂-Bilanz ein.

Erläuterungen zu den Scopes

Scope 1	Direkt erzeugte CO ₂ e-Emissionen, hier durch die Verbrennung von eigentümerseitig eingekauften Brennstoffen (Heizöl, Heizgas, Biomasse).
Scope 2	Indirekt erzeugte CO ₂ e-Emissionen, hier durch die vom Eigentümer eingekaufte elektrische Energie und Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme).
Scope 3.13	Erzeugte CO ₂ e-Emissionen (direkt und indirekt, aber ohne Upstream-Emissionen), hier durch die vom Mieter eingekaufte elektrische Energie, Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme) und vom Mieter eingekaufte Brennstoffe.
Scope 3.3	Entspricht den Upstream-Emissionen durch vorgelagerte Prozesse wie beispielsweise die Erstellung/der Rückbau von Kraftwerken oder die Bereitstellung fossiler Energieträger; bezieht sich auf die vom Eigentümer eingekaufte Energie.

ECOREAL

Die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung bietet institutionellen Anlegern im Vorsorgebereich attraktive Anlagemöglichkeiten. Die beiden Anlagegruppen der Ecoreal umfassen ein Vermögen von über CHF 2 Mrd. und verfolgen eine ausgewogene Investitionspolitik: Die Anlagegruppe Suisselect fokussiert auf Spezial- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz, während das Portfolio der Anlagegruppe Suissecore Plus insbesondere Wohnbauten in Schweizer Städten und Agglomerationen enthält. Die Ecoreal investiert in Bestandesobjekte, Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und Bauland. Eine ihrer Kernkompetenzen ist die Umsetzung von wertschöpfenden Bauprojekten in Form von Sanierungen, Weiterentwicklungen oder Neubauten. Die Ecoreal agiert von Banken, Versicherungen und Pensionskassen unabhängig und legt Wert auf einen partnerschaftlichen Austausch mit ihren Anlegern. Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung an ein agiles Team aus Immobilienexperten delegiert. Eine mit renommierten Fachpersonen besetzte Anlagekommission bringt zudem ihre Kompetenz und Erfahrung in den Anlageprozess ein.

Die Geschäftsführung



Vorne von links nach rechts:
Maria Ásgeirsdóttir, Project Manager Development & Construction
Julio Lopez, Head of Asset Management
Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfolio Management
Peer Kocur, CEO

Hinten von links nach rechts:
Vesna Cukic, Office Assistant
Thomas Gürber, Portfolio Manager Transaction
Phailin Chotirat, Asset Manager
Stephan Flückiger, CFO (bis 31.08.2025)
Florian Diener, Head of Development & Construction
Joséphine Zürcher, Portfolio Manager ESG
Rita Silvestri, Executive Assistant
Beat Bachmann, CFO (ab 01.09.2025)

Der Stiftungsrat



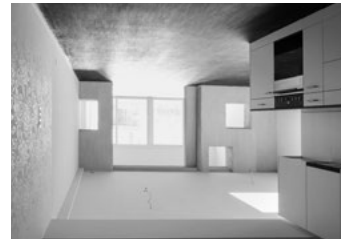
Von links nach rechts:
Werner Pfäffli, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, lic. oec. HSG
Franziska Bur, lic. iur., Rechtsanwältin, dipl. Steuerexpertin
Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.
Tobias Achermann, eidg. dipl. Immobilienrehändler, MAS Immobilienmanagement, Executive MBA
Christian Felix, lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
Sabine Rindisbacher, Dr. iur., Rechtsanwältin

Die Anlagekommission



Von links nach rechts:
Daniel Thoma, eidg. dipl. Immobilienbewerter, eidg. dipl. Immobilienvermarkter
Raymond Rüttimann, eidg. dipl. Immobilienrehändler
Giorgio Engeli, MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG

Bildverzeichnis



Titelseite
Gerberngasse 2, Solothurn
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seiten 8–9
Bahnhofstrasse 50, Kiesen
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seiten 20–21
Reichenbachstrasse 120, Bern
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seite 24
Hardstrasse 1, 1a, Lenzburg
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seiten 44–45
Rheinstrasse 36, 38, Neuhausen
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seite 48
Bälliz 47,49, Thun
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seite 55
Bahnhofstrasse 50, Kiesen
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seiten 68–69
Alte Affolternstrasse 1, Zwillikon
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



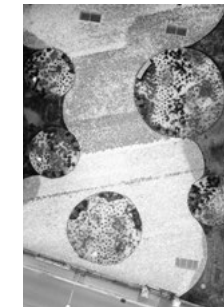
Seiten 74–75
Hardstrasse 1, 1a, Lenzburg
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seiten 82–83
Gerberngasse 2, Solothurn
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seiten 92–93
Bahnhofstrasse 50, Kiesen
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seiten 2, 19, 29, 37, 53, 63, 73, 81, 87
Viale Officina 15, 17/Via San Gottardo 14, 16, 18, 20, Bellinzona (Al Pianton)
Bilder: Markus Bertschi, Zürich

Die Wohnüberbauung Al Pianton in Bellinzona (TI) umfasst 81 Wohnungen sowie rund 1'350 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Aufenthaltsqualität, Nachhaltigkeit und Substanzerhalt waren der ECOREAL bei der Projektentwicklung besonders wichtig. Al Pianton ist ein gutes Beispiel für eine energieeffiziente Liegenschaft mit Strom-eigenproduktion und Fernwärmenutzung. Die Villa aus dem Jahr 1840 wurde sorgfältig saniert und trägt zum besonderen Charme von Al Pianton bei.

Bilder Seite 5, 16: Markus Bertschi, Zürich; Visualisierungen Seite 31: XAOS Collective, Basel; Dufour Architekten, Zürich; Bild Seite 57: Markus Bertschi, Zürich; Bilder Seiten 96–97: Markus Bertschi, Zürich

Impressum

Gesamtverantwortung

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich
+41 44 209 70 40
office@ecoreal.ch

Inhaltliche und gestalterische Beratung und Begleitung

Dynamics Group AG, Zürich
Geyst AG, Zürich

Die ECOREAL publiziert quartalsweise Informationen zum Geschäftsverlauf. Quartals- und Jahresberichte sind auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich. Verbindlich ist immer die deutsche Originalversion.

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99, 8006 Zürich
Tel. +41 44 209 70 40, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

