

## SUISSECORE PLUS

### **Geschäftsjahr 2023 / 2024 – Quartalsbericht Q1**

Sehr geehrte Damen und Herren

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

#### **Das Wichtigste in Kürze**

- Mieterinnen und Mieter beziehen Wohnungen der AI-Pianton-Überbauung
- NAV SUISSECORE PLUS bei CHF 195.64 pro Anspruch (CHF 194.21 per 31. Dez. 2023)

#### **Neue Portfoliomanagerin**

Die zwei Anlagegruppen der E COREAL umfassen ein Gesamtvermögen von gut CHF 1.9 Mrd. und über 150 Liegenschaften von Genf bis Rorschach. Mit einer profilierten Anlagestrategie, der sorgfältigen Bewirtschaftung und einer hohen Entwicklungskompetenz differenzieren sich SUISSECORE PLUS und SUISSESELECT im Markt. Um die Wertschöpfung zugunsten der Anlegerinnen und Anleger langfristig zu sichern, kommt dem Portfoliomanagement eine Schlüsselrolle zu. Per 1. Mai 2024 wird Joséphine Zürcher als Portfoliomanagerin ESG das E COREAL-Team verstärken. Joséphine Zürcher wird an Cornelia von Weissenfluh (Head of Portfoliomanagement) rapportieren. Joséphine Zürcher hält einen Master of Science in Real Estate der Hochschule Luzern und war zuletzt bei PwC als Beraterin tätig.

#### **Intensive Debatte zum Thema Wohnen**

Insbesondere in urbanen Gebieten sind Mietpreise und Wohnungsknappheit medial und politisch rege diskutierte Themen. Die E COREAL ist Teil des Immobilienmarktes und bringt sich wo sinnvoll in den Diskurs ein. Unter anderem ist unser CEO Peer Kocur regelmässiger Teilnehmer des «Echoraums Wohnen», einer Dialogplattform, zu der der Stadtrat von Zürich private und gemeinnützige Akteure einlädt. Wie alle institutionellen Investoren legen wir Wert darauf, unsere gesellschaftliche Verantwortung zu vermitteln: In den Portfolios unserer Anlagegruppen befindet sich eine grosse Anzahl preisgünstiger Wohnungen. Parallel dazu nehmen wir unseren Auftrag, die uns anvertrauten Vorsorgegelder sicher und ertragsreich anzulegen, ernst.

## Projekte auf Kurs

Die Bau- und Sanierungsprojekte der Anlagegruppe schreiten plangemäss voran. Der Erweiterungsbau an der Kirchstrasse 26 in Rorschach (SG) wurde im ersten Quartal 2024 abgeschlossen und unsere Mieterin, eine öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons, hat die Flächen bezogen. Beim Bauprojekt Al Pianton in Bellinzona (TI) wurden die Bauarbeiten ebenfalls beendet; derzeit wird die Umgebung gestaltet. Die Mieterinnen und Mieter ziehen demnächst ein. Bei Freiley in Zürich (ZH) neigt sich die Bauphase dem Ende zu. Der Bezug des ersten von drei Gebäuden wird im Juni 2024 stattfinden.

## Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erhöhte sich im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum vorherigen Quartal um CHF 9 Mio. auf CHF 1'358 Mio. Die Anlagerendite für die ersten sechs Monate des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 1.51%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 1.38% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.13% zusammen. Der Soll-Mietertrag stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode an, während sowohl die Mietzinsausfall- als auch die beiden Betriebsaufwandquoten (TER) weiter sanken. Die weiteren Kennzahlen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.

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

Freundliche Grüsse

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Christian Felix  
Präsident



Peer Kocur  
CEO

Zürich, 15. April 2024

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Lancierung Anlagetätigkeit	01.01.2010
Nächster Jahresabschluss	30.09.2024
Nächste Anlegerversammlung	11.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	60% - 90%	80%
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	20%
Projektquote	0% - 30%	13%
Nettocashflow-Rendite	2.50% - 3.50%	1.38%

Benchmark KGAST-Immo-Index Gemischt

\*Ist-Wert für 6 Monate per 31.03.2024

### Regionale Verteilung



### Nutzungsarten



### Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2023
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	16.90
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	98.60
Energieträgermix	% fossiler Anteil	51

**195.64**

CHF Inventarwert je Anspruch

**1'358**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**0.00%**

Fremdfinanzierungsquote

**1.51%**

Anlagerendite (6 Monate)

**0.18%**

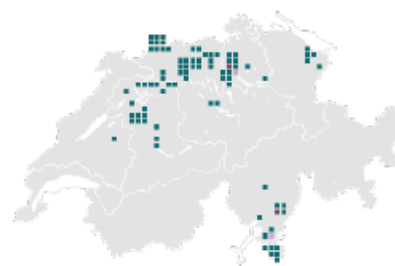
TERisa GAV (TER) (6 Monate)

**5.08%**

Mietausfallquote (MA-Quote)

**115**

Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2020/21	0.37%	7.93%
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%