

## SUISSECORE PLUS

### **Geschäftsjahr 2025/26 – Quartalsbericht Q1/26**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Bericht über das Quartalsergebnis der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS zu informieren.

#### **Das Wichtigste in Kürze**

- Anlagegruppe SUISSECORE PLUS vorübergehend für Kapitalzeichnungen geschlossen
- NAV SUISSECORE PLUS bei CHF 212.29 pro Anspruch (CHF 210.45 per 31. Dezember 2025)

#### **SUISSECORE PLUS geschlossen für Kapitalzeichnungen**

Die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS verfügt über eine solide Kapitalbasis und eine vorausschauende Liquiditätsplanung. Darauf basierend können die geplanten Wachstumsschritte derzeit aus eigenen Mitteln finanziert werden. Zur Wahrung der finanziellen Flexibilität ist mittelfristig der moderate Einsatz von Fremdkapital vorgesehen, wobei die Fremdfinanzierungsquote im Vergleich zur KGAST-Peer-Group weiterhin tief bleiben soll. Vor diesem Hintergrund hat der Stiftungsrat am 16. April 2026 beschlossen, die Anlagegruppe vorübergehend für neue Kapitalzeichnungen zu schliessen.

Die bestehenden Ansprüche bleiben vollumfänglich bestehen. Die Schliessung hat keinen Einfluss auf die Anlagestrategie, die Bewirtschaftung oder Ihre Rechte als Anleger. Es handelt sich nicht um eine Aufhebung oder Liquidation der Anlagegruppe.

Der Stiftungsrat wird die Situation regelmässig überprüfen. Eine Wiederöffnung der Anlagegruppe ist bei veränderten Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich.

#### **Aktives Portfoliomanagement**

Die E COREAL prüft neben Kaufgelegenheiten für Objekte und Entwicklungsprojekte auch regelmässig die Portfoliozusammensetzung der Anlagegruppe. Gegenwärtig stehen wir kurz vor Abschluss von weiteren Transaktionen. Neben gezielten Akquisitionen zur strategiekonformen Erweiterung des Portfolios sind auch selektive Verkäufe geplant. Wie im letzten Quartalsbericht angekündigt, wurde im Berichtsquartal der Verkauf eines Grundstücks in Canobbio (TI) über dem Marktwert und den Gestehungskosten vollzogen.

### **Im Aaregarten, Schönenwerd:**

#### **Verabschiedung Gestaltungsplan durch den Gemeinderat**

Der Gestaltungsplan für das Entwicklungsprojekt «Im Aaregarten» mit rund 140 Wohnungen wurde vom Gemeinderat Schönenwerd gutgeheissen und in die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

#### **Baustart von Sanierungsvorhaben**

In St. Gallen an der Langgasse 41-43 wurde mit den Ausführungsarbeiten für die Sanierung von 40 Wohneinheiten gestartet. Auch in Schönenwerd im Haus zum Magazin konnte mit den baulichen Massnahmen einer Umnutzung von Gewerbeflächen zu 25 Loftwohnungen angefangen werden.

#### **Quartalsergebnis**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erhöhte sich im ersten Quartal des Jahres 2026 um CHF 63 Mio. auf CHF 1'672 Mio. Die Anlagerendite für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2025/26 beträgt 1.59% und liegt damit um einen Basispunkt über der Vorjahresperiode. Sie setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 1.45% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.14% zusammen. Die Mietausfallquote stieg um 37 Basispunkte auf 3.33%. Die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS verzeichnet weiterhin keine Fremdfinanzierung.

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, 16. April 2026

### Eckwerte der Anlagegruppe Q1/26

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Lancierung Anlagetätigkeit	01.01.2010
Nächster Jahresabschluss	30.09.2026
Nächste Anlegerversammlung	02.12.2026
Ausschüttung	thesaurierend

### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	60% - 90%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>82%</b>
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>18%</b>
Projektquote	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>4%</b>
Einkommensrendite	2.50% - 3.50%	<input checked="" type="checkbox"/> <b>1.45%</b>

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

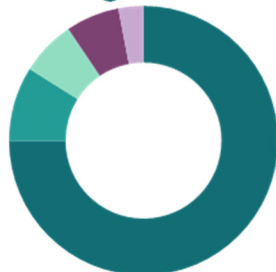
\*Ist-Wert für sechs Monate per 31.03.2026

### Regionale Verteilung



Zürich	32%
Nordwestschweiz	27%
Mittelland	21%
Ostschweiz	9%
Tessin	7%
Zentralschweiz	3%

### Nutzungsarten



Wohnen	76%
Gewerbe	9%
Parken	7%
Büro	6%
Übriger Kommerz	3%

### Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2025
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	11.80
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	91.80
Energieträgermix	% fossiler Anteil	37.70

**212.29**  
CHF Inventarwert je Anspruch

**1'672**  
Mio. CHF Gesamtvermögen

**0.00%**  
Fremdfinanzierungsquote

**1.59%**  
Anlagerendite (6 Monate)

**0.17%**  
TER<sub>ISA</sub> GAV (6 Monate)

**3.33%**  
Mietausfallquote

**125**  
Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2022/23	0.38%	7.65%
2023/24	0.35%	4.28%
2024/25	0.36%	2.93%