

Sehr geehrte Damen und Herren

Das zweite Quartal des Jahres 2023 verlief für die E COREAL positiv. Die grossen Neubauprojekte kamen reibungslos voran und auch die Aktivitäten des Portfolio- und Asset Managements verzeichneten einen planmässigen Fortschritt. Besonders erwähnenswert sind die Übergabe des Pförtnerhauses in Basel an die Mieterschaft und die frühe Vermietung eines Teils der Gewerbeflächen in der entstehenden Überbauung Al Pianton in Bellinzona (Anlagegruppe SUISSECORE PLUS).

## Investitionsplanung und Strategie-Review 2023

Die E COREAL richtete in der Berichtsperiode ein besonderes Augenmerk auf die Vertiefung der Investitionsplanung, welcher im langfristig ausgerichteten Immobilienmarkt eine grosse Bedeutung zukommt. Stiftungsrat, Anlagekommission und Geschäftsführung befassten sich im Rahmen eines Strategie-Reviews zudem intensiv mit der Strategie der Anlagestiftung, der Werthaltigkeit des Portfolios und der nachhaltigen Geschäftstätigkeit. Der Stiftungsrat freut sich, den Anlegerinnen und Anlegern die künftigen strategischen Stossrichtungen für eine positive Weiterentwicklung der E COREAL anlässlich der Versammlung vom 13. Dezember 2023 vorzustellen.

## Bewertung des Portfolios

Wir befinden uns bereits im letzten Quartal des Geschäftsjahrs 2022/2023 und die Liegenschaftenschätzerinnen und -schätzer nehmen ihre Arbeit auf. In einem Umfeld mit steigenden Zinsen und demzufolge höheren Diskontierungssätzen ist von Wertberichtigungen der Immobilienportfolios auszugehen. Die E COREAL widmet dem Vermietungsrad ihrer Liegenschaften daher eine besondere Aufmerksamkeit und beeinflusst den Parameter mit geeigneten Massnahmen. Dasselbe gilt für die Ausschöpfung weiterer Mietzinspotenziale - auch diesem Faktor kommt hohe operative Priorität zu. Die E COREAL entschied im Zuge der Erhöhung des Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen, die entsprechend ermöglichten Mietzinsanpassungen in ihrem Wohnportfolio umzusetzen. Die Erhöhung beträgt bezogen auf das gesamte Wohnportfolio durchschnittlich mittelfristig rund 3%. Auch im Gewerbeportfolio kann die E COREAL aufgrund der mietvertraglichen Koppelung an den Landesindex der Konsumentenpreise Anpassungen vornehmen. Die Mietzinserhöhungen betragen hier mittel- und langfristig durchschnittlich gut 4%.

## Quartalsergebnisse SUISSECORE PLUS per 30. Juni 2023

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS wuchs im zweiten Quartal 2023 um CHF 32 Mio. auf CHF 1336 Mio. an, dies unter anderem durch die Akquisition von vier Liegenschaften im Kanton Luzern in Form einer Sacheinlage. Die Anlagerendite betrug für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2.27%. Diese setzt sich aus der Anlagerendite auf der Basis des Nettoertrags von 2.05% und aus dem nicht realisierten Teil von 0.22% zusammen. Die EBIT-Marge konnte weiter verbessert werden, während sich die Mietausfallquote konstant im Bereich des angestrebten Richtwerts bewegte. Die Betriebsaufwandquoten (TER) konnten weiter gesenkt werden.



### Quartalsergebnisse SUISSESELECT per 30. Juni 2023

Innerhalb der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm das Gesamtvermögen im zweiten Quartal 2023 um CHF 1 Mio. auf CHF 573 Mio. zu. Das verzinsliche Fremdkapital wurde um CHF 5 Mio. amortisiert. Die verbleibenden festen Vorschüsse im Umfang von CHF 22 Mio. entsprechen einer Fremdfinanzierungsquote von 3.88%. Die Anlagerendite betrug für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2.88%. Diese setzt sich aus der Anlagerendite auf der Basis des Nettoertrags von 3.03% und aus dem nicht realisierten Teil von minus 0.15% zusammen. Die EBIT-Marge verbesserte sich weiter, während die Mietausfallquote auf hohem Niveau leicht gesenkt werden konnte. Die Betriebsaufwandsquoten (TER) zeigen eine weiterhin sinkende Tendenz.

Die weiteren Kennzahlen zu unseren Anlagegruppen entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.

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

Freundliche Grüsse

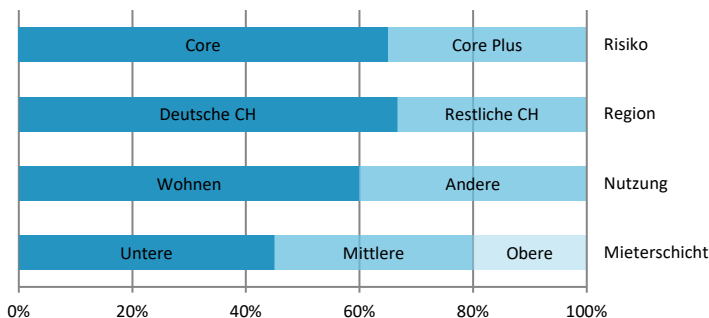
Christian Felix  
Präsident

Peer Kocur  
CEO

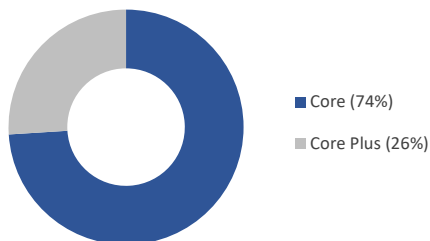
Zürich, 14. Juli 2023

ECOREAL  
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung  
Culmannstrasse 99  
8006 Zürich

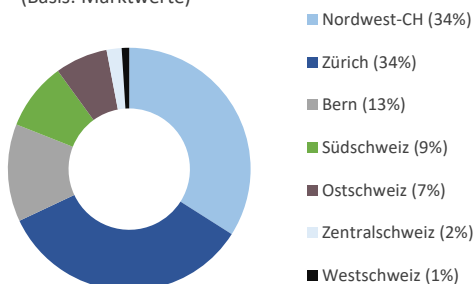
Telefon 044 209 70 40  
[office@ecoreal.ch](mailto:office@ecoreal.ch)  
[www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)



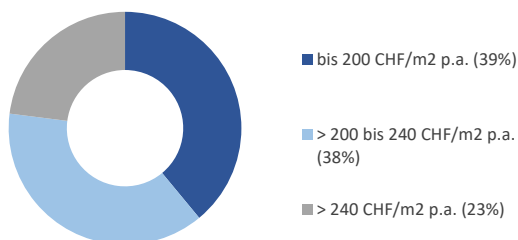
Risikoverteilung  
(Basis: Marktwert)



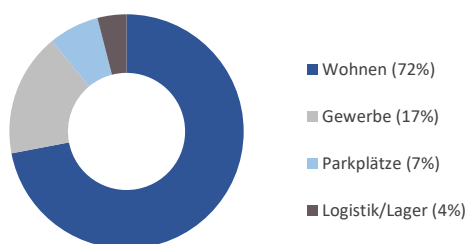
Verteilung nach Grossregionen  
(Basis: Marktwerte)



CHF/m2 p.a. Wohnen  
(Basis: Soll-Mieterträge)



Nutzungsart nach Erträgen  
(Basis: Soll-Mieterträge)



#### ECKWERTE SUISSECORE PLUS (SCO+)

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2023
Nächste Anlegerversammlung	13.12.2023
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	192.42
Nettovermögen in CHFT	1'284'613
Gesamtvermögen in CHFT	1'336'105
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	110
Zugesagtes Kapital in CHFT	851'651
Abgerufenes Kapital in CHFT	851'651
Fremdfinanzierungsquote	0.00%

Ausschüttung per 30.09.2023 thesaurierend

#### NAV-ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.01.2010
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	92.42%
Anlagerendite vom 01.10.2022 bis 30.06.2023	2.27%

#### ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2017/18	3.40%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	3.84%	Aktive Bautätigkeit
2019/20	3.38%	Aktive Bautätigkeit
2020/21	6.28%	Konsolidierung
2021/22	9.68%	Konsolidierung
2022/23 (9 Monate)	2.27%	Inflation

#### BETRIEBSAUFWAND- UND MIETAUSFALLQUOTE

per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	10.62%
30.09.2021	0.37%	7.93%
30.09.2022	0.41%	8.05%
30.06.2023 (9 Monate)	0.27%	7.93%

#### IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 2. Quartal 2023 gab es folgende Immobilientransaktionen:

- Sacheinlage von 4 Liegenschaften im Kanton Luzern
- Ankauf Baumstrasse 39, Schönenwerd SO (Bauland)