

SUISSECORE PLUS

Geschäftsjahr 2023 / 2024 – Quartalsbericht Q2

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSECORE PLUS und über die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe zu informieren.

Das Wichtigste in Kürze

- Neue Offenlegungspflichten für Immobilienanlagestiftungen
- Städtebaulicher Wettbewerb für Areal in Schönenwerd (SO)
- NAV SUISSECORE PLUS von CHF 197.21 pro Anspruch (CHF 195.64 per 31. März 2024)

Neue Offenlegungspflichten für KGAST-Mitglieder

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) sorgt mit ihren Richtlinien dafür, dass die wichtigsten Kennzahlen von Anlagestiftungen einheitlich offengelegt werden. Dadurch gewährleistet der Branchenverband die Vergleichbarkeit der einzelnen Anlagegefässe. Die KGAST publizierte am 17. Mai 2024 eine Weiterentwicklung der «Richtlinie Nr. 1 zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen». KGAST-Mitglieder sind neu verpflichtet, die effektiven Vergütungssätze an das Management für Bautreuhandleistungen und Provisionen für den Kauf und Verkauf von Immobilien im Jahresbericht offenzulegen.

Als Immobilienanlagestiftung mit stiftungseigener Geschäftsführung begrüsst die E COREAL die neuen Transparenzvorschriften. Wir freuen uns, dass damit eines unserer Differenzierungsmerkmale unterstrichen wird: Die Geschäftsführung der E COREAL belastet den Anlagegruppen weder zusätzliche Honorare für Immobilientransaktionen noch für Bauprojekt- und Bauherrenvertretungen oder für anderweitige aktivierbare Dienstleistungen. Die im Kostenreglement festgelegte Gebühr von maximal 0.20% auf dem durchschnittlichen Gesamtvermögen der jeweiligen Anlagegruppe ist das einzige Honorar zugunsten der Geschäftsführung bzw. die einzige Umlage in die Verwaltungsrechnung zulasten der Anlagegruppe.

Auf Wachstumskurs

Die E COREAL will im aktuellen Marktumfeld Wachstumschancen wahrnehmen. Sie prüft daher regelmässig interessante Opportunitäten und beabsichtigt, ihr Portfolio

mit gezielten Zukäufen zu stärken und insbesondere das Risiko-Rendite-Profil und die regionale Diversifikation nochmals zu optimieren. Vor diesem Hintergrund stösst Thomas Gürber als Portfoliomanager Transaction per 1. Oktober 2024 zur Anlagestiftung. Er wird im Team von Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfoliomanagement, für die Transaktionsaktivitäten der beiden Anlagegruppen verantwortlich zeichnen. Thomas Gürber ist derzeit Senior Transaction Manager bei einem Immobilieninvestor. Er hält einen Bachelor in Architektur und einen Master in Integrated Building Systems der ETH Zürich.

Städtebaulicher Wettbewerb lanciert

Die Ecoreal ist eine bedeutende Grundstückseigentümerin im solothurnischen Schönenwerd. Ihre Areale, darunter das ehemalige Fabrikgelände des bekannten Schuhproduzenten Bally, verfügen seit einer Ortsplanungsrevision über erhebliches Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial. Die Ecoreal wird den Standort nun schrittweise weiterentwickeln. In einem ersten Schritt lancierte sie gemeinsam mit dem Eigentümer eines benachbarten Grundstücks und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schönenwerd einen städtebaulichen Wettbewerb für das Gebiet. Hier soll ein Wohnquartier mit einem vielfältigen Angebot an unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden Anfang 2025 vorliegen. Die Ecoreal plant, langfristig einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag in den Standort zu investieren.

Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Suissecore Plus erhöhte sich im zweiten Quartal 2024 um CHF 11 Mio. auf CHF 1'369 Mio. Die Anlagerendite für die ersten neun Monate des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 2.32%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 2.10% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.22% zusammen. Die Anlagerendite stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht an, während sowohl die Mietzinsausfallquote als auch die beiden Betriebsaufwandquoten (TER) eine weiterhin sinkende Tendenz aufweisen. Die weiteren Kennzahlen der Anlagegruppe Suissecore Plus entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.

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

Freundliche Grüsse
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Christian Felix
Präsident



Peer Kocur
CEO

Zürich, 12. Juli 2024

Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Lancierung Anlagetätigkeit	01.01.2010
Nächster Jahresabschluss	30.09.2024
Nächste Anlegerversammlung	04.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	60% - 90%	☑ 80%
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	☑ 20%
Projektquote	0% - 30%	☑ 14%
Einkommensrendite	2.50% - 3.50%	☑ 2.10%
Benchmark	KGAST-Immo-Index Gemischt	

*Ist-Wert für 9 Monate per 30.06.2024

Regionale Verteilung



Nutzungsarten



Nachhaltigkeit

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

197.21

CHF Inventarwert je Anspruch

1'369

Mio. CHF Gesamtvermögen

0.00%

Fremdfinanzierungsquote

2.32%

Anlagerendite (9 Monate)

0.26%

TERisa GAV (TER) (9 Monate)

5.40%

Mietausfallquote

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%