

SUISSECORE PLUS

## **Geschäftsjahr 2023 / 2024 – Quartalsbericht Q3**

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**

- Anlegerversammlung am 4. Dezember 2024
- Öffnung der Anlagegruppe für Kapitalzusagen
- NAV SUISSECORE PLUS beträgt CHF 199.27 pro Anspruch (CHF 197.21 per 30. Juni 2024)

### **Anlegerversammlung und Geschäftsbericht 2023/2024**

Die 15. Anlegerversammlung der ECOREAL findet in diesem Jahr am 4. Dezember in Zürich statt. Die schriftliche Einladung mit Traktanden erhalten Sie im November gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht 2023/2024. Wir freuen uns, dass uns Patrick Fischer, Headcoach der Schweizer Eishockeynationalmannschaft, im Anschluss an die Versammlung über seine Erfahrungen als Spitzensportler und Coach berichten wird, und laden Sie ganz herzlich auch zu diesem PLUS nach unserer Anlegerversammlung ein.

### **ECOREAL-Team weiter gestärkt**

Bei der ECOREAL sind die strategisch wichtigen Immobilienkompetenzen wie Asset Management, Portfoliomanagement und Entwicklung in der stiftungseigenen Geschäftsführung vertreten. Nach zwei Neuzugängen im Portfoliomanagement – Joséphine Zürcher per Mai und Thomas Gürber per Anfang Oktober – stärkt die ECOREAL auch den Bereich Entwicklung: Mit María Ásgeirsdóttir stösst eine erfahrene Architektin und Projektleiterin Mitte Oktober zur Anlagestiftung. Sie wird mit Florian Diener, Head of Development & Construction, die Bau- und Entwicklungsprojekte weiter vorantreiben. Im Asset Management folgt Phailin Chotirat auf Mirko Meister. Phailin Chotirat ist eidg. dipl. Immobilien-treuhänder und verantwortet künftig mit Julio Lopez, Head of Asset Management, die strategische Bewirtschaftung des Anlageportfolios, die Mieterbetreuung und die weiteren Prozesse rund um die über 150 Liegenschaften der beiden Anlagegruppen.

### **Anlagegruppe SUISSECORE PLUS offen für neues Kapital**

Die Ecoreal verfolgt eine Wachstumsstrategie und prüft derzeit exklusiv eine konkrete Portfoliotransaktion. Sie beabsichtigt zudem, weitere Zukäufe mit einem substantiellen Volumen zu tätigen. Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus wird die Geschäftsführung die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS in absehbarer Zeit für neues Kapital öffnen. Die Anlagengestaltung soll damit finanziell flexibel die Opportunitäten in einem positiven und dynamischem Marktumfeld wahrnehmen können.

### **Neubau in Zürich vollvermietet**

Die beiden im Jahr 2024 fertiggestellten Bauprojekte der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS – Freiley in Zürich (ZH) und Al Pianton in Bellinzona (TI) – sind voll vermietet bzw. kurz davor. Der Soll-Mietertrag dieser beiden Wohnliegenschaften beläuft sich auf rund CHF 5.1 Mio. Die Mietertragsbasis der Anlagegruppe wird mittelfristig auch dank eines Projekts in Basel (BS) gestärkt werden: Am Klingentalgraben 7 investiert die Ecoreal rund CHF 4.5 Mio. in die Totalsanierung des veralteten Wohngebäudes. Dem Ecoreal-Team gelang es, dank eines konstruktiven Dialogs mit der Mieter- und Anwohnerschaft drohende Verzögerungen zu verhindern. Besonders erfreulich: Rund ein Viertel der Mieterinnen und Mieter wird nach Abschluss der Bauarbeiten Mitte 2025 in die Wohnungen zurückkehren.

### **Quartalsergebnisse**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erhöhte sich im dritten Quartal 2024 um CHF 23 Mio. auf CHF 1'392 Mio. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2023/24 beträgt 3.40 %. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 2.91 % sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.49 % zusammen. Die Anlagerendite verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 96 Basispunkte, während sowohl die Mietzinsausfall- 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, 21. Oktober 2024

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Lancierung Anlagetätigkeit	01.01.2010
Nächster Jahresabschluss	30.09.2025
Nächste Anlegerversammlung	04.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

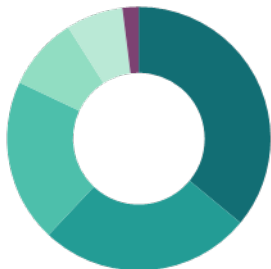
### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	60% - 90%	☑ 81%
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	☑ 19%
Projektquote	0% - 30%	☑ 4%
Einkommensrendite	2.50% - 3.50%	☑ 2.91%

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

\*Ist-Wert für 12 Monate per 30.09.2024

### Regionale Verteilung



Zürich	36%
Nordwestschweiz	26%
Bern	20%
Südschweiz	9%
Ostschweiz	7%
Zentralschweiz	2%
Westschweiz	0%

### Nutzungsarten



Wohnen	74%
Gewerbe	10%
Parken	7%
Büro	6%
Übriger Kommerz	3%

### Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2024
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	16.60
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	99.00
Energieträgermix	% fossiler Anteil	51

**199.27**

CHF Inventarwert je Anspruch

**1'392**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**0.00%**

Fremdfinanzierungsquote

**3.40%**

Anlagerendite (12 Monate)

**0.35%**

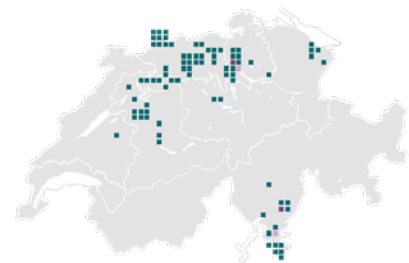
TER<sub>ISA</sub> GAV (12 Monate)

**4.28%**

Mietausfallquote

**115**

Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%
2023/24	0.35%	4.28%