

## SUISSECORE PLUS

### **Geschäftsjahr 2025/26 – Quartalsbericht Q3/26**

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**

- Erfolgreiche Aktivitäten am Transaktionsmarkt: Kauf von insgesamt elf Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 142 Mio., Verkauf von zwei Liegenschaften zur Portfoliobereinigung
- Anlagegruppe SUISSECORE PLUS ist weiterhin für Kapitalzeichnungen geschlossen
- NAV SUISSECORE PLUS bei CHF 220.50 pro Anspruch (CHF 213.96 per 30. Juni 2026)

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

Die in der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS geplanten Wachstumsschritte können derzeit aus eigenen Mitteln finanziert werden. Zusätzlich ist mittelfristig der moderate Einsatz von Fremdkapital vorgesehen, wobei die Fremdfinanzierungsquote im Vergleich zur KGAST-Peer-Group weiterhin tief bleiben soll. Aus diesen Gründen bleibt die Anlagegruppe weiterhin für neue Kapitalzeichnungen geschlossen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung betreiben ein proaktives Liquiditätsmanagement. Bei einer Wiederöffnung der Anlagegruppe werden wir zeitnah informieren.

#### **Aktives Portfoliomanagement**

Die Ecoreal setzte ihre Wachstumsstrategie im vergangenen Quartal erfolgreich fort. Für die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS konnte ein attraktives Portfolio mit neun Liegenschaften, mehrheitlich im Kanton Zürich, erworben werden. Zusätzlich konnte der im Vorquartal angekündigte Kauf einer Liegenschaft in der Stadt Genf vollzogen werden. Zudem wurde der Kaufvertrag inkl. Werkvertrag und Baufreigabe für ein Wohnprojekt in Wermatswil erfolgreich beurkundet. Mit diesen Akquisitionen konnte die Qualität des Portfolios gezielt weiter gestärkt werden.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements veräusserte die Ecoreal zudem zwei Kleinstliegenschaften in den Kantonen Zürich und Solothurn. Beide Verkäufe konnten zu

Preisen über den jeweiligen Marktwerten realisiert werden und leisteten damit einen positiven Beitrag zur Wertschöpfung des Portfolios.

### **Baustart Sanierungsvorhaben**

Die Bauarbeiten für die umfassende Sanierung des ehemaligen Hotels Basilisk an der Klingentalstrasse 1 in Basel sind gestartet. Es entstehen 60 neue Zimmereinheiten, die nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2027 von der auf Hospitality spezialisierten NUMA Gruppe als voll digitalisiertes Hotel betrieben werden sollen.

### **Quartalsergebnis**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erhöhte sich im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2025/26 um CHF 59 Mio. auf CHF 1'745 Mio. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres 2025/26 beträgt 5.52% und liegt damit um 65 Basispunkte über dem Vorjahr. Sie setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 2.88% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 2.64% zusammen. Die Mietausfallquote ging im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2025/26 um 43 Basispunkte auf 3.06% zurück. Die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS verzeichnet weiterhin keine Fremdfinanzierung.

Die weiteren Kennzahlen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS entnehmen Sie 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, 22. Oktober 2026

## Eckwerte der Anlagegruppe Q3/26

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Valor                      | 10852415      |
| ISIN                       | CH0108524155  |
| Lancierung Anlagetätigkeit | 01.01.2010    |
| Nächster Jahresabschluss   | 30.09.2027    |
| Nächste Anlegerversammlung | 02.12.2026    |
| Ausschüttung               | thesaurierend |

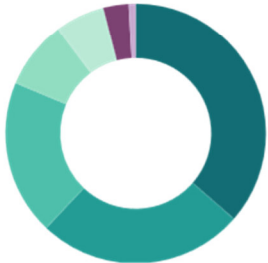
## Strategische Allokation

| Kategorie            | Zielbereich   | *Ist-Wert |
|----------------------|---------------|-----------|
| Wohnnutzung          | 60% - 90%     | ☑ 82%     |
| Kommerzielle Nutzung | 10% - 40%     | ☑ 18%     |
| Projektquote         | 0% - 30%      | ☑ 4%      |
| Einkommensrendite    | 2.50% - 3.50% | ☑ 2.88%   |

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

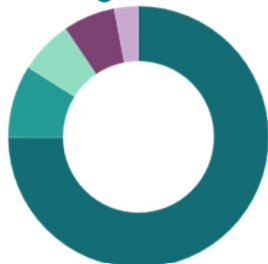
\*Ist-Wert für zwölf Monate per 30.09.2026

## Regionale Verteilung



|                 |       |
|-----------------|-------|
| Zürich          | 36.4% |
| Nordwestschweiz | 25.6% |
| Mittelland      | 19.3% |
| Ostschweiz      | 8.5%  |
| Tessin          | 6.2%  |
| Zentralschweiz  | 3.1%  |
| Genferseeregion | 0.9%  |

## Nutzungsarten



|                 |       |
|-----------------|-------|
| Wohnen          | 76.8% |
| Gewerbe         | 8.5%  |
| Parken          | 6.6%  |
| Büro            | 5.5%  |
| Übriger Kommerz | 2.5%  |

## Nachhaltigkeit

| Kennzahl                   | Einheit                                     | 30.09.2026 |
|----------------------------|---------------------------------------------|------------|
| CO <sub>2</sub> Intensität | kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF | 12.00      |
| Energieintensität          | kWh pro m <sup>2</sup> EBF                  | 96.20      |
| Energieträgermix           | % fossiler Anteil                           | 39.30      |

**220.50**

CHF Inventarwert je Anspruch

**1'745**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**0.00%**

Fremdfinanzierungsquote

**5.52%**

Anlagerendite (12 Monate)

**0.33%**

TERisa GAV (12 Monate)

**3.06%**

Mietausfallquote

**132**

Liegenschaften



## Historie

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