

SUISSECORE PLUS

Geschäftsjahr 2025/26 – Quartalsbericht Q4

Sehr geehrte Damen und Herren

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2025/26, das für die Ecoreal am 1. Oktober 2025 begann, liegt bereits hinter uns. Wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Bericht über die wichtigsten Ereignisse in den vergangenen drei Monaten sowie über die Quartalsergebnisse der Anlagegruppe Suissecore Plus zu informieren.

Das Wichtigste in Kürze

- Einstimmige Beschlussfassung an der 16. Anlegerversammlung
- Akquisition von drei Liegenschaften in der Deutschschweiz
- NAV Suissecore Plus bei CHF 210.45 pro Anspruch (CHF 208.97 per 30. September 2025)

Anlegerversammlung am 3. Dezember 2025

Das zahlreiche Erscheinen unserer Anlegerinnen und Anleger zu unserer 16. Anlegerversammlung hat uns ebenso gefreut wie die einstimmige Genehmigung der Traktanden einschliesslich der Wiederwahl aller Mitglieder des Stiftungsrates. Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen. Die 17. ordentliche Anlegerversammlung wird am 2. Dezember 2026 in Zürich stattfinden. Selbstverständlich stehen die Mitglieder des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung den Anlegerinnen und Anlegern auch vor diesem nächsten offiziellen Termin gerne für einen Austausch zur Verfügung.

Aktives Portfoliomanagement

Die Ecoreal setzte ihre Wachstumsstrategie auch im letzten Quartal des Jahres 2025 fort: Sie erwarb für die Anlagegruppe Suissecore Plus zwei neu erstellte bzw. kurz vor der Fertigstellung stehende Wohngebäude in St. Gallen (SG). Der erste Neubau ist bereits vermietet, beim zweiten wird der Einzug der Mieterschaft gegen Ende des Jahres 2026 stattfinden – die Eigentumsübertragung an die Ecoreal erfolgt dementsprechend zu diesem Zeitpunkt. Zudem akquirierten wir eine Liegenschaft mit Kleinwohnungen an zentraler Lage in der Stadt Luzern (LU). Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements verkaufte die Ecoreal ein Grundstück in Canobbio (TI); die Eigentumsübertragung wird voraussichtlich gegen Ende Februar 2026 vollzogen sein. Die Devestition des Baulandes erfolgte leicht über Marktwert.

Bezug des totalsanierten Wohngebäudes in Basel

Die 22 umfassend sanierten Wohnungen am Klingentalgraben 7 in der Stadt Basel (BS) sind bezugsbereit. Die Ecoreal investierte rund CHF 5 Mio. in die Erneuerung des Wohngebäudes aus dem Jahr 1981. Die umfangreichen Bauarbeiten schritten plangemäss voran. Das Gebäude ist bereits vollständig vermietet und wird somit demnächst wieder einen stabilen Beitrag an die Mietertragsbasis der Anlagegruppe leisten. Was uns besonders freut: Für einen Fünftel der Mieterinnen und Mieter bedeutet der Einzug in das sanierte Gebäude eine Rückkehr in ihr früheres Zuhause.

REIDA-Report

Eines der vier Nachhaltigkeitsziele der Ecoreal ist die Dekarbonisierung des Portfolios bis ins Jahr 2050. Vor diesem Hintergrund nahmen wir im Jahr 2025 erstmals am schweizweit etablierten Immobilien-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. REIDA schafft mit ihrem CO₂e-Report Vergleichsmöglichkeiten und Orientierung bei der Bemessung der CO₂-Emission respektive CO₂-Intensität von Liegenschaften. Im letzten Quartal des Jahres 2025 erhielten wir die Resultate für das Ecoreal-Portfolio. In der Anlagegruppe SUISSESELECT liegt die Ecoreal mit der wichtigen Kennzahl Emissionsintensität bereits tiefer als in der Peergroup; in der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS noch leicht höher, was sich gemäss Investitionsplanung allerdings bereits in der nächsten Reportingperiode ändern dürfte. Bereits klar über dem Benchmark positionieren wir uns bei der Datengrundlage: Der Abdeckungsgrad beträgt in beiden Anlagegruppen 100%.

Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erhöhte sich im vierten Quartal des Jahres 2025 um CHF 60 Mio. auf CHF 1'609 Mio. Die Anlagerendite für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2025/26 beträgt 0.71%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 0.71% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.00% zusammen. Die Anlagerendite liegt im Vergleich zur Vorjahresperiode um 8 Basispunkte tiefer, die Mietausfallquote konnte um 83 Basispunkte auf 3.24% reduziert werden. Die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS kommt weiterhin ohne Fremdfinanzierung aus.

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. Januar 2026

Eckwerte der Anlagegruppe Q4/25

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%	☑ 82%
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	☑ 18%
Projektquote	0% - 30%	☑ 5%
Einkommensrendite	2.50% - 3.50%	☑ 0.71%

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

*Ist-Wert für drei Monate per 31.12.2025

Regionale Verteilung



Nutzungsarten



Nachhaltigkeit

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

210.45

CHF Inventarwert je Anspruch

1'609

Mio. CHF Gesamtvermögen

0.00%

Fremdfinanzierungsquote

0.71%

Anlagerendite (3 Monate)

0.09%

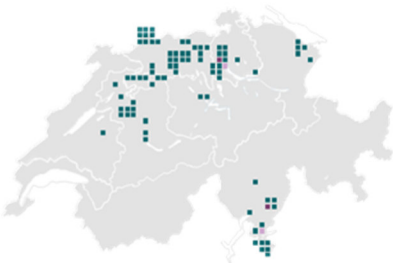
TERISA GAV (3 Monate)

3.24%

Mietausfallquote

126

Liegenschaften



Historie

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