

# ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Ecoreal blickt auf ein erfolgreiches erstes Quartal 2023 zurück.

Unsere grossen Neubauprojekte wie beispielsweise FREILEY in Zürich und al-pianton in Bellinzona (beide für die Anlagegruppe SUISSECORE Plus) schreiten plangemäss voran. Mit der Website [al-pianton.ch](http://al-pianton.ch) lancierten wir bereits die Vermarktung der 86 Wohnungen und der Gewerbeflächen in der Tessiner Kantonshauptstadt.



Ebenfalls reibungslos verlaufen die Sanierungsarbeiten am denkmalgeschützten Pförtnerhaus an der Hardstrasse 43 in Basel. Diesem Objekt kommt im Rahmen unserer Überbauung LIVING FRAMES (Anlagegruppe SUISSECORE Plus) im beliebten Gellertquartier eine besondere Bedeutung zu: Es wird als eigentlicher Quartiertreffpunkt den Bewohnerinnen und Bewohnern ab Juni 2023 regelmässig offenstehen.

*Soll zu einem attraktiven Quartiertreffpunkt werden: das Pförtnerhaus im Gellertquartier.*

## Mehrwert für Mieterschaft dank Entwicklungskompetenz

Im ersten Quartal des Jahres konkretisierte sich ein weiteres Projekt: Im Portfolio der Ecoreal befinden sich drei Liegenschaften im Zentrum von Rorschach, die kürzlich saniert wurden.



Der Mieter der Erdgeschossfläche an der Signalstrasse 9 wandte sich aufgrund eines erhöhten Platzbedarfs an uns. Als Immobilien-Anlagestiftung mit hoher Entwicklungskompetenz sind wir in der Lage, veränderten Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter zu entsprechen. So planen wir nun eine Erweiterung der benachbarten Liegenschaft an der Kirchstrasse 26, die gegen Ende des Jahres abgeschlossen sein wird.

*Entwicklungskompetenz als Mehrwert für die Mieterschaft: Erweiterungsbau an der Kirchstrasse 26.*



### **Abschluss der Transformation**

Neben den Aufgaben rund um die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios standen die vergangenen Monate bei der ECOREAL auch im Zeichen des Abschlusses der Transformationsphase: Die neu besetzte Geschäftsführung um CEO Peer Kocur nahm per 1. Januar 2023 die Arbeit auf. Das Team ist bestens eingespielt, tatkräftig und hoch motiviert. Dasselbe gilt auch für unsere neue Anlagekommission. Sie verfügt bereits über ausgezeichnete Kenntnisse des ECOREAL-Portfolios und arbeitet sehr konstruktiv mit dem Stiftungsrat und der Geschäftsführung zusammen.

### **Turbulenzen im Schweizer Bankenmarkt**

Die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS machte Ende März weltweit Schlagzeilen. Es ist uns ein Anliegen, Ihnen mitzuteilen, dass die ECOREAL diesbezüglich keinem Risiko ausgesetzt ist. Weder ist die Credit Suisse Mieterin in einer unserer Liegenschaften, noch bestehen andere relevante geschäftliche Verflechtungen.

### **Quartalsergebnisse SUISSECORE Plus per 31. März 2023**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE Plus wuchs im ersten Quartal 2023 um CHF 4 Mio. auf CHF 1304 Mio. an. Das verzinsliche Fremdkapital in Form eines Festen Vorschusses wurde vollständig amortisiert. Die Anlagerendite betrug 1.29%. Diese setzt sich zusammen aus der Anlagerendite auf der Basis des Nettoertrags von 1.33% und aus dem nicht realisierten Teil von -0.04%. Das im Jahr 2022 als Sacheinlage erworbene Portfolio wurde aus strategischen Gründen um zwei Liegenschaften (Stockwerkeigentum sowie Miteigentum) bereinigt, was zu der um 4 Basispunkte tieferen Anlagerendite führte. Die Mietausfallquote bewegte sich weiterhin konstant im Bereich der angestrebten Richtwerte, während die Betriebsaufwandquoten per 31. März 2023 erfreulicherweise deutlich unterhalb des anvisierten Bereichs lagen.

### **Quartalsergebnisse SUISSESELECT per 31. März 2023**

Innerhalb der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm das Gesamtvermögen im ersten Quartal 2023 um CHF 2 Mio. auf CHF 572 Mio. zu. Das verzinsliche Fremdkapital wurde um CHF 4 Mio. amortisiert. Die verbleibenden Festen Vorschüsse im Umfang von CHF 27 Mio. entsprechen einer Fremdfinanzierungsquote von 4.78%. Die Anlagerendite betrug 1.91%. Diese setzt sich zusammen aus der Anlagerendite auf der Basis des Nettoertrags von 1.95% und aus dem nicht realisierten Teil von -0.04%. Höhere Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen und punktuellen Mietzinsrabatten als Anreiz zum Abschluss langfristiger Verträge sowie gezielte Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind die Gründe für diesen leichten Rückgang. Die Betriebsaufwandquoten konnten auf einer bereits tiefen Basis weiter gesenkt werden.

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



## Termine für Anlegerinnen und Anleger

Wir freuen uns, Ihnen hiermit die wichtigsten kommenden Termine rund um die ECOREAL mitzuteilen:

14. Juli 2023	Quartalsbericht 2023 Q2
13. Oktober 2023	Quartalsbericht 2023 Q3
13. Dezember 2023	Anlegerversammlung

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, 19. April 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)

#### ECKWERTE SUISSESELECT (SSL)

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2023
Nächste Anlegerversammlung	13.12.2023
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	179.36
Nettovermögen in CHFT	531'533
Gesamtvermögen in CHFT	571'812
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	39

Zugesagtes Kapital in CHFT	348'380
Abgerufenes Kapital in CHFT	348'380
Fremdfinanzierungsquote	4.78%

Ausschüttung per 30.09.2023 thesaurierend

#### NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	79.36%
Anlagerendite vom 01.10.2022 bis 31.03.2023	1.91%

#### ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

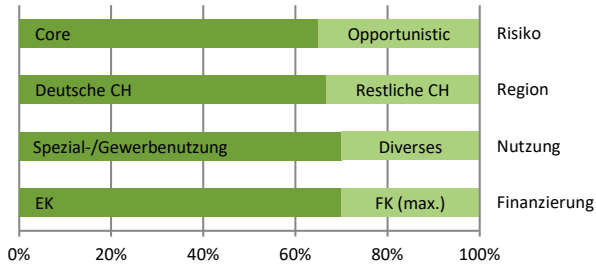
Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2017/18	4.69%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	6.26%	Konsolidierung
2019/20	4.36%	COVID-19 Pandemie
2020/21	5.56%	Konsolidierung
2021/22	6.31%	Konsolidierung
2022/23 (6 Monate)	1.91%	Inflation

#### BETRIEBSAUFWAND- UND MIETAUSFALLQUOTE

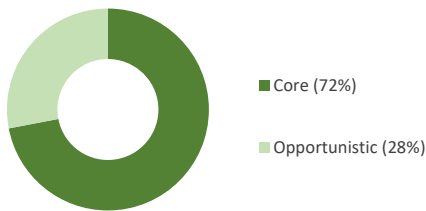
per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2018	0.56%	13.31%
30.09.2019	0.57%	10.89%
30.09.2020	0.55%	11.26%
30.09.2021	0.46%	11.68%
30.09.2022	0.46%	11.00%
31.03.2023 (6 Monate)	0.21%	14.85%

#### IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

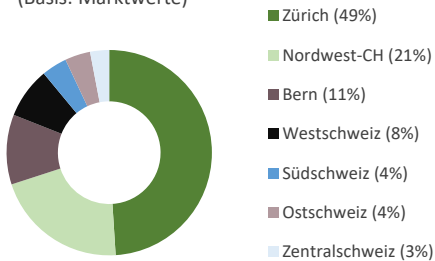
Im 1. Quartal 2023 gab es keine Liegenschaftstransaktionen.



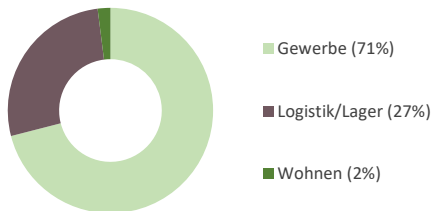
Risikoverteilung  
(Basis: Marktwert)



Verteilung nach Grossregionen  
(Basis: Marktwerte)



Nutzungsart nach Mietflächen  
(Basis: Fläche in m2)



Nutzungsart nach Erträgen  
(Basis: Soll-Mieterträge)

