

SUISSESELECT

## **Geschäftsjahr 2023 / 2024 – Quartalsbericht Q1**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSESELECT in den ersten drei Monaten des Jahres und über die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe zu informieren.

### **Das Wichtigste in Kürze**

- Start des Gesamtleistungsstudienverfahrens in Glattbrugg (ZH)
- NAV SUISSESELECT bei CHF 184.11 pro Anspruch (CHF 182.31 per 31. Dez. 2023)

### **Neue Portfoliomanagerin**

Die zwei Anlagegruppen der Ecoreal umfassen ein Gesamtvermögen von gut CHF 1.9 Mrd. und über 150 Liegenschaften von Genf bis Rorschach. Mit einer profilierten Anlagestrategie, der sorgfältigen Bewirtschaftung und einer hohen Entwicklungskompetenz differenzieren sich Suissecore Plus und Suisseselect im Markt. Um die Wertschöpfung zugunsten der Anlegerinnen und Anleger langfristig zu sichern, kommt dem Portfoliomanagement eine Schlüsselrolle zu. Per 1. Mai 2024 wird Joséphine Zürcher als Portfoliomanagerin ESG das Ecoreal-Team verstärken. Joséphine Zürcher wird an Cornelia von Weissenfluh (Head of Portfoliomanagement) rapportieren. Joséphine Zürcher hält einen Master of Science in Real Estate der Hochschule Luzern und war zuletzt bei PwC als Beraterin tätig.

### **Intensive Debatte zum Thema Wohnen**

Insbesondere in urbanen Gebieten sind Mietpreise und Wohnungsknappheit medial und politisch rege diskutierte Themen. Die Ecoreal ist Teil des Immobilienmarktes und bringt sich wo sinnvoll in den Diskurs ein. Unter anderem ist unser CEO Peer Kocur regelmässiger Teilnehmer des «Echoraums Wohnen», einer Dialogplattform, zu der der Stadtrat von Zürich private und gemeinnützige Akteure einlädt. Wie alle institutionellen Investoren legen wir Wert darauf, unsere gesellschaftliche Verantwortung zu vermitteln: In den Portfolios unserer Anlagegruppen befindet sich eine grosse Anzahl preisgünstiger Wohnungen. Parallel dazu nehmen wir unseren Auftrag, die uns anvertrauten Vorsorgegelder sicher und ertragsreich anzulegen, ernst.

## Projekte auf Kurs

Im dynamischen Gebiet Hochbord/Stettbach in der Agglomeration der Stadt Zürich nimmt die Ecoreal wie bereits informiert eine bauliche Aufwertung des Gewerbegebäudes Stettbacherhof vor. Die Bauarbeiten kommen gut voran. Derzeit setzt die neue Mieterin Lidl Schweiz den Mieterausbau um. Läuft weiterhin alles nach Plan, so wird die Detailhändlerin im Sommer auf rund 1'700 m<sup>2</sup> ihr Geschäft eröffnen können. Eine weitere Mieterin, eine Sprachschule, übernahm im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung zusätzliche Flächen, die sie momentan vorbereitet und per Juli 2024 beziehen wird. In einer Liegenschaft in Glattbrugg (ZH) eröffnen sich interessante Verdichtungsmöglichkeiten. Die Ecoreal initiierte vor Kurzem ein Gesamtleistungsstudienverfahren, um die gut gelegenen Flächen den lokalen Bedürfnissen entsprechend zu entwickeln.

## Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum vorherigen Quartal um CHF 2 Mio. zu und beträgt neu CHF 571 Mio. Die Anlagerendite für die ersten sechs Monate des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 2.11%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 1.97% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.14% zusammen. Das verzinsliche Fremdkapital ist um CHF 2.5 Mio. auf CHF 12 Mio. reduziert worden. Daraus resultiert eine Fremdfinanzierungsquote von 2.13%. Die Mietausfallquote und die beiden Betriebsaufwandquoten (TER) setzten ihre erfreuliche Entwicklung fort: Beide Kennzahlen liegen im Vergleich zur Vorjahresperiode tiefer. Die weiteren Kennzahlen zur Anlagegruppe SUISSESELECT 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, 15. April 2024

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2024
Nächste Anlegerversammlung	11.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	97%
Projektquote	0% - 30%	5%
Nettocashflow-Rendite	3.75% - 4.75%	1.97%

Benchmark KGAST-Immo-Index Gemischt

\*Ist-Wert für 6 Monate per 31.03.2024

### Regionale Verteilung



### Nutzungsarten



### Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2023
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	19.30
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	101.35
Energieträgermix	% fossiler Anteil	67

**184.11**

CHF Inventarwert je Anspruch

**571**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**2.13%**

Fremdfinanzierungsquote

**2.11%**

Anlagerendite (6 Monate)

**0.20%**

TERisa GAV (TER) (6 Monate)

**10.38%**

Mietausfallquote (MA-Quote)

**40**

Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2020/21	0.46%	11.68%
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%