

SUISSESELECT

## Geschäftsjahr 2024/25 – Quartalsbericht Q1

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSESELECT zu informieren.

### Das Wichtigste in Kürze

- Installation von weiteren drei Photovoltaikanlagen
- Fokus auf qualitatives Wachstum bei der Umsetzung der Investitionsstrategie
- NAV SUISSESELECT von CHF 190.74 pro Anspruch (CHF 188.61 per 31. Dezember 2024)

### Erfreuliche Entwicklung wichtiger Kennzahlen

Die erfreuliche Entwicklung der Mietausfallquoten beider Anlagegruppen, die bereits per Ende des Geschäftsjahres 2023/24 auf einem Rekordtief lagen, setzte sich in den vergangenen Monaten fort. Per Abschluss des ersten Halbjahres 2024/25 konnten wir die Mietausfallquote dank einer starken operativen Leistung nochmals signifikant auf 2.96% (SCO+) bzw. 7.14% (SSL) reduzieren. Auch der für die Anlagegruppe SUISSESELECT relevante WAULT entwickelte sich weiter positiv und beläuft sich inklusive Early-Break-Optionen seitens Mieter auf knapp vier Jahre (vgl. 30. September 2024: drei Jahre).

### Installation von drei Photovoltaikanlagen

Eines der zentralen Nachhaltigkeitsziele der E COREAL ist die Dekarbonisierung aller Immobilien in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen. Neben energetischen Sanierungen und Betriebsoptimierungen ist die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen wie Photovoltaik eine wichtige Massnahme zur Zielerreichung. Im ersten Quartal des Jahres 2025 haben wir bei drei Objekten der Anlagegruppe SUISSESELECT (in Münchenstein (BL), Dietikon (ZH) und Studen (BE)) die Installation von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Anlagen umfassen eine Gesamtfläche von 3'640 m<sup>2</sup> und erbringen eine Leistung von 803 kWp.

### **Ankaufs- und Anlageprofil der Immobilienanlagestiftung ECOREAL**

Die ECOREAL verfolgt weiterhin eine qualitative Wachstumsstrategie. Einen ersten grossen Wachstumsschritt konnten wir mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios im Wert von über CHF 100 Mio. und zwei kommerziellen Liegenschaften im Kanton Bern bereits umsetzen. Vor diesem Hintergrund ist es uns ein Anliegen, Sie im Folgenden etwas detaillierter über unsere Investitionsstrategie zu orientieren.

Die ECOREAL entwarf im Rahmen einer vertieften Portfolioanalyse und unter Berücksichtigung der Marktentwicklung in ihren Fokusregionen in einem ersten Schritt das «Zielportfolio 2030». Dieses gibt vor, welche Transaktionen für die ECOREAL überhaupt strategisch relevant sind bzw. von unserem Portfoliomanagement intensiver geprüft werden. Auf dem Weg zum Zielbild des Jahres 2030 liegt der Fokus klar auf qualitativem Wachstum.

In die Beurteilung einer Immobilie lassen wir verschiedene, unterschiedlich gewichtete Kriterien einfließen, wobei wir jegliche Verwässerung des Portfolios ausschliessen. Relevant sind für uns selbstredend die KGAST-Kennzahlen wie beispielsweise die Einkommensrendite oder die Mietausfallquote, die Lage, objektspezifische Faktoren wie die Nutzung, im Fall von Objekten mit Entwicklungspotenzial das Investitionsvolumen sowie die Zeitachse und – bei kommerziell genutzten Liegenschaften – die Bonität der Mieterschaft und deren Geschäftsmodell.

Erfüllt das Objekt unsere Anforderungen, ist ein Ankauf grundsätzlich denkbar. Das Zielportfolio 2030 ist zudem auch die Grundlage für gezielte Portfoliobereinigungsmassnahmen. So devestierte die ECOREAL beispielsweise vor Kurzem eine kleine Liegenschaft im Kanton Tessin.

### **Quartalsergebnisse**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im ersten Quartal 2025 um CHF 25 Mio. auf CHF 638 Mio. zu. Die Anlagerendite für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt 2.19%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 2.17% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.02% zusammen. Die Einkommensrendite verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 20 Basispunkte und auch die Mietausfallquote weist eine weiterhin sinkende Tendenz auf.

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, 14. April 2025

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2025
Nächste Anlegerversammlung	03.12.2025
Ausschüttung	thesaurierend

### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> 3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/> 97%
Projektquote	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> 6%
Einkommensrendite	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/> 2.17%

Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft

\*Ist-Wert für sechs Monate per 31.03.2025

### Regionale Verteilung



### Nutzungsarten



### Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2024
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	13.10
Energieintensität	kWh pro m <sup>2</sup> EBF	88.20
Energieträgermix	% fossiler Anteil	67

**190.74**

CHF Inventarwert je Anspruch

**638**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**9.53%**

Fremdfinanzierungsquote

**2.19%**

Anlagerendite (6 Monate)

**0.20%**

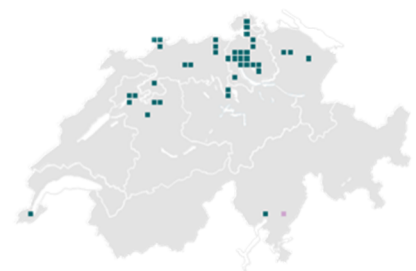
TER<sub>ISA</sub> GAV (6 Monate)

**7.14%**

Mietausfallquote

**44**

Liegenschaften



### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%