

SUISSESELECT

## **Geschäftsjahr 2023 / 2024 – Quartalsbericht Q2**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem aktuellen Quartalsbericht über die Entwicklung von SUISSESELECT und über die wichtigsten Kennzahlen der Anlagegruppe zu informieren.

### **Das Wichtigste in Kürze**

- Neue Offenlegungspflichten für Immobilienanlagestiftungen
- Aufwertung des Alpina-Areals in Burgdorf (BE)
- NAV SUISSESELECT von CHF 185.78 pro Anspruch (CHF 184.11 per 31. März 2024)

### **Neue Offenlegungspflichten für KGAST-Mitglieder**

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) sorgt mit ihren Richtlinien dafür, dass die wichtigsten Kennzahlen von Anlagestiftungen einheitlich offengelegt werden. Dadurch gewährleistet der Branchenverband die Vergleichbarkeit der einzelnen Anlagegefässe. Die KGAST publizierte am 17. Mai 2024 eine Weiterentwicklung der «Richtlinie Nr. 1 zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen». KGAST-Mitglieder sind neu verpflichtet, die effektiven Vergütungssätze an das Management für Bautreuhandleistungen und Provisionen für den Kauf und Verkauf von Immobilien im Jahresbericht offenzulegen.

Als Immobilienanlagestiftung mit stiftungseigener Geschäftsführung begrüsst die ECOREAL die neuen Transparenzvorschriften. Wir freuen uns, dass damit eines unserer Differenzierungsmerkmale unterstrichen wird: Die Geschäftsführung der ECOREAL belastet den Anlagegruppen weder zusätzliche Honorare für Immobilientransaktionen noch für Bauprojekt- und Bauherrenvertretungen oder für anderweitige aktivierbare Dienstleistungen. Die im Kostenreglement festgelegte Gebühr von maximal 0.20% auf dem durchschnittlichen Gesamtvermögen der jeweiligen Anlagegruppe ist das einzige Honorar zugunsten der Geschäftsführung bzw. die einzige Umlage in die Verwaltungsrechnung zulasten der Anlagegruppe.

### **Auf Wachstumskurs**

Die ECOREAL will im aktuellen Marktumfeld Wachstumsmöglichkeiten wahrnehmen. Sie prüft daher regelmässig interessante Opportunitäten und beabsichtigt, ihr Portfolio mit gezielten Zukäufen zu stärken und insbesondere das Risiko-Rendite-Profil und die regionale Diversifikation nochmals zu optimieren. Vor diesem Hintergrund stösst Thomas Gürber als Portfoliomanager Transaction per 1. Oktober 2024 zur Anlagestiftung. Er wird im Team von Cornelia von Weissenfluh, Head of

Portfoliomanagement, für die Transaktionsaktivitäten der beiden Anlagegruppen verantwortlich zeichnen. Thomas Gürber ist derzeit Senior Transaction Manager bei einem Immobilieninvestor. Er hält einen Bachelor in Architektur und einen Master in Integrated Building Systems der ETH Zürich.

### **Potenzial in Burgdorf**

Auf dem Alpina-Areal in Burgdorf (BE) besteht ein Nachverdichtungspotenzial. Für die E-COREAL bedeutet dies, dass sie mittel- bis langfristig am gut gelegenen Standort rund 3000 bis 4000 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche schaffen kann. Für die eigentliche Umsetzung bedarf es einer Überbauungsordnung. Für die Erarbeitung des Richtprojektes, das die Basis der Überbauungsordnung darstellt, hat die Gemeinde erste Workshops mit den insgesamt vier Grundeigentümern organisiert.

### **Quartalsergebnisse**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im zweiten Quartal 2024 um CHF 3 Mio. zu und beträgt neu CHF 574 Mio. Die Anlagerendite für die ersten neun Monate des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 3.04%, was gleichzeitig der Einkommensrendite entspricht. Das verzinsliche Fremdkapital ist um CHF 2.7 Mio. auf CHF 9.3 Mio. reduziert worden, daraus resultiert eine Fremdfinanzierungsquote von 1.65%. Die Mietausfallquote und die beiden Betriebsaufwandquoten (TER) setzten die 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 E-COREAL.

Freundliche Grüsse

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Christian Felix  
Präsident



Peer Kocur  
CEO

Zürich, 12. Juli 2024

### Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2024
Nächste Anlegerversammlung	04.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

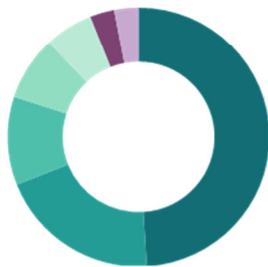
### Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	☑ 3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	☑ 97%
Projektquote	0% - 30%	☑ 5%
Einkommensrendite	3.75% - 4.75%	☑ 3.04%

Benchmark KGAST-Immo-Index Geschäft

\*Ist-Wert für 9 Monate per 30.06.2024

### Regionale Verteilung



Zürich	49%
Nordwestschweiz	20%
Bern	11%
Genfersee	8%
Südschweiz	6%
Ostschweiz	3%
Zentralschweiz	3%

### Nutzungsarten



Büro	46%
Gewerbe	29%
Übriger Kommerz	16%
Parken	6%
Wohnen	3%

### 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

**185.78**

CHF Inventarwert je Anspruch

**574**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**1.65%**

Fremdfinanzierungsquote

**3.04%**

Anlagerendite (9 Monate)

**0.29%**

TERisa GAV (TER) (9 Monate)

**10.35%**

Mietausfallquote

**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%