

SUISSESELECT

## **Geschäftsjahr 2024/25 – Quartalsbericht Q2**

Sehr geehrte Damen und Herren

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

### **Das Wichtigste in Kürze**

- Sanierungs-, Verdichtungs- oder Nachhaltigkeitsmassnahmen im Portfolio auf Kurs
- Leerstand in einer Liegenschaft in Wetzikon (ZH) behoben
- NAV SUISSESELECT bei CHF 192.70 pro Anspruch (CHF 190.74 per 31. März 2025)

### **Kompetitiver Transaktionsmarkt und Akquisition in Aarau (AG)**

Die Ecoreal verfolgt ihre Wachstumsstrategie in einem kompetitiven Transaktionsmarkt, der vom anhaltenden Investitionsdruck geprägt ist. Sie agiert in diesem Umfeld agil und sorgfältig gleichermaßen und hält sich konsequent an ihre Anlagestrategie (vgl. Quartalsbericht vom 14. April 2025). Dank unserer internen Portfoliomanagement- und Entwicklungskompetenz sind wir in der Lage, das Potenzial einer Liegenschaft effizient abzuschätzen und uns gegenüber der Verkäuferschaft rasch zu positionieren. So konnten wir im zweiten Quartal des Jahres 2025 eine gemischt genutzte Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Aarau (AG) erwerben. Das Objekt in Bahnhofsnähe wird per 1. Juli 2025 in die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS aufgenommen.

### **Update zu den Aktivitäten der Anlagegruppe SSL**

Die weitere Reduktion der bereits stark gesunkenen Mietausfallquote bleibt eine operative Priorität des Asset Managements der Ecoreal. Vor diesem Hintergrund gelang dem Team ein wichtiger Vermarktungserfolg: Für eine leerstehende Fläche an der Hofstrasse in Wetzikon (ZH) konnte ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren und Option auf Verlängerung abgeschlossen werden. Künftig wird dort die populäre Sportart Padel – eine Mischung aus Tennis und Squash – gespielt werden.

Im Portfolio der Ecoreal tut sich viel: In beiden Anlagegruppen laufen Sanierungs-, Verdichtungs- oder Nachhaltigkeitsmassnahmen, von der Erneuerung einer Gebäudehülle (z.B. in Dietikon (ZH)), über eine geplante Aufstockung (z.B. in Fribourg (FR) oder St. Gallen

(SG)) bis hin zur Installation weiterer Photovoltaikanlagen (z.B. in Wil (SG)). Die Vorhaben laufen reibungslos ab.

### **Die Ecoreal nimmt an SNBS-Pilotprojekt teil**

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist für Neubauten bereits gut im Schweizer Immobilienmarkt etabliert. Nun wird er um einen Standard für Bestandesbauten und Liegenschaften im Betrieb erweitert. Das Ziel: die Nachhaltigkeit bestehender Gebäude messbar zu machen und sie gezielt zu optimieren. Um den neuen Standard zu testen und gegebenenfalls weiterzuentwickeln, lancierte das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) eine Pilotphase. Die Ecoreal nahm mit zwei Liegenschaften am Pilotprojekt teil. Durch die Teilnahme konnte unser Portfoliomanagement bereits wertvolle Erkenntnisse in den Bereichen Betriebsoptimierung, soziale Interaktion und Wassermanagement gewinnen. Im Jahr 2026 wird das neue Label «SNBS-Bestand» vom NNBS offiziell eingeführt.

### **Wichtige Beziehungspflege mit Immobilienverwaltern**

Eine professionelle Verwaltung und eine sorgfältige Bewirtschaftung sind für den Werterhalt unseres Portfolios wichtig. Die Ecoreal achtet darauf, dass echte Immobilienprofis den täglichen Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern wahrnehmen, die Liegenschaft bestens kennen und regelmässig vor Ort sind. Mit einem gemeinsamen Abend im Zuger Huwiler-Turm haben wir uns Mitte Juni 2025 bei unseren Verwaltungsteams ganz herzlich für ihren Einsatz bedankt. Wir sind überzeugt, dass diese Beziehungspflege die konstruktive Zusammenarbeit fördert und letztlich zur Zufriedenheit unserer Mieterschaft beiträgt.

### **Quartalsergebnisse**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im zweiten Quartal 2025 um CHF 2 Mio. auf CHF 640 Mio. zu. Die Anlagerendite für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt 3.24%, was gleichzeitig der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) entspricht. Die Rendite auf dem Nettoertrag hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 20 Basispunkte verbessert, während die Mietausfallquote im Vergleich zum Vorquartal um weitere 49 Basispunkte auf 6.65% gesenkt werden konnte. 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. Juli 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"/> 3.24%

Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft

\*Ist-Wert für neun Monate per 30.06.2025

### 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

**192.70**

CHF Inventarwert je Anspruch

**640**

Mio. CHF Gesamtvermögen

**6.37%**

Fremdfinanzierungsquote

**3.24%**

Anlagerendite (9 Monate)

**0.29%**

TERISA GAV (9 Monate)

**6.65%**

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%