

Sehr geehrte Damen und Herren

Die ECOREAL blickt auf ein positives drittes Quartal des Jahres 2023 zurück. Die grossen Bauvorhaben in Zürich (Freiley) und in Bellinzona (Al Pianton) schreiten plangemäss voran. Bereits vor der Fertigstellung stossen die beiden Projekte für die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS auf positive Resonanz: Bei der Wohnüberbauung Al Pianton in Bellinzona sind bereits 72 von 81 Wohnungen reserviert und ein grosser Teil der Gewerbeflächen im Erdgeschoss vermietet. Die Vermarktung der 85 Wohnungen des Projekts Freiley im Stadtzürcher Quartier Albisrieden startet demnächst. Wir stellen erfreulicherweise fest, dass die Nachfrage das Angebot weit übersteigt.

Lidl Schweiz wird Mieter im Stettbacherhof

Vor einigen Wochen erhielt die ECOREAL die Bewilligung für eine bauliche Aufwertung des Gewerbegebäudes Stettbacherhof vor den Toren der Stadt Zürich (Anlagegruppe SUISSESELECT). Es entsteht eine Passage, die die Zürcherstrasse mit der Auenstrasse verbindet, und den Haupteingang der Liegenschaft in Dübendorf bezüglich Witterungsschutz und Barrierefreiheit deutlich verbessert. Der Stettbacherhof überzeugte auch Lidl Schweiz. Dieser wird ab Frühjahr 2024 eine Fläche von rund 1'700 m² mieten. Mit Lidl Schweiz erhält das dynamische Entwicklungsgebiet Hochbord/Stettbach seinen ersten Discounter.

Auch mittel- bis langfristig ist die Pipeline der ECOREAL interessant. Eine besondere Bedeutung kommt diesbezüglich dem Bally-Areal im solothurnischen Schönenwerd zu. Dank der revidierten, nun rechtskräftigen Ortsplanung erschliesst sich der Anlagestiftung ein erhebliches Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial. Vor diesem Hintergrund tätigte die ECOREAL im Frühsommer 2023 einen gezielten Arrondierungskauf.

Ausschöpfung der Mietzinspotenziale

Die Umsetzung der anlässlich des letzten Quartalsberichts angekündigten Mietzinsanpassungen in den beiden Anlagegruppen SUISSECORE PLUS sowie SUISSESELECT verläuft planmässig.

Anlegerversammlung und Geschäftsbericht 2022/2023

Das Geschäftsjahr 2022/2023 endete für die ECOREAL am 30. September 2023. Der Stiftungsrat freut sich, den Anlegerinnen und Anlegern an der Versammlung vom 13. Dezember 2023 über den positiven Geschäftsverlauf berichten zu dürfen. Die Einladung dazu erhalten die Anlegerinnen und Anleger Mitte November gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht 2022/2023.

Quartalsergebnisse SUISSECORE PLUS per 30. September 2023

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS nahm im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum vorherigen Quartal um CHF 4 Mio. auf CHF 1'340 Mio. zu. Die Anlagerendite für das abgeschlossene Geschäftsjahr beträgt 2.44%. Diese setzt sich aus der Anlagerendite (Basis Nettoertrag) von 2.74% abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.30% zusammen. Die EBIT-Marge ist im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die Mietausfall- wie auch die beiden Betriebsaufwandquoten



(TER) fallen im Vergleich zur Vorjahresperiode tiefer aus und weisen eine sinkende Tendenz auf.

Quartalsergebnisse SUISSESELECT per 30. September 2023

Eine Marktwertberichtigung auf dem Immobilienportfolio führte im dritten Quartal 2023 zu einer Abnahme des Gesamtvermögens der Anlagegruppe SUISSESELECT um CHF 7 Mio. auf CHF 566 Mio. Die Anlagerendite für das abgeschlossene Geschäftsjahr beträgt 2.45%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 4.06% abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 1.61% zusammen. Das verzinsliche Fremdkapital wurde um CHF 4 Mio. auf CHF 18 Mio. reduziert, woraus eine Fremdfinanzierungsquote von 3.23% resultiert. Vor dem Hintergrund eines bezüglich Wiedervermietbarkeit von kommerziellen Liegenschaften anspruchsvolleren Umfelds erhöhte sich die Mietausfallquote im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Betriebsaufwandquoten (TER) konnten gegenüber dem Vorjahr hingegen weiter gesenkt werden.

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

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und danken Ihnen, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, für Ihr Vertrauen in die ECOREAL.

Freundliche Grüsse

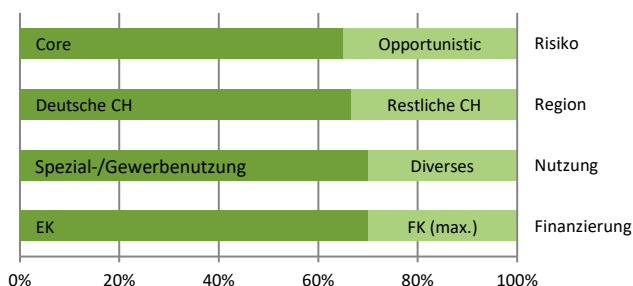
Christian Felix
Präsident

Peer Kocur
CEO

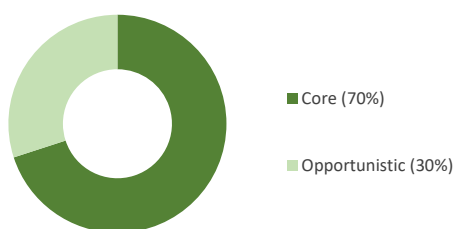
Zürich, 20. Oktober 2023

ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

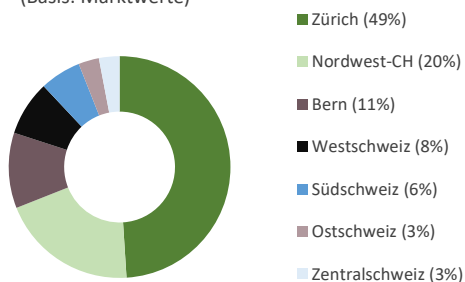
Telefon 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



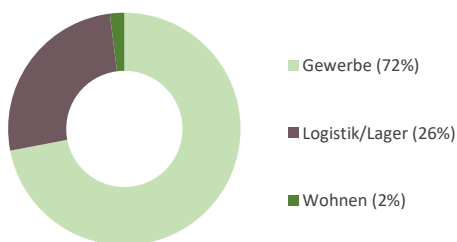
Risikoverteilung
(Basis: Marktwert)



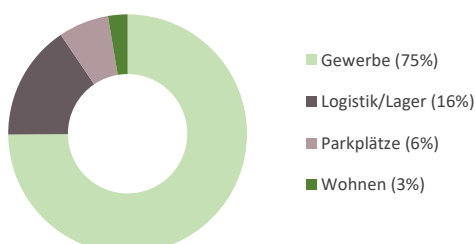
Verteilung nach Grossregionen
(Basis: Marktwerte)



Nutzungsart nach Mietflächen
(Basis: Fläche in m2)



Nutzungsart nach Erträgen
(Basis: Soll-Mieterträge)



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	180.30
Nettovermögen in CHFT	534'304
Gesamtvermögen in CHFT	565'722
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	39
Zugesagtes Kapital in CHFT	348'380
Abgerufenes Kapital in CHFT	348'380
Fremdfinanzierungsquote	3.23%

Ausschüttung per 30.09.2023 thesaurierend

NAV-ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	80.30%
Anlagerendite vom 01.10.2022 bis 30.09.2023	2.45%

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	2.45%	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%
30.09.2023	0.42%	13.63%

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 3. Quartal 2023 gab es keine Liegenschaftstransaktionen.