

SUISSESELECT

Geschäftsjahr 2024/25 – Quartalsbericht Q3

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Das Wichtigste in Kürze

- Anlegerversammlung am 3. Dezember 2025 in Zürich
- Substanzielle Vertragsverlängerungen in mehreren Liegenschaften
- NAV SUISSESELECT bei CHF 194.77 pro Anspruch (CHF 192.70 per 30. Juni 2025)

Anlegerversammlung am 3. Dezember 2025

Die 16. Anlegerversammlung der Immobilienanlagestiftung ECOREAL findet am 3. Dezember 2025 im Hotel Mandarin Oriental in Zürich statt. Die schriftliche Einladung mit den Traktanden erhalten Sie wie gewohnt im November gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht 2024/25. Auch in diesem Jahr ergänzen wir unsere Versammlung um ein PLUS. Für das diesjährige Impulsreferat haben wir die Zukunftsforscherin Dr. Martina Kühne eingeladen, die mit uns – so verspricht sie es – den Zukunftsmuskel trainiert. Wir freuen uns auf das Training mit Ihnen und den weiteren geladenen Gästen.

Vermietungserfolge

Das Asset Management der ECOREAL blickt auf erfolgreiche Wochen zurück: Im Stettbacherhof in Dübendorf (ZH) konnte eine Fläche von mehr als 1'000 m² für zehn Jahre an einen bekannten Self-Storage-Anbieter vermietet werden. Auf dem Alpina-Areal in Burgdorf (BE) verlängerte ein Mieter aus dem Sektor öffentliche Verwaltung seine Vertragslaufzeit um zehn Jahre und vergrösserte gleichzeitig seine Mietfläche. Und ein namhaftes Basler Unternehmen aus der Reisebranche verlängerte seinen Vertrag mit uns bis ins Jahr 2037.

Stellenantritt Beat Bachmann als CFO

Gegen Ende des vergangenen Quartals, am 1. September, begrüsst die ECOREAL mit Beat Bachmann ihren neuen CFO. Der bisherige CFO, Stephan Flückiger, war seit dem Jahr 2009 im Mandatsverhältnis für uns tätig. Die ECOREAL verfolgt die Strategie, alle relevanten Kernkompetenzen in der stiftungseigenen Geschäftsführung zu vereinen. Vor diesem Hintergrund erfolgte denn auch die Stabübergabe von Stephan Flückiger an Beat Bachmann. Wir danken Stephan Flückiger an dieser Stelle nochmals herzlich für seine

wertvolle Arbeit und seinen grossen Einsatz für die Immobilienanlagestiftung. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Medienmitteilung vom 27. August 2025.

Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im dritten Quartal des Jahres 2025 um CHF 1 Mio. auf CHF 641 Mio. zu. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt 4.34 %. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 4.41 % abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.07 % zusammen. Die Anlagerendite verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahrsperiode um 81 Basispunkte, während die Mietausfallquote um weitere 242 Basispunkte auf 6.46% reduziert werden konnte. Das verzinsliche Fremdkapital ist um CHF 7.6 Mio. auf CHF 32.5 Mio. amortisiert worden – daraus resultiert zum Bilanzstichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 5.16 %. 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, 22. Oktober 2025

Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2026
Nächste Anlegerversammlung	03.12.2025
Ausschüttung	thesaurierend

Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	97%
Projektquote	0% - 30%	6%
Einkommensrendite	3.75% - 4.75%	4.41%

Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft

*Ist-Wert für zwölf Monate per 30.09.2025

Regionale Verteilung



Nutzungsarten



Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2025
CO ₂ Intensität	kg CO ₂ e pro m ² EBF	10.20
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	73.50
Energieträgermix	% fossiler Anteil	32.80

194.77

CHF Inventarwert je Anspruch

641

Mio. CHF Gesamtvermögen

5.16%

Fremdfinanzierungsquote

4.34%

Anlagerendite (12 Monate)

0.38%

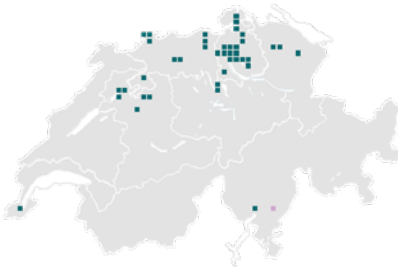
TER_{ISA} GAV (12 Monate)

6.46%

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%