

SUISSESELECT

Geschäftsjahr 2023/2024 | Quartalsbericht Q4

Sehr geehrte Damen und Herren

Vorab möchten wir es nicht versäumen, Ihnen für das Jahr 2024 beruflich und privat alles Gute zu wünschen.

Das neue Geschäftsjahr der ECOREAL begann am 1. Oktober 2023. Wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Bericht über die wichtigsten Ereignisse in den Monaten Oktober, November sowie Dezember und über die Quartalsergebnisse von SUISSESELECT zu informieren.

Das Wichtigste in Kürze

- Hohe Zustimmungswerte an der Anlegerversammlung im Dezember 2023
- Möbelhändler Conforama stellt Verkaufsbetrieb in Affoltern am Albis ein
- NAV SUISSESELECT bei CHF 182.31 pro Anspruch

Erfreuliche 14. Anlegerversammlung

Die Anlegerinnen und Anleger der ECOREAL genehmigten anlässlich der 14. Anlegerversammlung alle Anträge des Stiftungsrates mit hoher Zustimmung. Werner Pfäffli, Verwaltungsratspräsident des Beratungsunternehmens Balmer-Etienne, wurde als neues Mitglied in den Stiftungsrat gewählt und alle bisherigen Mitglieder wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt. Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern herzlich für das grosse Vertrauen in die Gremien der ECOREAL. Das Protokoll der Versammlung werden wir Ihnen zeitnah zustellen.

Publikation der Nachhaltigkeitsstrategie

Eine Priorität des Geschäftsjahres 2022/2023 war die Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie. Die vom Stiftungsrat am 1. November 2023 in Kraft gesetzte ESG-Strategie der ECOREAL finden Sie auf unserer [Website](#). Das Dokument enthält die relevanten Informationen zur Vorgehensweise bei der Strategieentwicklung und insbesondere Erläuterungen zur Einbindung der Stakeholder und zur Wesentlichkeitsmatrix. In Verbindung mit den im Geschäftsbericht erstmals offengelegten Kennzahlen ergibt sich ein aussagekräftiges Bild der Nachhaltigkeitsleistung der ECOREAL.

Reibungsloser Baufortschritt für neuen Mieter Lidl Schweiz

Die bauliche Aufwertung des Gewerbegebäudes Stettbacherhof in Dübendorf (ZH) schreitet planmässig voran, sodass die Eröffnung einer Lidl-Schweiz-Filiale wie geplant im Frühjahr 2024 stattfinden kann. In einer unserer Liegenschaften in Affoltern am Albis (ZH) zeichnet sich hingegen die Schliessung eines Geschäftes ab: Der Möbelhändler Conforama informierte uns vor wenigen Tagen über die Einstellung seines Verkaufsbetriebes an der Industriestrasse. Wir nehmen diese Mitteilung mit Bedauern zur Kenntnis. Wir werden nun gemeinsam mit unserem Vertragspartner Conforama eine Nachfolgelösung suchen. Unser Ziel ist ein Nachmieter, der zu den bestehenden Mietern und zum Gebäude passt und für die lokale Bevölkerung attraktiv ist.

Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum vorherigen Quartal um CHF 3 Mio. zu und beträgt neu CHF 569 Mio. Die Anlagerendite für die ersten drei Monate des neuen Geschäftsjahres beträgt 1.12%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 0.95% sowie der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.17% zusammen. Das verzinsliche Fremdkapital ist um CHF 3.5 Mio. auf CHF 14.5 Mio. reduziert worden – daraus resultiert eine Fremdfinanzierungsquote von 2.58%. Die Mietausfallquote und die beiden Betriebsaufwandquoten (TER) setzten die erfreuliche Entwicklung fort: Beide Kennzahlen liegen im Vergleich zum Vorjahr tiefer. Die weiteren Kennzahlen zu 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, 17. Januar 2024

Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2024
Nächste Anlegerversammlung	11.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

Strategische Allokation

Kategorie	Verteilung	*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"/> 14%
Nettocashflow-Rendite	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/> 0.95%

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

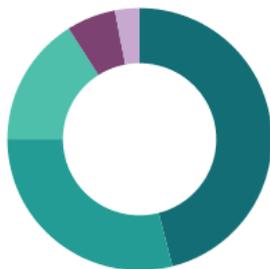
Anmerkung: *Ist-Wert für 3 Monate per 31.12.2023

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 ₂ Intensität	kg CO ₂ e pro m ² EBF	19.30
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	101.35
Energieträgermix	% fossiler Anteil	67%

182.31

CHF Inventarwert je Anspruch

569

Mio. CHF Gesamtvermögen

2.58%

Fremdfinanzierungsquote

1.12%

Anlagerendite (3 Monate)

0.10%

TERisa GAV (TER) (3 Monate)

13.02%

Mietausfallquote

40

Immobilien



Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2020/21	0.46%	11.68%
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%