

SUISSESELECT

**Geschäftsjahr 2025/26 – Quartalsbericht Q4**

Sehr geehrte Damen und Herren

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2025/26, das für die Ecoreal am 1. Oktober 2025 begann, liegt bereits hinter uns. Wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Bericht über die wichtigsten Ereignisse in den vergangenen drei Monaten sowie über die Quartalsergebnisse der Anlagegruppe Suisselect zu informieren.

**Das Wichtigste in Kürze**

- Einstimmige Beschlussfassung an der 16. Anlegerversammlung
- Emissionsintensität der Anlagegruppe gemäss REIDA-Report tiefer als bei Peer-group
- NAV Suisselect bei CHF 196.72 pro Anspruch (CHF 194.77 per 30. September 2025)

**Anlegerversammlung am 3. Dezember 2025**

Das zahlreiche Erscheinen unserer Anlegerinnen und Anleger zu unserer 16. Anlegerversammlung hat uns ebenso gefreut wie die einstimmige Genehmigung der Traktanden einschliesslich der Wiederwahl aller Mitglieder des Stiftungsrates. Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen. Die 17. ordentliche Anlegerversammlung wird am 2. Dezember 2026 in Zürich stattfinden. Selbstverständlich stehen die Mitglieder des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung den Anlegerinnen und Anlegern auch vor diesem nächsten offiziellen Termin gerne für einen Austausch zur Verfügung.

**REIDA-Report**

Eines der vier Nachhaltigkeitsziele der Ecoreal ist die Dekarbonisierung des Portfolios bis ins Jahr 2050. Vor diesem Hintergrund nahmen wir im Jahr 2025 erstmals am schweizweit etablierten Immobilien-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. REIDA schafft mit ihrem CO<sub>2</sub>e-Report Vergleichsmöglichkeiten und Orientierung bei der Bemessung der CO<sub>2</sub>-Emission respektive CO<sub>2</sub>-Intensität von Liegenschaften. Im letzten Quartal des Jahres 2025 erhielten wir die Resultate für das Ecoreal-Portfolio. In der Anlagegruppe Suisselect liegt die Ecoreal mit der wichtigen Kennzahl Emissionsintensität bereits tiefer als in der Peergroup; in der Anlagegruppe Suissecore Plus noch leicht höher, was sich gemäss Investitionsplanung allerdings bereits in der

nächsten Reportingperiode ändern dürfte. Bereits klar über dem Benchmark positionieren wir uns bei der Datengrundlage: Der Abdeckungsgrad beträgt in beiden Anlagegruppen 100%.

### Quartalsergebnisse

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSESELECT nahm im vierten Quartal des Jahres 2025 um CHF 2 Mio. auf CHF 643 Mio. zu. Die Anlagerendite für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2025/26 beträgt 1.00%. Diese setzt sich aus der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) von 1.00% und der Wertveränderungsrendite (Basis nicht realisierter Kapitalerfolg) von 0.00% zusammen. Die Anlagerendite liegt im Vergleich zur Vorjahresperiode um 4 Basispunkte tiefer, während die Mietausfallquote um 134 Basispunkte auf 6.76% reduziert werden konnte. Das verzinsliche Fremdkapital ist um CHF 18.5 Mio. auf CHF 14.0 Mio. amortisiert worden – daraus resultiert zum Bilanzstichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 2.22%.

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, 16. Januar 2026

Eckwerte der Anlagegruppe Q4/25

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2026
Nächste Anlegerversammlung	02.12.2026
Ausschüttung	thesaurierend

Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich	*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	97%
Projektquote	0% - 30%	7%
Einkommensrendite	3.75% - 4.75%	1.00%

Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft

\*Ist-Wert für drei Monate per 31.12.2025

Regionale Verteilung



Nutzungsarten



Nachhaltigkeit

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

196.72

CHF Inventarwert je Anspruch

643

Mio. CHF Gesamtvermögen

2.22%

Fremdfinanzierungsquote

1.00%

Anlagerendite (3 Monate)

0.10%

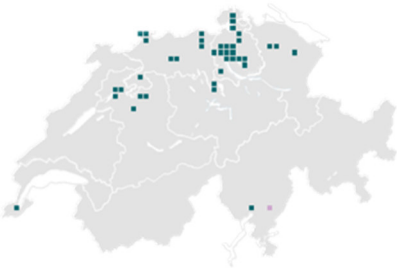
TERISA GAV (3 Monate)

6.76%

Mietausfallquote

44

Liegenschaften



Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%
2024/25	0.38%	6.46%