ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

SUISSECORE PLUS
Geschäftsjahr 2024/25 – Quartalsbericht Q2

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Das Wichtigste in Kürze

- Akquisition einer Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Aarau (AG)
- Erhalt der Baubewilligung für 25 Wohnungen im Haus zum Magazin in Schönenwerd (SO)
- NAV SUISSECORE PLUS bei CHF 203.97 pro Anspruch (CHF 202.43 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 SCO+

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. Für die Erstellung von 25 loftartigen Wohnungen im historischen Haus zum Magazin in Schönenwerd (SO) liegt seit Juni 2025 die Baubewilligung vor; die Bauarbeiten werden planmässig Anfang des Jahres 2026 starten können.

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 SUISSECORE PLUS erhöhte sich im vergangenen Quartal um CHF 24 Mio. auf CHF 1'508 Mio. Die Anlagerendite für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt 2.35%, was gleichzeitig der Einkommensrendite (Basis Nettoertrag) entspricht. Die Rendite auf dem Nettoertrag erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 25 Basispunkte, während die Mietausfallquote im Vergleich zum Vorquartal um weitere 8 Basispunkte auf 2.88% reduziert werden konnte. Die weiteren Kennzahlen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS 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

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Telefon 044 209 70 40
Culmannstrasse 99
office@ecoreal.ch
8006 Zürich
www.ecoreal.ch

Eckwerte der Anlagegruppe

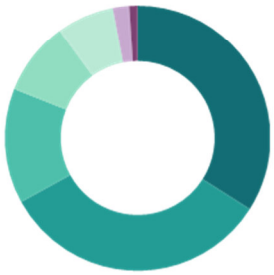
Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Lancierung Anlagetätigkeit	01.01.2010
Nächster Jahresabschluss	30.09.2025
Nächste Anlegerversammlung	03.12.2025
Ausschüttung	thesaurierend

Strategische Allokation

Kategorie	Zielbereich		*Ist-Wert
Wohnnutzung	60% - 90%	☑	**82%**
Kommerzielle Nutzung	10% - 40%	☑	**18%**
Projektquote	0% - 30%	☑	**5%**
Einkommensrendite	2.50% - 3.50%	☑	**2.35%**
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt		

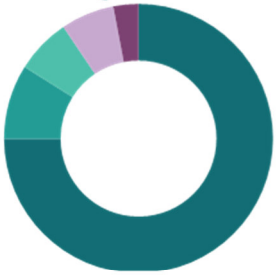
*Ist-Wert für neun Monate per 30.06.2025

Regionale Verteilung



Zürich	34%
Nordwestschweiz	33%
Bern	14%
Südschweiz	9%
Ostschweiz	7%
Zentralschweiz	2%
Westschweiz	1%

Nutzungsarten



Wohnen	75%
Gewerbe	9%
Parken	7%
Büro	6%
Übriger Kommerz	3%

Nachhaltigkeit

Kennzahl	Einheit	30.09.2024
CO_2 Intensität	kg CO_2e pro m^2 EBF	16.60
Energieintensität	kWh pro m^2 EBF	99.00
Energieträgermix	% fossiler Anteil	51

203.97
CHF Inventarwert je Anspruch

1'508
Mio. CHF Gesamtvermögen

0.00%
Fremdfinanzierungsquote

2.35%
Anlagerendite (9 Monate)

0.27%
TERISA GAV (9 Monate)

2.88%
Mietausfallquote

123
Liegenschaften



Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%
2023/24	0.35%	4.28%