



ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

GESCHÄFTSBERICHT

2009 | 10

WWW.ECOREAL.CH

INHALT



Vorwort des Geschäftsführers	4
Bericht des Präsidenten des Stiftungsrats	6
Gesellschaft, Aufsicht und Organe	8
Information über die Anlagestiftung ECOREAL	10
Allgemeine Bemerkungen	11
Geschäftsführung, Administration sowie übrige Nahestehende	11
Compliance und Externes Controlling (Corporate Governance)	11
Risikomanagement	11
Internes Kontrollsystem	11
Qualitätsstandards	11
Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	11
Retrozessionen	11
Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	12
Überblick	13
Anleger	14
Anlagekommission	15
Anlagestrategie	15
Anlagetaktik	15
Immobilienbewertung und Bewertungsmethoden	15
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	16
Gliederung	17
Bilanz (Sondervermögen)	17
Erfolgsrechnung (Sondervermögen)	19
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	20
Bilanz (Sondervermögen)	21
Erfolgsrechnung (Sondervermögen)	22
Liegenschaftsverzeichnis	23
Verwaltungsrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	26
Ausblick auf die Immobilienmärkte	28
Schweiz	28
International	30
Schwerpunktthema:	32
Raumentwicklung im Kontext der Anlagetätigkeit	
Glossar	34
Impressum	35

VORWORT

DES GESCHÄFTSFÜHRERS



Hans Jürg Stucki

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat die Anlagestiftung Ecoreal ihr operatives Geschäft voll entfaltet. Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Suissecore Plus ist am 1. Januar 2010 aufgenommen worden. Insgesamt wurden zehn Liegenschaften in der Schweiz im Wert von Total CHF 60.6 Mio. erworben. Das von den Anlegern zugesagte Eigenkapital ist damit zu rund 80% abgerufen und investiert. Bereits 17 Anleger zählen am Ende des Berichtsjahres zu unseren Kunden.

IMMOBILIENMARKT

In der aktuell turbulenten Phase der Weltwirtschaft haben sich die Schweizer Immobilienmärkte bisher als robust bewährt. Die Schweiz insgesamt hat sich als eine Insel der Stabilität positioniert und wird auch weiterhin Talente und Kapital anziehen. Aufgrund der vielfältigen Einbindungen in die globale Wirtschaft und Politik ergeben sich aber Auswirkungen auf unser Land, die schliesslich die Mieten und Preise von Schweizer Immobilien beeinflussen. Schweizer Anleger sind sich bewusst, dass Immobilienanlagen Portfolio-Stabilisatoren sind. Aktuell verstärken sie die Gewichtung dieser Assetklasse in ihren Portefeuilles, denn sie setzen wieder vermehrt auf Realwerte. Als Folge davon kommen die Immobilienrenditen weiter unter Druck. Vor diesem Hintergrund werden zukünftig Immobilienportfolios, sofern diese nach dem «Fair Value»-Prinzip und nicht «geglättet» bewertet werden, deutlich an Volatilität zunehmen.

Im Auge behalten werden sollte, angesichts der hohen Bautätigkeit, auch die Gefahr von Überkapazitäten sowie der Beschäftigungsgrad und die Zuwanderungsrate. Nehmen gleichzeitig beide ab könnten die Leerstandsquoten rasant zunehmen und als Folge davon eine Abwertung der Immobilien bewirken. Das Management ist sich dieser Thematik bewusst.

FÄHIGKEITEN UND PASSION DES MANagements

Gefragt sind fähige, verlässliche und mit Passion ausgestattete Immobilienmanager, die in diesem unstillen Marktumfeld der Nachfrage nach Immobilienopportunitäten gerecht werden können. Entscheidend für eine nachhaltige Investitionstätigkeit sind profunde Marktkenntnisse und eine sichere Prognosefähigkeit des Managements sowie eine qualifizierte und erfahrene Anlagekommission. Aus unserer Sicht kommt es jetzt mehr denn je darauf an, zwischen vorübergehenden Effekten und nachhaltig gesunden Bewertungsfundamentalen zu unterscheiden.

Liegenschaften unterscheiden sich nicht nur durch Standort und Nutzung. Um im Immobilien-Anlagegeschäft auf lange Sicht erfolgreich zu sein, müssen die Fähigkeiten des Managements zu den spezifischen Eigenarten der anvertrauten Liegenschaften passen. Umbauten und Erneuerungen sind entscheidende und unvermeidliche Massnahmen im Lebenszyklus jeder Liegenschaft. Seit über 30 Jahren stellen wir in unserer täglichen Arbeit erfolgreich unter Beweis, dass wir dieses Handwerk beherrschen und Immobilien für uns eine Passion sind.

Als Mandatsträger im Auftrag der Anlagestiftung Ecoreal sind wir daher bestens aufgestellt. Darüber hinaus steht uns eine fachlich breit abgestützte Anlagekommission zur Seite. Bei allen Ankaufentscheidungen setzen wir auf das bewährte hybride Bewertungskonzept. Unsere Organisation basiert auf klar definierten Prozessen. Alle Ebenen des Immobilien-Managements, strategisch, taktisch und operativ, werden aus einer Hand gesteuert. Dieses Profil von Ecoreal ist sicher ein Alleinstellungsmerkmal unter den kollektiven Immobilienanlagevehikeln in der Schweiz.

DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS ALS NISCHENPRODUKT

Die verfolgte Anlagestrategie setzt bewusst auch auf Liegenschaften der älteren Baujahre, die ein tiefes Mietzinsniveau aufweisen. Wir erwarten, dass solide vermietete Altbauten in einem Marktabschwung geringere Abwertungen erfahren werden, als Neubauten an gleichwertiger Lage. Ausserdem bieten die moderaten Mietzinsniveaus von Altbauten in der Regel mehr Spielraum zur Anpassung nach oben, sei es im Zuge steigender Teuerung oder der Umlage von Renovationskosten.

In der Berichtsperiode konnten wir ein nach Regionen und Sektoren ausgewogenes Portefeuille aufbauen. Alle akquirierten Liegenschaften generieren laufend attraktive Mieteinnahmen. Mit Unterstützung unseres professionellen Netzwerkes bewegen wir uns sicher in den lokalen Teilmärkten der Schweiz, um für unsere Anleger Werte zu schaffen und zu erhalten. Selbstverständlich unterstellt sich die Anlagestiftung Ecoreal den Qualitätsstandards der KGAST und untersteht der Aufsicht des Bundesamtes für Sozialversicherungen BSV. Wir fühlen uns bestärkt durch das Vertrauen, welches uns unsere Anleger entgegenbringen und sind zuversichtlich für die weitere Geschäftsentwicklung der Ecoreal Anlagestiftung.

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

BERICHT DES PRÄSIDENTEN

DES STIFTUNGSRATS



Jürg Häusler, Präsident



Alfred Theiler, Stiftungsrat



Riccardo Wahlenmayer, Stiftungsrat



Das erste Geschäftsjahr der ECOREAL Anlagestiftung stand im Zeichen des Aufbaus einer angemessenen Organisation, in der Akquisition der ersten Anleger und in der Aufnahme der Anlagetätigkeit. Wir dürfen auf ein erfreuliches Jahr zurückblicken.

Im Vordergrund des Aufbaus der Organisation standen und stehen klare Regelungen, effiziente Strukturen und genau definierte Prozesse. Ausgehend vom Leitbild, den Statuten und vom Stiftungsreglement haben wir vor der Aufnahme der Anlagetätigkeit ein umfassendes Organisationsreglement mit klaren Grundsätzen zu den Organen und Beauftragten, den wichtigsten Prozessen sowie einer klaren Regelung der Kompetenzen erarbeitet. Dazu kam der Aufbau eines angemessenen, schriftlich dokumentierten Risikomanagementsystems sowie des Internen Kontrollsystems. Um jederzeit kurzfristig handlungsfähig zu sein, verfügen wir über kurze Entscheidungswege.

Wichtig ist für mich die umfassende Fachkompetenz in allen Bereichen. Am Beispiel der Anlagekommission – massgebend für die Investitionsentscheide – sei die Fachkompetenz kurz dargestellt. In diesem wichtigen Entscheidungsgremium sind anerkannte Fachleute mit langjähriger Berufspraxis aus verschiedenen Disziplinen wie Liegenschaftenverwaltung, Architektur, Raumplanung, Steuern und Volkswirtschaft vertreten. Die Investitionsentscheide, seien sie positiv oder negativ, kommen nach eingehender Diskussion aller relevanten Faktoren zustande.

Ich bin stolz, dass es uns in den ersten neun Monaten mit einem überzeugenden Marktauftritt als neue, innovative Anlagestiftung gelungen ist, das Vertrauen von 17 namhaften Schweizer Vorsorgeeinrichtungen gewonnen zu haben.

Im zweiten Geschäftsjahr legen wir den Fokus auf eine Intensivierung des Austauschs mit den Anlegern und den nachhaltigen Weiterausbau der Anlagestiftung. Wir wollen weitere Investitionen tätigen – einzeln auch in Nischen- und Spezialobjekte mit höherer Rendite – und uns dabei gegebenenfalls auch antizyklisch verhalten. Zudem prüfen wir vertieft die Gründung weiterer Sondervermögen (Schweiz und Ausland) um zeitgerecht die sich bietenden Chancen zu nutzen.

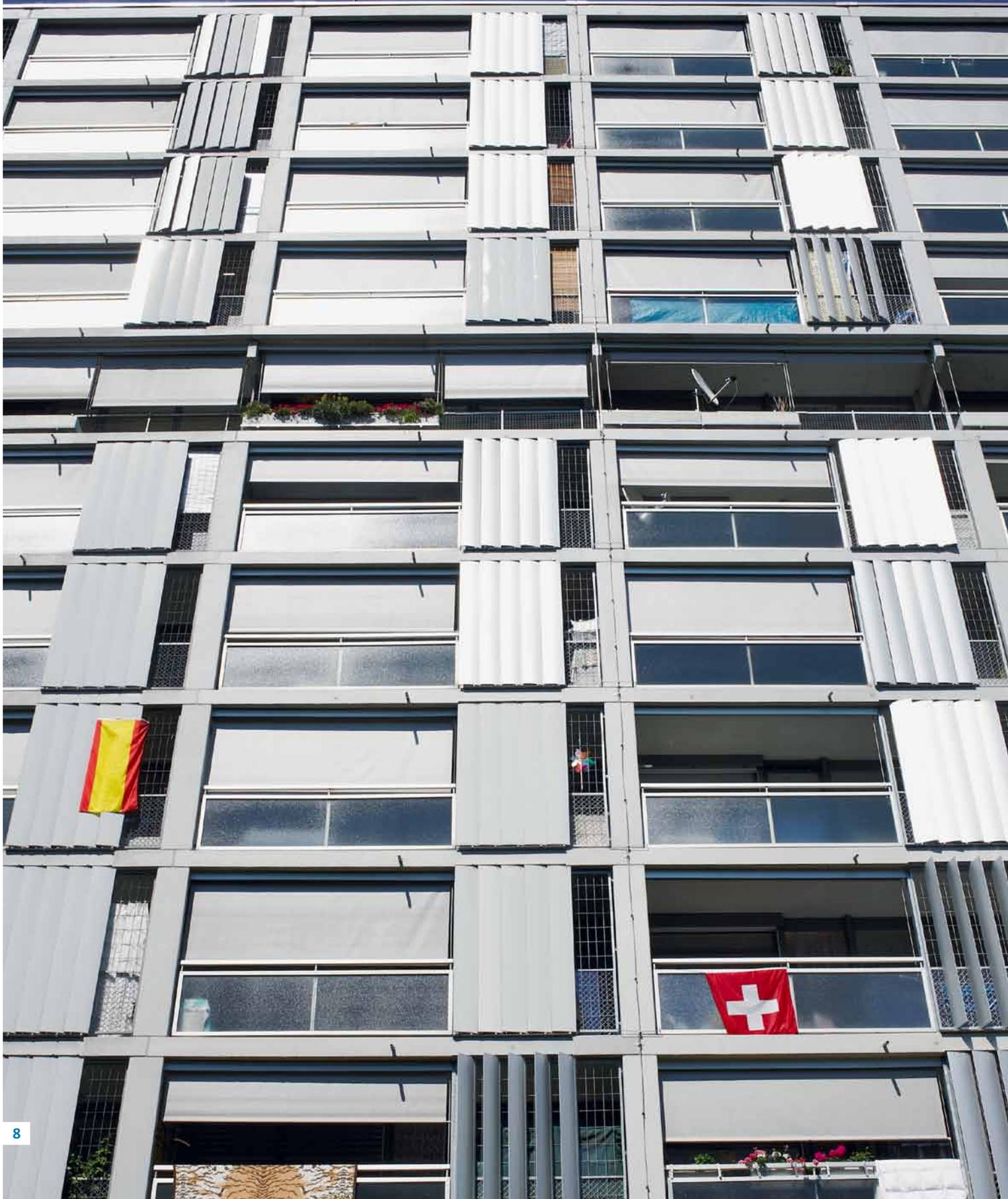
Ich danke den Anlegern für Ihr Vertrauen, das sie unserer jungen Anlagestiftung entgegenbringen. Dem Stifter, Hans Jürg Stucki danke ich für seine Initiative mit der Gründung der Stiftung und für sein unermüdliches unternehmerisches Wirken, den Kollegen des Stiftungsrats und der Anlagekommission sowie den Mitarbeitenden der Beauftragten die alle mit ihrem grossen Einsatz zum Erfolg der anspruchsvollen Zusammenarbeit und zum Gedeihen der Anlagestiftung ECOREAL beitragen.

Jürg Häusler

Präsident des Stiftungsrats

GESELLSCHAFT, AUFSICHT

UND ORGANE



GESELLSCHAFT	ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB
AUFSICHT	Bundesamt für Sozialversicherungen BSV
STIFTUNGSRAT	Jürg Häusler, Präsident , dipl. Wirtschaftsprüfer Hans Jürg Stucki, MRICS , dipl. Ing. FH, dipl. Betriebsökonom GSBA, zertifizierter Gerichtsexperte (Stifter) Alfred Theiler, Consultant , ehem. GF Anlagestiftung Swisscanto Riccardo Wahlenmayer , lic.iur., Elektrizitätswerk des Kantons Zürich, SR PKE
ANLAGEKOMMISSION DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS	Dominik Weber, MRICS, Präsident , CEO VERIT AG Rolf Bossert, Master of Advanced Studies in Real Estate Mgmt , Leiter Immobilienmanagement Aargauische Kantonalbank Dr. sc. Sabine Friedrich, Stadt- und Raumplanerin FSU , KEEAS Raumkonzepte Fredy Hasenmaile, Volkswirtschaftler , Head Real Estate Analysis, Credit Suisse Yonas Mulugeta, MRICS , CEO COLLIERS Dr. Stephan Pfenninger, Wirtschaftsanwalt , Tax Partner AG David Doering, dipl. Ing. RWTH, dipl. Immobilienwirt DIA , Sekretär (ohne Stimmrecht) ECOREAL AG
GESCHÄFTSFÜHRUNG	ECOREAL AG, Zürich Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer der Anlagestiftung), David Doering, Urs Koradi
ADMINISTRATION	Ernst & Young AG, Zürich
COMPLIANCE OFFICE EXTERNES CONTROLLING	Complementa Investment-Controlling AG, Zürich
REVISIONSSTELLE	Refidar Moore Stephens AG, Glattbrugg
AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN	Wüest & Partner AG, Zürich Swiss Valuation Group AG, Zürich Martin Frei, Immoconsult, Zürich KPMG AG, Real Estate, Zürich
DEPOTBANK	Bank Sarasin & Cie AG, Zürich
MITGLIEDSCHAFTEN DES GESCHÄFTSFÜHRERS	ASIP Schweizerischer Pensionskassenverband RICS The Royal Institution of Chartered Surveyors SEK/SVIT Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SAPOA South African Property Owners Association SWISS EXPERTS Schweizerische Kammer technischer und wissenschaftlicher Gerichtsexperten, Zertifikat Gerichtsexperte, ISO 17027 / SEC 01.1, Zert. Nr. 0049 (Fachgebiet Bewertung)

INFORMATION ÜBER

DIE ANLAGESTIFTUNG ECOREAL



ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen. Das Stammvermögen ist das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell wird eine Anlagegruppe, SUISSCORE Plus, aktiv geführt. Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Ecoreal Anlagestiftung sind im Leitbild, in den Statuten, im Stiftungsreglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2 der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen) enthalten. Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 2 bzw. von Ziffer 6.9 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG, ADMINISTRATION SOWIE ÜBRIGE NAHESTEHENDE

Der Stiftungsrat hat mit der Ecoreal AG, Zürich, einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Daneben hat der Stiftungsrat die Ernst & Young Accounting Services AG, Bern, mit der Buchführung der Stiftung beauftragt. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen der Geschäfts- und Buchführung werden in den Verträgen sowie im Organisationsreglement detailliert geregelt. Das Totalhonorar für beide Tätigkeiten beträgt 0.5% der Verkehrswerte der Liegenschaften. Daneben haben die Beauftragten, sowie fallbezogen Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, der Stiftung im Berichtsjahr Honorare für die Gründungsaufwendungen (Group Accounting Manual, Risikomanagementhandbuch, etc.) CHF 125'956, für Kapitalbeschaffung CHF 89'448 und Immobilien Due-Diligence Leistungen CHF 397'749 in Rechnung gestellt.

COMPLIANCE UND EXTERNES CONTROLLING (CORPORATE GOVERNANCE)

Die Ecoreal Anlagestiftung hat eine klare Aufbau- und Ablauforganisation. Sie unterstellt sich freiwillig den Qualitätsstandards der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen). Die Aufnahme in die KGAST wurde beantragt. Zur Überwachung von Grundsätzen der Corporate Governance hat der Stiftungsrat, im Hinblick auf das künftige Wachstum

der Stiftung, die Complementa Investment-Controlling AG beauftragt. Sie übernimmt die Aufgaben des Compliance Office (Kontrolle der Anlagetätigkeit, Überprüfung von allfälligen Interessenkonflikten, Gleichbehandlung von Anlegern, Prozesse der Finanzierung, Einhaltung der Unabhängigkeitsvorschriften, usw.) sowie, als Externes Controlling, Aufgaben im Zusammenhang mit dem Risikomanagement. Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien, soweit nicht Ausnahmen vorgesehen sind, eingehalten.

RISIKOMANAGEMENT

Die Ecoreal Anlagestiftung verfügt über ein Risikomanagement-Handbuch. Risikoanalysen werden periodisch von der Geschäftsführung durchgeführt und vom Stiftungsrat überwacht.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Anlagestiftung verfügt über ein wirksames und effizientes internes Kontrollsystem.

QUALITÄTSSTANDARDS

Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Kapitalanlagen bei Ecoreal involviert sind, verpflichten sich der ASIP-Charta sowie dem Ehrenkodex der KGAST. Sie haben dies der Stiftung im Berichtsjahr schriftlich bestätigt. Bei den immobilien-spezifischen Standards ist die Geschäftsführung vertraglich verpflichtet, den Verhaltenskodexen von RICS, SEK/SVIT, SWISS EXPERTS Folge zu leisten.

KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN

Zugunsten des Anlagevermögens werden Kommissionen von maximal 2% erhoben. Bei einer sofortigen Weiterplatzierung von zurückgenommenen Ansprüchen entfällt diese Kommission. Für die Anlagegruppe SUISSCORE Plus hat der Stiftungsrat im vergangenen Jahr einen Satz von 0.5% festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt.

RETROZESSIONEN

Weder die Ecoreal Anlagestiftung noch die beauftragte Geschäftsführung Ecoreal AG vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

DIE ANLAGEGRUPPE

SUISSECORE PLUS



ÜBERBLICK

ECKDATEN

30.09.2010

Nettovermögen in CHF	62'593'738
Anzahl Ansprüche	598'548
Inventarwert je Anspruch in CHF	104.58
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0.00

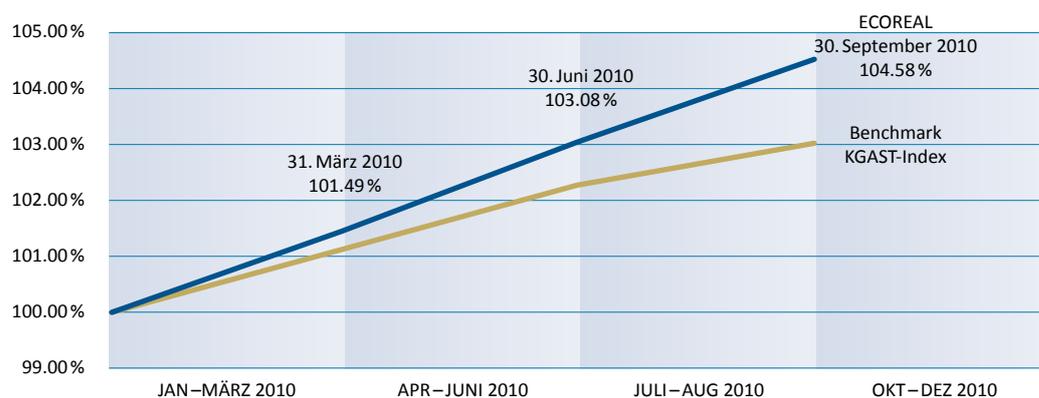
KENNZAHLEN

30.09.2010

Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	2.13 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.21 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA)	0.94 %
Eigenkapitalrendite (ROE / 01.01.2010 – 30.09.2010)	4.38 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00 %
Anlagerendite (01.01.2010 – 30.09.2010)	4.58 %

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST Ausgabe vom 01. April 2010 (www.kgast.ch).

NAV ENTWICKLUNG PER 30.09.2010



VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSCORE Plus (Sondervermögen)	10852415	CH0108524155

ANLEGER

Pensionskasse der Lonza AG
Bernische Lehrerversicherungskasse
Pensionskasse der Bank Sarasin
Pensionskasse Antalis AG
Gemini Sammelstiftung
Pensionskasse Kanton Uri
Pensionskasse des Interkantonalen Rückversicherungsverbandes IRV
Pensionskasse der Stadt Frauenfeld
Personal-Vorsorgeeinrichtung Ford
Pensionskasse SBV Schweizerischer Baumeisterverband
Personalvorsorge der Klinik Hirslanden AG
Pensionskasse Hilti
Viscosuisse Pensionskasse BVG
Vorsorge der BDO AG
Stryker Pension Fund
Vorsorgestiftung für Gesundheit und Soziales
Angestellten Versicherungskasse der Viscosuisse AVK

ANLAGEKOMMISSION

Gemäss Stiftungsreglement Art. 11 delegiert der Stiftungsrat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die laufende Geschäftsführung an die Anlagekommission. Diese besteht aus sechs Mitgliedern mit breit gestreuter Fachkompetenz. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen der Anlagekommission werden im Organisationsreglement sowie in einem Auftrag detailliert geregelt.

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe investiert direkt in Immobilien und verfolgt für ihre Anlagen die Strategien «Core» und «Core Plus», d. h. Erwerb von Bestandesobjekten mit stabilen Erträgen (Core) sowie Erwerb von Liegenschaften zur Restrukturierung beziehungsweise zur Schaffung von Mehrwerten (Core Plus). Projektentwicklungen im Rahmen einer Arrondierung, zum Zweck eines Verkaufs oder einer zukünftigen Übernahme ins Portfolio, sind möglich.

Geografisch liegen die Immobilien in der Schweiz mit Schwerpunkt Ost-, West- und Nordwestschweiz sowie im Mittelland. Nutzungsspezifisch liegt der Fokus längerfristig auf Wohnen (etwa 75%). Bis etwa 25% können in Büro-, Gewerbe- oder gemischt genutzte Liegenschaften investiert werden. Bei den Wohnungsmietern ist die Zielgruppe die mittlere Bevölkerungsschicht; die Mietzinse sollen erschwinglich sein. Die Liegenschaften liegen in Städten oder in Regionen mit Potential. Bei den Mietern von Büro-, Gewerbe- oder gemischt genutzten Liegenschaften wird unterschieden zwischen der Gruppe «privatrechtliche Unternehmen» und jener der «öffentlich-rechtlichen Institutionen/NGO/institutionellen Organisationen».

Gemäss der vom Stiftungsrat genehmigten Anlage- und Finanzierungsrichtlinien kann innerhalb der 5-jährigen Aufbauphase im Einverständnis mit dem BSV von diesen Bandbreiten abgewichen werden.

ANLAGETAKTIK

Die Anlagetaktik basiert auf einem, von der Geschäftsführung entwickelten, hybriden Anlagekonzept, d. h. antizyklische Investitionen mit unterschiedlichen Nutzungsarten werden kombiniert.

IMMOBILIENBEWERTUNG UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Anlagestiftung ECOREAL lässt den Wert ihrer Immobilien einzeln und mindestens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsjahres sowie zu bestimmten Anlässen von unabhängigen Bewertungsexperten schätzen. Gemäss Stiftungsreglement Art. 3 Ziffer VI, ff richten sich alle Bewertungen respektive Bewertungsmethoden von Immobilien nach den Swiss Valuation Standards (SVS) respektive SWISS GAAP FER 26. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz des «Fair Value», d. h. der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Zur Reduktion des Bewertungsrisikos werden die Liegenschaftsbewertungen auf mehrere Schätzer verteilt.

JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS



GLIEDERUNG

Die Gliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST.

BILANZ (SONDERVERMÖGEN)

IMMOBILIEN

Mit der Anlagetätigkeit wurde am 1. Januar 2010 begonnen. In der Berichtsperiode konnten folgende Liegenschaften erworben werden:

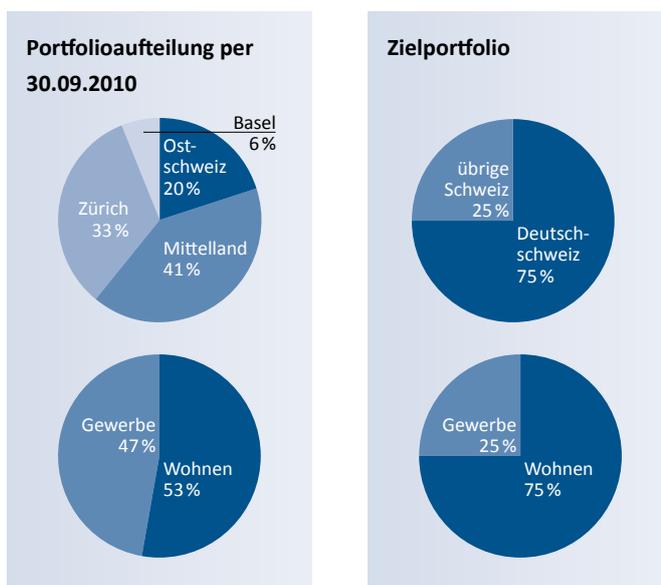
Affoltern a. A. ZH	Büelstrasse 3/5+7/9
Baden Rütihof AG	Im Tobelacher 10+12
Basel	Riehenstrasse 60
Bern	Mühlemattstrasse 53
Bern	Mühlemattstrasse 55+57
Niederwangen BE	Brüggbühlstrasse 80–86
Seuzach ZH	Aspstrasse 8
St. Gallen	Axensteinstrasse 7
St. Gallen	Linsebühlstrasse 94
Wil SG	Flawilerstrasse 31

MARKTWERTE DER IMMOBILIEN UND INVENTARWERT

Die Ermittlung der Marktwerte der Immobilien wurde auf mehrere, von der Stiftung und der Geschäftsführung unabhängige Schätzer, verteilt. Grundlage der Bewertung sind die Swiss Valuation Standards (SVS) respektive SWISS GAAP FER 26. Der aktuelle Wert wird in allen Gutachten nach dem zu erwartenden Ertrag unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungs- respektive Diskontsatzes ermittelt. Zusätzlich weisen die Gutachten auch den Substanzwert (Realwert) der Liegenschaften aus. Die Bruttokapitalisierungssätze liegen risikogerecht zwischen 5.3 % und 6.8 %.

Die per 30. September 2010 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 60'629'000. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich auf CHF 104.58 per 30. September 2010.

PORTFOLIOSTRUKTUR





ÜBRIGE INVESTITIONEN UND DESINVESTITIONEN

Sonstige grössere Investitionen sowie Desinvestitionen wurden keine getätigt.

VERPFLICHTUNGEN

Per Bilanzstichtag bestanden keine Investitionsverpflichtungen.

ZEICHNUNGEN

Per Ende September 2010 haben die Anleger Kapital von CHF 75'700'426 zugesagt. Von diesem Kapital wurden Ansprüche im Umfang von CHF 59'854'800 gezeichnet sowie Einkäufe im Betrag von CHF 645'626 in den laufenden Ertrag getätigt. Somit verbleiben per Bilanzstichtag nicht abgerufene Kapitalzusagen von CHF 15'200'000.

ERFOLGSRECHNUNG (SONDERVERMÖGEN)

Im ersten verkürzten Geschäftsjahr wurde ein Soll-Mietertrag von CHF 1'554'124 generiert. Die Mietzinsausfallquote aller Liegenschaften betrug 2.13%, respektive CHF 33'105.

Gleichzeitig wurden auf der Aufwandseite CHF 158'114 für den Unterhalt der Immobilien ausgegeben, während der allgemeine Betriebsaufwand mit CHF 226'868 zu Buche schlugen. Der Verwaltungsaufwand des Sondervermögens betrug CHF 518'147.

Zugunsten des Stammvermögens (Verwaltungsrechnung) wurden dem Sondervermögen (Anlagegruppe SUISSECORE Plus) die Verwaltungskosten für die Aufsicht des BSV, Depotgebühren, Gründungskosten, Stiftungsratshonorare, Mitgliederversammlungskosten und übrige Verwaltungsaufwände im Betrag von CHF 65'000 belastet.

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 1'213'332 setzt sich aus den Bewertungen der Immobilien zu Marktwerten unter Einrechnung einer latenten Steuerschuld zusammen.

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Jürg Häusler

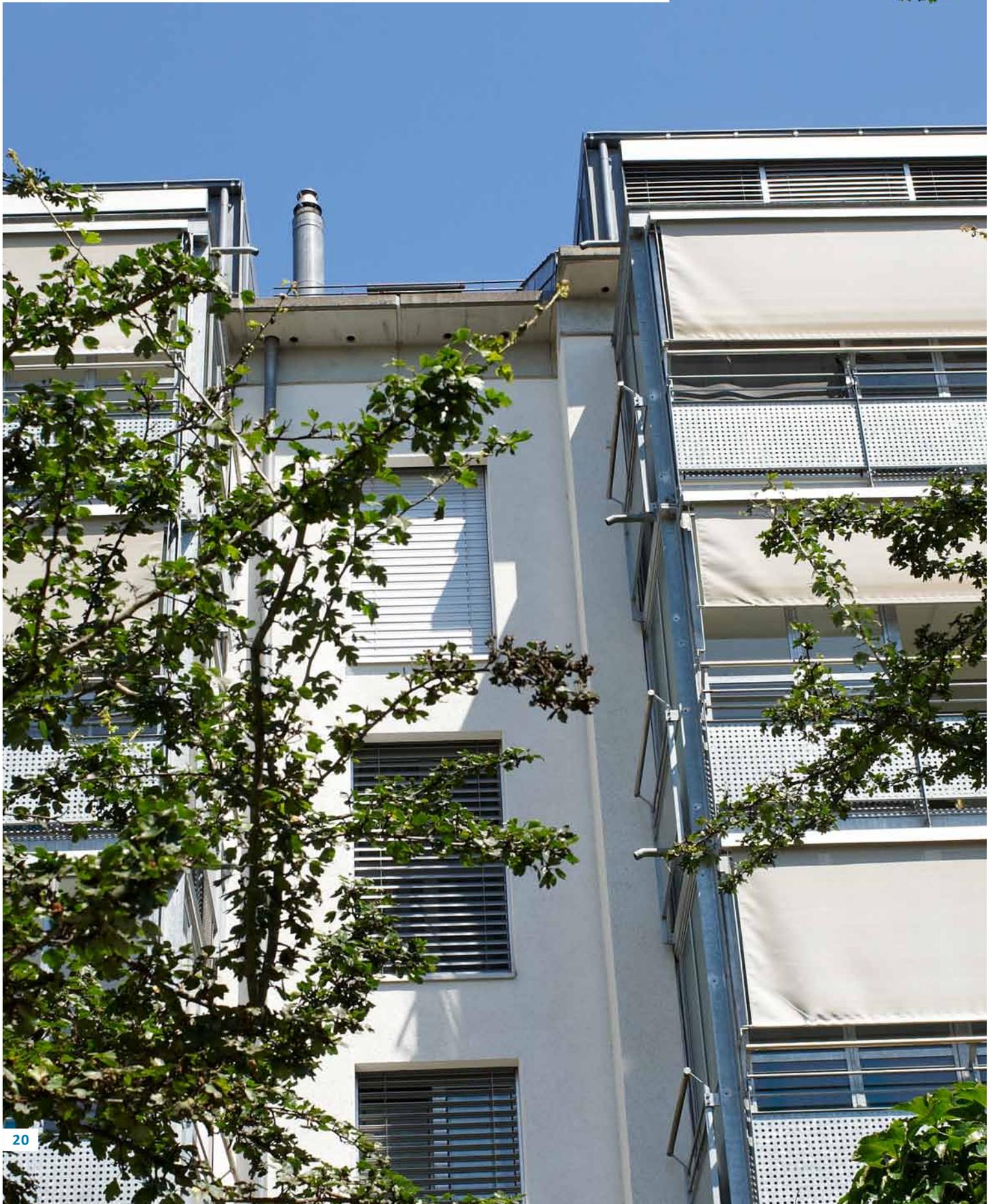
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki

Mitglied des Stiftungsrats und Geschäftsführer

JAHRESRECHNUNG

DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS



BILANZ (SONDERVERMÖGEN)

AKTIVEN

in CHF	30.09.2010
Immobilien	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0
Fertige Bauten (inkl. Land)	60'629'000
Total Immobilien	60'629'000
Sonstige Vermögenswerte	
Flüssige Mittel	3'514'655
Kurzfristige Forderungen	108'301
Warenlager / Heizölvorräte	13'042
Rechnungsabgrenzungen	39'108
Langfristige Forderungen	0
Beteiligungen	0
GESAMTVERMÖGEN	64'304'106

PASSIVEN

Hypothekarschulden	0
Langfristige Verbindlichkeiten	13'585
Rechnungsabgrenzungen	293'787
Kurzfristige Verbindlichkeiten	230'096
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	63'766'638
Geschätzte Liquidationssteuern	1'172'900
NETTOVERMÖGEN	62'593'738

ANSPRÜCHE IM UMLAUF

Stand 01.01.2010 (Aufnahme Geschäftstätigkeit)	0
Veränderungen im Berichtsjahr	598'548
Stand 30.09.2010	598'548

INVENTARWERT PRO ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttung	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	104.58
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0

VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche	0
Zeichnungen ¹⁾	59'854'800
Rücknahmen	0
Gesamterfolg	2'738'938
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	62'593'738

¹⁾ Das vom Anleger zugesagte Kapital betrug am Bilanzstichtag CHF 75'700'426. Von diesem Betrag wurden CHF 59'854'800 in Ansprüche zu nominal CHF 100 umgewandelt und zusätzlich CHF 645'626 für den Einkauf in den laufenden Ertrag verbucht.

ERFOLGSRECHNUNG (SONDERVERMÖGEN)

in CHF

01.01. – 30.09.2010

Mietertrag netto	1'622'253
Soll-Mietertrag	1'554'124
./.. Leerstand	-33'105
./.. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften	101'234
Unterhalt Immobilien	158'114
Instandhaltung	94'463
Instandsetzung	63'651
Betriebsaufwand	226'868
Ver- und Entsorgungskosten	65'127
Heiz- und Betriebskosten	25'972
Delkrede	0
Versicherungen	38'284
Verwaltungshonorare	63'099
Vermietungs- und Insertionskosten	1'176
Steuern und Abgaben	4'382
Übriger Betriebs- bzw. Liegenschaftenaufwand	28'828
OPERATIVES ERGEBNIS	1'237'271
Sonstige Erträge	177'731
Aktivzinsen	4'729
Aktivierte Bauzinsen	0
Baurechtszinsertrag	0
Übrige Erträge	173'002
Finanzierungsaufwand	16'875
Hypothekarzinsen	16'875
Sonstige Passivzinsen / Finanzaufwand	0
Baurechtszinsaufwand	0
Verwaltungsaufwand	518'147
Vergütung Geschäftsführer	227'780
Schätzungs- und Revisionsaufwand	73'010
Übriger Verwaltungsaufwand	217'357
Ertrag / Aufwand aus Mutation Ansprüche	645'626
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	645'626
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	1'525'606

in CHF	01.01. – 30.09.2010
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0
Realisierter Erfolg	1'525'606
Nicht-realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'213'332
Nicht-realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'386'232
Veränderung latente Steuern	-1'172'900
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES	2'738'938

AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGES	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'525'606
Vortrag des Vorjahres	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1'525'606
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'525'606

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Sämtliche am Stichtag gehaltenen Immobilien (siehe Seite 17) wurden in der Berichtsperiode erworben.

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte betrug per Bilanzstichtag CHF 58'705'400.

VERWALTUNGSRECHNUNG



BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

in CHF	30.09.2010
AKTIVEN	
Flüssige Mittel	73'374
Forderungen gegenüber Sondervermögen	0
Übrige Forderungen	140
Total Umlaufvermögen	73'514
Gründungs- und Organisationskosten	94'000
Total Anlagevermögen	94'000
TOTAL AKTIVEN	167'514
PASSIVEN	
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	11'105
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	50'000
Passive Rechnungsabgrenzung	33'500
Total Fremdkapital	94'605
Stiftungskapital	100'000
Reinverlust Geschäftsjahr	-27'091
Total Eigenkapital	72'909
TOTAL PASSIVEN	167'514

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

in CHF	07.01.2009 – 30.09.2010
ERTRAG	
Ertrag	65'399
Beiträge aus dem Sondervermögen	65'000
Zinsertrag	399
AUFWAND	
Aufwand	92'490
Organe, Mitgliederversammlung	31'627
Prüfungsaufwand, Aufsicht BSV	8'500
Verwaltungsaufwand	28'858
Abschreibung Gründungskosten	23'506
REINVERLUST GESCHÄFTSJAHR	- 27'091

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



AN DIE ANLEGERVERSAMMLUNG DER ECOREAL SCHWEIZERISCHE IMMOBILIEN ANLAGESTIFTUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnungen (Bilanz und Erfolgsrechnung des Sondermögens, Verwaltungsrechnung und Anhang, siehe Seiten 20 bis 25 des Geschäftsberichtes), Geschäftsführung und Vermögensanlage der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung für das am 30. September 2010 abgeschlossene erste Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in den Jahresrechnungen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnungen mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage, sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung, sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Glattbrugg/Zürich, 01. November 2010

REFIDAR MOORE STEPHENS AG

Peter Grote

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs Egger

Zugelassener Revisionsexperte

AUSBLICK AUF

DIE IMMOBILIENMÄRKTE

SCHWEIZ



Urs Koradi, Portfolio Manager



Arnold Muri, Portfolio Manager



Die Immobilienmärkte der Schweiz haben sich im Konjunkturreinbruch der Weltwirtschaft als robust erwiesen. Die Kaufpreise und Mieten in den drei bedeutendsten Sektoren Büro, Einzelhandel und Wohnen sowie im Sektor der Gewerbeliegenschaften sind über mehrere Jahre kontinuierlich gestiegen. Es verdichten sich die Hinweise darauf, dass der Höhepunkt dieser Entwicklung erreicht ist. Daher sind wir auf moderate Korrekturen in bestimmten Teilmärkten vorbereitet.

Bei den Büroliegenschaften hat sich das Mietwachstum der vergangenen Jahre jetzt erschöpft. Vor allem in den wichtigsten Bürostandorten Zürich und Genf werden heute leicht rückläufige Angebotsmieten festgestellt. Diese Entwicklung ist nur schwierig zu identifizieren, da derzeit aufgrund der noch immer wahrnehmbaren schwachen Flächennachfrage auch Angebote an sehr guten Lagen auf den Markt kommen, welche die Preisinformationen nach oben verzerren. Die anhaltend starke Nachfrage von Investoren wird die Kaufpreise unserer Meinung nach jedoch stützen.

Der Markt für Einzelhandelsflächen steht aus konjunkturellen und strukturellen Gründen unter Druck. Die Konsumentenstimmung und die Aussichten auf dem Arbeitsmarkt bleiben unsicher. Dazu kommt eine starke Zunahme des Flächenangebotes durch Neubauprojekte und eine Veränderung der Konsumgewohnheiten. In diesem Sektor rechnen wir mit einer deutlichen Marktberreinigung an zweitklassigen Lagen.

Wohnungen erleben nach wie vor eine hohe Nachfrage, sowohl von Mietern als auch von Käufern. Da die Zuwanderung etwas nachgelassen hat und die tiefen Zinsen Wohneigentum favorisieren, hat die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt etwas nachgelassen. Mittelfristig ist jedoch mit anhaltender Zuwanderung und höheren Zinsen zu rechnen. Marktfähig vermietbare Mehrfamilienhäuser werden daher mittel- und langfristig begehrte Anlagen bleiben. Generell betrachten wir diese Entwicklung als strukturell nachhaltig. Das Spitzensegment sowie Objekte mit gewissen Einschränkungen verfolgen wir jedoch mit grosser Vorsicht.

Der Sektor der Gewerbeliegenschaften (Logistik, Produktions- und Industrieimmobilien) erscheint uns besonders interessant. Die Mieten zeigen über die letzten zwei Konjunkturzyklen hinweg eine grössere Stabilität als in den Sektoren Büro und Einzelhandel. Der Sektor entwickelt sich zunehmend zu einem professionellen und transparenten Teilmarkt. Auf Seite der Anleger sehen wir ein steigendes Interesse an den höheren Renditen und stabilen Einnahmen dieses Sektors.

INTERNATIONAL



David Doering, Portfolio Manager



Immobilieninvestitionen im Ausland haben sich seit einigen Jahren in der Allokation zahlreicher institutioneller Anleger etabliert. Wir verfolgen aufmerksam auch die Immobilienmärkte im Ausland und geben hier einen kurzen globalen Überblick.

Die Immobilienmärkte der Welt haben die globale Wirtschaftskrise ganz unterschiedlich durchlaufen. Als Erste haben sich die Märkte der Schwellenländer, wieder kräftig belebt. Diesem Aufwärtstrend folgen die Immobilienmärkte der rohstoffexportierenden Länder wie Australien, Kanada und Südafrika.

In Europa hat London, der grösste Immobilienmarkt, nach drastischen Abwertungen rasch zu ähnlichen Preisniveaus wie vor dem Markteinbruch zurückgefunden. Paris, Europas zweitgrösster Immobilienmarkt, entwickelt sich leicht zeitversetzt ähnlich. Auf den Immobilienmärkten der Kernländer der EURO-Zone sowie in Skandinavien zeigen die Investitionstätigkeit und die Vermietungsumsätze eine deutliche Belebung, vor allem in Bezug auf Core-Liegenschaften. Die Länder im Süden der EU sowie Irland sind weiterhin mit ungünstigen Zukunftsszenarien konfrontiert.

In den USA scheinen die Investoren jetzt langsam wieder Vertrauen in die Märkte zu finden. Ein breiter Aufschwung steht in diesem weltweit grössten Immobilienmarkt allerdings noch aus.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der letzten Jahre werden viele Anleger die Gewichtung der zentralen Parameter Rendite, Risiko und Liquidität neu justieren. Diese Überlegungen umfassen auch die Frage nach der Wahl der Anlageinstrumente respektive Anlagevehikel: Wie kann der Investor seine Ziele am sichersten erreichen und zu welchen Kosten? Mit Direktanlagen, indirekten Kollektivanlagen oder kotierten Immobilienprodukten? Sollen Kapitalgewinne oder laufende Einnahmen im Vordergrund stehen? Welche Möglichkeiten der Kontrolle und Einflussnahme bestehen für den Anleger?

Die Anlagestiftung ECOREAL empfiehlt die Opportunitäten, welche sich nun auf dem internationalen Immobilienmarkt ergeben, zu nutzen. Das Team verfügt über eine ausgewiesene langjährige internationale Erfahrung im Management. Die Anlagestiftung ECOREAL bietet Anlegern die Möglichkeit, sich über separate Anlagegruppen zu engagieren.



SCHWERPUNKTTHEMA: RAUMENTWICKLUNG IM KONTEXT DER ANLAGETÄTIGKEIT

AUSWIRKUNGEN DER WESTUMFAHRUNG
FÜR DIE REGION KNONAUERAMT/KELLERAMT

VON DR. SC. SABINE FRIEDRICH
MITGLIED DER ANLAGEKOMMISSION

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus investiert in der Schweiz in Liegenschaften ausserhalb des Premiumsegments. Auf diese Weise wurden bereits attraktive Renditen erzielt. Gerade in der Schweiz, mit ihrer vielfältigen und kleinräumigen Wirtschafts- und Verwaltungsstruktur, bieten sich für eine solche Anlagestrategie zahlreiche Chancen. Diese gilt es zu identifizieren und rechtzeitig zu nutzen. Im Team von ECOREAL vereint ist nicht nur eine breitabgestützte Immobilienkompetenz, sondern auch eine sehr gute lokale Marktkennntnis. Der interdisziplinäre (hybride) Bewertungsansatz von ECOREAL legt besonderes Augenmerk auf die langfristige Raumentwicklung und ihre Auswirkungen auf die einzelnen Teilmärkte. Zukünftige Entwicklungen schon früh zu erkennen, ist eine der Stärken von ECOREAL. Auf dieser Grundlage kann ECOREAL an den vielen kleineren und mittleren Standorten ausserhalb der Schweizer Grosszentren erfolgreich agieren.

Die Region Knonaueramt / Kelleramt (Kanton ZH / AG) ist hier ein hervorragendes Beispiel für einen Standort mit besonderen Entwicklungspotenzialen.



WESTUMFAHRUNG ZÜRICH UND DEREN AUSWIRKUNGEN FÜR DIE REGION KNONAUERAMT / KELLERAMT

Die Westumfahrung Zürich mit dem Uetlibergtunnel bringt einen neuen Entwicklungsschub für die Region Knonaueramt/Kelleramt. Die Gemeinden hier sind als beliebte Wohnorte schon längst Teil des überregionalen Wirtschaftsraums Zürich–Zug.

Die an die Autobahn angrenzenden Gemeinden erhoffen sich positive Einflüsse für ihre Entwicklung. Bereits seit einigen Jahren sind im Schnitt positive Effekte für die Immobilienpreise spürbar. Diese Entwicklung setzte bereits 1996 mit der Genehmigung des Autobahnbaus ein. So liegen die Bodenpreise im Knonaueramt in den letzten zehn Jahren deutlich über dem kantonalen Schnitt. Die verschiedenen Gemeinden scheinen hiervon unterschiedlich stark zu profitieren. Flächenreserven sind in vielen Gemeinden in ausreichendem Masse vorhanden. Insgesamt entwickelt sich die Region stärker im Wohnen, wo sie mit der Nähe zu grossen Arbeitsmarktregionen und hochwertigen Naherholungsgebieten punkten kann. Gewerbe und Dienstleistungen entwickeln sich bisher eher schwach. Gemäss Aussagen von Wüest & Partner genügt die Nähe zur Autobahn

nicht, um die teilweise übersteigerten Preiserwartungen für Gewerbebauland zu realisieren. Neben der Lage sind ein ÖV-Anschluss und hochwertige Versorgungsangebote wichtige Qualitätsmerkmale. Dieser Entwicklungsschub zieht natürlich auch mehr Verkehr an. Gemeinden im Kelleramt, wie Ottenbach und Obfelden, werden flankierende Massnahmen (z. B. Ortsumfahrungen) planen müssen, um Immissionen zu reduzieren.

Der ländliche Charakter des Knonaueramts wird längerfristig zur Utopie. Auch Gemeinden mit bisher geringer Bautätigkeit werden ihr ländliches Erscheinungsbild verlieren und dem Druck auf weitere Einzonungen nachgeben. Dies muss jedoch kein Nachteil sein. So können die Gemeinden auch neue Identitäten entwickeln und neue Aufgaben im Grossraum Zürich/Zug übernehmen. Die nachhaltige Anziehungskraft der Region sieht man demnach auch im kontinuierlichen Bevölkerungswachstum, das seit 2000 deutlich über dem des gesamten Kantons lag.

Die Anlagestiftung ECOREAL glaubt an die nachhaltige Attraktivität dieser Region. Richtig platzierte Immobilienanlagen werden von der aufgezeigten Entwicklung stark profitieren.



GLOSSAR

DIREKTRENDITE (Ausschüttung)

Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anteil in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

ANLAGERENDITE (Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Direktrendite, korrigiert durch die Wertveränderung des Inventarwerts in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE (Payout Ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des Ergebnisses (vor nichtrealisiertem Kapitalertrag).

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER ISA)

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: die Revision und die Liegenschaftenschätzung, die Liegenschaftsverwaltung, die reglementarische Vergütung und der übrige Aufwand.

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Ist. Im Betriebsgewinn sind neben dem Liegenschaftenertrag abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilien-Anlage und die Aufwendungen für die Verwaltung und Marketing (Revision/Liegenschaftenschätzung, Reglementarische Vergütungen und übriger Aufwand) enthalten.

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis (Berichtsperiode) in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland und angefangene Bauten).

KGAST

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen

MIETZINSAUSFALLQUOTE

Die Mietzinsausfallquote zeigt die Mietzinsausfälle (inkl. Heiz-/Betriebskosten-Ausfälle und Debitorenverluste) in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Soll.

ANMERKUNG ZU DEN FOTOGRAFIE

Für den diesjährigen Geschäftsbericht haben wir uns entschlossen, für den Leser interessante Siedlungsräume ins Bild zu rücken. Siedlungsräume, die durch attraktive Verkehrserschliessungen ein Arbeiten in den urbanen Zentren und ein gleichzeitiges Wohnen in entspannter ländlicher Umgebung ermöglichen. Hier findet man Wohnraum zu attraktiven Konditionen, der Erholungsraum liegt vor der Haustür und die beruflichen und kulturellen Angebote der Stadt sind wenige Fahrminuten mit der S-Bahn oder dem Auto entfernt.

FOTOGRAFIE

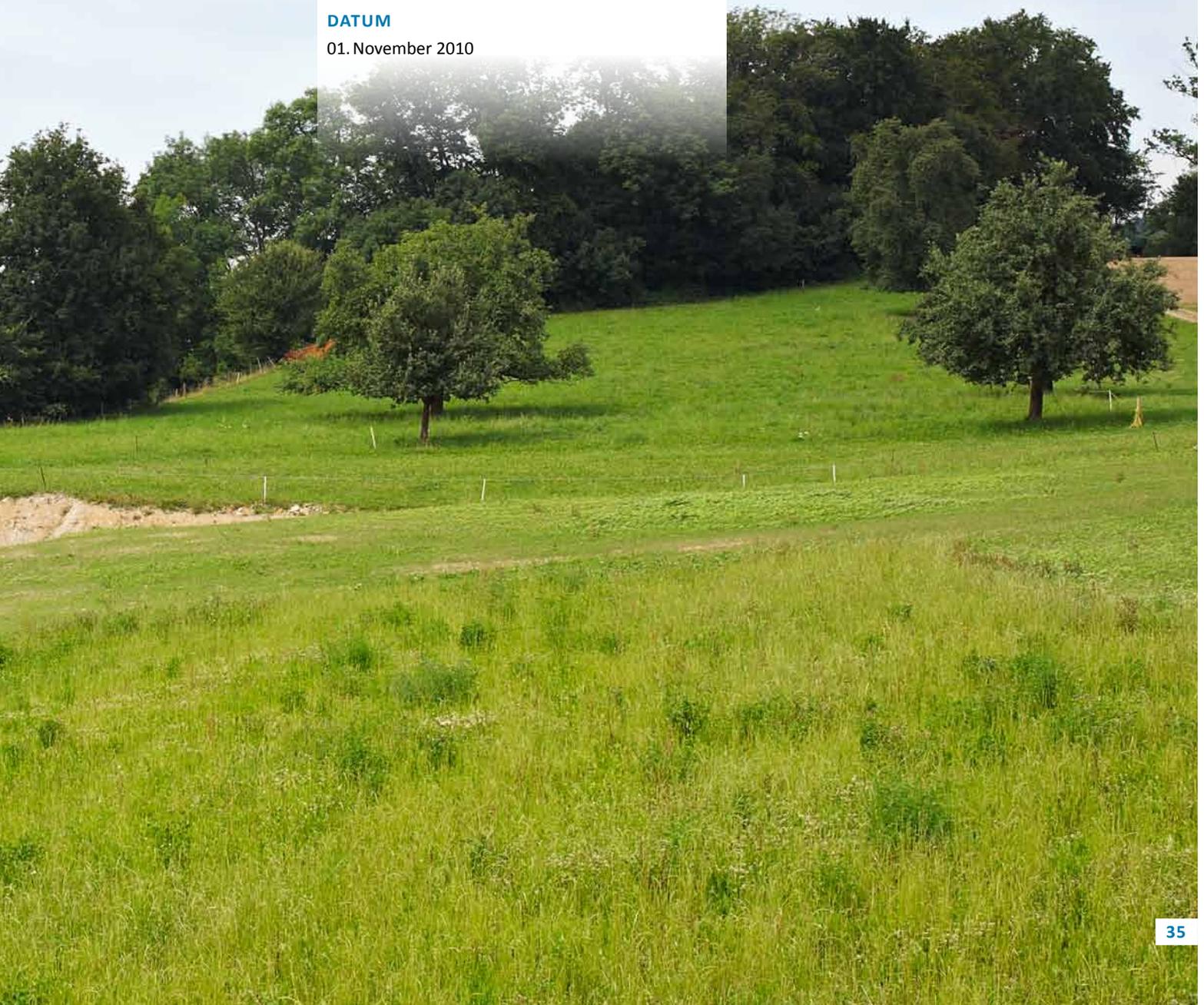
Roland Iselin, www.rolandiselin.net

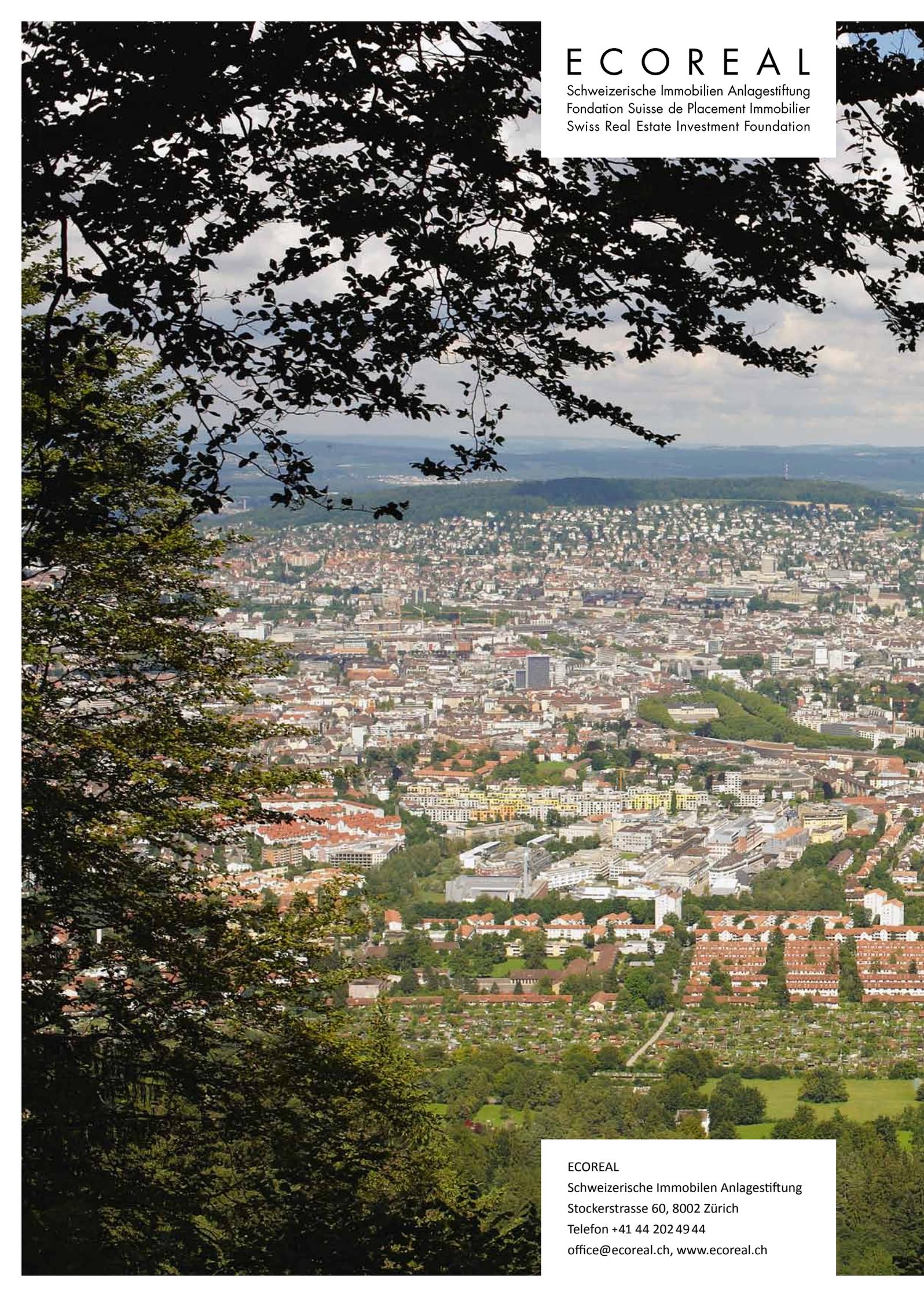
GESTALTUNG

sqn grafik, simone kuhn, www.sqn.ch

DATUM

01. November 2010





ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Stockerstrasse 60, 8002 Zürich

Telefon +41 44 202 49 44

office@ecoreal.ch, www.ecoreal.ch