



E C O R E A L

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

GESCHÄFTSBERICHT

2011 | 12

WWW.ECOREAL.CH

INHALT



Vorwort	4
Schwerpunktthema: Jahresberichte in Zeiten des Tiefzinses	8
Ausblick auf die Immobilienmärkte	10
Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	18
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	19
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	20
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	22
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	24
Die Anlagegruppe SUISSESELECT	30
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	31
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT	32
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	34
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	36
Verwaltungsrechnung	40
Anhang zur Jahresrechnung	48
1. Organisation und Grundlagen	49
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	51
3. Weitere Informationen	52
4. Sacheinlage	53
Bericht der Revisionsstelle	54
Glossar und Impressum	56

VORWORT



Kurz lässt sich die diesjährige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wie folgt zusammenfassen: Renditeliegenschaften sind weiter im Trend – Preisstillstand auf oberstem Niveau beim Stockwerkeigentum. Korrekt war unsere Einschätzung, dass die tiefen Zinsen, gekoppelt mit hohen Zuwanderungsraten und tiefer Arbeitslosenquote, den Immobilienmarkt Schweiz bei den Renditeliegenschaften beflügeln wird. Dieser Tatsache konnten sich auch die Immobilienschätzer nicht entziehen: Der IPD Index Schweiz für das Jahr 2011 weist eine Cashflow-Rendite von 4.6% und eine Wertänderungsrendite von 3% aus, was für die Schweiz eine Rekordmarke bedeutet. Die von der ECOREAL durchgeführte Marktbeobachtung zeigt, dass bei fairen Bewertungen die Wertsteigerungsrendite für 2012 erneut einen Wert um die 3% erreichen wird. Da sich die ECOREAL in diesem Geschäftsjahr auf neuere Objekte und Projekte konzentriert und beim Portfolioaufbau jeweils nach dem «Fair Value»-Prinzip bilanziert hat, schlagen die Wertsteigerungseffekte in diesem Geschäftsjahr nur in geringem Masse zu Buche.

Unverändert bleiben die tiefen Zinsen und die steigende Nachfrage nach Immobilien, was zur Folge hat, dass die Renditeerwartungen auch künftig sinken. Die ECOREAL reagiert auf diesen Trend und investiert einerseits vermehrt in Projektentwicklungen und erzielt andererseits durch aktives Bewirtschaften der Portfolios – beispielsweise durch gezielte An- und Verkäufe – eine gute Performance. Im Zusammenhang mit der erwarteten Renditeentwicklung und den neuen Bewertungsstandards beleuchtet das Schwerpunktthema in diesem Geschäftsbericht denn auch die momentan unter Fachleuten geführte Diskussion über den «richtigen» Diskontsatz. Bewertungsberichte lassen vielfach mehr Fragen offen, als dass sie klare Antworten zu den effektiven Bewertungsansätzen liefern.

Ein Meilenstein in der noch jungen Geschichte der ECOREAL war die Aufteilung des Portfolios in zwei Anlagegruppen: SUISSECORE Plus und SUISSESELECT. Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus konzentriert sich auf Wohnliegenschaften und Immobilien mit einem vergleichbaren Rendite/Risiko-Profil. Die Anlagestrategie der Anlagegruppe SUISSESELECT legt den Schwerpunkt auf Geschäftsliegenschaften, ist hybrid und ist durch ein höheres Rendite/Risiko-Profil gekennzeichnet. Mit dieser neuen Anlagestrategie kann die ECOREAL auf dem Immobilienmarkt neu auch Grossprojekte sondieren und prüfen sowie als potenzieller Investor in die entsprechenden Due Diligence Prozesse mit einbezogen werden.

Zu den Höhepunkten in diesem Geschäftsjahr zählen sicherlich die drei Spatenstiche der Wohnüberbauprojekte KEISERPARK in Buchs, AUENBLICK in Erlinsbach und SOPHIENPARK in Regensdorf. Das Investitionsvolumen der drei Überbauungen beträgt zusammen rund CHF 100 Mio. Während der Bauphase werden diese Projekte vorübergehend die Performance der Anlagegruppe SUISSECORE Plus in den kommenden zwei Jahren belasten, dafür aber im Portfolio für Stabilität sorgen. Nach einer intensiven Materialisierungsanalyse hat die Geschäftsführung beschlossen, Neubauprojekte mit «Szenografie und Ambiente» umzusetzen. Dabei wird dem Betrachter des Hauses und der Wohnungen mit gezieltem Einsatz von Licht, Farben und Materialien eine positive Grundstimmung vermittelt. Mit diesem neuen und nachhaltigen Ansatz schaffen wir einen Mehrwert für die künftigen Mieter und für uns einen Wettbewerbsvorteil, indem wir uns von anderen Anbietern abheben. Aus diesem Grund bebildern wir den diesjährigen Geschäftsbericht nicht mit Wirtschaftsräumen und Bauten, sondern zeigen, wie sorgfältig ausgewählte Oberflächen eine Raumstimmung erzeugen können.

Sehr erfreulich war im Berichtsjahr die gute Zusammenarbeit der Stiftungsorgane sowohl untereinander als auch mit den beauftragten Partnern. Der Stiftungsrat wurde im Berichtsjahr erstmals mit dem Label «Best Board Practice» der SQS zertifiziert.

Im April 2012 informierten wir die Anleger über die anstehende Revision der Stiftungssatzungen aufgrund der Strukturreform. Im Weiteren hat der Stiftungsrat die strategischen Ziele der Stiftung verfeinert und zusammen mit der Anlagekommission die Risiken beurteilt. Die Geschäftsführung hat sich um zwei weitere Fachleute mit langjähriger Fachkompetenz erweitert und ist damit für das weitere Wachstum der Stiftung sehr gut gerüstet.

Gestützt auf das grosse Vertrauen, das uns unsere Anleger entgegenbringen, fühlen wir uns in unserer Tätigkeit bestärkt. Wir sind zuversichtlich, dass sich die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung weiterhin positiv entwickeln wird.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 5. November 2012





VOM UMGANG DER IMMOBILIEN- BEWERTER MIT AKTUELLEN RISIKOLOSEN ZINSSÄTZEN

VON MARTIN FREI, DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA,
BETRIEBSWIRTSCHAFTER ETH/NDP

Jahresberichte von Immobiliengesellschaften – und Immobilien-Anlagestiftungen – sind eine spannende Lektüre. Nebst der Fülle an Informationen über die Objekte im Portfolio geben die jeweiligen Immobilienbewerter in ihren Fachberichten Einblick in die von ihnen verwendeten Rezepte, die sie für die Bestimmung der Marktwerte gebrauchen. Natürlich sind auch die Bewerter der Regulation unterstellt, und zwar gleich nach zwei Seiten: Zum einen ist der vom Eigentümer vorgegebene Bewertungsstandard einzuhalten, zum andern sind die Richtlinien der massgeblichen Rechnungslegung zu befolgen.

Legen wir die Jahresberichte von sieben grossen börsenkotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz nebeneinander, zeigen die Berichte der Immobilienbewerter eine erfreuliche Einigkeit bezüglich ihres Bewertungsansatzes. Das liegt nicht nur daran, dass vier von diesen sieben aus dem gleichen Haus stammen. Alle befolgen im Wesentlichen den Ansatz, der in den International Valuation Standards (Ausgabe 2011) und dem Technical Information Paper des IVSC über die «Discounted Cash Flow»-Methode (2012) vorgesehen ist, falls keine oder nicht genügend viele Informationen von wirklich vergleichbaren Transaktionen verfügbar sind. In den Bewertungsberichten liest sich das dann etwa so, dass für die Diskontierungssätze von einem risikolosen Satz ausgegangen wird, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation, und Zuschläge gemacht werden für die Kapitalilliquidität, die Makrolage, die Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung, die Objektqualität und für eventuelle weitere spezifische Risiken.

Meist wird in den Berichten angegeben, in welchen Bandbreiten oder welche gewichteten Mittelwerte sich als Folge dieses Ansatzes für die Diskontierung der jährlichen Netto-Cashflows ergeben. Die entsprechenden Bandbreiten liegen bei jenen Gesellschaften, die per 31.12.2011 abgeschlossen haben, zwischen 4.4% und 7.2%. Diese Werte sind nominale Sätze, und als Teuerungsannahme wird fast durchwegs 1% pro Jahr eingesetzt. Ein Jahr vorher lag die Bandbreite zwischen 4.6% und 7.5%, die Teuerungsannahme zwischen 1% und 1.25%.

Das lässt aufhorchen. Der Basissatz, welcher in der Schweiz noch als tatsächlich risikolos zu bezeichnende Zinssatz für zehnjährige Bundesobligationen, betrug am 31.12.2011 nämlich nur 0.740%, während er ein Jahr zuvor bei 1.674% lag. Der Basissatz hat also um fast ein Prozent-Punkt abgenommen, aber die Bandbreite der Diskontierungssätze mit zwischen 0.2% und 0.3% sehr viel weniger. Für die Ermittlungen der Marktwerte sind somit Ende 2011 Zuschläge zum Basissatz von 3.66% bis 6.46% gemacht worden. Da ist für die Festsetzung des Diskontierungssatzes zum Basissatz nicht prisenweise, sondern schaufelweise dazugeschlagen worden, und es stellt sich die Frage, womit – und warum – denn so stark nachgewürzt wurde.

Von den Ingredienzien, welche als Zuschläge zum Basissatz zur Verfügung stehen, dürfte sich die Kapitalliquidität zwischen Dezember 2010 und Dezember 2011 wohl kaum erhöht, sondern auch reduziert haben, ist sie doch im Wesentlichen bestimmt durch die Vermarktungsdauer einer Immobilie und das kurzfristige Zinsniveau. Bleiben die Lage-, Nutzungs- und objektqualitätsspezifischen Zuschläge und die weiteren spezifischen Risiken. Unerwähnt bleiben in den Jahresberichten die Angst der Grundeigentümer – und Bewerter – vor Volatilität und die Besonderheit der aktuellen Tiefzinssituation, in wel-

cher Käufer offenbar bereit sind, erhebliche Agios zu bezahlen. Die Volatilität ist doch eigentlich Alltag jedes Anlegers, der ja nicht nur Immobilien, sondern auch Aktien, Schweinebäuche und Brent-Öl halten soll, will er richtig diversifiziert sein. Es fällt daher schwer, dieses Unbehagen vor Preisveränderungen bei Immobilien zu verstehen. Die derzeitige Tiefzinssituation ist ungewöhnlich und dürfte bei der Bestimmung eines Exit-Wertes in zehn Jahren besondere Aufmerksamkeit bei der Festlegung von Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz erfordern. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Basissatz dann markant höher sein wird, ist gross. Das könnten Gründe sein, dass die Bewerter offensichtlich Zuschläge erhöhen oder entgegen Swiss GAAP FER 26 Glättungseffekte einbauen. Dass sie nichts darüber verlauten lassen, widerspricht dem Prinzip der Offenlegung wertrelevanter Faktoren.

Trotz seiner grossen Bedeutung für den Marktwert ist der Diskontierungssatz für Quervergleiche zwischen Portfolios ein ungeeigneter Massstab, wenn nicht gleichzeitig die ganze eingesetzte Bewertungsmethodik angesehen wird. Dennoch scheint nur eine der börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften in ihrem Jahresbericht keine Angaben über diese Diskontierungssätze zu machen – und ausgerechnet diese hat eben von der European Public Real Estate Association die Auszeichnung für den «Most Improved Annual Report» erhalten. Für echte Vergleiche zwischen Liegenschaften sind Renditen beizuziehen, sei es die einfache, aber allgemein verständliche Bruttorendite, eine – allenfalls normalisierte – Nettorendite oder aber die Gesamtrendite. Die ECOREAL hat sich mit guten Gründen für die Bruttorendite entschieden.

SCHWEIZER MARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich in diesem Geschäftsjahr als resistent und tendiert zu einer langsamen Stabilisierung auf hohem Niveau. Die Entwicklung in den drei bedeutendsten Sektoren verläuft jedoch unterschiedlich. Während die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum die Preise weiterhin leicht antreibt, stabilisiert sich der Markt für Büro- und Einzelhandelsflächen bedingt durch ein erhöhtes Angebot. Die folgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung von Immobilienangeboten und lokalen Interviews sowie auf den Marktberichten von Credit Suisse, UBS, Wüest & Partner, IAZI, Jones Lang LaSalle und CBRE.

SCHWEIZER WIRTSCHAFT

Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich in einem schwierigen Umfeld als äusserst resistent. Dies spiegelt sich in der sehr tiefen Arbeitslosenquote, den ausserordentlich tiefen Zinsen und dem beständigen Bevölkerungswachstum wider. Letzteres ist grösstenteils der Zuwanderung zuzurechnen. Dafür sind verschiedene Faktoren verantwortlich. Die Schweiz als sichere Anlage, als begehrtes Land bezüglich der Wohnqualität und des Arbeitsmarktes und eine gut funktionierende Binnenwirtschaft ist Treiber für die starke Zuwanderung. Diese Faktoren und Entwicklungen beeinflussen selbstverständlich auch den Immobilienmarkt.

BÜROFLÄCHEN

Im Bereich der Büroflächen zeichnet sich eine Tendenz zum Überangebot ab. Diese kommt zustande durch ein überproportionales Wachstum an Neubauf Flächen im Verhältnis zum Nachfragewachstum. In den vergangenen Jahren zeichnete sich vermehrt eine Strukturänderung bezüglich der Geschäftsflächen ab. Infolge von Umstrukturierungen bei Grossunternehmen geben diese vermehrt ihre Prestigelagen auf und verlagern ihre Geschäftsflächen in die Agglomerationen der Grossstädte. Dieser Wandel bringt einerseits Investitionschancen an Top-Lagen für Investoren und Chancen für kleine und mittelgrosse Unternehmen, einen verbesserten Standort zu beziehen.

VERKAUFSFLÄCHEN

Die Verkaufsflächen konnten sich in einem äusserst schweren Umfeld behaupten. Der Markt bleibt jedoch weiter unter Druck. Dies zeigt sich auch in den geringeren Baugesuchen. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Baugesuche schweizweit um 40%. Durch das vermehrte Aufkommen von Fachmärkten in den letzten Jahren hat auch hier ein Strukturwandel stattgefunden. Kleinere Verkaufsflächen, welche sich nicht an sehr guten Lagen befinden, sind dabei die Verlierer. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Prestigelagen und Fachmärkte. Die ECOREAL schätzt den Markt als übersättigt ein, sieht jedoch noch vereinzelt gute Chancen für Fachmärkte.

WOHNEN

Mehrfamilienhäuser bleiben nach wie vor beliebt als Investitionsmöglichkeit. Das zuwanderungsbedingte Bevölkerungswachstum treibt die Nachfrage nach Wohnflächen immer noch an. Neubauf Flächen vermögen die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum nicht zu befriedigen. Die Preissteigerungen widerspiegeln den Nachfrageüberschuss im Verhältnis zum Angebot. Daher geht die ECOREAL nicht von einer Immobilienblase im Bereich der Wohnflächen aus, sondern von einem normalen Marktmechanismus. Da das Produktionsniveau und der Platz begrenzt sind, kann das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nur durch ein geringeres Bevölkerungswachstum gebremst werden.

INTERNATIONALER MARKT

Global entwickelt sich der Immobilienmarkt zögerlich wieder in eine positive Richtung. Besonders gut schnitten die Top-Lagen ab, unabhängig von den Flächentypen. Bei den Top-Lagen konnten vor allem die USA und Lateinamerika im ersten Halbjahr stark zulegen.

USA

Nach schweren Zeiten auf dem Immobilienmarkt in den Vereinigten Staaten kommt nun das Aufatmen. In diesem Jahr verbesserte sich der Immobilien-

markt in den USA und konnte gute Zahlen vorweisen. Das Überangebot wurde in den letzten Jahren abgebaut. Dies kommt auch durch die erhöhte Bautätigkeit zum Ausdruck. In den letzten 12 Monaten stieg die Bautätigkeit um über 30% an. Wir schätzen den Markt als sehr attraktiv ein und sind überzeugt, dass der Zeitpunkt gekommen ist, in den USA in Immobilien zu investieren.

EUROPA

Europa ist nach wie vor stark von politischen und finanziellen Problemen betroffen. Die Immobilienpreise sind in einigen Ländern auf Tiefstständen. Die nach wie vor bestehende Unsicherheit des weiteren Verlaufs der Eurokrise schreckt Investoren teilweise ab. In Spanien werden Immobilien mit 70% Abschlag angeboten und können trotzdem nicht verkauft werden. Es gibt aber nach wie vor wachsende und gut aufgestellte Länder in Europa. Besonders die nördlichen Länder, Deutschland, Österreich und England können sich gut behaupten, während sich die Lage in den südlichen und südöstlichen Ländern immer noch als schwierig erweist. Die ECOREAL verfolgt die Geschehnisse auf dem europäischen Markt und hat vereinzelt gute Investitionsmöglichkeiten eruiert.

BRICS

Die BRICS-Staaten schneiden trotz einer leichten Verlangsamung des Wachstums nach wie vor überdurchschnittlich ab. Dabei scheinen für die ECOREAL Brasilien und Südafrika besonders attraktiv. Ungenutzte Potenziale, die Urbanisierung und die Preisentwicklung sind Chancen auf ein gutes Rendite/Risiko-Verhältnis. Im letzten Jahr floss die Rekordsumme von knapp über USD 65 Mrd. nach Brasilien. Nur drei Länder weltweit konnten höhere ausländische Direktinvestitionen erreichen. Nach einem geringen Rückgang der Immobilienpreise in Südafrika Anfang 2011 kam Ende 2011/Anfang 2012 die Kehrtwende und die Immobilienpreise stiegen wieder an. Der Staat Südafrika investiert vor allem in seine Infrastruktur und Energieversorgung. Die Verbesserung in diesen Bereichen dürfte künftig ausländische Investoren anlocken.

BÜROMARKT

Während historisch gesehen nur relativ geringe Büro-Neubauf Flächen global entstanden, weisen vor allem asiatische und lateinamerikanische Länder einen stärkeren Flächenzuwachs auf. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in diesen Ländern eine erhöhte Nachfrage nach Büroflächen mit erhöhten Qualitätsstandards besteht. Die globale Leerstandsquote konnte im zweiten Quartal 2012 leicht gesenkt werden. Während Asien zum ersten Mal seit neun Quartalen einen Anstieg erlebte, konnten die USA und Kanada ihre Leerstandsquoten erheblich senken.

AUSBLICK

Der Immobilienmarkt Schweiz ist intakt und stabilisiert sich weiter auf hohem Niveau. Für das kommende Jahr rechnen wir mit keinen wesentlichen Veränderungen. Dank des stetigen Bevölkerungswachstums ergeben sich noch Chancen. Das Team der ECOREAL ist davon überzeugt, dass der richtige Zeitpunkt für Investitionen im Ausland gekommen ist. Einige Märkte wie die USA bieten zurzeit ideale Einstiegsmöglichkeiten. Die Immobilienpreise sind noch tief, die Nachfrage steigt wieder und die staatlichen Interventionen fassen langsam Fuss. Auch Nordeuropa und Lateinamerika bieten gute Chancen, hohe Renditen zu erwirtschaften bei überschaubarem Risiko. Durch die Anbindung des Schweizer Frankens an den Euro ist das Währungsrisiko erheblich gesenkt worden. Die ECOREAL geht davon aus, dass der Mindestkurs noch für längere Zeit bestehen bleibt.













DIE ANLAGEGRUPPE

SUISSECORE PLUS

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2012	30.09.2011
Nettovermögen in CHF	319'724'783	235'258'003
Anzahl Ansprüche	2'735'483	2'122'781
Inventarwert je Anspruch in CHF	116.88	110.83
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2012	30.09.2011
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	3.70%	4.04%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	2.66%	2.66%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.21%	69.62%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.75%	0.97%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.06%	5.11%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00%	0.00%
Anlagerendite	5.46%	5.97%

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2012



VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 01.04.2010 (www.kgast.ch).

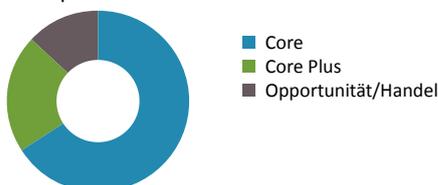
JAHRESBERICHT DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ANLAGESTRATEGIE

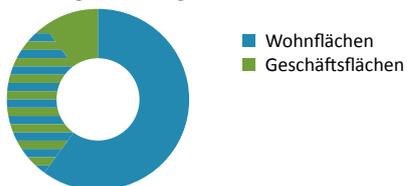
Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus verfolgt für ihre Anlagen die «Core Plus»-(Opportunitäten-)Strategie. «Core Plus» sind Liegenschaften zur Restrukturierung beziehungsweise zur Schaffung von Mehrwerten. Eine Opportunität kann durch Renovierung, zielorientierte Vermarktung und Vermietung, verbessertes Management, veränderte Finanzierung etc. erzielt werden. Dabei sind auch Projektentwicklungen im Rahmen einer Arrondierung, zum Verkauf oder zur zukünftigen Beibehaltung im Portfolio möglich. Im geografischen Fokus stehen die Regionen Ostschweiz, West- und Nordwestschweiz sowie das Mittelland. Die Objekte liegen an vorteilhaft erschlossenen Standorten oder in Regionen mit Potenzial. Die Anlageobjekte sind überwiegend Wohnliegenschaften und haben teilweise einen geringen Gewerbeanteil. Bauland und Sanierungsobjekte mit Entwicklungspotenzial sind als Anlageobjekte zulässig. Gemäss den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien kann in der Aufbauphase bis Ende 2014 von den Zielallokationen abgewichen werden.

ZIELALLOKATION, DIVERSIFIKATION

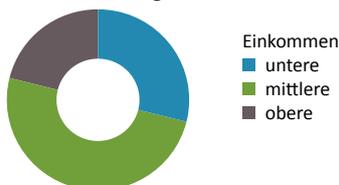
Risikoprofil



Nutzungsverteilung



Mieterverteilung



TAKTISCHE ANLAGETÄTIGKEIT

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus startete anfangs 2010 und etablierte sich innert kürzester Zeit erfolgreich auf dem Markt. Ihr Fokus liegt bei einer Wohnnutzung von mind. 60%. Antizyklisch wurden in den ersten beiden Jahren vermehrt auch in Gewerbeliegenschaften investiert. Um den unterschiedlichen Risikoprofilen einerseits und dem Anlegerbedürfnis nach klar fokussierten Anlagegruppen gerecht zu werden, hat sich der Stiftungsrat gemeinsam mit der Geschäftsführung entschieden, per 1.4.2012 eine neue Anlagegruppe SUISSESELECT zu lancieren mit dem Fokus auf Geschäfts- und Spezialliegenschaften.

Dabei wurde mittels Asset Swap ein Liegenschaftsportfolio bestehend aus neun reinen Gewerbeliegenschaften von der Anlagegruppe SUISSECORE Plus auf die neu lancierte Anlagegruppe SUISSESELECT übertragen. Mit den zwei Anlagegefässen nahm die ECOREAL eine explizite Trennung von Wohnimmobilien und Gewerbeliegenschaften vor. Dies ermöglicht dem Anleger, künftig selbst die Gewichtung zwischen den beiden Segmenten zu bestimmen und vorzunehmen. Weitere Vorteile der Trennung ergeben sich durch die höhere Diversifikation, dem Nutzen von Skaleneffekten und der fachspezifischen Trennung der Managementqualifikationen nach Anlagegruppen. Der Stiftungsrat ist überzeugt, mit der beschlossenen neuen Anlagestruktur noch besser und effizienter auf die Dynamik der Immobilienmärkte beim Einkauf und Handel von Liegenschaften und Projekten reagieren zu können.

Im Austausch zur Sacheinlage wurde der Anlagegruppe SUISSECORE Plus Anteile an der Anlagegruppe SUISSESELECT ausgegeben. Die im Gegenzug ausgegebenen Anteile sollen innert angemessener Frist in Form flüssiger Kapitalrückzahlungen zur Finanzierung neuer Wohnliegenschaften für die Anlagegruppe SUISSECORE Plus verwendet werden. Per 30.9.2012 beträgt der Gegenwert dieser Anteile CHF 56'974'394.

Die Sacheinlage wurde von der Revisionsstelle der Stiftung begleitet. Die Immobilien wurden zum Stichtag durch einen unabhängigen Immobilienschätzer bewertet. Zusätzlich wurden die Werte dieser Liegenschaften von einem zweiten unabhängigen Immobilienschätzer überprüft. Zudem wurde für die Anleger sichergestellt, dass durch die neue Strukturierung der Anlagegruppen keine doppelten Management Fees anfallen. Damit wurden die Anlegerinteressen beider Anlagegruppen gewahrt.

Obwohl der Immobilienmarkt noch einmal deutlich angezogen hat, konnte das Portfolio mit attraktiven Objekten ergänzt werden, im Vordergrund stand die Akquisition von Neubauprojekten und Grundstücken.

Das Immobilienportfolio hat sich netto um zwei Liegenschaften auf total 46 Objekte vermindert und ist gemäss den Anlagekriterien der ECOREAL sehr gut diversifiziert. Eine Pensionskasse hat ihr Immobilienportfolio mittels Sacheinlage in die Stiftung eingebracht und im Gegenzug Ansprüche erhalten. Eine Liegenschaft wurde im Berichtsjahr mit Gewinn verkauft.

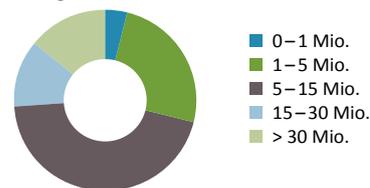
Mit dem Erwerb von zwei weiteren Neubauwohnprojekten führte das Management die zweite Phase des taktischen Investitionsprozesses weiter. Neben den Neubauprojekten wurden auch Baulandparzellen evaluiert, um im kommenden Geschäftsjahr mit eigenen Projektentwicklungen starten zu können. Das Ziel der Stiftung ist es, in dieser Anlagegruppe in drei bis vier Jahren ein gut durchmisches Immobilienportfolio mit Fokus auf Wohnen aufzuweisen.

Die bisher positive Renditeentwicklung wird sich infolge der Neubauinvestitionen in den nächsten zwei Jahren etwas verflachen, sich anschliessend aber nachhaltig wieder auf höherem Niveau einpendeln.

ANLEGERKREIS

Erfreulich war das Interesse der Anleger an unserer Stiftung. Im Berichtsjahr konnte der Anlegerkreis von 45 auf 62 Vorsorgeeinrichtungen erweitert werden. Dabei nahm das zugesagte Kapital von rund CHF 245 Mio. auf CHF 319 Mio. zu. Davon wurden rund 92 % abgerufen und investiert. Das gezeichnete Kapital der Anleger der Anlagegruppe SUISSECORE Plus teilt sich wie folgt auf:

Anlegerdiversifikation



JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2012 in CHF	30.09.2011 in CHF
AKTIVEN			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		110'159	154'300
Angefangene Bauten (inkl. Land)		32'130'219	2'500'375
Fertige Bauten (inkl. Land)		240'338'000	236'854'100
Total Immobilien		272'578'378	239'508'775
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen		1'888'646	940'413
Rechnungsabgrenzungen		56'923	3'187
Flüssige Mittel		1'286'739	6'105'820
Warenlager / Heizölvorräte		136'503	154'811
Aktivdarlehen		300'000	0
Beteiligungen	II	56'974'394	0
Total Übrige Aktiven		60'643'205	7'204'231
GESAMTVERMÖGEN		333'221'583	246'713'006
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	III	3'081'088	2'985'624
Hypothekarschulden	IV	7'240'000	6'365'000
Rückstellungen		316'460	135'403
Kurzfristige Verbindlichkeiten	V	2'054'434	1'111'769
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		33'460	43'199
Rechnungsabgrenzungen	VI	771'358	814'008
Total Fremdkapital		13'496'800	11'455'003
NETTOVERMÖGEN		319'724'783	235'258'003
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
	VII		
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		2'122'781	598'548
Veränderung in der Berichtsperiode		612'702	1'524'233
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'735'483	2'122'781
KAPITALWERT JE ANSPRUCH			
		112.93	106.61
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		3.95	4.22
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		116.88	110.83
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		116.88	110.83
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		235'258'003	62'593'738
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		68'298'167	160'642'088
Rücknahmen		0	0
Gesamterfolg		16'168'613	12'022'177
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		319'724'783	235'258'003

¹⁾ Anmerkungen: siehe Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus bzw. Anhang, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2011 – 30.09.2012 in CHF	01.10.2010 – 30.09.2011 in CHF
Soll-Mietertrag		13'957'224	9'266'119
./. Minderertrag Leerstand		-507'996	-372'569
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-8'795	-1'776
Übrige Erträge aus Liegenschaften		203'498	191'720
Mietertrag netto	viii	13'643'931	9'083'494
Instandhaltung		1'166'140	775'255
Instandsetzung		412'298	352'378
Unterhalt Immobilien	ix	1'578'438	1'127'633
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		150'298	107'327
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		267'793	213'041
Versicherungen		142'818	120'177
Verwaltungshonorare (Liegenschaftenverwaltung)		591'303	386'232
Vermietungs- und Insertionskosten		90'948	55'695
Steuern und Abgaben		119'715	40'194
Übriger Betriebsaufwand		145'967	105'315
Betriebsaufwand	x	1'508'842	1'027'981
OPERATIVES ERGEBNIS		10'556'651	6'927'880
Aktivzinsen		8'055	12'238
Aktivierte Bauzinsen		481'002	0
Übrige Erträge		348'517	748'998
Sonstige Erträge		837'574	761'236
Hypothekarzinsen		192'966	57'790
Sonstige Passivzinsen		0	81
Finanzierungsaufwand		192'966	57'871
Geschäftsführungsgebühr (inkl. Fundraising)		1'080'545	1'100'796
Schätzungs- und Revisionsaufwand		77'221	100'593
Übriger Verwaltungsaufwand		524'033	516'497
Verwaltungsaufwand	xi	1'681'799	1'717'886
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		1'279'575	3'024'621
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		1'279'575	3'024'621
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		10'799'035	8'937'980
Realisierte Kapitalgewinne	xii	1'329'494	229'282
Realisierter Erfolg		12'128'529	9'167'262
Wertberichtigung Liegenschaften		2'128'534	4'667'639
Veränderung latente Steuern		160'956	-1'812'724
Wertberichtigung Beteiligungen		1'750'594	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne	xiii	4'040'084	2'854'915
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		16'168'613	12'022'177

¹⁾ Anmerkungen: siehe Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus bzw. Anhang, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

IMMOBILIEN 1

Liegenschaften im Bestand per 30.09.2012

PLZ	ORT	ADRESSE
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47 / 49
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55 + 57
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80 – 86
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4a
3652	Hilterfingen (BE)	Hübelistrasse 1
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4500	Solothurn (SO)	Gerbergasse 2
4500	Solothurn (SO)	Hauptgasse 55 / Rathausgasse 10
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
4614	Hägendorf (SO)	Rollimatt 4
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4710	Balsthal (SO)	Herrengasse 17
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46a
4710	Balsthal (SO)	Löwengasse 3
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1,3 / Vordere Vorstadt 31
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse, Keiserpark
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 + 12
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 / Steinäckerstrasse 15 + 17
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 + 7 / 9
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 + 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9

Liegenschaftenankäufe im Berichtsjahr

In der Berichtsperiode wurden Objekte zum Kaufpreis von rund CHF 53 Mio. erworben, wovon im gleichen Geschäftsjahr zwei Liegenschaften im Betrag von etwas mehr als CHF 16 Mio. anlässlich des Asset Swaps an die Anlagegruppe SUISESELECT übertragen worden sind. Per Bilanzstichtag befinden sich die folgenden Liegenschaften zum Erwerbspreis von CHF 37 Mio. im Bestand:

PLZ	ORT	ADRESSE
1700	Fribourg (FR)	Bv. de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
3005	Bern (BE)	Allmendstrasse 1
3005	Bern (BE)	Moserstrasse 27
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14–24
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10

Die Summe aller Gebäudeversicherungswerte betrug per Bilanzstichtag CHF 219'513'100 (CHF 229'132'300).

Liegenschaftenverkäufe im Berichtsjahr

PLZ	ORT	ADRESSE
4614	Hägendorf (SO)	Rolliweg

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Rolliweg, 4614 Hägendorf, an die Gemeinde Hägendorf verkauft.

Liegenschaftenverkäufe per 01.04.2012 durch Asset Swap von der Anlagegruppe SUISESCORE Plus an die Anlagegruppe SUISESELECT

PLZ	ORT	ADRESSE
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68a
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31

Der Nettoinventarwert dieser Verkäufe betrug CHF 55'223'800.

Neubauprojekte (angefangene Bauten)

Im Rahmen von Projektankäufen (Neubauten) wurden folgende Projekte erworben respektive sind mit Totalunternehmern Verträge abgeschlossen worden:

PLZ	ORT	ADRESSE
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse

Erlinsbach (AG), Überbauung Auenblick

Wohnüberbauung mit 28 Wohnungen. Anlagevolumen CHF 15 Mio., Fertigstellung Anfang 2014. Per 30.09.2012 wurden Investitionen im Umfang von rund CHF 3.5 Mio. getätigt.



Buchs (AG), Überbauung KEISERPARK

Wohnüberbauung mit 94 Wohnungen. Anlagevolumen CHF 47 Mio., Fertigstellung Ende 2014. Per 30.09.2012 wurden Investitionen im Umfang von rund CHF 17.1 Mio. getätigt.



Regensdorf (ZH), Überbauung SOPHIENPARK

Wohnüberbauung mit 49 Wohnungen, 38 Serviced Apartments und 2'800 m² Gewerbe. Anlagevolumen CHF 45 Mio., Fertigstellung 2015. Per 30.09.2012 wurden Investitionen im Umfang von rund CHF 11.5 Mio. getätigt.

Romanshorn (TG), Überbauung Huebelzlg

Wohnüberbauung mit 44 Wohnungen. Anlagevolumen CHF 44 Mio., Baubeginn Sommer 2013, Fertigstellung 2014. Per 30.09.2012 wurden Investitionen im Umfang von rund CHF 0.1 Mio. getätigt.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten (Neubauprojekte)

Es wurden keine nicht bilanzierten Verbindlichkeiten in der Berichtsperiode eingegangen.

Baurechtbelastete Liegenschaften

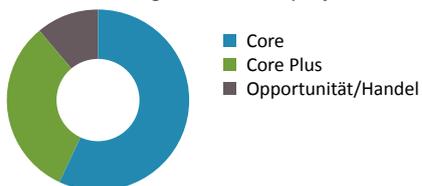
keine

Marktwerte der Immobilien

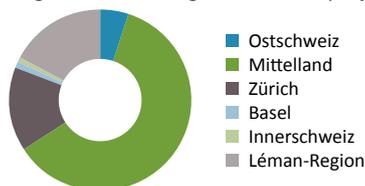
Der aktuelle Wert wird in allen Gutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungs- respektive Diskontsatzes. Zusätzlich weisen die Gutachten auch den Substanzwert (Realwert) der Liegenschaften aus. Die jährliche Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandesportfolio beträgt rund 5.7%. Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Soll-Rendite rund 4.5%. Die per 30.09.2012 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 240.3 Mio.

Portfolioüberblick

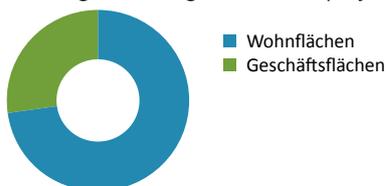
Risikoverteilung inkl. Neubauprojekte



Regionenverteilung inkl. Neubauprojekte



Nutzungsverteilung inkl. Neubauprojekte



BETEILIGUNGEN II

Im Rahmen der Verkäufe von neun Liegenschaften durch den Asset Swap an die Anlagegruppe SUISSESELECT erhielt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 552'238 Anteile der Anlagegruppe SUISSESELECT. Diese Anteile sind zum Inventarwert per 30.09.2012 im Betrage von CHF 103.17 pro Anteil bewertet.

LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN III

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 3'081'088 (CHF 2'985'624). Die latente Steuerlast ist für jede einzelne Liegenschaft aufgrund der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung separat berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Aufwertungsgewinn verwendet, welcher sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten sind bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt worden. Zudem wurde für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug bzw. je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag dient.

HYPOTHEKARSCHULDEN IV

Die Hypothekarschulden stammen aus erworbenen Liegenschaften und betragen per Stichtag total CHF 7'240'000 (CHF 6'365'000). Die Zinsfestschreibung für die Festhypothek bei der Raiffeisenbank (CHF 6'365'000) beträgt 2.5% und endet per 31.03.2014. Die bei der St. Galler Kantonalbank aufgenommene Festhypothek (CHF 875'000) wird mit 3.9% verzinst und läuft am 31.08.2017 aus.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN V

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 2'054'434 (CHF 1'111'769) setzen sich aus den Akontozahlungen für Nebenkosten im Umfang von CHF 1'425'716 (CHF 789'106), offenen Lieferantenrechnungen CHF 620'322 (CHF 316'746) sowie übrigen Verbindlichkeiten CHF 8'396 (CHF 5'917) zusammen.

RECHNUNGSABGRENZUNGEN VI

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 771'358 (CHF 814'008) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 338'226 (CHF 626'089) sowie sachlichen Abgrenzungen im Umfang von CHF 433'132 (CHF 187'919).

ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII

Im Berichtsjahr sind 612'702 (1'524'233) neue Ansprüche im Umfang von CHF 69.6 Mio. (CHF 163.7 Mio.) ausgegeben worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 318.7 Mio. (CHF 245.3 Mio.) gezeichnet. Von diesem Kapital sind Ansprüche im Umfang von CHF 288.8 Mio. (CHF 220.5 Mio.) abgerufen sowie Einkäufe im Betrag von CHF 4.9 Mio. (CHF 3.7 Mio.) in den laufenden Ertrag getätigt worden – davon sind CHF 1.3 Mio. im laufenden Geschäftsjahr verbucht worden. Somit verbleiben per Bilanzstichtag nicht abgerufene Kapitalzusagen von CHF 25 Mio.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

MIETERTRAG NETTO ^{viii}

Der Netto-Mietertrag ist im dritten Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um CHF 4'560'437 auf total CHF 13'643'931 angestiegen. Die Mietzinsausfallquote beträgt 3.7% (Vorjahr 4.0%), was einem Betrag von CHF 516'791 (CHF 374'345) entspricht.

UNTERHALT IMMOBILIEN ^{ix}

Im Berichtsjahr ist für den Liegenschaftsunterhalt ein Betrag von CHF 1'578'438 (CHF 1'127'633) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 11.3% (Vorjahr 12.2%).

BETRIEBSAUFWAND ^x

Für den Betriebsaufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 1'508'842 (CHF 1'027'981) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 10.8% (Vorjahr 11.1%).

VERWALTUNGSAUFWAND ^{xi}

Für die Geschäftsführung sind Honorare im Umfang von CHF 1'080'545 (CHF 1'100'796) angefallen (inkl. Fundraising). Davon entfallen CHF 946'763 (CHF 646'925) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 133'782 (CHF 453'871) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung. Die Gebühr für das Fundraising beträgt maximal 80% der Ausgabekommission (mindestens CHF 5'000 pro Zeichnung) und dient der Deckung des Aufwandes für die Kapitalbeschaffung. Der Ansatz für die Berechnung der eigentlichen Geschäftsführungsgebühr basiert auf dem durchschnittlichen Marktwert der Immobilien und beträgt 0.36% (Vorjahr 0.39%).

In den Übrigen Verwaltungskosten sind die Kosten für Administration und Buchführung im Umfang von CHF 286'684 (CHF 179'292) verbucht. In derselben Unterposition befinden sich die von der Verwaltungsrechnung (Stammvermögen) belasteten Kosten für die Aufsicht der OAK BV, der KGAST- und ASIP-Mitgliederbeiträge, abgeschriebene Gründungskosten, Stiftungsrats honorare, Mitgliederversammlungskosten und übrige Verwaltungsaufwände im Betrag von CHF 105'000 (CHF 164'500). Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsführung zusätzlich Honorare für Due Diligence und Bauherrenvertretungen im Betrag von CHF 429'109 (CHF 559'720) verrechnet hat. Diese Beträge wurden als Anlagekosten oder als Aufwände direkt auf die diversen Liegenschaften bzw. Bauprojekte verbucht. Daneben haben die Beauftragten sowie fallbezogen Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission der Stiftung im Berichtsjahr Honorare im Betrag von CHF 12'566 (CHF 25'129) in Rechnung gestellt.

REALISIERTE KAPITALGEWINNE ^{xii}

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 1'329'494 (CHF 229'282) setzt sich aus dem Verkauf des Baulandes Rolliweg von CHF 9'017 sowie den realisierten Verkaufserlösen im Betrag von CHF 1'320'477 aus dem Asset Swap mit der Anlagegruppe SUISSESELECT zusammen.

NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE ^{xiii}

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 4'040'084 (CHF 2'854'915) setzt sich aus dem Wertzuwachs der Immobilienmarktwerte sowie der Veränderung der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern zusammen. In diesem nicht realisierten Kapitalgewinn befindet sich ebenfalls die Erhöhung des Marktwerts an der Beteiligung SUISSESELECT im Betrag von CHF 1'750'594.



DIE ANLAGEGRUPPE

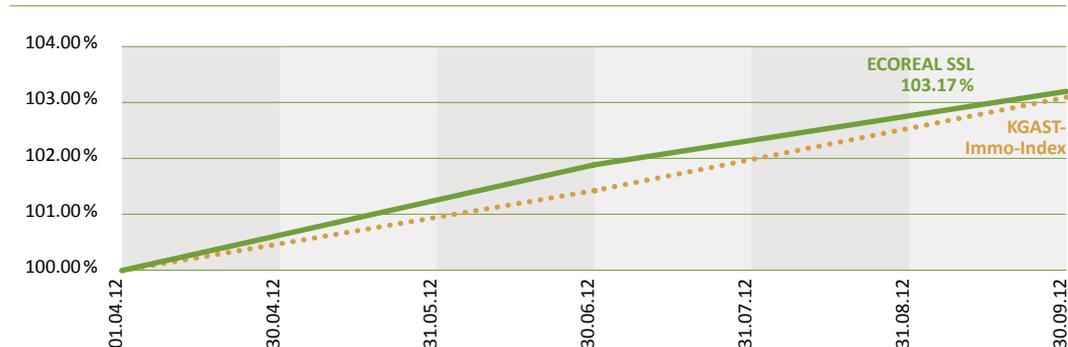
SUISSESELECT

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2012
Nettovermögen in CHF	127'931'731
Anzahl Ansprüche	1'239'990
Inventarwert je Anspruch in CHF	103.17
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0

KENNZAHLEN ¹⁾	01.04. – 30.09.2012
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	9.29%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.36%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.57%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.03%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00%
Anlagerendite	3.17%

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2012



VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 01.04.2010 (www.kgast.ch).

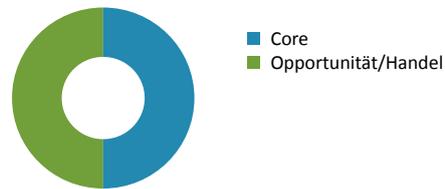
JAHRESBERICHT DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ANLAGESTRATEGIE

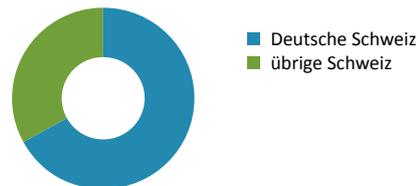
Die im Berichtsjahr neu lancierte Anlagegruppe SUISSESELECT investiert gesamtschweizerisch in Geschäfts- und Spezialimmobilien (SELECT-IMMOBILIEN). Es werden gezielt Objekte ausgewählt, welche auf Portfolioebene eine ähnliche Renditestabilität generieren wie Wohnportfolios. Durch aktives Management nach der modernen Portfoliotheorie werden die einzelnen Investitionen kombiniert, sodass ein ausgewogenes Rendite/Risiko-Profil entsteht. Der Markt für SELECT-IMMOBILIEN bietet eine höhere Marktliquidität und eine breitere Auswahl an Objekten. Der Investor ist aufgrund der geringen Konkurrenz im Vorteil respektive in einer starken Verhandlungsposition. Die bewährte hybride ECOREAL-Anlagetaktik verspricht eine gute Startrendite und eine nachhaltige Performance. Gemäss den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien kann in der Aufbauphase bis Ende 2016 von Zielallokationen abgewichen werden.

ZIELALLOKATION, DIVERSIFIKATION

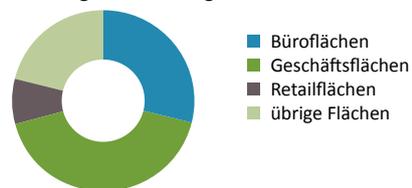
Risikoprofil



Regionenverteilung



Nutzungsverteilung



TAKTISCHE ANLAGETÄTIGKEIT

Die Anlageklasse beinhaltet nicht kotierte Geschäftsimmobilien der Schweiz. Anlagetaktik und Risikoprofil sind ein Hybridmix aus «Core» und «Opportunistic». Der Fokus der Immobilien ist ausgerichtet auf Büro- und Spezialnutzung, wie z. B. Gewerbe (Lager- und Logistiktutzung, Gewerbeparks), Retail (Fachmärkte, Shopping Center), Betreiberliegenschaften (Alterswohnen, Wohnheime, Ausbildungsstätten), Wohnnutzung mit komplexer Eigentümerstruktur und Parkieranlagen.

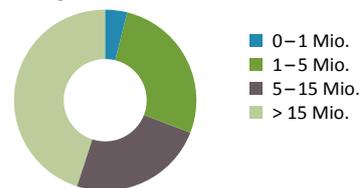
Die Emission konnte mit der Zeichnung von CHF 59 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. In den ersten 30 Tagen wurden bereits 50% des verfügbaren Kapitals investiert – ein Objektabschluss im Rahmen von CHF 82 Mio. steht vor dem Kaufabschluss. Gestützt auf die aktuell schwierige Marktsituation ist diese Entwicklung speziell hervorzuheben, da der Anlagedruck unvermindert wächst. Dies ist einerseits mit der anhaltenden Tiefzinssituation und der aktuellen Geldmengenausweitung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) begründet. Andererseits ist festzustellen, dass zahlreiche Marktteilnehmer versuchen, ebenfalls dem neuen Trend zu folgen und Objekte im Segment der Anlagegruppe SUISSESELECT erwerben. Diese Entwicklung ist auf dem Markt deutlich spürbar, denn viele Investoren sind trotz – oder wegen – fehlender Erfahrung bereit, deutlich überhöhte Preise zu bezahlen.

Mit dem Schritt zur Schaffung der neuen Anlagegruppe SUISSESELECT hat die Anlagestiftung ECOREAL einen neu erwachten Trend zum Erwerb von Immobilien aus dem Retail-, Industrie- und Logistikbereich mitausgelöst. Die Anlagestiftung ECOREAL ist darum weiterhin davon überzeugt, dass mit der Schaffung der neuen Anlagegruppe SUISSESELECT ein zukunfts-trächtiges und innovatives Produkt im Anlageportfolio positioniert werden kann.

ANLEGERKREIS

Per 01.04.2012 wurde die Anlagegruppe SUISSESELECT lanciert und konnte mit 24 Erstanlegern aufgelegt werden. Zudem erfolgte mit Beschluss des Stiftungsrats ein Asset Swap von 9 Liegenschaften der Anlagegruppe SUISSECORE Plus. In der Berichtsperiode vom 01.04.2012 bis 30.09.2012 wurde ein weiterer Anleger aufgenommen. Per Bilanzstichtag beträgt das gezeichnete Kapital rund CHF 124 Mio. Es teilt sich wie folgt auf:

Anlegerdiversifikation



JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2012 in CHF
AKTIVEN		
Immobilien	I	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0
Fertige Bauten (inkl. Land)		96'044'000
Total Immobilien		96'044'000
Übrige Aktiven		
Kurzfristige Forderungen		842'564
Rechnungsabgrenzungen		58'518
Flüssige Mittel		34'214'788
Warenlager / Heizölvorräte		65'686
Total Übrige Aktiven		35'181'556
GESAMTVERMÖGEN		131'225'556
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Latente Liquidationssteuern	II	1'852'893
Hypothekarschulden	III	0
Rückstellungen		7'613
Kurzfristige Verbindlichkeiten	IV	692'473
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		32'099
Rechnungsabgrenzungen	V	708'747
Total Fremdkapital		3'293'825
NETTOVERMÖGEN		127'931'731
ANSPRÜCHE IM UMLAUF	VI	
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		0
Veränderung in der Berichtsperiode		1'239'990
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'239'990
KAPITALWERT JE ANSPRUCH		100.76
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		2.41
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		103.17
Ausschüttung		0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		103.17
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		0
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0
Zeichnungen		124'052'764
Rücknahmen		0
Gesamterfolg		3'878'967
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		127'931'731

¹⁾ Anmerkungen: siehe Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT bzw. Anhang, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	01.04.2012 – 30.09.2012 in CHF
Soll-Mietertrag		4'116'449
./. Minderertrag Leerstand		-382'307
Übrige Erträge aus Liegenschaften		52'838
Mietertrag netto	vii	3'786'980
Instandhaltung		75'803
Instandsetzung		1'334
Unterhalt Immobilien	viii	77'137
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		47'222
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		64'619
Versicherungen		46'709
Verwaltungshonorare (Liegenschaftenverwaltung)		138'497
Vermietungs- und Insertionskosten		32'829
Steuern und Abgaben		6'379
Übriger Betriebsaufwand		9'843
Betriebsaufwand	ix	346'098
OPERATIVES ERGEBNIS		3'363'745
Aktivzinsen		3'839
Übrige Erträge		319'971
Sonstige Erträge		323'810
Baurechtszinsen		294'603
Finanzierungsaufwand		294'603
Geschäftsführungsgebühr (inkl. Fundraising)		419'217
Schätzungs- und Revisionsaufwand		25'457
Übriger Verwaltungsaufwand		125'143
Verwaltungsaufwand	x	569'817
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		171'066
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		171'066
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		2'994'201
Realisierter Erfolg		2'994'201
Wertberichtigung Liegenschaften		1'719'490
Veränderung latente Steuern		-834'724
Nicht realisierte Kapitalgewinne	xi	884'766
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		3'878'967

¹⁾ Anmerkungen: siehe Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT bzw. Anhang, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

IMMOBILIEN **1**

Liegenschaften im Bestand per 01.04.2012 (Asset Swap)

Details siehe Ziff. II Beteiligungen in den Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus.

PLZ	ORT	ADRESSE
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68a
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31

Liegenschaftenerkäufe im Berichtsjahr

In der Berichtsperiode wurden Objekte zum Kaufpreis von rund CHF 38.1 Mio. erworben.

PLZ	ORT	ADRESSE
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15–17
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte betrug per Bilanzstichtag CHF 147'350'830.

Liegenschaftenerkäufe im Berichtsjahr

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften verkauft.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten (Neubauprojekte)

Es wurden keine nicht bilanzierten Verbindlichkeiten in der Berichtsperiode eingegangen.

Baurechtbelastete Liegenschaften

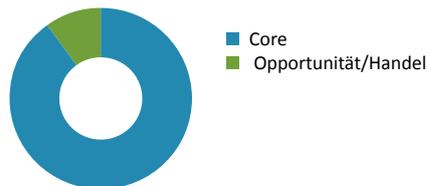
PLZ	ORT	ADRESSE
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15–17
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15

Marktwerte der Immobilien

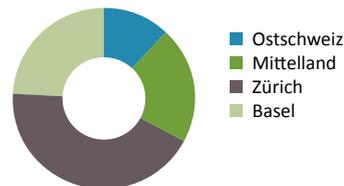
Der aktuelle Wert wird in allen Gutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungs- respektive Diskontsatzes. Zusätzlich weisen die Gutachten auch den Substanzwert (Realwert) der Liegenschaften aus. Die jährliche Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandesportfolio beträgt rund 8.0%. Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Soll-Rendite rund 7.2%. Die per 30.09.2012 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf rund CHF 96.0 Mio.

Portfolioüberblick

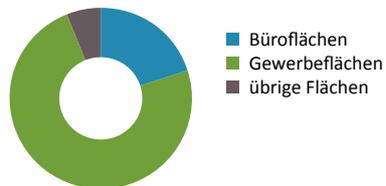
Risikoverteilung



Regionenverteilung



Nutzungsverteilung



Mieterverteilung



LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN II

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 1'852'893. Die latente Steuerlast ist für jede einzelne Liegenschaft aufgrund der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung separat berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Aufwertungsgewinn verwendet, welcher sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten sind bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt worden. Zudem wurde für jede Liegenschaft eine zukünftige Halbdauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug bzw. je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag dient.

HYPOTHEKARSCHULDEN III

In der Berichtsperiode sind keine Hypothekendarlehen aufgenommen worden.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN IV

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten von total CHF 692'473 setzen sich aus den Akontozahlungen für Nebenkosten von CHF 419'737, offenen Lieferantenrechnungen im Umfang von CHF 271'742 sowie übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 994 zusammen.

RECHNUNGSABGRENZUNGEN V

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 708'747 bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 198'608 sowie sachlichen Abgrenzungen im Umfang von CHF 510'139.

ANSPRÜCHE IM UMLAUF VI

Im Berichtsjahr sind 1'239'990 neue Ansprüche im Umfang von CHF 124.2 Mio. ausgegeben worden. Davon wurden CHF 0.2 Mio. als Einkäufe in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag sind keine offenen Kapitalzusagen vorhanden.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

MIETERTRAG NETTO ^{vii}

Der Netto-Mietertrag beträgt im ersten Geschäftsjahr total CHF 3'786'980.

UNTERHALT IMMOBILIEN ^{viii}

Im Berichtsjahr ist für den Liegenschaftsunterhalt ein Betrag von CHF 77'137 ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 1.9%.

BETRIEBSAUFWAND ^{ix}

Für den Betriebsaufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 346'098 angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen entspricht dies einer Quote von 8.4%.

VERWALTUNGSAUFWAND ^x

Die Geschäftsführungsgebühr beläuft sich im aktuellen Geschäftsjahr auf CHF 419'217 (inkl. Fundraising). Davon entfallen CHF 183'134 auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 236'083 auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung. Die Gebühr für das Fundraising beträgt maximal 80% der Ausgabekommission (mindestens CHF 5'000 pro Zeichnung) und dient der Deckung des Aufwandes für die Kapitalbeschaffung. Der Ansatz für die Berechnung der eigentlichen Geschäftsführungsgebühr basiert auf dem durchschnittlichen Marktwert der Immobilien und beträgt 0.36%.

In den Übrigen Verwaltungskosten sind die Kosten für die Buchführung im Umfang von CHF 55'090 verbucht. In derselben Unterposition befinden sich die von der Verwaltungsrechnung (Stammvermögen) belasteten Kosten für die Aufsicht der OAK BV, der KGAST- und ASIP-Mitgliederbeiträge, abgeschriebene Gründungskosten, Stiftungsratshonorare, Mitgliederversammlungskosten und übrige Verwaltungsaufwände im Betrag von CHF 35'000.

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsführung zusätzlich Honorare für Due Diligence Dienstleistungen im Betrag von CHF 40'996 verrechnet hat. Diese Beträge wurden direkt als Anlagekosten oder als Aufwände auf die entsprechenden Liegenschaften gebucht.

Daneben haben die Beauftragten sowie fallbezogen Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission der Stiftung im Berichtsjahr Honorare im Betrag von CHF 6'392 in Rechnung gestellt.

NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE ^{xi}

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 884'766 setzt sich aus dem Wertzuwachs der Immobilienmarktwerte von CHF 1'719'490 abzüglich der gebildeten Rückstellung im Umfang von CHF 834'724 für die latenten Liquidationssteuern zusammen.





BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2012 in CHF	30.09.2011 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	33'314	604
Forderungen gegenüber Anlagegruppe SUISSECORE Plus	33'460	43'199
Forderungen gegenüber Anlagegruppe SUISSESELECT	32'099	0
Übrige Forderungen	78	19
Rechnungsabgrenzungen	7'599	7'441
Total Umlaufvermögen	106'550	51'263
Gründungs- und Organisationskosten	47'000	70'500
Total Anlagevermögen	47'000	70'500
TOTAL AKTIVEN	153'550	121'763
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	34'471	5'875
Passive Rechnungsabgrenzung	20'000	25'500
Total Fremdkapital	54'471	31'375
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Verlustvortrag	-9'612	-27'091
Reingewinn	8'691	17'479
Total Stiftungskapital	99'079	90'388
TOTAL PASSIVEN	153'550	121'763

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2011 – 30.09.2012 in CHF	01.10.2010 – 30.09.2011 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	105'000	164'500
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	35'000	0
Zinsertrag	167	217
Total Ertrag	140'167	164'717
AUFWAND		
Organe, Mitgliederversammlung	30'386	45'329
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	15'437	23'704
Verwaltungsaufwand ¹⁾	62'153	54'705
Abschreibung Gründungskosten	23'500	23'500
Total Aufwand	131'476	147'238
REINGEWINN	8'691	17'479

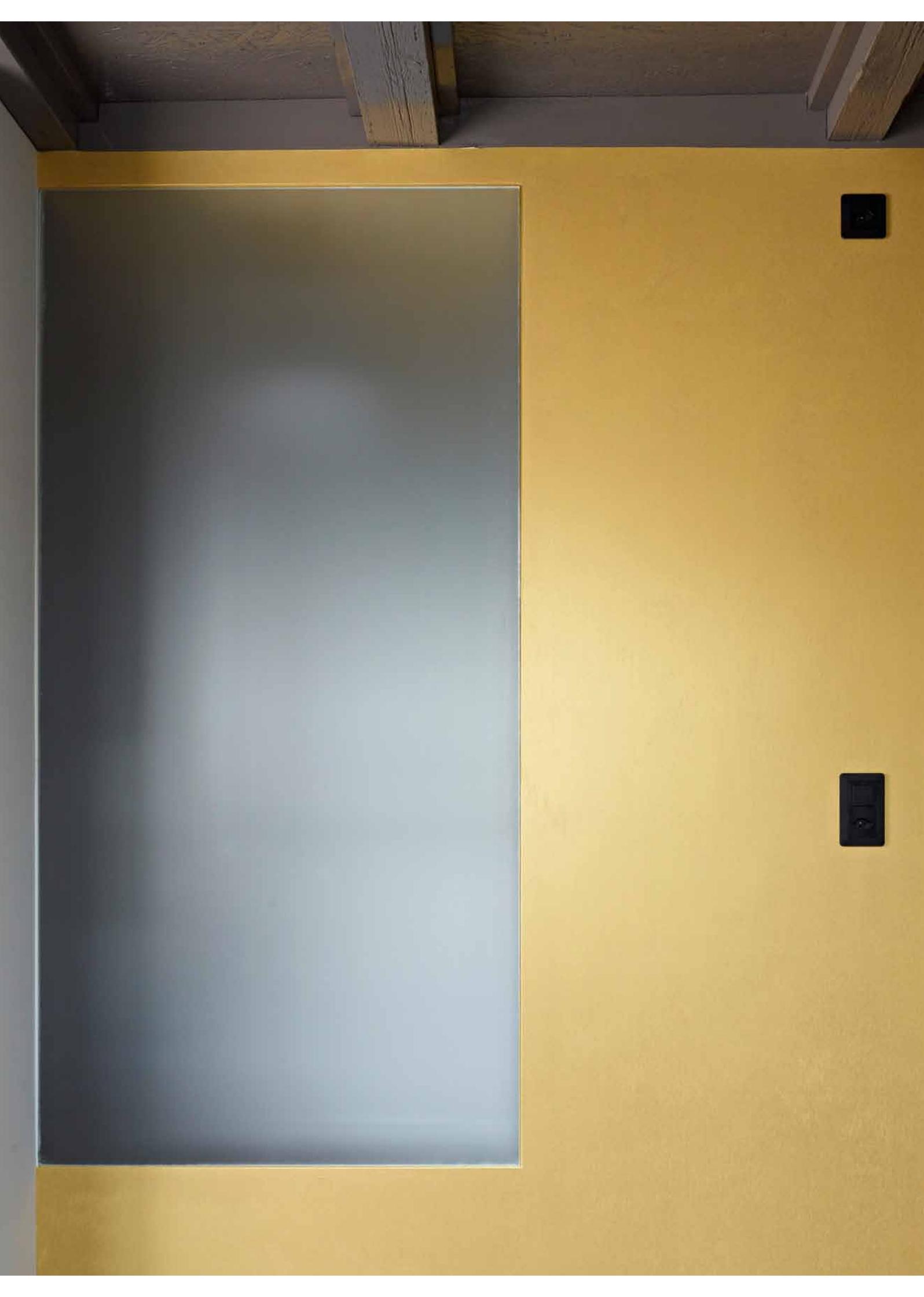
¹⁾ Davon Vergütung an den Stiftungsrat im Umfang von CHF 18'511 (CHF 30'573) und CHF 5'950 für allgemeine fallbezogene Beratungen der Mitglieder des Stiftungsrats im Berichtsjahr.













ANHANG

ZUR JAHRESRECHNUNG



1. ORGANISATION UND GRUNDLAGEN

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 7.01.2009 durch Hans Jürg Stucki gegründet. Sie ist eine unter der **Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge** (OAK BV/ Bundesamt für Sozialversicherungen) stehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell werden zwei Anlagegruppen, SUISSECORE Plus und SUISSESELECT aktiv geführt. Das Stammvermögen ist das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet. Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung ECOREAL sind im Leitbild, in den Statuten, im Stiftungsreglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten.

STIFTUNGSRAT

Jürg Häusler, Präsident, dipl. Wirtschaftsprüfer, Häusler Consulting & Coaching GmbH

Bruno Christen, dipl. Wirtschaftsprüfer

Alfred Theiler, Consultant, ehemaliger GF Anlagestiftung Swisscanto

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur., Elektrizitätswerk des Kantons Zürich, SR PKE

Unterschriftsberechtigung aller Stiftungsratsmitglieder: Kollektivunterschrift zu zweien.

ANLAGEKOMMISSION DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

Dominik Weber, Präsident, MRICS, Partner bei Kuoni Mueller & Partner Investment AG und Geschäftsführer AG für Fondsverwaltung (IMMOFONDS)

Rolf Bossert, Master of Advanced Studies in R.E.M., Leiter Immobilienmanagement AKB

Dr. sc. Sabine Friedrich, Stadt- und Raumplanerin, FSU KEEAS Raumkonzepte

Fredy Hasenmaile, Volkswirtschaftler, Head Real Estate Analysis, Credit Suisse

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers

Reinhard Giger, dipl. Kult.-Ing., Inhaber IMMOSTRAT GmbH

ANLAGEKOMMISSION DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

Jürg Häusler, Präsident, dipl. Wirtschaftsprüfer, Häusler Consulting & Coaching GmbH

Rolf Bossert, Master of Advanced Studies in R.E.M., Leiter Immobilienmanagement AKB

Dr. sc. Sabine Friedrich, Stadt- und Raumplanerin, FSU KEEAS Raumkonzepte

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der Stiftung hat der Stiftungsrat an die ECOREAL AG, Zürich, delegiert.

Hans Jürg Stucki, MRICS, Geschäftsführer

Nils Linsi, Stv. Geschäftsführer

Arnold Muri, Portfoliomanager, Leiter Liegenschaftenverwaltung

Urs Koradi, Leiter An- und Verkauf, Leiter Bauabteilung, Compliance Officer

Thoa Nguyen, lic. iur., Rechtsabteilung

Irma Thoma, Leiterin Construction

BUCHHALTUNG

Die Buchführung der Stiftung hat der Stiftungsrat an die Ernst & Young AG, Bern, delegiert.

REVISIONSSTELLE

Gesetzliche Revisionsstelle ist die Refidar Moore Stephens AG, Glattbrugg. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

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

MITGLIEDSCHAFT DER ANLAGESTIFTUNG

KGAST – Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
ASIP – Schweizerischer Pensionskassenverband

BEST BOARD PRACTICE

Seit Ende 2011 ist die Anlagestiftung ECOREAL mit dem «Best Board Practice»-Label ausgezeichnet. Ausgestellt von der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme (SQS) bescheinigt es die Einhaltung von anerkannten Corporate-Governance-Grundsätzen.

FUND GOVERNANCE

Unter «Fund Governance» ist eine verantwortliche, transparente und auf das langfristige Vertrauen der Anleger sowie aller weiteren involvierten Kreise ausgerichtete Führung und Kontrolle einer Anlagestiftung zu verstehen. Im Zentrum stehen Massnahmen zur Gestaltung, Überwachung und Steuerung der Geschäftstätigkeiten – eine Gesamtheit von Prozessen und Controllingstrukturen, die auf allen Ebenen der Anlagestiftung dafür sorgen soll, dass die Erwartungen der Anspruchsgruppen erfüllt (Geschäftsziele) und die einschlägigen Vorschriften eingehalten (Compliance) werden können. Für die Bestimmungen zur Loyalität und Integrität (Art. 48 lit. f-I BVV 2) wird auf die ASIP-Charta verwiesen (gemäss Art. 49a Abs. 2 lit. c und Abs. 3 BVV 2).

Bei den immobilienpezifischen Standards ist die Geschäftsführung vertraglich verpflichtet, den Verhaltenskodexen von RICS, SEK/SVIT und Swiss Experts Folge zu leisten.

Interessenkonflikte sind grundsätzlich zu vermeiden. Unvermeidbare Konflikte sind gegenüber dem Stiftungsrat offenzulegen, gegebenenfalls ist bei Einzelgeschäften in den Ausstand zu treten. Im Weiteren ist die ASIP-Charta zu beachten.

Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Geschäftsführung und Kapitalanlagen bei der Anlagestiftung ECOREAL involviert sind, verpflichten sich der ASIP-Charta. Sie bestätigen der Stiftung jährlich schriftlich, dass sie diese Bestimmungen einhalten.

COMPLIANCE OFFICE (KGAST-QUALITÄTSSTANDARDS)

Als Mitglied der KGAST ist die Anlagestiftung den KGAST-Standards unterstellt. Die Umsetzung der KGAST-Compliance-Richtlinien wird durch die Geschäftsführung und das Compliance Office jährlich dem Stiftungsrat und der KGAST bestätigt.

Der Stiftungsrat hat Urs Koradi, ECOREAL AG, als Compliance Officer bestimmt. Er ist für diese Tätigkeit dem Stiftungsrat direkt unterstellt und verantwortlich.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Anlagestiftung ECOREAL verfügt über ein wirksames internes Kontrollsystem IKS, welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse wurden schriftlich dokumentiert.

RISIKOMANAGEMENT

Die Anlagestiftung ECOREAL verfügt über ein Risikomanagement-Handbuch. In diesem Leitfaden wird aufgezeigt, wo Risiken entstehen können, wie diese gemessen werden und was zu unternehmen ist, wenn Limiten überschritten werden bzw. wesentliche Ereignisse stattfinden. Risikoanalysen werden periodisch von der Geschäftsführung durchgeführt und vom Stiftungsrat überwacht.

NACHHALTIGKEIT

Bei der Anlagestiftung ECOREAL wird Nachhaltigkeit gelebt. Durch die Werthaltung, den Führungsstil und das Vorleben der Geschäftsführung wirkt sich das nachhaltigkeitsorientierte Handeln auf das gesamte Unternehmen aus. Das abstrakte Konzept der nachhaltigen Entwicklung ist bei der ECOREAL fassbar, lebbar und machbar. Auf folgende Aspekte wird besonders geachtet: beim Fundraising auf langfristige Vertrauenspartnerschaften, faire Prognosen und die Verantwortung der Geldherkunft; beim An-/Verkauf, Bau und der Bewertung von Immobilienobjekten auf lange Nutzungsdauer und -ziffer, gemischte Einkommen, demografische Kategorien und effiziente Ressourcennutzung (Land und Energie); bei der Liegenschaftenverwaltung auf günstige Mieten, angemessene Renditen, gepflegte Kontakte mit der Mieterschaft und Raum für deren gutes und gesundes Leben; beim internen Haushalt des Unternehmens auf die Innovation, Produktivität und Selbstverwirklichung der Mitarbeitenden und die Förderung eines langfristigen Kompetenzaufbaus. ECORAL orientiert sich pragmatisch und Schritt für Schritt an einer nachhaltigen Unternehmensführung. Das Reporting richtet sich an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) aus.

2. RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

Die Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der beiden Anlagegruppen erfolgt nach Swiss GAAP FER 26. Dies entspricht den Vorschriften gemäss Art. 38 ff. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 47 ff. BVV 2.

BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 ASV i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

GLIEDERUNG

Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich vorrangig nach den Vorgaben der KGAST und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.

VERMÖGENSANLAGE

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und zwei Anlagegruppen. Die Anlage der Anlagegruppen richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglement und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

IMMOBILIEN

Die Anlagestiftung Ecoreal lässt den Wert ihrer Immobilien einzeln und mindestens jährlich im Hinblick auf den Abschluss eines Geschäftsjahres sowie zu bestimmten Anlässen von unabhängigen Bewertungsexperten schätzen. Gemäss Stiftungsreglement Art. 3 Ziff. VI ff. richten sich alle Bewertungen respektive die Bewertungsmethoden für Immobilien nach den Swiss Valuation Standards (SVS) respektive nach 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 von der Stiftung unabhängige Schätzer verteilt.

STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftsspezifischen Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und figurieren in der Bilanz. Sie werden aufgrund von Marktwertänderungen, veränderter geplanter Besitzdauer sowie anderen relevanten Faktoren laufend angepasst.

HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Bilanzierung der Hypothekendarlehen erfolgt zum Darlehensbetrag abzüglich allfällig geleisteter Rückzahlungen.

Die übrigen Bewertungsgrundsätze sind in den Erläuterungen zu den Jahresrechnungen der beiden Anlagegruppen aufgeführt.

3. WEITERE INFORMATIONEN

RETROZESSIONEN

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

KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN

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

SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGSCHAFTEN

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle.

BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

Ausser dem Asset Swap fanden im Berichtsjahr keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

DERIVATGESCHÄFTE

Es sind keine Derivatgeschäfte eingegangen worden.

ANGABEN ÜBER DIE DIFFERENZ ZWISCHEN AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission.

VERZICHT AUF GARANTIE

Es wurden keine Garantien auf Kurse, Erträge und Renditen abgegeben.

4. SACHEINLAGE

Am 01.07.2012 ist in der Anlagegruppe SUISSCORE Plus mit einer Pensionskasse eine Sacheinlage abgewickelt worden. Vom Bruttokaufpreis von CHF 3'650'000 wurden die latenten Steuern im Betrag von CHF 256'420 sowie 0.5% Ausgabekommission im Umfang von CHF 16'924 abgezogen. Der Nettokaufpreis von CHF 3'376'656 ist gegen Ausgabe von 29'375 Ansprüchen der Anlagegruppe abgegolten worden. Die Wüest & Partner AG, Zürich, hat als akkreditierter unabhängiger Schätzungsexperte der Anlagestiftung den Verkehrswert der Liegenschaft geschätzt. Diese Schätzungen sind von Martin Frei, Immoconsult, Zürich, als zweitem unabhängigem Schätzungsexperten validiert worden. Die Revisionsstelle der Anlagestiftung hat die gewählte Schätzungsmethode und die Art der Preisermittlung geprüft und festgestellt, dass die Preise vertretbar sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die übernommenen Objekte:

Ort	Adresse	Art	Kaufpreis CHF	Bruttorendite
Luzern	Würzenbachstrasse 63/65	Wohnen	CHF 3'650'000	5.9%

BERICHT DER
REVISIONSSTELLE



**AN DIE ANLEGERVERSAMMLUNG DER
ECOREAL SCHWEIZERISCHE IMMOBILIEN ANLAGESTIFTUNG
8002 ZÜRICH**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnungen (Bilanzen und Erfolgsrechnungen der Sondervermögen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT), Verwaltungsrechnung, Anhang, Geschäftsführung und Vermögensanlage der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung für das am 30. September 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr auf Ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, 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 Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung 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 Jahresrechnung 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 Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Glattbrugg/Zürich, 2. November 2012

REFIDAR MOORE STEPHENS AG

Peter Grote
Zugelassener Revisionsexperte

Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

- I. Jahresrechnung Sondervermögen SUISSECORE Plus (Bilanz, Erfolgsrechnung)
- II. Jahresrechnung Sondervermögen SUISSESELECT (Bilanz, Erfolgsrechnung)
- III. Jahresrechnung Verwaltungsrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung)
- IV. Anhang

GLOSSAR

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Pro Anspruch ausgeschütteter Bruttobetrag in Prozent des Kapitalwertes je Anspruch.

ANLAGERENDITE (Performance)

Veränderung des Nettoinventarwertes der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Sondervermögen zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird.

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE (Payout Ratio)

Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrags des Rechnungsjahres.

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA})

TER_{ISA}: Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftung. Betriebsaufwand (inkl. MwSt.) des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven).

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode. Als Betriebsgewinn gilt: Mietertrag netto plus Sonstige Erträge minus Instandhaltung, Betriebsaufwand, Verwaltungsaufwand und Baurechtszinsen.

EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)

Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Sondervermögens (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung) am Ende der Berichtsperiode.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Immobilien auf. Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in Prozent des Marktwertes der Immobilien. Als aufgenommene Fremdmittel gelten: Hypothekarschulden (inkl. hypothekarisch gesicherte Darlehen), plus alle anderen zu verzinsenden Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Dritten.

**MIETZINSAUSFALL-
(ERTRAGSAUSFALL-)QUOTE**

Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrages (netto) der Berichtsperiode. Als Mietzinsausfälle gelten: Minderertrag Leerstand (bewertet zum letztbezahlten Mietzins) auf Mietzinsen plus Inkassoverluste auf Mietzinsen.

Die Details und Formeln zu den oben erwähnten Begriffen basieren auf der KGAST-Fachinformation Nr. 1 vom 01.04.2010, Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen.

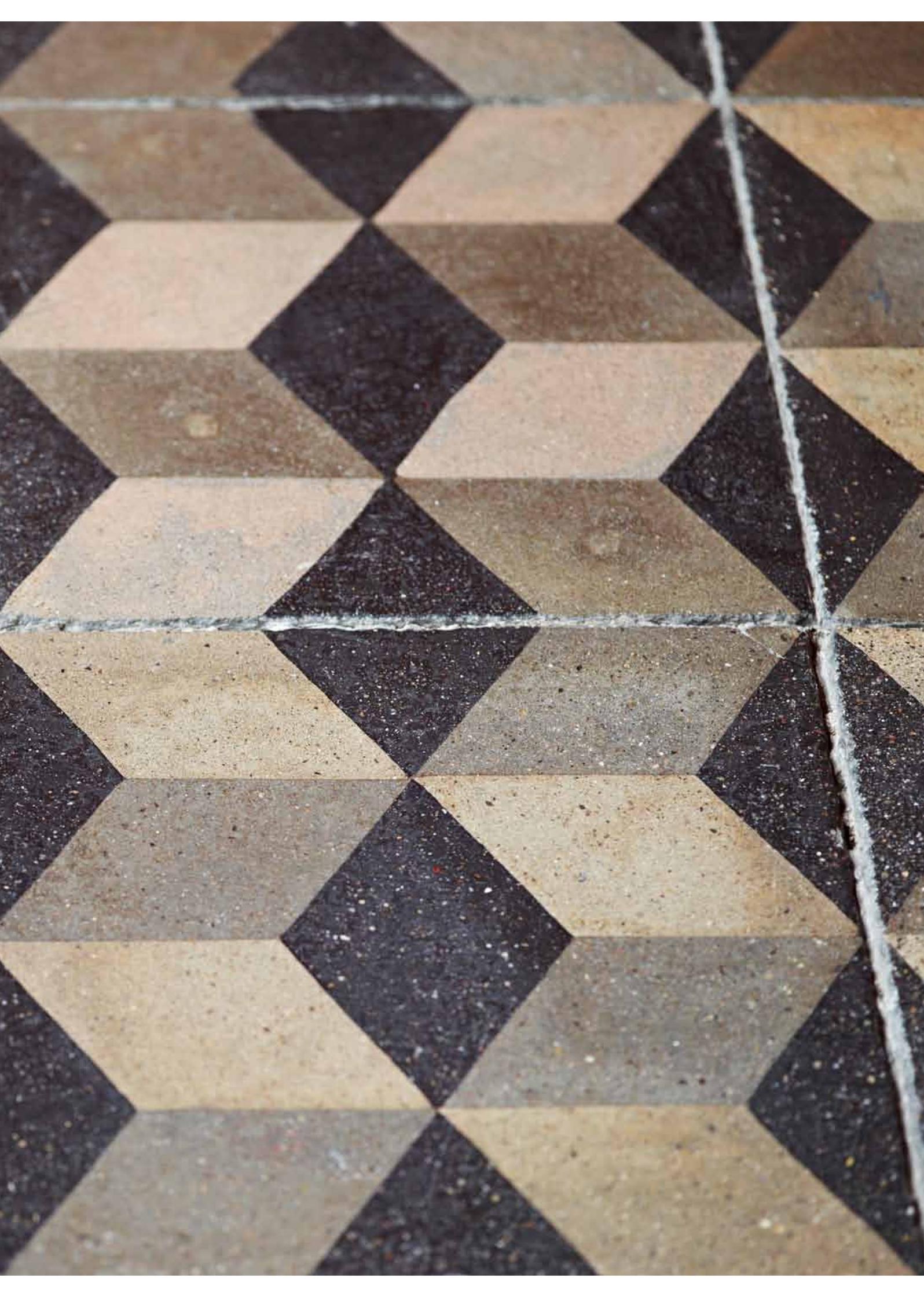
IMPRESSUM

FOTOGRAFIE

Roland Iselin, www.rolandiselin.net

GESTALTUNG

Simone Kuhn, www.sqn.ch





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