



ECOREAL

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

GESCHÄFTSBERICHT

2012 | 13

WWW.ECOREAL.CH

INHALT



Vorwort	4
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	6
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	8
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT	18
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	19
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	20
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	22
Verwaltungsrechnung	28
Anhang zur Jahresrechnung	30
1. Grundlagen und Organisation	31
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	34
3. Weitere Informationen	35
4. Sacheinlagen	35
Bericht der Revisionsstelle	36
Informationen zur Anlagetätigkeit	38
Marktanalyse	39
Immobilienmarkt	40
Unterscheidung der beiden Anlagegruppen	42
Portfolio Anlagegruppe SUISSECORE Plus	43
Anlagepolitik	43
Anlegerkreis	43
Anlagetätigkeit	44
Ausblick	45
Nachhaltigkeit	45
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSECORE Plus	46
Portfolio Anlagegruppe SUISSESELECT	48
Anlagepolitik	48
Anlegerkreis	48
Anlagetätigkeit	49
Ausblick	49
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSESELECT	50
Sacheinlagen	52
Glossar und Impressum	54

VORWORT



Die Berichtsperiode war geprägt vom erfreulichen Wachstum der Stiftung, sowohl hinsichtlich des Anlegerstamms als auch des Anteilscheinkapitals. Auf der Portfolioebene standen die Konsolidierung der beiden Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT sowie die Akquisition zukunftsweisender Neubauprojekte im Vordergrund.

Als Höhepunkte dieses Geschäftsjahres sind der Spatenstich des Wohnüberbauungsprojektes Bellevia mit 176 Wohnungen in Glattbrugg (ZH), die Baubewilligung des Fachmarktes in Affoltern am Albis (ZH), der Baubeginn Hofmattenweg in Wohlen (AG) sowie der Erwerb der Wohn- und Geschäftsliegenschaft Stettbacherhof in Dübendorf (ZH) hervorzuheben.

Durch die stetige Analyse und die konsequente Optimierung der Kostenstruktur konnte bei der Anlagegruppe SUISSECORE Plus der operative Aufwand im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen (TER_{ISA GAV}) von 0.72 auf 0.51 % gesenkt werden. Dieser bewegt sich nun auf der angestrebten und marktüblichen Höhe. Die Anlagerendite liegt, trotz des bedeutenden Anteils an Bauprojekten sowie des damit verbundenen hohen Liquiditätsbedarfs, bei 3.85 %. Bezogen auf die Bestandesobjekte beträgt die durchschnittliche Nettorendite 4.3 %.

Bei Wohnliegenschaften können die Renditen kurzfristig ändern. Ertragseinbussen aufgrund von Referenzzinssatzsenkungen im Zusammenhang mit steigenden Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssätzen können Wertkorrekturen bei Wohnimmobilien von 3 bis 7 % zur Folge haben. Weiter zu beobachten ist, dass in ländlichen Gebieten Mietwohnungen im tiefen bis mittleren Preissegment in Konkurrenz zum Eigentum stehen. Ersteller von Mietwohnungen sehen sich vermehrt mit deutlich längeren Absorptionszeiten konfrontiert.

Bei der Anlagegruppe SUISSESELECT (Geschäfts- und Spezialliegenschaften) beträgt die Anlagerendite 6.4 %. Auf dem Mieter- und Transaktionsmarkt für kommerziell genutzte Liegenschaften zeichnet sich durch die Nachfrage nach modernen und effizient genutzten Büroflächen aufgrund der Standortkonsolidierung von Unternehmen weiterhin eine Verdrängung zu Lasten der bestehenden Büroflächen ab. Die Nachfrage nach Liegenschaften an B- und C-Lagen blieb weiterhin verhalten.

Der Stiftungsrat wurde erfreulicherweise bereits zum dritten Mal in Folge mit dem Label «Best Board Practice» der SQS zertifiziert. Sowohl unter den Stiftungsorganen als auch mit den beauftragten Partnern fand eine produktive Zusammenarbeit statt.

Wir blicken zurück auf ein ereignisreiches und positives Geschäftsjahr und danken unseren Anlegern für das wertvolle uns entgegengebrachte Vertrauen. Gleichzeitig blicken wir nach vorne und freuen uns auf die Zukunft der Anlagestiftung ECOREAL. Wir versprechen unseren Anlegern weiterhin mit der grössten Leidenschaft für Immobilien die bestmögliche Wahrung ihrer Interessen.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 31. Oktober 2013

**JAHRESBERICHT
DER ANLAGEGRUPPE
SUISSECORE PLUS**



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2013	30.09.2012
Nettovermögen in CHF	414'054'108	319'724'783
Anzahl Ansprüche	3'411'077	2'735'483
Inventarwert je Anspruch in CHF	121.39	116.88
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2013	30.09.2012
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	4.25 %	3.70 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.20 %	2.66 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.47 %	74.21 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.51 %	0.72 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.52 %	n. a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.91 %	5.06 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	3.85 %	5.46 %

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2013

Jahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2010	4.58 %	9 Monate
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Start Projektentwicklungen
2012/2013	3.85 %	Bauprojekte

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 23.08.2013 (www.kgast.ch).

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2013 in CHF	30.09.2012 in CHF
AKTIVEN			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		4'134'184	110'159
Angefangene Bauten (inkl. Land)		95'052'664	32'130'219
Fertige Bauten (inkl. Land)		247'642'700	240'338'000
Indirekte Immobilienanlagen		60'635'732	56'974'394
Total Immobilien		407'465'282	329'552'772
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen		1'792'917	1'888'646
Forderungen Verwaltungsrechnung		569'766	0
Rechnungsabgrenzungen		15'545	56'923
Flüssige Mittel		11'338'117	1'286'739
Warenlager/Heizölvorräte		25'171	136'503
Aktivdarlehen		500'000	300'000
Total Übrige Aktiven		14'241'516	3'668'811
GESAMTVERMÖGEN		421'706'798	333'221'583
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	II	3'350'619	3'081'088
Hypothekarschulden	III	815'000	7'240'000
Rückstellungen	IV	761'597	316'460
Kurzfristige Verbindlichkeiten	V	1'538'683	2'054'434
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		0	33'460
Rechnungsabgrenzungen	VI	1'186'791	771'358
Total Fremdkapital		7'652'690	13'496'800
NETTOVERMÖGEN		414'054'108	319'724'783
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
	VII		
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		2'735'483	2'122'781
Veränderung in der Berichtsperiode		675'594	612'702
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		3'411'077	2'735'483
KAPITALWERT JE ANSPRUCH			
		118.11	112.93
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		3.28	3.95
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		121.39	116.88
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		121.39	116.88
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		319'724'783	235'258'003
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		78'127'706	68'298'167
Rücknahmen		0	0
Gesamterfolg		16'201'619	16'168'613
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		414'054'108	319'724'783

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

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2012 – 30.09.2013 in CHF	01.10.2011 – 30.09.2012 in CHF
Soll-Mietertrag		13'810'421	13'957'224
./. Minderertrag Leerstand		-534'095	-507'996
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-53'469	-8'795
Übrige Erträge aus Liegenschaften		203'538	203'498
Mietertrag netto	VIII	13'426'395	13'643'931
Instandhaltung		1'215'302	1'166'140
Instandsetzung		959'623	412'298
Unterhalt Immobilien	IX	2'174'925	1'578'438
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		155'144	150'298
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		440'962	267'793
Versicherungen		144'548	142'818
Bewirtschaftungshonorare		558'875	591'303
Vermietungs- und Insertionskosten		64'606	90'948
Steuern und Abgaben		139'689	119'715
Übriger operativer Aufwand		92'072	145'967
Operativer Aufwand	X	1'595'896	1'508'842
OPERATIVES ERGEBNIS		9'655'574	10'556'651
Aktivzinsen		50'128	8'055
Aktivierte Bauzinsen		1'879'534	481'002
Übrige Erträge		415'919	348'517
Sonstige Erträge		2'345'581	837'574
Hypothekarzinsen		265'393	192'966
Sonstige Passivzinsen		20	0
Finanzierungsaufwand		265'413	192'966
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'235'657	1'080'545
Schätzungs- und Revisionsaufwand		93'206	77'221
Übriger Verwaltungsaufwand		558'898	524'033
Verwaltungsaufwand	XI	1'887'761	1'681'799
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		1'327'265	1'279'575
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		1'327'265	1'279'575
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		11'175'246	10'799'035
Realisierte Kapitalgewinne	XII	167'575	1'329'494
Realisierter Erfolg		11'342'821	12'128'529
Wertberichtigung fertige Bauten		1'466'991	2'128'534
Veränderung latente Steuern		-269'531	160'956
Wertberichtigung indirekte Immobilienanlagen		3'661'338	1'750'594
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	XIII	4'858'798	4'040'084
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		16'201'619	16'168'613

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

Liegenschaftsankäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode ist eine Wohnliegenschaft in Altstätten (SG) im Betrag von CHF 6.5 Mio. erworben worden.

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	ORT	ADRESSE
4614	Hägendorf (SO)	Rollimatt 4

Die Liegenschaft in Hägendorf ist mit einem realisierten Nettogewinn von CHF 167'575 verkauft worden.

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

- Kaufrecht Bauland Industriestrasse in Affoltern am Albis (ZH)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 0.9 Mio. getätigt.
- Erwerb Bauland Bahnhofstrasse in Romanshorn (TG)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 3.2 Mio. getätigt.

Angefangene Bauten (inkl. Land)

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

- Wohnüberbauung in 5033 Buchs (AG)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 39.1 Mio. getätigt.
- Wohnüberbauung in 5018 Erlinsbach (AG)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 10.9 Mio. getätigt.
- Überbauung mit Wohnungen, Service Apartments und Gewerbe in 8105 Regensdorf (ZH)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 23.2 Mio. getätigt.
- Erwerb Grundstück mit bewilligtem Projekt zur Erstellung einer Wohnüberbauung in 8152 Glattbrugg (ZH)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 21.8 Mio. getätigt.
- Erwerb Grundstück mit bewilligtem Projekt zur Erstellung einer Wohnüberbauung in 5610 Wohlen (AG)
Per 30.09.2013 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 0.1 Mio. getätigt.

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	ORT	ADRESSE
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 + 3 / Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5 + 7/9
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 + 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 + 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Löwengasse 3
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4710	Balsthal (SO)	Herrengasse 17
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55 + 57

3005	Bern (BE)	Allmendstrasse 1
3005	Bern (BE)	Moserstrasse 27
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 / Steinackerstrasse 15 + 17
1700	Freiburg (FR)	Bv. de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
3652	Hilterfingen (BE)	Hübelistrasse 1
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 + 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80 – 86
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14 – 24
4500	Solothurn (SO)	Hauptgasse 55 / Rathausgasse 10
4500	Solothurn (SO)	Gerberngasse 2
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99

Die Liegenschaft in Hilterfingen (BE) wurde per 01.10.2013 verkauft.

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 226.6 Mio. (CHF 219.5 Mio.)

Indirekte Immobilienanlagen

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus hält unverändert 552'238 Ansprüche an der Anlagegruppe SUISSSELECT. Die Ansprüche sind per 30.09.2013 zum Inventarwert von CHF 109.80 je Stück bewertet worden, was zu einem unrealisierten Kapitalgewinn gegenüber dem Vorjahr von CHF 3'661'338 führte.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

In der Berichtsperiode sind keine nicht bilanzierten Verbindlichkeiten eingegangen worden.

Baurechtsbelastete Liegenschaften

Es befinden sich keine baurechtsbelasteten Liegenschaften im Eigentum der Anlagegruppe.

Marktwerte der Immobilien

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag (DCF-Methode) ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Zusätzlich weisen die Gutachten auch den Substanzwert (Realwert) der Liegenschaften aus. Die Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandesportfolio beträgt rund 5.7 % (6.5 %). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Soll-Rendite rund 4.3 % (5.1 %). Die per 30.09.2013 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf total CHF 247.6 Mio. (CHF 240.3 Mio.). Der ermittelte Wert basiert auf Gutachten, welche im Laufe des Geschäftsjahres erstellt und per Bilanzstichtag nochmals vom Management überprüft wurden.

Die Bandbreiten der Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 4.8 % und 7.3 % (4.9 % und 7.6 %) für Wohnliegenschaften und Bürogebäude sowie zwischen rund 5.1 % und 7.0 % (5.1 % und 7.5 %) für kommerziell genutzte Objekte.

Gestützt auf Art. 3 Ziff. VIII des Stiftungsreglements werden die angefangenen Bauten zu aufgelaufenen Baukosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bewertet. Bauland und Land bei angefangenen Bauten werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Bauzinsen wurden, soweit es die Marktwertentwicklung erlaubte, in einzelnen Bauprojekten aktiviert. Die Bauzinsen betragen bis zu max. 5 %.

LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN II

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 3'350'619 (CHF 3'081'088). 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 Kapitalgewinn 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 – beziehungsweise je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag – dient. Gemäss 2013 verabschiedeter Immobilienstrategie wurde die Haltedauer im Geschäftsjahr bei ausgewählten Objekten erhöht.

HYPOTHEKARSCHULDEN III

Die Hypothekarschulden stammen aus erworbenen Liegenschaften und betragen per Stichtag total CHF 815'000 (CHF 7'240'000). Die Festhypothek bei der Raiffeisenbank ist im Betrag von CHF 6'365'000 vorzeitig amortisiert worden. Die in diesem Zusammenhang angefallene Gebühr von CHF 114'570 wurde unter den ordentlichen Hypothekarzinsen verbucht.

Die Festhypothek bei der St. Galler Kantonalbank beträgt CHF 815'000 (CHF 875'000), wird mit 3.9 % verzinst und läuft am 31.08.2017 aus.

RÜCKSTELLUNGEN IV

Die bilanzierten Rückstellungen im Betrag von CHF 761'597 (CHF 316'460) repräsentieren vertraglich vereinbarte Rückbehalte im Zusammenhang mit dem Bauprojekt in Erlinsbach (CHF 68'618). Die im Vorjahr unter dieser Position gezeigten aufgelaufenen Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern sowie Tank- und Boilerrevisionen (CHF 247'842) werden per 30.09.2013 neu in den Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN V

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'538'683 (CHF 2'054'434) setzen sich aus den Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'185'629 (CHF 1'425'716) sowie offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 353'054 (CHF 620'322) zusammen.

RECHNUNGSABGRENZUNGEN VI

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'186'791 (CHF 771'358) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 435'650 (CHF 338'226), aufgelaufenen Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tank- und Boilerrevisionen im Betrag von CHF 451'079 sowie sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 300'062 (CHF 433'132).

ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII

Im Berichtsjahr sind 675'594 (612'702) neue Ansprüche im Betrag von CHF 79.5 Mio. (CHF 69.6 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 1.4 Mio. (CHF 1.3 Mio.) via Einkauf in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 376.7 Mio. (CHF 318.7 Mio.) gezeichnet. Von diesem Kapital sind Ansprüche im Betrag von CHF 366.9 Mio. (CHF 288.8 Mio.) abgerufen sowie Einkäufe im Betrag von CHF 6.3 Mio. (CHF 4.9 Mio.) in den laufenden Ertrag getätigt worden. Somit verbleiben per Bilanzstichtag nicht abgerufene Kapitalzusagen von CHF 3.5 Mio. (CHF 25 Mio.).

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

MIETERTRAG NETTO VIII

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um CHF 217'536 auf total CHF 13'426'395 vermindert. Die Mietzinsausfallquote beträgt 4.25 % (3.7 %), was einem absoluten Betrag von CHF 587'564 (CHF 516'791) entspricht.

UNTERHALT IMMOBILIEN IX

Im Berichtsjahr ist für den Liegenschaftsunterhalt ein Betrag von CHF 2'174'925 (CHF 1'578'438) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 15.7 % (11.3 %). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechseln in Angriff genommen worden sind. Die Wiedervermietung von rund 25 Wohnungen zu marktüblichen Preisen konnte damit sichergestellt werden. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz Fenster-, Fassaden- und Dachsanierungen vorgenommen.

OPERATIVER AUFWAND X

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten von CHF 1'595'896 (CHF 1'508'842) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 11.6 % (10.8 %).

VERWALTUNGSAUFWAND XI

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) von CHF 1'235'657 (CHF 1'080'545) angefallen. Davon entfallen CHF 892'931 (CHF 946'763) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 342'726 (CHF 133'782) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement).

Das Geschäftsführungshonorar beträgt 0.36 % des Marktwerts der fertigen Bauten abzüglich der Hypothekarschulden.

Im übrigen Verwaltungsaufwand sind die Kosten für Administration und Buchführung im Betrag von CHF 214'079 (CHF 286'684) verbucht. In derselben Position befinden sich die von der Verwaltungsrechnung 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 138'000 (CHF 105'000).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 683'842 (CHF 429'109) verrechnet. Diese Beträge wurden als Aufwand oder als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften beziehungsweise Bauprojekte verbucht.

Im Weiteren hat die Partnerfirma Avon & Sax AG Arbeiten von Hauswartungen im Betrag von CHF 116'534 in Rechnung gestellt.

Im Berichtsjahr haben Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission der Stiftung Honorare im Betrag von CHF 11'771 (CHF 12'566) in Rechnung gestellt.

REALISIERTE KAPITALGEWINNE XII

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 167'575 (CHF 1'329'494) wurde mit dem Verkauf der Liegenschaft Rollimatt 4 in Hägendorf (SO) realisiert.

NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE XIII

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 4'858'798 (CHF 4'040'084) setzt sich aus dem Wertzuwachs der Immobilienmarktwerte von CHF 1'466'991 (CHF 2'128'534) abzüglich der Erhöhung der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern von CHF 269'531 (Vorjahr Abnahme von CHF 160'956) zusammen. Weiter enthält diese Position die positive Wertberichtigung auf der indirekten Immobilienanlage von CHF 3'661'338 (CHF 1'750'594).







JAHRESBERICHT
DER ANLAGEGRUPPE
SUISSESELECT



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2013	30.09.2012
Nettovermögen in CHF	150'928'330	127'931'731
Anzahl Ansprüche	1'374'612	1'239'990
Inventarwert je Anspruch in CHF	109.80	103.17
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2013	30.09.2012
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	11.27 %	9.29 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	23.45 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.27 %	82.36 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.62 %	0.57 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.83 %	n. a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.01 %	3.03 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	6.42 %	3.17 %

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2013

Jahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2011/2012	3.17 %	6 Monate
2012/2013	6.42 %	

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 23.08.2013 (www.kgast.ch).

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2013 in CHF	30.09.2012 in CHF
AKTIVEN			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		179'100'000	96'044'000
Total Immobilien		179'100'000	96'044'000
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen		1'587'060	842'564
Rechnungsabgrenzungen		129'437	58'518
Flüssige Mittel		16'019'931	34'214'788
Warenlager/Heizölvorräte		90'567	65'686
Total Übrige Aktiven		17'826'995	35'181'556
GESAMTVERMÖGEN		196'926'995	131'225'556
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	II	1'786'229	1'852'893
Hypothekarschulden	III	42'000'000	0
Rückstellungen	IV	0	7'613
Kurzfristige Verbindlichkeiten	V	1'393'197	692'473
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		44'840	32'099
Rechnungsabgrenzungen	VI	774'399	708'747
Total Fremdkapital		45'998'665	3'293'825
NETTOVERMÖGEN		150'928'330	127'931'731
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
	VII		
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		1'239'990	0
Veränderung in der Berichtsperiode		134'622	1'239'990
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'374'612	1'239'990
KAPITALWERT JE ANSPRUCH		103.93	100.76
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		5.87	2.41
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		109.80	103.17
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		109.80	103.17
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		127'931'731	0
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		13'918'533	124'052'764
Rücknahmen		0	0
Gesamterfolg		9'078'066	3'878'967
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		150'928'330	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⁾	01.10.2012 – 30.09.2013 in CHF	01.04.2012 – 30.09.2012 in CHF
Soll-Mietertrag		13'803'285	4'116'449
./. Minderertrag Leerstand		-1'553'218	-382'307
Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-2'320	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften		84'604	52'838
Mietertrag netto	VIII	12'332'351	3'786'980
Instandhaltung		627'245	75'803
Instandsetzung		431'947	1'334
Unterhalt Immobilien	IX	1'059'192	77'137
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		180'782	47'222
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		343'644	64'619
Versicherungen		156'109	46'709
Bewirtschaftungshonorare		438'689	138'497
Vermietungs- und Insertionskosten		168'181	32'829
Steuern und Abgaben		13'203	6'379
Übriger operativer Aufwand		88'335	9'843
Operativer Aufwand	X	1'388'943	346'098
OPERATIVES ERGEBNIS		9'884'216	3'363'745
Aktivzinsen		12'992	3'839
Übrige Erträge		70'117	319'971
Sonstige Erträge		83'109	323'810
Hypothekarzinsen		701'667	0
Sonstige Passivzinsen		13'333	0
Baurechtszinsen		589'206	294'603
Finanzierungsaufwand		1'304'206	294'603
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		485'150	419'217
Schätzungs- und Revisionsaufwand		24'364	25'457
Übriger Verwaltungsaufwand		264'116	125'143
Verwaltungsaufwand	XI	773'630	569'817
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		181'851	171'066
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		181'851	171'066
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		8'071'340	2'994'201
Realisierte Kapitalgewinne		0	0
Realisierter Erfolg		8'071'340	2'994'201
Wertberichtigung Liegenschaften		940'062	1'719'490
Veränderung latente Steuern		66'664	-834'724
Nicht realisierte Kapitalgewinne	VII	1'006'726	884'766
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		9'078'066	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

Liegenschaftsankäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode ist eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Zürich-/Auenstrasse in Dübendorf (ZH) im Betrag von CHF 82.3 Mio. erworben worden.

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	ORT	ADRESSE
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15–17
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127–131/Auenstrasse 2–10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68a
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 240.6 Mio. (CHF 147.4 Mio.).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

In der Berichtsperiode sind keine nicht bilanzierten Verbindlichkeiten eingegangen worden.

Baurechtsbelastete Liegenschaften

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

Marktwerte der Immobilien

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Zusätzlich weisen die Gutachten auch den Substanzwert (Realwert) der Liegenschaften aus. Die jährliche Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandesportfolio beträgt rund 8.4% (8.7%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Soll-Rendite rund 5.9% (6.3%). Die per 30.09.2013 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 179.1 Mio. (CHF 96 Mio.). Der ermittelte Wert basiert auf Gutachten, welche im Laufe des Geschäftsjahres erstellt und per Bilanzstichtag vom Management nochmals überprüft wurden.

Die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 6.7 % und 12.8 % (6.7 % und 13.3 %).

LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN II

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 1'786'229 (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 Haltedauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug – beziehungsweise je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag – dient. Nach der Einführungsphase der Anlagegruppe SUISSESELECT wurde die Haltedauer der fertigen Bauten nun nach einer 2013 verabschiedeten langfristigen Immobilienstrategie ausgerichtet.

HYPOTHEKARSCHULDEN III

Die Hypothekarschulden von CHF 42 Mio. sind im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft in Dübendorf bei der Credit Suisse mittels Festhypothek aufgenommen worden. Das Darlehen wird zu 2 % verzinst und läuft am 10.12.2017 aus.

RÜCKSTELLUNGEN IV

Die im Vorjahr unter dieser Position gezeigten aufgelaufenen Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern sowie Tank- und Boilerrevisionen (CHF 7'613) werden per 30.09.2013 in den Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN V

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'393'197 (CHF 692'473) setzen sich aus den Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'119'084 (CHF 419'737), offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 273'953 (CHF 271'742) und übrigen Verbindlichkeiten von CHF 160 (CHF 994) zusammen.

RECHNUNGSABGRENZUNGEN VI

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 774'399 (CHF 708'747) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 701'300 (CHF 198'608), aufgelaufenen Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tank- und Boilerrevisionen im Betrag von CHF 21'475 sowie sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 51'624 (CHF 510'139).

ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII

Im Berichtsjahr sind 134'622 (1'239'990) neue Ansprüche im Betrag von CHF 14.1 Mio. (CHF 124.2 Mio.) ausgegeben worden. Davon wurden CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) als Einkäufe in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag bestehen keine offenen Kapitalzusagen.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

MIETERTRAG NETTO VIII

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 8'545'371 auf total CHF 12'332'351 erhöht. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass das Vorjahr nur 6 Monate umfasste, und andererseits wurde durch den Zukauf der Liegenschaft in Dübendorf ein zusätzlicher Mietertrag im Betrag von CHF 5.3 Mio. generiert. Die Mietzinsausfallquote beträgt 11.3 % (9.3 %), was einem absoluten Betrag von CHF 1'555'538 (CHF 382'307) entspricht.

UNTERHALT IMMOBILIEN IX

Im Berichtsjahr ist für den Liegenschaftsunterhalt ein Betrag von CHF 1'059'192 (CHF 77'137) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 7.7 % (1.9 %). Dabei wurden u. a. Fassaden aufgefrischt, Fenster ersetzt sowie diverse Aufenthaltsräume zwecks Attraktivitätssteigerung bei Wiedervermietungen erneuert.

OPERATIVER AUFWAND X

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 1'388'943 (CHF 346'098) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 10.1 % (8.4 %).

VERWALTUNGSAUFWAND XI

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) im Betrag von CHF 485'150 (CHF 419'217) angefallen. Davon entfallen CHF 468'950 (CHF 183'134) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 16'200 (CHF 236'083) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement).

Das Geschäftsführungshonorar beträgt 0.36 % des Marktwerts der fertigen Bauten abzüglich der Hypothekarschulden.

Im übrigen Verwaltungsaufwand sind die Kosten für Administration und Buchführung im Betrag von CHF 110'658 (CHF 55'090) verbucht. In derselben Position befinden sich die von der Verwaltungsrechnung 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 46'000 (CHF 35'000).

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsführung zusätzlich Honorare für Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 182'774 (CHF 40'996) verrechnet hat. Diese Beträge wurden als Aufwand oder als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften beziehungsweise Bauprojekte verbucht.

Im Weiteren hat die Partnerfirma Avon & Sax AG Arbeiten von Hauswartungen im Betrag von CHF 49'225 in Rechnung gestellt.

Im Berichtsjahr haben Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission der Stiftung Honorare im Betrag von CHF 13'935 (CHF 6'392) in Rechnung gestellt.

NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE XI

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 1'006'726 (CHF 884'766) setzt sich aus dem Wertzuwachs der Immobilienmarktwerte von CHF 940'062 (CHF 1'719'490) zuzüglich der Abnahme der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern von CHF 66'664 (Vorjahr Zunahme von CHF 834'724) zusammen.







VERWALTUNGSRECHNUNG

0

65



BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2013 in CHF	30.09.2012 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	273'689	33'314
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	0	33'460
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT	44'840	32'099
Übrige Forderungen	377'357	78
Rechnungsabgrenzungen	2'155	7'599
Total Umlaufvermögen	698'041	106'550
Gründungs- und Organisationskosten	23'500	47'000
Total Anlagevermögen	23'500	47'000
TOTAL AKTIVEN	721'541	153'550
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSECORE Plus ¹⁾	569'766	0
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	13'802	34'471
Passive Rechnungsabgrenzung	32'500	20'000
Total Fremdkapital	616'068	54'471
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Verlustvortrag	-921	-9'612
Reingewinn	6'394	8'691
Total Stiftungskapital	105'473	99'079
TOTAL PASSIVEN	721'541	153'550

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

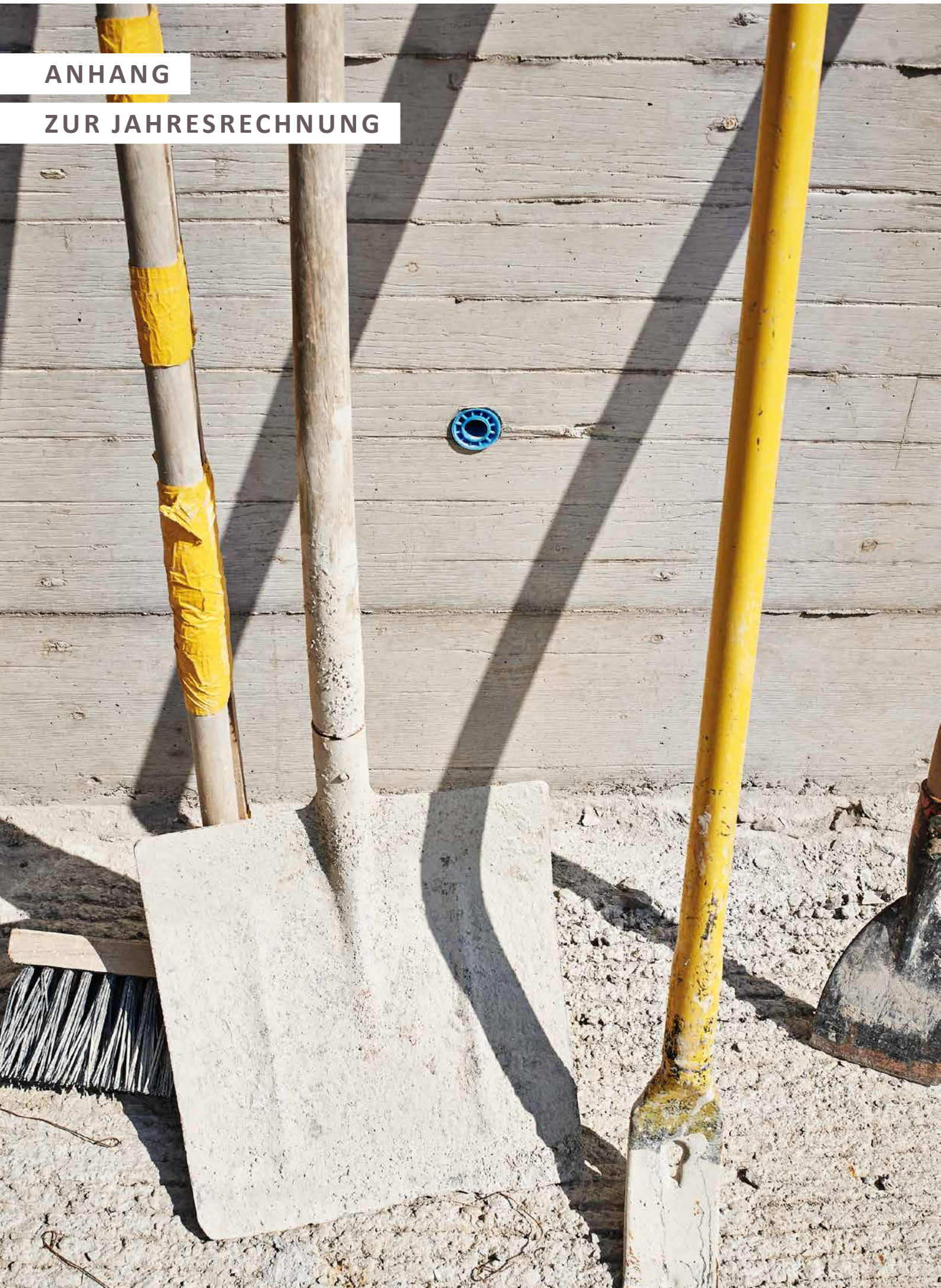
	01.10.2012 – 30.09.2013 in CHF	01.10.2011 – 30.09.2012 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	138'000	105'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	46'000	35'000
Zinsertrag	195	167
Total Ertrag	184'195	140'167
AUFWAND		
Organe, Mitgliederversammlung	32'271	30'386
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	44'470	15'437
Verwaltungsaufwand ²⁾	77'560	62'153
Abschreibung Gründungskosten	23'500	23'500
Total Aufwand	177'801	131'476
REINGEWINN	6'394	8'691

¹⁾ Die Verbindlichkeit gegenüber der Anlagegruppe SUISSECORE Plus setzt sich aus mehrwertsteuerlichen Umlagen innerhalb der Stiftung zusammen.

²⁾ Davon sind Vergütungen an den Stiftungsrat im Betrag von CHF 19'080 (CHF 18'511) und CHF 11'718 (CHF 5'950) für allgemeine fallbezogene Beratungsdienstleistungen bezahlt worden.

ANHANG

ZUR JAHRESRECHNUNG



1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 07.01.2009 durch Hans Jürg Stucki gegründet. Sie ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) 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, SUISSCORE Plus und SUISSSELECT, aktiv geführt. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

URKUNDEN, REGLEMENTE, PROSPEKT

Die Organisation der Anlagestiftung ist in folgenden Urkunden, Reglementen und Prospekten geregelt.

- Statuten und Stiftungsreglement (Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 28.11.2012, genehmigt durch Verfügung OAK BV vom 13.12.2012)
- Organisations-, Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSCORE Plus (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 28.10.2011)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSSELECT (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26.10.2012)
- Prospekt Anlagegruppe SUISSCORE Plus (Inkraftsetzung durch Geschäftsführung am 01.06.2013)
- Prospekt Anlagegruppe SUISSSELECT (Inkraftsetzung durch Geschäftsführung am 01.06.2013)

ANLEGERVERSAMMLUNG

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und hat gemäss Art. 8 der Statuten folgende unübertragbare Befugnisse:

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements;
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates, unter Vorbehalt des Ernennungsrechts des Stifters gemäss Art. 9 Abs. 1 der Statuten;
- Wahl der Revisionsstelle;
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung;
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen;
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung;
- Entlastung des Stiftungsrates.

STIFTUNGSRAT

Gestützt auf Art. 9 der Statuten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind und sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation. Im Weiteren erlässt er die notwendigen Spezialreglemente, insbesondere das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien.

Mitglieder

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.

ANLAGEKOMMISSIONEN

Gestützt auf Art 9 Ziff. V Bst. j und Art. 10 Ziff. I der Statuten delegiert der Stiftungsrat die Überwachung der Anlagetätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen. Deren Aufgaben sind in Art. 5 des Organisationsreglements umschrieben. Die Mitglieder der Anlagekommissionen haben einen schriftlichen Auftrag.

Mitglieder Anlagekommission 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

Mitglieder Anlagekommission 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

Der Stiftungsrat delegiert im Sinne von Art. 11 und Art. 19 des Stiftungsreglements die Geschäftsführung, die Anlage des Vermögens und die Überwachung der Bewertungen der Immobilien im Sinne von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten an die ECOREAL AG, Zürich. Dazu hat er mit der ECOREAL AG einen schriftlichen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Folgende Personen haben bei der Anlagestiftung die Unterschrift kollektiv zu zweien:

Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer)

Urs Koradi

Pierluigi Cannoletta

Ana Dobrovoljac

BUCHHALTUNG

Die Geschäftsführung delegiert mit Zustimmung des Stiftungsrats Aufgaben zur Buchführung und Administration der Stiftung, gemäss Art. 19 Ziff. IV Bst. b bis d des Stiftungsreglements, an die Ernst & Young AG in Bern. Mandatsleiter ist Stephan Flückiger, dipl. Treuhandexperte.

REVISIONSSTELLE

Gesetzliche Revisionsstelle ist die REFIDAR MOORE STEPHENS AG, Glattbrugg.

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest & Partner AG, Zürich

Swiss Valuation Group AG, Zürich

Martin Frei, Immoconsult, Zürich

Max Rindlisbacher, Ri Immo AG, Volketswil

DEPOTBANK

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

FUND GOVERNANCE

Compliance

Gestützt auf Art. 20 Ziff. I des Stiftungsreglements ist die Anlagestiftung Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen). Die Umsetzung der KGAST-Compliance-Richtlinien erfolgt durch die Geschäftsführung sowie durch das Compliance Office und wird jährlich schriftlich 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.

Kodex

Gestützt auf Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements unterstehen sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Kapitalanlagen involviert sind, einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta sowie des Ehrenkodex KGAST verpflichtet. Für die Überwachung der Einhaltung der ASIP-Charta gemäss Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements ist die Geschäftsführung verpflichtet, jährlich oder bei Bedarf eine persönliche Einhaltungsbestätigung der unterstellten Personen einzuholen. Unterstellte Personen sind z. B. der Stiftungsrat oder Personen, welche insbesondere Zugriff auf die finanziellen Ressourcen der Stiftung haben und/oder Aufträge im Namen und auf Rechnung der Stiftung abschliessen.

Risikomanagement / internes Kontrollsystem

Gestützt auf Art. 20 Ziff. III des Stiftungsreglements verfügt die Anlagestiftung ECOREAL 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 sind schriftlich in einer Risikomanagement-Richtlinie definiert.

Best Board Practice

Zur Überwachung der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat dem Best-Board-Practice-Standard (BBP) und lässt sich von der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme (SQS) zertifizieren (Best Board Practice Label). Die jährlichen Aufrechterhaltungsassessments helfen mit, dass die normativen, strategischen, finanzwirtschaftlichen, personellen, führungsmässigen und kommunikativen Funktionen mit einer hohen Qualität und mit systematischem Ansatz ausgeübt werden. Nebst den Assessments bildet die jährliche Reflexion des Stiftungsrats mittels einer Selbstevaluation einen wichtigen Bestandteil zur stetigen Überprüfung und Weiterentwicklung.

Am 24.09.2013 hat der Auditor der SQS schriftlich bestätigt, dass die Anforderungen an den BBP-Standard vollumfänglich erfüllt sind.

WEITERE INFORMATIONEN

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung ECOREAL sind im Leitbild, in den Satzungen, in den Anlagerichtlinien sowie in den Prospekten enthalten. Diese Dokumente können bei der ECOREAL bezogen oder im Internet unter www.ecoreal.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

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 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Schätzung der fertigen Bauten erfolgt durch externe, unabhängige Schätzungsexperten im Sinne von Artikel 3 Ziff. VII ff. sowie Artikel 14 des Stiftungsreglements.

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.

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.

ÜBRIGES

Weitere Informationen zu den Bewertungsgrundsätzen sind in den Erläuterungen zu den Jahresrechnungen der beiden Anlagegruppen aufgeführt.

3. WEITERE INFORMATIONEN

RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNG

Im Sinne von Art. 40 der ASV wurden keine Rückerstattungen und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt. Abgesehen von den ausgewiesenen Entschädigungen (siehe Verwaltungsaufwand unter Erläuterungen zur Jahresrechnung der jeweiligen Anlagegruppe) wurden keine Vertriebsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN

Gestützt auf Artikel 18 Ziff. I des Stiftungsreglements werden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von maximal 5 % erhoben.

Für die Anlagegruppen hat der Stiftungsrat im vergangenen Jahr einen Satz von je maximal 0.5 % festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt.

Gemäss Artikel 18 Ziff. II des Stiftungsreglements entfallen die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.

SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGschaften

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

EIGENTUMSEINSCHRÄNKUNG / VERPFÄNDETE AKTIVEN

Anlagegruppe SUISSCORE Plus: Es bestehen hinterlegte Schuldbriefe von total CHF 1.7 Mio. (CHF 9.3 Mio.). Per Stichtag sind CHF 0.815 Mio. (CHF 7.24 Mio.) beansprucht.

Anlagegruppe SUISSSELECT: Es bestehen hinterlegte Schuldbriefe von total CHF 65.0 Mio. (CHF 0). Per Stichtag sind CHF 42.0 (CHF 0) beansprucht.

LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

Im Berichtsjahr fanden 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. SACHEINLAGEN

Es wurden im Berichtsjahr keine Sacheinlagen getätigt. Im Vorjahr erfolgte eine Sacheinlage.

Glattbrugg/Zürich, 31. Oktober 2013

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der **ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung**, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagevermögen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen¹⁾ und Anhang, für das am 30. September 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrung zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurde und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert werden;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

REFIDAR MOORE STEPHENS AG

Claudia Suter

Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Peter Grote

Zugelassener Revisionsexperte

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 23.08.2013.

INFORMATIONEN

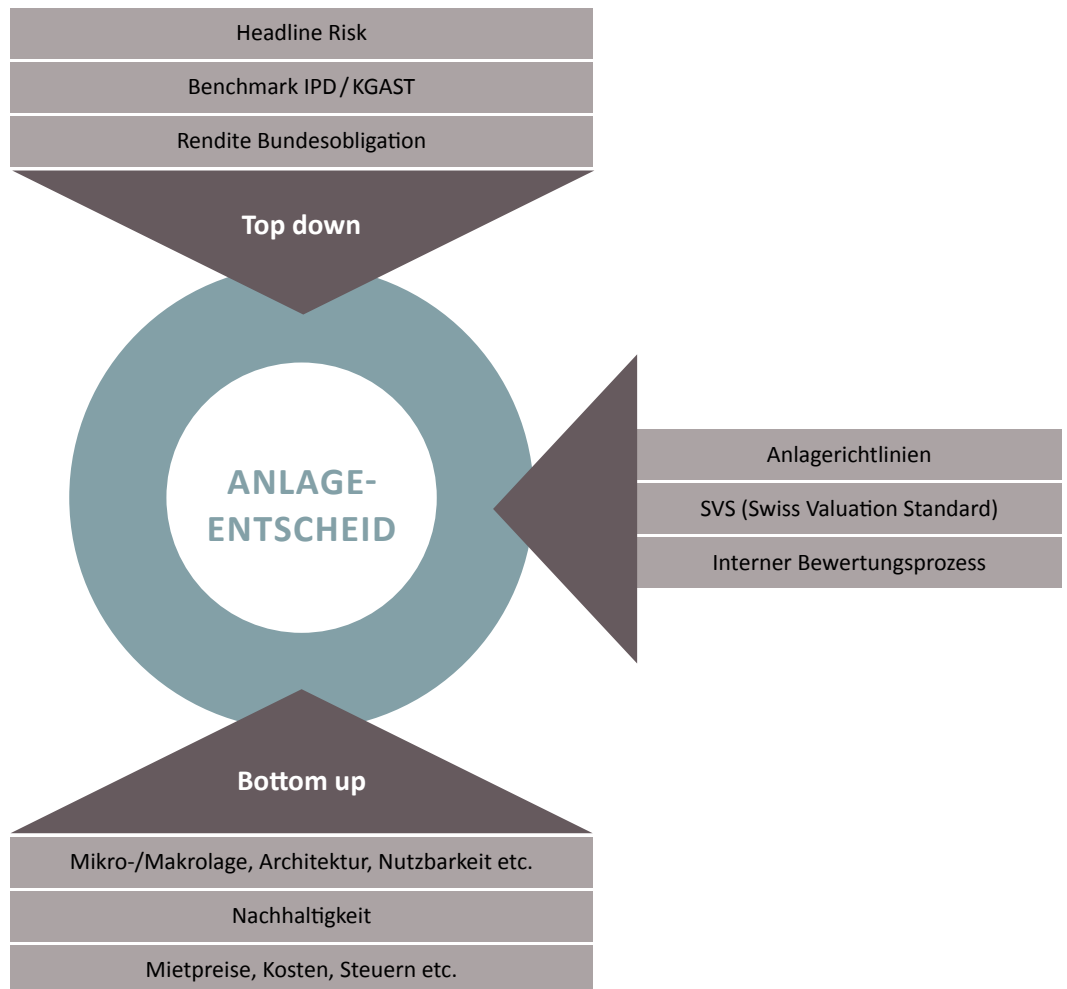
ZUR ANLAGETÄTIGKEIT



MARKTANALYSE

Basis eines jeden Anlageentscheides ist ein fundiertes Markt-Research. Das Management der ECOREAL führt hierfür eine systematische Analyse und Interpretation der Mieter- und Transaktionsmarktdaten verschiedener Nutzungssegmente durch. Die Auswertungen berücksichtigen dabei neben den Daten der angebotenen Objekte insbesondere auch Benchmarks von IPD, KGAST, Wüest und Partner, Fahrländer etc. Diese Informationen finden ihren Niederschlag u. a. in der Lageklasse-/Renditematrix.

Von der Marktanalyse zum Anlageentscheid



IMMOBILIENMARKT

AUSBLICK AUF DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt wie im Vorjahr auf hohem Niveau stagnierend. Es bestehen aber nach wie vor regional unterschiedliche Entwicklungen. Durch die steigende Urbanisierung und den wachsenden Platzmangel in den Kernstädten gewinnen die Agglomerationen immer mehr an Wichtigkeit. Die folgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung von Immobilienangeboten, Beobachtungen des Managements der Ecoreal sowie auf den Marktberichten von diversen Research- und Transaktionshäusern.

Wohnen

Die Nachfrage nach Mietwohnungsflächen ist aufgrund der nach wie vor positiven Wohnbevölkerungsentwicklung weiterhin stabil. Durch den Effekt der Verdrängung aus den Zentren ist besonders in diesem Bereich ein immer noch hohes Wachstum in den Agglomerationen zu beobachten. Auf der Angebotsseite ist die Zahl der 2012 fertiggestellten Wohnimmobilien zwar leicht unter den Erwartungen geblieben, jedoch sind für die nächsten Jahre eine ansehnliche Anzahl an Bauprojekten bewilligt und zur Umsetzung bereit. Im Bereich des privaten Wohneigentums sehen wir trotz weiterhin rekordtiefen Zinsen eine leichte Stagnation. Die tiefen Zinsen fördern zwar immer noch die Nachfrage, jedoch ist – insbesondere im mittleren bis oberen Preissegment – eine gewisse Sättigung festzustellen. Das Management der Ecoreal geht davon aus, dass der Immobilienmarkt für Wohnflächen (Vermietung) kurz- bis mittelfristig unter Druck kommen wird. Grössere Wertschwankungen nach unten durch ein Überangebot oder Zinsanpassungen sind zu erwarten und werden weder überraschen noch verunsichern.

Büro

In den letzten Jahren haben insbesondere der Trend zur Standortkonsolidierung von Grossunternehmen und -konzernen sowie die Nachfrage nach modernen und effizient genutzten Büroflächen zu einer erhöhten Bautätigkeit geführt. Die fehlende Möglichkeit, die neuen Strategien der Unternehmen in den Zentren umzusetzen, führt zur Dezentralisierung und zu einem eigentlichen Verdrängungsmarkt. Damit kommen insbesondere in den Grosszentren ältere Büroflächen vermehrt zur Wiedervermietung auf den Markt, teils unter Gewährung von Preisnachlässen und weitreichenden Incentives. Das Management der Ecoreal ist sich dieses Trends bewusst und passt seine Anlagestrategie dementsprechend an. Dieser Wandel bringt die Chance mit sich, ältere Büroliegenschaften preisgünstig zu erwerben. Die Ecoreal ist jedoch nach wie vor auch an Neubauten sehr interessiert.

Spezialimmobilien

Im Bereich der Logistikflächen, Grossrechenzentren, Fabriken etc. ist eine erhöhte Nachfrage auf der Investorenseite erkennbar, was die Anfangsrenditen in letzter Zeit vermehrt unter Druck geraten liess. Wie bei Büroliegenschaften setzt sich auch bei Gewerbeimmobilien der Trend zu Sale-and-Rent-Back-Lösungen fort, was sich unmittelbar auf den Transaktionsmarkt auswirkt und diesen entsprechend liquider macht. Die Ecoreal hat die Vorzüge von Spezialimmobilien schon frühzeitig für sich entdeckt und vermehrt zur Diversifizierung und somit zur Risikooptimierung ihrer Portfolios genutzt. Wir gehen davon aus, dass sich der Markt für Spezialimmobilien weiter etablieren wird.

AUSBLICK AUF DEN INTERNATIONALEN IMMOBILIENMARKT

Die internationalen Immobilienmärkte haben sich mehrheitlich gemäss den Erwartungen entwickelt. Während die Immobilienpreise in den USA stärker gestiegen sind als angenommen, hinken die BRICS-Staaten den Erwartungen leicht hinterher.

USA

Der Immobilienmarkt hat sich in diesem Geschäftsjahr stark erholt. Auch in den USA gibt es regional stark unterschiedliche Entwicklungen. Der Case-Shiller Home Price Index (20) ist innerhalb eines Jahres um über 12 % gestiegen. Der Index misst die Veränderung der Preise in den grössten 20 Städten der USA. Am stärksten gestiegen sind die Preise in Las Vegas (27.5 %), San Francisco (24.8 %) und Los Angeles (20.8 %). Die Städte mit dem niedrigsten Wachstum sind New York (3.5 %), Cleveland (3.8 %) und Washington, D.C. (6 %).

Die ECOREAL hat im Geschäftsbericht 2012 den Markt für die USA richtig antizipiert. Ein Wertanstieg von durchschnittlich 12 % bei geringem Währungsrisiko wäre eine Topanlage gewesen. Wir schätzen den Markt in den USA weiterhin als sehr attraktiv ein.

Europa

Die Lage in Europa hat sich nur leicht verbessert. Nach wie vor herrschen in vielen Ländern ein geringes Wachstum und eine hohe Arbeitslosigkeit. Die nordischen Länder, insbesondere Deutschland, bilden hier die Ausnahme. Der Immobilienmarkt in Deutschland hält sich nach wie vor gegen den Trend stabil und die Preise steigen.

Die ECOREAL hat im Geschäftsbericht 2012 die Lage korrekt eingeschätzt. Deutschland bietet nach wie vor interessante Einstiegsmöglichkeiten bei geringem Risiko. Einen allfälligen Einstieg in den Immobilienmarkt in Südeuropa (Spanien/Portugal) beurteilen wir jedoch nach wie vor als verfrüht.

BRICS

Die BRICS-Staaten haben sich unter den Erwartungen entwickelt. Das Wachstum in diesen Ländern hat sich verlangsamt, liegt aber immer noch auf einem bemerkenswerten Niveau.

Der brasilianische Immobilienmarkt hat ein sehr schwaches Jahr erlebt. Die Immobilienpreise in den beiden Grossstädten São Paulo und Rio de Janeiro sind insbesondere durch das verhaltene Wirtschaftswachstum und die rückläufige Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen resp. die gestiegenen Leerstandsquoten zurückgegangen. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde im Vorjahr durch die ECOREAL positiver vorausgesagt als tatsächlich eingetroffen. Langfristig gehen wir jedoch immer noch von einem starken Immobilienmarkt in den BRICS-Staaten aus. Die aktuelle Verschnaufpause sehen wir als gute Einstiegsmöglichkeit. Ein erhöhtes Währungsrisiko könnte gegebenenfalls abgesichert werden.

Das Management der ECOREAL ist davon überzeugt, dass Investitionen im ausländischen Immobilienmarkt gute Renditechancen bieten. Zudem lassen sich Diversifikationseffekte erzielen.

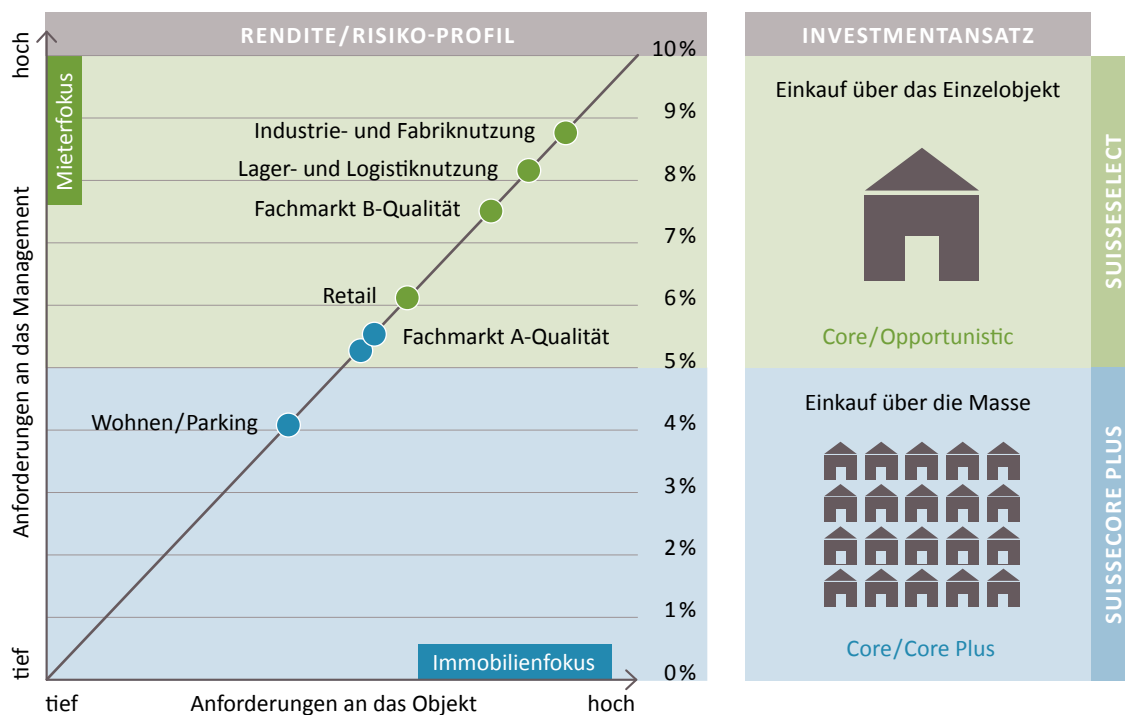
UNTERSCHIEDUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

Die Anlagestiftung ECOREAL führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen SUISSCORE Plus und SUISSSELECT.

Die Anlagegruppen unterscheiden sich sowohl im Anlageprofil als auch im Investmentansatz. Während bei SUISSCORE Plus Wohnobjekte sowie einzelne Büro- und Fachmarktgebäude im Vordergrund stehen, sind dies bei SUISSSELECT Spezialimmobilien mit Nutzungen wie Retail, Lager- und Logistik, Industrie etc. Bei SUISSCORE Plus stehen der Einkauf über die Masse (Portfolioeinkäufe, Grossobjekte) und die Nutzung von sich daraus ergebenden Skaleneffekten im Fokus. Im Gegensatz dazu steht bei SUISSSELECT das Einzelobjekt im Vordergrund.

Das Risikoprofil der Anlagegruppe SUISSCORE Plus setzt sich zusammen aus «Core»- und «Core Plus»-Objekten, dasjenige der Anlagegruppe SUISSSELECT aus «Core»- und «Opportunistic»-Objekten.

Geachtet wird auf eine angemessene und risikominimierende Diversifizierung innerhalb des jeweiligen Anlageprofils sowie auf ein möglichst «artenreines» Rendite/Risiko-Profil.



PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ANLAGEPOLITIK

SUISSECORE Plus investiert vorwiegend in Wohnbauten im günstigen Mietpreissegment von Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften.

Hybride Anlagestrategie

Die Immobilien sind von der Grösse, der Altersstruktur sowie der geografischen Verteilung her gut diversifiziert. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft bei («Core»).

Durch eine aktive Bewirtschaftung des Portfolios – wie zum Beispiel professionelle Vermarktung, Renovationen oder Umfinanzierung – sowie durch Projektentwicklung und Verkauf wird eine Verbesserung der Wertsteigerung erreicht und die Rentabilität nachhaltig gesichert («Core Plus»).

Durch eine selektive Integration von Neubau- und Entwicklungsprojekten werden die langfristigen Ertragsaussichten gefördert und der Liegenschaftsbestand gezielt ausgebaut.

Taktische Umsetzung

Nicht nur das Einzelobjekt steht im Vordergrund, sondern auch die Diversifikation sowie die Erzielung von Portfolioeffekten über die Masse. Mit gezieltem Handel wird das Portfolio kontinuierlich verjüngt.

ANLEGERKREIS

Das Interesse der Anleger an unserer Stiftung war sehr erfreulich. Im Berichtsjahr konnte der Anlegerkreis der Anlagegruppe SUISSECORE Plus von 62 auf 73 Vorsorgeeinrichtungen erweitert werden. Dabei nahm das zugesagte Kapital von rund CHF 319 Mio. auf CHF 377 Mio. zu. Das gezeichnete Kapital der Anleger der Anlagegruppe SUISSECORE Plus teilt sich wie folgt auf:

Keyfacts

Anlagekategorie Immobilien Schweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien (mind. 60 %)

Risikoprofil «Core» und «Core Plus»

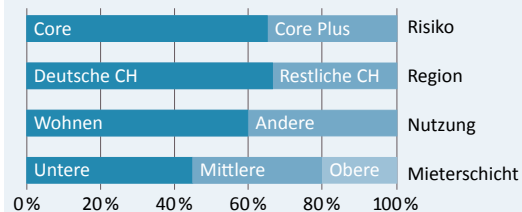
Mieterstruktur Bezüglich des Mietermix stehen die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus. Entsprechend wird bei der Selektion der Immobilien auf moderate Mietzinse geachtet, welche eine Überwälzung von allfälligen Renovationen zulassen.

Immobilienprofil Erwerb von Bestandesobjekten mit stabilen Erträgen («Core») sowie von Liegenschaften zur Restrukturierung resp. Schaffung von Mehrwerten («Core Plus»)

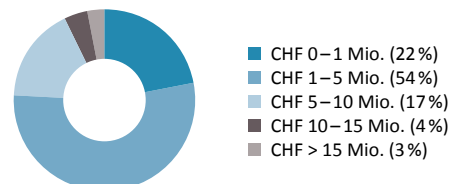
Zielvolumen > CHF 1 Mrd.

Angestrebte Rendite Wohnen: 3.5–4.5 % (Stand Q4, 2012) Büro und Gewerbe: 4.0–7.0 %

Approx. Risikoverteilung



Anlegerdiversifikation



ANLAGETÄTIGKEIT

Das vergangene Geschäftsjahr war durch die Konsolidierung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus geprägt. Es fanden zwei wichtige Grundsteinlegungen für unsere Neubauprojekte in Glattbrugg und Wohlen statt. Im Rahmen der Wachstumsstrategie wurden Objekte im Betrag von CHF 1.5 Mia. geprüft, davon CHF 1 Mia. Bestandesliegenschaften und CHF 0.5 Mia. Neubauprojekte. Es konnten vier signifikante Investitionen oder Kaufrechte ausgeübt werden. Eine Liegenschaft wurde verkauft.

Zusammenfassung

Investitionen

Objekt	Nutzung / Anzahl Wohnungen	Strategie	Zeithorizont / Anlagevolumen	Bemerkungen	Chancen/Risiken
9450 Altstätten (SG) Neufeldstrasse 5+7	Wohnen 32 Wohnungen	Core Plus	CHF 6.5 Mio.	Brush-up Reorganisation Verwaltung	

Verkäufe

4614 Hägendorf (SO) Rolliweg 4	Wohnen 7 Wohnungen	Core Plus		Portfoliobereinigung IRR ca. 12 % realisiert	
--------------------------------------	-----------------------	-----------	--	---	--

Angefangene Bauten (inkl. Land)

5033 Buchs (AG) www.keiserpark.ch	91 % Wohnen 9 % Gewerbe/PP 94 Wohnungen	Neubauprojekt Core	Letzte Etappe Ende 2013 CHF 44.3 Mio.	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung	Absorption
5018 Erlinsbach (AG) www.auenblick.ch	Wohnen 28 Wohnungen	Neubauprojekt Core	Ende 2013 / Frühjahr 2014 CHF 15.5 Mio.	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung, Übergabe 1. Etappe November 2013	Absorption
8590 Romanshorn (TG) Huebzelg	84 % Wohnen 16 % Gewerbe/PP 44 Wohnungen	Neubauprojekt Core	Ende 2015 CHF 18.4 Mio.	Bewilligung des Gestaltungs- planes ausstehend, Baubeginn auf Mitte 2014 geplant	Absorption Neue BZO
8105 Regensdorf (ZH) www.sofienpark.ch	64 % Wohnen 36 % Gewerbe 49 Wohnungen	Neubauprojekt Core	Anfang 2015 CHF 48 Mio.	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung	Absorption
8152 Glattbrugg (ZH) www.bellevia.ch	80 % Wohnen 20 % Gewerbe/PP 176 Wohnungen	Neubauprojekt Core	Anfang 2016 CHF 74.2 Mio.	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung	Absorption Lärmimmissionen
5610 Wohlen (AG) Hofmattenweg	Wohnen 27 Wohnungen	Neubauprojekt Core	Mitte 2014 CHF 12.1 Mio.	Zentrums- und regionale Diver- sifikation, unteres bis mittleres Mietersegment Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung	Absorption
8910 Affoltern a. A. (ZH) Im Spitzenstein	Fachmarkt 7500 m ² / Revision ZP auf WG4 pendent (Wohnen)	Neubauprojekt Core	Anfang 2017 CHF 38.1 Mio.	Arrondierungsprojekt, bis 80 % Wohnanteil in Prüfung, Gestaltungsplan in Arbeit	Bau bewilligt, Rechtskraft und Zonenplanän- derung pendent

AUSBLICK

Auch für das kommende Jahr wird die bewährte Anlagepolitik im Hinblick auf ein nachhaltiges Wachstum fortgesetzt. Bei den Bestandesobjekten ist die Repositionierung von zwei Liegenschaften in Planung. Die beiden Objekte werden komplett saniert, ausgebaut und neu vermietet. Der Baubeginn ist per August 2014 und die Bauvollendung per Mitte 2015 vorgesehen.

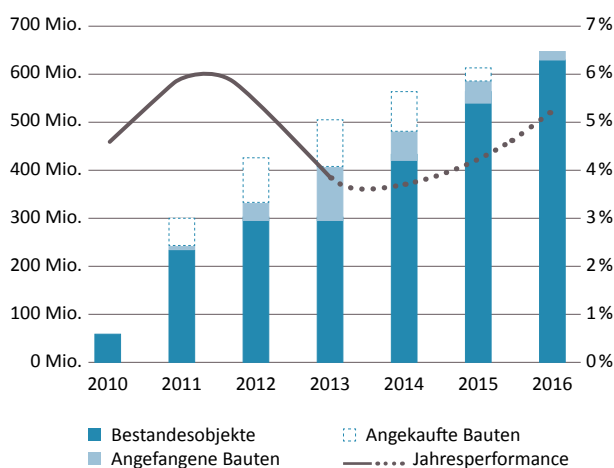
In der Pipeline sind weitere Arrondierungen im Umfeld der Bestandesobjekte mit einem Projektwert von approximativ CHF 80 Mio. Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin der Begleitung der Neubauprojekte und der Projektentwicklungen sowie der Absorption der Leerstände.

Neubauprojekte konkurrieren mit dem Markt für Stockwerkeigentumswohnungen. Wo vor ein paar Jahren die Wohnungen praktisch noch in der Bauphase vermietet werden konnten, hat man sich auf längere Absorptionszeiten einzustellen, d.h., die Cashflows werden den NAV verzögert positiv beeinflussen.

Da im vergangenen Jahr das Wachstum hauptsächlich über solche Neubauprojekte stattfand, wird die Zielrendite bis zu deren Fertigstellung weiter leicht sinken. Im Rahmen der anhaltenden Konsolidierung der Anlagegruppe wird ein erneuter Anstieg der Rendite auf Ende 2015 erwartet.

Über den aktiven Handel als weiteres Strategieelement werden Portfoliovereinbarungen durchgeführt und gezielt Gewinne realisiert oder anstehende Abwertungen verhindert.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



NACHHALTIGKEIT

Die allgemeinen Grundsätze sind im Organisationsreglement unter Art. 11 aufgeführt. Bezogen auf die Objektebene prüft die Geschäftsführung regelmässig unterschiedliche Energiekonzepte wie z. B. Erdregister für die Wärmeerzeugung und Photovoltaik für die Herabsetzung der Energiekosten der Wärmepumpen für das Projekt Bellevia in Glattbrugg. Mit einem strukturierten Vorgehen werden diese Energiekonzepte regelmässig ausgewertet mit dem Ziel, die dadurch erzielten Erfahrungswerte ab 2020 für die zyklischen Sanierungen des Bestandesportfolios effizient umzusetzen.

Identifikation der Ausgangslage

- Unsichere Entwicklung der Energiepreise
- Kosten/Nutzen-Verhältnis bei energetischen Sanierungen von Bestandesliegenschaften
- Einfluss auf Mieteinnahmen und Rendite

Ziel

- Reduktion des spezifischen Energieverbrauchs und dadurch die Reduktion der Nebenkosten (Energiekosten) und nicht ein Zertifikat (hohe Betriebskosten für die Wartung der Anlagen)
- Sicherheit vor steigenden Energiekosten
- Soziale Verantwortung

Vorgehen

- Definition von Nachhaltigkeitskennzahlen für eine zielführende Optimierung des Energieverbrauchs
- Steuerung ökologischer Grössen mit dem Ziel, die Energiekosten und damit die Nebenkosten für die Mieter tief zu halten
- Messung des Einflusses von Einzelimmobilien aufs Portfolio

Terminplan

- Auswertung Kennzahlen Bestandesportfolio bis 2016
- Auswertung Kennzahlen Neubauprojekte im Betrieb bis 2018
- Vergleich mit Zielsetzungen/-erreichung, Strategie-Review bis 2020

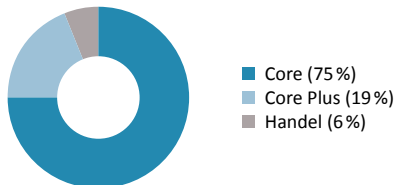
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

Geografische Verteilung



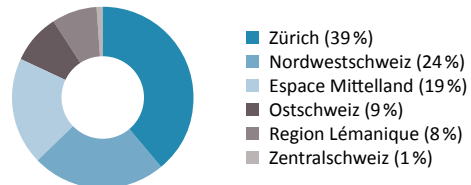
Portfoliostruktur

Risikoverteilung



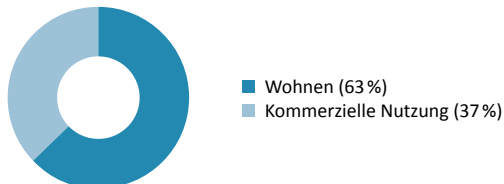
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Grossregionen



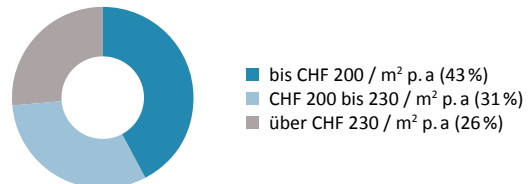
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte und Anteile an SSL

Portfolio nach Nutzungsart



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte und Anteile an SSL

Mietpreisverteilung pro m² Wohnen

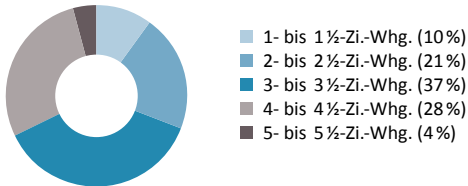


Basis: Mietertrag inkl. Neubauprojekte

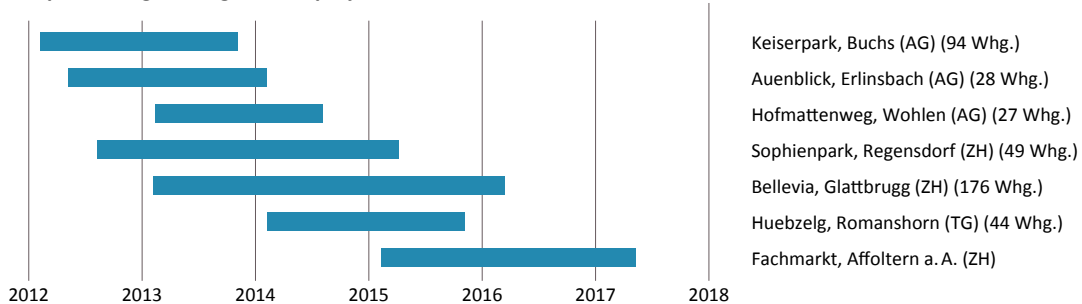
Details Bestandesobjekte und Neubauprojekte

	1- bis 1 ½-Zi.-Whg. Anzahl	2- bis 2 ½-Zi.-Whg. Anzahl	3- bis 3 ½-Zi.-Whg. Anzahl	4- bis 4 ½-Zi.-Whg. Anzahl	5- bis 5 ½-Zi.-Whg. Anzahl	Total Whg. Anzahl	Wohn- fläche m ²
Bestandesobjekte	89	112	240	172	31	644	47'525
Neubauprojekte	14	112	157	121	14	418	38'645
Total	103	224	397	293	45	1'062	86'170
Anteil	10 %	21 %	37 %	28 %	4 %	100 %	

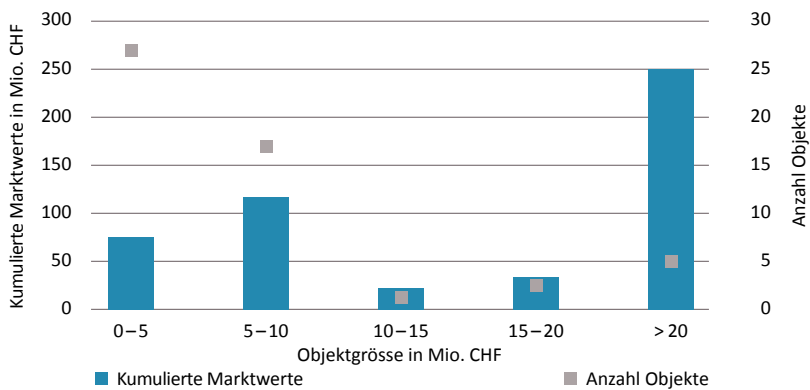
Wohnungsmix nach Zimmeranzahl (inkl. Neubauprojekte)



Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte

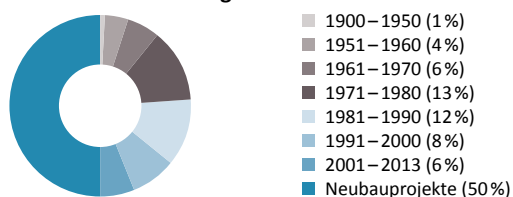


Portfolio nach Objektgrösse



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Altersstruktur der Liegenschaften



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ANLAGEPOLITIK

Selektive Anlagepolitik

Die 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 Portfoliomanagement nach der modernen Portfoliotheorie werden die einzelnen Investitionen kombiniert, sodass ein ausgewogenes Rendite/Risiko-Profil entsteht.

Vorteile von kommerziellen Immobilien:

- Selektive Akquisitionspolitik aufgrund des relativ breiten Angebots möglich
- Langjährige Mietverträge
- Gewerbeobjekte von KMU respektive «Sale and Rent Back»-Liegenschaften mit «Triple Net» zeichnen sich durch geringen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf aus
- Geringere Bewirtschaftungskosten dank weniger Mieterwechsel
- Inflationsschutz durch vollständige oder teilweise Indexierung der Mieten

Taktische Umsetzung

Das Einzelobjekt und der zentrale Standort stehen in der Aufbauphase im Vordergrund. Die Mietvertragslaufzeiten sollten mind. drei bis fünf Jahre betragen.

Die Objektgrössen bewegen sich zwischen CHF 5 Mio. und CHF 100 Mio., wobei die volumenstarken Objekte eine vielschichtige Mieter- und Nutzungsstruktur sowie ausgezeichnete Standortqualitäten aufweisen müssen.

Das Gesamtportfolio sollte zudem um renditestarke Immobilien klassischer Nutzungen bereichert werden (z. B. Retail).

ANLEGERKREIS

Im Berichtsjahr konnte der Anlegerkreis in der Anlagegruppe SUISSESELECT von 25 auf 29 Vorsorgeeinrichtungen erweitert werden. Dabei nahm das zugesagte Kapital von rund CHF 124 Mio. auf CHF 138 Mio. zu. Per Bilanzstichtag wurde das gesamte zugesagte Kapital abgerufen und investiert. Das gezeichnete Kapital der Anleger der Anlagegruppe SUISSESELECT teilt sich wie folgt auf:

Keyfacts

Anlagekategorie Geschäftsimmobilien Schweiz

Risikoprofil Hybrid: Mix aus «Core» und «Opportunistic»

Mieterstruktur Zur Diversifikation sowie als Beitrag zur Risikoabsicherung wird auf einen ausgewogenen Branchenmix der Mieterstruktur geachtet. Ein ausgewogener Nutzungsmix leistet einen weiteren Beitrag zu einem stabilen Cash-flow. Die Verteilung auf kleinere und mittlere Anlagevolumen trägt zu einer hohen Liquidität bei.

Immobilienprofil Büronutzung

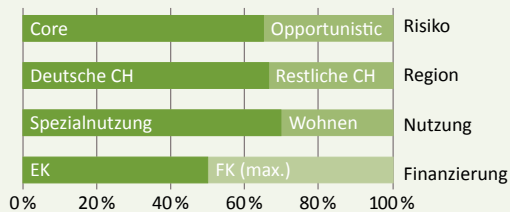
Spezialnutzung

- Gewerbe (Lager, Logistik, Gewerbeparks)
- Retail (Shoppingcenter, Fachmärkte)
- Betreiberliegenschaften (Alterswohnungen, Wohnheime, Ausbildungsstätten, Wohnnutzung mit komplexer Eigentümerstruktur)
- Parkanlagen

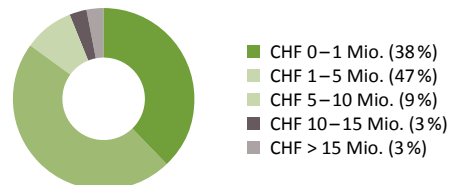
Zielvolumen > CHF 0.65 Mrd.

Angestrebte Rendite mind. 5.5 %
(Stand Q4, 2012)

Approx. Risikoverteilung



Anlegerdiversifikation



ANLAGETÄTIGKEIT

In der Berichtsperiode wurde die hoch mieterdiversifizierte Wohn- und Geschäftsliegenschaft Stettbacherhof in Dübendorf erworben. Zudem wurden bei drei Liegenschaften Restrukturierungskonzepte in die Wege geleitet.

Zusammenfassung

Investitionen

Objekt	Nutzung	Strategie	Zeithorizont	Investment Case	Chancen/Risiken
8600 Dübendorf (ZH) Stettbacherhof	4 % Wohnen 96 % Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Opportunistic	2014 bis 2015 Brush-up, Dachrenovation, neues Beschriftungskonzept Ab 2020 Repositionierung	Objekt mit hervorragender Standortqualität, ausge- wogener Mieter- und Bran- chenmix, unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten	Absorption Leerstand Umbaukosten

Bestandesprojekte

4657 Dulliken (SO) Bodenacker- strasse 69/79	4 % Wohnen 96 % Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Opportunistic	2014 bis 2015 Brush-up, neues Beschriftungs- konzept, Auffrischung Fassadenbild	Steigerung Gebäude- attraktivität resp. Reduktion Leerstände	Absorption Umbaukosten Standort
8952 Schlieren (ZH) Lättenstrasse 37	11 % Wohnen 89 % Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Opportunistic	2014 bis 2015 Sanierung Fassade und Gebäudetechnik	Energetische Renovatio- nen / Neustrukturierung der Mieterflächen	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption

AUSBLICK

Im kommenden Jahr wird sich das Management der ECOREAL fortwährend mit der Neupositionierung der Liegenschaften sowie den Wieder- und Neuvermietungen befassen. So ist für das Objekt Lättenstrasse in Schlieren eine umfassende Sanierung vorgesehen, mit dem Ziel, die Ertragskraft und die Vermietungssituation zu steigern. Im Grossobjekt Stettbacherhof in Dübendorf sind Verhandlungen mit Grossmieter im Gange, welche einen Gross-
teil der frei werdenden Flächen zu übernehmen gedenken. Die aktuell günstigen Mietzinse können so auf ein Marktniveau angehoben und die Ertragskraft folglich gesteigert werden.

In organisatorischer Hinsicht ist eine Straffung und Zentralisierung der Bewirtschaftungsstruktur vorgesehen, um die Kosten zu optimieren sowie den Informationsfluss zu beschleunigen.

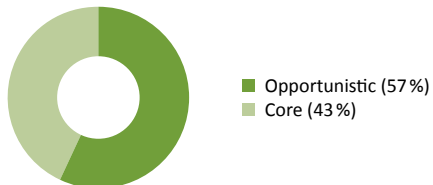
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSeselect

Geografische Verteilung



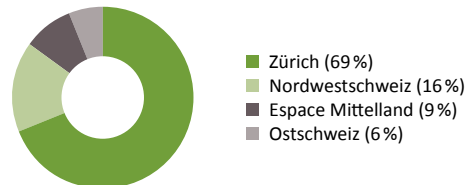
Portfoliostruktur

Risikoverteilung



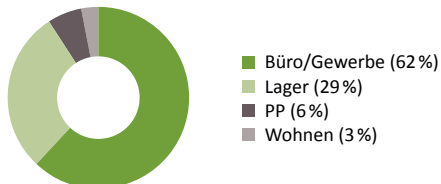
Basis: Marktwert

Portfolio nach Grossregionen



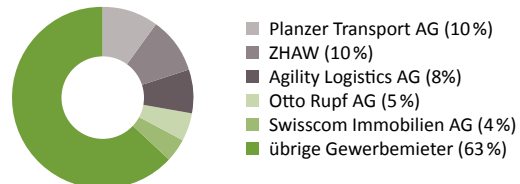
Basis: Marktwert

Portfolio nach Nutzungsart



Basis: Mietertrag

Mieterdiversifikation

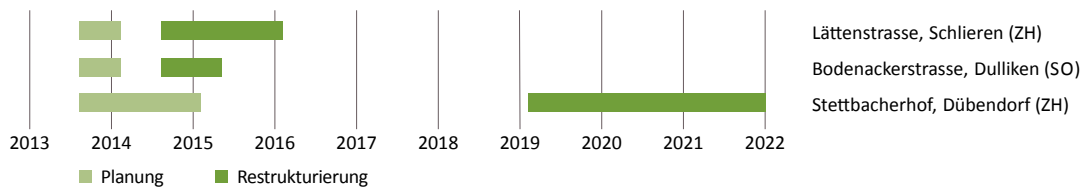


Basis: Mietertrag

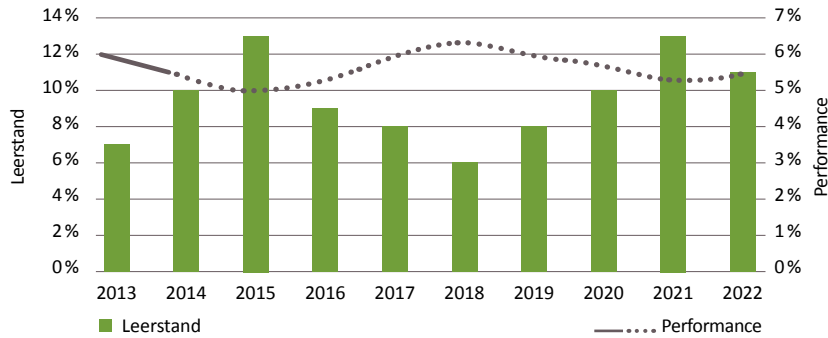
Details Bestandesobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Büro und Gewerbe m ²	Lager m ²	Total m ²
Bestandesobjekte	23	2'565	100'804	19'828	123'197
Anteil		2 %	82 %	16 %	100 %

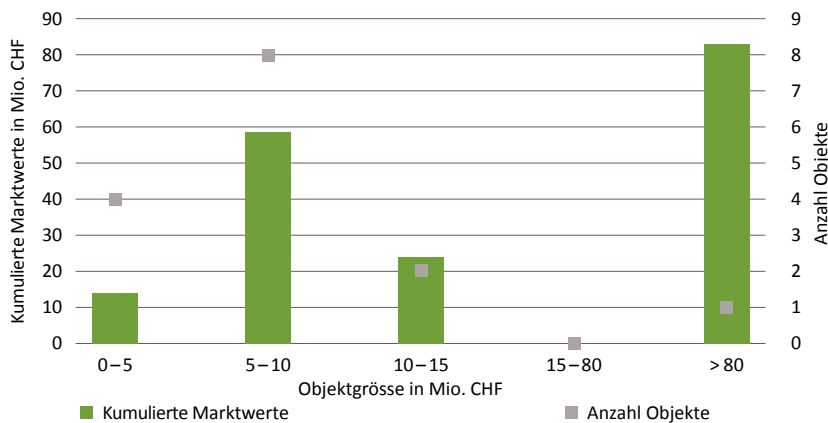
Zeitplan Fertigstellung Restrukturierungsprojekte



Prognose Leerstand und Performance

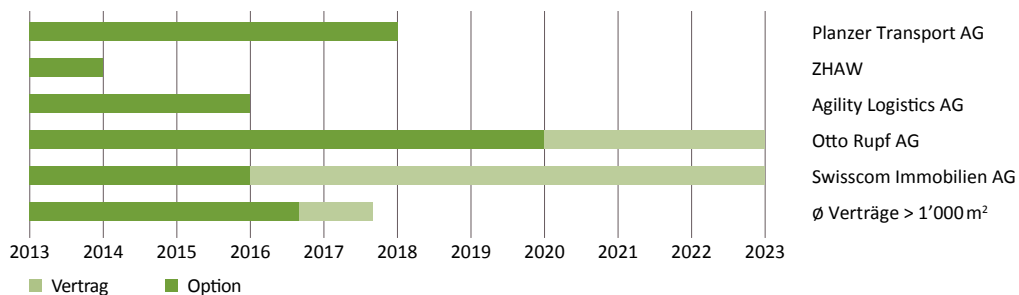


Portfolio nach Objektgrösse

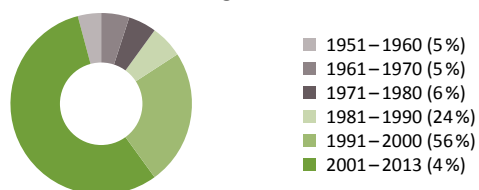


Basis: Marktwert

Mietvertragslaufzeiten



Altersstruktur der Liegenschaften



Basis: Marktwert

SACHEINLAGEN

Pensionskassen haben in den letzten Jahren ihren direkten Immobilienbesitz in Anlagestiftungen eingebracht. Bei diesen Sacheinlagen stellen sich neben technischen und finanziellen insbesondere auch steuerliche und rechtliche Fragen.

Die Ecoreal AG, die Managementfirma der Anlagestiftung Ecoreal, koordiniert und leitet den Due-Diligence-Prozess bis zur Integration des Portfolios in das Anlagevermögen der Anlagestiftung Ecoreal. Aufgrund der interdisziplinären Aufstellung des Teams führt die Ecoreal AG weitreichende Prüfungen und Abklärungen innerhalb des strukturierten Prozesses inhouse durch.

Prozess Sacheinlage

Prozess	Kick-off-Meeting	Bewertung / technische Prüfung	Definition Objekt- strategie	Rechts-/steuer- liche Prüfung	Information Stiftungsrat	Closing / Über- nahme Objekt / Zeichnung
To Dos	- LOI Ecoreal AST / Vorsorge- einrichtung - Definition Abläufe - Definition Zuständigkeiten - Erstellung Zeitplan	- Durchführung Liegenschaftsbesich- tigung mit Schätzern - Bauzustands- analyse/Instand- stellungen - Abklärung Statik/ weitere Risiken - Prüfung Ausnützung- potenzial	- Festlegung Objektstrategie - Erstellung Businessplan	- Grundstück- gewinnsteuer- ermittlung / Ruling Grundstück- gewinnsteuer - Ruling Hand- änderung - Vertragsentwurf (z. B. Basis FusG)	Antrag und Beschlüsse des Stiftungsrats gemäss Stiftungs- reglement	Beurkundung/ Eigentums- übertragung
Parteien	Ecoreal / Vorsorgeeinrichtung	Ecoreal / Schätzer	Ecoreal	Rechtsanwalt/ Steuerspezialisten/ Ecoreal	Ecoreal / Stiftungsrat	Ecoreal / Vorsorgeeinrichtung
Prüfung Immobilien und Einfluss Investition auf bestehendes Portfolio					Zustimmung AK	Umsetzung



GLOSSAR

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.

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Pro Anspruch ausgeschütteter Bruttobetrag in Prozent des Kapitalwertes je Anspruch.

BETRIEBSAUFWANDQUOTE ($TER_{ISA\ GAV}$)

$TER_{ISA\ GAV}$: Total Expense Ratio Immobilien Gesamtvermögen Anlagegruppe. Operativer Aufwand (inkl. MwSt.) des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen der Anlagegruppe.

BETRIEBSAUFWANDQUOTE ($TER_{ISA\ NAV}$)

$TER_{ISA\ NAV}$: Total Expense Ratio Immobilien Nettovermögen Anlagegruppe. Operativer Aufwand (inkl. MwSt.) des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen der Anlagegruppe.

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

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

EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)

Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Sondervermögens (abzüglich vorgenommener 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 gesicherter Darlehen), plus alle anderen zu verzinsenden Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Dritten.

MIETZINSAUSFALL-**(ERTRAGSAUSFALL-)QUOTE**

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

Die Details und Formeln zu den oben erwähnten Begriffen basieren auf der KGAST-Fachinformation Nr. 1 vom 23. August 2013, 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