

ECOREAL

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

GESCHÄFTSBERICHT

2013 | 14

WWW.ECOREAL.CH

INHALT



Vorwort	4
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	6
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
– Kennzahlen KGAST	
– Übrige Informationen	
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	8
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT	20
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	21
– Kennzahlen KGAST	
– Übrige Informationen	
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	22
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	24
Verwaltungsrechnung	32
Anhang zur Jahresrechnung	34
1. Grundlagen und Organisation	35
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	38
3. Weitere Informationen	38
4. Sacheinlagen	39
Bericht der Revisionsstelle	40
Informationen zur Anlagetätigkeit	42
Marktanalyse	43
Immobilienmarkt	44
Unterscheidung der beiden Anlagegruppen	46
Portfolio Anlagegruppe SUISSECORE Plus	47
Anlagepolitik	47
Anlegerkreis	47
Anlagetätigkeit: Aktives Asset- und Portfoliomanagement	48
Ausblick	49
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSECORE Plus	50
Portfolio Anlagegruppe SUISSESELECT	52
Anlagepolitik	52
Anlegerkreis	52
Anlagetätigkeit: Aktives Asset- und Portfoliomanagement	53
Ausblick	53
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSESELECT	54
Prozesskompetenz bei Sacheinlagen	56
Nachhaltigkeitskonzept	56
Glossar und Impressum	58

VORWORT



Die Berichtsperiode war geprägt vom erfreulichen Wachstum der Stiftung. Dank weiteren Zeichnungen unserer bestehenden sowie Erstzeichnungen von neuen Anlegern hat sich das Anteilseinkapital kontinuierlich erhöht. Der Zugang neuer Anleger wiederum ermutigt uns, zuversichtlich in die Zukunft der Anlagestiftung ECOREAL zu schauen.

Unsere letztjährige Einschätzung, wonach Wertkorrekturen durch sinkende Mietzinserträge und steigende Kapitalisierungssätze zu erwarten sind, hat sich (noch) nicht eingestellt. Durch die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilien haben sich die verlangten und auch bezahlten Preise sogar nochmals nach oben bewegt. Vor diesem Hintergrund beurteilen der Stiftungsrat und die Anlagekommission die im letzten Jahr vorgegebene Zielrendite der Anlagegruppe SUISSECORE Plus von mindestens 4.0% als zu hoch. Neu legen wir das Ziel bei einer Rendite von 3.0% bis 3.75% fest. Bei der Anlagegruppe SUISSESELECT sind es 4.5% bis 5.5%.

Auf der Portfolioebene standen die weitere Konsolidierung der beiden Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT sowie der Abschluss und die Erstvermietung der ersten beiden Neubauprojekte im Vordergrund. In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus kamen die Wohnüberbauungsprojekte in Buchs (AG) und in Erlinsbach (AG) planmässig zum Abschluss. Wie bereits im letzten Geschäftsbericht erwähnt lief die Erstvermietung zu Beginn noch etwas mässig; sie hat sich jedoch in diesem Jahr erfreulich entwickelt. Rund zwei Drittel der Wohnungen sind vermietet – insbesondere aufgrund eines professionell agierenden Erstvermietungsteams, aber auch wegen der attraktiven Grundrisse und der stilvollen Gestaltung. Die übrigen Bauprojekte in Regensdorf, Opfikon-Glattbrugg und Wohlen schreiten stetig und gemäss Zeitplan voran.

Zur Portfoliobereinigung haben wir in der ersten Hälfte der Berichtsperiode drei Objekte veräussert. Weitere strategische Desinvestitionen sind geplant. Im Bestandsportfolio konzentrierten wir uns auf erste grössere Restrukturierungsmassnahmen (Core Plus) bei drei Liegenschaften.

Im vergangenen Geschäftsjahr prüfte das ECOREAL Team erneut zahlreiche interessante Projekte. Auf der Akquisitionsseite sind der Erwerb von Bestandsobjekten zu nennen: insgesamt acht Liegenschaften im Raum Zürich, der Stadt Zürich und (eine) im Kanton Aargau. Bei einigen vielversprechenden Projekten stehen die Entscheide im Berichtszeitpunkt noch aus.

Die stetige Weiterentwicklung unserer Projekt- und Prozesskompetenz ist uns ein zentrales Anliegen. Die im Vorjahr eingeleitete Optimierung zur weiteren Professionalisierung des Rechnungswesens ist abgeschlossen und wird im neuen Geschäftsjahr ihre Wirkung entfalten, u. a. auch durch tiefere Kosten. Um noch näher am Markt zu sein, hat die Geschäftsführung ein Vermarktungsteam mit der entsprechenden Plattform www.eco4.ch aufgestellt. Durch die Inhouse-Vermarktung können Synergien (Cross-Selling) optimal genutzt werden.

Der Stiftungsrat hat sich entsprechend dem Wachstum und dem weiter erhöhten Reifegrad der Stiftungsorganisation kontinuierlich mit seinen Überwachungs- und Kontrollpflichten auseinandergesetzt. Konkret sind die Kompetenzen der einzelnen Gremien, wie beispielsweise der Anlagekommission, weiter geschärft und das Instrumentarium des Risikomanagements verfeinert worden. Dazu gehört, dass sämtliche Verträge mit nahestehenden Dritten systematisch überprüft werden. Das Nachhaltigkeitskonzept haben wir ausgebaut und neu auf unserer Website publiziert. Der Stiftungsrat wurde durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS) bereits zum vierten Mal in Folge mit dem Label «Best Board Practice» zertifiziert.

Wir freuen uns auf das kommende Geschäftsjahr und versprechen unseren Anlegern, ihre Interessen weiterhin mit Professionalität, viel Fleiss und Passion für Immobilien zu wahren. Wir danken ihnen herzlich für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2014

JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSECORE PLUS



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2014	30.09.2013
Nettovermögen in CHF	519'209'556	414'054'108
Anzahl Ansprüche	4'112'230	3'411'077
Inventarwert je Anspruch in CHF	126.26	121.39
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2014	30.09.2013
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	15.65 %	4.25 %
Mietzinsausfallquote (exkl. Neubauten)	4.96 %	3.70 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.15 %	0.20 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.38 %	82.47 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.48 %	0.51 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.49 %	0.52 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.80 %	3.91 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	4.01 %	3.85 %

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2014

Jahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2010	4.58 %	9 Monate
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Start Projektentwicklungen
2012/2013	3.85 %	Aktive Bautätigkeit
2013/2014	4.01 %	Aktive Bautätigkeit

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⁾	30.09.2014 in CHF	30.09.2013 in CHF
AKTIVEN			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		4'170'795	4'134'185
Angefangene Bauten (inkl. Land)		76'832'206	95'052'664
Fertige Bauten (inkl. Land)		359'601'500	247'642'700
Indirekte Immobilienanlagen		54'067'968	60'635'733
Total Immobilien		494'672'469	407'465'282
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen Dritte		1'721'731	1'792'917
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		222'693	569'766
Aktive Rechnungsabgrenzungen		7'254	15'545
Flüssige Mittel		29'702'579	11'338'117
Warenlager/Heizölvorräte		176'039	25'171
Aktivdarlehen	II	780'000	500'000
Total übrige Aktiven		32'610'296	14'241'516
GESAMTVERMÖGEN		527'282'765	421'706'798
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	III	3'991'093	3'350'619
Hypothekarschulden	IV	755'000	815'000
Rückstellungen	V	150'000	761'597
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	VI	1'358'331	1'538'683
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII	1'818'785	1'186'791
Total Fremdkapital		8'073'209	7'652'690
NETTOVERMÖGEN		519'209'556	414'054'108
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
VIII			
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		3'411'077	2'735'483
Veränderung in der Berichtsperiode		701'153	675'594
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		4'112'230	3'411'077
KAPITALWERT JE ANSPRUCH			
		123.17	118.11
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		3.09	3.28
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		126.26	121.39
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		126.26	121.39
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		414'054'108	319'724'783
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		85'445'457	78'127'706
Rücknahmen		0	0
Gesamterfolg		19'709'991	16'201'619
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		519'209'556	414'054'108

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

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2013 – 30.09.2014 in CHF	01.10.2012 – 30.09.2013 in CHF
Soll-Mietertrag		17'781'639	13'810'421
./. Minderertrag Leerstand		-2'661'827	-534'095
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-121'833	-53'469
Übrige Erträge aus Liegenschaften		280'648	203'538
Mietertrag netto	IX	15'278'627	13'426'395
Instandhaltung		1'187'179	1'215'302
Instandsetzung		705'860	959'623
Unterhalt Immobilien	X	1'893'039	2'174'925
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		205'305	155'144
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		646'095	440'962
Versicherungen		160'266	144'548
Bewirtschaftungshonorare		644'654	558'875
Vermietungs- und Insertionskosten		74'979	64'606
Steuern und Abgaben		130'568	139'689
Übriger operativer Aufwand		69'035	92'072
Operativer Aufwand	XI	1'930'902	1'595'896
OPERATIVES ERGEBNIS		11'454'686	9'655'574
Aktivzinsen		24'624	50'128
Aktivierte Bauzinsen		1'708'563	1'879'534
Übrige Erträge		513'751	415'919
Sonstige Erträge	XII	2'246'938	2'345'581
Hypothekarzinsen		30'908	265'393
Sonstige Passivzinsen		46'849	20
Finanzierungsaufwand		77'757	265'413
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'350'017	1'235'657
Schätzungs- und Revisionsaufwand		97'500	93'206
Übriger Verwaltungsaufwand		526'043	558'898
Verwaltungsaufwand	XIII	1'973'560	1'887'761
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		1'055'031	1'327'265
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		1'055'031	1'327'265
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		12'705'338	11'175'246
Realisierte Kapitalgewinne	XIV	2'363'098	167'575
Realisierter Erfolg		15'068'436	11'342'821
Wertveränderung fertige Bauten		3'100'094	1'466'991
Veränderung latente Steuern		-640'474	-269'531
Wertberichtigung indirekte Immobilienanlagen		2'181'935	3'661'338
Nicht realisierte Kapitalgewinne	XV	4'641'555	4'858'798
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		19'709'991	16'201'619

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

IMMOBILIEN 1

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
8047	Zürich-Albisrieden (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelistrasse 3/5/7/9
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24a/24b
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6
8047	Zürich-Albisrieden (ZH)	Albisriederstrasse 258

In der Berichtsperiode wurden die Bauprojekte Keiserpark in Buchs (AG) und Auenblick in Erlinsbach (AG) abgeschlossen und mit einem Marktwert von CHF 59.7 Mio. in die fertigen Bauten überführt.

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
3652	Hilterfingen (BE)	Hübelistrasse 1
4710	Balsthal (SO)	Löwengasse 3
4710	Balsthal (SO)	Herrengasse 17
4500	Solothurn (SO)	Hauptgasse 55 / Rathausgasse 10

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

- Kaufrecht Bauland Industriestrasse in 8910 Affoltern am Albis (ZH)
Per 30.09.2014 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 0.9 Mio. getätigt.
Das Kaufrecht wurde per 01.10.2014 ausgeübt.
- Bauland Bahnhofstrasse in 8590 Romanshorn (TG)
Per 30.09.2014 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 3.3 Mio. getätigt.

Angefangene Bauten (inkl. Land)

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

- Überbauung mit Wohnungen, Service-Apartments und Gewerbe in 8105 Regensdorf (ZH)
Per 30.09.2014 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 37.1 Mio. getätigt.
- Grundstück mit bewilligtem Projekt zur Erstellung einer Wohnüberbauung in 8152 Opfikon (ZH)
Per 30.09.2014 wurden Investitionen im Betrag von rund CHF 39.6 Mio. getätigt.
- Grundstück mit bewilligtem Projekt zur Erstellung einer Wohnüberbauung in 5610 Wohlen (AG)
Per 30.09.2014 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
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 + 7

5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10+12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
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)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53a/55a/57/59a
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
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24a/24b
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)	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
8047	Zürich-Albisrieden (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11
8047	Zürich-Albisrieden (ZH)	Albisriederstrasse 258
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelistrasse 3/5/7/9

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 337 Mio. (CHF 226.6 Mio.).

Indirekte Immobilienanlagen

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus hat in der Berichtsperiode 87'497 Anteilscheine der Anlagegruppe SUISSESELECT verkauft, wobei ein Kapitalgewinn von CHF 1.3 Mio. realisiert werden konnte. Die verbleibenden 464'741 Anteilscheine sind per 30.09.2014 zum Inventarwert von je CHF 116.34 bewertet – total CHF 54.1 Mio. Die im laufenden Geschäftsjahr nicht realisierte Wertberichtigung auf den indirekten Immobilienanlagen bezieht sich auf CHF 2.2 Mio.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30.09.2014 bestanden die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8105	Regensdorf (ZH)	GU-Vertrag Sophienpark	2014 bis 2015	CHF 10.9 Mio.
8152	Opfikon (ZH)	GU-Vertrag Bellevia	2014 bis 2016	CHF 34.5 Mio.
5610	Wohlen (AG)	GU-Vertrag Hofmattenweg	2014	CHF 12.0 Mio.
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Kaufrecht Bauland Industriestrasse und GU-Vertrag	2014 bis 2018 2014 bis 2016	CHF 9.2 Mio. CHF 28.0 Mio.
8590	Romanshorn (TG)	Projektierte Baukosten	2015 bis 2017	CHF 15.1 Mio.
3007	Bern (BE)	Umbau	2014 bis 2015	CHF 1.5 Mio.
8004	Zürich (ZH)	Umbau/Aufstockung	2015 bis 2016	CHF 3.0 Mio.
Total				CHF 114.2 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

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. Die Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandsportfolio beträgt rund 5.5% (5.7%). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Soll-Rendite rund 4.3% (4.3%). Die per 30. September 2014 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf total CHF 359.6 Mio. (CHF 247.6 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 4.6% und 7.0% (4.8% und 7.3%) für Wohnliegenschaften und Bürogebäude an Toplagen sowie zwischen rund 4.4% und 8.7% (5.1% und 7.0%) 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 maximal 5.0%.

AKTIVDARLEHEN II

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 780'000 repräsentiert einen vorfinanzierten Mieterausbau beim Bauprojekt Sophienpark Regensdorf. Das Darlehen wird ab dem Geschäftsjahr 2014/15 laufend amortisiert. Das vorjährige Darlehen im Betrag von CHF 500'000 war im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Erlinsbach gewährt worden und wurde in der Berichtsperiode vollständig zurückbezahlt.

LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN III

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 3'991'093 (CHF 3'350'619). 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 wurden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Zudem wurde für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug – beziehungsweise je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag – dient.

HYPOTHEKARSCHULDEN IV

Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 755'000 (CHF 815'000). Die Festhypothek bei der St. Galler Kantonalbank wird mit 3.9% verzinst und läuft am 31. August 2017 aus.

RÜCKSTELLUNGEN V

Die verbuchte Rückstellung von CHF 150'000 repräsentiert eine nachträgliche vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung des Vorjahres im Betrag von CHF 761'597 für den Rückbehalt des Bauprojekts Erlinsbach ist anlässlich des definitiven Abschlusses des Projekts gegen die Baukosten aufgelöst worden.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE VI

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'358'331 (CHF 1'538'683) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 947'661 (CHF 1'185'629) sowie offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 410'670 (CHF 353'054) zusammen.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN VII

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'818'785 (CHF 1'186'791) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 922'601 (CHF 435'650), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 601'829 (CHF 300'062) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 294'355 (CHF 451'079).

ANSPRÜCHE IM UMLAUF VIII

In der Berichtsperiode sind 701'153 (675'594) neue Ansprüche im Betrag von CHF 86.5 Mio. (CHF 79.5 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 1.1 Mio. (CHF 1.4 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 459.7 Mio. (CHF 376.7 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag sind sämtliche Kapitalzusagen abgerufen (im Vorjahr waren Zusagen im Umfang von CHF 3.5 Mio. nicht abgerufen).

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

MIETERTRAG NETTO ^{ix}

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1'852'232 auf total CHF 15'278'627 erhöht. Die Mietzinsausfallquote beträgt 15.7% (4.3%), was einem absoluten Betrag von CHF 2'783'660 (CHF 587'564) entspricht. Die markante Erhöhung begründet sich aus der Absorption der Neubauprojekte. Die Mietzinsausfallquote auf den Bestandsobjekten exklusive der Neubauprojekte Buchs, Erlinsbach und Regensdorf beträgt 5.0% (3.7%).

UNTERHALT IMMOBILIEN ^x

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 1'893'039 (CHF 2'174'925) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 10.6% (15.7%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechseln in Angriff genommen worden sind. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz Fenster-, Fassaden- und Dachsanierungen vorgenommen.

OPERATIVER AUFWAND ^{xi}

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten von CHF 1'930'902 (CHF 1'595'896) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 10.9% (11.6%). Im Weiteren hat die Partnerfirma Avon & Sax AG der ECOREAL AG Arbeiten von Hauswartungen und kleinem Unterhalt im Betrag von CHF 114'788 (n.a.) in Rechnung gestellt. Die Avon & Sax AG wird reorganisiert und ist per 1. Oktober 2014 nicht mehr als Partnerfirma zu qualifizieren. Mit dieser Neuorganisation sind ab diesem Zeitpunkt bei der Anlagestiftung keine Hauswarte mehr angestellt.

SONSTIGE ERTRÄGE ^{xii}

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 2'246'938 sind im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben (CHF 2'345'581). Die grösste Position repräsentieren – wie im Vorjahr – die aktivierten Bauzinsen von CHF 1'708'563 (CHF 1'879'534).

VERWALTUNGSAUFWAND ^{xiii}

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 85'799 auf CHF 1'973'560 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) von CHF 1'350'017 (CHF 1'235'657) angefallen. Davon entfallen CHF 1'024'017 (CHF 892'931) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 326'000 (CHF 342'726) 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 Kosten für die Buchhaltung sowie allgemeine Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 202'671 (CHF 214'079) verbucht. In derselben Position befinden sich die Vergütung an die Verwaltungsrechnung im Betrag von CHF 120'000 (CHF 138'000) sowie die verbuchten Vorsteuerkürzungen von CHF 113'591 (CHF 105'230).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 544'318 (CHF 683'842) verrechnet. Diese Beträge wurden als Bewirtschaftungskosten in der jeweiligen Liegenschaftsbuchhaltung beziehungsweise als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften und Bauprojekte verbucht.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Stiftung (Anlagegruppe SUISSECORE Plus) während der Berichtsperiode zusätzliche Beratungshonorare im Umfang von CHF 605 in Rechnung gestellt – im Vorjahr gab es keine Vergütungen.

REALISIERTE KAPITALGEWINNE ^{xiv}

Der Kapitalgewinn von CHF 2'363'098 (CHF 167'575) wurde mit dem Verkauf der Liegenschaften Hübelstrasse in Hilterfingen (Nettoverlust von CHF 259'114), Herren- und Löwengasse in Balsthal (Nettogewinn von CHF 272'414) und Hauptgasse/Rathausgasse in Solothurn (Nettogewinn von CHF 1'099'466) realisiert. Weiter ist mit dem Verkauf von 87'497 Anteilscheinen der Anlagegruppe SUISESELECT ein Gewinn von CHF 1'250'332 realisiert worden.

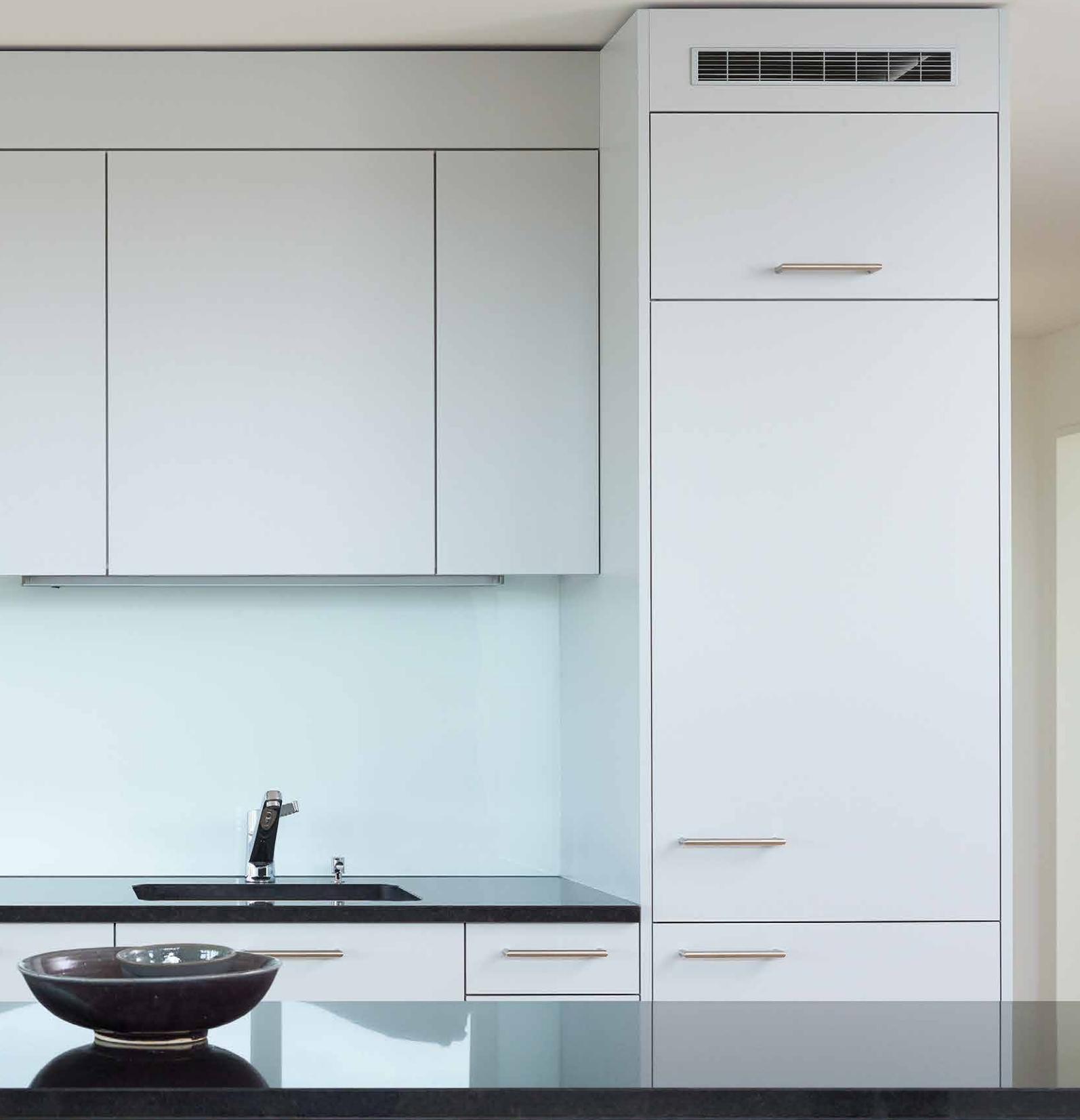
NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE ^{xv}

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 4'641'555 (CHF 4'858'798) setzt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Immobilienmarktwerte von CHF 3'100'094 (CHF 1'466'991) sowie der positiven Wertberichtigung auf der indirekten Immobilienanlage im Betrag von CHF 2'181'935 (CHF 3'661'338) zusammen. Gleichzeitig sind die latenten Grundstückgewinnsteuern um CHF 640'474 (CHF 269'531) erhöht worden.









JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSESELECT



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2014	30.09.2013
Nettovermögen in CHF	179'766'072	150'928'330
Anzahl Ansprüche	1'545'241	1'374'612
Inventarwert je Anspruch in CHF	116.34	109.80
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2014	30.09.2013
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	9.70%	11.27%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	21.10%	23.45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.49%	73.27%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.66%	0.62%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.84%	0.83%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.65%	6.01%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00%	0.00%
Anlagerendite	5.95%	6.42%

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2014

Jahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2012	3.17%	6 Monate
2012/2013	6.42%	
2013/2014	5.95%	

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⁾	30.09.2014 in CHF	30.09.2013 in CHF
AKTIVEN			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		199'050'000	179'100'000
Total Immobilien		199'050'000	179'100'000
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen Dritte	II	2'219'813	1'587'060
Aktive Rechnungsabgrenzungen		100'951	129'437
Flüssige Mittel		24'580'471	16'019'931
Warenlager/Heizölvorräte		137'106	90'567
Total übrige Aktiven		27'038'341	17'826'995
GESAMTVERMÖGEN		226'088'341	196'926'995
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	III	1'839'860	1'786'229
Hypothekarschulden	IV	42'000'000	42'000'000
Rückstellungen	V	150'000	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	VI	1'589'612	1'393'197
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		136'172	44'840
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII	606'625	774'399
Total Fremdkapital		46'322'269	45'998'665
NETTOVERMÖGEN		179'766'072	150'928'330
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VIII			
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		1'374'612	1'239'990
Veränderung in der Berichtsperiode		170'629	134'622
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'545'241	1'374'612
KAPITALWERT JE ANSPRUCH		109.63	103.93
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		6.71	5.87
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		116.34	109.80
Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		116.34	109.80
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		150'928'330	127'931'731
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		28'258'347	13'918'533
Rücknahmen		9'583'546	0
Gesamterfolg		10'162'941	9'078'066
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		179'766'072	150'928'330

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

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2013 – 30.09.2014 in CHF	01.10.2012 – 30.09.2013 in CHF
Soll-Mietertrag		15'493'291	13'803'285
./. Minderertrag Leerstand		-1'410'404	-1'553'218
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-91'795	-2'320
Übrige Erträge aus Liegenschaften		324'948	84'604
Mietertrag netto	ix	14'316'040	12'332'351
Instandhaltung		691'675	627'245
Instandsetzung		169'523	431'947
Unterhalt Immobilien	x	861'198	1'059'192
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		209'208	180'782
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		233'550	343'644
Versicherungen		177'328	156'109
Bewirtschaftungshonorare		571'458	438'689
Vermietungs- und Insertionskosten		90'372	168'181
Steuern und Abgaben		11'107	13'203
Übriger operativer Aufwand		22'388	88'335
Operativer Aufwand	xi	1'315'411	1'388'943
OPERATIVES ERGEBNIS		12'139'431	9'884'216
Aktivzinsen		59'665	12'992
Übrige Erträge		144'819	70'117
Sonstige Erträge		204'484	83'109
Hypothekarzinsen		840'000	701'667
Sonstige Passivzinsen		0	13'333
Baurechtszinsen		589'206	589'206
Finanzierungsaufwand		1'429'206	1'304'206
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		591'068	485'150
Schätzungs- und Revisionsaufwand		59'229	24'364
Übriger Verwaltungsaufwand		324'071	264'116
Verwaltungsaufwand	xii	974'368	773'630
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		842'333	181'851
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-416'486	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		425'847	181'851
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		10'366'188	8'071'340
Realisierte Kapitalgewinne		0	0
Realisierter Erfolg		10'366'188	8'071'340
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		-149'616	940'062
Veränderung latente Steuern		-53'631	66'664
Nicht realisierte Kapitalverluste/-gewinne	xiii	-203'247	1'006'726
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		10'162'941	9'078'066

¹⁾ Siehe Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSSESELECT bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

IMMOBILIEN **1**

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode ist die Büro- und Gewerbeliegenschaft Eichstrasse 44/48/50 in Glattbrugg (ZH) 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
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44/48/50
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 260.6 Mio. (CHF 240.6 Mio.).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per Bilanzstichtag besteht im Zusammenhang mit dem Umbau der Liegenschaft Lättenstrasse 37 in Schlieren (ZH) eine vertraglich eingegangene Verpflichtung von rund CHF 2.5 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

Eine Liegenschaft in Birsfelden (BL) und zwei Liegenschaften in Münchenstein (BL) sind mit Baurecht belastet.

Marktwerte der Immobilien

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die jährliche Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandsportfolio beträgt rund 8.3 % (8.4 %). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Soll-Rendite rund 6.2 % (5.9 %). Die per 30. September 2014 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 199.1 Mio. (CHF 179.1 Mio.).

Die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 6.5 % und 13.3 % (6.7 % und 12.8 %).

KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE II

Die kurzfristigen Forderungen von CHF 2'219'813 (CHF 1'587'060) setzen sich aus bezahlten Nebenkosten im Betrag von CHF 1'646'742 (CHF 1'426'935), Mietzinsforderungen von CHF 158'136 (CHF 157'637), übrigen Forderungen im Umfang von CHF 410'450 (CHF 918) sowie Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben von CHF 4'485 (CHF 1'570) zusammen. Die hohen übrigen Forderungen begründen sich aus einer Anfang Oktober 2014 geleisteten Vergütung im Zusammenhang mit einer Altlastensanierung sowie einer Abgeltungszahlung im Zusammenhang mit fehlenden Unterlagen anlässlich einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft. Weiter wurden offene Versicherungsleistungen im Zusammenhang mit einem Brandschaden über dieses Konto gebucht.

LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN III

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 1'839'860 (CHF 1'786'229). 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.

HYPOTHEKARSCHULDEN IV

Die Hypothekarschulden von CHF 42 Mio. (CHF 42 Mio.) sind im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft an der Zürichstrasse in Dübendorf (ZH) bei der Credit Suisse mittels Festhypothek aufgenommen worden. Das Darlehen wird zu 2% verzinst und läuft am 10. Dezember 2017 aus.

RÜCKSTELLUNGEN V

Die verbuchte Rückstellung von CHF 150'000 repräsentiert eine nachträgliche vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE VI

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'589'612 (CHF 1'393'197) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'061'019 (CHF 1'119'084) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 528'593 (CHF 273'953) zusammen. Zum aktuellen Bilanzstichtag gab es keine übrigen Verbindlichkeiten (CHF 160).

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN VII

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 606'625 (CHF 774'399) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 561'977 (CHF 701'300), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 30'584 (CHF 51'624) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmehählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 14'064 (CHF 21'475).

ANSPRÜCHE IM UMLAUF VIII

In der Berichtsperiode sind 258'126 (134'622) neue Ansprüche im Betrag von CHF 29.1 Mio. (CHF 14.1 Mio.) ausgegeben worden. Gleichzeitig sind 87'497 von der Anlagegruppe SUISSCORE Plus gehaltene Ansprüche im Betrag von CHF 10 Mio. zurückgenommen und vernichtet worden. Von den ausgegebenen Ansprüchen wurden CHF 0.8 Mio. (CHF 0.2 Mio.) in den laufenden Ertrag und – im Zusammenhang mit der Rücknahme – CHF 0.4 Mio. als Ausrichtung aus dem laufendem Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 157.4 Mio. (CHF 138.3 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag sind sämtliche Kapitalzusagen abgerufen.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

MIETERTRAG NETTO IX

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1'983'689 auf total CHF 14'316'040 erhöht. Die Mietzinsausfallquote beträgt 9.7% (11.3%), was einem absoluten Betrag von CHF 1'502'199 (CHF 1'555'538) entspricht.

UNTERHALT IMMOBILIEN X

In der Berichtsperiode ist für den Liegenschaftsunterhalt ein Betrag von CHF 861'198 (CHF 1'059'192) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 5.6% (7.7%).

OPERATIVER AUFWAND XI

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 1'315'411 (CHF 1'388'943) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 8.5% (10.1%). Im Weiteren hat die Partnerfirma Avon&Sax AG der ECOREAL AG Arbeiten von Hauswartungen und kleinem Unterhalt im Betrag von CHF 256'506 (n. a.) in Rechnung gestellt. Die Avon&Sax AG wird reorganisiert und ist per 1. Oktober 2014 nicht mehr als Partnerfirma zu qualifizieren. Mit dieser Neuorganisation sind ab diesem Zeitpunkt bei der Anlagestiftung keine Hauswarte mehr angestellt.

VERWALTUNGSaufWAND XII

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 200'737 auf CHF 974'368 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) von CHF 591'068 (CHF 485'150) angefallen. Davon entfallen CHF 542'418 (CHF 468'950) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 48'650 (CHF 16'200) 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 Kosten für die Buchhaltung sowie allgemeine Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 109'086 (CHF 110'658) verbucht. In derselben Position befinden sich die Vergütung an die Verwaltungsrechnung im Betrag von CHF 40'000 (CHF 46'000) sowie die verbuchten Vorsteuerkürzungen von CHF 59'309 (CHF 51'857).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 380'939 (CHF 182'774) verrechnet. Diese Beträge wurden als Bewirtschaftungskosten in der jeweiligen Liegenschaftsbuchhaltung beziehungsweise als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften und Bauprojekte verbucht.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Stiftung (Anlagegruppe SUISSESELECT) während der Berichtsperiode keine zusätzlichen Beratungshonorare in Rechnung gestellt.

NICHT REALISIERTE KAPITALVERLUSTE/-GEWINNE XIII

Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 203'247 (Gewinn von CHF 1'006'726) setzt sich aus der negativen Wertveränderung der Immobilienmarktwerte von CHF 149'616 (Wertzunahme von CHF 940'062) plus der Zunahme der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern von CHF 53'631 (Abnahme von CHF 66'664) zusammen.





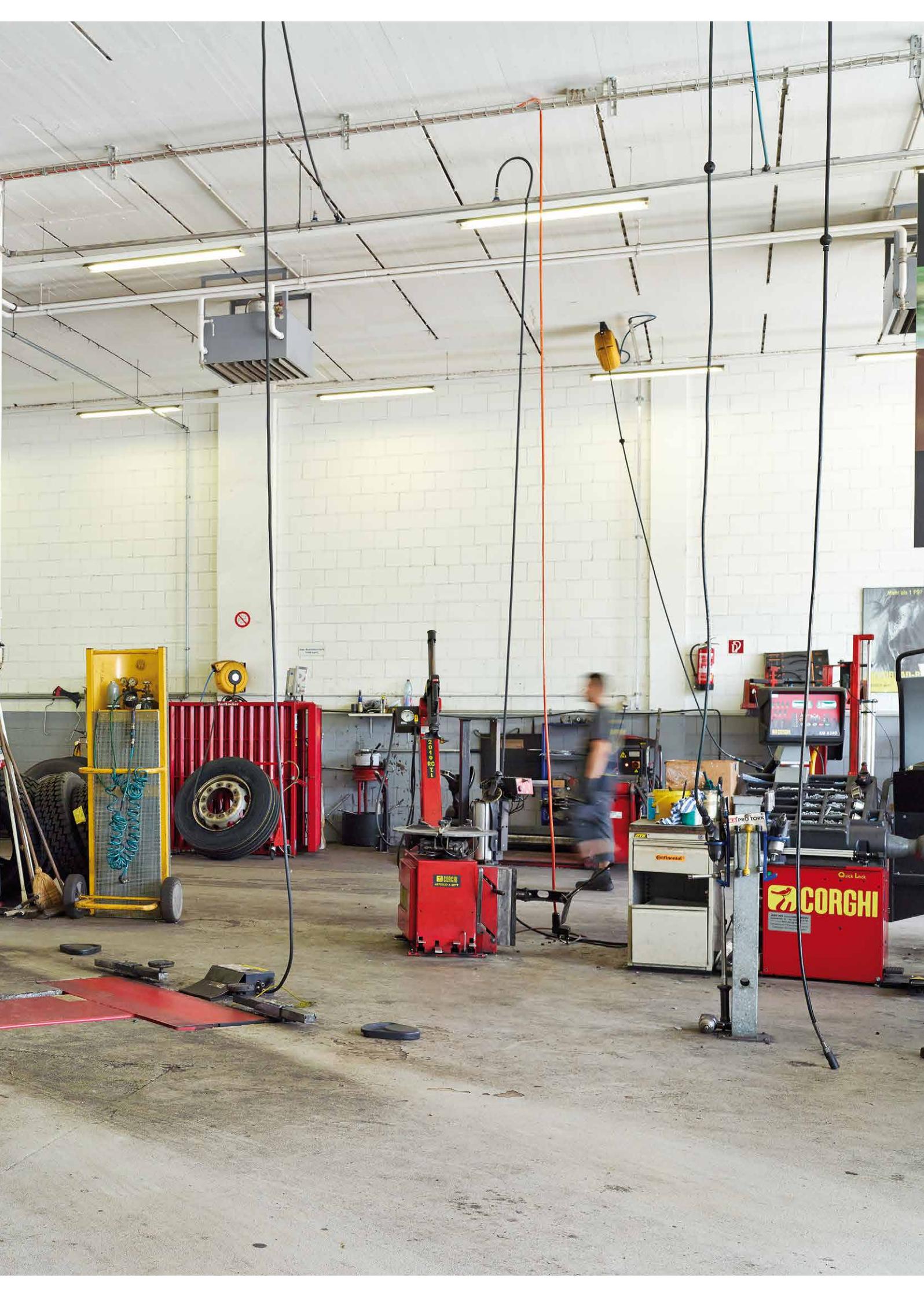




Alcoa Räder
aus einem Stück!

CORCHI

CORCHI



VERWALTUNGSRECHNUNG



BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2014 in CHF	30.09.2013 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	45'037	273'689
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT	136'172	44'840
Übrige Forderungen	196'399	377'357
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	2'155
Total Umlaufvermögen	377'608	698'041
Gründungs- und Organisationskosten	0	23'500
Total Anlagevermögen	0	23'500
TOTAL AKTIVEN	377'608	721'541
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	1'925	13'802
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSECORE Plus ¹⁾	222'693	569'766
Passive Rechnungsabgrenzung	42'000	32'500
Total Fremdkapital	266'618	616'068
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinn-/Verlustvortrag	5'473	-921
Reingewinn	5'517	6'394
Total Stiftungskapital	110'990	105'473
TOTAL PASSIVEN	377'608	721'541

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2013 – 30.09.2014 in CHF	01.10.2012 – 30.09.2013 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	120'000	138'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	40'000	46'000
Ausserordentlicher Ertrag	7'971	0
Zinsertrag	348	195
Total Ertrag	168'319	184'195
AUFWAND		
Organe, Mitgliederversammlung ²⁾	20'420	32'271
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	43'937	44'470
Verwaltungsaufwand ³⁾	74'945	77'560
Abschreibung Gründungskosten	23'500	23'500
Total Aufwand	162'802	177'801
REINGEWINN	5'517	6'394

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

²⁾ Davon wurden Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats in Form von Stiftungsrats honoraren im Betrag von CHF 8'903 (CHF 18'913) bezahlt.

³⁾ Davon wurden Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats für Beratungsdienstleistungen im Betrag von CHF 10'383 (CHF 11'718) bezahlt.

ANHANG

ZUR JAHRESRECHNUNG



1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 7. Januar 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 Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell werden zwei Anlagegruppen, SUISSECORE Plus und SUISSESELECT, aktiv geführt. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

URKUNDEN UND REGLEMENTE

Die Organisation der Anlagestiftung ist in folgenden Urkunden und Reglementen geregelt:

- Statuten und Stiftungsreglement (Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 28.11.2012, genehmigt durch Verfügung OAK BV vom 13.12.2012)
- Organisationsreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013)
- Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013, rev. 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSECORE Plus (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 28.10.2011, rev. 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSESELECT (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26.10.2012, rev. 27.10.2014)

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 Stiftungsrats, 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 Stiftungsrats

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, VR BVG- und Stiftungsaufsicht Zürich

Alfred Theiler, Consultant, ehemaliger Geschäftsführer 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.

Mit Beschluss vom 16. Januar 2014 des Stiftungsrats wurden die Anlagekommissionen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT zusammengelegt.

Die Anlagekommission setzt sich wie folgt zusammen:

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

Rolf Bossert, Vizepräsident, Master of Advanced Studies in R.E.M., Leiter Immobilienmanagement, Aargauer Kantonalbank

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

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers

Jürg Häusler, SR-Präsident, dipl. Wirtschaftsprüfer, Häusler Consulting & Coaching GmbH (ohne Stimmrecht)

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 sowie einen schriftlichen Vertrag zum Vertrieb von Anteilen und damit zusammenhängenden Leistungen abgeschlossen.

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

Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer)	Dominik Schmid
Ana Dobrovoljac	Thoa Nguyen
Irma Thoma	Urs Koradi

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Das Tagesgeschäft, insbesondere die technische Verwaltung und Bewirtschaftung sowie die kaufmännische Verwaltung der Liegenschaften, wird im Sinne von Art. 4 Ziff. I. Bst. a des Organisationsreglements mit separaten Verträgen an externe Bewirtschaftungsunternehmen delegiert, u. a. auch an die ECOREAL AG, welche per 1. Oktober 2014 die Leistungen an die Partnerfirma BEVECO AG subdelegiert.

STIFTUNGSBUCHHALTUNG

Die Geschäftsführung delegierte mit Zustimmung des Stiftungsrats bis zum 31. Juli 2014 Aufgaben zur Buchführung und zur Administration der Stiftung, gemäss Art. 19 Ziff. IV Bst. b bis d des Stiftungsreglements, an die Ernst & Young AG in Bern. Per 1. August 2014 wurden die Aufgaben zur Buchführung und zur Administration der Stiftung an die fls treuhand & consulting gmbh, Burgdorf, übergeben (Mandatsleiter Stephan Flückiger, dipl. Treuhandexperte).

REVISIONSSTELLE

Gesetzliche Revisionsstelle ist die REFIDAR MOORE STEPHENS AG, Glattbrugg.

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest & Partner AG, Zürich

Martin Frei, Immoconsult, Zürich

Swiss Valuation Group AG, 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.

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. Die Revisionsstelle überprüft, ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle besteht.

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 20. August 2014 hat der Auditor der SQS schriftlich bestätigt, dass die Anforderungen an den BBP-Standard vollumfänglich erfüllt sind. Die nächste Zertifizierung findet im Juni 2015 statt.

WEITERE INFORMATIONEN

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung ECOREAL sind im Leitbild, in den Satzungen, in den Anlagerichtlinien sowie im Prospekt 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

Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der beiden Anlagegruppen erfolgen 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 liegenschaftsspezifischer Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und in der Bilanz ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktwertänderungen, veränderter geplanter Besitzdauer sowie anderer relevanter 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 Betreuungsentuschädigungen 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 jeweils 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 SUISSECORE Plus: Für die Sicherstellung des Hypothekendarlehens bei der St. Galler Kantonalbank sind Schuldbriefe im Total von CHF 1.7 Mio. (CHF 1.7 Mio.) hinterlegt. Per Stichtag sind CHF 0.8 Mio. (CHF 0.8 Mio.) beansprucht. Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens bei der Bank J. Safra Sarasin sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 65.1 Mio. (CHF 71.6 Mio.) verpfändet.

Anlagegruppe SUISSESELECT: Für die Sicherstellung des Hypothekendarlehens bei der Credit Suisse sind Schuldbriefe im Total von CHF 65 Mio. (CHF 65 Mio.) hinterlegt. Per Stichtag sind CHF 42 Mio. (CHF 42 Mio.) 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 GARANTIEN

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

4. SACHEINLAGEN

Es wurden im Berichtsjahr keine Sacheinlagen getätigt.

Glattbrugg, 31. Oktober 2014

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

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagevermögen SUISSCORE Plus und SUISSSELECT, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen¹⁾ und Anhang, für das am 30. September 2014 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 2014 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 Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten 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

Beat Schnider

Zugelassener Revisionsexperte

¹⁾ Kennzahlen gemäss Definition Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 23.08.2013

INFORMATIONEN

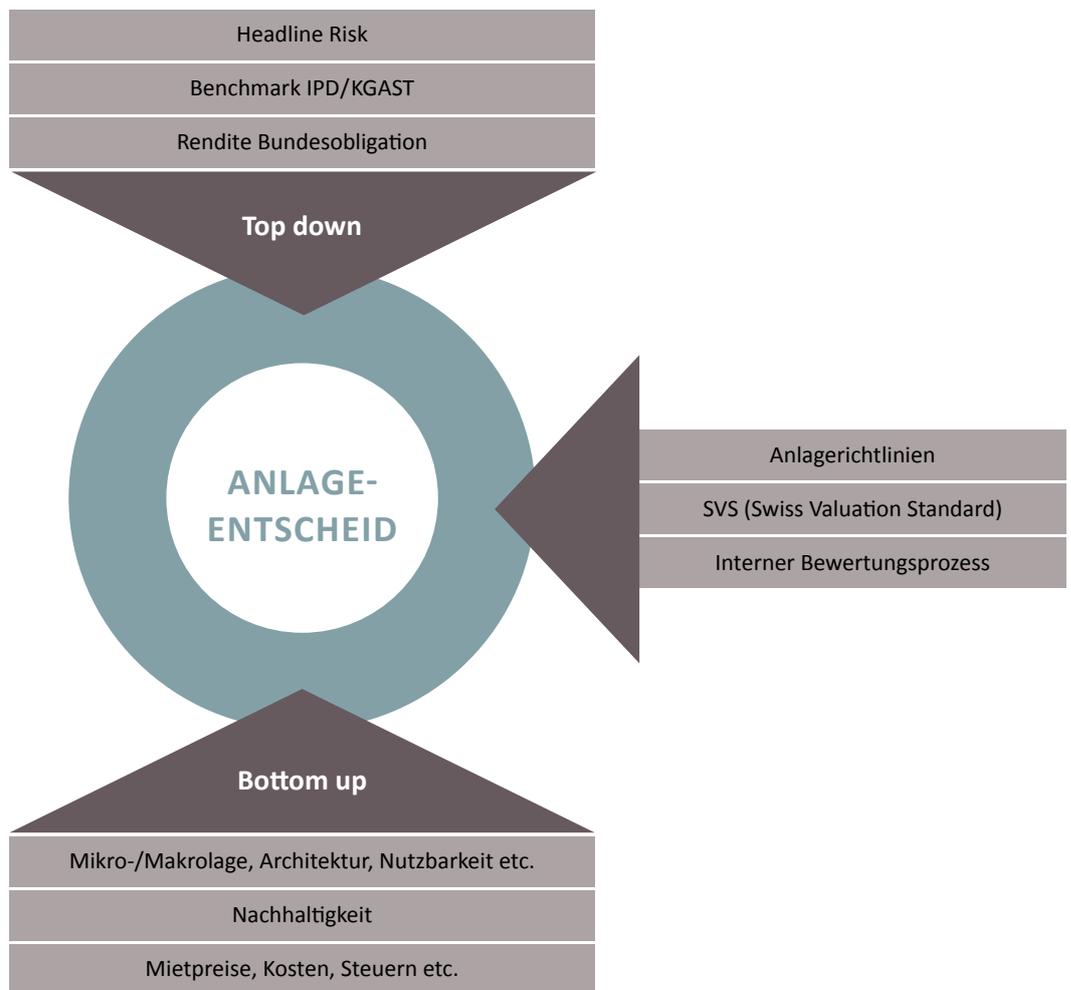
ZUR ANLAGETÄTIGKEIT



MARKTANALYSE

Die Basis jedes Anlageentscheids ist ein fundiertes Markt-Research. Das Management der ECOREAL führt eine systematische Analyse und Interpretation der Mieter- und Transaktionsmarktdaten verschiedener Nutzungssegmente durch. Die Auswertungen berücksichtigen neben den Daten der angebotenen Objekte insbesondere auch Benchmarks von IPD, KGAST, Wüest & Partner, Fahrländer etc.

Von der Marktanalyse zum Anlageentscheid



IMMOBILIENMARKT

ÜBERBLICK SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Immobilieninvestitionen stehen nach wie vor in der Gunst der Anleger, nicht zuletzt wegen des weiterhin beachtlichen Yield Spread zu alternativen Anlagen. Die nachfolgenden Ausführungen zum Markt bilden einen Zusammenschluss von Beobachtungen des Managements der ECOREAL sowie von Publikationen diverser namhafter Research- und Transaktionshäuser.

Wohnen

Die Nachfrage nach Mietwohnungsfläche, welche in den vergangenen Jahren mit der stetigen Zunahme der Zuwanderung entstanden ist, dürfte in der nächsten Zeit aufgrund der Umsetzung der Einwanderungsinitiative und damit einer restriktiveren Einwanderungspolitik nachlassen. Zwar verharrt die Schweizer Leerwohnungsziffer zurzeit weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau (per 1. Juni 2014 lag sie bei 1.08%), sie dürfte aber insbesondere an peripheren Lagen steigen, wo Überangebote aufgrund reger Bautätigkeit zu beobachten sind. Investoren werden vermehrt mit verlangsamter Absorption und erhöhten Leerständen konfrontiert sein. Das Management der ECOREAL hat bereits im vergangenen Berichtsjahr darauf hingewiesen und bezüglich Vermarktung und Mietpreisgestaltung bei Neubauprojekten entsprechende Massnahmen ergriffen.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist nach wie vor ungebrochen. Dabei stehen institutionelle Anleger weiterhin in Konkurrenz zu privaten Investoren, die aufgrund mangelnder Anlagealternativen sowie geringerer Verzinsungsansprüche immer stärker in den Transaktionsmarkt drängen, insbesondere bei Transaktionen bis CHF 8 Mio.

Büro

Durch die Standortkonsolidierung von Grossunternehmen und -konzernen sowie durch die Nachfrage nach modernen und effizienten Arbeitsplätzen sehen sich insbesondere die Immobilienmärkte Genf und Zürich mit einem Überangebot an Büroflächen konfrontiert. Eine erhöhte Konzessionsbereitschaft der Vermieter in Form von Preisnachlässen und weitreichenden Incentives ist an der Tagesordnung, um die Wiedervermietung sicherzustellen. Gemäss diversen Studien und eigenen Beobachtungen ist die Angebots-/Nachfragesituation abseits der grossen Zentren weniger stark akzentuiert. Hier wirken sich die geringere Ausweitung von Flächen wie auch steuerliche Massnahmen positiv aus, welche die Ansiedlung von Firmen fördern dürften. Wie im Wohnungsmarkt dürften die Auswirkungen der Zuwanderungskontrolle dagegen auch im Büromarkt Wirkung zeigen.

Die Nachfrage institutioneller Anleger nach Büroliegenschaften konzentriert sich, wie bereits in der Vorperiode, auf die fünf Grossmärkte und auch hier hauptsächlich auf Objekte mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietverträgen.

Spezialimmobilien

Im Bereich der Verkaufsflächen setzt sich der Trend zum Onlinehandel und damit zur Umschichtung von Verkaufszu Logistikzentren fort. Dieser Trend ist insbesondere an peripheren Lagen festzustellen, wo die Verkaufsflächen vermehrt an Attraktivität verlieren und sich den Herausforderungen des Onlinehandels stellen müssen. Flächen an Topstandorten mit hoher Passantenfrequenz sehen sich dagegen einem Preiskampf ausgesetzt. Objekte mit ausgewogenem Mietermix sowie Standorte mit grossem Einzugsgebiet stehen dabei im Fokus der Anleger.

ÜBERBLICK INTERNATIONALER IMMOBILIENMARKT

Die internationalen Immobilienmärkte haben sich mehrheitlich gemäss den Erwartungen entwickelt. Die Immobilienpreise in den USA steigen weiter, wobei regional unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten sind. In der Euro-Zone herrscht nach wie vor eine immense Nachfrage nach Spitzenimmobilien und Investitionen in krisengebeutelten Ländern wie Spanien und Irland nehmen bereits wieder zu. Die BRICS-Staaten hinken den Erwartungen leicht hinterher – die Preisentwicklung in Indien ist teilweise sogar bereits am Abflauen.

USA

Der Immobilienmarkt hat sich in diesem Geschäftsjahr weiter erholt und an Stabilität gewonnen. Der Case-Shiller Home Price Index – er widerspiegelt die Preisentwicklung am US-amerikanischen Immobilienmarkt – hat im Vergleich zum Vorjahr 6.7 % (12.3%)* zugelegt. Dabei sind wie im vergangenen Jahr erhebliche regionale Unterschiede zu verzeichnen. Im Vergleich zur letzten Berichtsperiode sind in den «Big Six» – New York City 3.9 % (3.2%), San Francisco 10.3 % (24.8%), Los Angeles 8.9 % (20.9%), Washington D.C. 3.9 % (6.0%), Boston 5.7 % (6.3%) und Chicago 4.1 % (7.7%) – überwiegend geringere Wachstumsraten ersichtlich.

Im Segment der kommerziellen Nutzung zeichnet sich die Tendenz ab, Produktionsstätten wieder zurück in die USA zu verlegen. Begünstigt wird dieser Trend insbesondere durch die markant steigenden Lohnkosten in den BRICS-Staaten, was die dortige Produktion im ökonomischen Sinn immer unattraktiver erscheinen lässt.

Europa

Der europäische Immobilienmarkt konnte sich im vergangenen Jahr weiter erholen und ist nach wie vor die erste Wahl für eine Mehrzahl von Investoren. Getrieben u. a. durch den demografischen Wandel kann in gewissen Regionen die steigende Nachfrage nach Wohnraum kaum mehr gedeckt werden. Der Begriff des «battle for assets» an den Topstandorten wie London, Paris oder München verdeutlicht zudem die immense Nachfrage, insbesondere nach Spitzenimmobilien, auf dem Transaktionsmarkt. Als Folge gewinnen Objekte an Randregionen von Metropolen sowie alternative Investitionsmöglichkeiten wie Studentenwohnheime, Apartmentanlagen oder Gesundheitseinrichtungen vermehrt an Attraktivität. Auch ehemalige Krisenregionen wie Spanien und Irland steigen vermehrt in der Gunst der Investoren und Investitionen in den Grossstädten Barcelona, Madrid und insbesondere Dublin nehmen wieder zu. Diese Entwicklungen werden zusätzlich vom nach wie vor extrem niedrigen Zinsniveau getrieben, was in einem Kapitalzufluss und gleichzeitig in abnehmenden Investitionsmöglichkeiten resultiert. Allerdings steigt durch das niedrige Zinsniveau und die geringe Teuerung auch die Gefahr einer Deflation. In diesem Fall ginge das Konsumverhalten zurück und die Zahl der Arbeitslosen stiege an, was für den Immobilienmarkt einen Preiszerfall und höhere Leerstandsquoten bedeuten würde.

BRICS

Das Wirtschaftswachstum der BRICS-Staaten hat sich tendenziell weiter verlangsamt, liegt aber weiterhin auf einem hohen Niveau. In Rio de Janeiro beispielsweise legte der House Price Index FipeZap, ein Indikator für Transaktionspreise, im vergangenen Jahr erneut um 11.4 % (14.4%) zu, inflationsbereinigt um 4.9 % (7.9%). In Indien sinken nach nunmehr über drei Jahren spektakulären Wachstums die Immobilienpreise teilweise erstmalig. So verzeichnete der National Housing Bank (NHB) Residex in der Metropole New Delhi im ersten Quartal dieses Jahres einen Wachstumsrückgang von 1.5 % (im Q1 2013 hatte das Wachstum noch 13.4% betragen), gepaart mit einer Inflationsrate von über 6 % (10%). Positiv hervorheben lässt sich hingegen weiterhin die Öffnung dieser Volkswirtschaften gegenüber ausländischen Investoren. So beliefen sich die FDIs (Foreign Direct Investments) in die BRICS-Staaten im Jahr 2013 auf USD 322 Mia., was einer Steigerung um 21% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zu den FDIs lässt sich anmerken, dass sie neben den grundsätzlich bekannten immobilien-spezifischen Risiken zudem eine Vielzahl schwer kalkulierbarer Risiken wie politische Instabilität und teilweise fehlende Rechtssicherheit mit sich bringen.

* Juli 2014/2013 (Juli 2013/2012)

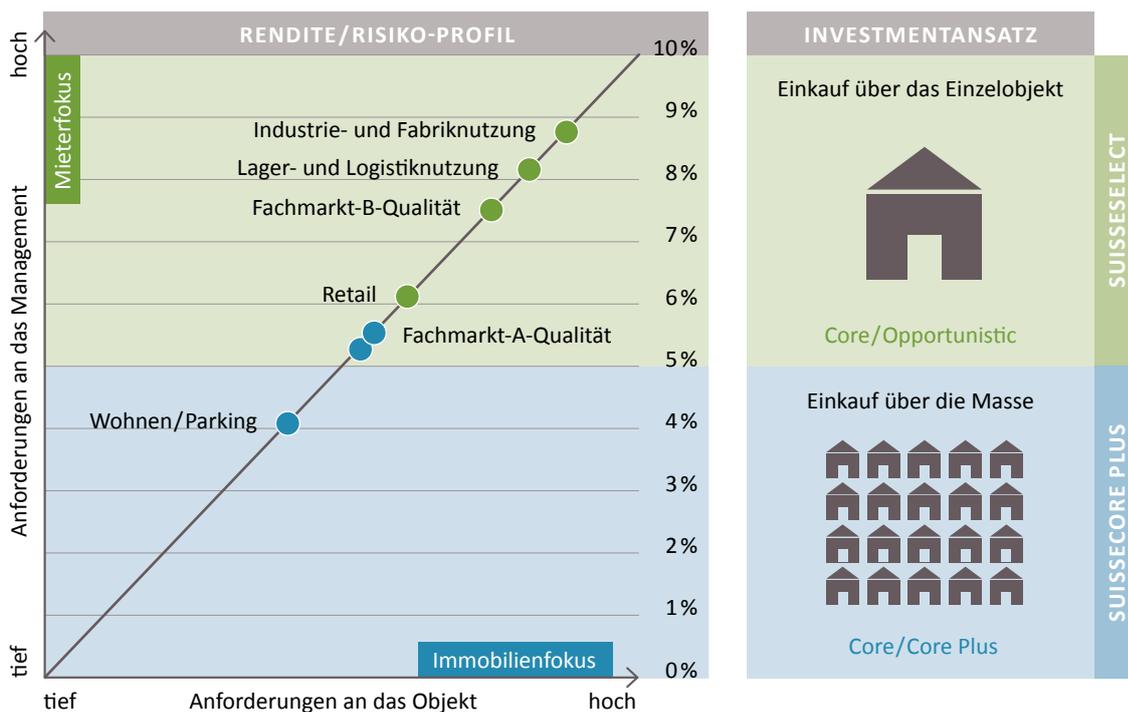
UNTERSCHIEDUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

Die Anlagengestiftung ECOREAL führt die beiden wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT.

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

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

Geachtet wird auf eine angemessene und risikominimierende Diversifizierung innerhalb des jeweiligen Anlageprofils sowie auf ein möglichst konsequentes 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

Im Berichtsjahr zählt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 73 Vorsorgeeinrichtungen (71 Vorsorgeeinrichtungen). Dabei nahm das einbezahlte Kapital von CHF 376.7 Mio. auf CHF 459.7 Mio. zu. Per Bilanzstichtag ist sämtliches Kapital abgerufen und investiert worden.

Key Facts

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

Risikoprofil «Core» und «Core Plus»

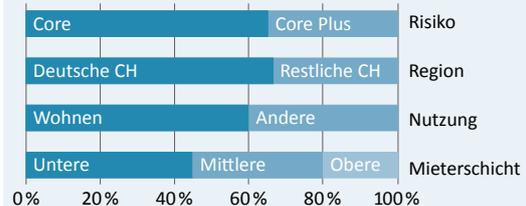
Mieterstruktur Bezüglich Mietermix stehen die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus. Entsprechend wird bei der Selektion der Immobilien auf moderate Mietzinse geachtet, welche eine Überwälzung von allfälligen Renovationen zulassen.

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

Zielvolumen > CHF 1 Mrd.

Rentabilitätsziel 3.0% bis 3.75 % (NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



ANLAGETÄTIGKEIT: AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

Das vergangene Geschäftsjahr war durch bedeutende Akquisitionen geprägt. Es konnten im Rahmen eines Portfoliokaufs fünf Liegenschaften im Raum Zürich und Aargau im Wert von rund CHF 42 Mio. erworben werden. Hinzu kam der Erwerb des Areals Freilagerstrasse sowie der Liegenschaft an der Albisriederstrasse in Zürich. Zusätzlich zu den erworbenen Liegenschaften wurden die Bauprojekte Keiserpark in Buchs (AG) und Auenblick in Erlinsbach (AG) abgeschlossen und mit einem Marktwert von CHF 59.7 Mio. in die fertigen Bauten überführt. Vier Liegenschaften im Raum Bern und Solothurn wurden zwecks Portfoliobereinigung verkauft. Entgegen den vorjährigen modellbasierten Voraussagen konnte die Performance insbesondere aufgrund der erfreulich gesteigerten Absorption von Neubauprojekten auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Überblick

Objekt Anlagevolumen	Nutzung (Basis Mietertrag) Anzahl Wohnungen	Investment Case Zeithorizont	Chancen/ Risiken
Investitionen			
8047 Zürich-Albisrieden (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11 CHF 13 Mio.	35 % Wohnen 65 % Büro/Gewerbe/ Lager/PP 20 Wohnungen	Bewirtschaftung auf Abbruch, Neubauprojekt Baubeginn offen	Aufwertung durch Ausnutzungs- abschöpfung und Nutzungs- optimierung/ Baukosten, Altlasten
8606 Werrikon (ZH) Stäpfelstrasse 3/5/7/9 CHF 7 Mio.	90 % Wohnen 10 % Lager/PP 15 Wohnungen	Fortführung	Aufwertung durch Optimierung von Bewirtschaftungskosten
5212 Hausen (AG) Stückstrasse 22/24a/24b CHF 10 Mio.	92 % Wohnen 8 % PP 21 Wohnungen	Fortführung	Aufwertung durch Optimierung von Bewirtschaftungskosten
8910 Affoltern a. A. (ZH) Wiesenstrasse 1 CHF 4 Mio.	89 % Wohnen 11 % Gewerbe/PP 8 Wohnungen	Fortführung	Aufwertung durch Optimierung von Bewirtschaftungskosten
8909 Zwillikon (ZH) Alte Affolterstrasse 1+3 CHF 6 Mio.	10 % Wohnen 90 % Büro/Gewerbe/PP 1 Wohnung	Neupositionierung	Aufwertung durch Teilumnutzung und Abparzellierung / Absorption, Altlasten
8909 Zwillikon (ZH) Alte Affolterstrasse 2–6 CHF 15 Mio.	67 % Wohnen 33 % Büro/Gewerbe/PP 21 Wohnungen	Fortführung	Aufwertung durch Optimierung von Bewirtschaftungskosten und Abbau von Leerständen / Absorption Gewerbeflächen
8047 Zürich-Albisrieden (ZH) Albisriederstrasse 258 CHF 4 Mio.	58 % Wohnen 42 % Büro/Gewerbe/ Lager/PP 7 Wohnungen	Fortführung	Aufwertung durch Optimierung von Bewirtschaftungskosten
Angefangene Bauten (inkl. Land)			
8590 Romanshorn (TG) Huebzelg	Wohnen/Gewerbe 44 Wohnungen	Baubeginn 2015	Gestaltungsplan bewilligt und rechtskräftig / Absorption
8105 Regensdorf (ZH) www.sofienpark.ch	Wohnen/Service- Apartments/Gewerbe 49 Wohnungen	Bezug letzte Etappe Q4 2014	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung / Absorption restliche Gewerbe- flächen (533 m ²)
8152 Opfikon (ZH) www.bellevia.ch	Wohnen 176 Wohnungen	Neubauprojekt in Stadtnähe mit Wohnungen für unteres bis mittleres Mietersegment Bezug 2015 resp. 2016	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung / Absorption, Lärmimmissionen
5610 Wohlen (AG) www.hofmatte-wohlen.ch	Wohnen 27 Wohnungen	Neubauprojekt an Zentrums- lage mit Wohnungen für unteres bis mittleres Mietersegment Bezug Q4 2014	Bau- und Kostenfortschritt gemäss Planung / Absorption restliche Wohnungen (10 Stk.)
8910 Affoltern a. A. (ZH) Im Spitzenstein	Fachmarkt	Um- resp. Aufzoning auf Z4 pendent (mind. 67 % Wohnen) Baubeginn offen	Baugesuch für Fachmarkt bau- bewilligt und rechtskräftig / Absorption, Zonenplanänderung pendent

Wesentliche Renovationen

3007 Bern (BE) Mühlemattstrasse 55+57	26 % Wohnen 74 % Büro/Gewerbe/ Lager/PP 6 Wohnungen (neu 18 Wohnungen)	Wertsteigerung durch Umnutzung und Neuvermietung Bezug letzte Etappe Q4 2015	Neupositionierung/ Baukosten
8004 Zürich (ZH) Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99	99 % Wohnen 1 % PP 20 Wohnungen (neu 24 Wohnungen)	Wertsteigerung durch Aufstockung und Neuvermietung Baubeginn Q3 2015	Baugesuch bewilligt und rechtskräftig / Baukosten

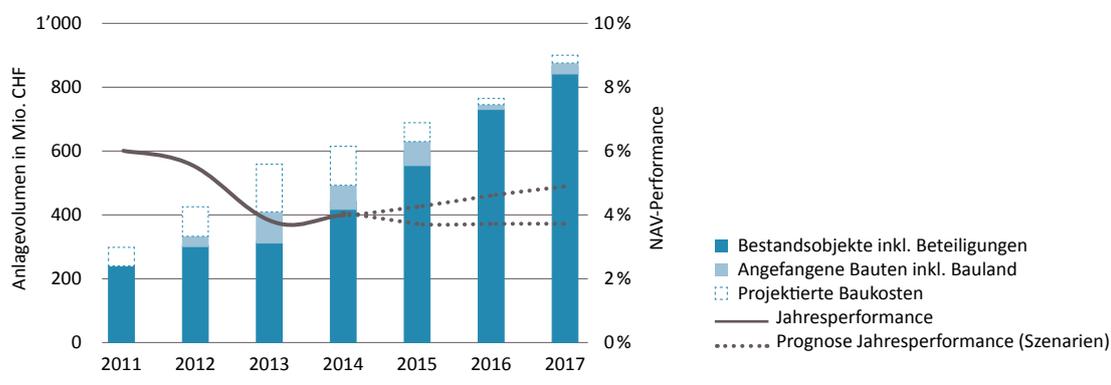
AUSBLICK

Auch für das kommende Jahr wird die bewährte Anlagetaktilik im Hinblick auf ein nachhaltiges Wachstum fortgesetzt. Bei zwei Liegenschaften ist die Repositionierungsplanung abgeschlossen. Die beiden Objekte werden komplett saniert und neu vermietet.

In der Pipeline sind weitere Arrondierungen im Umfeld der Bestandsobjekte mit einem Projektwert von approximativ CHF 50 Mio. Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin der Begleitung der Neubauprojekte und der Projektentwicklungen sowie der Absorption der Leerstände.

Über den aktiven Handel als weiteres Strategieelement werden Portfoliobereinigungen durchgeführt, so dass gezielt Gewinne realisiert oder anstehende Abwertungen verhindert werden.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



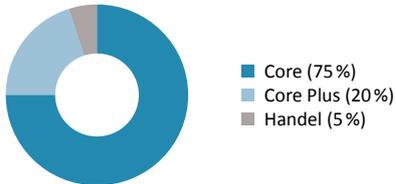
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESCORE PLUS

Geografische Verteilung



Portfoliostruktur

Risikoverteilung



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Grossregionen



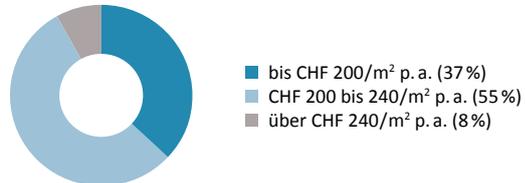
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte und indirekter Anteil

Portfolio nach Nutzungsart*



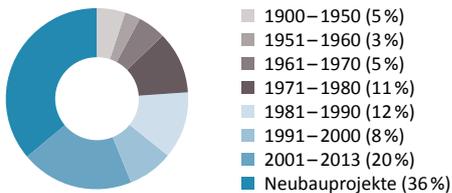
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Mietpreisverteilung pro m² Wohnen



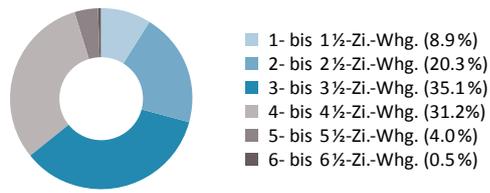
Basis: Mietertrag inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Altersstruktur



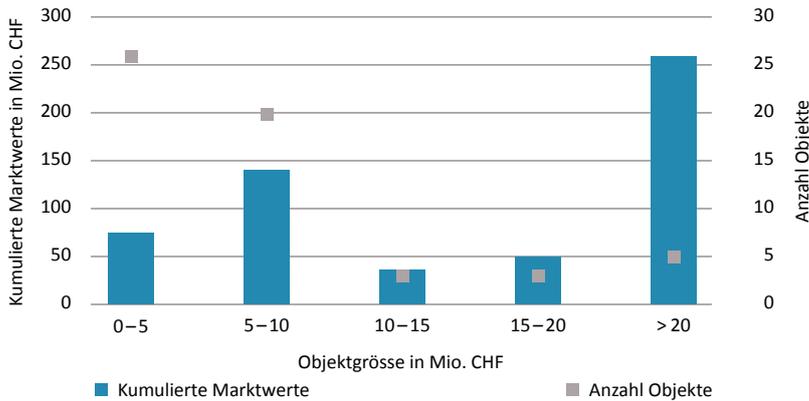
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Wohnungsmix nach Zimmerzahl



inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Objektgrösse



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	1- bis 1½- Zi.-Whg. Anzahl	2- bis 2½- Zi.-Whg. Anzahl	3- bis 3½- Zi.-Whg. Anzahl	4- bis 4½- Zi.-Whg. Anzahl	5- bis 5½- Zi.-Whg. Anzahl	6- bis 6½- Zi.-Whg. Anzahl	Total Whg. Anzahl	Total Fläche m ²
Bestandsobjekte	83	135	307	245	40	1	811	65'734
Neubauprojekte	16	90	82	100	4	4	296	29'529
Total	99	225	389	345	44	5	1'107	95'263
Anteil	8.9 %	20.3 %	35.1 %	31.2 %	4.0 %	0.5 %	100 %	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte



Bruttorenditen

Die höchsten respektive tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 7.0% und 8.7% respektive zwischen 4.4% und 4.6%.

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»-Mietverträgen 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 im Vordergrund. Die Mietvertragslaufzeiten sollten mindestens 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 zählt die Anlagegruppe SUISSESELECT 36 Vorsorgeeinrichtungen (29 Vorsorgeeinrichtungen). Dabei nahm das einbezahlte Kapital von CHF 138.3 Mio. auf CHF 157.4 Mio. zu. Per Bilanzstichtag ist sämtliches Kapital abgerufen und investiert worden.

Key Facts

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.

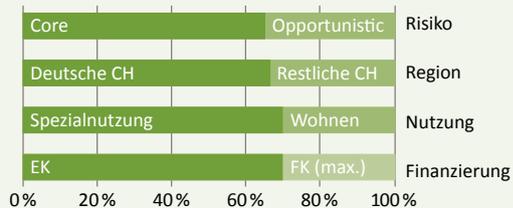
Immobilienprofil Büro- und Spezialnutzung

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

Zielvolumen > CHF 0.65 Mrd.

Rentabilitätsziel 4.5% bis 5.5% (NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



ANLAGETÄTIGKEIT: AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode wurde die Büro- und Gewerbeliegenschaft in Glattbrugg (ZH) mit Anlagekosten von rund CHF 18 Mio. erworben. Zudem wurden bei vier Liegenschaften umfassende Sanierungen in die Wege geleitet respektive fortgeführt. Mieterzufriedenheit, geringer Leerstand, niedrige Fluktuation sowie hohe Marktfähigkeit stehen im Fokus des aktiven Assetmanagements.

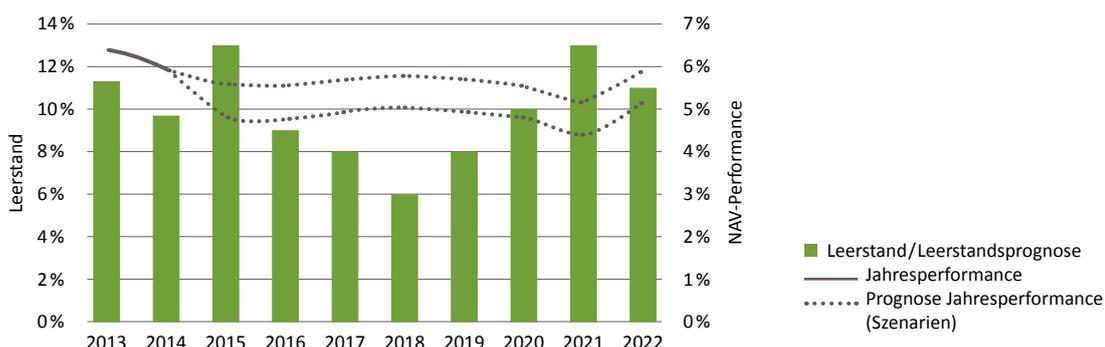
Überblick

Objekt	Nutzung (Basis Mietertrag)	Zeithorizont	Investment Case	Chancen/ Risiken
Investitionen				
8152 Glattbrugg (ZH) Eichstrasse 44/ 48/50	2% Wohnen 98% Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Ab 2020 Weiter- entwicklung Areal	Arealentwicklung, Ausschöpfung Ausnützung- potenzial	Wertsteigerung / Leerstand
Wesentliche Renovationen				
8600 Dübendorf (ZH) Stettbacherhof	4% Wohnen 96% Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Bis 2015 Brush-up, Sanierung Aufzüge, Elektro-, HLKK- und Bedachungsarbeiten Ab 2020 Repositionierung	Optimierung Mietermix, Abbau Leerstände, Repositionierung	Wertsteigerung, Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten
4657 Dulliken (SO) Bodenacker- strasse 69/79	4% Wohnen 96% Büro/Gewerbe/ Lager/PP	2016 bis 2018 Brush-up, neues Be- schriftungskonzept, Auf- frischung Fassadenbild	Repositionierung, Steigerung Gebäudeattraktivität resp. Reduktion Leerstände	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten
8952 Schlieren (ZH) Lättenstrasse 37	7% Wohnen 93% Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Bis 2015 Sanierung Gebäudetechnik, Neu- strukturierung der Mietflächen	Steigerung Gebäude- attraktivität, energetische Verbesserung, Reduktion Leerstände	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten
8953 Dietikon (ZH) Lerzenstrasse 12	2% Wohnen 98% Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Bis 2015 Erneuerung Erschliessungskonzept, Sanierung Haustechnik	Neustrukturierung und Bereinigung Mietflächen, Optimierung Nebenkosten	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten

AUSBLICK

Auch im kommenden Jahr wird sich das Management fortwährend mit der Neupositionierung der Liegenschaften sowie mit Wieder- und Neuvermietungen befassen. Die Renovationstätigkeit für das Objekt Lättenstrasse in Schlieren wird 2015 abgeschlossen. Im Grossobjekt Stettbacherhof in Dübendorf sind Verhandlungen mit Grossmietern im Gange, die einen Grossteil der freien Flächen zu übernehmen gedenken. Es ist davon auszugehen, dass bis Ende 2015 rund 80% der leerstehenden Flächen wieder vermietet werden können. Der Wiedervermietungserfolg ist insbesondere auf die intern aufgebaute Vermietungskompetenz sowie auf die Vermietungsplattform www.eco4.ch zurückzuführen.

Prognose Leerstand und Performance



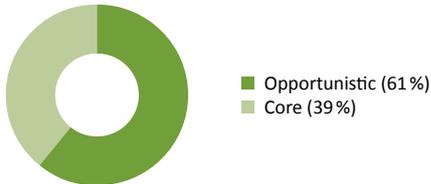
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISESELECT

Geografische Verteilung



Portfoliostruktur

Risikoverteilung



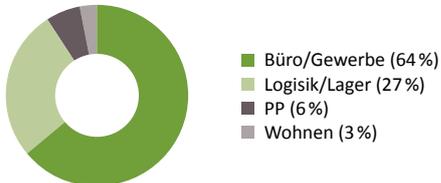
Basis: Marktwert

Portfolio nach Grossregionen



Basis: Marktwert

Portfolio nach Nutzungsart



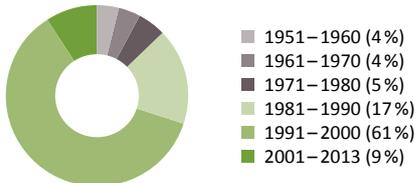
Basis: Mietertrag

Portfolio nach Nutzungsart



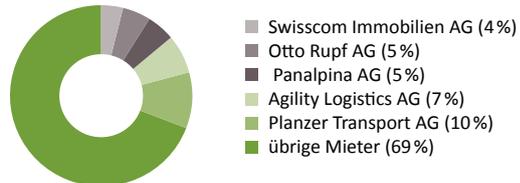
Basis: Mietflächen

Portfolio nach Altersstruktur



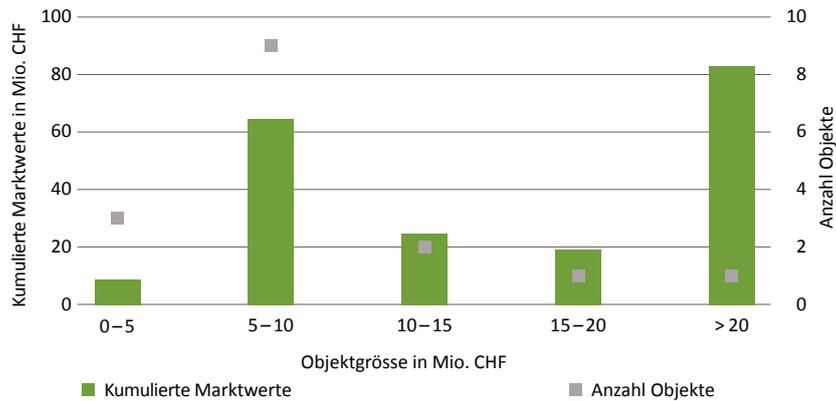
Basis: Marktwert

Mieterdiversifikation



Basis: Mietertrag

Portfolio nach Objektgrösse

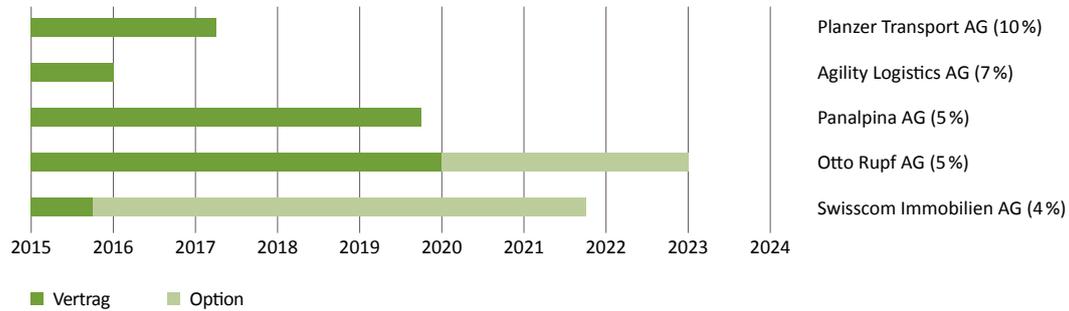


Basis: Marktwert

Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Büro/Gewerbe m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	24	2'659	69'741	62'227	134'627	1'082
Anteil		2 %	52 %	46 %	100 %	100 %

Mietvertragslaufzeiten der fünf grössten Mieter



Basis: Mietertrag

Bruttorenditen

Die höchsten respektive tiefsten Bruttorenditen (bereinigt um die Baurechtszinse) von jeweils fünf Liegenschaftentypen liegen zwischen 9.9% und 13.3% respektive zwischen 5.8% und 6.6%.

PROZESSKOMPETENZ BEI SACHEINLAGEN

Zahlreiche 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 Objektstrategie	Rechts-/steuerliche Prüfung	Information Stiftungsrat	Closing / Übernahme Objekt / Zeichnung
To Dos	<ul style="list-style-type: none"> - LOI ECOREAL AST / Vorsorgeeinrichtung - Definition Abläufe - Definition Zuständigkeiten - Erstellung Zeitplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung Liegenschaftsbesichtigung mit Schätzern - Bauzustands-/ Instandstellungsanalysen - Abklärung Statik / weitere Risiken - Prüfung Ausnutzungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung Objektstrategie - Erstellung Businessplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück-gewinnsteuerermittlung/ Ruling Grundstück-gewinnsteuer - Ruling Hand-änderung - Vertragsentwurf (z. B. Basis FusG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Antrag und Beschlüsse des Stiftungsrats gemäss Stiftungsreglement 	<ul style="list-style-type: none"> - Beurkundung/ Eigentumsübertragung
Parteien	ECOREAL/ Vorsorgeeinrichtung	ECOREAL/Schätzer/ Bestätigung Revisionsstelle	ECOREAL	Rechtsanwalt/ Steuerspezialisten/ ECOREAL	ECOREAL/ Stiftungsrat	ECOREAL/ Vorsorgeeinrichtung
Prüfung Immobilien und Einfluss Investition auf bestehendes Portfolio					Zustimmung AK	Umsetzung

NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Das Nachhaltigkeitskonzept wird in Anlehnung an den Stiftungszweck erstellt, namentlich an Art. 3 der Statuten, wonach die Stiftung bezweckt, das anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten. Das Ziel ist, eine für den Anleger nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Der Stiftungsrat hat sich in seiner Vision und in seinem Leitbild zur Strategie folgende wesentliche Positionsmerkmale zum Ziel gesetzt:

- Wahrung grösstmöglicher Unabhängigkeit von Banken, Versicherungen und Pensionskassen
- Markterfolg durch Transparenz und Ausrichtung des Handelns auf die Interessen der Anleger
- Führung einer professionellen, schlanken und damit kostengünstigen Organisation bestehend aus fachkundigen Spezialisten
- Schnelle Reaktionszeiten aufgrund kurzer Entscheidungswege
- Wirtschaftliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Führung der Immobilienprojekte und -objekte durch möglichst ortsnahe fachmännischen Betrieb, Unterhalt und Verwaltung

Die Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermassen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit. Damit orientiert sie sich am grundlegenden Dreisäulen-Modell der Nachhaltigkeit (People, Planet, Profit). Auf der operativen Ebene stützen sich die Organe auf Stiftungssatzungen sowie Führungs- und Organisationsrichtlinien ab. Periodisch, mindestens aber einmal jährlich finden Reassessments zur Überprüfung der Best Board Practice statt. Die operativen und die marktspezifischen Risiken werden periodisch, mindestens aber einmal jährlich in einem Risikobericht dokumentiert (siehe weitere Informationen unter www.ecoreal.ch).



GLOSSAR

ANLAGERENDITE (Performance)

Veränderung des Nettoinventarwerts 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 Kapitalwerts je Anspruch.

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA GAV})

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

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA NAV})

TER_{ISANAV}: 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-Mietertrags 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: zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in Prozent des Marktwerts der Immobilien. Als aufgenommene Fremdmittel gelten: Hypothekarschulden (inkl. hypothekarisch gesicherte Darlehen) und alle anderen zu verzinsenden Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Dritten.

**MIETZINSAUSFALL-
(ERTRAGSAUSFALL-)QUOTE**

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