

ECOREAL

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

GESCHÄFTSBERICHT

2015 | 16



WWW.ECOREAL.CH

INHALT



Vorwort	4
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSCORE Plus	6
Überblick über die Anlagegruppe SUISSCORE Plus	7
– Kennzahlen KGAST	
– Übrige Informationen	
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSCORE Plus	8
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSCORE Plus	10
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSSELECT	16
Überblick über die Anlagegruppe SUISSSELECT	17
– Kennzahlen KGAST	
– Übrige Informationen	
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSSELECT	18
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSSELECT	20
Verwaltungsrechnung	24
Anhang zur Jahresrechnung	26
1. Grundlagen und Organisation	27
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	30
3. Weitere Informationen	30
4. Sacheinlagen	31
Bericht der Revisionsstelle	32
Stimmen aus der Ecoreal	34
Informationen zur Anlagetätigkeit	36
Unterscheidung der beiden Anlagegruppen	36
Portfolio Anlagegruppe SUISSCORE Plus	37
Anlagepolitik	37
Anlegerkreis	37
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	38
Ausblick	39
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSCORE Plus	40
Portfolio Anlagegruppe SUISSSELECT	42
Anlagepolitik	42
Anlegerkreis	42
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	42
Ausblick	43
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSSELECT	44
Glossar und Impressum	46

VORWORT



№ 158. *Freitag den 6. Oct. 1899*
Tagblatt der Stadt Zi
Städtisches Amtsblatt.

Verlags- und Druckerei-
Anstalt
Städt. Buchd.

In der Eurozone haben sich die geopolitischen Spannungen und die makroökonomischen Bedenken nach dem Ergebnis des Referendums in Grossbritannien (Brexit) und der angespannten Verschuldungslage einzelner Länder noch weiter verstärkt. Wenn dadurch auch die Märkte in der Schweiz «verrückt spielen», spürt man die Verantwortung den Anlegern gegenüber noch akzentuierter. Hohe Transparenz und professionelle Kommunikation bilden die Basis unserer Arbeit und schaffen das Vertrauen unserer Anleger.

Immer wieder sehen wir eine an sich überraschend simple, aber enorm wichtige Einsicht in unserer Praxis bestätigt: Liegenschaftengeschäfte sind eine sehr persönliche Angelegenheit. Und dazu braucht es Persönlichkeit. Diese Persönlichkeiten haben wir im Stiftungsrat wie auch in der Anlagekommission und Geschäftsführung, vertreten aber auch in den Hauswartungen vor Ort. Wir begreifen Immobilien nicht nur als ein Geschäft – vielmehr leben wir die Passion für Immobilien. Wir fragen uns regelmässig und konsequent: Was ist unsere Aufgabe, was sind unsere Ziele und was können wir am besten? Ausschliesslich daran messen wir unsere täglichen Handlungen.

In der Berichtsperiode hat der Stiftungsrat fünf Sitzungen abgehalten und einen Workshop zu den Themen Strategie, Risiko, Wachstum und Unternehmensziele durchgeführt. Hervorzuheben ist die Entscheidung zur Senkung der Zielrenditen im Zusammenhang mit der vom Stiftungsrat weiterhin verfolgten Wachstumsstrategie. Die Anlagekommission ist ebenfalls fünf Mal zusammengekommen, um Investitionen und Projekte kritisch zu diskutieren und zu bewerten.

Wir entwickeln mit viel Zuversicht und Enthusiasmus unsere Bauprojekte. Was als Idee beginnt, soll in Zukunft Bewohner und Gewerbetreibende, Arbeitnehmer und Arbeitgeber sowie unsere Anleger gleichermaßen erfreuen. Einige Beispiele dazu: Mit dem Landerwerb und damit zusammenhängend der Projektentwicklung zweier grösserer Areale/Parzellen in Schlieren (Badenerstrasse) sowie in Basel (Hardstrasse) wurde die Entwicklungsstrategie in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus weiter verfolgt und eine langfristige Realwertsicherung, unter anderem mit Zwischennutzungen, sichergestellt.

Das Wohnbauprojekt Bellevia in Glattbrugg ist diesen Sommer zu den budgetierten Kosten abgeschlossen worden. Sämtliche Wohnungen konnten erfreulicher-

weise sehr gut vermietet werden. Zum Abschluss resultierte sogar eine bedeutende Aufwertung. Für die Parzellen an der Freilagerstrasse in Zürich besteht die künftige Nutzung in rund 100 Mietwohnungen im günstigen bis mittleren Preissegment. Nach abgeschlossenem Projektstudienwettbewerb im Herbst vergangenen Jahres können wir mit Spannung die Umsetzung des Siegerprojekts erwarten.

In der Anlagegruppe SUISSESELECT haben wir im Bereich Entwicklungspotenzial für Neubau mit dem Erwerb eines grösseren Gewerbeareals (Alpina Areal Burgdorf) einen wesentlichen Zukauf getätigt.

Mit Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr bleiben wir anhaltend optimistisch und arbeiten weiterhin unermüdlich daran, für unsere Anleger Mehrwert zu schaffen. In Anbetracht der marktbedingt angepassten Zielrenditen und des nach unten angepassten hypothekarischen Referenzzinssatzes muss allerdings in den kommenden Perioden mit einer geringeren Rendite gerechnet werden.

Im Berichtsjahr hat der Stiftungsrat in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung fortlaufend daran gearbeitet, die Anlagestiftung vor dem Hintergrund der allgemein schwierigen Wirtschaftslage für die Zukunft gut und nachhaltig auszurichten. In einem dynamischen Team wurde das unternehmensspezifische Corporate-Governance-System diskutiert und verfeinert, sowie an der Weiterentwicklung und Umsetzung eines zeitgerechten Risk Managements weitergearbeitet.

Wir danken allen internen und externen Mitarbeitenden, die sich täglich mit vollem Einsatz für das Wachstum und den Erfolg der Stiftung einsetzen. Schliesslich bedanken wir uns bei unseren Anlegern. Mit ihrem anhaltenden Vertrauen ermöglichen sie uns, unsere Spuren in der Schweizer Immobilienlandschaft zu hinterlassen und stetig zu festigen.

Wir freuen uns, die Anlagestiftung ECOREAL für ein weiteres ereignisreiches und vielversprechendes Jahr anführen zu dürfen.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2016

**JAHRESBERICHT
DER ANLAGEGRUPPE
SUISSECORE PLUS**



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2016	30.09.2015
Nettovermögen in CHF	649'957'036	567'239'098
Anzahl Ansprüche	4'657'444	4'290'793
Inventarwert je Anspruch in CHF	139.55	132.20
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2016	30.09.2015
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	5.57%	10.81%
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte)	5.20%	6.14%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.77%	0.12%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.60%	84.30%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.54%	0.50%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.55%	0.51%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.43%	4.68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.31%	4.56%
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00%	0.00%
Anlagerendite	5.56%	4.70%

ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2010/2011	5.97%	
2011/2012	5.46%	Start Projektentwicklungen
2012/2013	3.85%	Aktive Bautätigkeit
2013/2014	4.01%	Aktive Bautätigkeit
2014/2015	4.70%	Reduzierte Bautätigkeit
2015/2016	5.56%	Konsolidierung

VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 (www.kgast.ch). Die Vorjahresberechnung der Eigenkapitalrendite (ROE) wurde angepasst; die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ist eine neue obligatorische KGAST-Kennzahl.

²⁾ Thesauriert

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2016 in CHF	30.09.2015 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'793'269	7'672'679
Kurzfristige Forderungen Dritte		1'519'497	2'302'083
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		0	448'872
Warenlager / Heizölvorräte		301'525	365'678
Total Umlaufvermögen		3'614'291	10'789'312
Anlagevermögen I			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		76'735'842	22'127'097
Angefangene Bauten (inkl. Land)		8'181'158	64'530'347
Fertige Bauten (inkl. Land)		579'633'700	433'872'300
Indirekte Immobilienanlagen		0	45'340'994
Aktivdarlehen		963'069	1'018'355
Total Anlagevermögen		665'513'769	566'889'093
GESAMTVERMÖGEN		669'128'060	577'678'405
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	II	1'592'017	2'487'164
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		228'356	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	III	1'484'569	1'706'302
Hypothekarschulden	IV	5'135'000	695'000
Rückstellungen	V	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VI	10'581'082	5'400'841
Total Fremdkapital		19'171'024	10'439'307
NETTOVERMÖGEN		649'957'036	567'239'098
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		4'290'793	4'112'230
Veränderungen im Berichtsjahr		366'651	178'563
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		4'657'444	4'290'793
Kapitalwert je Anspruch		135.70	128.23
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		3.85	3.97
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		139.55	132.20
Ausschüttung		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		139.55	132.20
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		567'239'098	519'209'556
Zeichnungen		52'762'465	22'648'015
Rücknahmen		3'494'797	0
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		33'450'270	25'381'527
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		649'957'036	567'239'098

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

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2015 – 30.09.2016 in CHF	01.10.2014 – 30.09.2015 in CHF
Soll-Mietertrag		26'485'459	22'716'395
./. Minderertrag Leerstand		-1'359'189	-2'051'778
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-116'485	-404'830
Übrige Erträge aus Liegenschaften		410'450	487'731
Mietertrag netto	VIII	25'420'235	20'747'518
Instandhaltung		2'283'835	1'968'709
Instandsetzung		912'768	765'383
Unterhalt Immobilien	IX	3'196'603	2'734'092
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		855'686	479'493
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		285'415	15'959
Versicherungen		226'039	203'507
Bewirtschaftungshonorare		893'218	707'486
Vermietungs- und Insertionskosten		145'706	147'828
Steuern und Abgaben		257'015	175'045
Übriger operativer Aufwand		216'581	156'460
Operativer Aufwand	X	2'879'660	1'885'778
OPERATIVES ERGEBNIS		19'343'972	16'127'648
Aktivzinsen		22'051	39'211
Aktivierete Bauzinsen		0	2'485'348
Übrige Erträge		288'002	219'333
Sonstige Erträge	XI	310'053	2'743'892
Hypothekarzinsen		50'336	28'567
Sonstige Passivzinsen		15'089	4'603
Finanzierungsaufwand		65'425	33'170
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'970'450	1'563'486
Schätzungs- und Revisionsaufwand		104'518	116'543
Übriger Verwaltungsaufwand		545'372	467'045
Verwaltungsaufwand	XII	2'620'340	2'147'074
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		988'355	352'240
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-9'404	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		978'951	352'240
NETTOERTRAG		17'947'211	17'043'536
Realisierte Kapitalgewinne	XIII	9'404'439	1'953'677
REALISIRTER ERFOLG		27'351'650	18'997'213
Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-1'332'093	0
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		-420'000	0
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		21'352'848	7'066'036
Veränderung latente Steuern		-5'180'241	-1'409'748
Wertveränderung indirekte Immobilienanlagen	I	-8'321'894	728'026
Nicht realisierte Kapitalgewinne	XIV	6'098'620	6'384'314
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		33'450'270	25'381'527

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

I ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4051	Basel (BS)	Arnold Böcklin-Strasse 39, 41
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43 (Bauland)
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse (Bauland mit Neubauprojekt/TU)
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5, 7, 7a (Arrondierungskauf)
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse (Bauland)
8003	Zürich (ZH)	Badenerstrasse 363
8004	Zürich (ZH)	Morgartenstrasse 12 (Sanierungsprojekt)
8046	Zürich (ZH)	Wehntalerstrasse 457

In der Berichtsperiode wurde das Bauprojekt Zunstrasse in Glattbrugg (Zürich) abgeschlossen und in die fertigen Bauten überführt. Die Objekte Signalstrasse 5, 7, 7a, Rorschach wurden mit der Liegenschaft Signalstrasse 9 arrondiert.

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Es ist vorgesehen, das Gewerbebauland in Affoltern am Albis (ZH) mit dem heute bestehenden Bauprojekt per 1. Oktober 2016 zum Marktwert an die Anlagegruppe SUISSESELECT zu verkaufen. Mit diesem Verkauf wird der Anteil Gewerbe in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus reduziert.

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

PLZ	Ort	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse
8590	Romanshorn (TG)	Romishof

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
4051	Basel (BS)	Arnold Böcklin-Strasse 39/41
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55 + 57
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 / Breitenrainstrasse 17 + 17a
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53a / 55a / 57 / 59a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 / Steinäckerstrasse 15 + 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Freiburg (FR)	Bv. de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12–32
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
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
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
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20–34
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 / Kirchstrasse 26
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
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelistrasse 3/5/7/9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8047	Zürich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zürich (ZH)	Badenerstrasse 363
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19
8004	Zürich (ZH)	Morgartenstrasse 12

8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zürich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 461.3 Mio. (CHF 399 Mio.).

Indirekte Immobilienanlagen

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus hat in der Berichtsperiode die restlichen 370'191 (94'550) Anteilscheine der Anlagegruppe SUISSESELECT verkauft, wobei ein Kapitalgewinn von CHF 9.4 Mio. (CHF 1.5 Mio.) realisiert werden konnte. Gleichzeitig mit dem effektiven Verkauf wurde die positive Wertberichtigung im nicht realisierten Kapitalgewinn im Umfang von CHF 8.3 Mio. aufgelöst. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beläuft sich somit auf CHF 1.1 Mio.

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 963'069 (CHF 1'018'355) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse 20–34 in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen werden verzinst, laufend amortisiert und haben Laufzeiten von 8 und 20 Jahren.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30.09.2016 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8134	Adliswil (ZH)	Soodring	Masterplanung	2017–2018	CHF 0.4 Mio.
8590	Romanshorn (TG)	Romishof	Projektierte Baukosten	2016–2018	CHF 20.0 Mio.
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse	GU Vertrag	2017–2019	CHF 10.0 Mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse	Konzeptstudie	2016	CHF 0.1 Mio.
8047	Zürich	Freilagerstrasse	Planung/Vorprojekt	2017–2018	CHF 0.8 Mio.
Total					CHF 31.3 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

Es befinden sich weder baurechtsbelastete Liegenschaften noch im Baurecht erstellte Objekte 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 4.8% (5.3%). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Soll-Rendite rund 3.7% (3.9%). Die per 30.09.2016 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf total CHF 579.6 Mio. (CHF 433.9 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 3.0% und 7.5% (4.6% und 7.0%) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 3.1% und 8.3% (4.3% und 8.8%) für kommerziell genutzte Liegenschaften. Objekte, für die umfassende Entwicklungsmassnahmen vorgesehen sind, werden in dieser Bandbreitenbetrachtung nicht berücksichtigt.

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 max. 5%.

II KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'592'017 (CHF 2'487'164) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'532'417 (CHF 1'996'908) sowie offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 59'600 (CHF 490'256) zusammen.

III PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'484'569 (CHF 1'706'302) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'277'418 (CHF 1'221'782), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 23'000 (CHF 175'864) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 184'151 (CHF 308'656).

IV HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 5'135'000 (CHF 695'000). Die Festhypothek bei der St. Galler Kantonalbank beträgt CHF 635'000, wird mit 3.9% verzinst und läuft am 31.08.2017 aus. Die kurzfristig aufgenommene Geldmarkt-Hypothek bei der J. Safra Sarasin AG beträgt CHF 4'500'000, wird mit 0.75% verzinst und läuft am 05.10.2016 aus.

V RÜCKSTELLUNGEN

Die verbuchte Rückstellung von CHF 150'000 (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 deckt den mutmasslich zu bezahlenden Betrag.

VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 10'581'082 (CHF 5'400'841). 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.

VII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 393'074 (178'563) neue Ansprüche im Betrag von CHF 53.8 Mio. (CHF 23 Mio.) ausgegeben worden – davon wurde CHF 1 Mio. (CHF 0.4 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Gleichzeitig wurden 26'423 Ansprüche im Betrag von CHF 3.5 Mio. zurück genommen. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 544.9 Mio. (CHF 502.7 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 12 Mio. (CHF 20 Mio.) noch nicht abgerufen worden sind.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

VIII MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 4'672'717 auf total CHF 25'420'235 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 116'485 (CHF 404'830) ist nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen die Zunahme des Delkredere von CHF 32'600 (CHF 62'800) im Umfang der offenen Mietzinse, welche grösser als CHF 5'000 und länger als 90 Tage offen sind, sowie eine pauschale Wertberichtigung von 15 % auf den übrigen noch ausstehenden Forderungen verbucht. Die Mietausfallquote beträgt 5.6 % (10.8 %), was einem absoluten Betrag von CHF 1'475'674 (CHF 2'456'608) entspricht. Die Mietausfallquote auf den Bestandsobjekten exklusive der Neu- und Umbauprojekte beträgt 5.2 % (6.1 %).

IX UNTERHALT IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 3'196'603 (CHF 2'734'092) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 12.1 % (12.0 %). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz diverse Fenster-, Fassaden- und Dachsanierungen vorgenommen.

X OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten von CHF 2'879'660 (CHF 1'885'778) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 10.9 % (8.3 %).

XI SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 310'053 haben sich im Vergleich zum Vorjahr (CHF 2'743'892) aufgrund des Wegfalls der aktivierten Bauzinsen vermindert.

XII VERWALTUNGS-AUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 473'266 auf CHF 2'620'340 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare von CHF 1'970'450 (CHF 1'563'486) angefallen. Davon entfallen CHF 1'746'514 (CHF 1'471'486) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 223'936 (CHF 92'000) 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.

Der übrige Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus Kosten für die Buchhaltung und allgemeine Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 179'555 (CHF 167'182), Umlagen an die Verwaltungsrechnung im Umfang von CHF 140'000 (CHF 112'000), verbuchten Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 120'635 (CHF 91'399) sowie Gebühren der Depotbank von CHF 81'978 (CHF 79'302).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 1'146'212 (CHF 567'771) 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 Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – zusätzliche Beträge im Umfang von CHF 1'901 (CHF 130'000) in Rechnung gestellt.

XIII REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 9'404'439 (CHF 1'953'677) repräsentiert die Veräusserung von 370'191 (94'550) Ansprüchen an der Anlagegruppe SUISSESELECT, mit welcher ein Gewinn von CHF 9'404'439 (CHF 1'544'947) realisiert wurde. In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert.

XIV NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 6'098'620 (CHF 6'384'314) und setzt sich zusammen aus Marktwertanpassungen, der Erhöhung der Rückstellung der latenten Grundstückgewinnsteuern sowie die Auflösung einer positiven Wertberichtigung der indirekten Immobilienanlage.

Die Nettoaufwertung der Marktwerte auf dem Bauland, angefangenen und fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 19'600'755 (CHF 7'066'036). Die Aufwertung der Immobilien ist insbesondere auf ausgeführte Sanierungen sowie Wertkorrekturen aus der Überführung eines Neubauprojekts aus den angefangenen in die fertigen Bauten zurückzuführen. Gleichzeitig ist die Rückstellung der latenten Grundstückgewinnsteuern durch die positive Marktwertanpassung um CHF 5'180'241 (CHF 1'409'748) erhöht worden.

Die positive Wertberichtigung der indirekten Immobilienanlage im Betrag von CHF 8'321'894 (Vorjahr Gewinn CHF 728'026) wurde durch den Verkauf sämtlicher Ansprüche aufgelöst.

JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSESELECT



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2016	30.09.2015
Nettovermögen in CHF	251'474'227	222'172'153
Anzahl Ansprüche	1'955'197	1'813'913
Inventarwert je Anspruch in CHF	128.62	122.48
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN¹⁾	30.09.2016	30.09.2015
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	12.74%	15.43%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	14.64%	16.79%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.16%	73.62%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.61%	0.62%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.73%	0.79%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.01%	5.29%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.65%	4.70%
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00%	0.00%
Anlagerendite	5.01%	5.28%

ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2012/2013	6.42%	
2013/2014	5.95%	
2014/2015	5.28%	
2015/2016	5.01%	Konsolidierung

VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 (www.kgast.ch). Die Vorjahresberechnung der Eigenkapitalrendite (ROE) wurde angepasst; die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ist eine neue obligatorische KGAST-Kennzahl.

²⁾ Thesauriert

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2016 in CHF	30.09.2015 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		8'973'137	16'885'286
Kurzfristige Forderungen Dritte		1'631'113	1'814'948
Warenlager / Heizölvorräte		189'565	148'854
Aktive Rechnungsabgrenzungen		33'345	400
Total Umlaufvermögen		10'827'160	18'849'488
Anlagevermögen			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	I	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		286'849'000	250'100'000
Total Anlagevermögen		286'849'000	250'100'000
GESAMTVERMÖGEN		297'676'160	268'949'488
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	II	1'407'791	1'413'710
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		46'697	594'017
Passive Rechnungsabgrenzungen	III	712'900	764'900
Hypothekarschulden	IV	42'000'000	42'000'000
Rückstellungen	V	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VI	1'884'545	1'854'708
Total Fremdkapital		46'201'933	46'777'335
NETTOVERMÖGEN		251'474'227	222'172'153
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
	VII		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		1'813'913	1'545'241
Veränderung im Berichtsjahr		141'284	268'672
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'955'197	1'813'913
Kapitalwert je Anspruch		122.47	116.17
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		6.15	6.31
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		128.62	122.48
Ausschüttung		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		128.62	122.48
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		97'752	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		222'172'153	179'766'072
Zeichnungen		62'582'992	42'242'579
Rücknahmen		45'284'018	10'999'947
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		12'003'100	11'163'449
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		251'474'227	222'172'153

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

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2015 – 30.09.2016 in CHF	01.10.2014 – 30.09.2015 in CHF
Soll-Mietertrag		20'252'824	17'608'080
./. Minderertrag Leerstand		- 2'555'825	- 2'370'361
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		- 23'905	- 346'136
Übrige Erträge aus Liegenschaften		326'693	413'587
Mietertrag netto	VIII	17'999'787	15'305'170
Instandhaltung		902'872	825'598
Instandsetzung		964'109	334'093
Unterhalt Immobilien	IX	1'866'981	1'159'691
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		491'810	676'267
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		328'205	66'757
Versicherungen		215'172	182'781
Bewirtschaftungshonorare		607'348	562'025
Vermietungs- und Insertionskosten		184'248	135'469
Steuern und Abgaben		17'594	73'400
Übriger operativer Aufwand		61'477	61'506
Operativer Aufwand	X	1'905'854	1'758'205
OPERATIVES ERGEBNIS		14'226'952	12'387'274
Aktivzinsen		176'462	13'600
Übrige Erträge		316'839	218'769
Sonstige Erträge		493'301	232'369
Hypothekarzinsen		840'000	858'333
Sonstige Passivzinsen		61	148
Baurechtszinsen		580'892	587'128
Finanzierungsaufwand		1'420'953	1'445'609
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'092'256	837'304
Schätzungs- und Revisionsaufwand		43'791	49'406
Übriger Verwaltungsaufwand		258'341	211'606
Verwaltungsaufwand	XI	1'394'388	1'098'316
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		1'249'319	1'378'894
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-1'139'521	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		109'798	1'378'894
NETTOERTRAG		12'014'710	11'454'612
REALISIRTER ERFOLG		12'014'710	11'454'612
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		18'227	- 276'315
Veränderung latente Steuern		-29'837	- 14'848
Nicht realisierte Kapitalverluste	XII	-11'610	- 291'163
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		12'003'100	11'163'449

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

I ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
3400	Burgdorf (BE)	Alpina Areal Burgdorf
6331	Hünenberg (ZG)	Bösch 41
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Schäferweg 16/18/20
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15–17
3400	Burgdorf (BE)	Alpina Areal
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
6331	Hüneneberg (AG)	Bösch 41
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
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 360.1 Mio. (CHF 325 Mio.).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30.09.2016 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
3400	Burgdorf	Alpina Areal	Überbauungsordnung	2016	CHF 0.2 Mio.
4142	Münchenstein	Genuastrasse 15	Sanierung / Ausbaubeitrag	2016	CHF 1.3 Mio.
Total					CHF 1.5 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

Die Liegenschaft in Birsfelden (BL) sowie zwei Liegenschaften in Münchenstein (BL) sind im Baurecht erstellt. Die Laufzeiten der Baurechtsverträge sind langfristig und branchenüblich.

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 7.6% (8.0%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Soll-Rendite rund 5.5% (5.5%). Die per 30.09.2016 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 286.8 Mio. (CHF 250.1 Mio.). Die Bandbreite der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 4.9% und 14.9% (6.4% und 13.4%).

II KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'407'791 (CHF 1'413'710) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'379'513 (CHF 1'398'873) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 28'278 (CHF 14'837) zusammen.

III PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 712'900 (CHF 764'900) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 664'122 (CHF 713'796), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 12'000 (CHF 49'564) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 36'778 (CHF 1'540).

IV HYPOTHEKARSCHULDEN

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.

V RÜCKSTELLUNGEN

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 deckt den mutmasslich zu bezahlenden Betrag.

VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 1'884'545 (CHF 1'854'708). 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.

VII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 141'284 (268'672) neue Ansprüche im Betrag von CHF 63.8 Mio. (CHF 43.6 Mio.) ausgegeben worden. Gleichzeitig sind die restlichen 370'191 (94'550), von der Anlagegruppe SUISSCORE Plus gehaltene Ansprüche im Betrag von CHF 46.4 Mio. (CHF 11 Mio.) zurückgenommen und vernichtet worden. Von den ausgegebenen Ansprüchen wurden CHF 1.2 Mio. (CHF 1.4 Mio.) in den laufenden Ertrag, von den zurückgenommenen deren CHF 1.1 Mio. als Aufwand aus dem laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 225.5 Mio. (CHF 219.4 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 18 Mio. (CHF 29.4 Mio.) noch nicht abgerufen worden sind.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

VIII MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'694'617 auf total CHF 17'999'787 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 23'905 (CHF 346'136) sind nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen die Auflösung des Delkredere von CHF 138'700 (Vorjahr Bildung von CHF 191'700) im Umfang der offenen Mietzinse, welche grösser als CHF 5'000 und länger als 90 Tage offen sind, sowie eine pauschale Wertberichtigung von 15% auf den übrigen noch ausstehenden Forderungen verbucht. Die Mietausfallquote beträgt 12.7% (15.4%), was einem absoluten Betrag von CHF 2'579'730 (CHF 2'716'497) entspricht.

IX UNTERHALT IMMOBILIEN

In der Berichtsperiode sind für den Unterhalt der Immobilien Aufwände im Umfang von CHF 1'866'981 (CHF 1'159'691) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 9.2% (6.6%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind.

X OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 1'905'854 (CHF 1'758'205) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 9.4% (10%).

XI VERWALTUNGS-AUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 296'072 auf CHF 1'394'388 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) von CHF 1'092'256 (CHF 837'304) angefallen. Davon entfallen CHF 836'936 (CHF 662'824) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 255'320 (CHF 174'480) 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.

Der übrige Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus Kosten für die Buchhaltung sowie allgemeine Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 86'144 (CHF 75'311), Umlagen an die Verwaltungsrechnung im Umfang von CHF 60'000 (CHF 48'000) sowie aus den verbuchten Vorsteuerkürzungen von CHF 59'977 (CHF 40'611).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 1'034'691 (CHF 1'154'607) 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 Anlagegruppe SUISSESELECT während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – keine zusätzlichen Beträge in Rechnung gestellt.

XII NICHT REALISIERTE KAPITALVERLUSTE

Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 11'610 (CHF 291'163) setzt sich aus der positiven Wertveränderung der Immobilienmarktwerte von CHF 18'227 (Vorjahr negativ CHF 276'315) abzüglich der Zunahme der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern von CHF 29'837 (CHF 14'848) zusammen.



VERWALTUNGSRECHNUNG



VERWALTUNGSRECHNUNG

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)	30.09.2016 in CHF	30.09.2015 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	84'525	141'967
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	228'356	0
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT ¹⁾	46'697	594'017
Übrige Forderungen	0	177
Total Umlaufvermögen	359'578	736'161
TOTAL AKTIVEN	359'578	736'161
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	3'321	0
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSECORE Plus ¹⁾	0	448'872
Übrige Verbindlichkeiten	189'306	117'810
Passive Rechnungsabgrenzung	28'000	48'200
Total Fremdkapital	220'627	614'882
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	21'279	10'990
Reingewinn	17'672	10'289
Total Stiftungskapital	138'951	121'279
TOTAL PASSIVEN	359'578	736'161

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2015 – 30.09.2016 in CHF	01.10.2014 – 30.09.2015 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	140'000	112'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	60'000	48'000
Übriger Ertrag	6'528	5'792
Zinsertrag	0	159
Total Ertrag	206'528	165'951
AUFWAND		
Organe	62'902	60'505
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	25'693	26'097
Verwaltungsaufwand ²⁾	100'261	69'060
Total Aufwand	188'856	155'662
REINGEWINN	17'672	10'289

¹⁾ Die Forderung und die Verbindlichkeit gegenüber den beiden Anlagegruppen setzen sich mehrheitlich aus mehrwertsteuerlichen Umlagen innerhalb der Stiftung zusammen.

²⁾ Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats für Beratungsdienstleistungen bezahlt.

ANHANG

ZUR JAHRESRECHNUNG



1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 07.01.2009 durch Hans Jürg Stucki gegründet. Sie ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell werden zwei Anlagegruppen, SUISSCORE Plus und SUISSSELECT, aktiv geführt. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

URKUNDEN 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, revidiert am 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSCORE Plus (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 28.10.2011, revidiert am 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSSELECT (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26.10.2012, revidiert am 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. Detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter www.ecoreal.ch.

Mitglieder

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

Bruno Christen, VR BVG- und Stiftungsaufsicht des Kantons Zürich

Alfred Theiler, Consultant, ehemaliger Geschäftsführer Anlagestiftung Swisscanto

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur., SR Pensionskasse Energie

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 Anlage-tätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen. Deren Aufgaben sind in Art. 5 des Organisationsreglements umschrieben. Die Mitglieder der Anlagekommissionen haben einen schriftlichen Auftrag.

Die Anlagekommission der Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT setzt sich wie folgt zusammen (detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter www.ecoreal.ch):

Rolf Bossert, Präsident, Master of Advanced Studies in R.E.M.,

Leiter Immobilienmanagement, Aargauische Kantonalbank

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

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers International Zürich AG

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

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 ESTATE AG, Zürich. Dazu hat er mit der ECOREAL ESTATE 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) Thoa Nguyen

Patrick Dieter Oswald Nhan Ly

Markus Habegger

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 ESTATE AG, welche die Leistungen an die Partnerfirma BEVECO AG subdelegiert.

STIFTUNGSBUCHHALTUNG

Die Geschäftsführung hat mit Zustimmung des Stiftungsrats die Aufgaben im Bereich Buchführung und Administration, gemäss Art. 19 Ziff. IV Bst. b bis d des Stiftungsreglements, an die fls treuhand & consulting gmbh in Burgdorf delegiert.

REVISIONSSTELLE

Gesetzliche Revisionsstelle ist die MOORE STEPHENS EXPERT (ZÜRICH) AG, Zürich.

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest & Partner AG, Zürich
Swiss Valuation Group AG, Zürich
CBRE (Zürich) AG, Zürich

Immoconsult Martin Frei, Zürich
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-Richtlinien erfolgt durch die Geschäftsführung sowie durch das Compliance Office.

Der Stiftungsrat hat 2016 Nhan Ly, BEVECO AG, als Compliance Officer bestimmt. Sie 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 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.

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. Die KGAST-Richtlinie Nr. 1 wurde weiterentwickelt und per 01.09.2016 in Kraft gesetzt. Die sich daraus ergebenden Anpassungen im Bereich der Kennzahlen sowie der Gliederungen der Vermögensrechnung sind in die vorliegende Jahresrechnung eingeflossen. Die Vorjahrespositionen wurden der neuen Darstellung angepasst.

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 Vermögensrechnung 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.

ÜBRIGE INFORMATION

Weitere Informationen zu den Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnungen sind im Geschäftsbericht unter «Anhang zur Jahresrechnung» der Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT dargelegt.

3. WEITERE INFORMATIONEN

RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNG

Im Sinne von Art. 40 der ASV wurden keine Rückerstattungen und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt. Abgesehen von den ausgewiesenen Entschädigungen (siehe Verwaltungsaufwand unter Anhang 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 für die Ausgabekommission einen Satz von 0.5 % festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt. Der Satz für die Rückgabekommission beträgt derzeit 1.0%.

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 0.6 Mio. (CHF 0.7 Mio.) beansprucht. Das per Bilanzstichtag aufgenommene Hypothekendarlehen von CHF 4.5 Mio. ist im Rahmen der von J. Safra Sarasin AG gewährten Kreditrahmenlimite sichergestellt. Für die Sicherstellung des für beide Anlagegruppen gültigen grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 70 Mio. (CHF 30 Mio.) bei der J. Safra Sarasin AG sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 72.7 Mio. (CHF 65.1 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. Für die Sicherstellung des für beide Anlagegruppen gültigen grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 70 Mio. (CHF 30 Mio.) bei der J. Safra Sarasin AG sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 30 Mio. (CHF 30 Mio.) verpfändet.

LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

In der Berichtsperiode 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 in der Berichtsperiode keine Sacheinlagen getätigt.

Glattbrugg, 19. Oktober 2016

**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 Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppen Suissecore Plus und Suisseselect, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen¹⁾ und Anhang, für das am 30. September 2016 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 2016 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.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG

Claudia Suter

Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Beat Schnider

Zugelassener Revisionsexperte

¹⁾ Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1, in Kraft ab 1. September 2016

«Fachkompetenz in allen Gremien und auf allen Stufen, proaktives und weit-sichtiges Handeln und qualitativ einwandfreie Dienstleistungen sind unabdingbar, um das Vertrauen unserer Anleger zu bewahren.»

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrates

«Unsere Philosophie der klaren Trennung der Stiftungs-führung und des Anlagepro-zesses von den Anlegern und deren Vertretern ist nicht nur ein gutes Alleinstellungs-merkmal, sondern gerade-zu eine Tugend, vor allem in schwierigen Zeiten.»

Riccardo Wahlenmayer
Mitglied des Stiftungsrates

«Die Anforderungen an die zweite Säule sind in den letzten Jahren laufend gestiegen. Dieser Trend wird sich fortset-zen. Anlagestiftungen allgemein und Investitionen in Immobilien im Besonderen sind stützende Pfeiler auf der Suche nach konstanten Erträgen in einem volatilen und anforderungs-reichen Umfeld.»

Alfred Theiler
Mitglied des Stiftungsrates

«Wir dürfen die Anlage-entscheide nicht nur entlang der Anlagericht-linien treffen, sondern müssen sie stets an den Bedürfnissen «unserer» Pensionskassen messen.»

Bruno Christen
Mitglied des Stiftungsrates

**«Von triple A
zu quadruple A →
AAAA
=
Anders als
andere Anlage-
stiftungen!»**

Rolf Bossert
Präsident der Anlagekommission

**«Planerischer Aktivismus und grosszügige
Entwicklungs-Investitionen machen aus
einer C- noch keine A-Lage. Hingegen bildet
eine seriöse und gleichzeitig innovative,
die Potentiale des Standorts ausschöpfen-
de Planung eine massgebliche Voraus-
setzung für nachhaltige Investitionen von
Pensionskassen. Die interdisziplinäre
und Diskurs orientierte Beurteilung in der
Anlagekommission ist Erfolgsgarant für
die bestmögliche Ausschöpfung des
«Entwicklungs-Gaps» und stellt eine der
Stärken der ECoreal AST dar.»**

Sabine Friedrich
Vizepräsidentin der Anlagekommission

**«Immobilien,
what else?»**

Fredy Hasenmaile
Mitglied der Anlagekommission

**«Mein Leitgedanke
in meinem Wirken für
die ECoreal AST
ist es so zu handeln,
als ob es um MEINE
berufliche Vorsorge
ginge.»**

Yonas Mulugeta
Mitglied der Anlagekommission

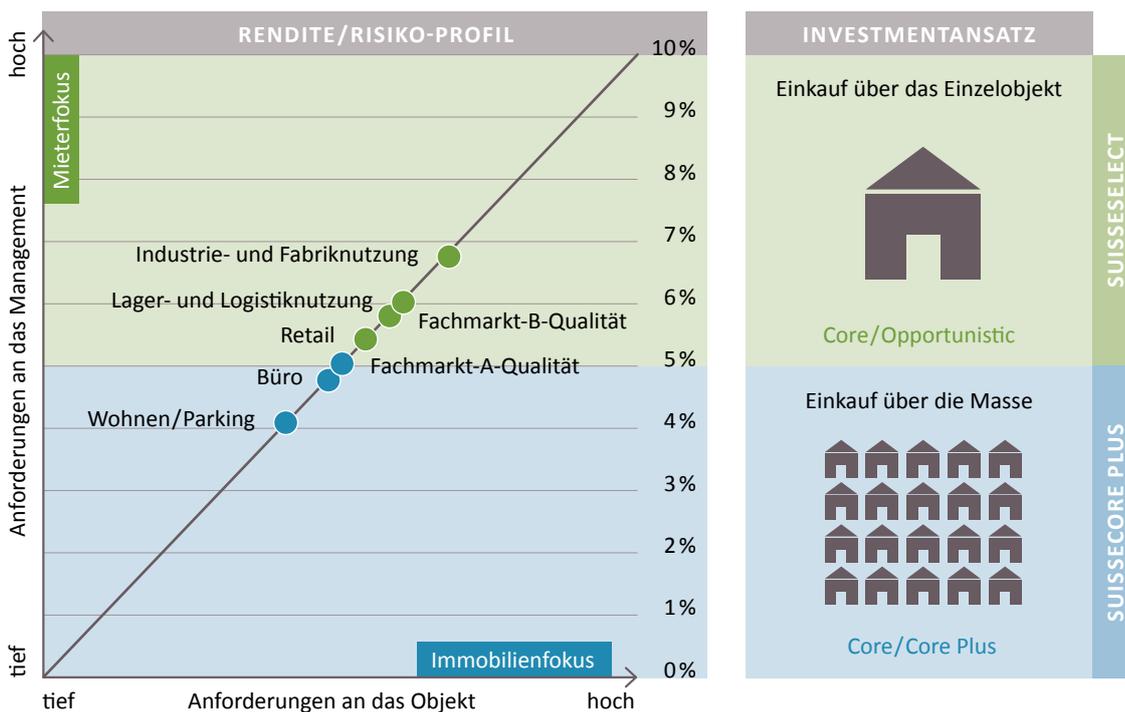
UNTERSCHIEDUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

Die Anlagengruppe 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 Spezial- und Gewerbeimmobilien mit Nutzungen wie Lager, Logistik, Retail 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.

Investment-Philosophie

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 84 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 482.7 Mio. auf CHF 532.9 Mio. sowie das gezeichnete Kapital von CHF 502.7 Mio. auf CHF 544.9 Mio. zugenommen.

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).

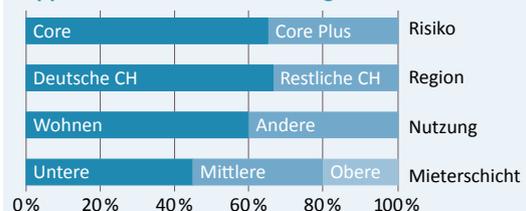
Leerstandsquote

Durch die hybride Anlagestrategie bedingt, liegt die Leerstandsquote zwischen 4% und 8% (aktive Umsetzung der «Core Plus»-Strategie).

Zielvolumen > CHF 1 Mrd.

Rentabilitätsziel 2.5% bis 3.5%
(NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode wurden das Bauprojekt Zunstrasse 12a–32 in Glattbrugg (ZH) sowie die umfassende Renovation des Objekts Sihlfeldstrasse 97 in Zürich (ZH) termingerecht abgeschlossen. Beide Liegenschaften konnten sehr gut vermietet resp. wiedervermietet werden.

Neben dem Erwerb von sieben Bestandesliegenschaften war das vergangene Geschäftsjahr geprägt durch die bedeutenden Akquisitionen dreier Grundstücke, zwei davon an begehrter Lage im Raum Basel sowie Zürich.

Überblick

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/ Risiken
Wesentliche Renovationen und Projektentwicklungen			
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Bauland (Parkplatz)	Zwischennutzung, Neubauprojekt Baubeginn offen	Aufzoning / Absorption
8910 Affoltern a. A. (ZH) Industriestrasse 5	Bauland	Neubauprojekt, Fachmarkt (Umzoning in Wohnen nicht mehr möglich, daher Verkauf per 01.10.2016 in die ALG SSL)	
8590 Romanshorn (TG) Bahnhofstrasse 52, 52a / Hueber Rebgarten 2, 4, 6	Bauland	Neubauprojekt «Romishof» 51 Wohnungen baubewilligt Baubeginn Anfang 2017	Schaffung von Wohnraum im mittleren Preissegment / Absorption
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Wohnen / Büro / Gewerbe / Lager / PP	Neubauprojekt, 100 Wohnungen Wettbewerb durchgeführt Mieterkündigungen Baubeginn ab 2019/2021	Aufwertung durch Aus- nutzungsabschöpfung und Nutzungsoptimierung Baukosten / Altlasten
Investitionen in der Berichtsperiode (Projektentwicklungen)			
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Gewerbe / Lager / PP	Zwischennutzung, Neubauprojekt, 62 Wohnungen Studienauftrag 2017 Baubeginn offen	Optimierung der Haupt- nutzfläche / Baukostenüberschreitung
4914 Roggwil (BE) St. Urbanstrasse 36 / 36a	Bauland	Neubauprojekt, 54 Wohnungen TU-Vertrag abgeschlossen Baubeginn Ende 2016	Schaffung von Wohnraum im günstigen Preissegment / Absorption, Baukostenüber- schreitung
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse	Bauland	Neubauprojekt, 150–200 Wohnungen und Business Appartements Studienauftrag bis Ende 2016 Baubeginn offen	Rechtskräftiger Gestaltungs- plan / Absorption, Baubewilligung

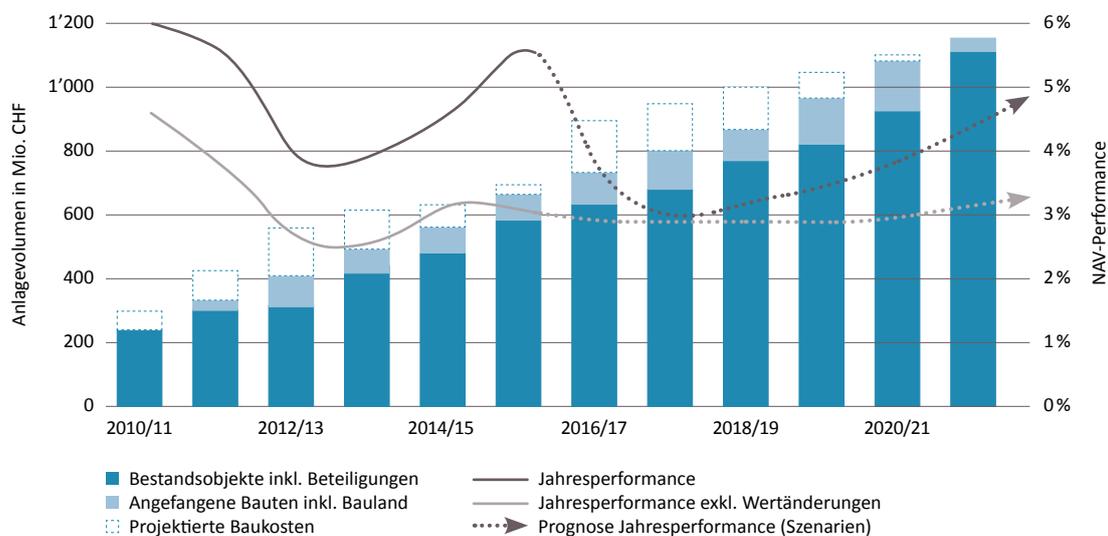
Auf Wunsch wird den Anlegern eine Ausgabe des Property Monitorings der Anlagegruppe SUISSECORE Plus zur Verfügung gestellt.

AUSBLICK

Nach der Konsolidierungsphase (Abschluss der Bauprojekte) stehen im ersten Halbjahr die Projektentwicklungen der akquirierten Baulandparzellen im Vordergrund. Zudem wird die Verdichtung bereits bestehender Nutzungsoportunitäten weitergeführt und intensiviert.

In Anbetracht der schwierig zu prognostizierenden Zinsentwicklung ist derzeit eine Aussage bezüglich Volumen- sowie Renditeentwicklung mit Unsicherheit behaftet. Die teilweise erheblichen Aufwertungen in der Berichtsperiode, resultierend aus der Überführung von Projekten aus den angefangenen Bauten in die fertigen Bauten, sind absorbiert. Mit den strategischen Ankäufen von Baulandreserven beginnt jedoch ein neuer Zyklus der «Core Plus»-Strategie.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



Für die nahe Zukunft ist weiterhin von einer anhaltenden, jedoch abnehmenden Renditekompression auszugehen, was sich in merklich geringeren positiven Wertänderungen zeigen wird. Mittelfristig führen die Entwicklung und die Realisierung der bereits akquirierten Baulandreserven zu einer vorübergehenden Abflachung der NAV-Performance. Jedoch beginnt voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019/20 mit der Überführung erster abgeschlossener Bauprojekte in die fertigen Bauten die Konsolidierungsphase, welche begleitet durch positive Wertänderungen in einem erneuten Anstieg der NAV-Performance resultieren dürfte – ein erneuter J-Curve-Effekt zeichnet sich ab. Das aufgezeigte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von Bauprojekten jährliche Akquisitionen von Bestandesliegenschaften im Umfang von rund CHF 50 Mio.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESCORE PLUS

Geografische Verteilung



Portfoliostruktur

Risikoverteilung



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Grossregionen



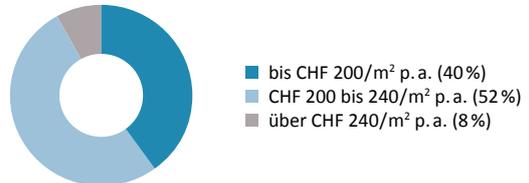
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte und indirekter Anteil

Portfolio nach Nutzungsart



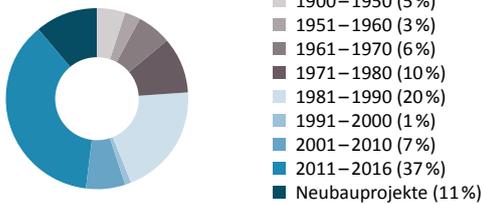
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Mietpreisverteilung pro m² Wohnen



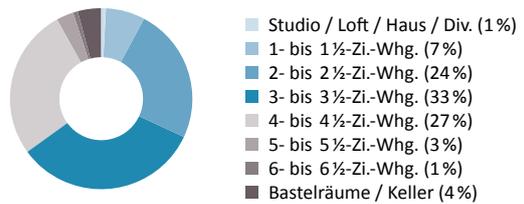
Basis: Mietertrag inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Altersstruktur



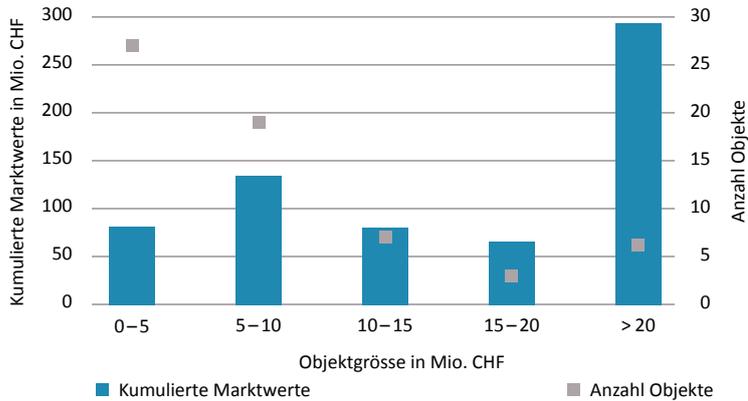
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Wohnungsmix nach Zimmerzahl



Basis: Bestandsobjekte inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Objektgrösse

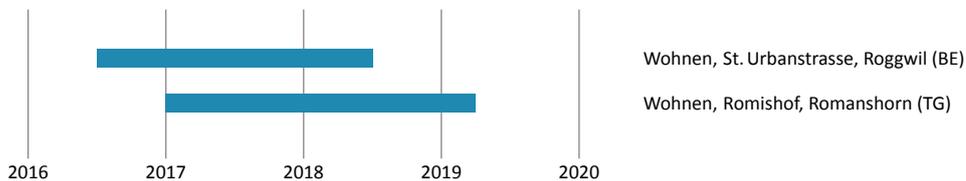


Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	Studio Loft Haus	1-1½- Zi.-Whg. Anzahl	2-2½- Zi.-Whg. Anzahl	3-3½- Zi.-Whg. Anzahl	4-4½- Zi.-Whg. Anzahl	5-5½- Zi.-Whg. Anzahl	6-6½- Zi.-Whg. Anzahl	Bastel- raum, Keller	Total Whg. Anzahl	Total Fläche m ²
Bestandsobjekte	16	91	237	405	349	45	8	53	1'204	96'100
Neubauprojekte	0	0	75	22	8	0	0	0	105	7'374
Total	16	91	312	427	357	45	8	53	1'309	103'475
Anteil	1%	7%	24%	33%	27%	3%	1%	4%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte



Bruttorenditen

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 6.47% und 8.28% respektive zwischen 3.11% und 4.22% (Vorjahr: zwischen 7.0% und 8.8% respektive 4.3% und 4.8%).

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ANLAGEPOLITIK

Selektive Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert gesamtschweizerisch in Spezial- und Gewerbeimmobilien (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
- 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

Investment-Philosophie

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). Die Leerstandsquote soll zwischen 8% und 15% liegen und dient u.a. als Angebotsreserve (Expansion bestehende Mieter).

ANLEGERKREIS

Im Berichtsjahr zählt die Anlagegruppe SUISSESELECT 60 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 190 Mio. auf CHF 207.5 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 219.4 Mio. auf CHF 225.5 Mio. zugenommen.

AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode konnte an der Genuastrasse 15 in Münchenstein (BL) ein Grossteil der leerstehenden Flächen langfristig wiedervermietet werden. Gleichzeitig zum Mieterausbau wird die Liegenschaft entsprechend renoviert und aufgewertet. Im Weiteren wurden die Liegenschaften Alpina Areal in Burgdorf (BE) und Bösch 41 in Hünenberg (ZG) erworben und bei der Liegenschaft Siewerdstrasse 65–72 in Zürich (ZH) eine bis anhin gepachtete Landparzelle akquiriert.

Key Facts

Anlagekategorie

Spezial- und Gewerbeimmobilien

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 Cashflow. Die Verteilung auf kleinere und mittlere Anlagevolumen trägt zu einer hohen Liquidität bei.

Immobilienprofil

Spezial- und Gewerbebenutzung

- Gewerbe (Lager, Logistik, Gewerbeparks)
- Retail (Shoppingcenter, Fachmärkte)
- Betreiberliegenschaften (Alterswohnungen, Wohnheime, Ausbildungsstätten, Wohnnutzung mit komplexer Eigentümerstruktur)
- Parkanlagen
- Übrige Nutzung wie Büro, Wohnen etc.

Zielvolumen > CHF 0.65 Mrd.

Rentabilitätsziel 4.25% bis 5.5%
(NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



Überblick

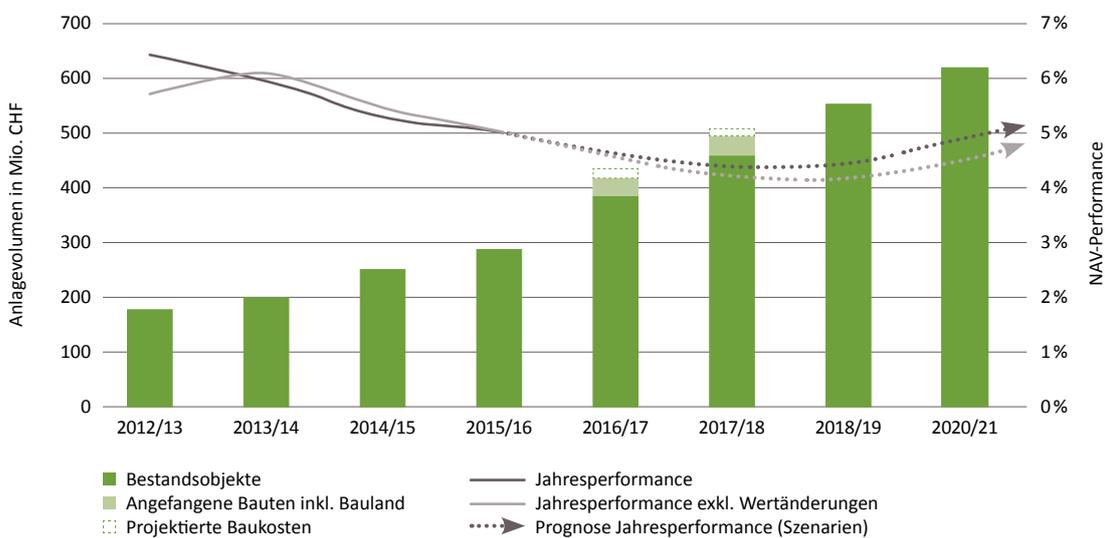
Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/ Risiken
Wesentliche Renovationen und Projektentwicklungen			
4142 Münchenstein (BL) Genuastrasse 15	Gewerbe / Büro / Lager / PP	Mieterausbau und Renovation Bauende Anfang 2017	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten
Investitionen in der Berichtsperiode (Projektentwicklungen)			
8910 Affoltern a. A. (ZH) Industriestrasse 5	Bauland	Neubauprojekt, Fachmarkt (Erwerb per 01.10.2016 von der ALG SCO+, SR-Beschluss vom 19.09.2016) Abschluss der Mietverträge bis Ende 2016 Baubeginn Anfang 2017	baubewilligt / Absorption
3400 Burgdorf (BE) Alpine Areal	Gewerbe / Wohnen / PP	Verdichtung / neues MFH auf Landreserve Überbauungsordnung bis Mitte 2017	Ertragssteigerung / Baukosten
2557 Studen (BE) Industriestrasse 7	Bauland	Neubauprojekt, Büro- und Produktionshalle / PP Baubeginn Ende 2016	Projekt baubewilligt / Rechtsgültigkeit Kaufvertrag Grundstück pendent

Auf Wunsch wird den Anlegern eine Ausgabe des Property Monitorings der Anlagegruppe SUISSESELECT zur Verfügung gestellt.

AUSBLICK

Im Vordergrund stehen die Realisierung des Gewerbeneubaus in Studen (BE) sowie des Fachmarktes in Affoltern am Albis (ZH). Ferner strebt das Management auch im neuen Geschäftsjahr ein weiteres Wachstum durch Ankäufe ausgewählter Gewerbe- und Spezialliegenschaften an. Aufgrund der sich immer schwieriger gestaltenden Vermietung von Gewerbeobjekten soll der Prozess – von der Inserierung bis zum Abschluss des Mietvertrages – für potentielle Mieter weiter vereinfacht, und allenfalls durch weitere Servicedienstleistungen ergänzt werden.

Prognose Anlagevolumen und Performance



Bedingt durch die schwierig zu prognostizierende Zinsentwicklung ist aktuell eine fundierte Aussage zur Entwicklung bezüglich Volumen- und Renditeentwicklung mit Unsicherheit behaftet. Mittelfristig dürfte die Entwicklung und Realisierung der beiden Bauprojekte zu einer abflachenden NAV-Performance führen. Diese wird jedoch im Geschäftsjahr 2018/19 mit der Überführung der abgeschlossenen Projekte in die fertigen Bauten erneut ansteigen, wobei etwaige positive Wertänderungen durchaus vorstellbar sind. Das aufgezeigte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von Bauprojekten jährliche Akquisitionen von weiteren Objekten im Umfang von rund CHF 60 Mio.

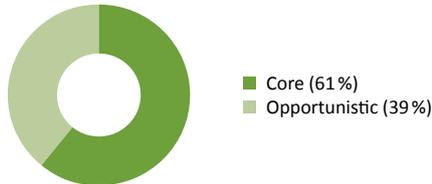
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISESELECT

Geografische Verteilung



Portfoliostruktur

Risikoverteilung



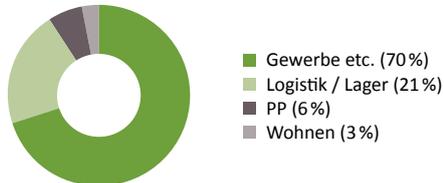
Basis: Marktwert

Portfolio nach Grossregionen



Basis: Marktwert

Portfolio nach Nutzungsart



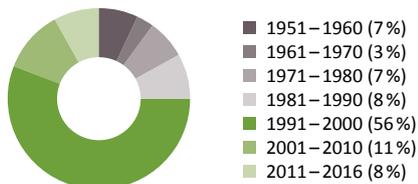
Basis: Mietertrag

Portfolio nach Nutzungsart



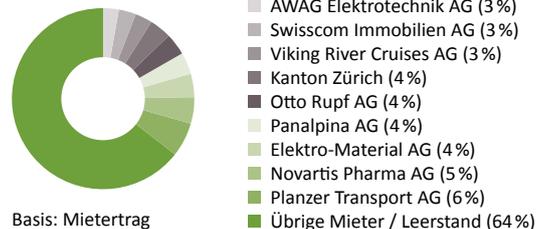
Basis: Mietflächen

Portfolio nach Altersstruktur



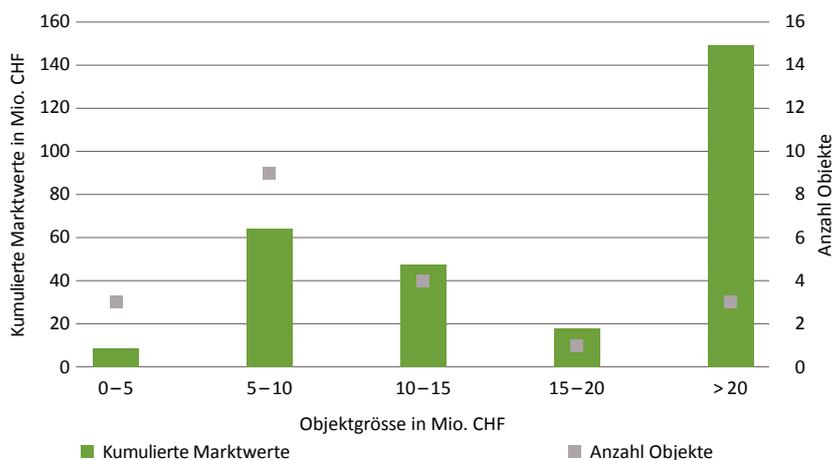
Basis: Marktwert

Mieterdiversifikation



Basis: Mietertrag

Portfolio nach Objektgrösse

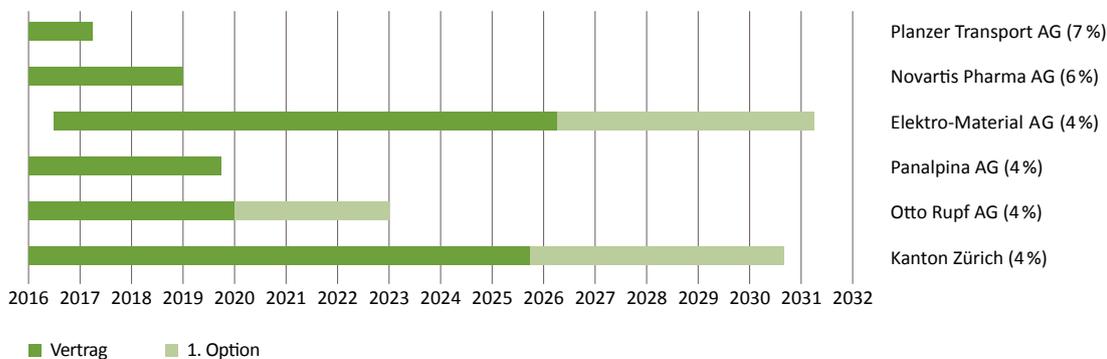


Basis: Marktwert

Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Gewerbe etc. m ²	Logistik / Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	29	3'955	97'503	62'841	164'299	1'230
Anteil		2.4 %	59.3 %	38.2 %	100 %	100 %

Mietvertragslaufzeiten der zehn grössten Mieter



Basis: Mietertrag (inkl. Elektro-Material AG, gestaffelt ab 01.07.2016)

Bruttorenditen

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen erzielen zwischen 7.9% und 13.3% respektive 6.1% und 6.8%, bereinigt um die Baurechtszinsen zwischen 7.9% und 11.6% respektive 6.1% und 6.8%.

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

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA NAV})

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

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

Betriebsgewinn in Prozent des Netto-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 Nettovermögens zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen.

RENDITE DES INVESTIERTEN KAPITALS (ROIC, Return on invested capital)

Die Rendite des investierten Kapitals gibt über die Rendite des Gesamtvermögens der Anlagegruppe Auskunft und entspricht dem bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

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.

MIETAUSFALLQUOTE

Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrags (netto) der Berichtsperiode. Als Mietausfälle 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-Richtlinie Nr. 1, Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen.

IMPRESSUM

GESTALTUNG: sqn grafik, Simone Kuhn, www.sqn.ch

FOTOGRAFIE: Roland Iselin, www.rolandiselin.net

VERABSCHIEDUNG ALFRED THEILER AUS DEM STIFTUNGSRAT

Alfred Theiler hat seit der Aufnahme des Stiftungsbetriebs im Jahre 2009 die ECOREAL mit seinem fundierten Fachwissen und seiner kompetenten Beratung stets mit viel Herzblut unterstützt. Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015/16 stellt er sich altersbedingt nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung.

Der Stiftungsrat und das gesamte ECOREAL-Team bedanken sich bei Alfred Theiler für sein geschätztes Engagement in den letzten Jahren und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

**«In meinem letzten Amtsjahr
als Stiftungsrat blicke ich
mit Genugtuung auf die positive
Entwicklung der Stiftung –
zugunsten der Anleger – zurück
und wünsche weiterhin
gutes Gedeihen.»**

**Abschiedsgruss Alfred Theiler
Mitglied des Stiftungsrates**

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