

An architectural model of a city, featuring several white, angular buildings with sharp, geometric forms. The buildings are arranged in a cluster, with some taller than others. Interspersed among the buildings are several small, brown, textured trees. The model is set on a light-colored base, possibly representing a street or ground level. The overall aesthetic is clean and modern, with a focus on geometric shapes and a neutral color palette.

E C O R E A L

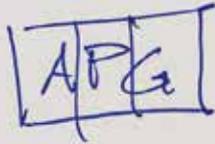
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

GESCHÄFTSBERICHT

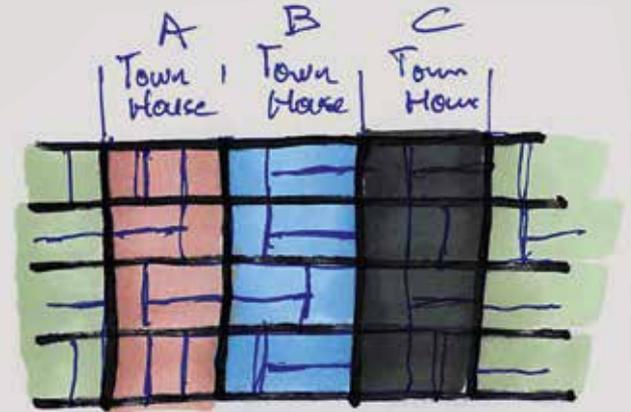
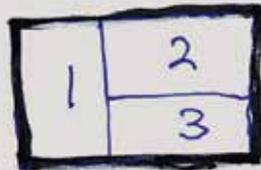
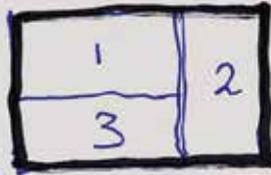
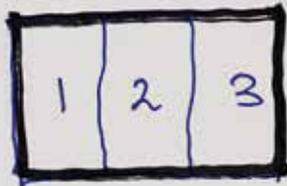
2016 | 17

WWW.ECOREAL.CH

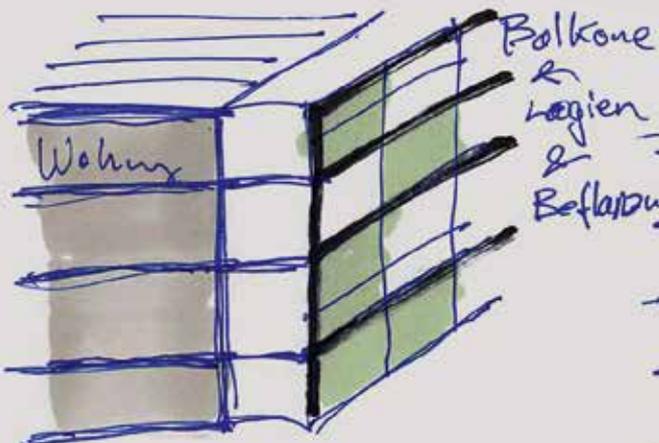
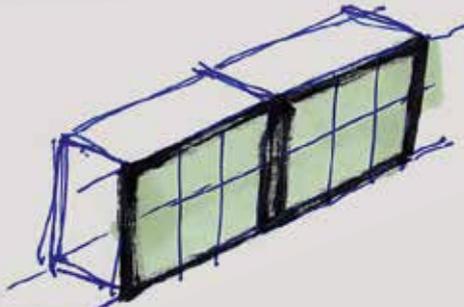
INHALT



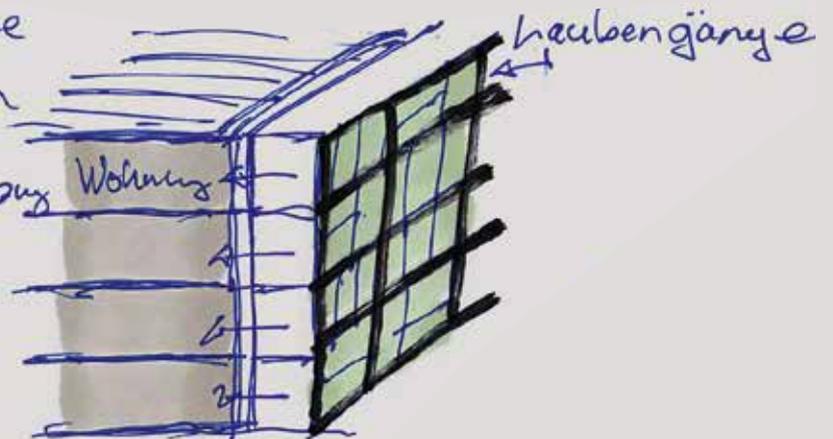
Rahmen +
Plakate



Facadenelemente



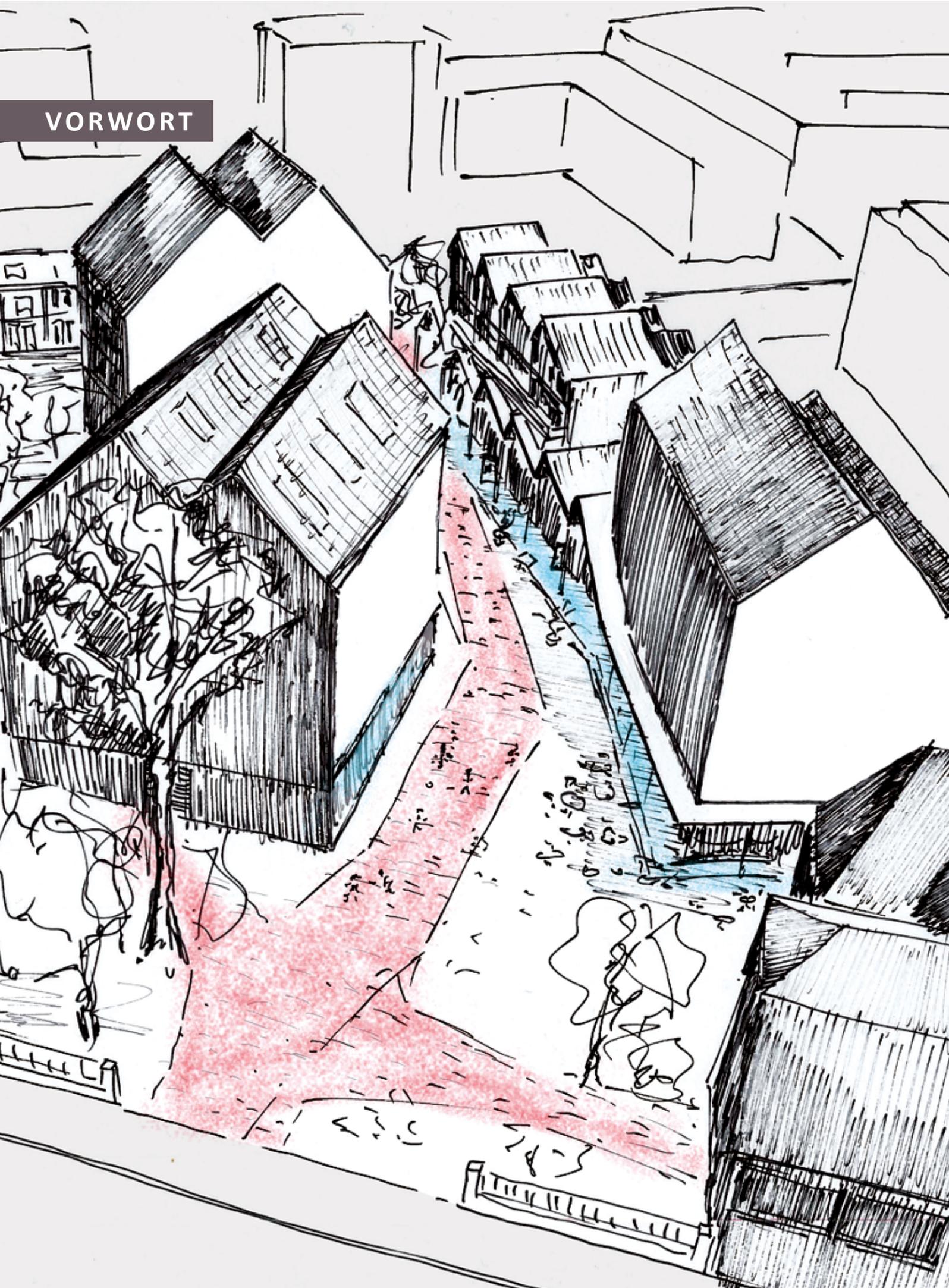
Balkone
&
Loggien
&
Befestigung



Laubengänge

Vorwort	4
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	6
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	8
– Kennzahlen KGAST	
– Übrige Informationen	
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	9
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	11
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT	18
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	20
– Kennzahlen KGAST	
– Übrige Informationen	
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	21
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	23
Verwaltungsrechnung	30
Anhang zur Jahresrechnung	32
1. Grundlagen und Organisation	32
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	35
3. Weitere Informationen	36
4. Sacheinlagen	37
Bericht der Revisionsstelle	38
Informationen zur Anlagetätigkeit	40
Unterscheidung der beiden Anlagegruppen	40
Portfolio Anlagegruppe SUISSECORE Plus	41
Anlagepolitik	41
Anlegerkreis	41
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	42
Ausblick	43
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSECORE Plus	44
Portfolio Anlagegruppe SUISSESELECT	46
Anlagepolitik	46
Anlegerkreis	46
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	46
Ausblick	47
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSESELECT	48
Glossar und Impressum	50
Bildlegenden	51

VORWORT



Wir schauen auf ein dynamisches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und geben Einblick in eine Auswahl von nennenswerten Ereignissen, die uns bewegt und gefordert haben. In den vergangenen Monaten haben wir den laufenden Projektentwicklungen viel Zeit und Engagement gewidmet. Im Fokus stehen zurzeit zwei bedeutende Areale, deren Projektierung in verschiedenen Phasen in den Bildern dieses Geschäftsberichts dargestellt wird. In Zusammenarbeit mit der Anlagekommission haben wir im Entwicklungsprozess neue Vorgehensweisen erprobt und die Umsetzung an die Hand genommen.

So hat das lokale Architekturbüro Miller & Maranta in Basel die Idee des Mikroquartiers in ihrem Projekt «Living Frames» mit hoher Qualität und Rücksicht auf den historischen Bestand des Areals umgesetzt. Im beliebten Gellert-Quartier entstehen in naher Zukunft rund 60 Wohnungen und Kleingewerbeflächen. In Schlieren haben wir in Zusammenarbeit mit dem Büro Oester Pfenninger Architekten ein Nischenprodukt entwickelt, das auf die hohe Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen im Grossraum Zürich eingeht und eine Alternative zum Hochpreissegment der «Serviced Apartments» bietet. Die Funktionalität und die Materialisierung der Wohneinheiten werden in einem Modell im Massstab 1:1 stetig überprüft und optimiert.

Beide Projektentwicklungen wurden von den jeweiligen Stadtbaukommissionen sehr wohlwollend aufgenommen und als vorbildlich bezeichnet.

Auf der Akquisitionseite haben wir in der Berichtsperiode unter anderem zwei erfreuliche Grossprojekte umsetzen können. Im zweiten Geschäftshalbjahr hat die Ecoreal die Sacheinlage einer Berner Pensionskasse erfolgreich abgewickelt. Die Transaktion umfasste neun Liegenschaften im Raum Bern, wovon sieben in die Anlagegruppe Suissecore Plus und zwei in die Anlagegruppe Suisselect überführt wurden.

Ein weiterer Meilenstein im Portfolio der Anlagestiftung Ecoreal konnte mit dem Erwerb des Bally-Areals in Schönenwerd (SO) erreicht werden. Die einzelnen Teilareale mit grosser kulturhistorischer Bedeutung befinden sich an einer sehr guten Mikrolage und beinhalten diverse Wohnbaulandreserven, die in Zukunft die Arealnutzung wesentlich definieren werden.

Im Berichtsjahr hat der Stiftungsrat die wesentlichen Verträge mit den wichtigsten Partnern überprüft und aktualisiert. Im Herbst wurde die Revision der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Suisselect beschlossen. Im Wesentlichen wurden die Anlagesegmente in Artikel 2 limitiert. In seiner jährlichen Strategie-Review hat der Stiftungsrat zusammen mit der Anlagekommission die Ausrichtung der Stiftung überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die in der letzten Berichtsperiode erfolgte marktbedingte Senkung der Zielrenditen bewährt hat und die aktuellen Renditevorgaben vor dem Hintergrund der Wachstumsstrategie beibehalten werden können.

Wie von der Anlagekommission Anfang des Jahres prognostiziert, sank der Referenzzinssatz im abgelaufenen Geschäftsjahr auf historisch tiefe 1.5 Prozent. Die in der Folge zu gewährenden Mietzinssenkungen spiegeln sich unausweichlich in der diesjährigen tieferen Anlagerendite bei Suissecore Plus und werden auch im kommenden Geschäftsjahr Wirkung zeigen. Einmal mehr hat sich die Rendite der Anlagegruppe Suisselect als sehr resistent erwiesen, weil die Mieterschaft in den Objekten mehrheitlich aus dem stabilen KMU-Bereich stammt.

Nach der kurzen Jahresrückschau richten wir unseren Blick wieder nach vorne und freuen uns darauf, auch im kommenden Geschäftsjahr mit viel Enthusiasmus die Interessen unserer Anleger vertreten zu dürfen. Unseren Anlegern gebührt unser Dank für ihr anhaltendes Vertrauen.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

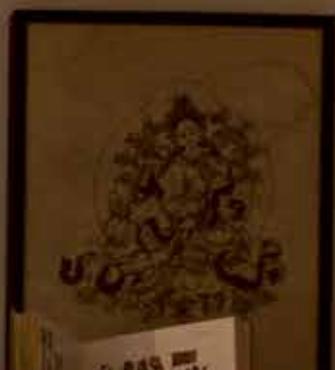
Zürich, 30. September 2017

JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSECORE PLUS





ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2017	30.09.2016
Nettovermögen in CHF	780'606'485	649'957'036
Anzahl Ansprüche	5'363'214	4'657'444
Inventarwert je Anspruch in CHF	145.55	139.55
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2017	30.09.2016
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	5.37%	5.57%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00%	0.77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.40%	70.60%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.54%	0.54%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.55%	0.55%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.27%	5.43%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.23%	5.31%
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.30%	5.56%

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
2016/2017	4.30%	Aktive Bautätigkeit

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).

²⁾ Thesauriert

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2017 in CHF	30.09.2016 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4'241'486	1'793'269
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	4'900'673	1'519'497
Warenlager / Heizölvorräte		397'527	301'525
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'708	0
Total Umlaufvermögen		9'541'394	3'614'291
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		66'167'837	76'735'842
Angefangene Bauten (inkl. Land)		18'989'942	8'181'158
Fertige Bauten (inkl. Land)		701'660'000	579'633'700
Aktivdarlehen		907'513	963'069
Total Anlagevermögen		787'725'292	665'513'769
GESAMTVERMÖGEN		797'266'686	669'128'060
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	4'858'829	1'592'017
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		262'377	228'356
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	1'403'740	1'484'569
Hypothekarschulden	V	0	5'135'000
Rückstellungen	VI	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	9'985'255	10'581'082
Total Fremdkapital		16'660'201	19'171'024
NETTOVERMÖGEN		780'606'485	649'957'036
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VIII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		4'657'444	4'290'793
Veränderungen im Berichtsjahr		705'770	366'651
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		5'363'214	4'657'444
Kapitalwert je Anspruch		141.05	135.70
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		4.50	3.85
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		145.55	139.55
Ausschüttung		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		145.55	139.55
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		649'957'036	567'239'098
Zeichnungen		98'658'573	52'762'465
Rücknahmen		0	3'494'797
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		31'990'876	33'450'270
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		780'606'485	649'957'036

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

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2016 – 30.09.2017 in CHF	01.10.2015 – 30.09.2016 in CHF
Soll-Mietertrag		31'743'170	26'485'459
./. Minderertrag Leerstand		-1'625'482	-1'359'189
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-77'620	-116'485
Übrige Erträge aus Liegenschaften		402'499	410'450
Mietertrag netto	IX	30'442'567	25'420'235
Instandhaltung		2'300'966	2'283'835
Instandsetzung		899'247	912'768
Unterhalt Immobilien	X	3'200'213	3'196'603
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		229'533	855'686
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		68'681	285'415
Versicherungen		283'471	226'039
Bewirtschaftungshonorare		1'025'573	893'218
Vermietungs- und Insertionskosten		160'073	145'706
Steuern und Abgaben		208'138	257'015
Übriger operativer Aufwand		215'318	216'581
Operativer Aufwand	XI	2'190'787	2'879'660
OPERATIVES ERGEBNIS		25'051'567	19'343'972
Aktivzinsen		21'773	22'051
Übrige Erträge		509'744	288'002
Sonstige Erträge	XII	531'517	310'053
Hypothekarzinsen		35'431	50'336
Sonstige Passivzinsen		1'497	15'089
Finanzierungsaufwand		36'928	65'425
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		2'472'340	1'970'450
Schätzungs- und Revisionsaufwand		137'243	104'518
Übriger Verwaltungsaufwand		615'869	545'372
Verwaltungsaufwand	XIII	3'225'452	2'620'340
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		1'786'355	988'355
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	-9'404
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		1'786'355	978'951
NETTOERTRAG		24'107'059	17'947'211
Realisierte Kapitalgewinne	XIV	896'137	9'404'439
REALISIRTER ERFOLG		25'003'196	27'351'650
Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-1'461'409	-1'332'093
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		420'000	-420'000
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		5'144'055	21'352'848
Veränderung latente Steuern		2'885'034	-5'180'241
Wertveränderung indirekte Immobilienanlagen		0	-8'321'894
Nicht realisierte Kapitalgewinne	XV	6'987'680	6'098'620
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		31'990'876	33'450'270

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 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die Zunahme der Forderungen um CHF 3'381'176 auf CHF 4'900'673 hängt primär mit der Übernahme des Liegenschaftsportfolios Bally-Areal in Schönenwerd (SO) zusammen. Die ausseramtlichen Abrechnungen der per 1. Juli 2017 übernommenen Liegenschaften konnten zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig abgerechnet werden und die Mietzinse wurden teilweise noch an den Voreigentümer überwiesen. Allgemein wurden weniger Heiz- und Nebenkostenabrechnungen verbucht als im Vorjahr.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Amerbachstrasse 43
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Basel (BS)	Maulbeerstrasse 14
3008	Bern (BE)	Könizstrasse 71
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120 (Bauprojekt)
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8–8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1/3/5
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11–47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13–15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18–24
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10–20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
9008	St. Gallen (SG)	Langgasse 41 + 43
3033	Wohlen bei Bern (BE)	Hauptstrasse 6

Liegenschafts- und Grundstücksverkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5 (Bauprojekt, Verkauf an Anlagegruppe SSL)
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 12
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3

Das Bauland mit dem bestehenden Bauprojekt in Affoltern am Albis (ZH) ist per 1. Oktober 2016 zum Marktwert an die Anlagegruppe SUISESELECT verkauft worden. Mit diesem Verkauf ist der Anteil Gewerbe in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus reduziert worden.

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

PLZ	Ort	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120
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
4057	Basel (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Basel (BS)	Arnold Böcklin-Strasse 39/41
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Basel (BS)	Maulbeerstrasse 14
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)	Aarauerstrasse 53a/55a/57/59a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 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
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 + 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8–8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1/3/5
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86

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
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11–47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13–15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18–24
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10–20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Solothurn (SO)	Gerberngasse 2
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St. Gallen (SG)	Langgasse 41 + 43
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfetlistrasse 3/5/7/9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg
3033	Wohlen bei Bern (BE)	Hauptstrasse 6
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 2–6

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 598 Mio. (CHF 461.3 Mio.).

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 907'513 (CHF 963'069) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse 20–34 in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen werden verzinst, laufend amortisiert und haben Restlaufzeiten von 5 und 17 Jahren.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30. September 2017 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort, Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8134	Adliswil (ZH), Soodring 25 / Sihltalstrasse	Masterplanung	2017	CHF 0.1 Mio.
8590	Romanshorn (TG), Romishof	Projektierte Baukosten	2017–2018	CHF 14.0 Mio.
4914	Roggwil (BE), St. Urbanstrasse	GU-Vertrag	2017–2018	CHF 5.3 Mio.
8952	Schlieren (ZH), Badenerstrasse	Baueingabe	2017–2020	CHF 40.0 Mio.
8047	Zürich (ZH), Freilagerstrasse 5/9/11/19	Baugrundanalysen	2017–2018	CHF 0.1 Mio.
4052	Basel (BS), Hardstrasse 43	Baueingabe	2017–2020	CHF 23.1 Mio.
3004	Bern (BE), Reichenbachstrasse 120	Projektierte Baukosten	2017–2019	CHF 11.6 Mio.
Total				CHF 94.2 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

Das Neubauprojekt Reichenbachstrasse 120, Bern (BE), barrierefreies Wohnen für Menschen mit körperlicher Behinderung, wird im Baurecht erstellt. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages ist langfristig, die übrigen Konditionen sind branchenüblich.

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS) respektive den Swiss Valuation Standards (SVS). 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-Sollrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 5.1% (4.8%). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Sollrendite rund 4.1% (3.7%). Die per 30. September 2017 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf total CHF 701.7 Mio. (CHF 579.6 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 3.0% und 7.7% (3.0% und 7.5%) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 4.0% und 9.4% (3.1% und 8.3%) 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 maximal 5%.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 4'858'829 (CHF 1'592'017) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 3'987'542 (CHF 1'532'417) sowie übrigen Verbindlichkeiten aus noch offenen ausseramtlichen Abrechnungen und Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 871'287 (CHF 59'600) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'403'740 (CHF 1'484'569) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'127'754 (CHF 1'277'418), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 136'334 (CHF 23'000) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 139'652 (CHF 184'151).

V HYPOTHEKARSCHULDEN

Die beiden Hypothekendarlehen wurden während des Geschäftsjahres vollständig zurückbezahlt (CHF 5'135'000).

VI RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung im Betrag von CHF 150'000 (CHF 150'000) repräsentiert eine nachträgliche, vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei der 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.

VII LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 9'985'255 (CHF 10'581'082). 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, der sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Zudem ist für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt worden, die als Basis für einen – je nach Kanton möglichen – Besitzdauerabzug dient. Ab diesem Geschäftsjahr wird jede Liegenschaft mit der gesetzlich maximal möglichen Reduktion der latenten Grundstückgewinnsteuer berechnet, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit entsprechend kürzeren Haltedauern (ein bis zwei Jahre ab Bilanzstichtag) berücksichtigt werden.

VIII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 705'770 Stück (393'074) neue Ansprüche im Betrag von CHF 100.4 Mio. (CHF 53.8 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 1.8 Mio. (CHF 1 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Es wurden keine Ansprüche zurückgenommen (Vorjahr 26'423 Stück). Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 640.4 Mio. (CHF 544.9 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 7 Mio. (CHF 12 Mio.) noch nicht abgerufen worden sind.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 5'022'332 auf total CHF 30'442'567 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 77'620 (CHF 116'485) ist nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die Abnahme des Delkredere im Betrag von CHF 53'000 (letztes Jahr Zunahme von CHF 32'600) berücksichtigt. Die Wertberichtigung auf den Forderungen werden auf den Mietzinsen, die 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 5.4% (5.6%), was einem absoluten Betrag von CHF 1'703'102 (CHF 1'475'674) entspricht.

X UNTERHALT IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 3'200'213 (CHF 3'196'603) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 10.1% (12.1%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz diverse Dachsanierungen vorgenommen sowie mehrere Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt respektive modernisiert.

XI OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 2'190'787 (CHF 2'879'660) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 6.9% (10.9%). Der Rückgang erklärt sich durch vermindert angefallene Heiz- und Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr, was auf die laufende Bereinigung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mittels Nachträgen sowie die konsequente Weiterverrech-

nung anfallender Heiz- und Nebenkosten bei neuen Mietverhältnissen zurückzuführen ist. Zudem wurden in der Berichtsperiode, aufgrund der zahlreichen Ankäufe in den letzten beiden Quartalen, weniger Heiz- und Nebenkostenabrechnungen verbucht.

XII SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 531'517 haben sich im Vergleich zum Vorjahr (CHF 310'053) erhöht. In der Berichtsperiode wurde gegenüber der Vorperiode mehr Kapital abgerufen, was zu einer Zunahme der vereinnahmten Ausgabekommissionen geführt hat.

XIII VERWALTUNGS-AUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber der Vergleichsperiode um CHF 605'112 auf CHF 3'225'452 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare von CHF 2'472'340 (CHF 1'970'450) angefallen. Davon betrafen die eigentliche Geschäftsführung CHF 2'086'820 (CHF 1'746'514) und CHF 385'520 (CHF 223'936) Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 des Gebühren- und Kostenreglements). Das Geschäftsführungshonorar wird pro Quartal berechnet und beträgt 0.32% (0.36%) der Marktwerte der fertigen Bauten abzüglich der aufgenommenen Hypothekendarlehen. Die Zunahme des Verwaltungsaufwandes lässt sich insbesondere auf die Aktivität in der Portfoliobetreuung zurückführen.

Der übrige Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus Kosten für die Buchhaltung und allgemeine Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 242'466 (CHF 179'555), Umlagen an die Verwaltungsrechnung im Umfang von CHF 140'000 (CHF 140'000), verbuchten Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 132'604 (CHF 120'635) sowie Gebühren der Depotbank von CHF 90'394 (CHF 81'978).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 des Gebühren- und Kostenreglements) im Betrag von CHF 1'218'909 (CHF 1'146'212) verrechnet. Diese Beträge wurden als Bewirtschaftungskosten in der jeweiligen Liegenschaftsbuchhaltung beziehungsweise als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften und Bauprojekte verbucht. Die höheren Gebühren lassen sich insbesondere auf die Aktivität im Liegenschaftenzukauf, die Übernahme von neuen selbstverwalteten Liegenschaften sowie rege Bautätigkeit zurückführen.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – zusätzliche Beträge (z. B. für Wettbewerbsbegleitung und Rechtsberatung) im Umfang von CHF 7'042 (CHF 1'901) in Rechnung gestellt.

XIV REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 896'137 repräsentiert den Nettoerfolg aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften. Der vorjährige Kapitalgewinn von CHF 9'404'439 fiel aufgrund der Veräusserung der letzten gehaltenen Ansprüchen an der Anlagegruppe SUISSESELECT an.

XV NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 6'987'680 (CHF 6'098'620) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf dem Bauland, den angefangenen und fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen.

Die Nettoaufwertung der Marktwerte auf dem Bauland, den angefangenen und fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 4'102'646 (CHF 19'600'755). Gleichzeitig hat sich die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern durch die vereinheitlichte Anpassung der fixen Haltedauer auf 40 Jahre um CHF 2'885'034 (letztes Jahr Bildung von CHF 5'180'241) vermindert.

Letztes Jahr wurde durch den letzten Teilverkauf der Ansprüche an der Anlagegruppe SUISSESELECT zudem die positive Wertberichtigung auf der indirekten Immobilienanlage im Betrag von CHF 8'321'894 aufgelöst.



JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSESELECT





ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2017	30.09.2016
Nettovermögen in CHF	301'716'089	251'474'227
Anzahl Ansprüche	2'233'626	1'955'197
Inventarwert je Anspruch in CHF	135.08	128.62
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN¹⁾	30.09.2017	30.09.2016
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	11.99%	12.74%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	13.56%	14.64%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.61%	76.16%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.56%	0.61%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.66%	0.73%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.02%	5.01%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.72%	4.65%
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00%	0.00%
Anlagerendite	5.02%	5.01%

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
2016/2017	5.02%	Aktive Bautätigkeit

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).

²⁾ Thesauriert

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2017 in CHF	30.09.2016 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		7'521'427	8'973'137
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	2'291'093	1'631'113
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		613'919	0
Warenlager / Heizölvorräte		173'859	189'565
Aktive Rechnungsabgrenzungen		33'083	33'345
Total Umlaufvermögen		10'633'381	10'827'160
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		25'454'364	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		318'020'000	286'849'000
Total Anlagevermögen		343'474'364	286'849'000
GESAMTVERMÖGEN		354'107'745	297'676'160
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	1'848'103	1'407'791
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		0	46'697
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	1'125'141	712'900
Kurzfristige Hypothekarschulden	V	42'000'000	0
Langfristige Hypothekarschulden	V	4'587'500	42'000'000
Rückstellungen	VI	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	2'680'912	1'884'545
Total Fremdkapital		52'391'656	46'201'933
NETTOVERMÖGEN		301'716'089	251'474'227
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VIII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		1'955'197	1'813'913
Veränderung im Berichtsjahr		278'429	141'284
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'233'626	1'955'197
Kapitalwert je Anspruch		129.33	122.47
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		5.75	6.15
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		135.08	128.62
Ausschüttung		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		135.08	128.62
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		97'752	97'752
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		251'474'227	222'172'153
Zeichnungen		35'809'848	62'582'992
Rücknahmen		0	45'284'018
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		14'432'014	12'003'100
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		301'716'089	251'474'227

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

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2016 – 30.09.2017 in CHF	01.10.2015 – 30.09.2016 in CHF
Soll-Mietertrag		22'496'889	20'252'824
./. Minderertrag Leerstand		-2'396'871	-2'555'825
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-301'562	-23'905
Übrige Erträge aus Liegenschaften		251'075	326'693
Mietertrag netto	IX	20'049'531	17'999'787
Instandhaltung		1'459'285	902'872
Instandsetzung		1'403'501	964'109
Unterhalt Immobilien	X	2'862'786	1'866'981
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		441'328	491'810
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		192'134	328'205
Versicherungen		233'277	215'172
Bewirtschaftungshonorare		659'643	607'348
Vermietungs- und Insertionskosten		331'548	184'248
Steuern und Abgaben		104'567	17'594
Übriger operativer Aufwand		114'396	61'477
Operativer Aufwand	XI	2'076'893	1'905'854
OPERATIVES ERGEBNIS		15'109'852	14'226'952
Aktivzinsen		0	176'462
Übrige Erträge		180'801	316'839
Sonstige Erträge		180'801	493'301
Hypothekarzinsen		907'131	840'000
Sonstige Passivzinsen		196	61
Baurechtszinsen		580'892	580'892
Finanzierungsaufwand		1'488'219	1'420'953
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'028'724	1'092'256
Schätzungs- und Revisionsaufwand		59'065	43'791
Übriger Verwaltungsaufwand		267'180	258'341
Verwaltungsaufwand	XII	1'354'969	1'394'388
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		399'808	1'249'319
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	-1'139'521
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		399'808	109'798
NETTOERTRAG		12'847'273	12'014'710
REALISIRTER ERFOLG		12'847'273	12'014'710
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		1'712'315	18'227
Veränderung latente Steuern		-127'574	-29'837
Nicht realisierte Kapitalgewinne (-verluste)	XIII	1'584'741	-11'610
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		14'432'014	12'003'100

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die Zunahme der Forderungen um CHF 659'980 auf CHF 2'291'093 begründet sich durch Zukäufe von Immobilien sowie durch weniger verbuchte Heiz- und Nebenkosten während des Geschäftsjahres.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
2502	Biel (BE)	Bahnhofstrasse 34
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7 (Bauprojekt)
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Schäferweg 16/18/20
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
2502	Biel (BE)	Bahnhofstrasse 34
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	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
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
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 382 Mio. (CHF 360.1 Mio.).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30. September 2017 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort, Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8910	Affoltern a. A. (ZH), Industriestrasse 5	Fertigstellung Bauprojekt	2017–2018	CHF 19.3 Mio.
3400	Burgdorf (BE), Alpina-Areal	Ausbauten	2018	CHF 0.4 Mio.
8953	Dietikon (ZH), Lerzenstrasse 12	Modernisierung Lift	2018	CHF 0.5 Mio.
8952	Schlieren (ZH), Lättenstrasse 37	Modernisierung Lift etc.	2018	CHF 0.2 Mio.
2557	Studen (BE), Industriestrasse 7	Fertigstellung Bauprojekt	2017–2018	CHF 2.3 Mio.
8600	Dübendorf (ZH), Stettbacherhof	Dachsanierung	2017–2018	CHF 0.5 Mio.
Total				CHF 23.2 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

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS) respektive den Swiss Valuation Standards (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die jährliche Brutto-Sollrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt rund 7.4% (7.6%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Sollrendite rund 5.2% (5.5%). Die per 30. September 2017 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf CHF 318 Mio. (CHF 286.8 Mio.). Die Bandbreite der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 4.1% und 16.2% (4.9% und 14.9%).

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'848'103 (CHF 1'407'791) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'826'880 (CHF 1'379'513) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 21'223 (CHF 28'278) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'125'141 (CHF 712'900) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 821'175 (CHF 664'122), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 244'318 (CHF 12'000) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 59'648 (CHF 36'778).

V HYPOTHEKARSCHULDEN

Die kurzfristigen 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 wird am 10. Dezember 2017 vollständig amortisiert. Die langfristige Hypothekarschuld von CHF 4.6 Mio. auf der neu erworbenen Liegenschaft an der Solothurnstrasse in Jegenstorf (BE) läuft bis zum 29. März 2019 und wird mit 2.84% verzinst.

VI RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung im Betrag von CHF 150'000 (CHF 150'000) repräsentiert eine nachträgliche, vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei der die Mehrwertsteuer-relevanten 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.

VII LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 2'680'912 (CHF 1'884'545). 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, der sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Zudem ist für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt worden, die als Basis für einen – je nach Kanton möglichen – Besitzdauerabzug dient. Ab diesem Geschäftsjahr wird jede Liegenschaft mit der gesetzlich maximal möglichen Reduktion der latenten Grundstückgewinnsteuer berechnet, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit entsprechend kürzeren Haltedauern (ein bis zwei Jahre ab Bilanzstichtag) berücksichtigt werden.

VIII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 278'429 (141'284) neue Ansprüche im Betrag von CHF 36.2 Mio. (CHF 63.8 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 0.4 Mio. (Vorjahr netto CHF 0.1 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Es wurden keine Ansprüche zurückgenommen (Vorjahr 370'191 Stück). Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 276.9 Mio. (CHF 225.5 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 33.3 Mio. (CHF 18 Mio.) noch nicht abgerufen worden sind.

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'049'744 auf total CHF 20'049'531 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 301'562 (CHF 23'905) sind nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die Auflösung des Delkredere von CHF 6'800 (CHF 138'700) berücksichtigt. Die Wertberichtigung auf den Forderungen werden auf den Mietzinsen, die 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% (12.7%), was einem absoluten Betrag von CHF 2'698'433 (CHF 2'579'730) entspricht.

X UNTERHALT IMMOBILIEN

Für den Unterhalt der Immobilien sind Aufwände im Umfang von CHF 2'862'786 (CHF 1'866'981) in der Berichtsperiode angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 12.7% (9.2%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz diverse Fassaden- und Dachsanierungen vorgenommen.

XI OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 2'076'893 (CHF 1'905'854) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 9.2% (9.4%).

XII VERWALTUNGSaufWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 39'419 auf CHF 1'354'969 vermindert.

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) von CHF 1'028'724 (CHF 1'092'256) angefallen. Davon betrafen CHF 863'044 (CHF 836'936) die eigentliche Geschäftsführung und CHF 165'680 (CHF 255'320) Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 des Gebühren- und Kostenreglements). Das Geschäftsführungshonorar wird pro Quartal berechnet und beträgt 0.32% (0.36%) der Marktwerte der fertigen Bauten abzüglich der aufgenommenen Hypothekendarlehen.

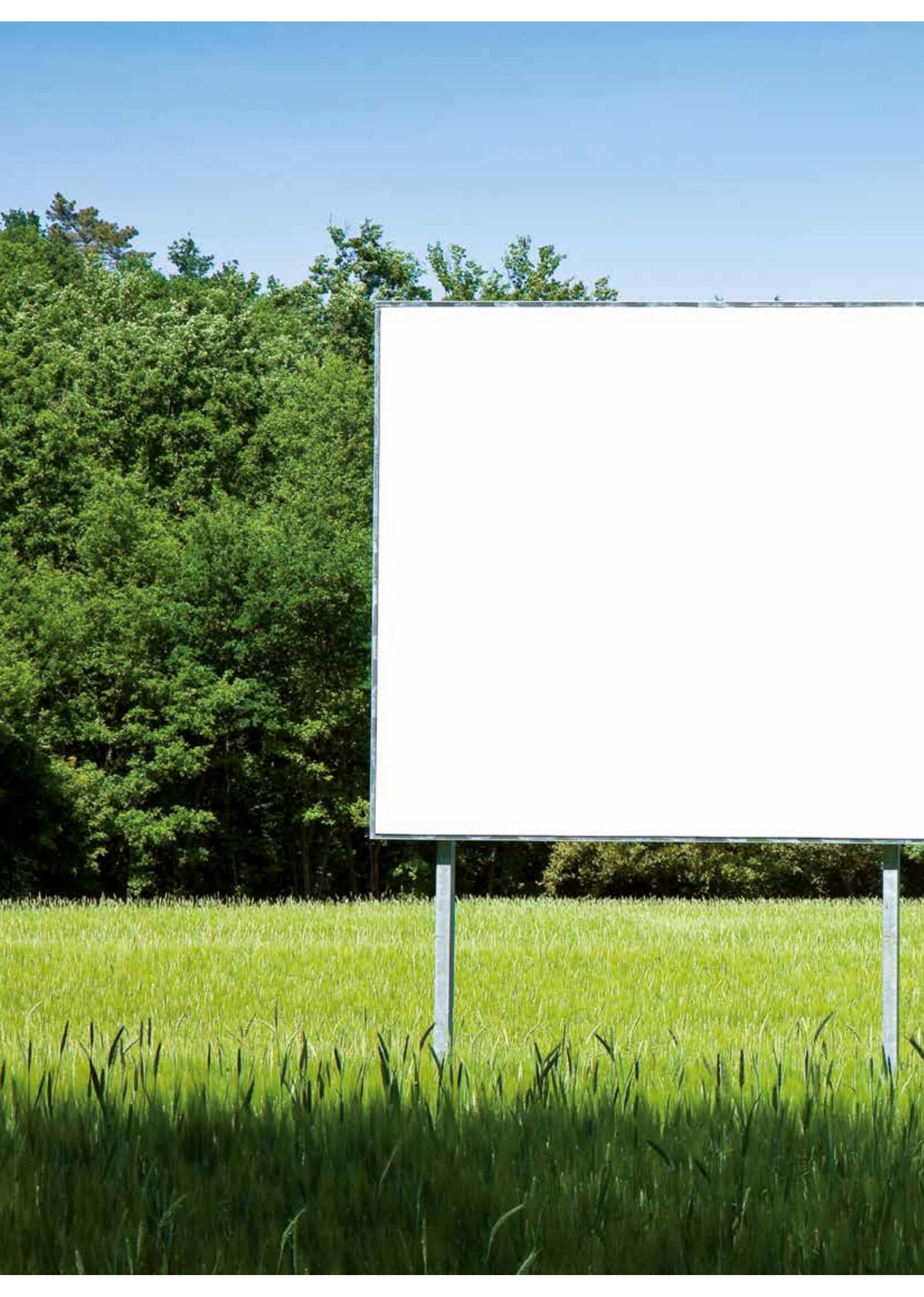
Der übrige Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus Kosten für die Buchhaltung und allgemeine Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 100'169 (CHF 86'144), Umlagen an die Verwaltungsrechnung im Umfang von CHF 60'000 (CHF 60'000), verbuchten Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 55'405 (CHF 59'977) sowie Gebühren der Depotbank von CHF 42'218 (CHF 36'434).

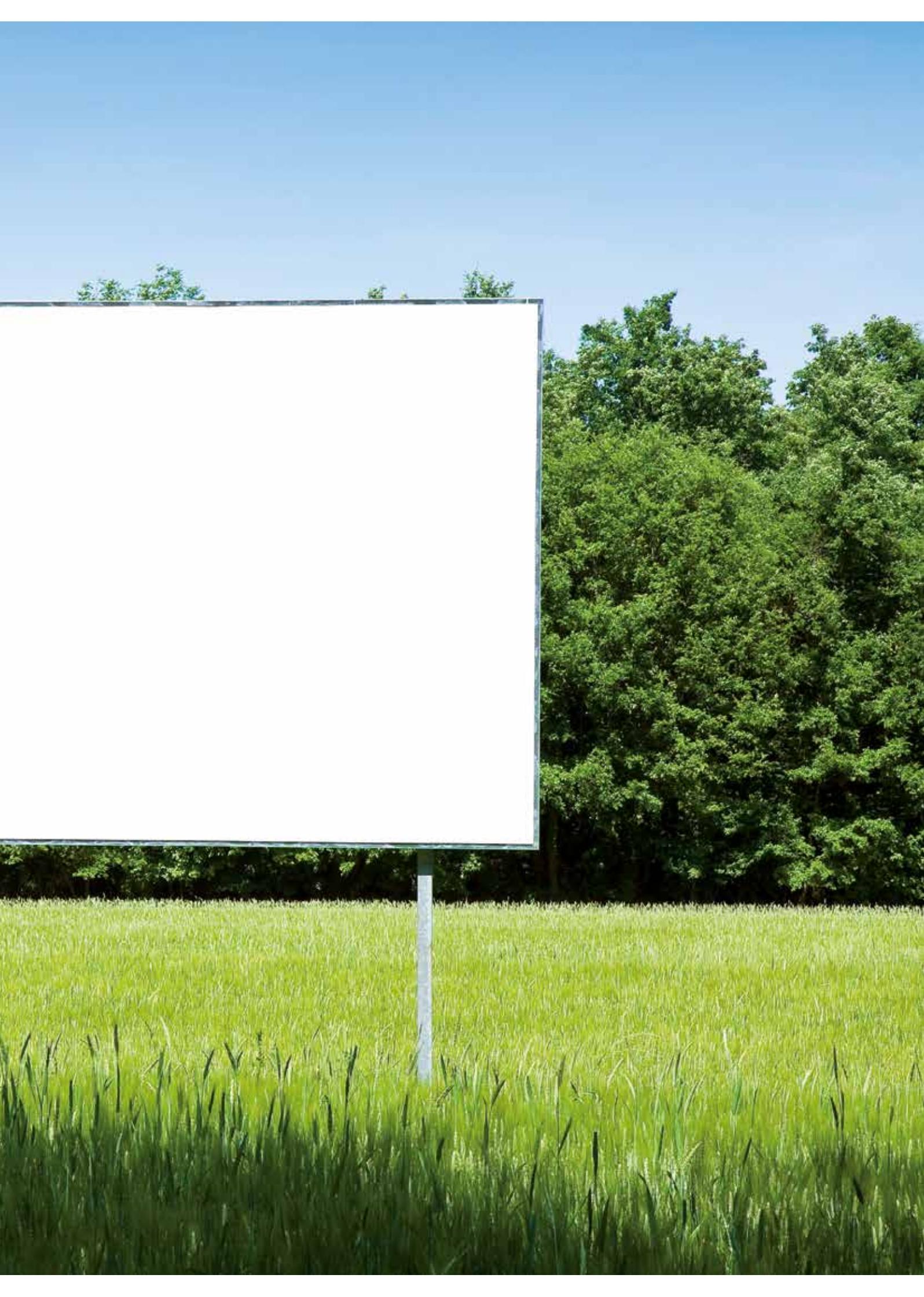
Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 des Gebühren- und Kostenreglements) im Betrag von CHF 1'390'324 (CHF 1'034'691) verrechnet. Diese Beträge wurden als Bewirtschaftungskosten in der jeweiligen Liegenschaftsbuchhaltung beziehungsweise als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften und Bauprojekte verbucht. Die höheren Gebühren lassen sich insbesondere auf die Aktivität im Liegenschaftenzukauf, die Übernahme von neuen selbstverwalteten Liegenschaften, rege Bautätigkeit sowie grosse Objektvermietungshandlungen zurückführen.

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.

XIII NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 1'584'741 (Vorjahr Verlust von CHF 11'160) setzt sich aus der positiven Wertberichtigung der fertigen Bauten von CHF 1'712'315 (CHF 18'227) abzüglich der Zunahme der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern von CHF 127'574 (CHF 29'837) zusammen.





VERWALTUNGSRECHNUNG



VERWALTUNGSRECHNUNG

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)	30.09.2017 in CHF	30.09.2016 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	159'390	84'525
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	262'377	228'356
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT ¹⁾	0	46'697
Übrige Forderungen	399'285	0
Total Umlaufvermögen	821'052	359'578
TOTAL AKTIVEN	821'052	359'578
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	26'142	3'321
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSESELECT ¹⁾	613'919	0
Übrige Verbindlichkeiten	0	189'306
Passive Rechnungsabgrenzung	35'000	28'000
Total Fremdkapital	675'061	220'627
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	38'952	21'279
Reingewinn	7'039	17'672
Total Stiftungskapital	145'991	138'951
TOTAL PASSIVEN	821'052	359'578

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2016 – 30.09.2017 in CHF	01.10.2015 – 30.09.2016 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	140'000	140'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	60'000	60'000
Übriger Ertrag	5'833	6'528
Total Ertrag	205'833	206'528
AUFWAND		
Organe	69'640	62'902
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	50'470	25'693
Verwaltungsaufwand ²⁾	78'684	100'261
Total Aufwand	198'794	188'856
REINGEWINN	7'039	17'672

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.

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, revidiert am 22.08.2017)
- Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013, revidiert am 04.04.2017)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSECORE Plus (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 28.10.2011, revidiert am 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSESELECT (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26.10.2012, revidiert am 12.09.2017)

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

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

Lydia Ackermann, lic. oec. HSG, lic. iur. oec. HSG, Inhaberin Gewos AG

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.

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

Ri Immo AG, Volketswil

CBRE (Zürich) AG, Zürich

B & O Immo GmbH, Pfäffikon SZ

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, die 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), das 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 regelmässigen 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 richtet sich primär 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 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.

EINHALTUNG DER ANLAGERICHTLINIEN DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT IN BEZUG AUF DIE VORSCHRIFTEN GEMÄSS ART. 27 ABS. 4 ASV

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert eines Grundstücks höchstens 15 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe SUISSESELECT überschreitet die Liegenschaft an der Zürichstrasse 127–131 / Auenstrasse 2–10 in Dübendorf mit einem Marktwert von CHF 85.5 Mio. diese Limite zurzeit um rund 9.1%. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass aufgrund der Teilbarkeit und der separaten Verkäuflichkeit einzelner Teile der Liegenschaft aus wirtschaftlicher Sicht wenig Klumpenrisiken bestehen. Er hat mit Beschluss vom 22. August 2017 einen verbindlichen Abbauplan verabschiedet, den die OAK BV zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Gemäss diesem Abbauplan wird die Überschreitung durch kontinuierliches Wachstum der Anlagegruppe bis Ende 2020 abgebaut werden können.

SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGSCHAFTEN

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

EIGENTUMSEINSCHRÄNKUNG / VERPFÄNDETE AKTIVEN

Anlagegruppe SUISSECORE Plus: Für die Sicherstellung des für beide Anlagegruppen gültigen grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 70 Mio. (CHF 70 Mio.) bei der Bank J. Safran Sarasin AG sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 72.7 Mio. (CHF 72.7 Mio.) verpfändet.

Anlagegruppe SUISSESELECT: Das Hypothekendarlehen bei der UBS von CHF 4.6 Mio. auf der neu übernommenen Liegenschaft an der Solothurnstrasse in Jegenstorf (BE) ist mittels eines verpfändeten Schuldbriefes im Betrag von CHF 5 Mio. gesichert. 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 70 Mio.) bei der Bank J. Safran 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

Per 1. April 2017 ist mit einer Pensionskasse eine Sacheinlage abgewickelt worden, wobei sieben Liegenschaften in die Anlagegruppe SUISECORE Plus und zwei in die Anlagegruppe SUISESELECT eingebracht wurden (Bruttopreis total CHF 44'300'000).

Aufgrund der gewählten Möglichkeit zur steuerneutralen Übertragung entfallen die Handänderungssteuern vollumfänglich und die Grundstückgewinnsteuern werden aufgeschoben.

Glattbrugg/Zürich, 25. Oktober 2017

**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 SUISSCORE Plus und SUISSSELECT, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen¹⁾ und Anhang, für das am 30. September 2017 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 2017 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 verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT (Punkt 3. im Anhang zur Jahresrechnung), wonach die Höchstgrenze gemäss den Anlagevorschriften der ASV für eine einzelne Liegenschaft überschritten ist.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglich anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zu den Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG

Claudia Suter

Zugelassene Revisionsexpertin

Leitende Revisorin

Matthias Krähenbühl

Revisionsexperte

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

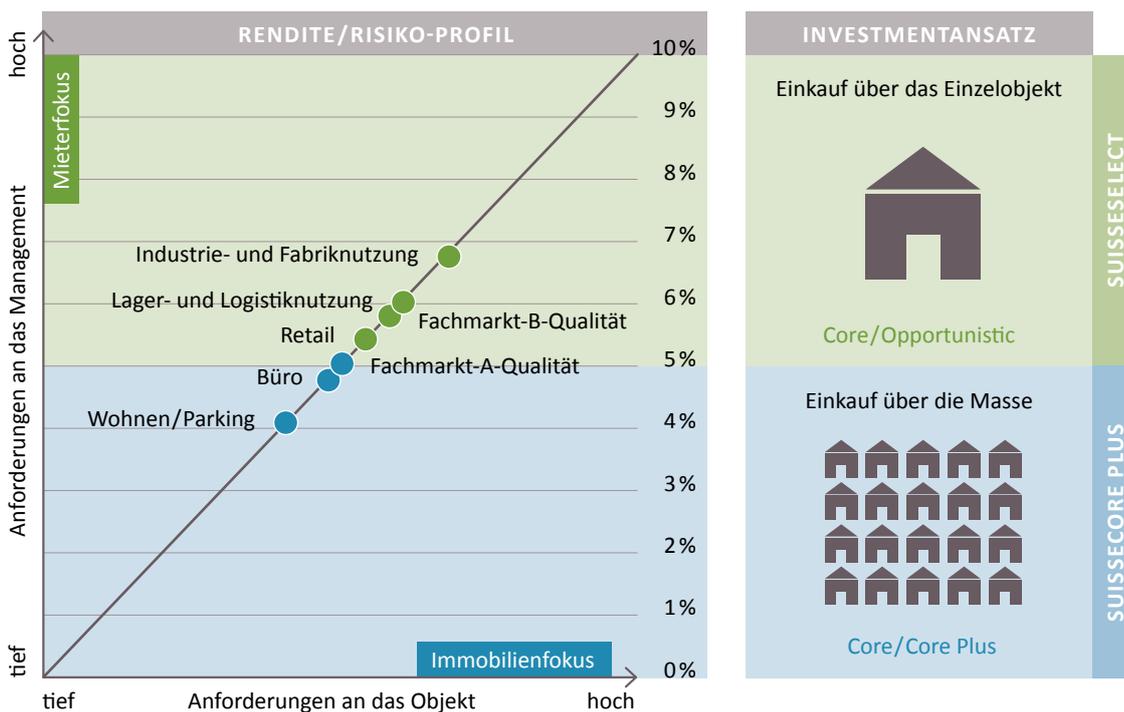
UNTERSCHIEDUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

Die Anlagengruppe ECOREAL führt die beiden wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen SUISSCORE Plus und SUISSSELECT.

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

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

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

In der Berichtsperiode zählt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 86 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 532.9 Mio. auf CHF 633.4 Mio. sowie das gezeichnete Kapital von CHF 544.9 Mio. auf CHF 640.4 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, die 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

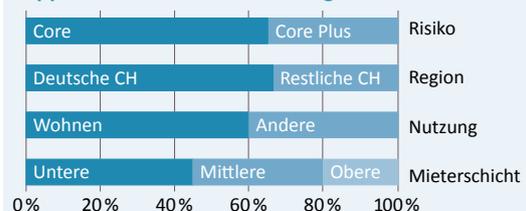
Durch die hybride Anlagestrategie bedingt, liegt die Leerstandsquote zwischen 4% und 8% (aktive Umsetzung der «Core Plus»-Strategie).

Zielvolumen > CHF 1 Mrd.

Rentabilitätsziel 2.5% bis 3.5%

(NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

Ein aktives Transaktionsmanagement prägte das vergangene Geschäftsjahr. In Basel konnte mit dem Erwerb von vier Bestandsliegenschaften mitten in der Stadt der strategische Aufbau des «Clusters Basel» weiter vorangetrieben werden. In St. Gallen wurden an zentraler Lage die Liegenschaften Langgasse 41 + 43 erworben. Im Raum Bern wurden sieben Bestandsliegenschaften akquiriert, wobei der Erwerb von einer bedeutenden Pensionskasse als Sacheinlage abgewickelt wurde. Ebenfalls in Bern wurde mit der Stiftung Schulungs- und Wohnheime Rossfeld (SSWR) ein Baurechtsvertrag zwecks der Realisation eines Neubauprojektes für barrierefreies Wohnen abgeschlossen, dessen Baustart im Sommer erfolgte. Weiter gilt es den Erwerb des Bally-Areals in Schönenwerd (SO), ein Ensemble mit grosser kultureller und industrieller Bedeutung, hervorzuheben. Die fünf Teilareale, die sich rund um den Bahnhof Schönenwerd anordnen, bilden mit diversen vorhandenen Baulandreserven in Wohnzonen eine attraktive Ausgangslage für zukünftige Umnutzungen und Entwicklungen. Auf der Devestitionsseite wurden zwecks Portfolioberichtigung drei Liegenschaften gewinnbringend veräussert sowie das Gewerbe-Bauland in Affoltern a. A. in die Anlagegruppe SUISSESELECT überführt.

Die Ausführung der beiden Neubauprojekte Buechägere in Roggwil (BE) und Romishof in Romanshorn (TG) verläuft kosten- und termingerecht, die Erstvermietung ist bereits erfolgreich gestartet. Die zwei laufenden Projektentwicklungen an der Hardstrasse in Basel (BS) und an der Badenerstrasse in Schlieren (ZH) sind weiter vorangeschritten. Bei Ersterem konnte das renommierte Architekturbüro Miller & Maranta als Resultat eines innovativen Auswahlverfahrens mit der Projektierung beauftragt werden. Bei Letzterem wurde ein Baugesuch eingereicht, wobei die Stadtbaukommission das erarbeitete Projekt wohlwollend prüfte und als fortschrittlich beurteilte.

Überblick

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen / Risiken
Angefangene Bauten (inkl. Land) / Projektentwicklungen			
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Gewerbe / Lager / PP (Zwischennutzung)	Neubauprojekt 73 Wohnungen Studienauftrag 2017 Baubeginn Herbst 2018	Optimierung der Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Ein- sprachen Bewilligungsverfahren
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse	Bauland	Neubauprojekt 173 Microapartments Baueingabe erfolgt Baubeginn Herbst 2018	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Bewilligungsverfahren, Absorption
4914 Roggwil (BE) St. Urbanstrasse 36 / 36a	Bauprojekt	Neubauprojekt 54 Wohnungen Bezug Sommer 2018	Schaffung von Wohnraum im günstigen Preissegment / Absorption der Wohnungen
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Bauland / PP (Zwischennutzung)	Arealentwicklung Mischnutzung Baubeginn ab 2020	Umzonung, Wohnnutzung / Absorption, Genehmigung kantonale Richtplanung
8590 Romanshorn (TG) Bahnhofstrasse 52, 52a / Hueber Rebgarten 2, 4, 6	Bauprojekt	Neubauprojekt 48 Wohnungen, Gewerbeflächen Bezug Sommer 2018	Schaffung von Wohnraum im mittleren Preissegment / Absorption der Wohnungen
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Wohnen / Büro / Gewerbe / Lager / PP	Neubauprojekt 100 Wohnungen Wettbewerb 2015 Mieterkündigungen Ende 2017 Baubeginn ab 2020	Ausnützungsabschöpfung und Nutzungsoptimierung / Kosten Altlastensanierung, Verzö- gerungen aufgrund städtebaulicher Sondervorschriften
3004 Bern (BE) Reichenbachstrasse 120	Bauland	Neubauprojekt 45 Wohnungen Baubeginn Herbst 2017 Bezug Frühling 2019	Nischenprodukt barrierefreier Wohnraum / Baukostenüberschreitung, Absorption der Wohnungen, Terminverzug

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

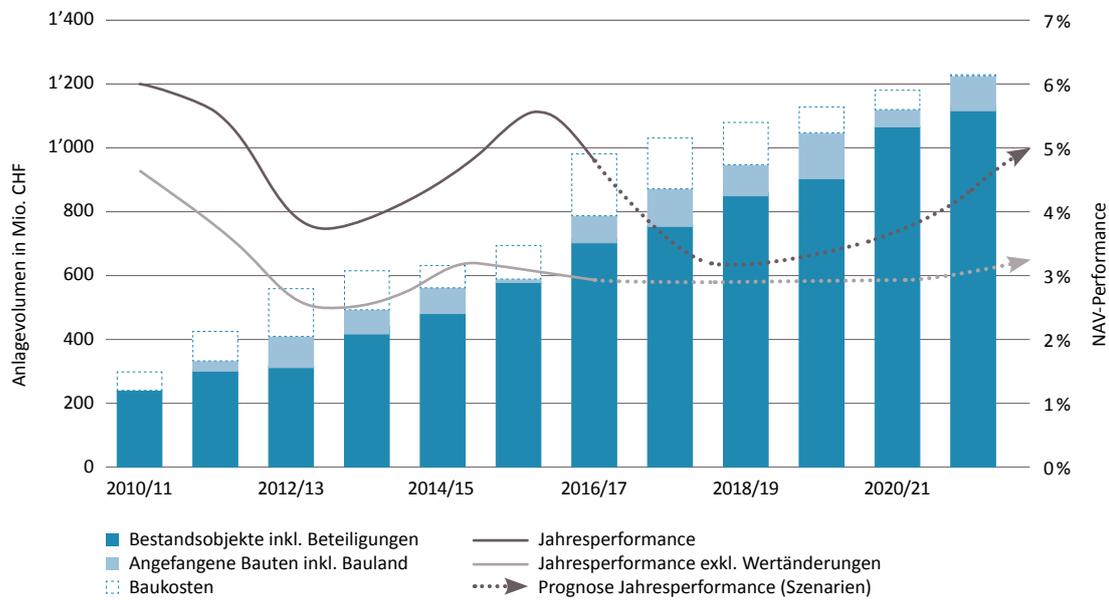
AUSBLICK

Ein besonderes Augenmerk gilt den laufenden Projektentwicklungen in Schlieren (ZH), Basel (BS) und Adliswil (ZH). Im Fokus stehen dabei neben deren Marktpositionierung als Nischenprodukte die Herausforderungen der Digitalisierung im Bereich Bewirtschaftung und Vermietung.

Im Bestandsportfolio wird die Verdichtung und Neupositionierung weitergeführt und intensiviert. Bei den eben akquirierten Liegenschaften gilt es die Vermietungs- und Bewirtschaftungsabläufe weiter zu optimieren, um vorhandene Leerstände abzubauen und Skaleneffekte im operativen Betrieb zu erzielen.

In Anbetracht der schwierig zu prognostizierenden Zinsentwicklung ist derzeit eine Aussage bezüglich Volumen- sowie Renditeentwicklung mit Unsicherheit behaftet. Die erfolgten Aufwertungen in der Berichtsperiode resultieren nebst der Reduzierung der Mietausfallquote aus dem nach wie vor herrschenden Anlagedruck und der damit verbundenen Renditekompression. Mit den laufenden Projektentwicklungen und der aktiven Bautätigkeit schreitet der neue Zyklus der «Core Plus»-Strategie weiter voran.

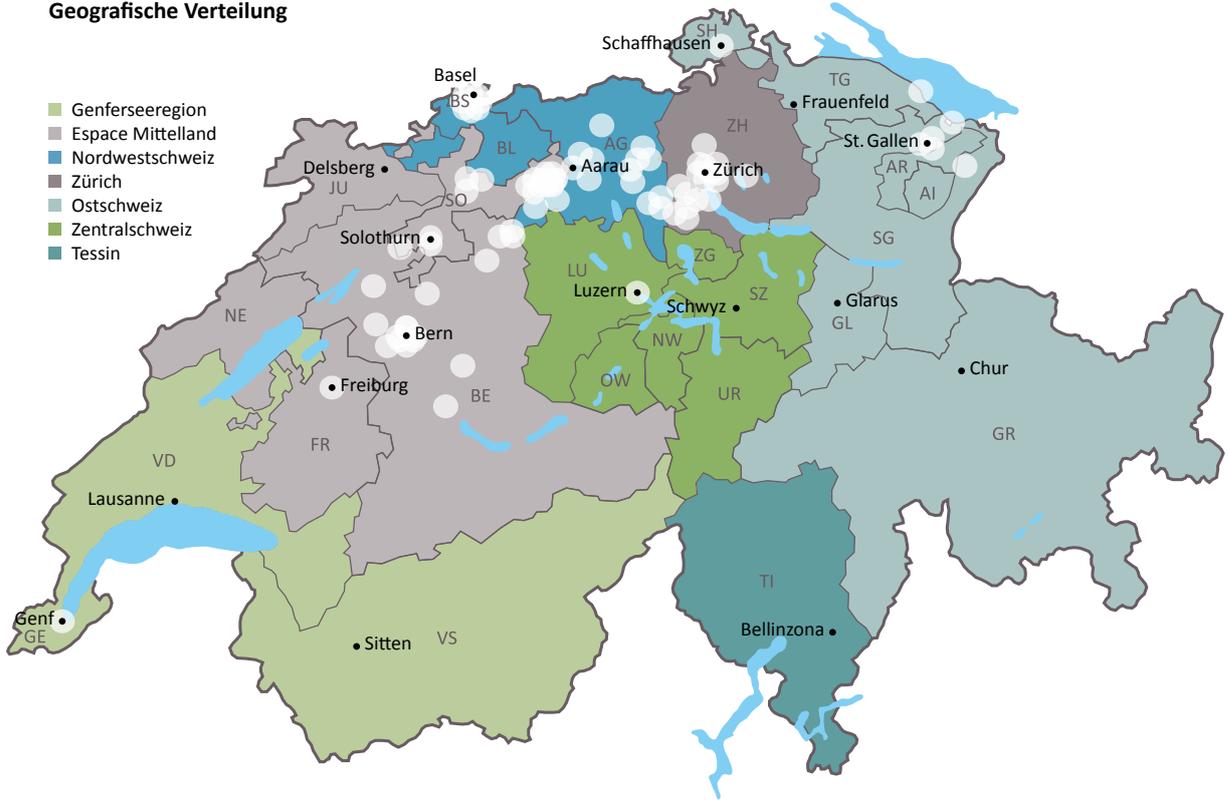
Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



Für die nahe Zukunft ist von einer minimalen weiteren Renditekompression auszugehen, was sich in überschaubaren positiven Wertänderungen zeigen wird. Mittelfristig führen die Entwicklungen und die Realisierung der Bauprojekte zu einer vorübergehenden Abflachung der NAV-Performance. Jedoch beginnt voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018/19 mit der Überführung erster abgeschlossener Bauprojekte in die fertigen Bauten die Konsolidierungsphase, die begleitet durch positive Wertänderungen in einem erneuten Anstieg der NAV-Performance resultieren dürfte. Das aufgezeigte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von Bauprojekten jährliche Akquisitionen von Bestandsliegenschaften im Umfang von rund CHF 50 Mio.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESCORE PLUS

Geografische Verteilung



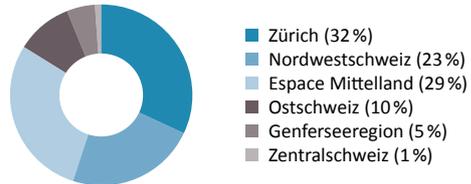
Portfoliostruktur

Risikoverteilung



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Grossregionen



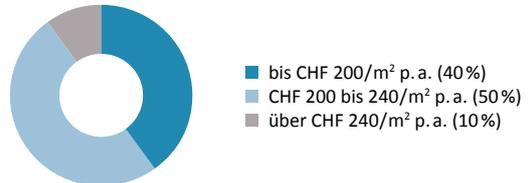
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Nutzungsart



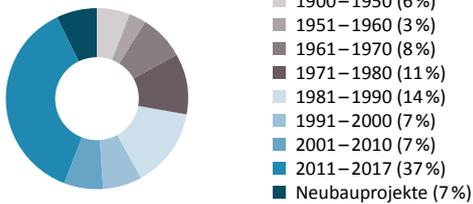
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Mietpreisverteilung pro m² Wohnen



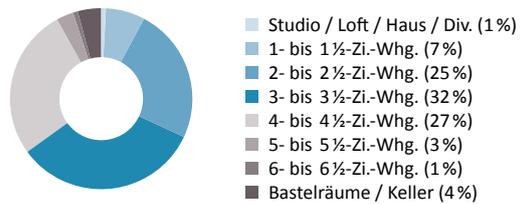
Basis: Mietertrag inkl. Neubauprojekte

Portfolio nach Altersstruktur



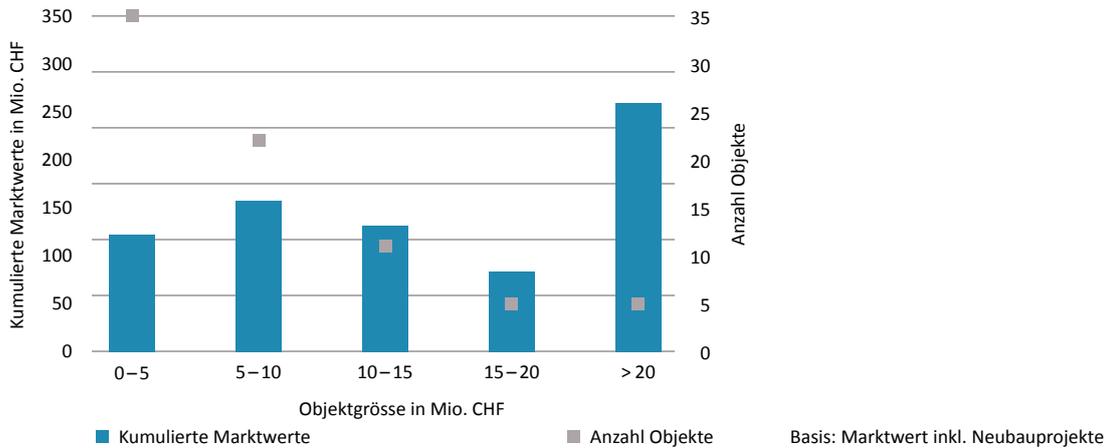
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Wohnungsmix nach Zimmerzahl



Basis: Bestandsobjekte inkl. Neubauprojekte

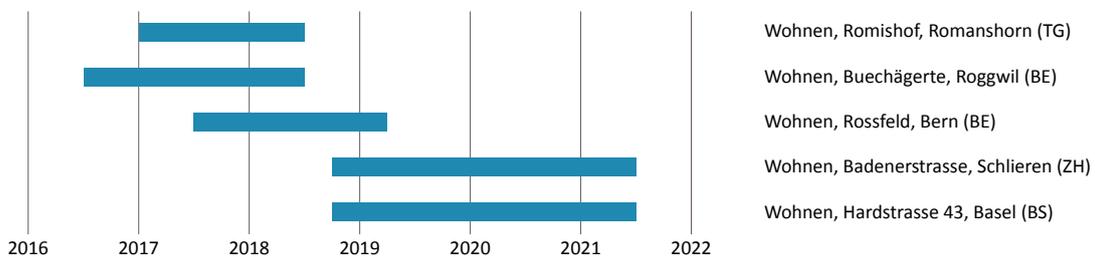
Portfolio nach Objektgrösse



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	19	103	296	447	395	51	7	59	1'377	107'687
Neubauprojekte	3	3	78	25	8	0	0	0	117	9'580
Total	22	106	374	472	403	51	7	59	1'494	117'267
Anteil	1%	7%	25%	32%	27%	3%	1%	4%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte



Bruttorenditen

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 6.2 % und 9.4 % respektive zwischen 3.9 % und 4.0 % (Vorjahr: zwischen 6.5 % und 8.3 % respektive 3.1 % und 4.2 %).

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSSELECT

ANLAGEPOLITIK

Selektive Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SUISSSELECT investiert gesamtschweizerisch in Spezial- und Gewerbeimmobilien (Select-Immobilien). Es werden gezielt Objekte ausgewählt, die 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

In der Berichtsperiode zählt die Anlagegruppe SUISSSELECT 61 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 207.5 Mio. auf CHF 243.7 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 225.5 Mio. auf CHF 276.9 Mio. zugenommen.

AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode konnte die umfassende Sanierung der Liegenschaft Genuastrasse 15 in Münchenstein (BL) erfolgreich abgeschlossen werden. Im Weiteren ist der Baustart beim Entwicklungsprojekt Fachmarkt-Zentrum in Affoltern am Albis (ZH) sowie die Anbindung der Ankermieter erfolgt, die Büro- und Produktionshalle in Studen (BE) steht kurz vor ihrer termin- und kostengerechten Fertigstellung. Neben dem Ankauf einer Gewerbeliegenschaft in Wetzikon (ZH) konnten im Raum Bern zwei Bestandsliegenschaften akquiriert werden, wobei diese Transaktion von einer bedeutenden Pensionskasse als Sacheinlage eingebracht wurde.

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

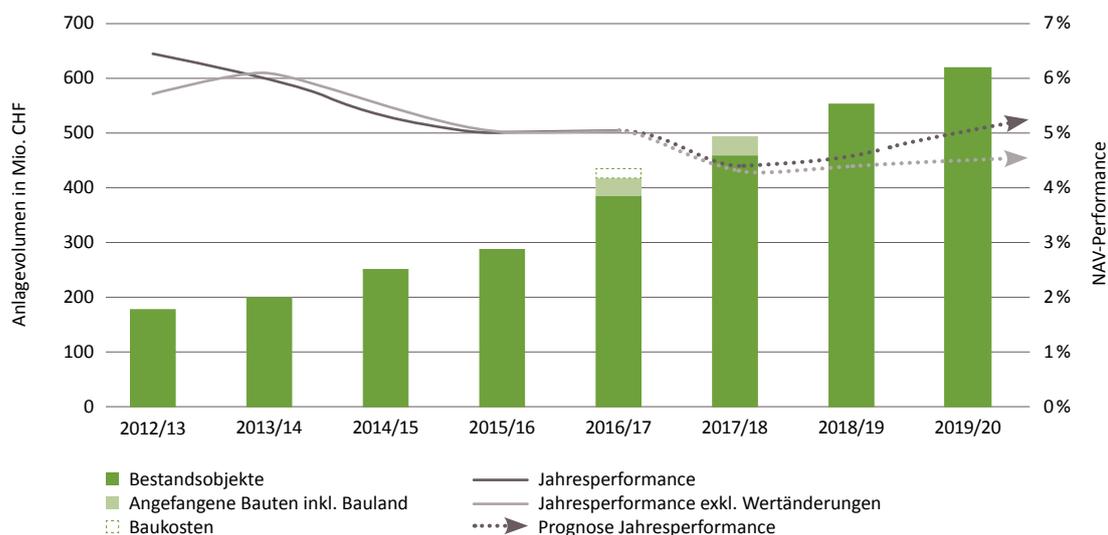
Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/ Risiken
Wesentliche Renovationen			
4142 Münchenstein (BL) Genuastrasse 15	Gewerbe / Büro / Lager / PP	Mieterausbau und Renovation Bauende Anfang 2017	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption
Angefangene Bauten (inkl. Land) / Projektentwicklungen			
8910 Affoltern a. A. (ZH) Industriestrasse 5	Bauprojekt	Neubauprojekt Fachmarkt-Zentrum (Erwerb 01.10.2016 von ALG SCO+) Mietvertragsabschlüsse Mitte 2017 Bezug Herbst 2018	Vollvermietung / Absorption
2557 Studen (BE) Industriestrasse 7	Bauprojekt	Neubauprojekt, Büro- und Produktionshalle / PP Bezug Ende 2017	Kaufrecht Landreserve (Erweiterungsbau) / Single-Tenant
3400 Burgdorf (BE) Alpina-Areal	Gewerbe / Wohnen / PP	Verdichtungsprojekt (Landreserve) Mehrfamilienhaus Überbauungsordnung Anfang 2018	Ertragssteigerung / Rekurse Überbauungs- ordnung, Absorption

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

AUSBLICK

Im Vordergrund steht die Realisierung des Fachmarkts in Affoltern am Albis (ZH). Aufgrund der sich immer schwieriger gestaltenden Vermietung von Gewerbeobjekten wird der Prozess – von der Inserierung bis zum Abschluss des Mietvertrags und der anschliessenden Mieterbetreuung – für potenzielle Mieter weiter vereinfacht und allenfalls durch weitere Servicedienstleistungen ergänzt werden. Ferner strebt das Management auch im neuen Geschäftsjahr ein weiteres Wachstum durch Ankäufe ausgewählter Gewerbe- und Spezialliegenschaften als Bestandsliegenschaften und Neubauprojekte an.

Prognose Anlagevolumen und Performance



Bedingt durch die schwierig zu prognostizierende Zinsentwicklung ist aktuell eine fundierte Aussage zur Entwicklung von Volumen und Renditen mit Unsicherheit behaftet. Derzeit führt die Realisierung der beiden Bauprojekte zu einer abflachenden NAV-Performance. Diese wird jedoch in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2017/18 mit der Überführung des ersten abgeschlossenen Projektes in die fertigen Bauten erneut ansteigen. Das aufgezeigte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von Bauprojekten jährliche Akquisitionen von weiteren Objekten im Umfang von rund CHF 60 Mio.

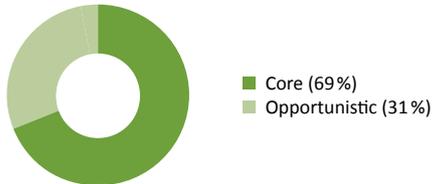
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSSESELECT

Geografische Verteilung



Portfoliostruktur

Risikoverteilung



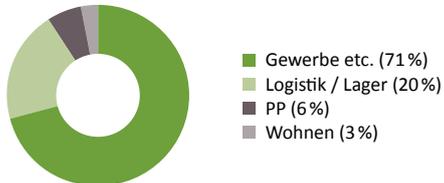
Basis: Marktwert

Portfolio nach Grossregionen



Basis: Marktwert

Portfolio nach Nutzungsart



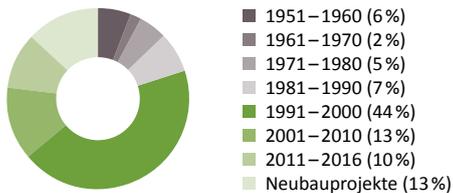
Basis: Mietertrag

Portfolio nach Nutzungsart



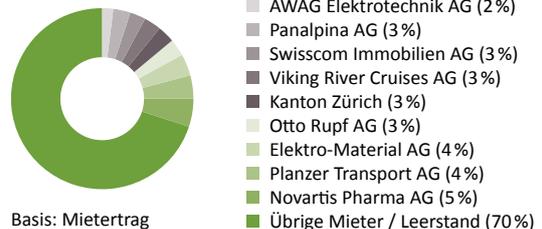
Basis: Mietflächen

Portfolio nach Altersstruktur



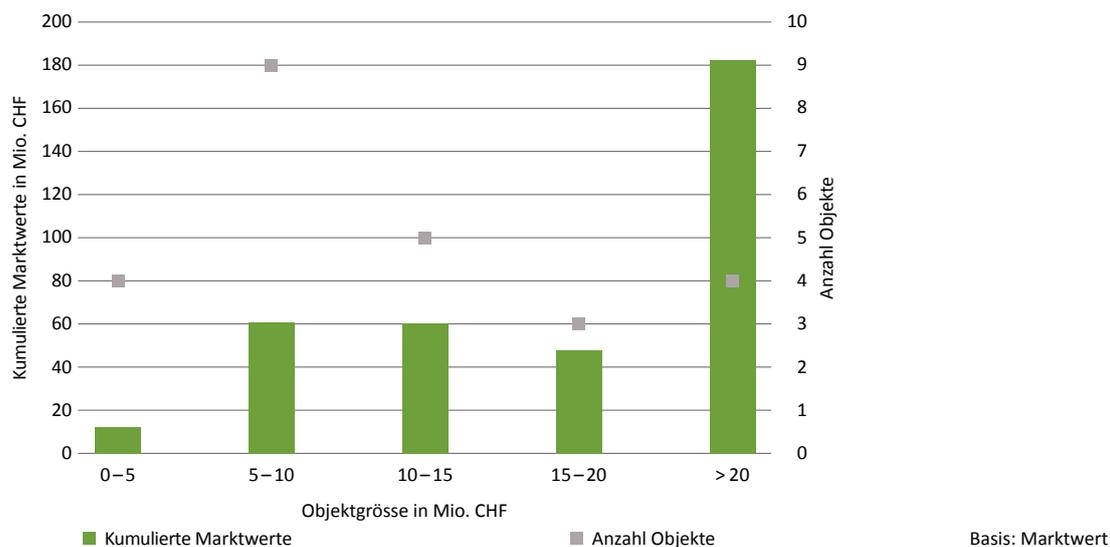
Basis: Marktwert

Mieterdiversifikation



Basis: Mietertrag

Portfolio nach Objektgrösse



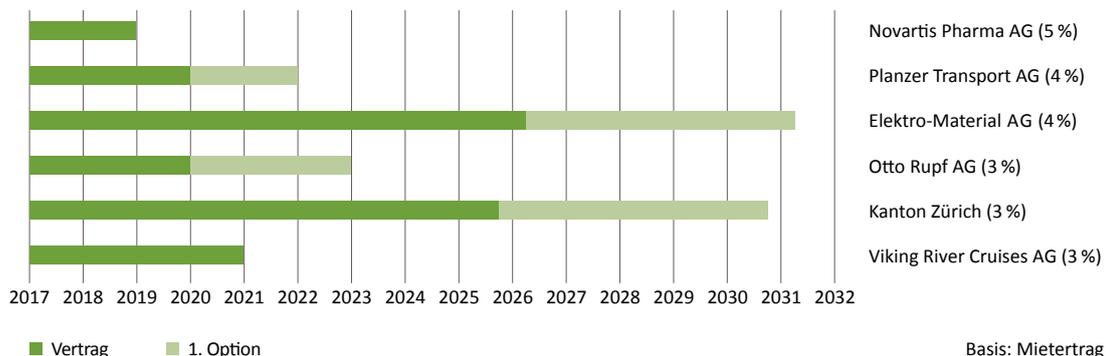
Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Gewerbe etc. m ²	Logistik / Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	35	4'511	107'525	65'104	177'140	1'460
Anteil		2.5 %	60.7 %	36.8 %	100 %	100 %

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte



Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



Bruttorenditen

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen erzielen zwischen 7.7% und 13.8% respektive 5.2% und 6.3%, bereinigt um die Baurechtszinsen zwischen 7.7% und 12.0% respektive 5.2% und 6.3%.

ANLAGERENDITE

Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder in der Anlagegruppe zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird.

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

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

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Pro Anspruch ausgeschütteter Bruttobetrag in Prozent des Inventarwerts je Anspruch.

BETRIBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA}) GAV

Total Expense Ratio Immobilien Gesamtvermögen Anlagegruppe. Betriebsaufwand (inkl. MwSt.) der Anlagegruppe in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens der Anlagegruppe.

BETRIBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA}) NAV

Total Expense Ratio Immobilien Nettovermögen Anlagegruppe. Betriebsaufwand (inkl. MwSt.) der Anlagegruppe in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens der Anlagegruppe.

BETRIBSGEWINNMARGE (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.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Immobilien am Ende der Berichtsperiode auf, d. h. die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwerts der Immobilien. Als aufgenommene Fremdmittel gelten Hypothekarschulden (inkl. hypothekarisch gesicherter 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.

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

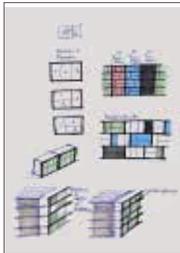
Die Rendite des investierten Kapitals gibt Auskunft über die Rendite des Gesamtvermögens der Anlagegruppe und entspricht dem bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

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.

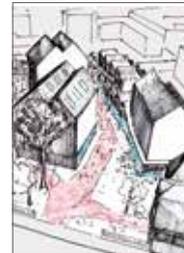


Miller & Maranta Architekten
Modell zonenkonform, Blick von oben auf das geplante Areal an der Hardstrasse.
Erweiterte Konzeptstudie, Modelle; Schwerpunkt Massstab 1:500 und Flächennachweis

PROJEKT «LIVING FRAMES» HARDSTRASSE 43 IN 4052 BASEL



Handskizze Christopher Duisberg
Visualisierung von kleinen Wohneinheiten mit Loft-Charakter, wiederholbar und schaltbar, im modularen Aufbau, ähnlich einem Plakatformat.
Architekturauftrag; Grundidee für den Auftrag an die externen Architekten



Miller & Maranta Architekten
Handskizze: Der Wohnhof als maximal flexible Bühne und vielseitig nutzbare Fläche.
Konzeptstudie Aussenraum; Schwerpunkt Umgebungsgestaltung



Man in Space Suit by Holly Andres
Innenansicht von Lebensräumen: Raum ist das primäre Medium der Architektur. Architektur schafft, gestaltet und gliedert Raum. (nach Wikipedia)
Zwischennutzung / Werbung



Fotografiert im Stadtgebiet St. Alban: Besetzer bringen bildlich ihre Meinung und ihre Bedürfnisse zum Ausdruck.
Abbildung eines Innenraumes mit Bilderwand als Dekorelement: Gerahmte Ein- und Aussichten.
Branding



Ruby & Margo by Holly Andres
Einsicht in Lebensentwürfe und Momente. «Die ganze Welt ist eine Bühne. Und alle Frau und Männer blosse Spieler. Sie gehen ab und treten wieder auf, sein Leben lang spielt einer viele Rollen.» (William Shakespeare, «Wie es euch gefällt»)
Zwischennutzung / Werbung



Miller & Maranta Architekten
Referenzbild, Ausschnitt einer Aussenmauer.
Konzeptstudien, Aussenraumgestaltung



Abbildung einer leeren Plakatwand als Symbol von «Living Frames»: Plakate sind wie gerahmte Fenster, die Einblicke in Wunsch- oder Parallelwelten schaffen. Sie wollen verführen, anregen, bewegen, informieren und füllen den Rahmen entsprechend der Absicht hinter der Botschaft.
Vorstudie



City Silhouettes by Jasper James
«Do you mean to tell me that you're thinking seriously of building that way, when and if you are an architect?»
«Yes.»
«My dear fellow, who will let you?»
«That's not the point. The point is, who will stop me?»
(Ausschnitt aus dem Roman «The Fountainhead» von Ayn Rand)
Brainstorming, Visionierung

ECOREAL

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

HARDSTRASSE

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Stockerstrasse 60, 8002 Zürich

Telefon 044 202 49 44, office@ecoreal.ch

www.ecoreal.ch