

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung Fondation Suisse de Placement Immobilier Stockerstrasse 60, 8002 Zürich Telefon 044 202 49 44, office@ecoreal.ch www.ecoreal.ch

Vorderseite:

Zorica Milosevic (links), Jelena Andreatto (rechts), beide Facility Management Stettbacherhof, Zürichstrasse 127-131/Auenstrasse 2-10 in Dübendorf

INHALT

Vorwort	4
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	8
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT	15
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	15
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	16
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	18
Verwaltungsrechnung	23
Anhang zur Jahresrechnung	24
1. Grundlagen und Organisation	24
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	27
3. Weitere Informationen	28
4. Sacheinlagen	29
Bericht der Revisionsstelle	30
Informationen zur Anlagetätigkeit	32
Unterscheidung der beiden Anlagegruppen	32
Portfolio Anlagegruppe SUISSECORE Plus	33
Anlagepolitik	33
Anlegerkreis	33
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	33
Ausblick	35
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSECORE Plus	36
Portfolio Anlagegruppe SUISSESELECT	38
Anlagepolitik	38
Anlegerkreis	38
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	38
Ausblick	40
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSESELECT	41
Glossar und Impressum	43
Personen	44

Inhalt

VORWORT

Im Januar 2009 wurde die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung gegründet. Das neunte Geschäftsjahr hat einen erfolgreichen Abschluss gefunden und wir nehmen mit ungebrochenem Elan das zehnte in Angriff.

Mittlerweile hat die ECOREAL Anlagestiftung ein stolzes Anlagevolumen von über 1.3 Milliarden Franken erreicht. Wir haben die Organisation dem stetigen Wachstum angepasst und die erforderlichen Weichen gestellt, um in den kommenden Jahren weiterhin effizient, zielorientiert und unabhängig von Einzelpersonen als Institution operieren zu können.

Auf Anfang 2018 wurden die Geschäftsführung der Stiftung und die Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement) der beiden Anlagegruppen operativ getrennt. Diese Massnahme hat einen positiven Einfluss auf die Governance der Stiftung gezeigt.

Im Berichtsjahr hat der Stiftungsrat wie gewohnt die Betriebsorganisation eng begleitet und insbesondere die Trennung von Geschäftsführung und Portfoliomanagement kritisch überwacht. In enger Zusammenarbeit mit der Anlagekommission und der Geschäftsführung hat der Stiftungsrat die Strategie überprüft und die formellen Dokumente aktualisiert und verabschiedet.

Im Sinne der stetigen Vorausschau wurde in einem Workshop unter externer Moderation eine Selbstevaluation des Stiftungsrats durchgeführt. Obwohl die Mitglieder beabsichtigen, der Stiftung noch einige Jahre zur Verfügung zu stehen, sind der in den kommenden Jahren unvermeidliche Ablöseprozess und die Nachfolge offen diskutiert worden.

 $\hbox{\tt Mit der aktuellen Ausrichtung blicken wir zuversichtlich auf eine weiterhin gesunde Entwicklung der ECOREAL Anlagestiftung.}$

Auf Portfolio-Ebene stand das Geschäftsjahr wieder im Zeichen der aktiven Bauphase. In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus stehen sowohl das Projekt Buechägerte in Roggwil wie auch die Wohnüberbauung Romishof in Romanshorn in der Endphase. Im Zug der Erstvermietung konnten in Romanshorn erfreulicherweise bereits rund 75 % vermietet werden. In Roggwil liegt die Vermietungsrate bei über 60 %.

Im Berner Rossfeld entsteht unser Projekt «Barrierefreies Wohnen» für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung. Der Bezug der Neubauwohnungen ist auf Mai 2019 vorgesehen. Das Interesse ist gross; bereits rund ein Drittel der Wohnungen sind reserviert. Im Juni 2018 haben wir vor Ort eine gemeinsame Sitzung des Stiftungsrats und der Anlagekommission durchgeführt und anschliessend mit den Anwohnern der Stiftung Schulungs- und Wohnheime Rossfeld zu Abend gegessen. So konnten wir einige unserer zukünftigen Mieter kennenlernen, ihre Geschichten hören und ihre Bedürfnisse abholen.

In der Anlagegruppe SUISSESELECT wird das neue Fachmarktzentrum in Affoltern am Albis beim Eingang des Industriequartiers im Herbst 2018 baulich abgeschlossen. Die zwei Ankermieter werden ihre Fachgeschäfte zeitnah eröffnen. Unser Fachmarkt ist im laufenden Jahr schweizweit die einzige Neueröffnung eines Einkaufszentrums.

Per Anfang Jahr traten wir in einen neuen Markt ein und konnten unsere erste Liegenschaft im Kanton Tessin in die Anlagegruppe SUISSESELECT aufnehmen. Zugekauft wurde eine Bestands-liegenschaft in Locarno, die gesamtsaniert und mit einem Neubau ergänzt wird. Die Umbau- und Neubauarbeiten haben Anfang Jahr begonnen, der Abschluss erfolgt im Herbst 2018. Es entsteht ein regional wichtiges medizinisches Zentrum, das Centro Medico Locarno.

Ein Zukauf gegen Ende der Berichtsperiode konnte in Wil (SG) vollzogen werden. Die hohe Diversität der Mieter (Fitnesscenter, Malerbetrieb, Textilwarenhandel, Tierarzt, IT-Startups und weitere Betriebe) zeichnen die Gewerbeliegenschaft aus. Ein weiterer Vorteil ist ihre Nähe zu einer weiteren Liegenschaft von ECOREAL, wodurch Synergien in der Bewirtschaftung genutzt werden können.

Ein Coup ist uns mit der Sacheinlage einer bekannten Pensionskasse gelungen. Die Transaktion umfasste sieben Liegenschaften, wovon sechs in die Anlagegruppe SUISSECORE Plus und eine in die Anlagegruppe SUISSESELECT überführt wurden. Die Liegenschaften befinden sich in den Kantonen Bern, Solothurn und Aargau.

Zurzeit befindet sich die Weltwirtschaft in einem Aufwärtstrend. Die Schweiz erlebt einen Mini-Boom, das Wirtschaftswachstum im Kalenderjahr wird im Vergleich zu den Vorperioden überdurchschnittlich ausfallen. Es wird investiert und Personal eingestellt, was sich positiv auf die Flächennachfrage im Immobilienmarkt auswirkt.

Nichtsdestotrotz hat die Tiefzins- und Negativzinsproblematik dazu geführt, dass in den letzten drei Jahren ausserordentlich viele Ressourcen in Bautätigkeiten investiert wurden. Das Überangebot ist eine Tatsache und die Vermietung in allen Bereichen der Branche ist anspruchsvoller geworden. Umsichtiges Agieren ist unabdingbar, Fehltritte machen sich stärker bemerkbar als in früheren Zeiten. Ein aktives Immobilienmanagement ist notwendig und eine rasche, konsequente Umsetzung im Portfolio angezeigt.

Die Nähe zum Markt hat weiter an Wichtigkeit gewonnen. Im Immobilienbereich ist die Nähe zum Mieter das Gebot der Stunde. Wir von ECOREAL setzen diese Vorgabe im Tagesgeschäft um, indem wir nicht nur den Liegenschaften grosse Sorge tragen, sondern auch die Beziehungen zu den Mietern stärken. Nahe beim Mieter zu sein heisst, seine Bedürfnisse zu kennen und rechtzeitig Angebote bereitzuhalten, die er will und braucht.

Mit grossem Engagement stellen wir uns täglich den neuen Herausforderungen, die an uns wie auch an die gesamte Branche gestellt werden. Unseren Anlegern möchten wir für ihr beständiges Vertrauen herzlich danken. Wir versprechen weiterhin - mit Begeisterung und Faszination für Immobilien - die bestmögliche Wahrung ihrer Interessen.

Jürg Häusler Präsident des Stiftungsrats Hans Jürg Stucki Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2018

JAHRESBERICHT

ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS DER

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2018	30.09.2017
Nettovermögen in CHF	853'469'665	780'606'485
Anzahl Ansprüche	5'671'142	5'363'214
Inventarwert je Anspruch in CHF	150.49	145.55
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²	0	0

KENNZAHLEN 1)	30.09.2018	30.09.2017
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte)	4.49 %	5.37 %
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	9.63 %	5.37 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.74 %	76.40 %
Betriebsaufwandquote (TER $_{ISA}$ (GAV))	0.51%	0.54 %
Betriebsaufwandquote (TER $_{ ext{ISA}}$ (NAV))	0.52%	0.55 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.40 %	4.27 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.31%	4.23 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00%
Anlagerendite	3.40 %	4.30 %

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
2017/2018	3.40 %	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

ERMÖGENSRECHNUNG A	nmerkung 1)	30.09.2018 in CHF	30.09.2017 in CHE
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		13'613'676	4,241,486
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	3'062'236	4'900'67
Warenlager / Heizölvorräte		436 ' 151	397 ' 52'
Aktive Rechnungsabgrenzungen		31,341	1,708
Potal Umlaufvermögen		17'143'404	9'541'394
Anlagevermögen	II		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		39'558'477	66'167'83
Angefangene Bauten (inkl. Land)		67'691'657	18'989'94
Fertige Bauten (inkl. Land)		744'529'000	701'660'000
Anzahlung Fertige Bauten (inkl. Land)		202 ' 154	(
Aktivdarlehen		851 ' 673	907'513
Total Anlagevermögen		852'832'961	787'725'292
GESAMTVERMÖGEN		869'976'365	797'266'686
PASSIVEN Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	3'328'985	4'858'829
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechn		340,527	262,37
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	1'501'863	1,403,240
Hypothekarschulden	Τ.	0	1 40) /40
Rückstellungen	Δ.	150,000	150,000
Latente Grundstückgewinnsteuern		11'185'575	9'985'25
Potal Fremdkapital	V ±	16'506'700	16'660'20
NETTOVERMÖGEN		853'469'665	780'606'485
ANSPRÜCHE IM UMLAUF	VII		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichts	periode	5'363'214	4'657'444
Veränderungen im Berichtsjahr		307 ' 928	705'770
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		5'671'142	5'363'214
Kapitalwert je Anspruch		146.17	141.05
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		4.32	4.50
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		150.49	145.55
Ausschüttung		0	(
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		150.49	145.55
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	(
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		780'606'485	649'957'036
Zeichnungen		44'819'203	98'658'57
Rücknahmen		0	(
Ausschüttungen		0	(
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		28'043'977	31'990'876
		853'469'665	780'606'48'

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

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

RFOLGSRECHNUNG	Anmerkung 1)	01.10.2017 - 30.09.2018 in CHF	01.10.2016- 30.09.2017 in CHF
Soll-Mietertrag		38'170'726	31'743'170
./. Minderertrag Leerstand		- 3'356'762	-1'625'482
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Ford	erungen	- 318 ' 196	- 77'620
Übrige Erträge aus Liegenschaften		532 ' 941	402,499
Mietertrag netto	VIII	35'028'709	30'442'567
Instandhaltung		3'054'814	2'300'966
Instandsetzung		632'097	899 ' 247
Unterhalt Immobilien	IX	3'686'911	3,200,513
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z.L. Eige	entümer	1,112,904	229 ' 533
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		553 ' 798	68'681
Versicherungen		380 ' 875	283'471
Bewirtschaftungshonorare		1,179,746	1'025'573
Vermietungs- und Insertionskosten		128'644	160'073
Steuern und Abgaben		226'185	208,138
Übriger operativer Aufwand		227'126	215'318
Operativer Aufwand	X	3'809'278	2,190,787
OPERATIVES ERGEBNIS		27'532'520	25'051'567
Aktivzinsen		53 ' 085	21,773
Übrige Erträge		258'042	509 ' 744
Sonstige Erträge	IX	311 ' 127	531 ' 517
Hypothekarzinsen		0	35 ' 431
Sonstige Passivzinsen		102	1,497
Finanzierungsaufwand		102	36'928
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaf	fung)	2'622'636	2'472'340
Schätzungs- und Revisionsaufwand		176'241	137 ' 243
Übriger Verwaltungsaufwand		545 ' 953	615'869
Verwaltungsaufwand	XII	3'344'830	3'225'452
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von An	sprüchen	27 ' 310	1'786'355
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von	Ansprüchen	0	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		27 ' 310	1'786'355
NETTOERTRAG		24'526'025	24'107'059
Realisierte Kapitalgewinne	XIII	0	896 ' 137
REALISIERTER ERFOLG		24'526'025	25'003'196
Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		94,316	-1,461,409
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land	.)	135 ' 684	420,000
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		4'022'885	5'144'055
Veränderung latente Steuern		- 734 ' 933	2'885'034
Nicht realisierte Kapitalgewinne	VIX	3'517'952	6'987'680
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		28'043'977	31'990'876

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 Abnahme der kurzfristigen Forderungen um CHF 1'838'437 auf CHF 3'062'236 hängt primär mit der finalen Verarbeitung der ausseramtlichen Abrechnungen des im letzten Geschäftsjahr akquirierten Liegenschaftsportfolios Bally Areal in Schönenwerd (SO) zusammen. Zudem sind mehr Heiz- und Nebenkostenabrechnungen als im Vorjahr verbucht worden.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10 a
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27, 27a, 29
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 + Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
4500	Solothurn (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

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

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse
8590	Romanshorn (TG)	Romishof
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse

Buechägerte in Roggwil (BE) befindet sich in der Abschlussphase, wobei die Schlussabrechnung noch ausstehend ist. Der Marktwert, geschätzt durch die Wüest Partner AG per Fertigstellung, liegt aktuell deutlich über den Gestehungskosten. Aufgrund von Mehrkosten, verursacht durch den Generalunternehmer, könnte jedoch der Entwicklungsgewinn geringer ausfallen als anfänglich angenommen. Beim Romishof in Romanshorn (TG) werden die Gestehungskosten voraussichtlich unter dem geplanten Budget zu liegen kommen, was in einer beachtlichen positiven Wertberichtigung resultieren dürfte.

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 17/17 a
3008	Bern (BE)	Könizstrasse 71
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10 a
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a/55 a/57/59 a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinäckerstrasse 15/17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Freiburg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12-32
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24 a/24 b
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

PLZ	Ort	Adresse
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27, 27a, 29
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
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 + Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
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
4500	Solothurn (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
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 b. Bern (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10
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

 $\hbox{\tt Die Summe der Geb\"{a}udeversicherungswerte betr\"{a}gt per \tt Bilanzstichtag total CHF 620 Mio. (CHF 598 Mio.). }$

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS) resp. 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 Brutto-Sollrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 5.0% (5.1%). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Sollrendite rund 3.7% (4.1%). Die per 30. September 2018 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf total CHF 744.5 Mio. (CHF 701.7 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 3.0% und 8.6% (3.0% und 7.7%) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 3.9% und 9.4% (4.0% und 9.4%) 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 Bauland und angefangene Bauten zu den effektiven Gestehungskosten abzgl. allfällig notwendiger Wertminderungen oder zzgl. zu erwartender Wertsteigerungen bewertet.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30. September 2018 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpf	lichtungen
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25/Sihltalstrasse	Masterplanung	2018	CHF	0.1 Mio.
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43	Baueingabe	2018-2021	CHF	24.0 Mio.
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120	Projektierte Baukosten	2018-2019	CHF	6.5 Mio.
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse	GU-Vertrag	2018	CHF	0.3 Mio.
8590	Romanshorn (TG)	Romishof	Projektierte Baukosten	2018	CHF	4.8 Mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 7 a	Innensanierung	2018	CHF	0.2 Mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse	Baubewilligung	2018-2021	CHF	40.0 Mio.
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19	Baugrundanalysen	2018-2019	CHF	0.1 Mio.
Total					CHF	76.0 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

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

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 851'673 (CHF 907'513) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse 20-34 in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen werden verzinst, laufend amortisiert und haben Restlaufzeiten von 4 und 16 Jahren.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 3'328'985 (CHF 4'858'829) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 3'077'950 (CHF 3'987'542) sowie Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 251'035 (CHF 871'287) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen, total CHF 1'501'863 (CHF 1'403'740), bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'131'602 (CHF 1'127'754), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 125'325 (CHF 136'334) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 244'936 (CHF 139'652).

V 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 welcher die mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt den mutmasslich zu bezahlenden Betrag.

VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 11'185'575 (CHF 9'985'255). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzgl. der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt.

Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit Haltedauern im Bereich von ein bis zwei Jahren berücksichtigt werden.

VII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 307'928 (705'770) neue Ansprüche im Betrag von CHF 44.8 Mio. (CHF 100.4 Mio.) ausgegeben worden - davon wurden CHF 27'310 (CHF 1.8 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Es sind, wie im Vorjahr, keine Ansprüche zurückgenommen worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 679.7 Mio. (CHF 640.4 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 1.5 Mio. (CHF 7 Mio.) noch nicht abgerufen worden sind.

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VIII MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 4'586'142 auf total CHF 35'028'709 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 318'196 (CHF 77'620) ist nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die Zunahme des Delkredere im Betrag von CHF 180'700 (letztes Jahr Abnahme von CHF 53'000) 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 9.6% (5.4%), was einem absoluten Betrag von CHF 3'674'958 (CHF 1'703'102) entspricht. Bereinigt um Erstvermietungs- und Restrukturierungsprojekte beträgt die Mietausfallquote 4.5% (5.4%).

IX UNTERHALT IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 3'686'911 (CHF 3'200'213) aufgewendet worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 9.7% (10.1%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Zudem wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz eine Dachsanierung vorgenommen sowie mehrere Heizungsanlagen ersetzt oder modernisiert.

X OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 3'809'278 (CHF 2'190'787) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 10% (6.9%). Die Zunahme erklärt sich primär durch die Aufarbeitung pendenter Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, welche aufgrund zahlreicher Ankäufe per Ende des letztjährigen Geschäftsjahres erst im aktuellen Geschäftsjahr verarbeitet werden konnten. Weiter sind durch den Anstieg der Leerstände auch mehr Heiz- und Nebenkosten durch die Eigentümerin zu tragen.

XI SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 311'127 haben sich gegenüber der Vorperiode (CHF 531'517) vermindert. In der Berichtsperiode wurde gegenüber der Vorperiode weniger Kapital abgerufen, was zu einer Abnahme der vereinnahmten Ausgabekommissionen geführt hat.

XII VERWALTUNGSAUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 119'378 auf CHF 3'344'830 erhöht.

Für die Geschäftsführung sowie die Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement) sind Honorare im Umfang von CHF 2'622'636 (CHF 2'472'340) angefallen. Davon entfallen CHF 2'441'836 (CHF 2'086'820) auf Geschäftsführung und Bewirtschaftungsdienstleistungen und CHF 180'800 (CHF 385'520) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Das Geschäftsführungshonorar beträgt 0.06%, dasjenige für die Bewirtschaftung des Anlagevermögens 0.26% der Marktwerte der fertigen Bauten. Für objektbezogene Dienstleistungen wie technische Bewirtschaftungen, Hauswartungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen sind zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 907'652 (CHF 1'218'909) angefallen - diese Beträge sind entweder als Bewirtschaftungskosten via Liegenschaftsbuchhaltung oder als wertvermehrende Anlagekosten direkt auf die Liegenschaften oder Bauprojekte verbucht worden.

Der übrige Verwaltungsaufwand von total CHF 545'953 setzt sich im Wesentlichen aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung von CHF 175'000 (CHF 140'000), Kosten für das Rechnungswesen und allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 148'002 (CHF 242'466), Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 131'131 (CHF 132'604) sowie Gebühren der Depotbank im Umfang von CHF 82'733 (CHF 90'394) zusammen.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – keine zusätzlichen Beträge in Rechnung gestellt.

XIII REALISIERTE KAPITALGEWINNE

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften veräussert, daher ist auch kein Kapitalerfolg realisiert worden. Im Vorjahr sind drei Liegenschaften verkauft worden (CHF 896'137).

XIV NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 3'517'952 (CHF 6'987'680) 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 den fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 4'252'885 (CHF 4'102'646), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 734'933 erhöht worden ist (Auflösung CHF 2'885'034).

JAHRESBERICHT

ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT DER

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2018	30.09.2017
Nettovermögen in CHF	372'486'696	301'716'089
Anzahl Ansprüche	2'633'987	2'233'626
Inventarwert je Anspruch in CHF	141.42	135.08
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²	0	0

KENNZAHLEN 1)	30.09.2018	30.09.2017
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte)	11.35 %	11.99 %
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	13.31 %	11.99 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	5.62 %	13.56 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.14 %	73.61%
Betriebsaufwandquote ($\mathtt{TER}_{\mathtt{ISA}}$ (GAV))	0.56 %	0.56 %
Betriebsaufwandquote (TER $_{ISA}$ (NAV))	0.61%	0.66 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.69 %	5.02 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.64 %	4.72 %
Ausschüttungsrendite 2)	0.00 %	0.00%
Ausschüttungsquote 2)	0.00 %	0.00%
Anlagerendite	4.69 %	5.02 %

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
2017/2018	4.69 %	Aktive Bautätigkeit

VALOREN-NUMMER				
	Valoren-Nr.	ISIN		
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CHO181111045		

 $^{^{1)}}$ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 (www.kgast.ch). $^{2)}$ Thesauriert

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ZERMÖGENSRECHNUNG	Anmerkung 1)	30.09.2018 in CHF	30.09.2017 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		787 ' 197	7'521'427
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	1'759'725	2'291'093
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnun	g	158'692	613'919
Warenlager / Heizölvorräte		181'234	173 ' 859
Aktive Rechnungsabgrenzungen		43'682	33'083
Total Umlaufvermögen		2'930'530	10'633'381
Anlagevermögen	II		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		42'950'766	25'454'364
Fertige Bauten (inkl. Land)		355 ' 977 ' 000	318'020'000
Total Anlagevermögen		398 ' 927 ' 766	343 ' 474 ' 364
GESAMTVERMÖGEN		401'858'296	354'107'745
PASSIVEN Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	3'039'212	1,848,103
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	675'890	1,125,141
Kurzfristige Hypothekarschulden	Λ.	22'437'500	42,000,000
Langfristige Hypothekarschulden	v	0	4'587'500
	VI	150,000	
Rückstellungen			150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	3'068'998	2'680'912
Total Fremdkapital NETTOVERMÖGEN	_	29'371'600	52'391'656
NETTUVERMUGEN		372'486'696	301'716'089
ANSPRÜCHE IM UMLAUF	VIII		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Beri	.chtsperiode	2'233'626	1'955'197
Veränderungen im Berichtsjahr		400'361	278'429
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'633'987	2'233'626
Kapitalwert je Anspruch		135.82	129.33
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		5.60	5•75
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUN	G	141.42	135.08
Ausschüttung		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTU	NG	141.42	135.08
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprü	iche	97 ' 752	97'752
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		301'716'089	251'474'227
Zeichnungen		54'084'786	35 ' 809 ' 848
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres			41.31.703041
desamberroig des Recimungsjanres		16'685'821	14'432'014

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

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

RFOLGSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	01.10.2017- 30.09.2018 in CHF	01.10.2016- 30.09.2017 in CHF
Soll-Mietertrag		24,708,401	22'496'889
./. Minderertrag Leerstand		-2'562'449	-2'396'871
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Ford	erungen	- 725 ' 245	- 301'562
Übrige Erträge aus Liegenschaften		334 ' 609	251 ' 075
Mietertrag netto	IX	21,755,316	20'049'531
Instandhaltung		1,458,705	1,459,285
Instandsetzung		1,198,067	1,403,501
Unterhalt Immobilien	X	2'656'772	2'862'786
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eige	entümer	427 ' 762	441 ' 328
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		526 ' 431	1921134
Versicherungen		255 ' 592	233 ' 277
Bewirtschaftungshonorare		692'719	659 ' 643
Vermietungs- und Insertionskosten		78'871	331 ' 548
Steuern und Abgaben		113,073	104,567
Übriger operativer Aufwand		122,330	114,396
Operativer Aufwand	XI	2'216'778	2'076'893
OPERATIVES ERGEBNIS		16'881'766	15'109'852
Aktivzinsen		0	0
Übrige Erträge		270 ' 239	180,801
Sonstige Erträge		270 ' 239	180,801
Hypothekarzinsen		303 ' 463	907,131
Sonstige Passivzinsen		63 ' 370	196
Baurechtszinsen		583'957	580'892
Finanzierungsaufwand		950'790	1,488,219
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaf:	fung)	1,330,544	1,028,724
Schätzungs- und Revisionsaufwand		57 ' 991	59'065
Übriger Verwaltungsaufwand		247'374	267'180
Verwaltungsaufwand	XII	1'635'909	1,354,969
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ans	sprüchen	192'475	399'808
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von	n Ansprüchen	0	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		192'475	399'808
NETTOERTRAG		14'757'781	12'847'273
REALISIERTER ERFOLG		14'757'781	12'847'273
Wantuanandanung angafangana Pautan (ini-1 I	<u> </u>	100,000	^
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		0
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		2,216,126	1'712'315
Veränderung latente Steuern		-388'086	-127'574
Nicht realisierte Kapitalgewinne	XIII	1'928'040	1'584'741

⁽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 kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 1'759'725 (CHF 2'291'093) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 1'587'338 (CHF 2'096'202), offenen Mietzinsforderungen von CHF 149'584 (CHF 57'571) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 22'803 (CHF 137'320) zusammen.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
5405	Dättwil (AG)	Täfernstrasse 2
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2 e
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11 (Bauprojekt)
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PL	.z	Ort	Adresse
89	10	Affoltern a.A. (ZH)	Industriestrasse 5
66	00	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11

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
5405	Dättwil (AG)	Täfernstrasse 2
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
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2 e

PLZ	Ort	Adresse
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 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
8604	Volketswil (ZH)	Sandbüelstrasse 2
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8050	Zürich (ZH)	Siewerdtstrasse 65/65a/ 69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 400 Mio. (CHF 382 Mio.).

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS) resp. 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 7.1% (7.4%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Sollrendite rund 5.1% (5.2%). Die per 30. September 2018 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf CHF 356 Mio. (CHF 318 Mio.). Die Bandbreite der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 4.1% und 14.9% (4.1% und 16.2%).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30. September 2018 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene	Verpfl:	ichtungen
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5	Projektierte Baukosten	2018		CHF	5.6 Mio.
3400	Burgdorf (BE)	Alpina Areal	Ausbauten	2018		CHF	0.1 Mio.
8600	Dübendorf (ZH)	Stettbacherhof	Mieterausbauten etc.	2018		CHF	0.3 Mio.
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11	Projektierte Baukosten	2018-2019		CHF	1.2 Mio.
Total						CHF	7.2 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.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 3'039'212 (CHF 1'848'103) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'724'041 (CHF 1'826'880) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 1'315'171 (CHF 21'223) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 675'890 (CHF 1'125'141) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 461'186 (CHF 821'175), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 140'496 (CHF 244'318) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 74'208 (CHF 59'648).

V KURZFRISTIGE HYPOTHEKARSCHULDEN

Die kurzfristigen Hypothekarschulden von CHF 22.4 Mio. (CHF 42 Mio.) setzen sich aus einer wöchentlich kündbaren Libor-/Geldmarkthypothek bei der Bank J. Safra Sarasin AG im Betrag von CHF 18 Mio. und einer am 29. März 2019 auslaufenden Festhypothek bei der UBS AG im Rahmen von CHF 4'437'500 (im Vorjahr CHF 4'587'500 in den langfristigen Hypothekarschulden) zusammen. Die Hypothek bei der UBS AG wird zu 2.84 % verzinst, diejenige bei der Bank J. Safra Sarasin AG zu 0.75 %. Die bei der Credit Suisse Anlagestiftung aufgenommene Hypothek im Betrag von CHF 42 Mio. wurde vollständig amortisiert.

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 3'068'998 (CHF 2'680'912). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzgl. der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit Haltedauern im Bereich von ein bis zwei Jahren berücksichtigt werden.

VIII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 400'361 (278'429) neue Ansprüche im Betrag von CHF 54.3 Mio. (CHF 36.2 Mio.) ausgegeben worden - davon wurden CHF 0.2 Mio. (CHF 0.4 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Es sind, wie im Vorjahr, keine Ansprüche zurückgenommen worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 298.9 Mio. (CHF 276.9 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 1 Mio. (CHF 33.3 Mio.) noch nicht abgerufen worden sind.

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1'705'785 auf total CHF 21'755'316 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 725'245 (CHF 301'562) sind nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die Zunahme des Delkredere von CHF 29'400 (letztes Jahr Auflösung von CHF 6'800) 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 13.3 % (12%), was einem absoluten Betrag von CHF 3'287'694 (CHF 2'698'433) entspricht. Bereinigt um Erstvermietungs- und Restrukturierungsprojekte beträgt die Mietausfallquote 11.4% (12%).

X UNTERHALT IMMOBILIEN

Für den Unterhalt der Immobilien sind in der Berichtsperiode Aufwände im Umfang von CHF 2'656'772 (CHF 2'862'786) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 10.8% (12.7%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Zudem wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz eine Flachdachsanierung sowie mehrere Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt resp. modernisiert.

XI OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 2'216'778 (CHF 2'076'893) angefallen. Dies entspricht - im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen - einer Quote von 8.9% (9.2%).

XII VERWALTUNGSAUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat in der Vergleichsperiode um CHF 280'940 auf CHF 1'635'909 zugenommen, dies vor allem aufgrund des höheren Anlagevolumens.

Für die Geschäftsführung sowie die Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement) sind Honorare im Umfang von CHF 1'330'544 (CHF 1'028'724) angefallen. Davon entfallen CHF 1'117'344 (CHF 863'044) auf Geschäftsführung und Bewirtschaftungsdienstleistungen und CHF 213'200 (CHF 165'680) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Das Geschäftsführungshonorar beträgt 0.06%, dasjenige für die Bewirtschaftung des Anlagevermögens 0.26% der Marktwerte der fertigen Bauten. Für objektbezogene Dienstleistungen wie technische Bewirtschaftungen, Hauswartungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen sind zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 1'004'030 (CHF 1'390'324) angefallen – diese Beträge sind entweder als Bewirtschaftungskosten via Liegenschaftsbuchhaltung oder als wertvermehrende Anlagekosten direkt auf die Liegenschaften oder Bauprojekte verbucht worden.

Der übrige Verwaltungsaufwand von total CHF 247'374 setzt sich im Wesentlichen aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung von CHF 75'000 (CHF 60'000), Kosten für das Rechnungswesen und allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 67'750 (CHF 100'169), Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 60'015 (CHF 55'405) sowie Gebühren der Depotbank im Umfang von CHF 35'289 (CHF 42'218) zusammen.

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 beträgt CHF 1'928'040 (CHF 1'584'741) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf den angefangenen und fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen. Die Nettoaufwertung der Marktwerte auf den angefangenen und den fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 2'316'126 (CHF 1'712'315), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 388'086 (CHF 127'574) erhöht worden ist.

VERWALTUNGSRECHNUNG

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

SILANZ (STAMMVENMUGEN)		
	30.09.2018 in CHF	30.09.2017 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	52 ' 451	159'390
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	340 ' 277	262'377 399'285
Übrige Forderungen	0	
Total Umlaufvermögen	392'728	821'052
TOTAL AKTIVEN	392'728	821'052
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	3 ' 345	26 ' 142
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSESELECT 1)	158 ' 692	613 ' 919
Übrige Verbindlichkeiten	26 ' 576	0
Passive Rechnungsabgrenzung	43'500	35 ' 000
Total Fremdkapital	232'113	675 ' 061
Widmungsvermögen	100,000	100,000
Gewinnvortrag	45'991	38 ' 952
Reingewinn	14,624	7 ' 039
Total Stiftungskapital	160'615	145'991
TOTAL PASSIVEN	392'728	821'052

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2017- 30.09.2018 in CHF	01.10.2016 - 30.09.2017 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	175'000	140,000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	75'000	60,000
Übriger Ertrag	9'031	5 ' 833
Total Ertrag	259'031	205 ' 833

AUFWAND		
Organe	75 ' 845	69,640
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	47 ' 217	50'470
Verwaltungsaufwand 2)	121'271	78'684
Zinsaufwand	74	0
Total Aufwand	244,407	198'794
REINGEWINN	14'624	7'039

¹⁾ Die Forderung und die Verbindlichkeit gegenüber den beiden Anlagegruppen setzen sich mehrheitlich aus mehrwertsteuerlichen Umlagen innerhalb der Stiftung zusammen.
²⁾ Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine Vergütungen an die Mitglieder

des Stiftungsrats für Beratungsdienstleistungen bezahlt.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 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 Betriebs-organisation. 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 Anlage-kommissionen. 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, Volkswirtschafter, 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 Dritte.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND KAPITALBESCHAFFUNG

Der Stiftungsrat hat mit der ECOREAL ESTATE AG einen schriftlichen Geschäftsführungsvertrag (inkl. Anlage des Vermögens) sowie einen schriftlichen Vertrag zum Vertrieb von Anteilen und damit zusammenhängenden Leistungen abgeschlossen.

Von der ECOREAL ESTATE AG haben bei der Anlagestiftung Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer) und Thoa Nguyen (stellvertretende Geschäftsführerin) die Unterschriftsberechtigung kollektiv zu zweien.

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.

Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement)

Mit der BEVECO AG hat der Stiftungsrat schriftliche Verträge zur Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement) sowie für Hauswartung und Objektvermietung abgeschlossen. Von der BEVECO AG haben bei der Anlagestiftung Christopher Duisberg (Geschäftsführer), Daniel Braun (stellvertretender Geschäftsführer) sowie Nhan Ly (Compliance Officer) die Unterschriftsberechtigung kollektiv zu zweien.

Übrige Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufgaben

Das Tagesgeschäft, insbesondere die technische sowie die kaufmännische Verwaltung der Liegenschaften, wird im Sinne von Art. 4 Ziff. I Bst. a des Organisationsreglements mit separaten Verträgen an Dritte delegiert, u. a. auch an die BEVECO AG.

REVISIONSSTELLE

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

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest Partner AG, Zürich Ri Immo AG, Volketswil CERE (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 periodischen 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.

GTTEDERING

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich primär nach den Vorgaben der KGAST-Richtlinie Nr. 1 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 auf Basis des jeweiligen Kapitalgewinns, mit dem für den entsprechenden Kanton durchschnittlich anzuwendenden Steuersatz und unter Annahme einer Haltedauer von 40 Jahren berechnet.

HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Bilanzierung der Hypothekardarlehen erfolgt zum Darlehensbetrag abzgl. allfällig geleisteter Rückzahlungen.

ÜBRIGE INFORMATION

Weitere Informationen zu den Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnungen sind im Jahresbericht im 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 im 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 85.8 Mio. (Vorjahr CHF 85.5 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 6.3 % (Vorjahr 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, welchen 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. Safra Sarasin AG sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 72.7 Mio. (CHF 72.7 Mio.) verpfändet. Anlagegruppe SUISSESELECT: Das Hypothekardarlehen bei der UBS von CHF 4.4 Mio. (CHF 4.6 Mio.) auf der Liegenschaft an der Solothurnstrasse in Jegenstorf (BE) ist mittels eines verpfändeten Schuldbriefes im Betrag von CHF 5 Mio. gesichert. Für die Sicherstellung des für beide Anlagegruppen gültigen grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 70 Mio. (CHF 70 Mio.) bei der Bank J. Safra Sarasin AG sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 30 Mio. (CHF 30 Mio.) verpfändet. Per Bilanzstichtag sind hiervon CHF 18 Mio. als kurzfristige Geldmarkthypothek aufgenommen worden.

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 zzgl. einer Ausgabekommission. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch abzgl. einer Rücknahmekommission.

VERZICHT AUF GARANTIEN

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

4. SACHEINLAGEN

Per 1. Oktober 2017 ist mit einer Pensionskasse eine Sacheinlage abgewickelt worden, wobei sechs Liegenschaften in die Anlagegruppe SUISSECORE Plus und eine in die Anlagegruppe SUISSESELECT eingebracht wurden (Bruttokaufpreis total CHF 43'000'000). Aufgrund der gewählten Möglichkeit zur steuerneutralen Übertragung entfielen grösstenteils

die Handänderungssteuern und die Grundstückgewinnsteuern wurden aufgeschoben.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Zürich, 25. Oktober 2018

An die Anlegerversammlung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung 8002 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, bestehend aus Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen¹⁾ und Anhang, für das am 30. September 2018 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 2018 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

INFORMATIONEN ZUR ANLAGETÄTIGKEIT

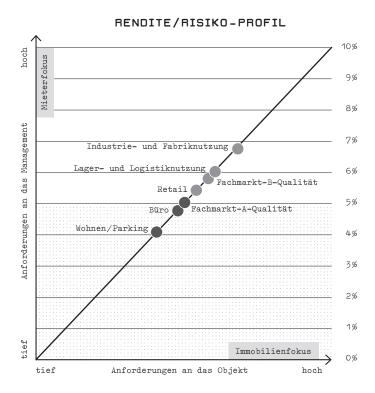
UNTERSCHEIDUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

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

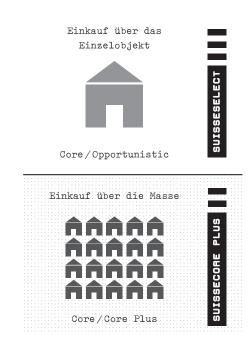
Die Anlagegruppen unterscheiden sich sowohl im Anlageprofil als auch im Investmentansatz. Während bei SUISSECORE Plus Wohnobjekte sowie einzelne Büro- und Fachmarktgebäude im Vordergrund stehen, sind es bei SUISSESELECT Spezial- und Gewerbeimmobilien mit Nutzungen wie Lager, Logistik, Retail etc. Bei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

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

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



INVESTMENTANSATZ



PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ANTAGEPOTITTIK

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 Neubauund 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 88 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 633.4 Mio. auf CHF 678.7 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 640.4 Mio. auf CHF 679.7 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).

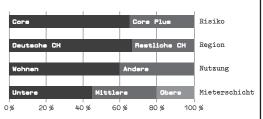
Leerstandsquote

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

In der Berichtsperiode wurden sechs Bestandsliegenschaften in den Kantonen Bern, Solothurn und Aargau akquiriert, wobei eine bedeutende Pensionskasse sämtliche Liegenschaften in Form einer Sacheinlage einbrachte. Zudem konnte per 1. Oktober 2018 eine Bestandsliegenschaft mitten in der Stadt Basel erworben und damit der strategische Aufbau des «Clusters Basel» weiter fortgeführt werden.

Bei den Neubauprojekten Buechägerte in Roggwil (BE) und Romishof in Romanshorn (TG) hat sich die Anpassung des Wohnungsmixes an die Marktbedürfnisse bewährt; die Erstvermietung verläuft bei beiden erfolgreich. In Roggwil (BE) wurden bereits über 60% und in Romanshorn (TG) 75% der Einheiten vermietet, wobei an beiden Standorten mit zahlreichen anderen Neubauprojekten eine starke Konkurrenzsituation besteht.

Das Projekt Rossfeld in Bern (BE) ist mit einem zukunftsweisenden Angebot, das sich an Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung richtet, auch in der Presse wohlwollend aufgenommen worden und stösst bei der Erstvermietung auf grosses Interesse. Die Bauphase verläuft kosten- und termingerecht und die Wohnungen sind im Frühling 2019 bezugsbereit.

Bei der Projektentwicklung an der Badenerstrasse in Schlieren (ZH) liegt die Baubewilligung vor und die Bauarbeiten für die Microapartments beginnen im Januar 2019. Es entsteht ein Nischenprodukt im kostengünstigen Mietpreissegment und den Bewohnern werden vielfältige Dienstleistungen geboten. Bei dem Projekt an der Hardstrasse in Basel (BS) wird die Baubewilligung per Ende 2018 erwartet, wobei keine Einsprachen erfolgten; vielmehr wurde das Projekt von allen Seiten als eine Bereicherung für das Quartier beurteilt.

An der Signalstrasse in Rorschach (SG) erfolgte eine Baueingabe für einen Ersatzneubau mit 43 Wohnungen. Diese Umsetzung der SUISSECORE Plus-Strategie führt an zentraler Lage zu mehr als einer Verdoppelung der vermietbaren Fläche und zu einem qualitativ hochstehenden Angebot.

Im Bally Areal in Schönenwerd (SO) wird bei der aktuell laufenden Ortsplanrevision eine aktive Rolle eingenommen, um die zukünftige Entwicklung der Baulandreserven in den Wohnzonen in Einklang mit der Gesamtstrategie der Gemeinde zu bringen.

Überblick

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen / Risiken
Angefangene Bauten (inkl. Land) / Projektentwicklung	en	
4914 Roggwil (BE) St. Urbanstrasse 36/36 a	Bauprojekt	Neubauprojekt 54 Wohnungen Bezug Sommer 2018	Schaffung von Wohnraum im günstigen Preissegment/ Absorption der Wohnungen
8590 Romanshorn (TG) Bahnhofstrasse 52/52 a, Hueber Rebgarten 2/4/6	Bauprojekt	Neubauprojekt 48 Wohnungen, Gewerbeflächen Bezug Sommer 2018	Schaffung von Wohnraum im mittleren Preissegment/ Absorption der Wohnungen
3004 Bern (BE) Reichenbachstrasse 120	Bauprojekt	Neubauprojekt 45 Wohnungen Baubeginn Herbst 2017 Bezug Frühling 2019	Nischenprodukt Barrierefreier Wohnraum/ Baukostenüberschreitung, Absorption
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse	Bauland	Neubauprojekt 173 Microapartments Baubewilligung Baubeginn Anfang 2019	Optimierung Hauptnutzfläche, Serviced Apartments im günstigen Preissegment/ Baukostenüberschreitung, Absorption
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Gewerbe / Lager / PP (Zwischennutzung)	Neubauprojekt 67 Wohnungen, Gewerbeflächen Baueingabe erfolgt Baubeginn Herbst 2019	Optimierung Hauptnutzfläche/ Baukostenüberschreitung, Bewilligungsverfahren
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Einzelhandel / Gewerbe / Wohnen (Zwischennutzung)	Neubauprojekt 43 Wohnungen, Einzelhandel Baueingabe erfolgt Baubeginn Anfang 2020	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Einsprachen Bewilligungsverfahren
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19	Wohnen / Büro / Gewerbe / Lager / PP (Zwischennutzung)	Neubauprojekt 100 Wohnungen Mieterkündigungen Ende 2017 Baubeginn ab 2020	Ausnützungsabschöpfung und Nutzungsoptimierung/ Kosten Altlastensanierung, Absorption
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihltalstrasse 58	Bauland / PP / Lager (Zwischennutzung)	Arealentwicklung Mischnutzung Baubeginn ab 2024	Umzonung, Wohnnutzung/ Absorption, Genehmigung kantonale Richtplanung

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

AUSBLICK

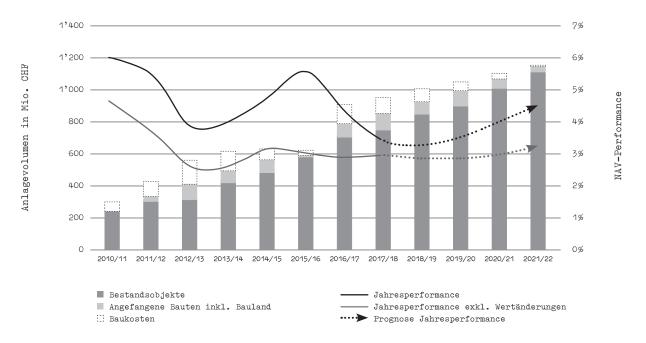
Bei den aktuellen und zukünftigen Projektentwicklungen spielen Nischenprodukte eine wichtige Rolle. Bei den Projekten wird frühzeitig eine Vermarktungsstrategie erarbeitet, welche die Projekte von den Konkurrenzprodukten abhebt. Beispielsweise wird beim Projekt an der Hardstrasse in Basel (BS) mit einer Serie von kurzen Videos online eine Geschichte erzählt, welche die Besonderheiten des Standorts, der Architektur und der angebotenen Dienstleistungen thematisiert.

Neben den Neubauprojekten wird der Fokus auch weiter auf der Verdichtung und der Aufwertung des Bestandsportfolios liegen. An zentralen Standorten in den Städten Bern und Rorschach werden Arrondierungsstrategien umgesetzt, die zu einer höheren Ausnutzung und besseren Anpassung an die veränderten Marktbedürfnisse führen.

Um dem Angebotsüberhang im Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, sind vermehrt vermietungswirksame Instandsetzungen geplant, die entsprechende Investitionen erfordern. Ein besonderes Augenmerk liegt in diesem Zusammenhang auf einer intensiven Mieterpflege, wobei der Qualität der Dienstleistungen eine wichtige Rolle bei der langfristigen Bindung der Mieterschaft zukommt.

Für das kommende Geschäftsjahr ist eine weitere Portfoliobereinigung mit Desinvestitionen in Höhe von ca. CHF 5-15 Mio. vorgesehen, um den günstigen Investitionsmarkt und das hohe Preisniveau bei kleineren Objekten zu nutzen.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV

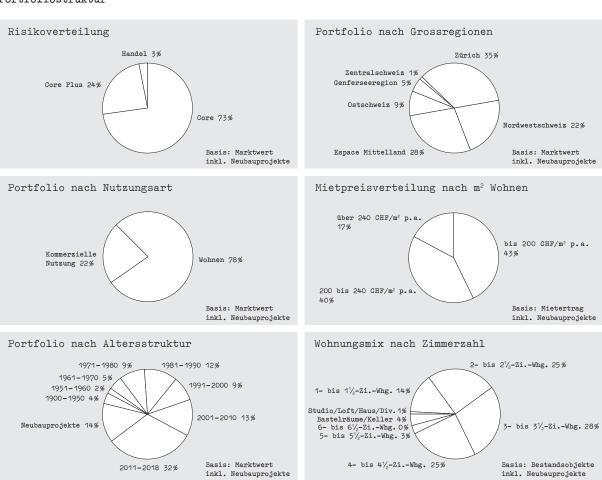


Eine Prognose der Anlagevolumen- und der Renditeentwicklung ist stark von der Zinsentwicklung abhängig und somit, insbesondere im derzeitigen aussergewöhnlichen Marktumfeld, unsicher. Es ist von einer minimalen weiteren Renditekompression auszugehen, was sich in moderaten positiven Wertänderungen ausdrücken wird. Aktuell führen die Projektentwicklungen und die Ausführung der Bauprojekte zu einer vorübergehenden Abflachung der NAV-Performance, jedoch beginnt im Geschäftsjahr 2018/19 mit der Überführung erster abgeschlossener Bauprojekte in die fertigen Bauten eine erneute Konsolidierungsphase, die, begleitet durch positive Wertänderungen, in einem Anstieg der NAV-Performance resultieren dürfte. Das aufgezeigte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von weiteren Bauprojekten jährliche Akquisitionen von Bestandsliegenschaften im Umfang von rund CHF 50 Mio.

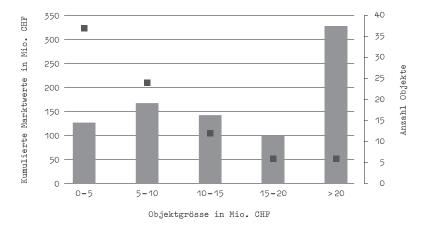
KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS



Portfoliostruktur



Portfolio nach Objektgrösse



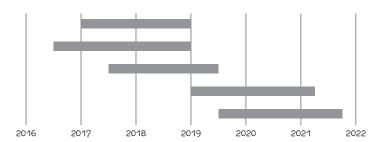
■ Kumulierte Marktwerte
■ Anzahl Objekte

Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	Studio/	1-11/2-	2-21/2-	3-3 ¹ / ₂ -	4-41/2-	5-5 ¹ / ₂ -	6-6 ¹ / ₂ -	Bastel-	Total	Total
	Loft/Haus	ZiWhg.	ZiWhg.	ZiWhg.	ZiWhg.	ZiWhg.	ZiWhg.	raum/	Whg.	Fläche
								Keller		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	\mathbf{m}^2
Bestandsobjekte	20	110	335	491	442	56	8	65	1,527	118'995
Neubauprojekte	0	154	128	30	8	0	0	0	320	16'978
Total	20	264	463	521	450	56	8	65	1,847	135'973
Anteil	1%	14%	25%	28%	24%	3%	1%	4%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte



Wohnen - Romishof, Romanshorn (TG)

Wohnen - Buechägerte, Roggwil (BE)

Wohnen - Rossfeld, Bern (BE)

Wohnen - Badenerstrasse, Schlieren (ZH)

Wohnen - Hardstrasse 43, Basel (BS)

Bruttorenditen

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 5.9% und 9.4% resp. zwischen 3.9% und 4.0% (Vorjahr zwischen 6.2% und 9.4% resp. zwischen 3.9% und 4.0%).

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ANTAGEPOTITTIK

Selektive Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SUISSESELECT 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 resp. «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 SUISSESELECT 66 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 243.7 Mio. auf CHF 297.9 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 276.9 Mio. auf CHF 298.9 Mio. zugenommen.

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

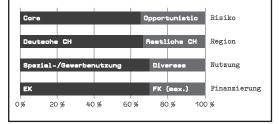
Spezial- und Gewerbenutzung

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

Zielvolumen > CHF 0.65 Mrd.

Rentabilitätsziel 4.0% bis 5.0% (NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode wurden mehrere bedeutende Transaktionen erfolgreich abgeschlossen. Neben dem Ankauf von zwei gut diversifizierten Gewerbeliegenschaften in Dättwil (AG) und in Wil (SG) wurde im Raum Bern eine weitere Bestandsliegenschaft akquiriert, welche eine bedeutende Pensionskasse als Sacheinlage einbrachte. Zudem gelang mit dem Erwerb des Neubauprojekts Centro Medico in Locarno (TI) der Markteintritt in die italienische Schweiz.

Die Produktionshalle mit Büros in Studen (BE) wurde termin- und kostengerecht abgeschlossen, von der Mieterschaft bezogen und in die fertigen Bauten überführt. Die Mieterschaft, die Gleason-Pfauter Maschinenfabrik GmbH, fertigt an diesem neuen Standort Produkte, die sie weltweit an Kunden in der Auto- und Flugzeugbauindustrie exportiert.

Der Fachmarkt in Affoltern am Albis (ZH) wird im Herbst 2018 fertiggestellt und ist bereits zu 88% vermietet. Mit den Ankermietern ALDI Suisse AG und Conforama SA bestehen langfristige Mietverhältnisse. Die Mall bietet zudem Platz für Pop-Up Stores, die dem lokalen Gewerbe zur Verfügung stehen.

In Burgdorf (BE) wurde die neue BZO im Herbst 2017 genehmigt und die Überbauungsordnung für das Alpina Areal wird aktuell überarbeitet, um eine nachhaltige Grundlage für die Entwicklung eines Wohnbauprojekts zu schaffen.

Das Bauprojekt Centro Medico in Locarno (TI) steht kurz vor dem Abschluss und wird im Herbst 2018 an die Mieterschaft übergeben, welche bereits mehrere solche Ärztehäuser im Tessin betreibt und damit der zunehmenden Nachfrage im Gesundheitswesen Rechnung trägt.

Überblick

Objekt 	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen / Risiken	
Angefangene Bauten (inkl. L	and) / Projektentwicklung	en		
8910 Affoltern a. A. (ZH) Industriestrasse 5	Bauprojekt	Neubauprojekt Fachmarkt (Erwerb 01.10.2016 von ALG SCO+) Bezug Herbst 2018	Vollvermietung / Baukostenüberschreitung	
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) Wohnungen Überbauungsordnung 2019	Ertragssteigerung / Einsprachen Bewilligungsverfahren, Absorption	
6600 Locarno (TI)	Bauprojekt	Neubauprojekt Ärztehaus (Centro Medico) Bezug (nach Mieterausbau) Januar 2019	Langfristiger Mietvertrag / Single-Tenant	

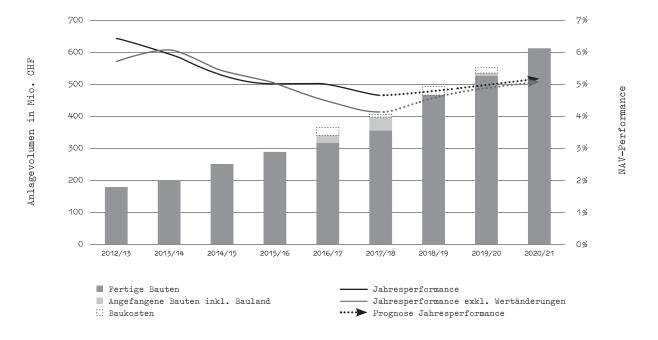
Auf Wunsch wird den Anlegern eine Ausgabe des Property Monitorings der Anlagegruppe SUISSESELECT zur Verfügung gestellt.

AUSBLICK

Im kommenden Geschäftsjahr wird ein weiteres, selektives Wachstum durch Ankäufe von Bestandsliegenschaften und die gezielte Realisierung von Projektentwicklungen angestrebt. Ein Fokus wird dabei auf Logistikliegenschaften gesetzt, die sich in der Peripherie von städtischen Ballungszentren befinden und sich als Verteilzentren für den wachsenden Internetversandhandel anbieten. Die rasanten Veränderungen im Einzelhandel werden in den kommenden Jahren vermehrt Chancen im Logistikmarkt eröffnen und zu einer steigenden Nachfrage nach strategisch gut positionierten und zeitgemäss ausgebauten Mietflächen führen.

Die Betreuung von Geschäftsmietern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es ist unabdingbar, dass den Mietern eine langfristige Perspektive geboten wird, um deren Unternehmensexpansion partnerschaftlich zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist ein vorausschauendes, aktives Flächenmanagement unerlässlich.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV

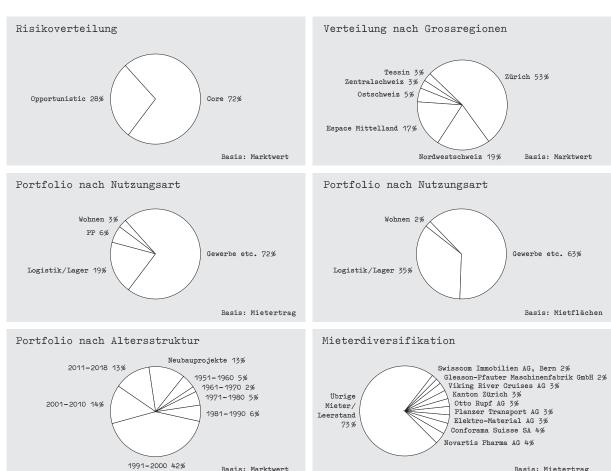


Das derzeitige Marktumfeld, stark geprägt durch das tiefe Zinsniveau und verbunden mit einem anhaltenden Anlagedruck zahlreicher Investoren, erlaubt es nur bedingt, eine fundierte Aussage zur Entwicklung von Anlagevolumen und Renditen treffen zu können. Aktuell führt die intensive Bautätigkeit zu einer abflachenden NAV-Performance, welche jedoch in der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2018/19 mit der Überführung in die fertigen Bauten erneut ansteigen dürfte. Das prognostizierte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von weiteren Bauprojekten jährliche Akquisitionen von Bestandsliegenschaften im Umfang von rund CHF 60 Mio.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT



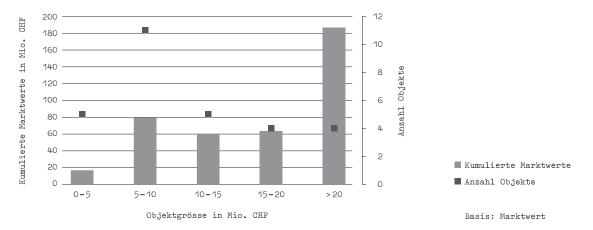
Portfoliostruktur



Basis: Marktwert

Basis: Mietertrag

Portfolio nach Objektgrösse



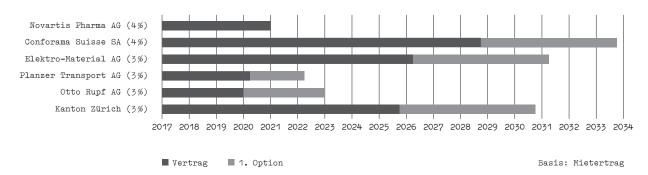
Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen	Wohnen Gewerbe etc.		Logistik/Lager	Total Fläche	PP
	Anzahl	m ²	m ²	\mathbf{m}^2	m^2	Anzahl
Bestandsobjekte	36	4,622	125'100	68,262	197'984	1 ' 739
Anteil		2.3%	63.2%	34.5%	100%	100%

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte



Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



Bruttorenditen

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen erzielen zwischen 7.5% und 14.4% resp. 5.2% und 5.6%, bereinigt um die Baurechtszinsen zwischen 7.5% und 12.6% resp. 5.2% und 5.6%.

GLOSSAR UND IMPRESSUM

GLOSSAR

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.

${\tt BETRIEBSAUFWANDQUOTE} \ ({\tt TER}_{\tt ISA} \ ({\tt GAV}))$

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

${\tt BETRIEBSAUFWANDQUOTE} \ ({\tt TER}_{\tt ISA} \ ({\tt NAV}))$

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

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrags der Berichtsperiode. Als Betriebsgewinn gilt: Mietertrag netto plus sonstige Erträge minus Instandhaltung, operativer Aufwand, Verwaltungs-aufwand und Baurechtszinsen.

EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)

Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens zu Beginn der Berichtsperiode zzgl./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 gesicherte Darlehen) und alle anderen zu verzinsenden Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Dritten.

MIETAUSFALLQUOTE

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

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 zzgl. 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.

IMPRESSUM

GESTALTUNG: Büro Format GmbH, www.bueroformat.ch FOTOGRAFIE: Regula Bearth, www.regulabearth.ch

PERSONEN

DER STIFTUNGSRAT



Jürg Häusler, Präsident Stiftungsrat



Riccardo Wahlenmayer, Vizepräsident Stiftungsrat



Bruno Christen, Mitglied



Lydia Ackermann, Mitglied

DIE ANLAGEKOMMISSION



Rolf Bossert, Präsident Anlagekommission



Dr. sc. Sabine Friedrich, Vizepräsidentin Anlagekommission



Yonas Mulugeta, Mitglied



Fredy Hasenmaile, Mitglied

DAS PORTFOLIOMANAGEMENT BEVECO AG



Christopher Duisberg, Geschäftsführer



Daniel Braun, Stv. Geschäftsführer

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG ECOREAL ESTATE AG



Thoa Nguyen, lic. iur.



Hans Jürg Stucki, Stifter und Geschäftsführer

Rückseite:

Andreas Welti (links), Otto Wigger (rechts), beide Facility Management Stettbacherhof, Zürichstrasse 127-131/Auenstrasse 2-10 in Dübendorf

