

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:

Futuristische Szene einer Überbauung: EAST 20-09

Willkommen in der Überbauung EAST 20-09. Zum 10-Jahres-Jubiläum der ECOREAL Anlagestiftung nehmen wir Sie mit auf eine Reise von der Gegenwart in die Zukunft. Auf dem Umschlagbild sehen Sie eine futuristische Szene einer Überbauung. Die Illustration enthält diverse Referenzen und Bezüge zur ECOREAL Anlagestiftung. Finden Sie diese? Die Auflösung können Sie den Seiten 44-46 entnehmen.

Wir wünschen viel Spass beim Suchen.
Das ECOREAL Team

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	22
Anhang zur Jahresrechnung	23
1. Grundlagen und Organisation	23
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	25
3. Weitere Informationen	26
4. Sacheinlagen	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Informationen zur Anlagetätigkeit	30
Rückblick auf eine 10-jährige Anlagetätigkeit	30
Portfolio Anlagegruppe SUISSECORE Plus	32
Anlagepolitik	32
Anlegerkreis	32
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	32
Ausblick	34
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSECORE Plus	35
Portfolio Anlagegruppe SUISSESELECT	38
Anlagepolitik	38
Anlegerkreis	38
Aktives Asset- und Portfoliomanagement	38
Ausblick	39
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSESELECT	41
Glossar und Impressum	43
Auflösung zum Umschlagbild	44

VORWORT

Dieses Jahr darf die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung ein Jubiläum feiern. Mit Stolz blicken wir auf unsere 10-jährige Tätigkeit zurück.

In der ersten Dekade haben wir 116 Objekte erworben, 10 Liegenschaften aus strategischen Überlegungen heraus verkauft, 10 Projektentwicklungen abgeschlossen und dabei 478 Wohnungen und 23'700 m² Geschäftsfläche erstellt.

Die durchschnittliche jährliche Anlagerendite seit der Lancierung beträgt bei der Anlagegruppe SUISSECORE Plus 4.69% und bei der Anlagegruppe SUISSESELECT 5.58%. Mit einem Gesamtvermögen von rund CHF 1'400 Mio. hat sich die ECOREAL zu einer mittelgrossen Anlagestiftung entwickelt und sich erfolgreich im Markt positioniert.

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr den Abschluss von zwei anspruchsvollen Bauprojekten verzeichnen. Die Wohnüberbauung Romishof in Romanshorn ist erfreulicherweise vollvermietet. Beim Projekt Buechägerte in Roggwil liegt die Vermietungsrate bei über 75%, wobei sich die Vermietung des renovierten Bauernhauses mit insgesamt neun Wohnungen als unerwartet herausfordernd herausstellt.

Im Berner Rossfeld befindet sich das Bauprojekt termingerecht in der Schlussphase. Das Projekt «Barrierefreies Wohnen» für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung stellt für uns ein Spezialvorhaben dar und wir sind hoffnungsvoll, unserer Mieterschaft eine neuartige unabhängige Wohnform offerieren zu können. Die Vermietung wie auch der Betrieb der Überbauung erfordern ein gesteigertes Mass an Übersicht. Es zeigte sich, dass individuelle Bedürfnisse im Einzelfall nicht unbedingt abgedeckt werden können, selbst wenn nach den Spezialnormen gebaut wird.

Im kommenden Geschäftsjahr 2019/20 wird die Bautätigkeit mit der Weiterführung der Bauarbeiten an zwei bemerkenswerten Bauprojekten nach wie vor hoch bleiben. In der Stadt Schlieren entwickelt ECOREAL das zukunftsweisende Wohnprojekt «Wagonlits» mit Klein-Appartements, in welchen der jeweils zur Verfügung gestellte Wohnraum maximal funktional ausgebaut wird.

Beim Projekt «Living Frames» im Basler Gellertquartier realisieren wir mit einem renommierten lokalen Architekturbüro ein Micro-Quartier mit rund 70 Wohnungen. Wir versprechen uns mit der voraussichtlichen Vollendung im Jahr 2021, der zukünftigen Mieterschaft einen Rahmen für wertvolles Wohnen, Leben und Erleben vorzugeben.

Das Bestandsportfolio der Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnte mit dem Zukauf zweier Wohnliegenschaften in Basel (BS) sowie eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeanteil in Mellingen (AG) erweitert werden.

Am Anfang des Geschäftsjahres wurde in der Anlagegruppe SUISSESELECT das neue Fachmarktzentrum in Affoltern am Albis baulich abgeschlossen. Die zwei Ankermieter haben ihre Fachgeschäfte feierlich eröffnet. Der dritte Grossmieter eröffnet seinen Fachhandel voraussichtlich Anfang 2020. Die dadurch erreichte langfristige Vollvermietung dieser Markthalle gibt im aktuell herausfordernden Marktumfeld Anlass zur Freude.

Mit dem Ankauf einer Gewerbeliegenschaft an attraktiver Zentrums Lage in Solothurn haben wir unseren Standpunkt im Mittelland und am Kantonshauptort gestärkt.

Den Blick auf den Markt gerichtet kann man sagen, dass Immobilien nach wie vor die Anlageklasse der Stunde sind. Mit der abrupten Kehrtwende der US-Notenbank Ende des letzten Jahres hat sich die Hoffnung auf eine Normalisierung der Zinssätze jäh zerschlagen. Die abnormalen Zustände mit Negativzinsen werden uns höchstwahrscheinlich noch auf Jahre hinaus begleiten. Es spricht gegenwärtig wenig dafür, dass die mächtigen Zentralbanken bald von ihrer übermässig lockeren Geldpolitik abrücken werden.

Für den Schweizer Immobilienmarkt heisst das: «mehr vom Gleichen». Immobilien bleiben die bevorzugte Anlageklasse, da sie nach wie vor attraktive Renditen liefern. Kapital wird unverändert in den Immobiliensektor fliessen und dort die Preise noch weiter nach oben treiben bzw. die Renditen senken. Es ist daher zu erwarten, dass sich zu den vergleichsweise attraktiven Netto-Cashflowrenditen in den nächsten Jahren weitere positive Wertänderungsrenditen addieren werden.

Gleichzeitig werden sich regional jedoch die Leerstände weiter erhöhen und immer mehr zu einem dauerhaften Problem werden. Die gegenwärtige Konjunkturabkühlung dürfte für die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen nicht förderlich sein und die Vermarktung herausfordernder machen. Immerhin erwarten wir aufgrund der guten Arbeitsmarktsituation und des robusten Konsums keine Rezession. Die bestehenden Risiken (v. a. Zinsänderungsrisiken) haben sich einerseits erhöht, andererseits aber stärker in die Zukunft verlagert.

Hinzu kommt die Kompression auf den Referenzzinssatz, welche sich mindernd auf den Mietertrag auswirken wird. Mit der Einführung neuer Auflagen zur Erreichung der Klimaziele werden sich künftig die Immobilieneigentümer und auch die Mieter mit weiteren Kosten konfrontiert sehen.

Diese Kombination kann dazu führen, dass die positiven Wertsteigerungen durch deutlich höhere Kosten mehr als wettgemacht werden.

Das ECOREAL Team überprüft laufend seine Strategie und diskutiert diese auch mit der Anlagekommission und mit weiteren Fachexperten. Insbesondere Themen wie Risk-on/Risk-off oder das Wachstum waren Schwerpunkte in den diesjährigen Strategie-Workshops. Ebenfalls haben wir erstmals vertieft eine Ausschüttung in Erwägung gezogen und die Frage nach Thesaurierung oder Ausschüttung kontrovers diskutiert. Der Stiftungsrat hat entschieden, in beiden Anlagegruppen an der Thesaurierung festzuhalten.

Wir vom ECOREAL Team sind der Meinung, dass wir mit einem aktiven Management nahe am Markt die anstehenden Herausforderungen im schwierigen Wirtschaftsumfeld weiterhin gut bewältigen können.

Wie immer gebührt unseren Anlegern herzlicher Dank, welche uns in der Dekade unseres bisherigen Wirkens ihr anhaltendes Vertrauen geschenkt haben. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und vergessen nie, für wen wir tagtäglich arbeiten. Es sind u. a. der Handwerker, die Lehrerin, die Krankenschwester und der Medienschaffende, welche einen Teil ihrer Altersvorsorge in unsere Verwaltung geben. Wir werden weiterhin nach Kräften dafür besorgt sein, im Grossen, aber auch im Detail für unsere Anleger zu schauen und für sie da zu sein.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2019

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2019	30.09.2018
Nettovermögen in CHF	891'073'763	853'469'665
Anzahl Ansprüche	5'702'025	5'671'142
Inventarwert je Anspruch in CHF	156.27	150.49
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2019	30.09.2018
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte)	5.19 %	4.49 %
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	10.35 %	9.63 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.22 %	71.74 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.51 %	0.51 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.52 %	0.52 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.84 %	3.40 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.70 %	3.31 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	3.84 %	3.40 %

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
2018/2019	3.84 %	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	Anmerkung ¹⁾	30.09.2019 in CHF	30.09.2018 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		9'631'020	13'613'676
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	4'957'737	3'062'236
Warenlager/Heizölvorräte		559'146	436'151
Aktive Rechnungsabgrenzungen		30'376	31'341
Total Umlaufvermögen		15'178'279	17'143'404
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		12'227'613	39'558'477
Angefangene Bauten (inkl. Land)		72'074'583	67'691'657
Fertige Bauten (inkl. Land)		811'687'000	744'529'000
Anzahlung fertige Bauten (inkl. Land)		0	202'154
Aktivdarlehen		795'534	851'673
Total Anlagevermögen		896'784'730	852'832'961
GESAMTVERMÖGEN		911'963'009	869'976'365
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	5'261'781	3'328'985
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		284'707	340'277
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	3'054'019	1'501'863
Rückstellungen	V	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VI	12'138'739	11'185'575
Total Fremdkapital		20'889'246	16'506'700
NETTOVERMÖGEN		891'073'763	853'469'665
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		5'671'142	5'363'214
Veränderungen im Berichtsjahr		30'883	307'928
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		5'702'025	5'671'142
Kapitalwert je Anspruch		151.73	146.17
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		4.54	4.32
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		156.27	150.49
Ausschüttung ²⁾		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		156.27	150.49
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		853'469'665	780'606'485
Zeichnungen		4'660'021	44'819'203
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen ²⁾		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		32'944'077	28'043'977
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		891'073'763	853'469'665

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

²⁾ Gemäss Beschluss Stiftungsrat

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	01.10.2018 – 30.09.2019 in CHF	01.10.2017 – 30.09.2018 in CHF
Soll-Mietertrag		39'918'876	38'170'726
./. Minderertrag Leerstand		-3'933'336	-3'356'762
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-197'962	-318'196
Übrige Erträge aus Liegenschaften		652'725	532'941
Mietertrag netto	VIII	36'440'303	35'028'709
Instandhaltung		3'323'450	3'054'814
Instandsetzung		833'313	632'097
Unterhalt Immobilien	IX	4'156'763	3'686'911
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		440'043	1'112'904
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		588'510	553'798
Versicherungen		330'862	380'875
Bewirtschaftungshonorare		1'183'531	1'179'746
Vermietungs- und Insertionskosten		114'885	128'644
Steuern und Abgaben		279'512	226'185
Übriger operativer Aufwand		210'691	227'126
Operativer Aufwand	X	3'148'034	3'809'278
OPERATIVES ERGEBNIS		29'135'506	27'532'520
Aktivzinsen		69'601	53'085
Übrige Erträge		34'331	258'042
Sonstige Erträge	XI	103'932	311'127
Hypothekarzinsen		3'500	0
Sonstige Passivzinsen		51	102
Baurechtszinsen		37'500	0
Finanzierungsaufwand		41'051	102
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		2'597'851	2'622'636
Schätzungs- und Revisionsaufwand		180'757	176'241
Übriger Verwaltungsaufwand		576'662	545'953
Verwaltungsaufwand	XII	3'355'270	3'344'830
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		70'679	27'310
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		70'679	27'310
NETTOERTRAG		25'913'796	24'526'025
REALISIERTER ERFOLG		25'913'796	24'526'025
Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		2'699'186	94'316
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		-3'449'186	135'684
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		8'733'445	4'022'885
Veränderung latente Steuern		-953'164	-734'933
Nicht realisierte Kapitalgewinne	XIII	7'030'281	3'517'952
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		32'944'077	28'043'977

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 4'957'737 (CHF 3'062'236) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 4'569'381 (CHF 2'648'738), offenen Mietzinsforderungen von CHF 159'465 (CHF 141'519) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 228'891 (CHF 271'979) zusammen. Die Zunahme der Heiz- und Nebenkosten ist hauptsächlich in dem erhöhten Abrechnungsrhythmus im Vorjahr zu begründen. Im aktuellen Geschäftsjahr sind weniger Abrechnungen verarbeitet worden.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Basel (BS)	Kleinhüningerstrasse 204
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16, 18, 20

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

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84 - 88 b

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 46/46 a
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)	Horburgstrasse 86
4057	Basel (BS)	Kleinhünigerstrasse 204
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)	Oberdorfstrasse 2-10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10/10 a
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53 a/55 a/ 57/59 a
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 22/24 a/24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4 a
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 8-8 g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1/3/5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16/18/20

PLZ	Ort	Adresse
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27/27 a/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 4/4 a/ 6/6 a/6 b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20-34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52/52 a + Hueber Rebgarten 2/4/6
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36-36 e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5/7/7 a/9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14-24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11-47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13-15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18-24 + Baumstrasse 35
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10-20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Solothurn (SO)	Gerbergasse 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 14/16/18/20
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 + Kronengasse 1
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 698 Mio. (CHF 620 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 4.9 % (5.0 %). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Sollrendite rund 3.7 % (3.7 %). Die per 30. September 2019 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf total CHF 811.7 Mio. (CHF 744.5 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 3.1 % und 8.4 % (3.0 % und 8.6 %) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 3.9 % und 9.4 % (3.9 % 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 2019 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	2019-2020	CHF 0.1 Mio.
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43	Projektierte Baukosten	2019-2021	CHF 23.2 Mio.
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17/17 a	Sanierung	2019-2021	CHF 5.2 Mio.
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27	Sanierung	2019-2021	CHF 6.0 Mio.
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13-15	Brush-up	2019-2020	CHF 0.8 Mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9	Aufstockung	2020-2021	CHF 7.0 Mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84-88 b	Projektierte Baukosten	2019-2021	CHF 38.0 Mio.
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19	Projektierte Baukosten	2019-2022	CHF 39.9 Mio.
8004	Zürich (ZH)	Morgartenstrasse 12	Ausbau Dachgeschoss	2019-2020	CHF 1.9 Mio.
Total					CHF 122.1 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

Das Neubauprojekt Reichenbachstrasse 120, Bern (BE) wird im Baurecht erstellt. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages ist langfristig und die Konditionen sind branchenüblich.

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 795'534 (CHF 851'673) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse 20-34 in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen werden verzinst, laufend amortisiert und haben Restlaufzeiten von 3 und 15 Jahren.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 5'261'781 (CHF 3'328'985) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 4'684'699 (CHF 3'077'950) sowie Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 577'082 (CHF 251'035) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen, total CHF 3'054'019 (CHF 1'501'863), bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'425'146 (CHF 1'131'602), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 1'349'199 (CHF 125'325) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 279'674 (CHF 244'936).

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 Mehrwertsteuerrelevante 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 geschuldeten Betrag.

VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 12'138'739 (CHF 11'185'575). 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 Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich 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 30'883 (307'928) neue Ansprüche im Betrag von CHF 4.7 Mio. (CHF 44.8 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 70'679 (CHF 27'310) in den laufenden Ertrag verbucht. Es sind, wie im Vorjahr, keine Ansprüche zurückgenommen worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 683 Mio. (CHF 679.7 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es keine offenen Kapitalzusagen (CHF 1.5 Mio.).

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VIII MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1'411'594 auf total CHF 36'440'303 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 197'962 (CHF 318'196) ist nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die Abnahme des Delkredere im Betrag von CHF 96'300 (Vorjahr Zunahme von CHF 180'700) berücksichtigt. Es werden die Wertberichtigung auf den Forderungen 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 10.4% (9.6%), was einem absoluten Betrag von CHF 4'131'298 (CHF 3'674'958) entspricht. Bereinigt um Erstvermietungs- und Restrukturierungsprojekte beträgt die Mietausfallquote 5.2% (4.5%).

IX UNTERHALT IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 4'156'763 (CHF 3'686'911) aufgewendet worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 10.4% (9.7%). Mehrheitlich handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind.

X OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 3'148'034 (CHF 3'809'278) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 7.9% (10%). Die Abnahme erklärt sich hauptsächlich aus überdurchschnittlich vieler Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, welche im Vorjahr verarbeitet wurden.

XI SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 103'932 haben sich gegenüber der Vorperiode (CHF 311'127) 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 10'440 auf CHF 3'355'270 erhöht.

Für die Geschäftsführung sowie die Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement) sind Honorare im Umfang von CHF 2'597'851 (CHF 2'622'636) angefallen. Davon entfallen CHF 2'577'731 (CHF 2'441'836) auf Geschäftsführungs- und Bewirtschaftungsdienstleistungen und CHF 20'120 (CHF 180'800) 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 790'883 (CHF 907'652) angefallen. Diese Beträge sind entweder als Bewirtschaftungskosten via Liegenschaftsbuchhaltung oder als wertvermehrnde Anlagekosten direkt auf die Liegenschaften oder Bauprojekte verbucht worden.

Der übrige Verwaltungsaufwand von total CHF 576'662 (CHF 545'953) setzt sich im Wesentlichen aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung von CHF 175'000 (CHF 175'000), Kosten für das Rechnungswesen und für allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 156'379 (CHF 148'002), Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 136'948 (CHF 131'131) sowie Gebühren der Depotbank im Umfang von CHF 86'711 (CHF 82'733) zusammen.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode - nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren - zusätzliche Beratungsdienstleistungen von CHF 6'428 (Vorjahr keine) in Rechnung gestellt.

XIII NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 7'030'281 (CHF 3'517'952) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf dem Bauland, den angefangenen und den 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 7'983'445 (CHF 4'252'885), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 953'164 (CHF 734'933) erhöht worden ist.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2019	30.09.2018
Nettovermögen in CHF	417'693'476	372'486'696
Anzahl Ansprüche	2'779'696	2'633'987
Inventarwert je Anspruch in CHF	150.27	141.42
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2019	30.09.2018
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte)	10.89 %	11.35 %
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	10.89 %	13.31 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %	5.62 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.38 %	74.14 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.57 %	0.56 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.61 %	0.61 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.23 %	4.69 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.94 %	4.64 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	6.26 %	4.69 %

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
2018/2019	6.26 %	Konsolidierung

VALOREN - NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 (www.kgast.ch).

²⁾ Thesauriert

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	30.09.2019 in CHF	30.09.2018 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		6'320'122	787'197
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	2'493'231	1'759'725
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		0	158'692
Warenlager/Heizölvorräte		226'714	181'234
Aktive Rechnungsabgrenzungen		34'670	43'682
Total Umlaufvermögen		9'074'737	2'930'530
Anlagevermögen			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	II	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	42'950'766
Fertige Bauten (inkl. Land)		4'16'981'000	3'55'977'000
Total Anlagevermögen		4'16'981'000	3'98'927'766
GESAMTVERMÖGEN		4'26'055'737	4'01'858'296
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	2'590'833	3'039'212
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		161'195	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	1'227'497	675'890
Kurzfristige Hypothekarschulden	V	0	22'437'500
Rückstellungen	VI	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	4'232'736	3'068'998
Total Fremdkapital		8'362'261	29'371'600
NETTOVERMÖGEN		4'17'693'476	3'72'486'696
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
VIII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2'633'987	2'233'626
Veränderungen im Berichtsjahr		145'709	400'361
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'779'696	2'633'987
Kapitalwert je Anspruch		143.32	135.82
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		6.95	5.60
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		150.27	141.42
Ausschüttung ²⁾		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		150.27	141.42
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	97'752
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		3'72'486'696	3'01'716'089
Zeichnungen		34'543'778	54'084'786
Rücknahmen		-13'824'088	0
Ausschüttungen ²⁾		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		24'487'090	16'685'821
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		4'17'693'476	3'72'486'696

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

²⁾ Gemäss Beschluss Stiftungsrat

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	01.10.2018 – 30.09.2019 in CHF	01.10.2017 – 30.09.2018 in CHF
Soll-Mietertrag		27'315'155	24'708'401
./. Minderertrag Leerstand		-2'641'926	-2'562'449
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-333'668	-725'245
Übrige Erträge aus Liegenschaften		317'499	334'609
Mietertrag netto	IX	24'657'060	21'755'316
Instandhaltung		1'244'414	1'458'705
Instandsetzung		542'321	1'198'067
Unterhalt Immobilien	X	1'786'735	2'656'772
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		365'304	427'762
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		395'323	526'431
Versicherungen		230'583	255'592
Bewirtschaftungshonorare		762'009	692'719
Vermietungs- und Insertionskosten		94'169	78'871
Steuern und Abgaben		114'981	113'073
Übriger operativer Aufwand		104'446	122'330
Operativer Aufwand	XI	2'066'815	2'216'778
OPERATIVES ERGEBNIS		20'803'510	16'881'766
Übrige Erträge		313'387	270'239
Sonstige Erträge		313'387	270'239
Hypothekarzinsen		117'367	303'463
Sonstige Passivzinsen		48'603	63'370
Baurechtszinsen		584'979	583'957
Finanzierungsaufwand		750'949	950'790
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'411'459	1'330'544
Schätzungs- und Revisionsaufwand		67'675	57'991
Übriger Verwaltungsaufwand		269'538	247'374
Verwaltungsaufwand	XII	1'748'672	1'635'909
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		697'277	192'475
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		697'277	192'475
NETTOERTRAG		19'314'553	14'757'781
REALISIERTER ERFOLG		19'314'553	14'757'781
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		-100'000	100'000
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		6'436'275	2'216'126
Veränderung latente Steuern		-1'163'738	-388'086
Nicht realisierte Kapitalgewinne	XIII	5'172'537	1'928'040
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		24'487'090	16'685'821

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Punkt 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 2'493'231 (CHF 1'759'725) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 2'384'547 (CHF 1'587'338), offenen Mietzinsforderungen von CHF 90'643 (CHF 149'584) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 18'041 (CHF 22'803) zusammen.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4500	Solothurn (SO)	Rossmarktplatz 1

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Angefangene Bauten (inkl. Land)

Keine.

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
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)	Oberburgstrasse 8-12a + Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferenstrasse 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
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11
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
4500	Solothurn (SO)	Rossmarktplatz 1
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65 a/ 69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 448 Mio. (CHF 400 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 6.8% (7.1%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Sollrendite rund 5.1% (5.1%). Die per 30. September 2019 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf CHF 417 Mio. (CHF 356 Mio.). Die Bandbreite der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 4.3% und 15.1% (4.1% und 14.9%).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30. September 2019 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8600	Dübendorf (ZH)	Stettbacherhof	Mieterausbauten etc.	2019-2020	CHF 0.5 Mio.
Total					CHF 0.5 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

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

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 2'590'833 (CHF 3'039'212) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 2'513'219 (CHF 1'724'041) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 77'614 (CHF 1'315'171) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'227'497 (CHF 675'890) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 304'992 (CHF 461'186), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 833'322 (CHF 140'496) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 89'183 (CHF 74'208).

V KURZFRISTIGE HYPOTHEKARSCHULDEN

Die beiden kurzfristigen Hypothekendarlehen bei der Bank J. Safra Sarasin AG sowie bei der UBS AG im Betrag von gesamthaft CHF 22.4 Mio. wurden 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 geschuldeten Betrag.

VII LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 4'232'736 (CHF 3'068'998). 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 Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich 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 243'461 (400'361) neue Ansprüche im Betrag von CHF 35.2 Mio. (CHF 54.3 Mio.) ausgegeben worden - davon wurden CHF 0.7 Mio. (CHF 0.2 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Gleichzeitig sind 97'752 Ansprüche im Betrag von CHF 13.8 Mio. (Vorjahr keine) zurückgenommen worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 319.4 Mio. (CHF 298.9 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es keine offenen Kapitalzusagen (CHF 1 Mio.).

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'901'744 auf total CHF 24'657'060 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 333'668 (CHF 725'245) sind nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die Abnahme des Delkredere von CHF 26'800 (Vorjahr Zunahme von CHF 29'400) berücksichtigt. Es werden die Wertberichtigung auf den Forderungen 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 10.9 % (13.3 %), was einem absoluten Betrag von CHF 2'975'594 (CHF 3'287'694) entspricht.

X UNTERHALT IMMOBILIEN

Für den Unterhalt der Immobilien sind in der Berichtsperiode Aufwände im Umfang von CHF 1'786'735 (CHF 2'656'772) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 6.5 % (10.8 %). Mehrheitlich handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind. Zudem wurden zum Erhalt der Bau-substanz Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt resp. modernisiert.

XI OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 2'066'815 (CHF 2'216'778) angefallen. Dies entspricht - im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen - einer Quote von 7.6 % (8.9 %).

XII VERWALTUNGS-AUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 112'763 auf CHF 1'748'672 erhöht.

Für die Geschäftsführung sowie die Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Portfoliomanagement) sind Honorare im Umfang von CHF 1'411'459 (CHF 1'330'544) angefallen. Davon entfallen CHF 1'266'499 (CHF 1'117'344) auf Geschäftsführungs- und Bewirtschaftungsdienstleistungen und CHF 144'960 (CHF 213'200) 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 874'894 (CHF 1'004'030) angefallen. Diese Beträge sind entweder als Bewirtschaftungskosten via Liegenschaftsbuchhaltung oder als wertvermehrnde Anlagekosten direkt auf die Liegenschaften oder Bauprojekte verbucht worden.

Der übrige Verwaltungsaufwand von total CHF 269'538 (CHF 247'374) setzt sich im Wesentlichen aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung von CHF 75'000 (CHF 75'000), Kosten für das Rechnungswesen und für allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 76'980 (CHF 67'750), Vorsteuer-kürzungen im Betrag von CHF 66'630 (CHF 60'015) sowie Gebühren der Depotbank im Umfang von CHF 35'860 (CHF 35'289) 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 5'172'537 (CHF 1'928'040) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf den angefangenen und den 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 6'336'275 (CHF 2'316'126), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 1'163'738 (CHF 388'086) erhöht worden ist.

VERWALTUNGSRECHNUNG

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2019 in CHF	30.09.2018 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	81'916	52'451
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	284'707	340'277
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT	161'195	0
Übrige Forderungen	86	0
Total Umlaufvermögen	527'904	392'728
TOTAL AKTIVEN	527'904	392'728
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	24'220	3'345
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSESELECT ¹⁾	0	158'692
Übrige Verbindlichkeiten	239'403	26'576
Passive Rechnungsabgrenzung	89'000	43'500
Total Fremdkapital	352'623	232'113
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	60'615	45'991
Reingewinn ²⁾	14'666	14'624
Total Stiftungskapital	175'281	160'615
TOTAL PASSIVEN	527'904	392'728

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2018 - 30.09.2019 in CHF	01.10.2017 - 30.09.2018 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	175'000	175'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	75'000	75'000
Übriger Ertrag	8'216	9'031
Total Ertrag	258'216	259'031
AUFWAND		
Organe	75'977	75'845
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	32'130	47'217
Verwaltungsaufwand ³⁾	135'443	121'271
Zinsaufwand	0	74
Total Aufwand	243'550	244'407
REINGEWINN	14'666	14'624

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

²⁾ Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Reingewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

³⁾ Im Berichtsjahr wurden Honorare für Beratungsdienstleistungen im Umfang von CHF 3'662 (CHF 0) an Mitglieder des Stiftungsrats 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 übertragbare 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 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 (Controlling) 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

CBRE (Zürich) AG, Zürich

Ri Immo AG, Volketswil

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 von Anlagestiftungen). Die Umsetzung der KGAST-Richtlinien erfolgt durch die Geschäftsführung sowie durch das Compliance Office.

Der Stiftungsrat hat im Mai 2019 Daniel Peter von der dp immobilienberatung gmbh als Compliance Officer neu bestimmt.

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. Im Rahmen der 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 ECOREAL Anlagestiftung 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).

WEITERE INFORMATIONEN

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die ECOREAL Anlagestiftung 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 Art. 3 Ziff. VII ff. sowie Art. 14 des Stiftungsreglements.

GLIEDERUNG

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 der liegenschaftsspezifischen 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 Hypothekendarlehen erfolgt zum Darlehensbetrag abzüglich 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 Art. 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 Art. 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 und der Auenstrasse 2-10 in Dübendorf mit einem Marktwert von CHF 86.6 Mio. (CHF 85.8 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 5.3 % (6.3 %). 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 Plan 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 72.6 Mio. (CHF 72.7 Mio.) verpfändet. Im aktuellen Geschäftsjahr ist mit der Basler Kantonalbank ein Kreditvertrag über eine Rahmenlimite von CHF 30 Mio. abgeschlossen worden. Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 14.3 Mio. verpfändet und das aktuelle Finanzierungspotential liegt bei CHF 13.2 Mio. Anlagegruppe SUISSESELECT: 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.

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 Ausgabe-kommission. 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

Es wurden in der Berichtsperiode keine Sacheinlagen getätigt.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Zürich, 25. Oktober 2019

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 2019 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 2019 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
Zugelassener Revisionsexperte

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

INFORMATIONEN ZUR ANLAGETÄTIGKEIT

RÜCKBLICK AUF EINE 10-JÄHRIGE ANLAGETÄTIGKEIT

Die mittlerweile 10-jährige Anlagetätigkeit der ECOREAL Anlagestiftung gibt Anlass, rückblickend eine Beurteilung der Ergebnisse vorzunehmen. Gesamthaft wurden 116 Objekte erworben, 10 Liegenschaften aus strategischen Überlegungen verkauft, 10 Projektentwicklungen abgeschlossen und dabei 478 Wohnungen und 23'700 m² Geschäftsfläche erstellt. Das Gesamtvermögen beläuft sich inkl. bewilligten Neubauprojekten auf rund CHF 1.4 Mia.

Die durchschnittliche jährliche Anlagerendite (NAV-Performance) beträgt bei der Anlagegruppe SUISSECORE Plus über zehn Jahre betrachtet 4.69%. Die beiden markanten Anstiege der Performance in den Jahren 2012 und 2016 widerspiegeln den Abschluss resp. die Überführung von Neubauprojekten zu den fertigen Bauten, begleitet von positiven Wertänderungen.

Bei der Anlagegruppe SUISSESELECT beträgt die seit der Lancierung im Jahr 2012 durchschnittliche jährliche Anlagerendite 5.58%. Bemerkenswert ist der konstant hohe Anteil von 5.03% in Form des realisierten Ertrags (Basis Nettoertrag) an der Gesamtperformance.

Die folgenden Graphiken zeigen transparent die Entwicklung resp. die Zusammensetzung der Anlagerendite seit Aufnahme der Anlagetätigkeit auf.

ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

GJ per	Total Anlagerendite	Basis Nettoertrag*	Basis nicht real. Ertrag
30.9.2010 (9 Monate)	4.58 %	2.55 %	2.03 %
30.9.2011	5.97 %	4.03 %	1.94 %
30.9.2012	5.46 %	3.57 %	1.89 %
30.9.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %
30.9.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %
30.9.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %
30.9.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %
30.9.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %
30.9.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %
30.9.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %
AR Ø per 30.9.2019 seit Gründung	4.69 %	3.16 %	1.53 %

ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

GJ per	Total Anlagerendite	Basis Nettoertrag*	Basis nicht real. Ertrag
30.9.2012 (6 Monate)	3.17 %	2.45 %	0.72 %
30.9.2013	6.42 %	5.68 %	0.74 %
30.9.2014	5.95 %	6.10 %	-0.15 %
30.9.2015	5.28 %	5.43 %	-0.15 %
30.9.2016	5.01 %	5.02 %	-0.01 %
30.9.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %
30.9.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %
30.9.2019	6.26 %	4.92 %	1.34 %
AR Ø per 30.9.2019 seit Gründung	5.58 %	5.10 %	0.48 %

*Die Cashflowrendite ist auf Basis des Nettoertrags des Rechnungsjahres berechnet worden. Aus Gründen der kontinuierlichen Vergleichbarkeit werden ausserordentliche realisierte Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Immobilien sowie Transaktionen im Zusammenhang mit indirekten Immobilienanlagen innerhalb der Stiftung als nicht Cashflow-relevant berücksichtigt.

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 zur 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

Per Bilanzstichtag zählt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 94 (88) Anleger. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 678.2 Mio. auf CHF 683 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 679.7 Mio. auf CHF 683 Mio. zugenommen.

AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode wurde das Bestandsportfolio mit dem Zukauf zweier Wohnliegenschaften in Basel (BS) sowie eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeanteil in Mellingen (AG) erweitert. Mit den beiden Ankäufen in Basel konnte der strategische Aufbau des «Cluster Basel» weiter fortgeführt werden.

Die beiden Neubauprojekte Romishof in Romanshorn (TG) und Buechägerte in Roggwil (BE) wurden abgeschlossen und zu den fertigen Bauten überführt. Die Wohnüberbauung Romishof ist vollvermietet. Beim Projekt Buechägerte in Roggwil liegt die Vermietungsrate bei über 75 %, wobei die Vermietung des renovierten Bauernhauses mit insgesamt neun Wohnungen sich als herausfordernd erweist.

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).

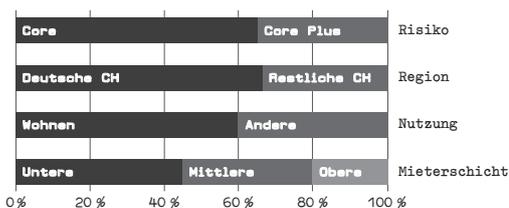
Leerstandsquote

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



Das Wohnbauprojekt Rossfeld in Bern (BE) befindet sich termingerecht in der Abschlussphase, wobei bisher 28 der 45 Wohnungen vermietet sind. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Alle Wohnungen sind über innenliegende Rampen erschlossen, um Rollstuhlfahrern eine zusätzliche Flexibilität zu bieten. Das Interesse an dieser Wohnform ist gross, jedoch stellt der Vermarktungsprozess mit Abklärungen zu mieterspezifischen Ausbauten erhöhte Anforderungen an die Erstvermietung.

An der Badenerstrasse in Schlieren (ZH) starteten im August 2019 die Aushubarbeiten. Das Nischenprodukt bietet 173 Micro-Appartements im günstigen Mietpreissegment und füllt im Einzugsgebiet der Stadt Zürich eine Lücke. Mit dem Ausbau der Limmattalbahn wird die Liegenschaft bis 2022 direkt an den Bahnhof Schlieren und an das nahegelegene Spital Limmattal angebunden.

Beim Projekt «Living Frames» an der Hardstrasse in Basel (BS) liegen die rechtskräftigen Baubewilligungen vor. Die rund 70 Wohnungen werden durch Gewerbeeinheiten ergänzt und lassen ein lebendiges Micro-Quartier entstehen.

Überblick

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
Angefangene Bauten (inkl. Land)/Projektentwicklungen			
3004 Bern (BE) Reichenbachstrasse 120	Bauprojekt (Überführung 31.12.19 zu den fertigen Bauten)	Neubauprojekt 45 Wohnungen Bezug Frühling 2019	Nischenprodukt Barrierefreier Wohnraum / Baukostenüber- schreitung, Absorption
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84-88 b	Bauprojekt	Neubauprojekt 173 Micro-Appartements Baubeginn August 2019	Optimierung Hauptnutzfläche, Serviced Appartements im günstigen Preissegment / Baukostenüber- schreitung, Absorption
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Bauprojekt	Neubauprojekt 70 Wohnungen, Gewerbeflächen Baubeginn Oktober 2019	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Bewilligungsverfahren
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Einzelhandel/ Gewerbe/Wohnen	Aufstockung 16 Wohnungen, Einzelhandel Baueingabe Anfang 2020	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Einsprachen Bewilligungsverfahren
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19	Wohnen/Büro/ Gewerbe/Lager/PP (Zwischennutzung)	Neubauprojekt 82 Wohnungen 8 Gewerbeeinheiten Baubeginn Januar 2021	Ausnutzungsabschöpfung und Nutzungsoptimierung / Kosten Altlastensanierung, Absorption
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Bauland/PP/Lager (Zwischennutzung)	Arealentwicklung Mischnutzung	Umzonung, Wohnnutzung / Absorption, Genehmigung kantonale Richtplanung
8004 Zürich (ZH) Morgartenstrasse 12	Wohnen/Gewerbe	Ausbau Dachgeschoss Baubeginn Oktober 2019	Aufwertung durch erhöhte Ausnutzung / Absorption
3014 Bern (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17 a Moserstrasse 27	Wohnen/Büro/ Gewerbe/Lager/PP	Sanierung 60 Wohnungen, Gewerbeflächen Baubewilligung erteilt Baubeginn April 2020	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung

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

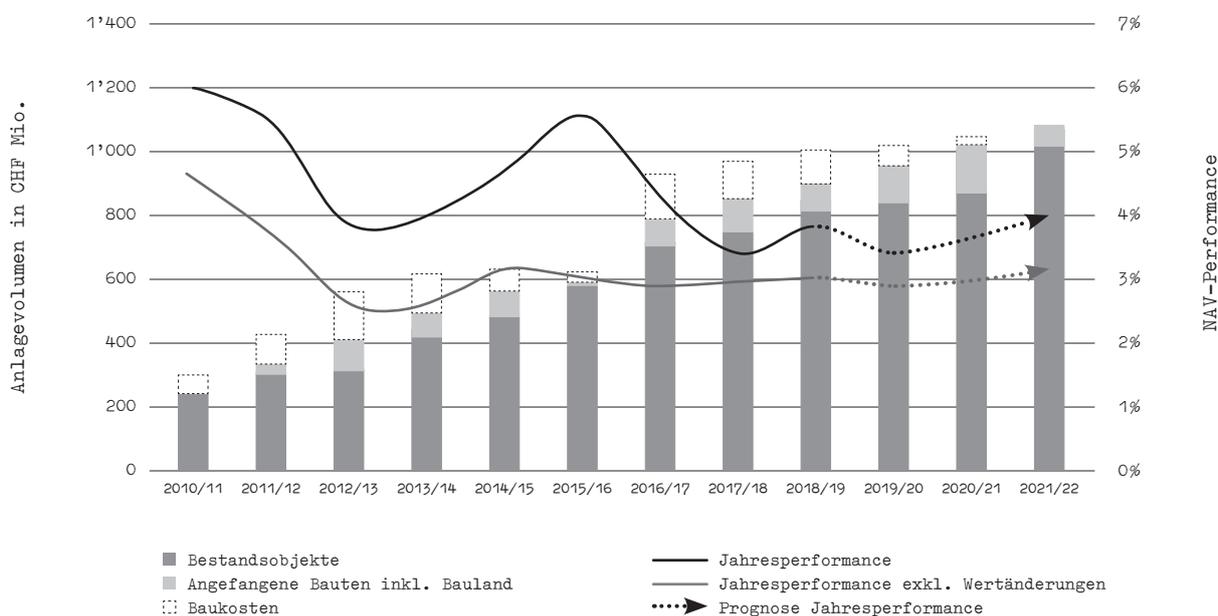
AUSELICK

Das kommende Geschäftsjahr steht im Zeichen der aktiven Bautätigkeiten bei den Grossprojekten an der Badenerstrasse in Schlieren (ZH) und an der Hardstrasse in Basel (BS). An beiden zentralen Standorten besteht weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum mit hervorragender Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Strategie der Verdichtung und der baulichen Aufwertung (Core Plus) der Bestandsliegenschaften wird fortgeführt und derzeit aktiv in Bern und Zürich umgesetzt. Die Realisierung der zusätzlichen Ausnützung führt dabei zu einer nachhaltigen Wertsteigerung an zentraler Lage in beiden Städten.

Nach wie vor besteht im Wohnsegment bei der Vermietung eine starke Konkurrenzsituation. Der anhaltende Mietermarkt verlangt innovative Vermarktungsstrategien und Flexibilität bei der Gewinnung neuer Mieter. Um den Auswirkungen des Verdrängungsmarkts zu begegnen, werden weiterhin vermietungswirksame Sanierungen umgesetzt.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



Im aktuellen Geschäftsjahr hat die Überführung von zwei abgeschlossenen Bauprojekten zu den fertigen Bauten einen Anstieg der Anlagerendite bewirkt. Durch die angelaufene Realisierung der beiden Grossprojekte in Schlieren (ZH) und Basel (BS) rechnen wir mit einer erneuten Abflachung der NAV-Performance bis zu deren Fertigstellung.

Eine Prognose des Anlagevolumens und der Renditeentwicklung ist stark von der Zinsentwicklung abhängig und im anhaltenden Niedrigzinsumfeld schwierig vorzunehmen. Wir rechnen nach wie vor mit einer leichten Renditekompression, was moderate Wertsteigerungen zur Folge haben wird.

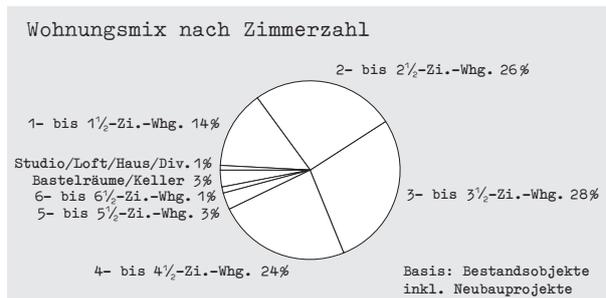
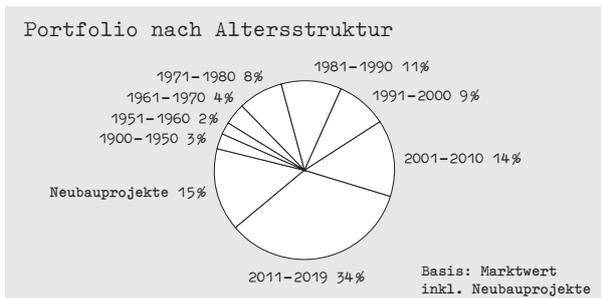
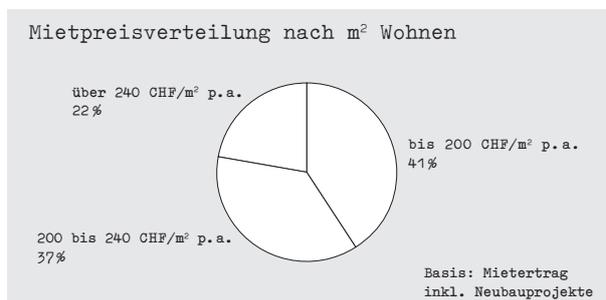
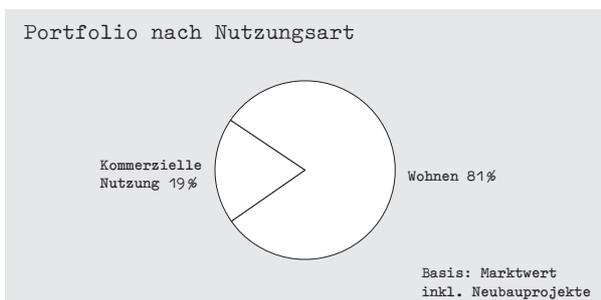
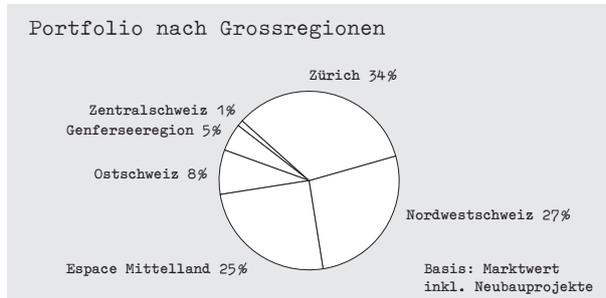
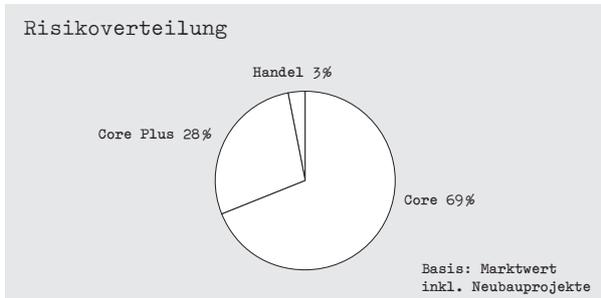
Das aufgezeigte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von weiteren Bauprojekten jährliche Akquisitionen von Bestandsliegenschaften im Umfang von rund CHF 30 Mio. (CHF 50 Mio.) sowie Desinvestitionen in Höhe von ca. CHF 5-15 Mio.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

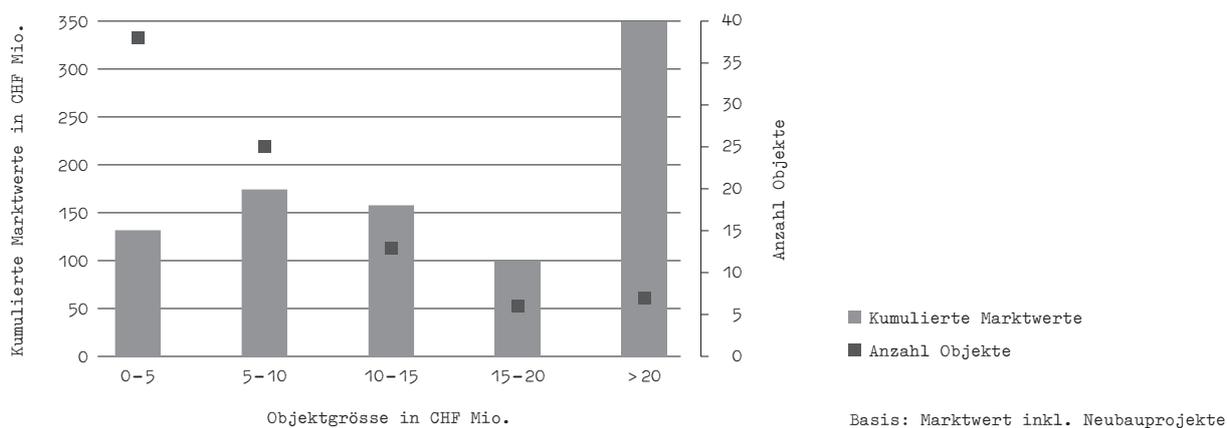
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



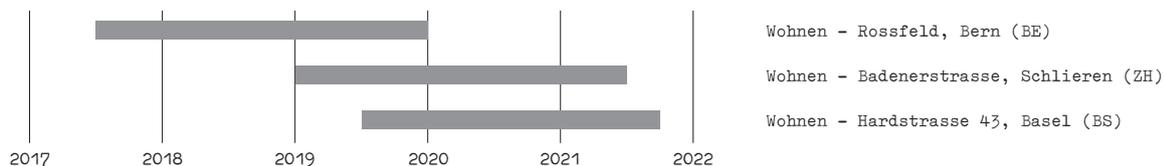
Portfolio nach Objektgrösse



Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	Studio/ Loft/Haus	1-1½- Zi.-Whg.	2-2½- Zi.-Whg.	3-3½- Zi.-Whg.	4-4½- Zi.-Whg.	5-5½- Zi.-Whg.	6-6½- Zi.-Whg.	Bastel- raum/ Keller	Total Whg.	Total Fläche m²
Bestandsobjekte	22	110	343	504	453	60	8	64	1'564	122'987
Neubauprojekte	3	163	161	50	8	0	0	0	385	21'103
Total	25	273	504	554	461	60	8	64	1'949	144'091
Anteil	1%	14%	26%	28%	24%	3%	1%	3%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte (Baubeginn erfolgt)



Bruttorenditen

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 6.0% und 9.4% resp. zwischen 3.7% und 4.0% (zwischen 5.9% und 9.4% resp. zwischen 3.9% und 4.0%).

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ANLAGEPOLITIK

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 bestehender Mieter).

ANLEGERKREIS

Per Bilanzstichtag zählt die Anlagegruppe SUISSESELECT 69 (66) Anleger. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 297.9 Mio. auf CHF 319.4 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 298.9 Mio. auf CHF 319.4 Mio. zugenommen.

AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode wurde eine Gewerbeliegenschaft mit gut diversifizierter Mieterschaft an attraktiver Zentrumslage in Solothurn (SO) erfolgreich akquiriert.

Die Bauarbeiten am Fachmarktzentrum in Affoltern am Albis (ZH) wurden im Herbst 2019 abgeschlossen und die Liegenschaft wurde zu den fertigen Bauten überführt. Nebst den beiden Ankermietern ALDI SUISSE AG und Conforama SA konnte mit der Genossenschaft Migros Zürich ein weiterer namhafter Mieter gewonnen werden. Die dadurch erreichte langfristige Vollvermietung kann im aktuell herausfordernden Retail-Marktumfeld als Erfolg gewertet werden.

Das Bauprojekt Centro medico in Locarno (TI) wurde termin- und kostengerecht abgeschlossen, von der Mieterschaft bezogen und zu den fertigen Bauten überführt. Diese Spezialliegenschaft im Gesundheitsbereich ergänzt und diversifiziert das bestehende Portfolio und schafft eine Grundlage für eine Expansion im Tessin.

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

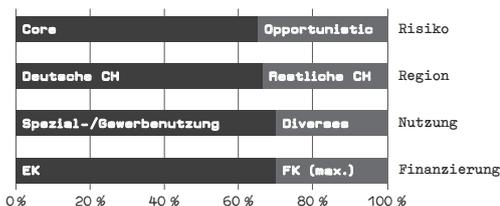
Spezial- und Gewerbenutzung

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

Zielvolumen > CHF 0.65 Mrd.

Rentabilitätsziel 4.0% bis 5.0% (NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



Durch das aktive Leerstandsmanagement konnte die Mietausfallquote in der Berichtsperiode von 13.31% auf 10.89% reduziert werden und liegt damit immer noch in der strategischen Zielbandbreite von 8% bis 15%. Diese erhöhte Leerstandsquote dient u. a. als Angebotsreserve für die Expansion bestehender Mieter.

Überblick

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
Angefangene Bauten (inkl. Land)/Projektentwicklungen			
3400 Burgdorf (BE) Alpina Areal	Gewerbe/Wohnen/PP	Verdichtungsprojekt (Landreserve) Wohnungen	Ertragssteigerung / Einsprachen Bewilligungsverfahren, Absorption

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

AUSBLICK

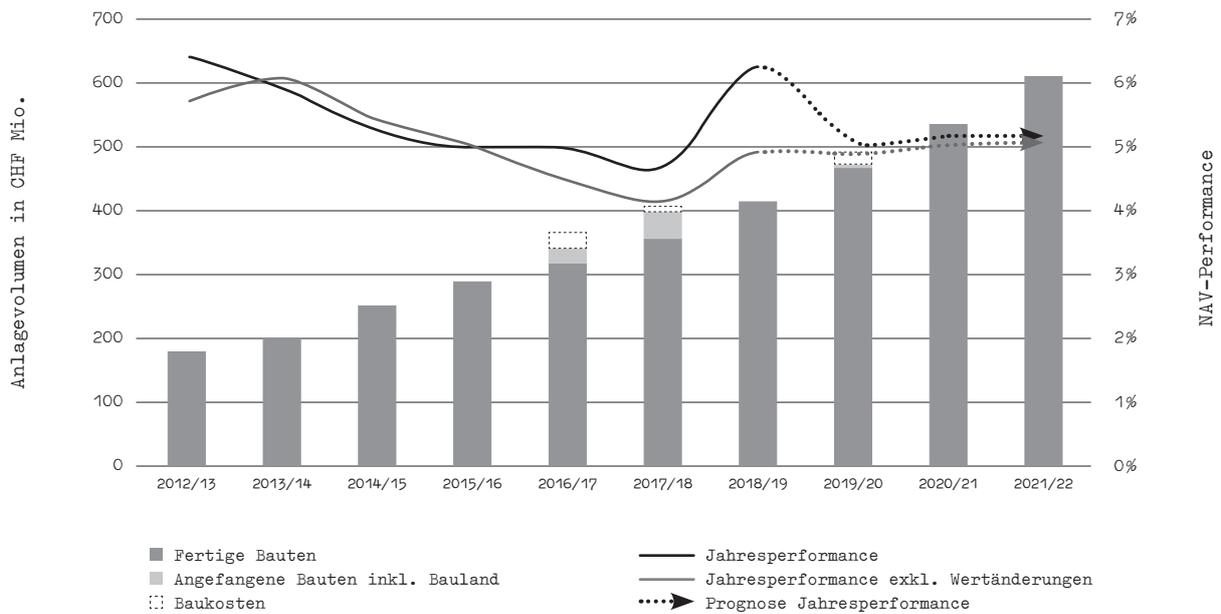
Im kommenden Geschäftsjahr wird der Fokus auf Repositionierungen von Liegenschaften sowie Wieder- und Neuvermietungen liegen. Nach wie vor wird ein selektives Wachstum durch die Akquisition von Bestandsliegenschaften und Bau- und Entwicklungsprojekten angestrebt. Aktuell werden Expansionspläne eines bestehenden Mieters im Industriesektor unterstützt, indem die Realisierung eines Erweiterungsbaus geprüft wird.

Die gewählte hybride Anlagestrategie, ein Mix aus Core und Opportunistic, bestätigt sich in der positiven Entwicklung der NAV-Performance. So beträgt die durchschnittliche jährliche Anlagerendite über einen Zeitraum von 7.5 Jahren (seit Lancierung der Anlagegruppe) 5.58%. Vor diesem Hintergrund haben die zuständigen Gremien entschieden, die bewährte Strategie beizubehalten und mit dem Fokus auf aktuelle Entwicklungen und Nischen zu ergänzen.

Im anhaltenden kompetitiven Marktumfeld ist in der Vermietung eine Flexibilität bei der Vertragsgestaltung und ein gesteigertes Engagement bei der Kostenbeteiligung an Mieterausbauten erforderlich. Unternehmen haben einen zunehmend kürzeren Planungshorizont und einen Bedarf an anpassungsfähigen Flächen für ihre Expansion, ohne sich jedoch lange vertraglich binden zu wollen.

Bei Gewerbemieterern gewinnt das Dienstleistungsangebot einer Liegenschaft immer mehr an Bedeutung. Neben einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wird zunehmend Wert auf Freizeit- und Verpflegungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter gelegt, um einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Bei den geplanten Repositionierungen resp. Wiedervermietungen wird diesen Anforderungen mit einer attraktiven Nutzungsdurchmischung Rechnung getragen.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



Die Fertigstellung und Überführung des Fachmarktzentrums in Affoltern a. A. (ZH) zu den fertigen Bauten, einhergehend mit einer erfreulichen positiven Wertänderung, resultiert in einem Anstieg der NAV-Performance in der Berichtsperiode. Bedingt durch das tiefe Zinsniveau, verbunden mit einem anhaltenden Anlagedruck zahlreicher Investoren, ist eine fundierte Prognose zur Entwicklung von Anlagevolumen und Renditen schwierig vorzunehmen. Das prognostizierte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet jährliche Akquisitionen von Bestandsliegenschaften sowie Bau- und Entwicklungsprojekten im Umfang von gesamthaft CHF 60 Mio. (CHF 60 Mio.).

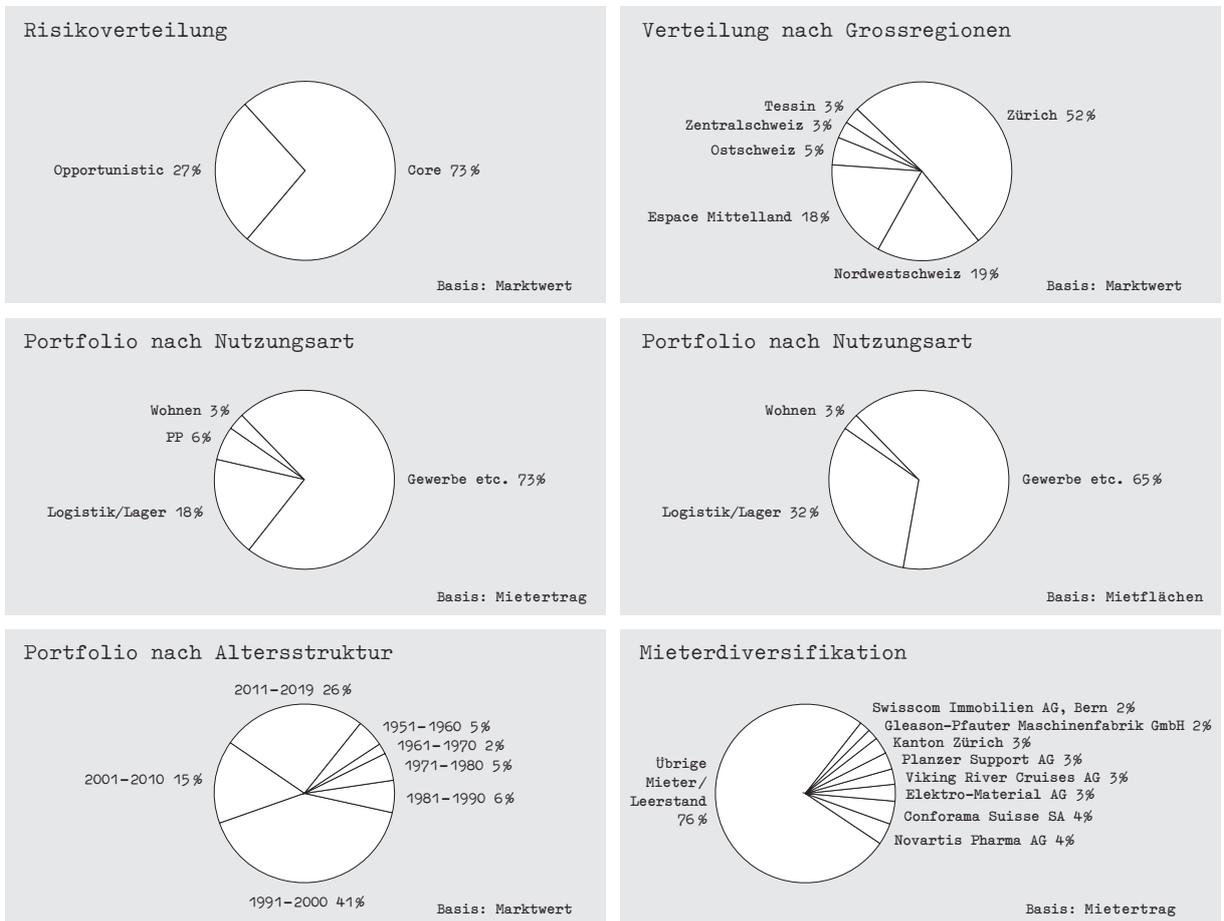
Aufgrund des sehr kompetitiven Marktumfeldes resp. des deutlich spürbaren Anlagedrucks wird das angestrebte Zielvolumen von rund CHF 650 Mio. voraussichtlich später als ursprünglich prognostiziert erreicht. Per Ende 2019 ist vorgesehen, der Anlagegruppe SUISSESELECT eine Geschäftsliegenschaft aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus zuzuführen. Dadurch kann das Bestandsportfolio der Anlagegruppe SUISSESELECT erweitert und geografisch stärker diversifiziert werden. Im gleichen Zug wird die Nutzungsallokation bezüglich Wohnanteil in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus optimiert.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESELEKT

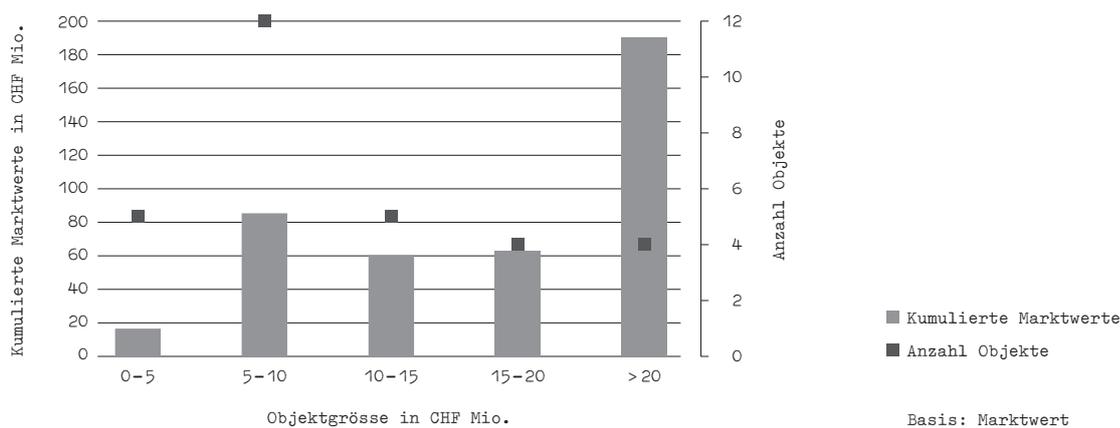
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



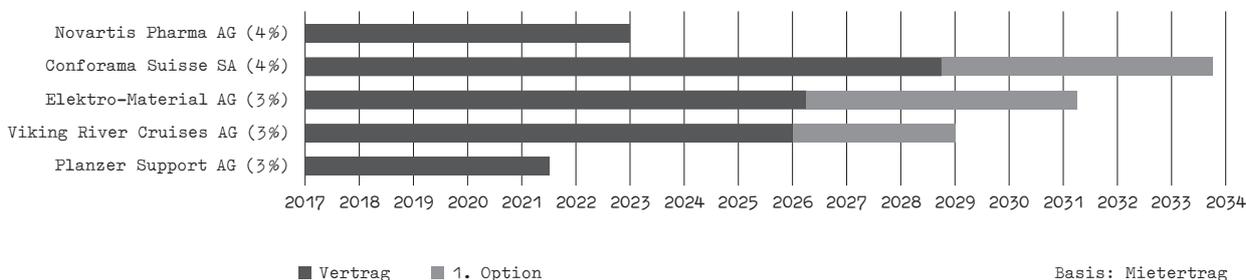
Portfolio nach Objektgrösse



Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Gewerbe etc. m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	40	4'806	130'560	64'438	199'804	1'834
Anteil		2.4%	65.3%	32.3%	100%	100%

Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



Bruttorenditen

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen erzielen zwischen 7.5% und 14.4% resp. zwischen 4.4% und 5.2%, bereinigt um die Baurechtszinsen zwischen 7.5% und 12.6% resp. zwischen 4.4% und 5.2%.

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.

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA} (GAV))

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

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA} (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, Verwaltungsaufwand und Baurechtzinsen.

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.

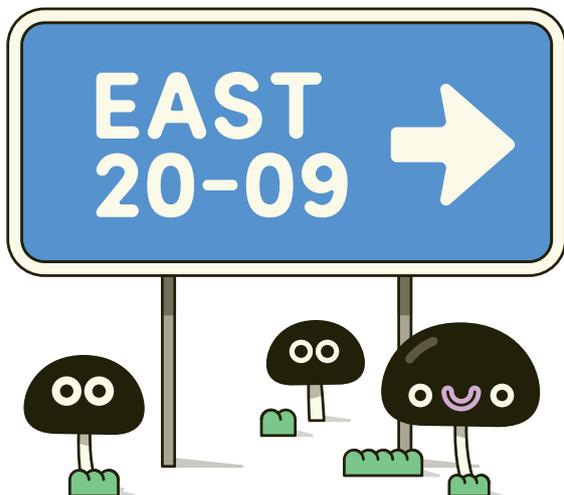
Die Details und Formeln zu den oben erwähnten Begriffen basieren auf der KGAST-Richtlinie Nr. 1: Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen.

IMPRESSUM

GESTALTUNG: Büro Format GmbH, www.bueroformat.ch

UMSCHLAGBILD: Philipp Käser, www.papriko.com

AUFLÖSUNG ZUM UMSCHLAGBILD

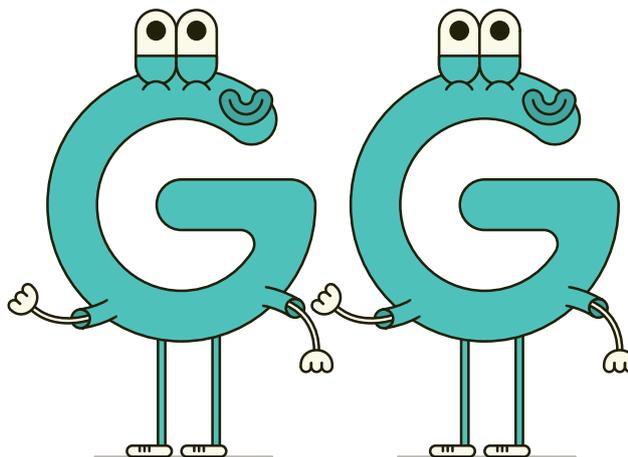


SCHILD EAST 20-09

«EAST» steht als Abkürzung für die ECOREAL Anlagestiftung. «20-09» ist ein Hinweis auf das Gründungsjahr der Stiftung im Jahr 2009.

ZWILLINGE GG

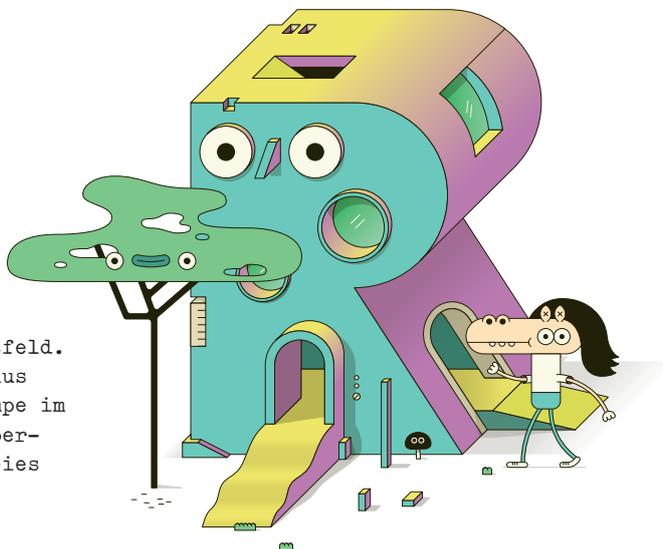
Die Zwillinge (GG) stehen für den grössten Anleger der ECOREAL Anlagestiftung, dessen Name in einer Fremdsprache «Zwilling» bedeutet. Wie der Anleger wohl heisst?

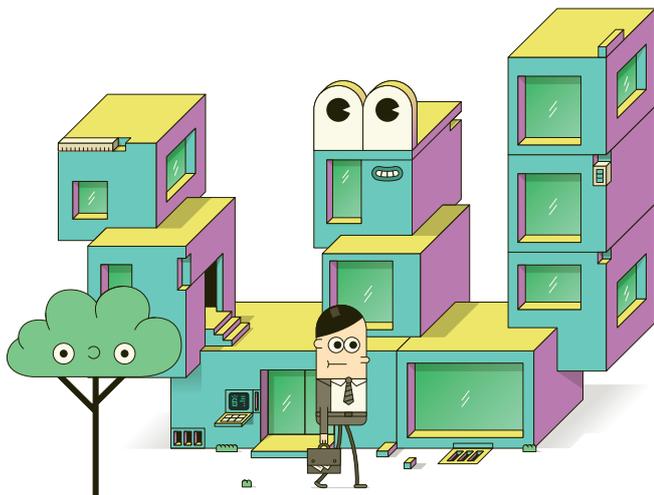


Jedes Gebäude kann einem ECOREAL Projekt oder einer Liegenschaft zugeordnet werden. Die Gebäude sind in ihrer Form an den Anfangsbuchstaben des Projekts resp. an den Objekt-namen angelehnt:

R-GEBÄUDE

Das R-Gebäude steht für das Berner Rossfeld. Die Rampen weisen auf das erste Mietshaus der Schweiz mit einer durchgehenden Rampe im Innenhof hin, welches Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung ein barrierefreies Wohnen ermöglichen soll.





W-GEBÄUDE

Das W-Gebäude steht für das zukunftsweisende Wohnprojekt «Wagonlits» in der Stadt Schlieren. Die vielen kleinen Einheiten stehen für die Micro-Appartements, welche maximal funktional ausgebaut werden.

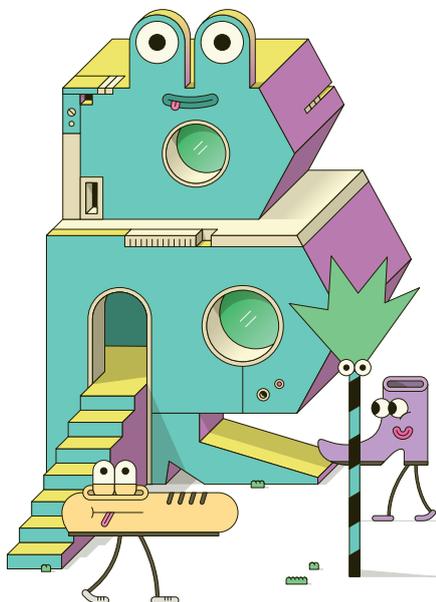
L-GEBÄUDE

Das L-Gebäude steht für das Basler Projekt «Living Frames». In der Zwischennutzung wurden jungen Künstlern Räume zur Verfügung gestellt, welche im Rahmen der diesjährigen Art Basel ihre Werke parallel zum weltbekannten Kunst Anlass ausstellen konnten. Nach Vollendung des Bauprojekts wird die Überbauung ihren Bewohnern den Rahmen für urbanes Wohnen bieten.



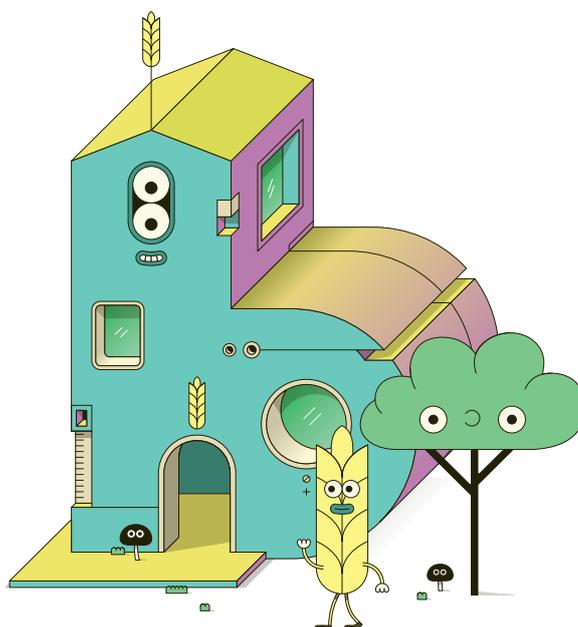
B-GEBÄUDE

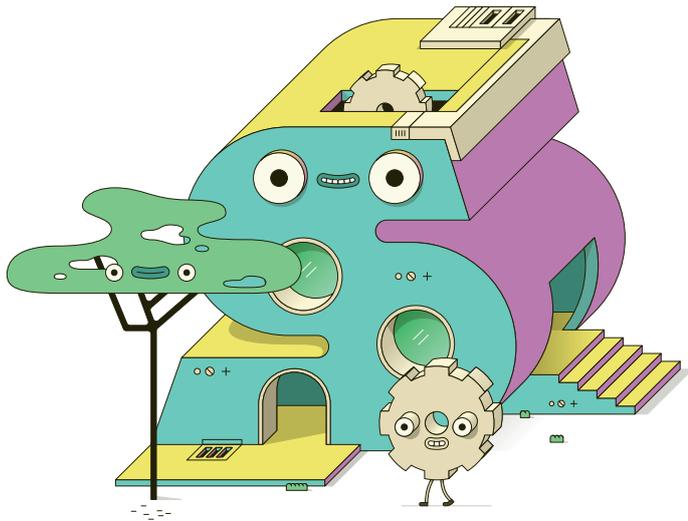
Das B-Gebäude steht für das grosse Bally Areal in Schönenwerd. Der Sockel in Form eines Schuhs gibt einen Hinweis auf die Fabrikation der Traditionsmarke, welche einst auf dem Areal produziert hat.



B-GEBÄUDE

Das zweite B-Gebäude steht für die Wohnüberbauung Buechägerte. Die Roggenähren weisen auf den Standort in Roggwil hin.



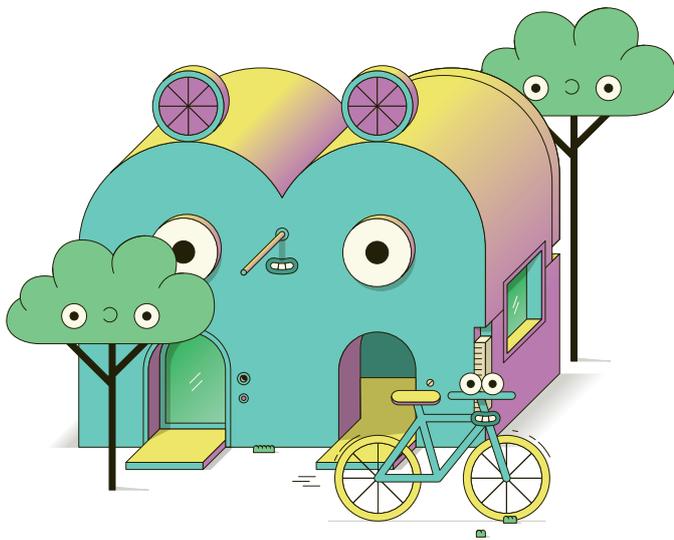
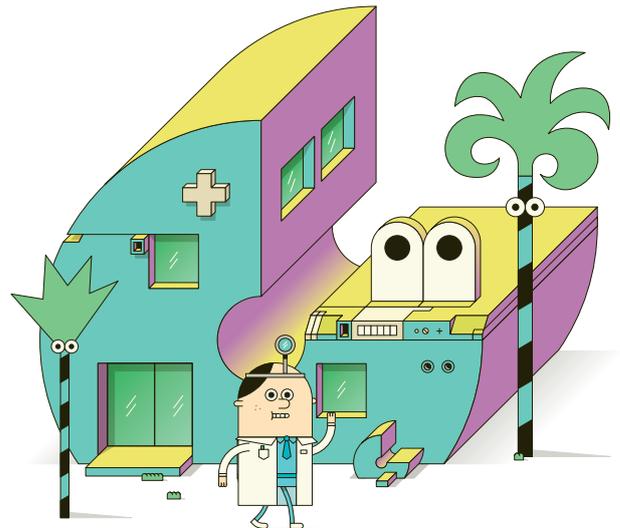


C-GEBÄUDE

Das C-Gebäude steht für das Centro medico in Locarno, das Ärztehaus, unverkennbar markiert mit dem Apothekenkreuz und dem Arzt im weissen Kittel.

S-GEBÄUDE

Das S-Gebäude steht für das Gewerbeobjekt Studen. Die Zahnräder sind eine Anspielung auf die Produktion des Single Tenant, welcher Maschinenfabrikant ist.

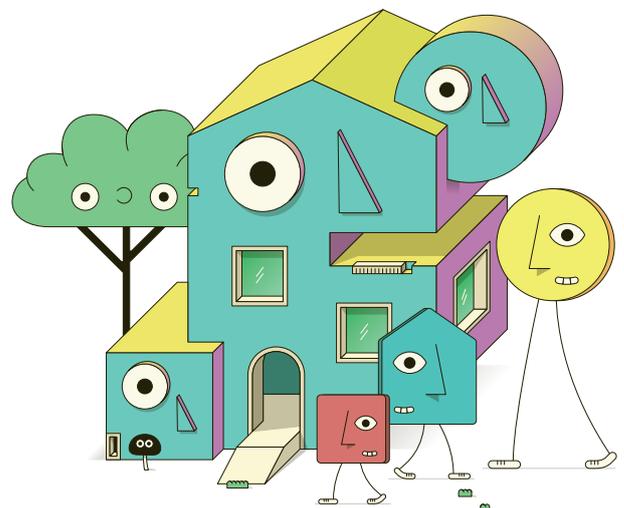


F-GEBÄUDE

Das F-Gebäude steht für das geplante Umbau-projekt «Freihey» im Zürcher Freilager-Areal. Das offizielle Projektlogo mit den drei Mitgliedern der Familie Freiley symbolisiert die zukünftige Mieterschaft. Auf dem geplanten Areal sollen Menschen verschiedenen Hintergrundes auf einer Ebene zusammentreffen können. «Freihey» steht für Freiraum, Freiheit, Freisein, Freisinn, Freizeit, Freigeist und vieles mehr.

M-GEBÄUDE

Das M-Gebäude steht für die Markthalle in Affoltern am Albis. Der dritte Grossmieter eröffnet in naher Zukunft seinen Fachhandel und wird Bikes, E-Bikes, Bekleidung, Zubehör sowie diverse Services rund um das Rad anbieten.



Zum Künstler:

Philipp Käser ist ein Schweizer Künstler mit Wurzeln im Aargau, welcher mit seinem Design- und Art-Studio PAPRIKO Ink. im Bereich Branding, Graphic Design, Illustration, Character Design und Animation wirkt. Er lebt heute mit seiner japanischen Ehefrau und zwei jungen Kindern in Kawasaki, einer Stadt in der Präfektur Kanagawa und Teil der Metropolregion Tokio.



ECOREAL

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

