

ECOREAL

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

GESCHÄFTSBERICHT

2010|11



WWW.ECOREAL.CH

INHALT



Vorwort	4
Schwerpunktthema: Wertewandel in der Schweiz – Erkenntnisse für eine nachhaltige Anlagestrategie	6
Ausblick auf die Immobilienmärkte	10
Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	14
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	15
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	16
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	18
Erläuterungen zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	20
Verwaltungsrechnung	28
Anhang zur Jahresrechnung	32
1. Organisation und Grundlagen	33
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	35
3. Weitere Informationen	36
4. Sacheinlagen	36
Bericht der Revisionsstelle	40
Glossar und Impressum	42

VORWORT



Weltweit sind Immobilien im Trend. Die Asset-Klasse «direkte Immobilienanlagen» erfreut sich auch in der Schweiz einer hohen Nachfrage. Die tiefen Zinsen, kombiniert mit hohen Zuwanderungsraten und geringer Arbeitslosigkeit, beflügeln den Immobilienmarkt Schweiz. Anders als bei Konsumgütern wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern sehen wir bei den Renditeliegenschaften aktuell keine Blasenbildung. Im Gegensatz zur Meinung der Fachwelt, Schweizer Immobilien seien nur gering volatil, zeigt der Markt ein ganz anderes Bild. Nachdem Anfang Jahr allgemein von einer Zinserhöhung ausgegangen worden ist und bei den Investmentbeurteilungen entsprechende Wertabschläge eingepreist worden sind, mussten die Werteinschätzungen wieder nach oben korrigiert werden. Bleibt das Zinsniveau in absehbarer Zeit weiterhin tief, wovon auszugehen ist, werden die Renditeerwartungen auch bei den Immobilien zurückgestuft werden müssen. Die ECOREAL reagiert auf diese Marktturbulenzen mit ihrem über viele Jahre erprobten Portfoliomanagement-Ansatz.

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus hat sich die Anzahl der Anleger während der Berichtsperiode von 17 auf 45 erhöht. Dabei nahm das zugesagte Kapital von rund CHF 76 Mio. auf CHF 245 Mio. zu. Davon wurden rund 95% abgerufen und investiert. Das Immobilienportfolio hat sich um 32 Liegenschaften auf total 48 Objekte erhöht und ist damit sehr gut diversifiziert. Eine Pensionskasse hat ihr Immobilienportfolio mittels Sacheinlage in die Stiftung eingebracht und im Gegenzug Ansprüche erhalten. Eine Liegenschaft wurde im Berichtsjahr mit einem Gewinn verkauft.

Mit dem Erwerb von zwei Neubauwohnprojekten leitete das Management die zweite Phase des taktischen Investitionsprozesses ein. Neben den Neubauprojekten wurden auch Baulandparzellen evaluiert, um im neuen Geschäftsjahr mit eigenen Projektentwicklungen starten zu können. Das Ziel der Stiftung ist es, in drei bis vier Jahren ein gut durchmisches Immobilienportfolio mit dem Fokus auf Wohnen zu haben. Die bisher positive Renditeentwicklung wird sich infolge der Neubauinvestitionen in den nächs-

ten zwei Jahren etwas verflachen, sich anschliessend aber nachhaltig wieder auf höherem Niveau einpendeln.

Entsprechend der künftigen Entwicklung wird der Schwerpunkt dieses Geschäftsberichts dem Thema «Wertewandel in der Schweiz – Erkenntnisse für eine nachhaltige Anlagestrategie» gewidmet. Der Blick in die Zukunft hilft, Risiken bereits heute besser abschätzen zu können.

Erfreulich war die gute Zusammenarbeit der Stiftungsorgane sowohl untereinander als auch mit den beauftragten Partnern. Der Stiftungsrat legte in diesem Geschäftsjahr grossen Wert auf eine gezielte Weiterentwicklung der Aspekte Governance und Compliance. So wurde beispielsweise der Anlageprozess durch einen unabhängigen, externen Controller überprüft. Zudem verfasste die Geschäftsführung im Berichtsjahr zwei Risikoreports, erarbeitete ein Nachhaltigkeitskonzept für die Stiftung und leitete die Vorbereitungen für die Zertifizierung des «Best Board Practice»-Labels ein.

Für den diesjährigen Geschäftsbericht haben wir uns entschlossen, die Region Aarau in den Mittelpunkt zu rücken. In Zusammenarbeit mit den mehrfach ausgezeichneten und innovativen Frei Architekten realisieren wir eine wegweisende Überbauung in Buchs (AG). Dieses Projekt ist für unser zukünftiges Engagement wegweisend. Die zukunftssträchtige Region Aarau zeichnet sich durch ein vielfältiges Arbeits- und Kulturangebot aus und bietet Naherholungsgebiete zur Entspannung.

Durch das Vertrauen, welches uns unsere Anleger entgegenbringen, fühlen wir uns in unserer Tätigkeit bestärkt. Für eine weitere positive Entwicklung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung sind wir zuversichtlich.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 28. Oktober 2011

DIE WOHNFORM IM JAHR 2030

VON DR. SC. SABINE FRIEDRICH

MITGLIED DER ANLAGEKOMMISSION UND

VORSTANDSMITGLIED VON SWISSFUTURE

Die Schweizer Vereinigung für Zukunftsforschung (swissfuture) beschreibt in vier Szenarien einen möglichen zukünftigen Wertewandel in der Schweiz bis 2030. Wie sich dieser Wandel auf die Raum- und Siedlungsstruktur auswirken könnte, ist Gegenstand einer Vertiefungsstudie. Verschiedene Einflussfaktoren werden dabei in unterschiedlichen, aber plausiblen Varianten für die Zukunft projiziert. Sogenannte Megatrends wie Individualisierung, Bevölkerungswachstum usw. beschreiben Entwicklungen, die für alle Szenarien als gleich angenommen werden können. Die Szenarien Ego, Clash, Balance und Bio Control unterscheiden sich jeweils in zwei Hauptfaktoren: Wirtschaftsaufschwung oder Wirtschaftskrise, starker oder schwacher Staat sowie Dominanz des Individuellen oder der Gemeinschaft.

Als Konsequenz der veränderten Werte zeichnet das Szenario **Ego**, welches von den Prämissen Bevölkerungswachstum und geringe Arbeitslosigkeit ausgeht, eine weiterhin stark wachsende Siedlungsentwicklung, die geprägt ist von Entterritorialisierung. Die teuren Mieten in den Zentren führen zur Verdrängung einkommenschwächerer Gruppen. Wechselnde Orte, die «hip» sind, sowie eine einzige Metropole Mittelland, Containerhäuser, die per Helikopter an den neuen Standort geflogen werden, sind nur einige Phänomene, die das Leben in der Zukunft prägen.

Ein ebenfalls starker Individualismus, jedoch verbunden mit sinkendem Wachstum, führt im Szenario **Clash** zu einem Abstieg der Mittelschicht. Infrastrukturen fristen ein Schattendasein. Immer mehr Ortschaften kämpfen um den Erhalt ihrer Erschliessung. Der Gegensatz zwischen Gated Communities und heruntergekommenen sowie segregierten Problemzonen wie Stadtkernen führt dazu, dass Sicherheit zum massgebenden Standortfaktor wird. Bevorzugte Wohnstandorte sind Vororte.

Ein völlig anderes Bild vermittelt das Szenario **Bio Control**. Die Stadtzentren sind vom Verfall der Bau-substanz betroffen, da die notwendigen finanziellen Mittel für den Erhalt nicht mehr bereitstehen. Eine normative Raumplanung gibt vor, welche Teile weiterhin effizient besiedelt und erschlossen und wo Siedlungen bewusst aufgegeben werden. Staatliche Auflagen sind restriktiv und versuchen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung konsequent umzusetzen. Die Wohnfläche pro Einwohner liegt deutlich unter den heutigen Werten und nur die Reduktion der Zimmertemperatur auf 18°C ermöglicht die Einhaltung der gemeinsam vereinbarten Nachhaltigkeitsziele.

Im Szenario **Balance** wächst die Bevölkerung. Der starke Staat stellt klare Regeln für die Siedlungsentwicklung auf. Wohnliche Quartiere, hohe soziale Kontrolle, Arbeiten von zentralen Gemeinschaftspools im Quartier aus sowie grosszügige und vernetzte Grünanlagen vermitteln ein Gefühl von Heimat und Geborgenheit. Ein Bild der dezentralen Schweiz, wie es das Raumkonzept des Bundes bereits heute anstrebt, wird konsequent umgesetzt.

Weshalb lohnt es sich, solche Überlegungen zu machen? Die ECOREAL strebt langfristig nachhaltige Investitionen an. Die heute in vielen Regionen der Schweiz noch steigenden Immobilienpreise und der hohe Druck auf den Immobilienmarkt führen schnell zu kurzfristigen Entscheidungen, die mittel- und insbesondere längerfristig nicht die erwarteten Renditen sicherstellen können. Der Blick in die Zukunft hilft, Risiken bereits heute besser abschätzen zu können. Die vier Szenarien eines möglichen zukünftigen Wertewandels zeichnen ein diverses Bild von heute noch unvorhersehbaren Entwicklungen. Sie ermöglichen es aber auch, Risikoprofile zu erstellen und heute noch attraktive Lagen und Investments unter neuem Blickwinkel zu betrachten. Das kritische Beobachten von aktuellen Trends, von Entwicklungen der sozialen Struktur der Bevölkerung und der Veränderungen in unseren Arbeitswelten gibt wichtige Hinweise auf die zukünftige Entwicklung von Immobilienpreisen. Wie weit werden Randregionen zukünftig noch attraktive Wohnstandorte darstellen, wenn die Mobilität sich nicht mehr finanzieren lässt? Wie wichtig sind Sicherheitskonzepte für die Attraktivität von Wohnungen für Familien, wenn die wirtschaftliche Situation oder die Sicherheit zum wichtigsten Standortfaktor wird?





SCHWEIZER MARKT

Die Immobilienmärkte der Schweiz haben sich im Konjunkturerbruch der Weltwirtschaft als robust erwiesen. Die Kaufpreise und die Mieten in den drei bedeutendsten Sektoren Büro, Einzelhandel und Wohnen sowie im Sektor der Gewerbeliegenschaften sind auch in diesem Geschäftsjahr kontinuierlich gestiegen. Die folgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung von Immobilienangeboten und lokalen Interviews sowie auf den Marktberichten von Credit Suisse, UBS, Wüest & Partner, IAZI, Jones Lang LaSalle und CBRE.

Die europaweit tiefen Zinsen verschärfen den Preisauftrieb auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die anhaltend durchgezogenen Börsenergebnisse verstärken den Anlagedruck auf Immobilien zusätzlich, weshalb in gewissen Regionen von einer Überhitzung gesprochen werden muss (Genf, Zürich). Eine Rückkehr der Zinsen auf ihren historischen Durchschnittswert würde Refinanzierungsschwierigkeiten und damit auch unmittelbar Auswirkungen auf das Preisniveau mit sich bringen. Auf Grund der trägen Entwicklung des Referenzzinssatzes können die Kosten der Refinanzierung nur verzögert auf die Mieterschaft überwältzt werden.

BÜRO

Insgesamt hat der Schweizer Büroflächenmarkt den zyklischen Abschwung bislang gut gemeistert – hauptsächlich deswegen, weil das bestehende Überangebot nicht durch zusätzliche Flächenfreisetzungen verschärft wurde. Einzig die CBDs von Genf und Lausanne mussten Preiskorrekturen hinnehmen, in Zürich zeichnet sie sich erst ab. Nachfrageseitig stellen wir bereits ein schwaches Wachstum fest. 2011 fingen viele Unternehmen an, ihre Flächen durch Zusammenlegung zu optimieren. Diese Entwicklung dürfte dem Markt bis 2014 eine erhöhte Freisetzung von Bestandesflächen bescheren. Ein erhöhtes Risiko besteht dabei für ältere und unsanierte Liegenschaften an verkehrstechnisch schlechten Lagen. Mietpreisunterschiede gleichen sich schweizweit an:

Vereinzelte Preiskorrekturen in den CBDs werden sich stabilisieren, während das Preiswachstum in den erweiterten Geschäftsgebieten stagniert.

VERKAUF

Nach einem vorübergehenden, krisenbedingten Nachfrageeinbruch bei den Verkaufsflächen kehrt die Zuversicht der Investoren zurück. Die Konjunkturerwartungen für 2011, die Zuwanderung und das Bestreben ausländischer Detailhändler, in der Schweiz zu einer kritischen Grösse heranzuwachsen, sorgen für ein Basiswachstum. Allerdings lässt die Rückkehr zum Vorkrisenzustand, abgesehen von den Innenstadtlagen, auf sich warten. Der momentan erhöhte Leerstand wird mittelfristig abgebaut, da dem Markt weniger Flächen zugeführt werden. In diesem Sektor rechnen wir mit einer deutlichen Marktberichtigung an zweitklassigen Lagen.

WOHNEN

Wohnungen erleben nach wie vor eine hohe Nachfrage, sowohl von Mietern als auch von Käufern. Die Zuwanderung dürfte sich auch nach Abebben der Immigrationswelle auf einem durchschnittlich höheren Niveau als noch vor zehn Jahren halten. Per Ende 2011 wird mit einem höheren Neuzugang von Mietwohnungen gerechnet. Gleichzeitig nimmt die Zahl der in Planung befindlichen Bauprojekte wieder zu. Es ist daher in den nächsten Jahren mit einer anhaltenden Zunahme von neuen Wohnungen zu rechnen, die unter Umständen nicht vollständig belegt werden können. Das Wachstum der Mieterträge ist angesichts von steigenden Leerständen und der hohen Konkurrenz durch Wohneigentum limitiert. In mittelfristiger Perspektive gehen wir jedoch von kontinuierlich positiven Wertsteigerungen aus. Marktfähig vermietbare Mehrfamilienhäuser werden mittel- und langfristig begehrte Anlagen bleiben. Generell betrachten wir diese Entwicklung als strukturell nachhaltig. Das Spitzensegment sowie Objekte mit gewissen Einschränkungen verfolgen wir jedoch mit Vorsicht.

INTERNATIONALER MARKT

Immobilieninvestitionen im Ausland haben sich seit einigen Jahren in der Allokation zahlreicher institutioneller Anleger etabliert. Auch die ECOREAL verfolgt die Immobilienmärkte im Ausland aufmerksam und gibt hier einen kurzen globalen Überblick: Die globalen Immobilienmärkte präsentieren sich trotz einiger konjunktureller Unsicherheiten auch im zweiten Quartal 2011 insgesamt mit einer positiven Performance. Die Marktgrundlagen bleiben erfreulich, die Nettoabsorption ist insgesamt positiv, die Vermietungsvolumina sind konstant und der Leerstand sinkt kontinuierlich. Gleichzeitig wird das Flächenangebot in vielen Kernmärkten kleiner und lässt die Spitzenmieten steigen. Unter der Voraussetzung einer sich ohne erhebliche Rückschläge entwickelnden globalen Konjunktur werden die Immobilienmärkte bis zum Jahresende wieder in Schwung kommen.

Insgesamt zeigt sich beim Vergleich der Regionen eine unterschiedliche Dynamik. Die USA haben sich als überraschend robust erwiesen. Die Core-Länder Europas zeichnen sich eher durch den Mangel an Angebot aus, während die Länder im Süden der EU eine zunehmende Besorgnis der Investoren im Blick auf eine mögliche Ansteckungsgefahr durch die Staatsverschuldungskrise widerspiegeln. In Deutschland, Frankreich und Grossbritannien wird mit dem grössten Anstieg des Transaktionsvolumens gerechnet, während die Käuferaktivität in Hongkong, Kanada und Spanien abnehmend ist.

BÜROMARKT

Auch auf den Bürovermietungsmärkten sind regionale Unterschiede zu erkennen. Im asiatisch-pazifischen Raum ist die Nettoabsorption nach wie vor annähernd auf Rekordniveau. Die Vermietungsvolumina in den USA sind zwar leicht rückläufig, aber im Allgemeinen kann man die Lage als stabil bezeichnen. In Europa liegen sie auf einem eher unspektakulären Niveau. Besonders lebhaft ist die Nutzernachfrage in China, Indien und Brasilien. Dementsprechend bewegen sich die Mietwachstumsprognosen für die

se Märkte auch weiterhin im zweistelligen Bereich. Das stärkste Mietpreiswachstum für das Gesamtjahr 2011 wird für Peking (+35 bis +45%), Jakarta und Moskau (+30 bis +40%) sowie Hongkong (+20 bis +30%) prognostiziert.

AUSBLICK AUF DIE MÄRKTE

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der letzten Jahre werden viele Anleger die Gewichtung der zentralen Parameter Rendite, Risiko und Liquidität neu justieren. Diese Überlegungen umfassen auch die Frage nach der Wahl der Anlageinstrumente respektive Anlagevehikel: Wie kann der Investor seine Ziele am sichersten erreichen und zu welchen Kosten? Mit Direktanlagen, indirekten Kollektivanlagen oder kotierten Immobilienprodukten? Sollen Kapitalgewinne oder laufende Einnahmen im Vordergrund stehen? Welche Möglichkeiten der Kontrolle und Einflussnahme bestehen für den Anleger?

Die Anlagestiftung ECOREAL empfiehlt die Opportunitäten zu nutzen, welche sich nun auf dem internationalen Immobilienmarkt ergeben. Das Team verfügt über eine ausgewiesene, langjährige internationale Erfahrung im Management. Die ECOREAL bietet Anlegern die Möglichkeit, sich über separate Anlagegruppen zu engagieren.





DIE ANLAGEGRUPPE

SUISSECORE PLUS



ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2011	30.09.2010 ¹⁾
Nettovermögen in CHF	235'258'003	62'593'738
Anzahl Ansprüche	2'122'781	598'548
Inventarwert je Anspruch in CHF	110.83	104.58
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

KENNZAHLEN ²⁾	30.09.2011	30.09.2010 ¹⁾
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	4.04 %	2.13 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	2.66 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.62 %	59.21 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.97 %	0.94 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.11 %	4.38 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	5.97 %	4.58 %

NAV-ENTWICKLUNG PER 30.09.2011



VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ Verkürztes Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis 30.09.2010

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 1. April 2010 (www.kgast.ch).

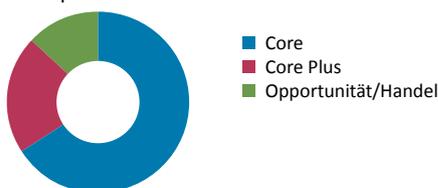
JAHRESBERICHT DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ANLAGESTRATEGIE

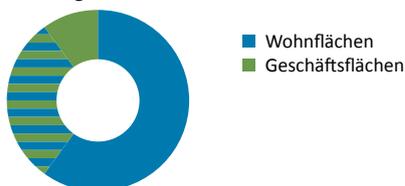
Die Anlagegruppe verfolgt für ihre Anlagen die «Core Plus-(Opportunitäten-)Strategie. «Core Plus» sind Liegenschaften zur Restrukturierung beziehungsweise zur Schaffung von Mehrwerten. Eine Opportunität kann durch Renovierung, zielorientierte Vermarktung und Vermietung, verbessertes Management, veränderte Finanzierung etc. erzielt werden. Dabei sind auch Projektentwicklungen im Rahmen einer Arrondierung, zum Verkauf oder zur zukünftigen Beibehaltung im Portfolio möglich. Der geografische Fokus liegt auf der Schweiz mit Schwerpunkt Ostschweiz, West- und Nordwestschweiz sowie Mittelland. Die Objekte liegen an gut erschlossenen Standorten oder in Regionen mit Potenzial. Anlageobjekte sind Wohn-, Geschäfts- (Büro) und Gewerbeliegenschaften sowie weitere, ausgewählte kommerzielle Liegenschaften wie Shoppingcenter, Fachmärkte, Fabrik- oder Lagerhallen (Industrials), Parking-Anlagen sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Bauland und Sanierungsobjekte mit Entwicklungspotenzial sind als Anlageobjekte auch zulässig. Gemäss den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien kann in der Aufbauphase bis Ende 2014 im Einverständnis mit dem Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) von diesen Bandbreiten abgewichen werden.

ZIELALLOKATION, DIVERSIFIKATION

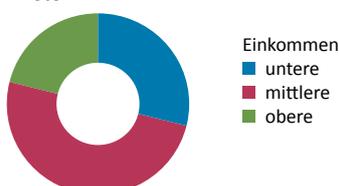
Risikoprofil



Nutzung



Mieter



TAKTISCHE ANLAGETÄTIGKEIT

Dank einer intensiven Marktbeobachtung und einer effizienten Datenauswertung ist es der Geschäftsführung der Ecoreal AG gelungen, das Portfolio systematisch weiterzuentwickeln. Am Anfang der Anlagetätigkeit im Berichtsjahr stand jeweils das Einzelobjekt im Vordergrund. In diesem Jahr wurde der Fokus auf eine rasche Diversifikation des Portfolios gelegt. So konnte ein grösseres Portfolio mit 25 Liegenschaften mit einem Discount erworben werden. Eine weitere Überlegung bestand darin, bei gezielten Verkäufen von kleineren Objekten zusätzliche Gewinne erzielen zu können. So konnte eine Liegenschaft nach kurzer Haltedauer mit einem signifikanten Gewinn verkauft werden.

Mit dem markant gestiegenen Anlagevolumen ist es der Stiftung nun möglich, in grossvolumige Objekte und in geringem Masse auch in Projektentwicklungen zu investieren. Durch den Abschluss von zwei Totalunternehmerverträgen zur Erstellung von total 119 Wohnungen (Anlagevolumen ca. CHF 60 Mio.) werden die ersten Bauprojekte ab Anfang 2012 realisiert und die Wohnungen in den kommenden ein bis drei Jahren bezugsbereit sein.

Die professionell agierende Anlagekommission Schweiz hat im Berichtsjahr auch besonderes Augenmerk auf die Marktentwicklung gelegt. Die Schweiz wurde auf allfällige Blasenbildung in den Zielmärkten hin untersucht und beurteilt. Als Resultat kam heraus, dass die Preise in den Grosszentren der Schweiz als sehr hoch eingestuft werden, hingegen in ausgewählten Regionen nach wie vor Potenzial zu finden ist. Erste Baulanderwerbe zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind im vierten Quartal dieses Jahres vorgesehen.

ANLEGERKREIS

Erfreulich war das Interesse der Anleger an unserer Stiftung. Im Berichtsjahr konnte der Anlegerkreis von 17 auf 45 Vorsorgeeinrichtungen erweitert werden. Demzufolge ist auch das gezeichnete Kapital von CHF 76 Mio. auf rund CHF 245 Mio. angestiegen.

Anleger der Stiftung sind:

Aargauische Pensionskasse
Angestellten-Versicherungskasse der Viscosuisse SA
Basellandschaftliche Pensionskasse
Bernische Lehrerversicherungskasse
Caisse de pensions Swatch Group
Caisse de Retraite de Charmilles Technologies SA
Durach-Stiftung
Fondation de Prévoyance en faveur du personnel de BPER S.A.
Fondation IST Immo Invest Suisse
Fürsorgestiftung der JRG Gunzenhauser AG
GastroSocial Pensionskasse
GEMINI Sammelstiftung zur Förderung der Personalvorsorge
Hilti Pensionskasse
Pensionskasse Marmoran Maxit AG
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe
Pensionskasse der Antalis AG
Pensionskasse der AZ Medien Gruppe
Pensionskasse der Bank Sarasin & Cie AG
Pensionskasse der C & A Gruppe
Pensionskasse der Dätwyler Holding AG
Pensionskasse der Fixit AG
Pensionskasse der Garaventa-Unternehmungen
Pensionskasse der Lonza
Pensionskasse der Stadt Frauenfeld
Pensionskasse des Interkantonalen Rückversicherungsverbandes
Pensionskasse Georg Fischer
Pensionskasse Huntsman
Pensionskasse Kaba
Pensionskasse Spital Netz Bern
Pensionskasse Uri
Pensionskasse-Stiftung der Rittmeyer AG
Personalvorsorgestiftung der OC Oerlikon Balzers AG
Personalvorsorge der Klinik Hirslanden AG
Personal-Vorsorgeeinrichtung Ford
Personalvorsorgestiftung der Würth-Gruppe Schweiz
Personalvorsorgestiftung SQS
Personalvorsorgestiftung Straumann
Personalvorsorgestiftung Travel
PK-SBV, Pensionskasse Schweizerischer Baumeisterverband
Stiftung für Wohlfahrtszwecke der Georg Fischer AG
Stryker Pension Fund
Viscosuisse-Pensionskasse-BVG
Vorsorge der BDO AG
Vorsorgeeinrichtung der Wärsilä Schweiz AG
Vorsorgestiftung für Gesundheit und Soziales

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

BILANZ ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	30.09.2011 in CHF	30.09.2010 in CHF
AKTIVEN			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		154'300	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		2'500'375	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		236'854'100	60'629'000
Total Immobilien		239'508'775	60'629'000
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen		940'413	58'301
Forderungen Verwaltungsrechnung		0	50'000
Rechnungsabgrenzungen		3'187	39'108
Flüssige Mittel		6'105'820	3'514'655
Warenlager / Heizölvorräte		154'811	13'042
Total Übrige Aktiven		7'204'231	3'675'106
GESAMTVERMÖGEN		246'713'006	64'304'106
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	II	2'985'624	1'172'900
Hypothekarschulden	III	6'365'000	0
Rückstellungen		135'403	13'585
Kurzfristige Verbindlichkeiten	IV	1'111'769	230'096
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		43'199	0
Rechnungsabgrenzungen	V	814'008	293'787
Total Fremdkapital		11'455'003	1'710'368
NETTOVERMÖGEN		235'258'003	62'593'738
ANSPRÜCHE IM UMLAUF			
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode	VI	598'548	0
Veränderung in der Berichtsperiode		1'524'233	598'548
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'122'781	598'548
KAPITALWERT JE ANSPRUCH			
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		4.22	2.55
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung		110.83	104.58
Ausschüttung		0	0
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung		110.83	104.58
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		62'593'738	0
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		160'642'088	59'854'800
Rücknahmen		0	0
Gesamterfolg		12'022'177	2'738'938
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode		235'258'003	62'593'738

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

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung ¹⁾	01.10.2010 – 30.09.2011 in CHF	01.01.2010 – 30.09.2010 in CHF
Soll-Mietertrag		9'266'119	1'554'124
./. Leerstand		-372'569	-33'105
./. Debitorenverluste		-1'776	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften		191'720	101'234
Mietertrag netto	vii	9'083'494	1'622'253
Instandhaltung		775'255	94'463
Instandsetzung		352'378	63'651
Unterhalt Immobilien	viii	1'127'633	158'114
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		107'327	65'127
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		213'041	25'972
Versicherungen		120'177	38'284
Verwaltungshonorare (Liegenschaftenverwaltung)		386'232	63'099
Vermietungs- und Insertionskosten		55'695	1'176
Steuern und Abgaben		40'194	4'382
Übriger Betriebsaufwand		105'315	28'828
Betriebsaufwand	ix	1'027'981	226'868
OPERATIVES ERGEBNIS		6'927'880	1'237'271
Aktivzinsen		12'238	4'729
Übrige Erträge		748'998	173'002
Sonstige Erträge		761'236	177'731
Hypothekarzinsen		57'790	16'875
Sonstige Passivzinsen		81	0
Finanzierungsaufwand		57'871	16'875
Geschäftsführungsgebühr (inkl. Fundraising)		1'100'796	227'780
Schätzungs- und Revisionsaufwand		100'593	73'010
Übriger Verwaltungsaufwand		516'497	217'357
Verwaltungsaufwand	x	1'717'886	518'147
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		3'024'621	645'626
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		3'024'621	645'626
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		8'937'980	1'525'606
Realisierte Kapitalgewinne		229'282	0
Realisierter Erfolg		9'167'262	1'525'606
Wertberichtigung Liegenschaften		4'667'639	2'386'232
Veränderung latente Steuern		-1'812'724	-1'172'900
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	xi	2'854'915	1'213'332
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		12'022'177	2'738'938

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSCORE PLUS

Bilanz der Anlagegruppe SUISSCORE Plus

IMMOBILIEN 1

Liegenschaften im Bestand per 30.09.2011

PLZ	ORT	ADRESSE
8910	Affoltern a. Albis (ZH)	Büelstrasse 3/5+7/9
5406	Baden-Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10+12
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55+57
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68a
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31

Liegenschaftenankäufe im Berichtsjahr

In der Berichtsperiode wurden Objekte zum Kaufpreis von rund CHF 177 Mio. erworben, wovon noch folgende Liegenschaften zum Preis von CHF 174 Mio. im Bestand sind:

PLZ	ORT	ADRESSE
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1, 3 / Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
4710	Balsthal (SO)	Herrengasse 17
4710	Balsthal (SO)	Löwengasse 3
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 8
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 / Steinackerstrasse 15+17
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
4614	Hägendorf (SO)	Rollimatt 4
4614	Hägendorf (SO)	Rolliweg
3652	Hilterfingen (BE)	Hübelistrasse 1
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2, 4, 4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5+7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5

4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9
4500	Solothurn (SO)	Gerberngasse 2
4500	Solothurn (SO)	Hauptgasse 55 / Rathausgasse 10
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte betrug per Bilanzstichtag CHF 229'132'300 (CHF 58'705'400).

Liegenschaftenverkäufe im Berichtsjahr

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Werkgasse 52/54, 3018 Bern, erworben und per 15.12.2010 mit einem Gewinn von CHF 229'282 wieder verkauft. Die erzielte Durchschnittsrendite nach Steuern (IRR – Internal Rate of Return) betrug, bei einer Haltefrist von 2½ Monaten, rund 7%.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten (Neubauprojekte)

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

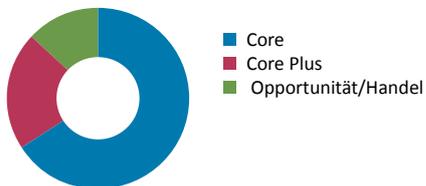
- Wohnüberbauung mit 91 Wohnungen in 5033 Buchs (AG), Anlagevolumen ca. CHF 44 Mio. Baubeginn ca. Januar 2012, Fertigstellung ca. 2014. Per 30.09.2011 bestehen offene Verpflichtungen von CHF 41.5 Mio.
- Wohnüberbauung mit 28 Wohnungen in 5018 Erlinsbach (AG), Anlagevolumen ca. CHF 15 Mio. Baubeginn ca. März 2012, Fertigstellung ca. 2014. Per 30.09.2011 wurden noch keine Investitionen getätigt.

Marktwerte der Immobilien

Der aktuelle Wert wird in allen Gutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungs- respektive Diskontsatzes. Zusätzlich weisen die Gutachten auch den Substanzwert (Realwert) der Liegenschaften aus. Der durchschnittliche Bruttokapitalisierungssatz beträgt rund 6.12% respektive risikogerecht zwischen 5.2% und 10.3%. Die per 30. September 2011 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 239.5 Mio.

Portfolioüberblick

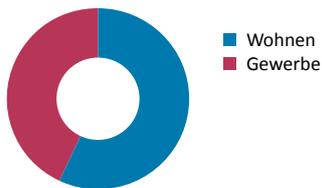
Risikoverteilung inkl. Neubauprojekte



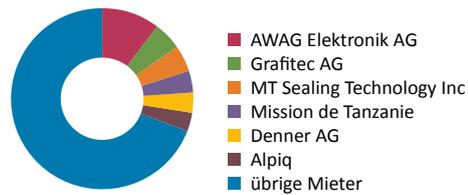
Regionenverteilung inkl. Neubauprojekte



Nutzungsverteilung inkl. Neubauprojekte



Mieterdiversifikation Gewerbeteil



LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN II

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 2'985'624. Die latente Steuerlast ist für jede einzelne Liegenschaft aufgrund der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung separat berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Aufwertungsgewinn verwendet, welcher sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten sind bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt worden. Zudem hat man für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug bzw. je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag dient.

HYPOTHEKARSCHULDEN III

Die Hypothekarschulden betragen total CHF 6'365'000 und sind durch die Liegenschaft Bollstrasse 8 / Steinäckerstrasse 15 + 17, Fislisbach gesichert. Die Zinsfestschreibung beträgt fest 2.5% und endet am 31. März 2014.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN IV

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten von total CHF 1'111'769 setzen sich aus den Akontozahlungen für Nebenkosten (CHF 789'106), offenen Lieferantenrechnungen (CHF 316'746) sowie übrigen Verbindlichkeiten (CHF 5'917) zusammen.

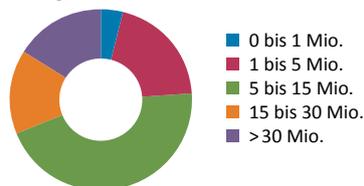
RECHNUNGSABGRENZUNGEN V

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 814'008 bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 626'089 sowie sachlichen Abgrenzungen im Umfang von CHF 187'919.

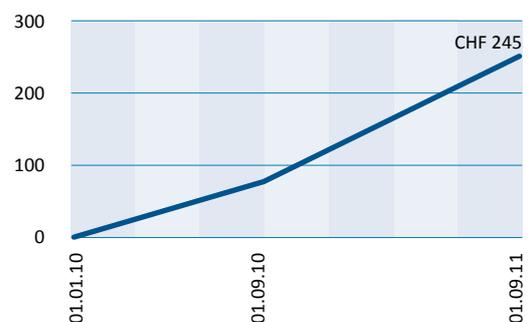
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VI

Im Berichtsjahr sind 1'524'233 neue Ansprüche im Umfang von CHF 163.7 Mio. ausgegeben worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 245.3 Mio. gezeichnet. Von diesem Kapital sind Ansprüche im Umfang von CHF 220.5 Mio. abgerufen sowie Einkäufe im Betrag von CHF 3.7 Mio. in den laufenden Ertrag getätigt worden – davon sind CHF 3.0 Mio. im laufenden Geschäftsjahr verbucht worden. Somit verbleiben per Bilanzstichtag nicht abgerufene Kapitalzusagen von CHF 21.1 Mio.

Anlegerdiversifikation



Entwicklung gezeichnetes Kapital in Mio. CHF



Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSCORE Plus

MIETERTRAG NETTO vii

Der Netto-Mietertrag ist im zweiten Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um CHF 7'461'241 auf total CHF 9'083'494 angestiegen. Die Mietzinsausfallquote beträgt 4.0% (2.1%), was einem Betrag von CHF 374'345 entspricht.

UNTERHALT IMMOBILIEN viii

Im Berichtsjahr ist für den Liegenschaftsunterhalt ein Betrag von CHF 1'127'633 ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 12.2% (10.2%).

BETRIEBSAUFWAND ix

Für den Betriebsaufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 1'027'981 angefallen. Dies entspricht – im Vergleich zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 11.1% (14.6%).

VERWALTUNGSAUFWAND x

Die Geschäftsführungsgebühr betrug im vergangenen Geschäftsjahr CHF 1'100'796 (inkl. Fundraising). Davon entfallen CHF 646'925 auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 453'871 auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung. Die Gebühr für das Fundraising entspricht der Hälfte der Ausgabekommission (mindestens CHF 5'000 pro Zeichnung) und dient der Deckung des Aufwandes für die Kapitalbeschaffung. Der Ansatz für die Berechnung der eigentlichen Geschäftsführungsgebühr basiert auf dem durchschnittlichen Marktwert der Immobilien und beträgt rund 0.39%.

In den Übrigen Verwaltungskosten sind die Kosten für die Buchführung im Umfang von CHF 179'292 verbucht. In derselben Unterposition befinden sich die von der Verwaltungsrechnung (Stammvermögen) belasteten Kosten für die Aufsicht des BSV, der KGAST-Mitgliederbeitrag, abgeschriebene Gründungskosten, Stiftungsrats honorare, Mitgliederversammlungskosten und übrige Verwaltungsaufwände im Betrag von CHF 164'500.

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsführung zusätzlich Honorare für Due-Diligence-Dienstleistungen im Betrag von CHF 559'720 verrechnet hat. Diese Beträge wurden als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften verbucht bzw. aktiviert.

Daneben haben die Beauftragten – sowie fallbezogen Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission der Stiftung – im Berichtsjahr Honorare im Betrag von CHF 25'129 in Rechnung gestellt.

NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE xi

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 2'854'915 setzt sich aus dem Wertzuwachs der Immobilienmarktwerte abzüglich der erhöhten Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern zusammen.

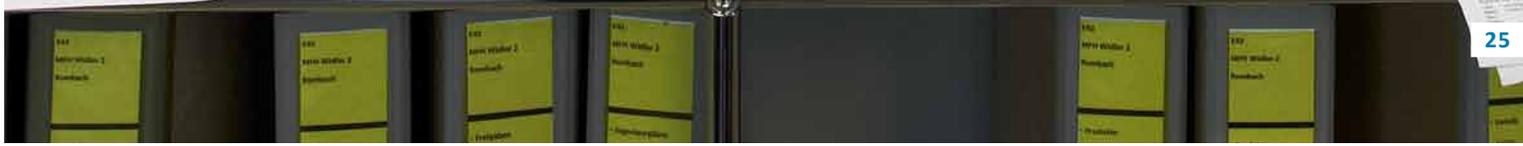
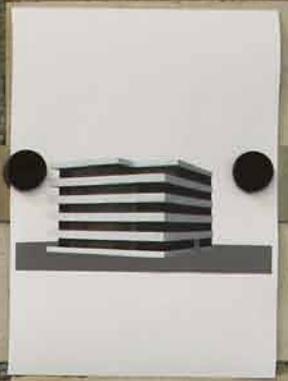
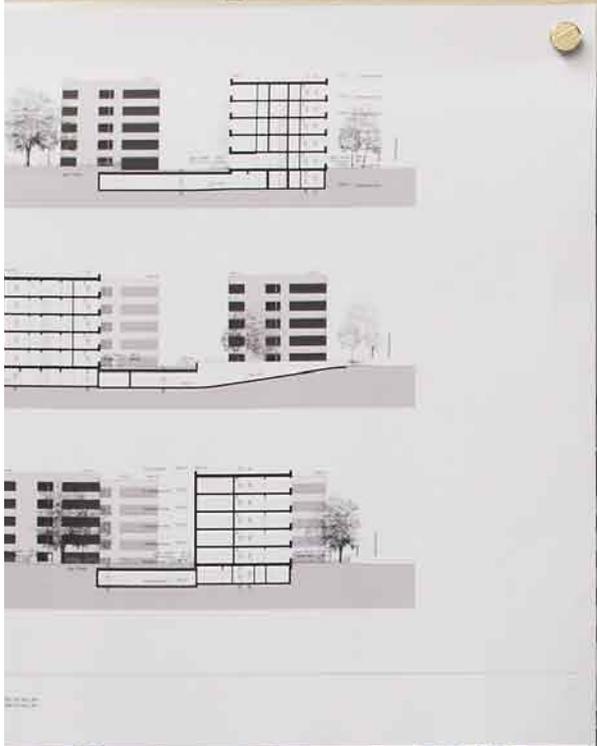
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Jürg Häusler

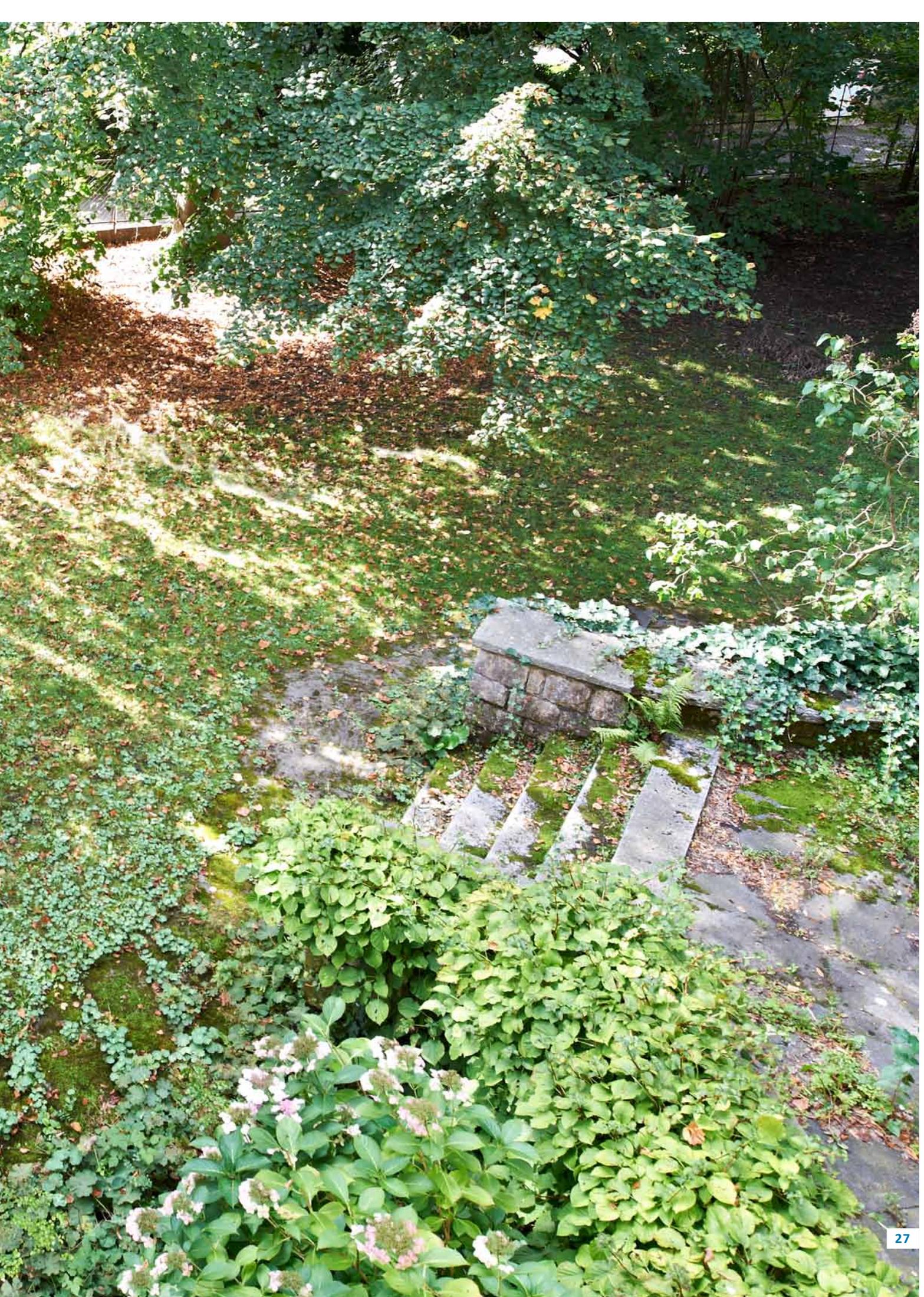
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki

Geschäftsführer









BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2011 in CHF	30.09.2010 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	604	73'374
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	43'199	0
Übrige Forderungen	19	140
Rechnungsabgrenzungen	7'441	0
Total Umlaufvermögen	51'263	73'514
Gründungs- und Organisationskosten	70'500	94'000
Total Anlagevermögen	70'500	94'000
TOTAL AKTIVEN	121'763	167'514
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	5'875	11'105
Verbindlichkeiten gegenüber Anlagegruppe	0	50'000
Passive Rechnungsabgrenzung	25'500	33'500
Total Fremdkapital	31'375	94'605
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinn-/Verlustvortrag	-27'091	0
Reingewinn/-verlust (-) Stiftungsjahr	17'479	-27'091
Total Stiftungskapital	90'388	72'909
TOTAL PASSIVEN	121'763	167'514

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2010 – 30.09.2011 in CHF	07.01.2009 – 30.09.2010 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe	164'500	65'000
Zinsertrag	217	399
Total Ertrag	164'717	65'399
AUFWAND		
Organe, Mitgliederversammlung	45'329	31'627
Prüfungsaufwand, Aufsicht BSV, KGAST	23'704	8'500
Verwaltungsaufwand ¹⁾	54'705	28'858
Abschreibung Gründungskosten	23'500	23'506
Total Aufwand	147'238	92'490
REINGEWINN/-VERLUST (-) STIFTUNGSJAHR	17'479	-27'091

¹⁾ Davon Vergütung an den Stiftungsrat im Geschäftsjahr 2010/11: CHF 30'573.





ANHANG

ZUR JAHRESRECHNUNG



1. ORGANISATION UND GRUNDLAGEN

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 07.01.2009 durch Hans Jürg Stucki gegründet. Sie ist eine unter der Aufsicht des Bundes (Bundesamt für Sozialversicherungen) 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 Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell wird eine Anlagegruppe, SUISSCORE Plus, aktiv geführt. Das Stammvermögen ist das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet. Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung ECOREAL sind im Leitbild, in den Statuten, im Stiftungsreglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten.

STIFTUNGSRAT

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

Bruno Christen, dipl. Wirtschaftsprüfer

Alfred Theiler, Consultant, ehemaliger GF Anlagestiftung Swissscanto

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur., Elektrizitätswerk des Kantons Zürich, SR PKE

Unterschriftsberechtigung aller Stiftungsratsmitglieder: Kollektivunterschrift zu zweien.

ANLAGEKOMMISSION DER ANLAGEGRUPPE SUISSCORE PLUS

Dominik Weber, MRICS, Präsident, CEO VERIT AG

Rolf Bossert, Master of Advanced Studies in R.E.M., Leiter Immobilienmanagement AKB

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

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der Stiftung hat der Stiftungsrat an die ECOREAL AG, Zürich, delegiert.

Hans Jürg Stucki, MRICS, Stifter und Geschäftsführer

Nils Linsi, Stv. Geschäftsführer

Arnold Muri, Portfoliomanager, Leiter Liegenschaftenverwaltung

Urs Koradi, Leiter An- und Verkauf, Leiter Bauabteilung

Thoa Nguyen, lic. iur., Rechtsabteilung

BUCHHALTUNG

Die Buchführung der Stiftung hat der Stiftungsrat an die Ernst & Young AG, Bern, delegiert.

REVISIONSSTELLE

Gesetzliche Revisionsstelle ist die Refidar Moore Stephens AG, Glattbrugg. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest & Partner AG, Zürich

Swiss Valuation Group AG, Zürich

Martin Frei, Immoconsult, Zürich

KPMG AG, Real Estate, Zürich

DEPOTBANK

Bank Sarasin & Cie AG, Zürich

MITGLIEDSCHAFT DER ANLAGESTIFTUNG

KGAST – Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen

ASIP – Schweizerischer Pensionskassenverband

FUND GOVERNANCE

Unter «Fund Governance» ist eine verantwortliche, transparente und auf das langfristige Vertrauen der Anleger sowie aller weiteren involvierten Kreise ausgerichtete Führung und Kontrolle einer Anlagestiftung zu verstehen. Im Zentrum stehen Massnahmen zur Gestaltung, Überwachung und Steuerung der Geschäftstätigkeiten – eine Gesamtheit von Prozessen und Controllingstrukturen, die auf allen Ebenen der Anlagestiftung dafür sorgen soll, dass die Erwartungen der Anspruchsgruppen erfüllt (Geschäftsziele) und die einschlägigen Vorschriften eingehalten (Compliance) werden können. Für die Bestimmungen zur Loyalität und Integrität (Art. 48f-I BVV 2) wird auf die ASIP-Charta verwiesen (gemäss Art. 49 a Abs. 2 lit. c und Abs. 3 BVV 2).

Bei den immobilienpezifischen Standards ist die Geschäftsführung vertraglich verpflichtet, den Verhaltenskodexen von RICS, SEK/SVIT und Swiss Experts Folge zu leisten.

Interessenkonflikte sind grundsätzlich zu vermeiden. Unvermeidbare Konflikte sind gegenüber dem Stiftungsrat offenzulegen, gegebenenfalls ist bei Einzelgeschäften in den Ausstand zu treten. Im Weiteren ist die ASIP-Charta zu beachten.

Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Geschäftsführung und Kapitalanlagen bei der Anlagestiftung ECOREAL involviert sind, verpflichten sich der ASIP-Charta. Sie bestätigen der Stiftung jährlich schriftlich, dass sie diese Bestimmungen einhalten.

COMPLIANCE OFFICE (KGAST-QUALITÄTSSTANDARDS)

Der Stiftungsrat zieht gemäss Art. 17 des Stiftungsreglements zur Einhaltung der KGAST-Qualitätsstandards ein Compliance Office bei. Gemäss Kap. I, Abs. 2 und 3, der KGAST-Qualitätsstandards werden die Aufgaben zur Prüfung der Erfüllung der Standards in zwei Bereiche aufgeteilt: a) Aufgaben der Revisionsstelle (jährliche Prüfung und Testierung der Einhaltung der Vorschriften der KGAST-Standards) und b) Aufgaben des Compliance Office (periodisch, mind. einmal jährlich Bestätigung der Umsetzung der Bestimmungen zu den Anlagerichtlinien gemäss Kap. III, Art. 3, Ziff. 2, der KGAST-Qualitätsstandards).

Der Stiftungsrat hat Urs Koradi, ECOREAL AG, als Compliance Officer bestimmt. Er ist für diese Tätigkeit dem Stiftungsrat direkt unterstellt und verantwortlich.

CONTROLLING

Der Stiftungsrat setzt zusätzlich zur Überprüfung der Governance ein unabhängiges Controlling ein. Dieses fokussiert sich auf Aspekte des Governance- und Risikomanagement-Controllings: a) Governance-Aspekte sind: Kontrolle der Investitionszusagen und der Anlagetätigkeit, Überprüfung von allfälligen Interessenkonflikten, Gleichbehandlung der Anleger, Prozesse der Finanzierung, Einhaltung der Unabhängigkeitsvorschriften usw. und b) Risikomanagement-Aspekte gemäss Risikomanagement-Handbuch. Mit dem Controlling wurde die Firma Complementa Investment-Controlling AG, Zürich, beauftragt.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Anlagestiftung ECOREAL verfügt über ein wirksames internes Kontrollsystem.

RISIKOMANAGEMENT

Die Anlagestiftung ECOREAL verfügt über ein Risikomanagement-Handbuch. In diesem Leitfaden wird aufgezeigt, wo Risiken entstehen können, wie diese gemessen werden und was zu unternehmen ist, wenn Limiten überschritten werden bzw. wesentliche Ereignisse stattfinden. Risikoanalysen werden periodisch von der Geschäftsführung durchgeführt und vom Stiftungsrat überwacht.

NACHHALTIGKEIT

Die Anlagestiftung ECOREAL verfügt über ein Nachhaltigkeitskonzept, das sich an die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) anlehnt. Mit der Anwendung dieser Richtlinien will die ECOREAL ihre Stakeholder transparent und messbar über die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens informieren. GRI ist der weltweit führende Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen. Der GRI-Leitfaden enthält Standardangaben und besteht aus Leistungsindikatoren. Durch diese Indikatoren wird Nachhaltigkeit transparent und messbar. Die Indikatoren sind in die Gruppen Ökonomie (EC), Umwelt (EN), Produktverantwortung (PR), Personalwesen (LA), Menschenrechte (HR) und Gesellschaft (SO) eingeteilt. Das Konzept kann bei der Geschäftsführung elektronisch bezogen werden.

2. RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

RECHNUNGSLEGUNG

Die Rechnungslegung entspricht in Darstellung und Bewertung Swiss GAAP FER 26 sowie der schweizerischen Gesetzgebung und den vom Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) formulierten «Anforderungen an Anlagestiftungen».

VERMÖGENSANLAGE

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und eine Anlagegruppe. Die Anlage der Anlagegruppe richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglement und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

GLIEDERUNG

Die Gliederung der Bilanz und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST.

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

IMMOBILIEN I

Die Anlagestiftung ECOREAL lässt den Wert ihrer Immobilien einzeln und mindestens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsjahres sowie zu bestimmten Anlässen von unabhängigen Bewertungsexperten schätzen. Gemäss Stiftungsreglement Art. 3 Ziff. VI ff. richten sich alle Bewertungen respektive die Bewertungsmethoden für Immobilien nach den Swiss Valuation Standards (SVS) respektive nach SWISS GAAP FER 26. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz des Fair Value, d. h., der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Zur Reduktion des Bewertungsrisikos werden die Liegenschaftsbewertungen auf mehrere von der Stiftung unabhängige Schätzer verteilt.

STEUERN II

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und figurieren in der Bilanz. Sie werden aufgrund von Marktwertänderungen, veränderter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren laufend angepasst.

HYPOTHEKARSCHULDEN III

Die Bilanzierung der Hypothekendarlehen erfolgt zum Darlehensbetrag abzüglich allfällig geleisteter Rückzahlungen.

3. WEITERE INFORMATIONEN

RETROZESSIONEN

Weder die Anlagestiftung ECOREAL noch die beauftragte Geschäftsführung der ECOREAL AG vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN

Zugunsten des Anlagevermögens werden Kommissionen von maximal 2 % erhoben. Bei einer sofortigen Weiterplatzierung von zurückgenommenen Ansprüchen entfällt diese Kommission. Für die Anlagegruppe SUISSECORE Plus hat der Stiftungsrat im vergangenen Jahr einen Satz von 0.5 % festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt.

SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGschaften

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle.

BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

Es bestehen keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

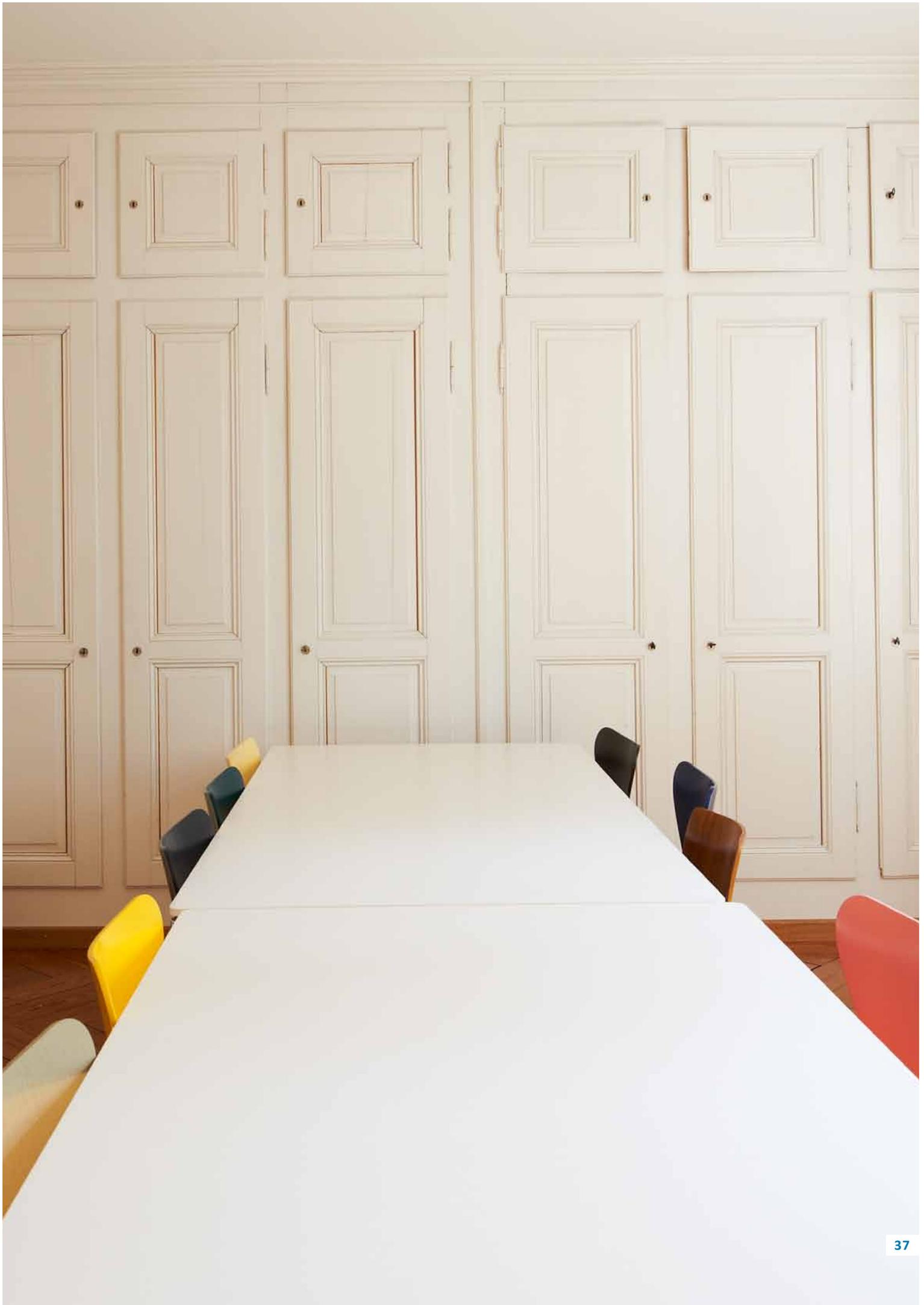
Die Erläuterungen sind auf Seite 20 ff aufgeführt.

4. SACHEINLAGEN

Im Geschäftsjahr 2010/11 ist mit einer Personalvorsorgeeinrichtung eine Sacheinlage abgewickelt worden. Per 1. Oktober 2010 hat die Anlagestiftung Liegenschaften im Wert von CHF 7'352'000, abzüglich einer Ausgabekommission von 0.5 %, gegen Emission von 69'949 Ansprüchen der Anlagegruppe SUISSECORE Plus übernommen. Die Swiss Valuation Group AG, Zürich, als akkreditierter unabhängiger Schätzungsexperte der Anlagestiftung, hat den Verkehrswert jeder Liegenschaft geschätzt. Diese Schätzungen sind von Martin Frei, Immoconsult, Zürich, als zweitem unabhängigen Schätzungsexperten, validiert worden. Die Revisionsstelle der Anlagestiftung hat die gewählte Schätzungsmethode und die Art der Preisermittlung geprüft und festgestellt, dass die Preise vertretbar sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die übernommenen Objekte:

Ort	Adresse	Art	Kaufpreis CHF	Bruttorendite
3018 Bern	Werkgasse 52/54	Wohnen	2'800'000	5.88 %
5034 Suhr	Hasenweg 5/7	Wohnen	4'552'000	6.06 %







BERICHT DER
REVISIONSSTELLE



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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung des Sondervermögens SUISSCORE Plus), Verwaltungsrechnung, Anhang, Geschäftsführung und Vermögensanlage der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung für das am 30. September 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft. Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage, sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Glattbrugg/Zürich, 28. Oktober 2011

REFIDAR MOORE STEPHENS AG

Peter Grote

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs Egger

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

Jahresrechnung Sondervermögen (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
sowie Verwaltungsrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung)

GLOSSAR

DIREKTRENDITE (Ausschüttung)

Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anteil in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

ANLAGERENDITE (Performance)

Veränderung des Nettoinventarwertes der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Sondervermögen zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird.

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE (Payout Ratio)

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

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA})

TER_{ISA}: Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftung. Betriebsaufwand (inkl. MwSt.) des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven).

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode. Als Betriebsgewinn gilt: Mietertrag netto plus Sonstige Erträge minus Instandhaltung, Betriebsaufwand, Verwaltungsaufwand und Baurechtszinsen.

EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)

Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Sondervermögens (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung) am Ende der Berichtsperiode.

FREMDKAPITALQUOTE

Fremdkapital in Prozent des Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven) der Anlagegruppe am Ende der Berichtsperiode.

MIETZINSAUSFALL- (ERTRAGSAUSFALL-)QUOTE

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

Die Details und Formeln zu den oben erwähnten Begriffen basieren auf der KGAST-Fachinformation Nr. 1 vom 1. April 2010, Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen.

IMPRESSUM

FOTOGRAFIE

Roland Iselin, www.rolandiselin.net

GESTALTUNG

Simone Kuhn, www.sqn.ch

DATUM

28. Oktober 2011



ECOREAL

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

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Stockerstrasse 60, 8002 Zürich

Telefon +41 44 202 49 44

office@ecoreal.ch, www.ecoreal.ch