

The image shows an art installation in a gallery space. In the foreground, three white, bare trees are planted in simple, cylindrical, light-colored pots. They are arranged in a line, with the tallest one in the center. Behind them, a large, dark, abstract sculpture is visible, which appears to be a human figure in a dynamic, almost dancing pose. The background consists of a wall with a textured, possibly brick or stone, surface. To the right, a large window or glass partition is visible, reflecting the interior scene. The overall atmosphere is minimalist and artistic.

**E C O R E A L**

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

**GESCHÄFTSBERICHT**

**2014 | 15**

[WWW.ECOREAL.CH](http://WWW.ECOREAL.CH)

INHALT

Christopher



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

VORWORT



**D**ie ECOREAL Anlagestiftung hat in der Berichtsperiode erneut ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen können. Das Anteilscheinkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise nochmals erhöht. Einerseits haben bestehende Anleger uns mit weiteren Zeichnungen ihr anhaltendes Vertrauen gezeigt, andererseits konnte der erlesene Kreis unserer Anleger durch Erstzeichnungen neuer Anleger erweitert werden.

Das vergangene Geschäftsjahr war stark geprägt von den Auswirkungen der einschneidenden Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Im Zuge der zu diesem Zeitpunkt nicht erwarteten Aufgabe des Euro-Mindestkurses erhob die SNB auch Negativzinsen auf Sichtguthaben von Banken, die einen gewissen Freibetrag übersteigen. Als Konsequenz wälzen immer mehr (Gross-)Banken diese Negativzinsen auf ihre Kunden ab. Viele Exponenten der Wirtschaft – so auch die ECOREAL Anlagestiftung – sind von der Negativzinsproblematik betroffen. Wir haben unverzüglich Massnahmen eingeleitet, um die Negativzinslast für unsere Anleger abzuwenden. Der Stiftungsrat der ECOREAL Anlagestiftung und die Geschäftsführung behalten die Entwicklung im Auge und sind bemüht, weiterhin die sinnvollste und beste Lösung im Umgang mit den Negativzinsen für die Anleger sicherzustellen.

Ein weiterer die Performance des vergangenen Geschäftsjahres beeinflussender Faktor war der um ein Viertelprozent auf einen Satz von 1.75 % gesunkene Referenzzinssatz. Bei Mietverhältnissen, in welchen der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz beruhte, galt es, den Senkungsbedarf zu prüfen. Diese Prüfung wurde von unserer Liegenschaftenverwaltung gewissenhaft getätigt. Wo Anspruch auf eine Senkung bestand, erfolgte eine Reduktion der Mietzinsen. Dies hat sich auf die Rendite der betroffenen Liegenschaften ausgewirkt.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilien hat die Preise weiter gesteigert. Ankäufe von Bestandsobjekten im Wohnbereich lohnen sich nach unseren Grundsätzen zurzeit kaum noch. Vor diesem Hintergrund beurteilen Stiftungsrat und Geschäftsführung Investitionen in Bauland als vielversprechender und längerfristig als werthaltiger. Entsprechend hat die Anlagegruppe SUISSCORE Plus in der Berichtsperiode drei grössere Areale zur Projektentwicklung erworben. Bei zwei Arealen fliessen der Anlagegruppe noch Erträ-

ge aus der Zwischennutzung zu. In einem Fall wurde ein umfassendes Wettbewerbsprogramm aufgestellt. Die Ermittlung des Gewinners erfolgt voraussichtlich Ende 2015.

Auf der Portfolioebene standen die Erstvermietung und der Bezug der Neubauprojekte im Fokus. Erfreulicherweise konnte mehrheitlich eine gute bis sehr gute Absorption der Mietobjekte realisiert werden.

Zur Portfoliobereinigung haben wir in der ersten Hälfte der Berichtsperiode ein Objekt veräussert. Weitere strategische Desinvestitionen wurden jedoch aus finanztechnischen Überlegungen zurückgestellt.

Im Bestandsportfolio konzentrieren wir uns bei drei Liegenschaften auf Restrukturierungsmassnahmen (Core Plus). Eine Liegenschaft wurde bis zum Sommer 2015 entmietet, damit im Spätsommer mit der Sanierung und der Aufstockung des Gebäudes um drei Etagen begonnen werden konnte.

Ebenfalls zu unserer Zufriedenheit zeigt sich die Vermietungssituation im Gewerbebereich (Anlagegruppe SUISSSELECT), insbesondere im Stettbacherhof in Dübendorf. Nach einem umfassenden Umbau hat ein Mieter der öffentlichen Hand eine auf den Herbst 2014 leer gewordene Fläche Mitte Geschäftsjahr bezogen. Der Einzug wurde mit einer grossen öffentlichen Feier zelebriert, an der wichtige Persönlichkeiten der Zürcher Politik teilgenommen haben. Der neue, zentrale Standort in unserem Mietobjekt wurde mit Begeisterung und grossem Zuspruch gewürdigt.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir bewiesen, dass wir agil auf unvorhersehbare Gegebenheiten reagieren können und stets die für unsere Anleger bestmögliche Lösung anstreben. Wir bleiben weiterhin wachsam und beobachten mit grossem Interesse den Immobilien- und den Finanzmarkt.

Wir danken unseren Anlegern für ihr Vertrauen und sehen dem neuen Geschäftsjahr mit viel Zuversicht und gesundem Tatendrang entgegen.

**Jürg Häusler**  
Präsident des Stiftungsrats

**Hans Jürg Stucki**  
Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2015

JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSECORE PLUS



## ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

<b>ECKDATEN</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Nettovermögen in CHF	567'239'098	519'209'556
Anzahl Ansprüche	4'290'793	4'112'230
Inventarwert je Anspruch in CHF	132.20	126.26
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

<b>KENNZAHLEN<sup>1)</sup></b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	10.81%	15.65%
Mietzinsausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte)	6.14%	4.96%
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.12%	0.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.30%	81.38%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA GAV</sub> )	0.50%	0.48%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA NAV</sub> )	0.51%	0.49%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.47%	3.80%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.70%	4.01%

### ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.2015

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Anlagerendite</b>	<b>Bemerkungen</b>
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, Start Projektentwicklung

### VALOREN-NUMMER

	<b>Valoren-Nr.</b>	<b>ISIN</b>
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 23.08.2013 ([www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)).

# JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

## VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung <sup>1)</sup>	30.09.2015 in CHF	30.09.2014 in CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		22'127'097	4'170'795
Angefangene Bauten (inkl. Land)		64'530'347	76'832'206
Fertige Bauten (inkl. Land)		433'872'300	359'601'500
Indirekte Immobilienanlagen		45'340'994	54'067'968
<b>Total Immobilien</b>		<b>565'870'738</b>	<b>494'672'469</b>
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen Dritte		2'302'083	1'721'731
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		448'872	222'693
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0	7'254
Flüssige Mittel		7'672'679	29'702'579
Warenlager / Heizölvorräte		365'678	176'039
Aktivdarlehen	II	1'018'355	780'000
<b>Total übrige Aktiven</b>		<b>11'807'667</b>	<b>32'610'296</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>577'678'405</b>	<b>527'282'765</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	III	5'400'841	3'991'093
Hypothekarschulden	IV	695'000	755'000
Rückstellungen	V	150'000	150'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	VI	2'487'164	1'358'331
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII	1'706'302	1'818'785
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>10'439'307</b>	<b>8'073'209</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>567'239'098</b>	<b>519'209'556</b>
<b>ANSPRÜCHE IM UMLAUF</b>			
	VIII		
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		4'112'230	3'411'077
Veränderung in der Berichtsperiode		178'563	701'153
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		4'290'793	4'112'230
Kapitalwert je Anspruch		128.23	123.17
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		3.97	3.09
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>132.20</b>	<b>126.26</b>
Ausschüttung		0	0.00
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>132.20</b>	<b>126.26</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		519'209'556	414'054'108
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		22'648'015	85'445'457
Rücknahmen		0	0
Gesamterfolg		25'381'527	19'709'991
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>567'239'098</b>	<b>519'209'556</b>

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

## ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

	Anmerkung <sup>1)</sup>	01.10.2014 – 30.09.2015 in CHF	01.10.2013 – 30.09.2014 in CHF
Soll-Mietertrag		22'716'395	17'781'639
./. Minderertrag Leerstand		-2'051'778	-2'661'827
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-404'830	-121'833
Übrige Erträge aus Liegenschaften		487'731	280'648
Mietertrag netto	IX	20'747'518	15'278'627
Instandhaltung		1'968'709	1'187'179
Instandsetzung		765'383	705'860
Unterhalt Immobilien	X	2'734'092	1'893'039
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		479'493	205'305
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		15'959	646'095
Versicherungen		203'507	160'266
Bewirtschaftungshonorare		707'486	644'654
Vermietungs- und Insertionskosten		147'828	74'979
Steuern und Abgaben		175'045	130'568
Übriger operativer Aufwand		156'460	69'035
Operativer Aufwand	XI	1'885'778	1'930'902
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>16'127'648</b>	<b>11'454'686</b>
Aktivzinsen		39'211	24'624
Aktivierete Bauzinsen		2'485'348	1'708'563
Übrige Erträge		219'333	513'751
Sonstige Erträge	XII	2'743'892	2'246'938
Hypothekarzinsen		28'567	30'908
Sonstige Passivzinsen		4'603	46'849
Finanzierungsaufwand		33'170	77'757
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'563'486	1'350'017
Schätzungs- und Revisionsaufwand		116'543	97'500
Übriger Verwaltungsaufwand		467'045	526'043
Verwaltungsaufwand	XIII	2'147'074	1'973'560
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		352'240	1'055'031
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		352'240	1'055'031
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>17'043'536</b>	<b>12'705'338</b>
Realisierte Kapitalgewinne	XIV	1'953'677	2'363'098
Realisierter Erfolg		18'997'213	15'068'436
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		7'066'036	3'100'094
Veränderung latente Steuern		-1'409'748	-640'474
Wertveränderung indirekte Immobilienanlagen		728'026	2'181'935
Nicht realisierte Kapitalerfolge	XV	6'384'314	4'641'555
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>25'381'527</b>	<b>19'709'991</b>

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

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

### Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

#### IMMOBILIEN I

##### Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 25
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 58
3014	Bern (BE)	Breitenrainstrasse 17+ 17a
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 19

In der Berichtsperiode wurden die Bauprojekte Hofmattenweg in Wohlen (AG) und Feldstrasse in Regensdorf (ZH) abgeschlossen und in die fertigen Bauten überführt. Die Objekte Breitenrainstrasse 17 und 17a wurden mit der Liegenschaft Allmendstrasse 1 in Bern (BE), die Freilagerstrasse 19 mit der Überbauung Freilagerstrasse 5/9/11 in Zürich (ZH) arrondiert.

##### Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64

##### Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

PLZ	Ort	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 25
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 58
8910	Affoltern am Albis (ZH)	Zürichstrasse

##### Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12a– 32
8590	Romanshorn (TG)	Neue Kirchstrasse

##### Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1+ 3 / Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5+ 7/9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5+ 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10+ 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55+ 57
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 / Breitenrainstrasse 17+ 17a
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53a/ 55a/ 57/ 59a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8/ Steinackerstrasse 15+ 17

1700	Freiburg (FR)	Bv. de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24a/24b
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 + 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20–34
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14–24
4500	Solothurn (SO)	Gerberngasse 2
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfetlistrasse 3/5/7/9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19
8047	Zürich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 399 Mio. (CHF 337 Mio.).

#### **Indirekte Immobilienanlagen**

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus hat in der Berichtsperiode 94'550 (87'497) Anteilscheine der Anlagegruppe SUISSESELECT verkauft, wobei ein Kapitalgewinn von CHF 1.5 Mio. (CHF 1.3 Mio.) realisiert werden konnte. Die verbleibenden 370'191 (464'741) Anteilscheine sind per 30.09.2015 zum Inventarwert von je CHF 122.48 bewertet – total CHF 45.3 Mio. (CHF 54.1 Mio.). Die im laufenden Geschäftsjahr nicht realisierte positive Wertberichtigung auf den indirekten Immobilienanlagen beziffert sich auf CHF 0.7 Mio. (CHF 2.2 Mio.).

### Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30.09.2015 bestanden die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 25	Entwicklung Masterplan	2015–2018	CHF 0.2 Mio.
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 58	Entwicklung Masterplan	2015–2018	CHF 0.2 Mio.
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Zürichstrasse	GU-Vertrag	2016–2017	CHF 28.0 Mio.
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse	Umbau	2015	CHF 1.6 Mio.
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse	GU-Vertrag	2015–2016	CHF 15.9 Mio.
8590	Romanshorn (TG)	Neue Kirchstrasse	Projektierte Baukosten	2016–2018	CHF 19.5 Mio.
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse	Umbau	2015–2016	CHF 3.1 Mio.
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse	Wettbewerb	2015–2016	CHF 0.3 Mio.
<b>Total</b>					<b>CHF 68.8 Mio.</b>

### Liegenschaften im Baurecht

Es befinden sich weder baurechtsbelastete Liegenschaften noch im Baurecht erstellte Objekte im Eigentum der Anlagegruppe.

### Marktwerte der Immobilien

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag (DCF-Methode) ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandsportfolio beträgt rund 5.3% (5.5%). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Soll-Rendite rund 3.9% (4.3%). Die per 30.09.2015 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf total CHF 433.9 Mio. (CHF 359.6 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 4.6% und 7.0% (4.6% und 7.0%) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 4.3% und 8.8% (4.4% und 8.7%) für kommerziell genutzte Liegenschaften.

Gestützt auf Art. 3 Ziff. VIII des Stiftungsreglements werden die angefangenen Bauten zu aufgelaufenen Baukosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bewertet. Bauland und Land bei angefangenen Bauten werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Bauzinsen wurden, soweit es die Marktwertentwicklung erlaubte, in einzelnen Bauprojekten aktiviert. Die Bauzinsen betragen maximal 5.0%.

### AKTIVDARLEHEN II

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 1'018'355 (CHF 780'000) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen haben Laufzeiten von 8 und 20 Jahren und werden seit dem aktuellen Geschäftsjahr amortisiert.

### LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN III

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 5'400'841 (CHF 3'991'093). Die latente Steuerlast ist für jede einzelne Liegenschaft aufgrund der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung separat berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, welcher sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten wurden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Zudem wurde für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug – beziehungsweise je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag – dient.

#### **HYPOTHEKARSCHULDEN** IV

Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 695'000 (CHF 755'000). Die Festhypothek bei der St. Galler Kantonalbank wird mit 3.9% verzinst und läuft am 31.08.2017 aus.

#### **RÜCKSTELLUNGEN** V

Die verbuchte Rückstellung von CHF 150'000 repräsentiert eine nachträgliche vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die mehrwertsteuer-relevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt den mutmasslich zu bezahlenden Betrag.

#### **KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE** VI

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 2'487'164 (CHF 1'358'331) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'996'908 (CHF 947'661) sowie offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 490'256 (CHF 410'670) zusammen.

#### **PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN** VII

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'706'302 (CHF 1'818'785) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'221'782 (CHF 922'601), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 175'864 (CHF 601'829) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 308'656 (CHF 294'355).

#### **ANSPRÜCHE IM UMLAUF** VIII

In der Berichtsperiode sind 178'563 (701'153) neue Ansprüche im Betrag von CHF 23 Mio. (CHF 86.5 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 0.4 Mio. (CHF 1.1 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 502.7 Mio. (CHF 459.7 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 20 Mio. noch nicht abgerufen worden sind (im Vorjahr waren sämtliche Zusagen abgerufen).

## Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

### MIETERTRAG NETTO <sup>IX</sup>

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 4'934'756 auf total CHF 22'716'395 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 404'830 (CHF 121'833) sind nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen ein Delkredere im Umfang der offenen Mietzinse, welche grösser als CHF 5'000 und länger als 90 Tage offen sind, sowie eine pauschale Wertberichtigung von 15% auf den übrigen noch ausstehenden Forderungen berücksichtigt. Die Mietzinsausfallquote beträgt 10.8% (15.7%), was einem absoluten Betrag von CHF 2'456'608 (CHF 2'783'660) entspricht. Die Mietzinsausfallquote auf den Bestandsobjekten exklusive der Neu- und Umbauprojekte beträgt 6.1% (5.0%).

### UNTERHALT IMMOBILIEN <sup>X</sup>

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 2'734'092 (CHF 1'893'039) ausgegeben worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 12.0% (10.6%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz Fenster-, Fassaden- und Dachsanierungen vorgenommen.

### OPERATIVER AUFWAND <sup>XI</sup>

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten von CHF 1'885'778 (CHF 1'930'902) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 8.3% (10.9%).

### SONSTIGE ERTRÄGE <sup>XII</sup>

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 2'743'892 haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (CHF 2'246'938). Die grösste Position repräsentieren die aktivierten Bauzinsen im Betrag von CHF 2'485'348 (CHF 1'708'563).

### VERWALTUNGSAUFWAND <sup>XIII</sup>

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 173'514 auf CHF 2'147'074 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare von CHF 1'563'486 (CHF 1'350'017) angefallen. Davon entfallen CHF 1'471'486 (CHF 1'024'017) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 92'000 (CHF 326'000) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Das Geschäftsführungshonorar beträgt 0.36% des Marktwerts der fertigen Bauten abzüglich der Hypothekarschulden.

Der übrige Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus Kosten für die Buchhaltung und allgemeinen Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 167'182 (CHF 202'671), Umlagen an die Verwaltungsrechnung im Umfang von CHF 112'000 (CHF 120'000), verbuchten Vorsteuerkürzungen im Betrag von CHF 91'399 (CHF 113'591) sowie Gebühren der Depotbank von CHF 79'302 (CHF 69'313).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 567'771 (CHF 544'318) verrechnet. Diese Beträge wurden als Bewirtschaftungskosten in der jeweiligen Liegenschaftsbuchhaltung beziehungsweise als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften und Bauprojekte verbucht.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Stiftung (Anlagegruppe SUISSECORE Plus) während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – zusätzliche Beträge im Umfang von CHF 130'000 (CHF 605) in Rechnung gestellt. Dabei handelt es sich um eine – im Rahmen einer erfolgten Akquisition – entrichtete Maklerprovision.

#### **REALISIERTE KAPITALGEWINNE <sup>xiv</sup>**

Der Kapitalgewinn von CHF 1'953'677 (CHF 2'363'098) repräsentiert einerseits den realisierten Nettogewinn von CHF 408'730 aus dem Verkauf der Liegenschaft Hinterer Steinacker in Olten (SO) und andererseits die Veräusserung von 94'550 (87'497) Anteilscheinen der Anlagegruppe SUISSESELECT, mit welcher ein Gewinn von CHF 1'544'947 (CHF 1'250'332) realisiert werden konnte.

#### **NICHT REALISIERTE KAPITALERFOLGE <sup>xv</sup>**

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 6'384'314 (CHF 4'641'555) setzt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Immobilienmarktwerte um CHF 7'066'036 (CHF 3'100'094) sowie der positiven Wertberichtigung auf der indirekten Immobilienanlage im Betrag von CHF 728'026 (CHF 2'181'935) zusammen. Die Aufwertung der Immobilien ist insbesondere auf ausgeführte Sanierungen sowie Wertkorrekturen bei der Überführung zweier Neubauprojekte aus den angefangenen in die fertigen Bauten zurückzuführen. Die latenten Grundstückgewinnsteuern sind um CHF 1'409'748 (CHF 640'474) erhöht worden.

JAHRESBERICHT

DER ANLAGEGRUPPE

SUISSESELECT



## ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

<b>ECKDATEN</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Nettovermögen in CHF	222'172'153	179'766'072
Anzahl Ansprüche	1'813'913	1'545'241
Inventarwert je Anspruch in CHF	122.48	116.34
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0	0

<b>KENNZAHLEN<sup>1)</sup></b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	15.43 %	9.70 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	16.79 %	21.10 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.62 %	76.49 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA GAV</sub> )	0.62 %	0.66 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA NAV</sub> )	0.79 %	0.84 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.02 %	5.65 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	5.28 %	5.95 %

### ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.2015

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Anlagerendite</b>
2012/2013	6.42 %
2013/2014	5.95 %
2014/2015	5.28 %

### VALOREN-NUMMER

	<b>Valoren-Nr.</b>	<b>ISIN</b>
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 23.08.2013 ([www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)).

## JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

### VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

	Anmerkung <sup>1)</sup>	30.09.2015 in CHF	30.09.2014 in CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Immobilien	I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		250'100'000	199'050'000
<b>Total Immobilien</b>		<b>250'100'000</b>	<b>199'050'000</b>
Übrige Aktiven			
Kurzfristige Forderungen Dritte	II	1'814'948	2'219'813
Aktive Rechnungsabgrenzungen		400	100'951
Flüssige Mittel		16'885'286	24'580'471
Warenlager / Heizölvorräte		148'854	137'106
<b>Total übrige Aktiven</b>		<b>18'849'488</b>	<b>27'038'341</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>268'949'488</b>	<b>226'088'341</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Fremdkapital			
Latente Liquidationssteuern	III	1'854'708	1'839'860
Hypothekarschulden	IV	42'000'000	42'000'000
Rückstellungen	V	150'000	150'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	VI	1'413'710	1'589'612
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		594'017	136'172
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII	764'900	606'625
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>46'777'335</b>	<b>46'322'269</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>222'172'153</b>	<b>179'766'072</b>
<b>ANSPRÜCHE IM UMLAUF</b>			
Anzahl Ansprüche am Anfang der Berichtsperiode		1'545'241	1'374'612
Veränderung in der Berichtsperiode		268'672	170'629
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'813'913	1'545'241
Kapitalwert je Anspruch		116.17	109.63
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		6.31	6.71
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>122.48</b>	<b>116.34</b>
Ausschüttung		0.00	0.00
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>122.48</b>	<b>116.34</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		179'766'072	150'928'330
Ausschüttung an die Inhaber der Ansprüche		0	0
Zeichnungen		42'242'579	28'258'347
Rücknahmen		10'999'947	9'583'546
<b>Gesamterfolg</b>		<b>11'163'449</b>	<b>10'162'941</b>
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>222'172'153</b>	<b>179'766'072</b>

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

## ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSSESELECT

	Anmerkung <sup>1)</sup>	01.10.2014 – 30.09.2015 in CHF	01.10.2013 – 30.09.2014 in CHF
Soll-Mietertrag		17'608'080	15'493'291
./. Minderertrag Leerstand		-2'370'361	-1'410'404
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-346'136	-91'795
Übrige Erträge aus Liegenschaften		413'587	324'948
<b>Mietertrag netto</b>	<b>IX</b>	<b>15'305'170</b>	<b>14'316'040</b>
Instandhaltung		825'598	691'675
Instandsetzung		334'093	169'523
Unterhalt Immobilien	<b>X</b>	1'159'691	861'198
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		676'267	209'208
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		66'757	233'550
Versicherungen		182'781	177'328
Bewirtschaftungshonorare		562'025	571'458
Vermietungs- und Insertionskosten		135'469	90'372
Steuern und Abgaben		73'400	11'107
Übriger operativer Aufwand		61'506	22'388
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>XI</b>	<b>1'758'205</b>	<b>1'315'411</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>12'387'274</b>	<b>12'139'431</b>
Aktivzinsen		13'600	59'665
Übrige Erträge		218'769	144'819
Sonstige Erträge		232'369	204'484
Hypothekarzinsen		858'333	840'000
Sonstige Passivzinsen		148	0
Baurechtszinsen		587'128	589'206
Finanzierungsaufwand		1'445'609	1'429'206
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		837'304	591'068
Schätzungs- und Revisionsaufwand		49'406	59'229
Übriger Verwaltungsaufwand		211'606	324'071
Verwaltungsaufwand	<b>XII</b>	1'098'316	974'368
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		1'378'894	842'333
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	-416'486
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		1'378'894	425'847
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>11'454'612</b>	<b>10'366'188</b>
Realisierte Kapitalgewinne		0	0
Realisierter Erfolg		11'454'612	10'366'188
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		-276'315	-149'616
Veränderung latente Steuern		-14'848	-53'631
Nicht realisierte Kapitalerfolge	<b>XIII</b>	-291'163	-203'247
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>11'163'449</b>	<b>10'162'941</b>

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

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

### Vermögensrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

#### IMMOBILIEN **I**

##### Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Schäferweg 16/18/20
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

##### Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

##### Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Schäferweg 16/18/20
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15–17
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
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68a
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag total CHF 325 Mio. (CHF 260.6 Mio.).

##### Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten und projektierte Baukosten

Per 30.09.2015 bestehen keine wesentlichen nicht bilanzierten Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten oder Projekten (CHF 2.5 Mio.).

##### Liegenschaften im Baurecht

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

##### Marktwerte der Immobilien

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die jährliche Brutto-Soll-Rendite auf dem Bestandsportfolio beträgt rund 8.0% (8.3%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Soll-Rendite rund 5.5% (6.2%). Die per 30.09.2015 ermittelten Marktwerte der Immobilien belaufen sich auf CHF 250.1 Mio. (CHF 199.1 Mio.). Die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 6.4% und 13.4% (6.5% und 13.3%).

## **KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE** II

Die kurzfristigen Forderungen von CHF 1'814'948 (CHF 2'219'813) setzen sich aus bezahlten Nebenkosten im Betrag von CHF 1'719'423 (CHF 1'646'742), Mietzinsforderungen nach Delkredere von CHF 79'776 (CHF 158'136) sowie übrigen Forderungen im Umfang von CHF 15'749 (CHF 414'935) zusammen.

## **LATENTE LIQUIDATIONSSTEUERN** III

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 1'854'708 (CHF 1'839'860). Die latente Steuerlast ist für jede einzelne Liegenschaft aufgrund der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung separat berechnet worden. Als Basis für die Berechnung wird der nicht realisierte Aufwertungsgewinn verwendet, welcher sich aus dem Marktwert abzüglich Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten sind bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt worden. Zudem wurde für jede Liegenschaft eine zukünftige Haltedauer festgelegt, welche als Basis für den Besitzdauerabzug – beziehungsweise je nach Kanton für einen Spekulationszuschlag – dient.

## **HYPOTHEKARSCHULDEN** IV

Die Hypothekarschulden von CHF 42 Mio. (CHF 42 Mio.) sind im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft an der Zürichstrasse in Dübendorf (ZH) bei der Credit Suisse mittels Festhypothek aufgenommen worden. Das Darlehen wird zu 2% verzinst und läuft am 10. Dezember 2017 aus.

## **RÜCKSTELLUNGEN** V

Die verbuchte Rückstellung von CHF 150'000 repräsentiert eine nachträgliche vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt den mutmasslich zu bezahlenden Betrag.

## **KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE** VI

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'413'710 (CHF 1'589'612) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'398'873 (CHF 1'061'019) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 14'837 (CHF 528'593) zusammen.

## **PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN** VII

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 764'900 (CHF 606'625) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 713'796 (CHF 561'977), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 49'564 (CHF 30'584) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Ersatz von Wärmehählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 1'540 (CHF 14'064).

## **ANSPRÜCHE IM UMLAUF** VIII

In der Berichtsperiode sind 268'672 (170'629) neue Ansprüche im Betrag von CHF 43.6 Mio. (CHF 29.1 Mio.) ausgegeben worden. Gleichzeitig sind 94'550 (87'497) von der Anlagegruppe SUISSECORE Plus gehaltene Ansprüche im Betrag von CHF 11 Mio. (CHF 10 Mio.) zurückgenommen und vernichtet worden. Von den ausgegebenen Ansprüchen wurden CHF 1.4 Mio. (CHF 0.8 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 219.4 Mio. (CHF 157.4 Mio.) gezeichnet, wovon Zusagen im Umfang von CHF 29.4 Mio. noch nicht abgerufen worden sind (im Vorjahr waren sämtliche Zusagen abgerufen).

## Erfolgsrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT

### MIETERTRAG NETTO <sup>IX</sup>

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'114'789 auf total CHF 17'608'080 erhöht. In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 346'136 (CHF 91'795) sind nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen ein Delkredere im Umfang der offenen Mietzinse, welche grösser als CHF 5'000 und länger als 90 Tage offen sind, sowie eine pauschale Wertberichtigung von 15% auf den übrigen noch ausstehenden Forderungen berücksichtigt. Die Mietzinsausfallquote beträgt 15.4% (9.7%), was einem absoluten Betrag von CHF 2'716'497 (CHF 1'502'199) entspricht. Der erhöhte Leerstand lässt sich insbesondere durch den Wegzug eines Grossmieters begründen, wobei die leerstehenden Flächen ab Mitte 2015 grösstenteils bereits vermietet werden konnten. Zusätzlich waren bei zwei Objekten Restrukturierungsmassnahmen im Gange.

### UNTERHALT IMMOBILIEN <sup>X</sup>

In der Berichtsperiode sind für den Unterhalt der Immobilien Aufwände im Umfang von CHF 1'159'691 (CHF 861'198) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 6.6% (5.6%). Grösstenteils handelt es sich dabei um Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechseln ausgeführt worden sind. Im Weiteren wurden zwecks Erhalt der Bausubstanz Fenster-, Fassaden- und Dachsanierungen vorgenommen.

### OPERATIVER AUFWAND <sup>XI</sup>

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 1'758'205 (CHF 1'315'411) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 10% (8.5%).

### VERWALTUNGS-AUFWAND <sup>XII</sup>

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 123'948 auf CHF 1'098'316 erhöht.

Für die Geschäftsführung sind Honorare (inkl. Kapitalbeschaffung) von CHF 837'304 (CHF 591'068) angefallen. Davon entfallen CHF 662'824 (CHF 542'418) auf die eigentliche Geschäftsführung und CHF 174'480 (CHF 48'650) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Vertriebskommissionen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Das Geschäftsführungshonorar beträgt 0.36% des Marktwerts der fertigen Bauten abzüglich der Hypothekarschulden.

Der übrige Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus Kosten für die Buchhaltung sowie allgemeinen Administrationsarbeiten im Betrag von CHF 75'311 (CHF 109'086), Umlagen an die Verwaltungsrechnung im Umfang von CHF 48'000 (CHF 40'000) sowie aus den verbuchten Vorsteuerkürzungen von CHF 40'611 (CHF 59'309).

Die Geschäftsführung hat zusätzlich Honorare für Liegenschaftsverwaltungen, Due Diligence und Bauherrenvertretungen (Art. 3 Ziff. III Gebühren- und Kostenreglement) im Betrag von CHF 1'154'607 (CHF 380'939) verrechnet. Diese Beträge wurden als Bewirtschaftungskosten in der jeweiligen Liegenschaftsbuchhaltung beziehungsweise als Anlagekosten direkt auf die diversen Liegenschaften und Bauprojekte verbucht.

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

### NICHT REALISIERTE KAPITALERFOLGE <sup>XIII</sup>

Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 291'163 (CHF 203'247) setzt sich aus der negativen Wertveränderung der Immobilienmarktwerte von CHF 276'315 (CHF 149'616) plus der Zunahme der Rückstellung für die latenten Liquidationssteuern von CHF 14'848 (CHF 53'631) zusammen.



# VERWALTUNGSRECHNUNG



<b>BILANZ (STAMMVERMÖGEN)</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
	in CHF	in CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	141'967	45'037
Forderungen Anlagegruppe SUISESELECT <sup>1)</sup>	594'017	136'172
Übrige Forderungen	177	196'399
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>736'161</b>	<b>377'608</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>736'161</b>	<b>377'608</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten Dritte	0	1'925
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISECORE Plus <sup>1)</sup>	448'872	222'693
Übrige Verbindlichkeiten	117'810	0
Passive Rechnungsabgrenzung	48'200	42'000
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>614'882</b>	<b>266'618</b>
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinn-/Verlustvortrag	10'990	5'473
Reingewinn	10'289	5'517
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>121'279</b>	<b>110'990</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>736'161</b>	<b>377'608</b>

<b>ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)</b>	<b>01.10.2014 –</b>	<b>01.10.2013 –</b>
	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
	in CHF	in CHF
<b>ERTRAG</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISECORE Plus	112'000	120'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISESELECT	48'000	40'000
Ausserordentlicher Ertrag	5'792	7'971
Zinsertrag	159	348
<b>Total Ertrag</b>	<b>165'951</b>	<b>168'319</b>
<b>AUFWAND</b>		
Organe, Mitgliederversammlung <sup>2)</sup>	60'505	20'420
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	26'097	43'937
Verwaltungsaufwand <sup>3)</sup>	69'060	74'945
Abschreibung Gründungskosten	0	23'500
<b>Total Aufwand</b>	<b>155'662</b>	<b>162'802</b>
<b>REINGEWINN</b>	<b>10'289</b>	<b>5'517</b>

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

<sup>2)</sup> Davon wurden Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats in Form von Stiftungsrats honoraren im Betrag von CHF 58'900 (CHF 8'903) bezahlt.

<sup>3)</sup> Es wurden im Berichtsjahr keine Vergütungen (CHF 10'383) an die Mitglieder des Stiftungsrats für Beratungsdienstleistungen bezahlt.

ANHANG

ZUR JAHRESRECHNUNG

LE PRINZ  
PATENT  
ATIC & PNEUMATIC  
ALT KIEN

The image shows a close-up of a weathered metal surface, likely a door or a large container, with a greenish-grey patina and significant cracking. The text is embossed in a bold, serif font. There are three circular rivets visible: one in the upper right, one in the lower left, and one in the lower right. The overall appearance is aged and industrial.

# 1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

## RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 07.01.2009 durch Hans Jürg Stucki gegründet. Sie ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell werden zwei Anlagegruppen, 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)
- Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013, revidiert am 27.10.2014)
- 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 27.10.2014)

## ANLEGERVERSAMMLUNG

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und hat gemäss Art. 8 der Statuten folgende unübertragbare Befugnisse:

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats, unter Vorbehalt des Ernennungsrechts des Stifters gemäss Art. 9 Abs. 1 der Statuten
- Wahl der Revisionsstelle
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung
- Entlastung des Stiftungsrats

## STIFTUNGSRAT

Gestützt auf Art. 9 der Statuten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind, und sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation. Im Weiteren erlässt er die notwendigen Spezialreglemente, insbesondere das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien. Detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch).

### Mitglieder

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

**Bruno Christen**, dipl. Wirtschaftsprüfer, VR BVG- und Stiftungsaufsicht Zürich

**Alfred Theiler**, Consultant, ehemaliger Geschäftsführer Anlagestiftung Swisscanto

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

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 von SUISSECORE Plus und SUISSESELECT setzt sich wie folgt zusammen (detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)):

**Dominik Weber**, Präsident, MRICS, Partner bei Kuoni Mueller & Partner Investment AG und Geschäftsführer AG für Fondsverwaltung (Immofonds)

**Rolf Bossert**, Vizepräsident, 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 CSL Immobilien AG

**Jürg Häusler**, SR-Präsident, dipl. Wirtschaftsprüfer, Häusler Consulting & Coaching GmbH (ohne Stimmrecht)

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Stiftungsrat delegiert im Sinne von Art. 11 und Art. 19 des Stiftungsreglements die Geschäftsführung, die Anlage des Vermögens und die Überwachung der Bewertungen der Immobilien im Sinne von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten an die ECOREAL AG, Zürich. Dazu hat er mit der ECOREAL AG einen schriftlichen Geschäftsführungsvertrag sowie einen schriftlichen Vertrag zum Vertrieb von Anteilen und damit zusammenhängenden Leistungen abgeschlossen.

Folgende Personen haben bei der Anlagestiftung die Unterschrift kollektiv zu zweien:

Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer)	Patrick Dieter Oswald (Stv. Geschäftsführer)
Ana Dobrovoljac	Thoa Nguyen
Markus Habegger	Nhan Ly

## LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Das Tagesgeschäft, insbesondere die technische Verwaltung und Bewirtschaftung sowie die kaufmännische Verwaltung der Liegenschaften, wird im Sinne von Art. 4 Ziff. I. Bst. a des Organisationsreglements mit separaten Verträgen an externe Bewirtschaftungsunternehmen delegiert, u. a. auch an die ECOREAL AG, welche die Leistungen an die Partnerfirma BEVECO AG subdelegiert.

## STIFTUNGSBUCHHALTUNG

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

## REVISIONSSTELLE

Gesetzliche Revisionsstelle ist die REFIDAR MOORE STEPHENS AG, Glattbrugg.

## AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest & Partner AG, Zürich	Immoconsult Martin Frei, Zürich
Swiss Valuation Group AG, Zürich	Ri Immo AG, Volketswil
CBRE (Zürich) AG, Zürich	

## **DEPOTBANK**

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

## **FUND GOVERNANCE**

### **Compliance**

Gestützt auf Art. 20 Ziff. I des Stiftungsreglements ist die Anlagestiftung Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen). Die Umsetzung der KGAST-Compliance-Richtlinien erfolgt durch die Geschäftsführung sowie durch das Compliance Office.

Der Stiftungsrat hat Kim Nguyen, BEVECO AG, als Compliance Officer bestimmt. Sie ist für diese Tätigkeit dem Stiftungsrat direkt unterstellt und verantwortlich.

### **Kodex**

Gestützt auf Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements unterstehen sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Kapitalanlagen involviert sind, einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta sowie des Ehrenkodex der KGAST verpflichtet. Für die Überwachung der Einhaltung der ASIP-Charta gemäss Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements ist die Geschäftsführung verpflichtet, jährlich oder bei Bedarf eine persönliche Einhaltungsbestätigung der unterstellten Personen einzuholen. Unterstellte Personen sind z. B. der Stiftungsrat oder Personen, welche insbesondere Zugriff auf die finanziellen Ressourcen der Stiftung haben und/oder Aufträge im Namen und auf Rechnung der Stiftung abschliessen.

### **Risikomanagement / internes Kontrollsystem**

Gestützt auf Art. 20 Ziff. III des Stiftungsreglements verfügt die Anlagestiftung ECOREAL über ein wirksames internes Kontrollsystem (IKS), welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse sind schriftlich in einer Risikomanagement-Richtlinie definiert. Die Revisionsstelle überprüft, ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle besteht.

### **Best Board Practice**

Zur Überwachung der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat dem Best-Board-Practice-Standard (BBP) und lässt sich von der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme (SQS) zertifizieren (Best Board Practice Label). Die jährlichen Aufrechterhaltungsassessments helfen mit, dass die normativen, strategischen, finanzwirtschaftlichen, personellen, führungsmässigen und kommunikativen Funktionen mit einer hohen Qualität und mit systematischem Ansatz ausgeübt werden. Nebst den Assessments bildet die jährliche Reflexion des Stiftungsrats mittels einer Selbstevaluation einen wichtigen Bestandteil zur stetigen Überprüfung und Weiterentwicklung.

## **WEITERE INFORMATIONEN**

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung ECOREAL sind im Leitbild, in den Satzungen, in den Anlagerichtlinien sowie im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der ECOREAL bezogen oder im Internet unter [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

## **2. RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

### **BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG**

Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der beiden Anlagegruppen erfolgen nach Swiss GAAP FER 26. Dies entspricht den Vorschriften gemäss Art. 38 ff. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 47 ff. BVV 2.

### **BEWERTUNG**

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Schätzung der fertigen Bauten erfolgt durch externe, unabhängige Schätzungsexperten im Sinne von Artikel 3 Ziff. VII ff. sowie Artikel 14 des Stiftungsreglements.

### **GLIEDERUNG**

Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich vorrangig nach den Vorgaben der KGAST und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.

### **VERMÖGENSANLAGE**

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

### **STEUERN**

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

### **HYPOTHEKARSCHULDEN**

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

### **ÜBRIGE INFORMATION**

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

### 3. WEITERE INFORMATIONEN

#### RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNG

Im Sinne von Art. 40 der ASV wurden keine Rückerstattungen und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt. Abgesehen von den ausgewiesenen Entschädigungen (siehe Verwaltungsaufwand unter Anhang zur Jahresrechnung der jeweiligen Anlagegruppe) wurden keine Vertriebsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

#### KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN

Gestützt auf Artikel 18 Ziff. I des Stiftungsreglements werden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von maximal 5 % erhoben. Für die Anlagegruppen hat der Stiftungsrat für die Ausgabekommission einen Satz von 0.5 % festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt.

Der Satz für die Rückgabekommission beträgt 1.0 %.

Gemäss Artikel 18 Ziff. II des Stiftungsreglements entfallen die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.

#### SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGSCHAFTEN

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

#### EIGENTUMSEINSCHRÄNKUNG / VERPFÄNDETE AKTIVEN

**Anlagegruppe SUISSCORE Plus:** Für die Sicherstellung des Hypothekendarlehens bei der St. Galler Kantonalbank sind Schuldbriefe im Total von CHF 1.7 Mio. (CHF 1.7 Mio.) hinterlegt. Per Stichtag sind CHF 0.7 Mio. (CHF 0.8 Mio.) beansprucht. Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 30 Mio. bei der Bank J. Safra Sarasin AG sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 65.1 Mio. (CHF 65.1 Mio.) verpfändet.

**Anlagegruppe SUISSSELECT:** Für die Sicherstellung des Hypothekendarlehens bei der Credit Suisse sind Schuldbriefe im Total von CHF 65 Mio. (CHF 65 Mio.) hinterlegt. Per Stichtag sind CHF 42 Mio. (CHF 42 Mio.) beansprucht. Weiter sind für die Sicherstellung eines während des Geschäftsjahres aufgenommenen LIBOR-Hypothekendarlehens bei der Bank J. Safra Sarasin AG Schuldbriefe im Wert von CHF 30 Mio. verpfändet worden. Das kurzfristige Darlehen ist per Bilanzstichtag vollständig amortisiert.

#### LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

#### BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

Im Berichtsjahr fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

#### DERIVATGESCHÄFTE

Es sind keine Derivatgeschäfte eingegangen worden.

#### ANGABEN ÜBER DIE DIFFERENZ ZWISCHEN AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission.

#### VERZICHT AUF GARANTIEN

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

### 4. SACHEINLAGEN

Es wurden im Berichtsjahr keine Sacheinlagen getätigt.

Glattbrugg, 21. Oktober 2015

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

### **BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, bestehend aus Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppen SUISSCORE Plus und SUISSSELECT, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen<sup>1)</sup> und Anhang, für das am 30. September 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### **Verantwortung des Stiftungsrats**

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 2015 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 offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

REFIDAR MOORE STEPHENS AG

**Claudia Suter**

Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

**Beat Lattmann**

Zugelassener Revisor

<sup>1)</sup> Kennzahlen gemäss Definition Fachinformation Nr. 1 der KGAST-Ausgabe vom 23.08.2013

EXKURS ZUM THEMA

AREALENTWICKLUNG



## IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN BEVÖLKERUNGSBEDINGTER BEDÜRFNISANPASSUNG UND GEWOHNTEM WERTERHALT IM PLANUNGS- UND BAUWESEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Im Lauf der Geschichte hat sich das Immobilienbedürfnis immer wieder verändert. So wurden während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert ganze Industrieareale errichtet. Oft überlebten solche Arealen ihren Wirtschaftszyklus und zurück blieb ein Immobilienbestand ohne erkennbare Zielgruppe. Ein gutes Beispiel hierfür ist die amerikanische Stadt Buffalo (Bundesstaat New York). Sie war einst dicht besiedelt, doch dann sank die Bevölkerung aufgrund des Strukturwandels und der Auflösung von Industrien um die Hälfte.

Dank unserem professionellen internationalen Beziehungsnetz erreichen uns immer wieder interessante Projekte, die sonst eher lokalen Marktplayern vorbehalten bleiben – so auch dasjenige für das in diesem Geschäftsbericht abgebildete stillgelegte Industrieareal in Buffalo. Alle Bilder wurden anlässlich einer Besichtigung mit einem Smartphone aufgenommen. Die Bilder sind roh und authentisch, genau wie das abgebildete Areal, das seit seiner Errichtung während der Industrialisierung des Gebiets nicht mehr verändert wurde – mit Ausnahme von künstlerischen Zwischennutzungen.

Wir prüfen regelmässig Anlagen mit Restrukturierungs- und Entwicklungspotenzial. Einerseits werden im Zusammenhang mit der Globalisierung neue Dimensionen des Wohnens und Zusammenwirkens gefordert, andererseits werden mit dem modernen Stand der Technologie und der Technik die Grenzen gesprengt, was die Entwicklungsarbeit umso spannender und facettenreicher macht. Die Partner der ECOREAL verstehen sich als Teil der Entwicklung in der schweizerischen Immobilienwelt. Wir sind Visionäre des Bauwesens und zugleich bodenständige Dienstleister für unsere Anleger und Mieter. Wir denken in die Zukunft und realisieren im Heute.

Dabei geraten wir immer wieder ins Spannungsfeld zwischen bevölkerungsbedingter Bedürfnisanpassung und dem Festhalten an Gewohnheiten im Planungs- und Bauwesen. Das Beharren der öffentlichen Hand auf einem (längst überholten) Schutz von Bauzonen

verhindert eine kreative Entwicklung von viel versprechenden neuen Nutzungszonen. Gemeindebauordnungen etwa halten noch krampfhaft an einer prozentualen Mischung aus Gewerbe- und Wohnzonen fest, obschon der Bedarf an Gewerbezone oft gar nie bestanden oder sich mit dem zeitlichen Fortschritt aufgelöst hat.

Wir können uns vorstellen, eine Anlagegruppe zu schaffen, die sich ausschliesslich mit Restrukturierungs- und Entwicklungsprojekten für die Zukunft befasst. In dieser Anlagekategorie ziehen wir auch eine ausländische Anlagegruppe in Betracht, da sich im Ausland im opportunistischen Bereich deutlich höhere Anlagerenditen erzielen lassen als bei «Core»-Anlagen, die im Vergleich mit der Schweiz derzeit keine Mehrrenditen bieten. Zudem liegt das Bevölkerungswachstum im Ausland oft deutlich höher als in der Schweiz, weshalb sich Investitionen in ausländische Restrukturierungs- und Entwicklungsprojekte besser rechnen.

Das Beispiel Buffalo zeigt, dass ohne neue Zuwanderung oder eine Umzonung durch die öffentliche Hand ein an sich wunderbares Areal in den nächsten 100 Jahren überhaupt nicht entwickelt wird – geschweige denn rentiert – und somit an sich rentable Ressourcen bedauerlicherweise ungenutzt bleiben.

Auch in der Schweiz gibt es Gebiete und Räume mit ungenutztem Entwicklungspotenzial, die aber vor der Entwicklung noch durch die öffentliche Hand umgezont werden müssten. Eine Zersiedelung droht sich auch hier einzustellen, wenn eine falsch verstandene Raumplanung eine bedürfnisabhängige Neuorientierung und Weiterentwicklung verhindert.

Global wie national betrachtet kann eine Ausschöpfung der Ressourcen nur dann stattfinden, wenn man die Entwicklung des Bedürfnisses an Wohn- und Wirkungsraum der Menschen anerkennt und in der Folge eine gesunde und vernünftige Mischung aus bedürfnisangepasster Veränderung und gewohntem Wertehalt anstrebt.

**Hans Jürg Stucki**

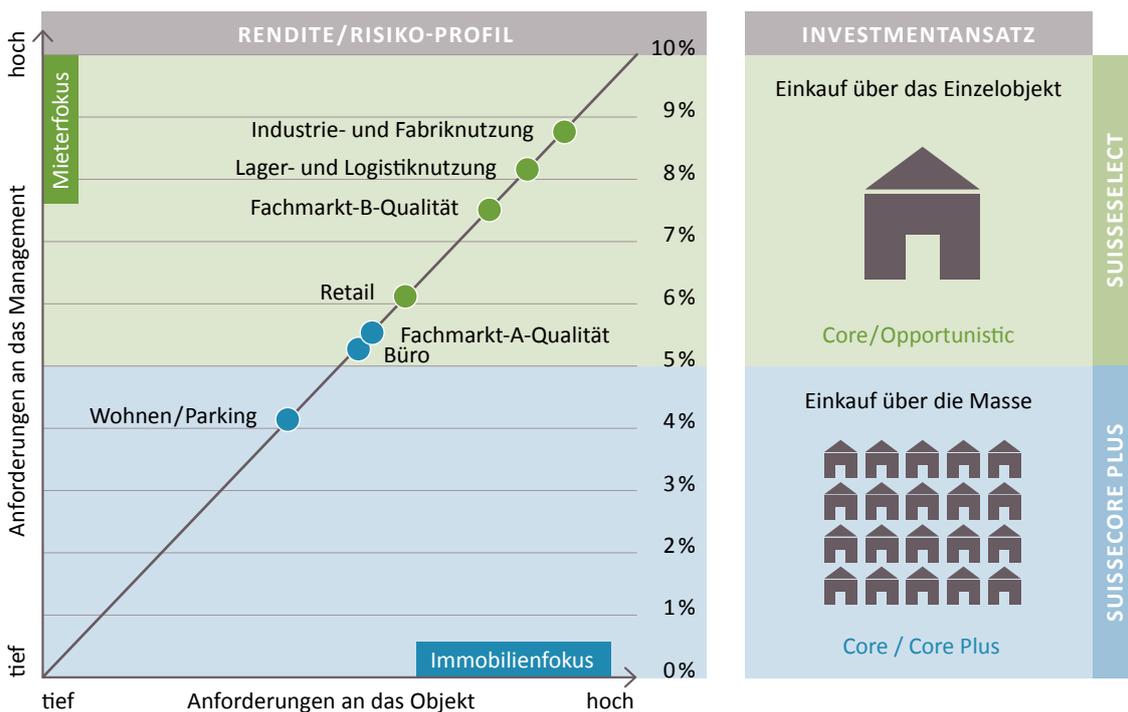
## UNTERSCHIEDUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

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

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

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

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



## PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

### ANLAGEPOLITIK

SUISSECORE Plus investiert vorwiegend in Wohnbauten im günstigen Mietpreissegment von Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften.

### Hybride Anlagestrategie

Die Immobilien sind von der Grösse, der Altersstruktur sowie der geografischen Verteilung her gut diversifiziert. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft bei (Core).

Durch eine aktive Bewirtschaftung des Portfolios – wie zum Beispiel professionelle Vermarktung, Renovationen oder Umfinanzierung – sowie durch Projektentwicklung und Verkauf wird eine Verbesserung der Wertsteigerung erreicht und die Rentabilität nachhaltig gesichert (Core Plus).

Durch eine selektive Integration von Neubau- und Entwicklungsprojekten werden die langfristigen Ertragsaussichten gefördert und der Liegenschaftsbestand gezielt ausgebaut.

### Investment-Philosophie

Nicht nur das Einzelobjekt steht im Vordergrund, sondern auch die Diversifikation sowie die Erzielung von Portfolioeffekten über die Masse. Mit gezieltem Handel wird das Portfolio kontinuierlich verjüngt.

### ANLEGERKREIS

Im Berichtsjahr zählt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 75 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 459.7 Mio. auf CHF 482.7 Mio. sowie das gezeichnete Kapital von CHF 459.7 Mio. auf CHF 502.7 Mio. zugenommen.

### Key Facts

#### Anlagekategorie

Immobilien Schweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien (mind. 60%)

**Risikoprofil** «Core» und «Core Plus»

#### Mieterstruktur

Bezüglich Mietermix stehen die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus. Entsprechend wird bei der Selektion der Immobilien auf moderate Mietzinse geachtet, welche eine Überwälzung von allfälligen Renovationen zulassen.

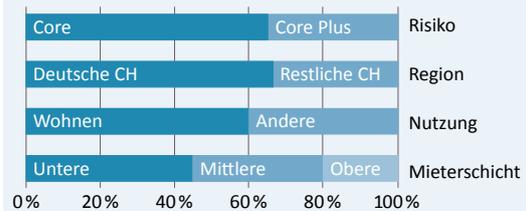
#### Immobilienprofil

Erwerb von Bestandsobjekten mit stabilen Erträgen (Core) sowie von Liegenschaften zur Restrukturierung resp. Schaffung von Mehrwerten (Core Plus)

**Zielvolumen** > CHF 1 Mrd.

**Rentabilitätsziel** 3.0% bis 3.75 %  
(NAV-Performance)

#### Approximative Risikoverteilung



## ANLAGETÄTIGKEIT: AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

In der Berichtsperiode wurden die Liegenschaften Freilagerstrasse 19 in Zürich (ZH) und Breitenrainstrasse 17/17a in Bern (BE) sowie die Grundstücke in Adliswil (ZH) erworben. Zusätzlich zu den erworbenen Liegenschaften wurden die Bauprojekte Hofmattenweg in Wohlen (AG) sowie Feldstrasse in Regensdorf (ZH) abgeschlossen und in die fertigen Bauten überführt. Eine Liegenschaft im Raum Solothurn wurde zwecks Portfoliobereinigung verkauft.

### Überblick

Objekt	Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/ Risiken
<b>Investitionen</b>			
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 19	Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Neue Wohnüberbauung, Arrondierung zu Freilagerstrasse 5/9/11, 8047 Zürich (ZH) Baubeginn offen	Aufwertung durch Aus- nutzungsabschöpfung und Nutzungsoptimierung / Baukosten, Altlasten
8134 Adliswil (ZH) Soodstrasse 25	Bauland	Zwischennutzung, Neubauprojekt Baubeginn offen	Aufzoning/ Absorption
8134 Adliswil (ZH) Soodstrasse 58	Bauland	Zwischennutzung, Neubauprojekt Baubeginn offen	Aufzoning/ Absorption
3014 Bern (BE) Breitenrainstrasse 17/17a	Gewerbe/Lager/PP	Arrondierung zur Wohn- und Geschäftsliegenschaft Allmenstrasse 1, 3014 Bern (BE) Baubeginn offen	Aufwertung durch Aus- nutzungsabschöpfung und Nutzungsoptimierung/ Baukosten
<b>Angefangene Bauten (inkl. Land) / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>			
8590 Romanshorn (TG) Neue Kirchstrasse	Wohnen/Gewerbe 42 Wohnungen	Baubeginn 2016	Schaffung von Wohnraum im mittleren Preissegment/ Absorption
8152 Glattbrugg (ZH) Zunstrasse 12a–32	176 Wohnungen	1. und 2. Etappe vermietet, Bezug 3. Etappe 2016	
8910 Affoltern a. A. (ZH) Zürichstrasse	Fachmarkt	Baubeginn offen	Fachmarkt baubewilligt (rechtskräftig/ Absorption)
<b>Wesentliche Renovationen</b>			
8004 Zürich (ZH) Sihlfeldstrasse 97	24 Wohnungen (bisher 20 Wohnungen)	Wertsteigerung durch Auf- stockung und Neuvermietung Bezug Q2/3 2016	Aufwertung durch Aus- nutzungsabschöpfung/ Absorption

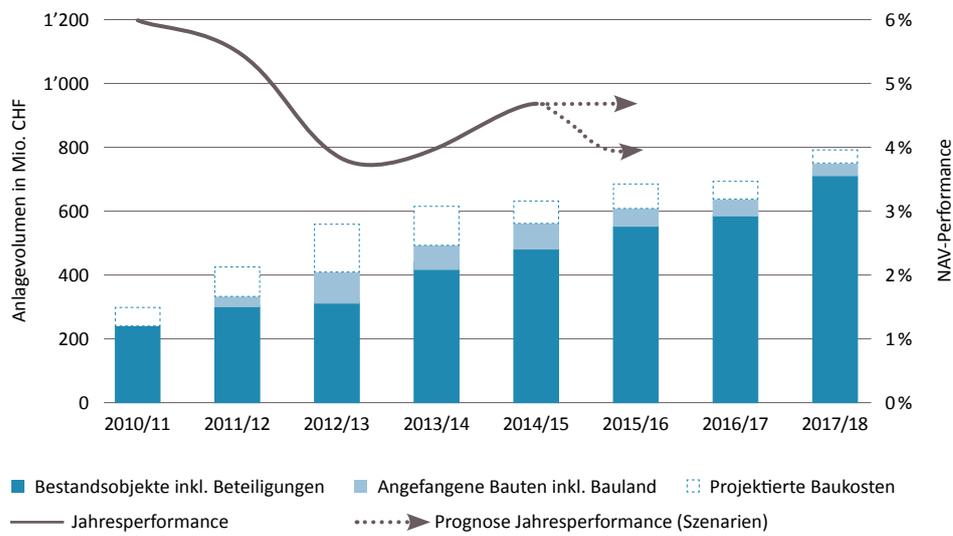
Auf Wunsch wird den Anlegern eine Ausgabe des Property Monitorings der Anlagegruppe SUISSECORE Plus zur Verfügung gestellt.

## AUSBLICK

Aufgrund der massiven Renditekompression wird die Anlagetaktik angepasst. Der aktive Handel im Rahmen einer Portfoliobereinigung wurde ausgesetzt, da der zu erwartende Cashzufluss nicht sofort in Neubauprojekte reinvestiert werden kann (Thema Negativzinsen). Nicht mehr das Wachstum des Sondervermögens steht im Fokus, sondern die Verdichtung von bestehenden Nutzungsoportunitäten sowie die Akquisition von Entwicklungsprojekten, Renovationsobjekten und Bauland zur Realwertsicherung. Bei den Grundstücken in Adliswil sind die Arbeiten für den Masterplan im Gange, beim Areal Freilagerstrasse in Zürich läuft ein Projektwettbewerb.

In Anbetracht der schwierig zu prognostizierenden Zinsentwicklung ist derzeit eine Prognose bezüglich Volumen- sowie Renditeentwicklung sehr unsicher.

### Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV



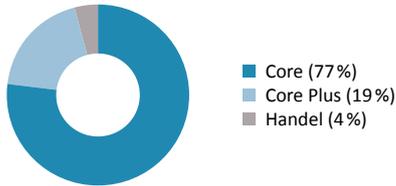
## KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

### Geografische Verteilung



### Portfoliostruktur

#### Risikoverteilung



Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

#### Portfolio nach Grossregionen



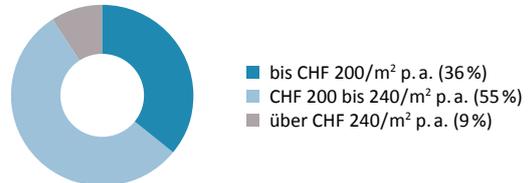
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte und indirekter Anteil

#### Portfolio nach Nutzungsart



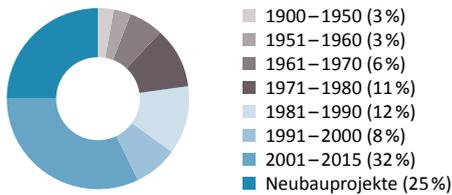
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

#### Mietpreisverteilung pro m<sup>2</sup> Wohnen



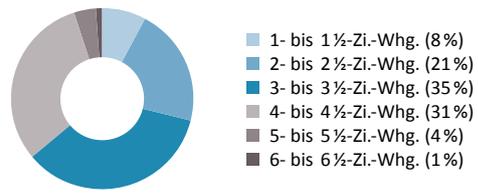
Basis: Mietertrag inkl. Neubauprojekte

#### Portfolio nach Altersstruktur



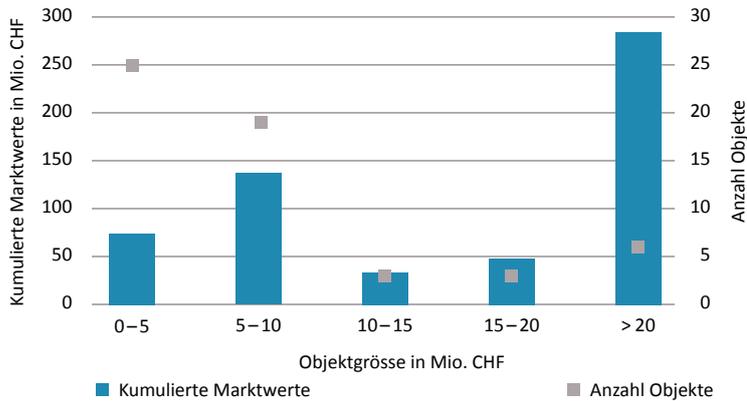
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

#### Wohnungsmix nach Zimmerzahl



Basis: Bestandsobjekte inkl. Neubauprojekte

### Portfolio nach Objektgrösse

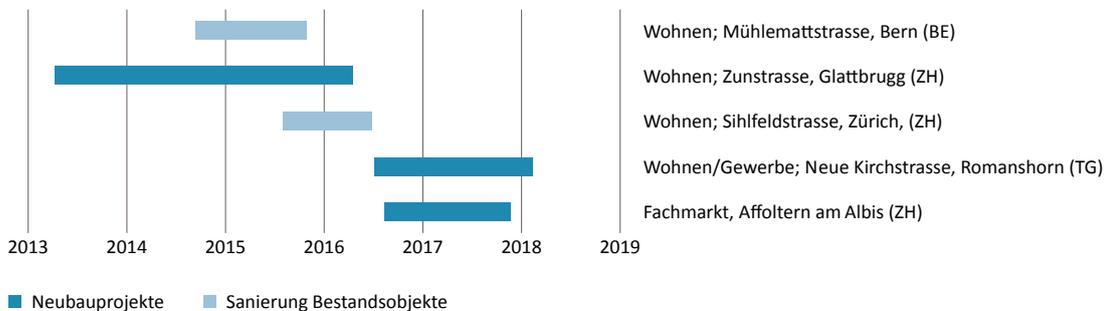


Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekte

### Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	1- bis 1 ½- Zi.-Whg. Anzahl	2- bis 2 ½- Zi.-Whg. Anzahl	3- bis 3 ½- Zi.-Whg. Anzahl	4- bis 4 ½- Zi.-Whg. Anzahl	5- bis 5 ½- Zi.-Whg. Anzahl	6- bis 6 ½- Zi.-Whg. Anzahl	Total Whg. Anzahl	Total Fläche m <sup>2</sup>
<b>Bestandsobjekte</b>	78	158	335	273	41	7	892	76'076
<b>Neubauprojekte</b>	16	70	53	75	4	0	218	19'230
<b>Total</b>	94	228	388	348	45	7	1'110	95'306
<b>Anteil</b>	8%	21%	35%	31%	4%	1%	100%	

### Zeitplan Fertigstellung Neubau- und Sanierungsprojekte



### Bruttorenditen

Die höchsten respektive tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 7.0% und 8.8% respektive 4.3% und 4.8% (zwischen 7.0% und 8.7% respektive 4.4% und 4.6%).

## PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

### ANLAGEPOLITIK

#### Selektive Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert gesamtschweizerisch in Spezial- und Gewerbeimmobilien (Select-Immobilien). Es werden gezielt Objekte ausgewählt, welche auf Portfolioebene eine ähnliche Renditestabilität generieren wie Wohnportfolios. Durch aktives Portfoliomanagement nach der modernen Portfoliotheorie werden die einzelnen Investitionen kombiniert, sodass ein ausgewogenes Rendite/Risiko-Profil entsteht.

#### Vorteile von kommerziellen Immobilien

- Selektive Akquisitionspolitik aufgrund des relativ breiten Angebots möglich
- Gewerbeobjekte von KMU respektive «Sale and Rent-Back»-Liegenschaften mit «Triple Net»-Mietverträgen zeichnen sich durch geringen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf aus
- Geringere Bewirtschaftungskosten dank weniger Mieterwechsel
- Inflationsschutz durch vollständige oder teilweise Indexierung der Mieten

#### Investment-Philosophie

Das Einzelobjekt und der zentrale Standort stehen im Vordergrund. Die Mietvertragslaufzeiten sollten mindestens drei bis fünf Jahre betragen.

Die Objektgrössen bewegen sich zwischen CHF 5 Mio. und CHF 100 Mio., wobei die volumenstarken Objekte eine vielschichtige Mieter- und Nutzungsstruktur sowie ausgezeichnete Standortqualitäten aufweisen müssen. Das Gesamtportfolio sollte zudem um renditestarke Immobilien klassischer Nutzungen bereichert werden (z. B. Retail).

### ANLEGERKREIS

Im Berichtsjahr zählt die Anlagegruppe SUISSESELECT 43 Vorsorgeeinrichtungen. Dabei hat das einbezahlte Kapital von CHF 157.4 Mio. auf CHF 190 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 157.4 Mio. auf CHF 219.4 Mio. zugenommen.

#### Key Facts

##### Anlagekategorie

Spezial- und Gewerbeimmobilien

##### Risikoprofil

Hybrid: Mix aus «Core» und «Opportunistic»

##### Mieterstruktur

Zur Diversifikation sowie als Beitrag zur Risikoabsicherung wird auf einen ausgewogenen Branchenmix der Mieterstruktur geachtet. Ein ausgewogener Nutzungsmix leistet einen weiteren Beitrag zu einem stabilen Cashflow. Die Verteilung auf kleinere und mittlere Anlagevolumen trägt zu einer hohen Liquidität bei.

##### Immobilienprofil

Spezial- und Gewerbebenutzung

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

**Zielvolumen** > CHF 0.65 Mrd.

**Rentabilitätsziel** 4.5% bis 5.5% (NAV-Performance)

##### Approximative Risikoverteilung



## ANLAGETÄTIGKEIT: AKTIVES ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

Wie in der vergangenen Berichtsperiode stehen Mieterzufriedenheit, geringer Leerstand, niedrige Fluktuation sowie hohe Marktfähigkeit im Fokus des aktiven Assetmanagements. Die Renovationstätigkeiten für die Objekte Lättenstrasse in Schlieren (ZH) sowie Lerzenstrasse in Dietikon (ZH) sind abgeschlossen. Im Grossobjekt Stettbacherhof in Dübendorf (ZH) konnten mit neuen Ankermietern längerfristige Mietverträge abgeschlossen werden.

### Überblick

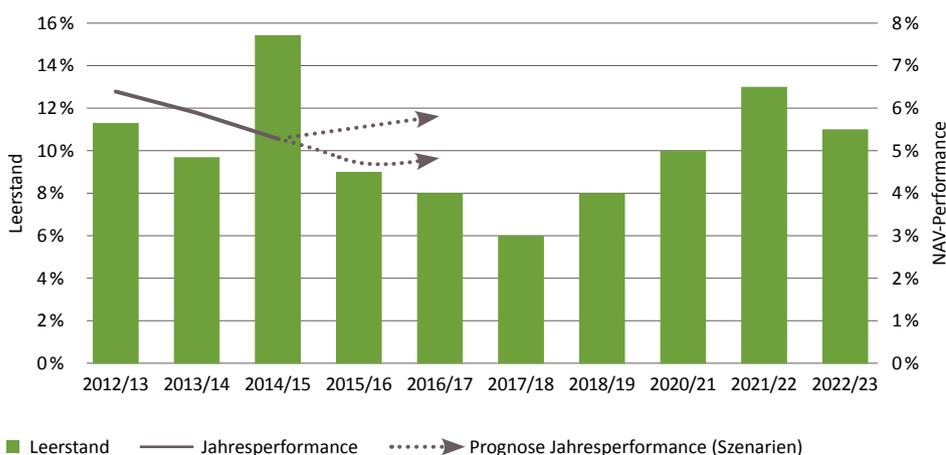
Objekt	Nutzung (Basis Mietertrag)	Zeithorizont	Investment Case	Chancen/ Risiken
<b>Wesentliche Renovationen</b>				
8600 Dübendorf (ZH) Stettbacherhof	4 % Wohnen 96 % Gewerbe/Büro/ Lager/PP	Bis 2016 Brush-up, Sanierung Aufzüge, Elektro-, HLKK- und Bedachungsarbeiten Ab 2020 Repositionierung	Optimierung Mietermix, Abbau Leerstände, Repositionierung	Wertsteigerung, Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten
4657 Dulliken (SO) Bodenacker- strasse 69/79	4 % Wohnen 96 % Gewerbe/Büro/ Lager/PP	2016 bis 2018 Brush-up, neues Be- schriftungskonzept, Auf- frischung Fassadenbild	Repositionierung, Steigerung Gebäudeattraktivität resp. Reduktion Leerstände	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Absorption, Umbaukosten
4142 Münchenstein (BL) Genuastrasse 15	100 % Gewerbe/ Büro/Lager/PP	2016 Reorganisation der Mieterflächen für diversifizierte Vermietung	Anschlussvermietung	Steigerung Vermietungs- attraktivität / Umbaukosten, grosser Leerstand

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

### AUSBLICK

Auch im kommenden Jahr wird sich das Management fortwährend mit der Neupositionierung der Liegenschaften, dem Ankauf von Spezialliegenschaften sowie mit Wieder- und Neuvermietungen befassen. Der Wiedervermietungserfolg ist insbesondere auf die interne Vermietungskompetenz sowie auf die Vermietungsplattform [www.eco4.ch](http://www.eco4.ch) zurückzuführen.

### Prognose Leerstand und Performance



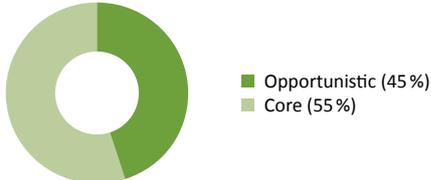
## KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISESELECT

### Geografische Verteilung



### Portfoliostruktur

#### Risikoverteilung



Basis: Marktwert

#### Portfolio nach Grossregionen



Basis: Marktwert

#### Portfolio nach Nutzungsart



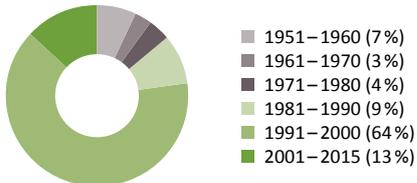
Basis: Mietertrag

#### Portfolio nach Nutzungsart



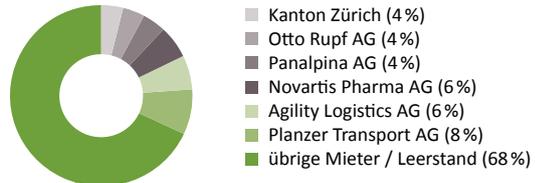
Basis: Mietflächen

#### Portfolio nach Altersstruktur



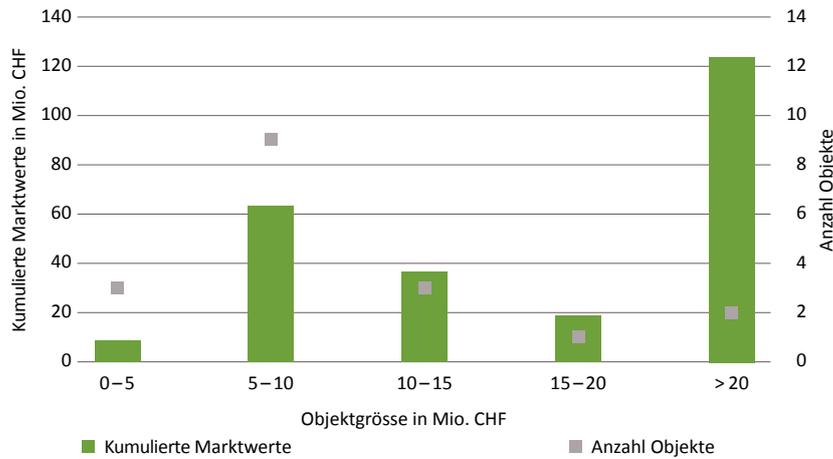
Basis: Marktwert

#### Mieterdiversifikation



Basis: Mietertrag

### Portfolio nach Objektgrösse

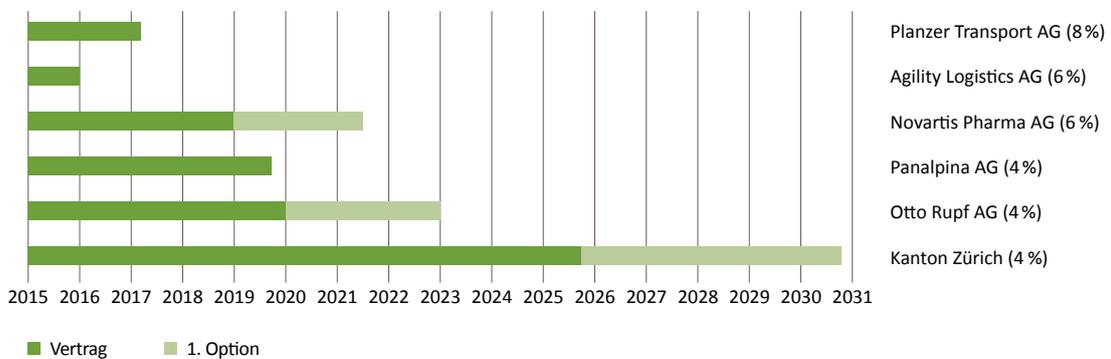


Basis: Marktwert

### Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Gewerbe etc. m <sup>2</sup>	Logistik/Lager m <sup>2</sup>	Total Fläche m <sup>2</sup>	PP Anzahl
<b>Bestandsobjekte</b>	24	2'717	85'396	61'538	149'651	1'161
<b>Anteil</b>		2 %	57 %	41 %	100 %	100 %

### Mietvertragslaufzeiten der sechs grössten Mieter



Basis: Mietertrag

### Bruttorenditen

Die höchsten respektive tiefsten Bruttorenditen (bereinigt um die Baurechtszinsen) von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 10.8% und 13.3% respektive 5.9% und 6.7% (zwischen 9.9% und 13.3% respektive 5.8% und 6.6%).

## GLOSSAR

**ANLAGERENDITE (Performance)**

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

**AUSSCHÜTTUNGSQUOTE (Payout Ratio)**

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

**AUSSCHÜTTUNGSRENDITE**

Pro Anspruch ausgeschütteter Bruttobetrag in Prozent des Kapitalwerts je Anspruch.

**BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER<sub>ISA GAV</sub>)**

TER<sub>ISA GAV</sub>: Total Expense Ratio Immobilien Gesamtvermögen Anlagegruppe. Operativer Aufwand (inkl. MwSt.) des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen der Anlagegruppe.

**BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER<sub>ISA NAV</sub>)**

TER<sub>ISA NAV</sub>: Total Expense Ratio Immobilien Nettovermögen Anlagegruppe. Operativer Aufwand (inkl. MwSt.) des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen der Anlagegruppe.

**BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)**

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

**EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)**

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

**FREMDFINANZIERUNGSQUOTE**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Immobilien: zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in Prozent des Marktwerts der Immobilien. Als aufgenommene Fremdmittel gelten: Hypothekarschulden (inkl. hypothekarisch gesicherte Darlehen) und alle anderen zu verzinsenden Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Dritten.

**MIETZINSAUSFALL-  
(ERTRAGSAUSFALL-)QUOTE**

Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkasso-verluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrags (netto) der Berichtsperiode. Als Mietzinsausfälle gelten: Minderertrag Leerstand (bewertet zum letzt-bezahlten Mietzins) auf Mietzinsen und Inkasso-verluste auf Mietzinsen.

Die Details und Formeln zu den oben erwähnten Begriffen basieren auf der KGAST-Fachinformation Nr. 1 vom 23. August 2013, Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen.

## IMPRESSUM

**GESTALTUNG**

sqn grafik, Simone Kuhn, [www.sqn.ch](http://www.sqn.ch)

**SMARTPHONE-FOTOGRAFIEN**

ECOREAL AG, [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)



# 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