



ECOREAL

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

Umschlagbild:

Via S. Gottardo 14, in 6500 Bellinzona, Villa Al Pianton

Die Projektentwicklung in Bellinzona sieht die Ecoreal Anlagestiftung als Herausforderung und Chance, vorhandenen alten Bestand mit einem Neubau derart zu vereinen und zu kombinieren, dass die Geschichte des Grundstücks respektiert und gleichzeitig eine Verbindung zu den modernen Bedürfnissen geknüpft wird. Die alte Villa soll in ihrer stolzen Schönheit bewahrt werden, wobei sie sanft restauriert und für die Nutzung reaktiviert wird. So wird mitten in Bellinzona ein Ort der Begegnung von Geschichte und Gegenwart entstehen, wo Bewohner und Besucher gleichermaßen den Hauch der Vergangenheit wie auch den Puls der Gegenwart spüren können.

INHALT

Vorwort	4
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	8
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10
Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT	15
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	15
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	16
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	18
Verwaltungsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	23
1. Grundlagen und Organisation	23
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	25
3. Weitere Informationen	26
4. Sacheinlagen	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Informationen zur Anlagentätigkeit	30
Portfolio Anlagegruppe SUISSECORE Plus	32
Anlagepolitik	32
Anlegerkreis	32
Investitionen, Devestitionen, Bauprojekte	32
Leerstand, Mietzinsausfallquote	33
Property-Monitoring	33
Ausblick	33
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSECORE Plus	35
Portfolio Anlagegruppe SUISSESELECT	38
Anlagepolitik	38
Anlegerkreis	38
Investitionen	39
Leerstand, Mietzinsausfallquote	39
Property-Monitoring	39
Ausblick	39
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSESELECT	41
Glossar und Impressum	43

VORWORT

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat noch im ersten Semester mit der Covid-19-Pandemie weltweit eine aussergewöhnliche Wende genommen, wie sie wohl niemand erwartet hatte. Wir danken unseren Anlegern vorab herzlich für ihre anhaltende Treue und das Vertrauen in die Stiftungsführung, auch in diesen aussergewöhnlichen und herausfordernden Zeiten.

Mehr denn je zuvor waren von uns ein aktives Management, strategisches Know-how und Agilität im Krisenmanagement gefragt. Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung haben gemeinsam in diversen Sitzungen die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie behandelt und die nötigen Schritte eingeleitet.

Die Geschäftsführung hat unverzüglich nach dem bundesrätlich angeordneten Lockdown eine Covid-19-Taskforce eingesetzt. Schweizweit wurden die Auswirkungen konsolidiert und mit den betroffenen Gewerbemietern der direkte Austausch gesucht. Einzelfallgerechte Lösungen wurden angestrebt, welche für beide Parteien tragbar waren.

Gespannt dürfte die Immobilienbranche auf die weitere Entwicklung und Auswirkung in Sachen Covid-19-Geschäftsmietegesetz warten. Wir erachten die grundsätzliche Schadensabwälzung von Gewerbemietern auf die Vermieter als sehr problematisch. Hauptsächlich, weil das Gesetz rückwirkend ins Privatrecht zweier Vertragsparteien eingreift und dadurch das Prinzip der Rechtssicherheit infrage gestellt wird.

Wir überprüfen laufend die Kosten, die Effizienz und die Qualität der Organisation unserer Anlagestiftung. Mit dem Ausbau unserer Informatiklösungen kann die effiziente Zusammenarbeit mit den verschiedenen Leistungserbringern vereinfacht und die Organisation verschlankt werden. So erwarten wir eine langfristige Senkung des Betriebsaufwands. Durch verschiedene Massnahmen konnten wir in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus bereits eine signifikante TER-Senkung von 0.51% auf 0.45% verzeichnen. In der Anlagegruppe SUISSESELECT sank der TER von 0.57% auf 0.55%. Wir sind weiter bestrebt, mit Skaleneffekten die Verwaltungskosten kontinuierlich zu senken.

Im zweiten Geschäftshalbjahr haben wir zahlreiche Kapitalzeichnungen unserer Anleger entgegennehmen dürfen. In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus wurde das Zielvolumen überzeichnet, weshalb die Abrufe in zwei Tranchen erfolgten. Sehr erfreulich war ebenfalls der Zuspruch der zeichnenden Anleger im Sektor Gewerbe, Anlagegruppe SUISSESELECT. Wir beobachten laufend den Markt und werden in Abhängigkeit von sich ergebenden Akquisitionsmöglichkeiten allenfalls eine weitere Öffnung der Anlagegruppen anfangs zweites Semester des Geschäftsjahres 2020/21 in Erwägung ziehen. Vor diesem Hintergrund hält der Stiftungsrat nach wie vor an der Thesaurierungspolitik fest.

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus sind unsere beiden grossen Wohnbauprojekte, «Wagonlits» in Schlieren sowie «Living Frames» Basel, erfreulicherweise trotz Corona kontinuierlich fortgeschritten. Einen Baustopp gab es auf keiner unserer Baustellen. Ebenso planmässig verläuft die Planung für das Wohn- und Gewerbeprojekt «FREILEY» an der Freilagerstrasse in Zürich. Kürzlich wurde die Baubewilligung erteilt und unser Konzept von den Behörden ausdrücklich begrüsst.

Das Bestandsportfolio der Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnten wir mit spannenden Zukäufen erweitern. In der Zeit des landesweiten Lockdowns haben wir in Bellinzona (TI), in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, ein Grundstück als Bauland erworben, auf welchem sich versteckt eine alte Villa befindet. Diese wird restauriert und mit einem Neubau ergänzt. Das Vorprojekt wurde kürzlich in Angriff genommen. Geplant sind für den Neubau ca. 80 Wohnungen sowie eine Gewerbehalle für unterschiedliche Nutzungen.

Unsere Anlagetätigkeit resultierte weiter im Zukauf einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in Eschenbach (SG). Ebenso konnten zwei Mehrfamilienhäuser in Frick (AG) erworben werden, welche sich in sehr gutem Zustand befinden und voll vermietet sind.

Eine denkmalgeschützte Liegenschaft in Zürich wurde sorgfältig sanft renoviert und das Dachgeschoss wurde mit Micro-Apartments ergänzt.

Im Zuge einer Portfoliobereinigung verkauften wir eine kleine Liegenschaft in Müntschemier (BE), welche über eine Sacheinlage ins Portfolio gelangte, erfreulicherweise leicht über dem Zielwert.

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnte ein moderater Aufwertungsgewinn verzeichnet werden.

Auch das Portfolio der Anlagegruppe SUISSESELECT konnte mit zwei Zukäufen erweitert werden. Wir haben eine Gewerbeliegenschaft in Kappelen (BE) sowie ein Gewerbeobjekt an guter Lage in Wallisellen (ZH) erworben.

Die eingesetzten Schätzer haben die Liegenschaften der Anlagegruppe SUISSESELECT in dieser Periode weder auf- noch abgewertet. Diese Anlagegruppe zeichnet sich insbesondere durch eine stabile Cashflow-Rendite aus.

Wenn wir unseren Blick auf den Immobilienmarkt Schweiz richten, staunen wir, dass weitgehend Krisenresistenz festzustellen ist.

Covid-19 hat den Schweizer Immobilienmarkt einem echten Stresstest unterzogen. Bis anhin haben die Schweizer Immobilien diesen sehr gut bestanden. Sogar die Stimmen, die zuvor immer wieder vor Blasengefahr gewarnt hatten, mussten die hohe Stabilität der hiesigen Immobilien zur Kenntnis nehmen. Auch im Vergleich zum Ausland schneiden Schweizer Immobilienanlagen deutlich besser ab.

Einer der Hauptgründe dafür liegt im hohen Wohnanteil des Schweizer Marktes. Wohnimmobilien erweisen sich bisher als ausgesprochen krisenresistent. Dazu haben auch die raschen und umfassenden Kurzarbeits- und Kreditmassnahmen des Bundes beigetragen. Diese haben letztlich auch die Situation bei den Geschäftsflächen verbessert.

Die Mietertragsausfälle beschränken sich bisher in den allermeisten Portfolios auf tiefe Werte. Unmittelbare Folgen für die Immobilienbewertungen sind daraus keine zu erwarten, nicht zuletzt, weil die Tiefzinsphase coronabedingt vorläufig eine nochmalige Verlängerung erfahren wird und damit Immobilienanlagen unverändert attraktiv bleiben. Insbesondere im Hotel-, Gastronomie- und teilweise im Retailsegment dürfte es zu Korrekturen kommen. Entscheidend sind allerdings nicht die Ertragsausfälle am aktuellen Rand, sondern die langfristigen Veränderungen.

Solche waren bereits vor der Corona-Krise im Gange. Covid-19 wirkt nun aber als Katalysator und vertieft bzw. beschleunigt gewisse Trends. Immobilienmanager stehen beispielsweise mit Blick auf die rutschartige Verlagerung des Einkaufens in den Onlinekanal, auf das Phänomen des Home-office oder auf graduell wachsende Mietwohnungsleerstände vor Herausforderungen, aus denen es die richtigen Schlüsse zu ziehen gilt. Obschon in den nächsten Jahren das Wirtschaftswachstum aufgrund der Pandemie schwächer ausfallen dürfte, sind wir überzeugt, dass mit einem aktiven Management, das schnell auf Veränderungen reagieren kann und sich nahe an den Bedürfnissen der Mieter bewegt, sich mit Immobilienanlagen optimistisch in die Zukunft schauen lässt.

Für Schweizer Immobilienanlagen ist ein Umfeld mit tiefbleibenden Zinsen weiterhin günstig und den Boom-Bust-Zyklen der Vergangenheit allemal vorzuziehen.

Wir beobachten die Marktentwicklung laufend und sind der Auffassung, dass weiterhin Ankäufe mit dem notwendigen Augenmass vorgenommen werden können.

In diesem Sinne sehen wir optimistisch einem neuen spannenden Geschäftsjahr mit grosser Freude an Immobilien entgegen.

Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2020

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ECKDATEN	30.09.2020	30.09.2019
Nettovermögen in CHF	951'671'995	891'073'763
Anzahl Ansprüche	5'890'997	5'702'025
Inventarwert je Anspruch in CHF	161.55	156.27
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2020	30.09.2019
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekte) ³⁾	7.98 %	5.19 %
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate) ³⁾	12.03 %	10.35 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.40 %	73.22 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.45 %	0.51 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.46 %	0.52 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.36 %	3.84 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.26 %	3.70 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite ³⁾	3.38 %	3.84 %

ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Start Projektentwicklungen
2012/2013	3.85 %	Aktive Bautätigkeit
2013/2014	4.01 %	Aktive Bautätigkeit
2014/2015	4.70 %	Reduzierte Bautätigkeit
2015/2016	5.56 %	Konsolidierung
2016/2017	4.30 %	Aktive Bautätigkeit
2017/2018	3.40 %	Aktive Bautätigkeit
2018/2019	3.84 %	Aktive Bautätigkeit
2019/2020	3.38 %	Aktive Bautätigkeit

VALOREN - NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

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

²⁾ Thesauriert

³⁾ Inklusive Covid-19-Rückstellung, siehe Ziffer V.

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	30.09.2020 in CHF	30.09.2019 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		53'489'337	9'631'020
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	5'266'975	4'957'737
Warenlager/Heizölvorräte		442'082	559'146
Aktive Rechnungsabgrenzungen		59'384	30'376
Total Umlaufvermögen		59'257'778	15'178'279
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		24'828'114	12'227'613
Angefangene Bauten (inkl. Land)		76'971'209	72'074'583
Fertige Bauten (inkl. Land)		813'190'000	811'687'000
Aktivdarlehen		739'080	795'534
Total Anlagevermögen		915'728'403	896'784'730
GESAMTVERMÖGEN		974'986'181	911'963'009
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	5'698'358	5'261'781
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		61'660	284'707
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	2'919'116	3'054'019
Rückstellungen	V	695'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VI	13'940'052	12'138'739
Total Fremdkapital		23'314'186	20'889'246
NETTOVERMÖGEN		951'671'995	891'073'763
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		5'702'025	5'671'142
Veränderungen im Berichtsjahr		188'972	30'883
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		5'890'997	5'702'025
Kapitalwert je Anspruch		157.56	151.73
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		3.99	4.54
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		161.55	156.27
Ausschüttung ²⁾		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		161.55	156.27
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		891'073'763	853'469'665
Zeichnungen		30'129'121	4'660'021
Rücknahmen		-490'752	0
Ausschüttungen ²⁾		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		30'959'863	32'944'077
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		951'671'995	891'073'763

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

²⁾ Gemäss Beschluss Stiftungsrat

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	01.10.2019- 30.09.2020 in CHF	01.10.2018- 30.09.2019 in CHF
Soll-Mietertrag		38'676'006	39'918'876
./. Minderertrag Leerstand		-3'929'084	-3'933'336
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-724'901	-197'962
Übrige Erträge aus Liegenschaften		667'165	652'725
Mietertrag netto	VIII	34'689'186	36'440'303
Instandhaltung		3'768'128	3'323'450
Instandsetzung		1'861'358	833'313
Unterhalt Immobilien	IX	5'629'486	4'156'763
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		823'811	440'043
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		584'727	588'510
Versicherungen		308'769	330'862
Bewirtschaftungshonorare		1'147'201	1'183'531
Vermietungs- und Insertionskosten		117'129	114'885
Steuern und Abgaben		203'707	279'512
Übriger operativer Aufwand		158'858	210'691
Operativer Aufwand	X	3'344'202	3'148'034
OPERATIVES ERGEBNIS		25'715'498	29'135'506
Aktivzinsen		106'803	69'601
Negativzinsen		-28'716	0
Übrige Erträge		402'248	34'331
Sonstige Erträge	XI	480'335	103'932
Hypothekarzinsen		0	3'500
Sonstige Passivzinsen		0	51
Baurechtszinsen		50'000	37'500
Finanzierungsaufwand		50'000	41'051
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'000'888	500'600
Schätzungs- und Revisionsaufwand		148'819	180'757
Übriger Verwaltungsaufwand		2'088'757	2'673'913
Verwaltungsaufwand	XII	3'238'464	3'355'270
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		572'461	70'679
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-9'325	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		563'136	70'679
NETTOERTRAG		23'470'505	25'913'796
Realisierter Kapitalverlust	XIII	-37'279	0
REALISIERTER ERFOLG		23'433'226	25'913'796
Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		0	2'699'186
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		0	-3'449'186
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		9'327'950	8'733'445
Veränderung latente Steuern		-1'801'313	-953'1644
Nicht realisierter Kapitalgewinn	XIV	7'526'637	7'030'281
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		30'959'863	32'944'077

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 5'266'975 (CHF 4'957'737) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 4'764'804 (CHF 4'569'381), offenen Mietzinsforderungen von CHF 172'645 (CHF 159'465) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 329'526 (CHF 228'891) zusammen. Die Zunahme der Heiz- und Nebenkosten ist hauptsächlich im erhöhten Abrechnungsrhythmus im Vorjahr zu begründen. Im aktuellen Geschäftsjahr sind weniger Abrechnungen verarbeitet worden.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14
8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49 (an die Anlagegruppe SUISSESELECT)
3225	Müntschmied (BE)	Rebenweg 27, 27 a, 29

Bauland (inkl. Abbruchobjekten)

PLZ	Ort	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84 - 88 b

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1/3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5/7/9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5/7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10/12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Basel (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Basel (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39/41
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Basel (BS)	Kleinhünigerstrasse 204
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Basel (BS)	Maulbeerstrasse 14
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17/17 a
3008	Bern (BE)	Könizstrasse 71
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55/57
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 2-10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10 a
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53 a/55 a/ 57/59 a
8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15/17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Freiburg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12-32
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24 a/24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5/7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8-8 g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1/3/5

PLZ	Ort	Adresse
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16, 18, 20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80-86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 + Rue Robert de Vigier 4, 4 a, 6, 6 a, 6 b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20-34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52/52 a + Hueber Rebgarten 2, 4, 6
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36-36 e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5/7/7 a/9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14-24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11-47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13-15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18-24 + Baumstrasse 35
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10-20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Solothurn (SO)	Gerbergasse 2
4500	Solothurn (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St. Gallen (SG)	Langgasse 41+43
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelstrasse 3/5/7/9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg 14/16/18/20
3033	Wohlen b. Bern (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96 + Kronengasse 1
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8047	Zürich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zürich (ZH)	Badenerstrasse 363
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19
8004	Zürich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zürich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2-6

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag CHF 690 Mio. (CHF 698 Mio.).

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den Swiss Valuation Standards (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die Brutto-Sollrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 4.8 % (4.9 %). Nach Abzug der Kosten beträgt die Netto-Sollrendite rund 3.4 % (3.7 %). Die per 30. September 2020 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf ein Total von CHF 813.2 Mio. (CHF 811.7 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 3.2 % und 8.3 % (3.1 % und 8.4 %) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 3.8 % und 8.7 % (3.9 % und 9.4 %) für kommerziell genutzte Liegenschaften. Objekte, für die umfassende Entwicklungsmassnahmen vorgesehen sind, werden in dieser Bandbreitenbetrachtung nicht berücksichtigt.

Gestützt auf Art. 3 Ziff. VIII des Stiftungsreglements werden Bauland und angefangene Bauten zu den effektiven Gestehungskosten abzgl. allfällig notwendiger Wertminderungen oder zzgl. zu erwartender Wertsteigerungen bewertet.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 30. September 2020 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43	im Bau	2020-2022	CHF 17 Mio.
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17/17 a	im Bau	2020-2021	CHF 5 Mio.
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27	im Bau	2020-2021	CHF 5 Mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84-88 b	im Bau	2020-2022	CHF 23 Mio.
Total					CHF 50 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

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

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 739'080 (CHF 795'534) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse 20-34 in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen werden verzinst, laufend amortisiert und haben Restlaufzeiten von 2 und 14 Jahren.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 5'698'358 (CHF 5'261'781) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 4'999'344 (CHF 4'684'699) sowie Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 699'014 (CHF 577'082) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen, total CHF 2'919'116 (CHF 3'054'019), bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'679'354 (CHF 1'425'146), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 946'745 (CHF 1'349'199) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 293'017 (CHF 279'674).

V RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen beziffern sich auf CHF 695'000 (CHF 150'000). Der Betrag von CHF 150'000 (CHF 150'000) repräsentiert eine nachträgliche, vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die 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 geschuldeten Betrag.

Zudem ist im Berichtsjahr eine Rückstellung im Zusammenhang mit dem Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes im Betrag von CHF 500'000 gebildet worden. Die Berechnung der möglichen Mietertragskürzung von 60 % ist summarisch für drei Monate der Nettomieten für Geschäfts- und Gewerbenutzung mit einem maximalen Mietzins von CHF 15'000 pro Monat erfolgt. Weiter wird angenommen, dass zwei Drittel der Geschäfts- und Gewerbemieten von den behördlichen Massnahmen betroffen sind.

Zudem sind Rückstellungen von CHF 45'000 für monatliche Mietzinsen über CHF 15'000 gebildet worden. Hier ist die Berechnung explizit pro Mietverhältnis erfolgt und berücksichtigt Mietzinsen, bei welchen die Geschäftsführung davon ausgeht, dass sie einen Teil davon erlassen wird. Definitive Mieterlasse von CHF 84'561 sind im Geschäftsjahr via Inkassoverlust ausgebucht worden.

VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 13'940'052 (CHF 12'138'739). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden. Als Basis für die Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit Haltedauern im Bereich von ein bis zwei Jahren berücksichtigt werden.

VII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 192'101 (30'883) neue Ansprüche im Betrag von CHF 30.7 Mio. (CHF 4.7 Mio.) ausgegeben worden - davon wurden CHF 0.6 Mio. (CHF 0.1 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Gleichzeitig sind 3'129 Ansprüche für CHF 0.5 Mio. (Vorjahr keine Rücknahmen) zurückgenommen worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 738.2 Mio. (CHF 683 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es noch nicht abgerufene Kapitalzusagen im Betrag von CHF 25 Mio. - im Vorjahr gab es keine.

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VIII MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1'751'117 auf CHF 34'689'186 vermindert.

In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 724'901 (CHF 197'962) ist nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die gebildete Rückstellung im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz von CHF 545'000 berücksichtigt. Weitergehende Ausführungen zur Thematik, insbesondere zur Berechnung der Rückstellung, sind unter Ziffer V umschrieben.

Die Verminderung des Delkredere von CHF 4'800 (CHF 96'300) ist ebenfalls im Konto Inkassoverluste verbucht. Das Delkredere repräsentiert sämtliche Mietzinsforderungen, 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. Die Mietausfallquote beträgt 12 % (10.4 %), was einem absoluten Betrag von CHF 4'653'985 (CHF 4'131'298) entspricht. Die Erhöhung begründet sich insbesondere mit der erfolgten Rückstellung im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie. Bereinigt um Erstvermietungs- und Restrukturierungsprojekte beträgt die Mietausfallquote 8 % (5.2 %).

Der Mietausfall aufgrund von Leerständen, d.h. die Leerstandsquote, beträgt 10.2 % (9.9 %). Dies aufgrund der aktiven Bautätigkeit und der damit im Zusammenhang stehenden strategischen Entmietung sowie der Leerstände aus den realisierten Bauten, bedingt durch die hybride Anlagestrategie (Core Plus).

IX UNTERHALT IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 5'629'486 (CHF 4'156'763) aufgewendet worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 14.6 % (10.4 %). Mehrheitlich handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind.

X OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 3'344'202 (CHF 3'148'034) angefallen. Dies entspricht - im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen - einer Quote von 8.6% (7.9%). Die leichte Zunahme erklärt sich hauptsächlich aus überdurchschnittlich vieler Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, welche im Vergleich zum Vorjahr verarbeitet wurden.

XI SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 480'335 haben sich gegenüber der Vorperiode (CHF 103'932) erhöht. In der Berichtsperiode hat es im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr mehr Kapitalabrufe wie auch Weiterplatzierungen von Ansprüchen gegeben, was zu einer Zunahme der vereinnahmten Ausgabe- und Rücknahmekommissionen geführt hat.

XII VERWALTUNGSaufWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 116'806 auf CHF 3'328'464 vermindert.

Das Geschäftsführungshonorar hat sich um CHF 500'288 auf CHF 1'000'888 erhöht. Davon entfallen CHF 214'800 (CHF 20'120) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Die Geschäftsführung hat sich personell verstärkt, weshalb der Honoraransatz von bisher 0.06% auf 0.095% auf dem Wert der fertigen Bauten erhöht wurde. Mit den neuen Ressourcen sind insbesondere zusätzliche Kontrollaufgaben sowie Entwicklungsarbeiten im Bereich der Digitalisierung wahrgenommen worden, wie z. B. die Einführung neuer Software, die Entwicklung und Anwendungen neuer Vermarktungsformen sowie Portfolio-Reportingtools.

Gleichzeitig konnten durch die seitens der Geschäftsführung eingeführten Massnahmen die Honorare für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für Akquisitionsdienstleistungen um CHF 549'272 auf CHF 1'547'979 reduziert werden. Aufgrund einer kongruenten Darstellungsweise und zwecks besserer Vergleichbarkeit werden die vorjährigen Honorare für die Bewirtschaftung des Anlagevermögens - analog zur aktuellen Berichtsperiode - im übrigen Verwaltungsaufwand gezeigt. Im Wesentlichen setzt sich diese Position zudem aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung von CHF 149'500 (CHF 175'000), aus Kosten für das Rechnungswesen und für allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 161'461 (CHF 156'379), Vorsteuerkorrekturen im Betrag von CHF 124'276 (CHF 136'948) sowie Gebühren der Depotbank im Umfang von CHF 90'629 (CHF 86'711) zusammen.

Für objektbezogene Dienstleistungen wie Projektentwicklungen, technische Bewirtschaftungen, Hauswartungen und Bauherrenvertretungen sind zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 286'689 (CHF 790'883) angefallen. Diese Beträge sind entweder als Bewirtschaftungskosten via Liegenschaftsbuchhaltung oder als wertvermehrnde Anlagekosten direkt auf die Liegenschaften oder Bauprojekte verbucht worden.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode - nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren - zusätzliche Dienstleistungen von CHF 14'139 (CHF 6'428) in Rechnung gestellt.

XIII REALISIERTER KAPITALVERLUST

Der realisierte Kapitalverlust von CHF 37'279 repräsentiert den Verlust aus dem Verkauf der Liegenschaft Avenue Blanc 47/49 (CHF 195'437) sowie den Verkaufsgewinn der Liegenschaft am Rebenweg 27/27 a/29 in Müntschemier (CHF 158'158).

XIV NICHT REALISIERTER KAPITALGEWINN

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 7'526'637 (CHF 7'030'281) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf dem Bauland, den angefangenen und den fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen. Die Nettoaufwertung der Marktwerte auf dem Bauland, den angefangenen und den fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 9'327'950 (CHF 7'983'445), während die Rückstellung für die latenten Grundstückgewinnsteuern um CHF 1'801'313 (CHF 953'164) erhöht worden ist.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2020	30.09.2019
Nettovermögen in CHF	456'060'565	417'693'476
Anzahl Ansprüche	2'908'247	2'779'696
Inventarwert je Anspruch in CHF	156.82	150.27
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2020	30.09.2019
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate) ³⁾	14.56 %	10.89 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	2.33 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.08 %	78.38 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.55 %	0.57 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.58 %	0.61 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.36 %	6.23 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.20 %	5.94 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite ³⁾	4.36 %	6.26 %

ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2012/2013	6.42 %	
2013/2014	5.95 %	
2014/2015	5.28 %	
2015/2016	5.01 %	Konsolidierung
2016/2017	5.02 %	Aktive Bautätigkeit
2017/2018	4.69 %	Aktive Bautätigkeit
2018/2019	6.26 %	Konsolidierung
2019/2020	4.36 %	Covid-19-Pandemie

VALOREN - NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

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

²⁾ Thesauriert

³⁾ Inklusive Covid-19-Rückstellung, siehe Ziffer VI.

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	30.09.2020 in CHF	30.09.2019 in CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'008'630	6'320'122
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	3'095'878	2'493'231
Warenlager/Heizölvorräte		230'925	226'714
Aktive Rechnungsabgrenzungen		44'084	34'670
Total Umlaufvermögen		4'379'517	9'074'737
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		472'745'000	416'981'000
Total Anlagevermögen		472'745'000	416'981'000
GESAMTVERMÖGEN		477'124'517	426'055'737
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	2'997'840	2'590'833
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		82'230	161'195
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	1'514'971	1'227'497
Kurzfristige Hypothekarschulden	V	11'000'000	0
Rückstellungen	VI	1'120'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	4'348'911	4'232'736
Total Fremdkapital		21'063'952	8'362'261
NETTOVERMÖGEN		456'060'565	417'693'476
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VIII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2'779'696	2'633'987
Veränderungen im Berichtsjahr		128'551	145'709
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'908'247	2'779'696
Kapitalwert je Anspruch		150.25	143.32
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		6.57	6.95
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		156.82	150.27
Ausschüttung ²⁾		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		156.82	150.27
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	97'752
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		417'693'476	372'486'696
Zeichnungen		19'797'657	34'543'778
Rücknahmen		-484'095	-13'824'088
Ausschüttungen ²⁾		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		19'053'527	24'487'090
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		456'060'565	417'693'476

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

²⁾ Gemäss Beschluss Stiftungsrat

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung ¹⁾	01.10.2019- 30.09.2020 in CHF	01.10.2018- 30.09.2019 in CHF
Soll-Mietertrag		29'371'961	27'315'155
./. Minderertrag Leerstand		-2'966'150	-2'641'926
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-1'309'995	-333'668
Übrige Erträge aus Liegenschaften		314'025	317'499
Mietertrag netto	IX	25'409'841	24'657'060
Instandhaltung		1'269'381	1'244'414
Instandsetzung		976'375	542'321
Unterhalt Immobilien	X	2'245'756	1'786'735
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		460'947	365'304
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		368'614	395'323
Versicherungen		255'738	230'583
Bewirtschaftungshonorare		798'580	762'009
Vermietungs- und Insertionskosten		93'782	94'169
Steuern und Abgaben		239'267	114'981
Übriger operativer Aufwand		90'135	104'446
Operativer Aufwand	XI	2'307'063	2'066'815
OPERATIVES ERGEBNIS		20'857'022	20'803'510
Übrige Erträge		126'481	313'387
Sonstige Erträge		126'481	313'387
Hypothekarzinsen		92	117'367
Sonstige Passivzinsen		85'927	48'603
Baurechtszinsen		584'231	584'979
Finanzierungsaufwand		670'250	750'949
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		527'304	381'209
Schätzungs- und Revisionsaufwand		78'733	67'675
Übriger Verwaltungsaufwand		1'183'088	1'299'788
Verwaltungsaufwand	XII	1'789'125	1'748'672
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		602'863	697'277
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-15'954	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		586'909	697'277
NETTOERTRAG		19'111'037	19'314'553
REALISierter ERFOlg		19'111'037	19'314'553
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		0	-100'000
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		58'665	6'436'275
Veränderung latente Steuern		-116'175	-1'163'738
Nicht realisierter Kapitalgewinn/-verlust (-)	XIII	-57'510	5'172'537
GESAMTERFOlg DES RECHNUNGSJAHRES		19'053'527	24'487'090

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 3'095'878 (CHF 2'493'231) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 2'610'005 (CHF 2'384'547), offenen Mietzinsforderungen von CHF 469'964 (CHF 90'643) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 15'909 (CHF 18'041) zusammen.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49 (von der Anlagegruppe SUISSECORE Plus)
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4057	Basel (BS)	Schäferweg 16/18/20
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
2502	Biel (BE)	Bahnhofstrasse 34
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15-17
3400	Burgdorf (BE)	Oberburgstrasse 8-12a/ Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127-131/ Auenstrasse 2-10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
8152	Glattpfug (ZH)	Eichstrasse 44/48/50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrugg 2 e
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11

PLZ	Ort	Adresse
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbstrasse 115
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
4500	Solothurn (SO)	Rossmarktplatz 1
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65 a/ 69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag CHF 475 Mio. (CHF 448 Mio.).

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den Swiss Valuation Standards (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die jährliche Brutto-Sollrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt rund 6.5 % (6.8%). Nach Abzug der Kosten beträgt die jährliche Netto-Sollrendite rund 4.6 % (5.1%). Die per 30. September 2020 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten belaufen sich auf CHF 472.7 Mio. (CHF 417 Mio.). Die Bandbreite der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 3.4 % und 15.6 % (4.3 % und 15.1%).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 30. September 2020 bestehen keine wesentlichen nicht bilanzierten Verpflichtungen.

Liegenschaften im Baurecht

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

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 2'997'840 (CHF 2'590'833) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 2'676'940 (CHF 2'513'219) und offenen Lieferantenrechnungen im Betrag von CHF 320'900 (CHF 77'614) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'514'972 (CHF 1'227'497) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 916'145 (CHF 304'992), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 496'358 (CHF 833'322) sowie abgegrenzten Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 102'469 (CHF 89'183).

V KURZFRISTIGE HYPOTHEKARSCHULDEN

Die kurzfristige Hypothekarschuld von CHF 11 Mio. repräsentiert einen aufgenommenen LIBOR bei der Basler Kantonalbank. Die Hypothek wird mit 0.3% verzinst und ist am 7. Oktober 2020 vollständig amortisiert worden.

VI RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen beziffern sich auf CHF 1'120'000 (CHF 150'000). Der Betrag von CHF 150'000 (CHF 150'000) repräsentiert eine nachträgliche, vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die 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 geschuldeten Betrag.

Zudem ist im Berichtsjahr eine Rückstellung im Zusammenhang mit dem Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetz im Betrag von CHF 795'000 gebildet worden. Die Berechnung der möglichen Mietertragskürzung von 60% ist summarisch für drei Monate der Nettomieten für Geschäfts- und Gewerbenutzung mit einem maximalen Mietzins von CHF 15'000 pro Monat erfolgt. Weiter wird angenommen, dass zwei Drittel der Geschäfts- und Gewerbenmieter von den behördlichen Massnahmen betroffen sind.

Zudem sind Rückstellungen von CHF 175'000 für monatliche Mietzinsen über CHF 15'000 gebildet worden. Hier ist die Berechnung explizit pro Mietverhältnis erfolgt und berücksichtigt Mietzinsen, bei welchen die Geschäftsführung davon ausgeht, dass sie einen Teil davon erlassen wird. Definitive Mieterlasse von CHF 11'812 sind im Geschäftsjahr via Inkassoverlust ausgebucht worden.

VII LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 4'348'911 (CHF 4'232'736). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden. Als Basis für die Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit Haltedauern im Bereich von ein bis zwei Jahren berücksichtigt werden.

VIII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 131'774 (243'461) neue Ansprüche im Betrag von CHF 20.4 Mio. (CHF 35.2 Mio.) ausgegeben worden - davon wurden CHF 0.6 Mio. (CHF 0.7 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Gleichzeitig sind 3'223 (97'752) Ansprüche im Betrag von CHF 0.5 Mio. (CHF 13.8 Mio.) zurückgenommen worden. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Rahmen von CHF 339.3 Mio. (CHF 319.4 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es keine offenen Kapitalzusagen.

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 752'781 auf CHF 25'409'841 erhöht.

In den verbuchten Inkassoverlusten von CHF 1'309'995 (CHF 333'668) ist nebst den definitiv abgeschriebenen Mietzinsforderungen auch die gebildete Rückstellung im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz von CHF 970'000 berücksichtigt. Weitergehende Ausführungen zur Thematik, insbesondere zur Berechnung der Rückstellung, sind unter Ziffer VI umschrieben.

Die Erhöhung des Delkredere von CHF 121'900 (Vorjahr Abnahme von CHF 26'800) ist ebenfalls im Konto Inkassoverluste verbucht. Das Delkredere repräsentiert sämtliche Mietzinsforderungen, 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. Die Mietausfallquote beträgt 14.6 % (10.9 %), was einem absoluten Betrag von CHF 4'276'145 (CHF 2'975'594) entspricht. Die Erhöhung begründet sich insbesondere mit der erfolgten Rückstellung im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie.

Der Mietausfall aufgrund von Leerständen, d. h. die Leerstandsquote, beträgt 10.1 % (9.7 %).

X UNTERHALT IMMOBILIEN

Für den Unterhalt der Immobilien sind in der Berichtsperiode Aufwände im Umfang von CHF 2'245'756 (CHF 1'786'735) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 7.7 % (6.5 %). Mehrheitlich handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind. Zudem wurden zum Erhalt der Bau-substanz Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt respektive modernisiert.

XI OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 2'307'063 (CHF 2'066'815) angefallen. Dies entspricht - im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen - einer Quote von 7.9 % (7.6 %).

XII VERWALTUNGSaufWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 40'453 auf CHF 1'789'125 erhöht.

Das Geschäftsführungshonorar hat sich um CHF 146'095 auf 527'304 erhöht. Davon entfallen CHF 81'600 (CHF 144'960) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Die Geschäftsführung hat sich personell verstärkt, wodurch der Honoraransatz von bisher 0.06 % auf 0.095 % auf dem Wert der fertigen Bauten erhöht worden ist. Mit den neuen Ressourcen sind insbesondere zusätzliche Kontrollaufgaben sowie Entwicklungsarbeiten im Bereich der Digitalisierung wahrgenommen worden, wie z. B. die Einführung neuer Software, die Entwicklung und Anwendungen neuer Vermarktungsformen sowie Portfolio-Reportingtools.

Gleichzeitig konnten durch die seitens der Geschäftsführung eingeführten Massnahmen die Honorare für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für Akquisitionsdienstleistungen um CHF 153'622 auf CHF 876'628 reduziert werden. Aufgrund einer kongruenten Darstellungsweise und zwecks besserer Vergleichbarkeit werden die vorjährigen Honorare für die Bewirtschaftung des Anlagevermögens - analog zur aktuellen Berichtsperiode - im übrigen Verwaltungsaufwand gezeigt. Im Wesentlichen setzt sich diese Position zudem aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung von CHF 80'500 (CHF 75'000), aus Kosten für das Rechnungswesen und für allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 91'516 (CHF 76'980), Vorsteuerkorrekturen im Betrag von CHF 69'944 (CHF 66'630) sowie Gebühren der Depotbank im Umfang von CHF 42'988 (CHF 35'860) zusammen.

Für objektbezogene Dienstleistungen wie Projektentwicklungen, technische Bewirtschaftungen, Hauswartungen und Vermietungsdienstleistungen sind zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 637'880 (CHF 874'894) angefallen. Diese Beträge sind entweder als Bewirtschaftungskosten via Liegenschaftsbuchhaltung oder als wertvermehrende Anlagekosten direkt auf die Liegenschaften oder Bauprojekte verbucht worden.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSESELECT während der Berichtsperiode - nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren - zusätzliche Dienstleistungen von CHF 5'948 (im Vorjahr keine) in Rechnung gestellt.

XIII NICHT REALISIERTER KAPITALGEWINN/-VERLUST

Der nicht realisierte Kapitalverlust beträgt CHF 57'510 (Vorjahr Kapitalgewinn von CHF 5'172'537) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf den angefangenen und den fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen. Die Nettoaufwertung der Marktwerte auf den angefangenen und den fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 58'665 (CHF 6'336'275), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 116'175 (CHF 1'163'738) erhöht worden ist.

VERWALTUNGSRECHNUNG

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2020 in CHF	30.09.2019 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	55'587	81'916
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	61'660	284'707
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT	82'230	161'195
Übrige Forderungen	61'394	86
Total Umlaufvermögen	260'871	527'904
TOTAL AKTIVEN	260'871	527'904
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	24'964	24'220
Übrige Verbindlichkeiten	0	239'403
Passive Rechnungsabgrenzung	54'000	89'000
Total Fremdkapital	78'964	352'623
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	75'281	60'615
Reingewinn ¹⁾	6'626	14'666
Total Stiftungskapital	181'907	175'281
TOTAL PASSIVEN	260'871	527'904

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2019- 30.09.2020 in CHF	01.10.2018- 30.09.2019 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	149'500	175'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	80'500	75'000
Übriger Ertrag	7'539	8'216
Total Ertrag	237'539	258'216
AUFWAND		
Organe	102'529	75'977
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	40'114	32'130
Verwaltungsaufwand	88'270	135'443
Total Aufwand	230'913	243'550
REINGEWINN	6'626	14'666

¹⁾ Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Reingewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 7. Januar 2009 durch Hans Jürg Stucki gegründet. Sie ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell werden zwei Anlagegruppen, SUISSECORE Plus und SUISSESELECT, aktiv geführt. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

URKUNDEN UND REGLEMENTE

Die Organisation der Anlagestiftung ist in folgenden Urkunden und Reglementen geregelt:

- Statuten und Stiftungsreglement (Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 09.12.2019, genehmigt durch Verfügung OAK BV vom 19.12.2019)
- Organisationsreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013, revidiert am 22.08.2017)
- Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.03.2013, revidiert am 15.06.2020)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSECORE Plus (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 28.10.2011, revidiert am 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSESELECT (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26.10.2012, revidiert am 12.09.2017)

ANLEGERVERSAMMLUNG

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

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- 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 Ziff. 3 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. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation und eine der Grösse und Komplexität der Anlagestiftung angemessene interne Kontrolle. Im Weiteren erlässt er die notwendigen Spezialreglemente, insbesondere das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien. Detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter www.ecoreal.ch.

Mitglieder

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

Bruno Christen, VR BVG- und Stiftungsaufsicht des Kantons Zürich

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

Lydia Ackermann, lic. oec. HSG, lic. iur. oec. HSG

Christian Felix, lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG

Unterschriftsberechtigung aller Stiftungsratsmitglieder: Kollektivunterschrift zu zweien.

ANLAGEKOMMISSIONEN

Gestützt auf Art 9 Ziff. V Bst. j und Art. 10 Ziff. I der Statuten delegiert der Stiftungsrat die Überwachung der Anlagetätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen. Deren Aufgaben sind in Art. 5 des Organisationsreglements umschrieben. Die Mitglieder der Anlagekommissionen haben einen schriftlichen Auftrag.

Die Anlagekommission der Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT setzt sich wie folgt zusammen (detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter www.ecoreal.ch):

Rolf Bossert, Präsident, Master of Advanced Studies in R.E.M., Leiter Immobilienmanagement, Aargauische Kantonbank

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 (ohne Stimmrecht), Häusler Consulting & Coaching GmbH

DELEGATION DER 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 an Dritte.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND KAPITALBESCHAFFUNG

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

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

STIFTUNGSBUCHHALTUNG

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

ÜBRIGE VERWALTUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGSAUFGABEN

Die Bewirtschaftung der Immobilien, die Hauswartung wie auch die Objektvermietung werden mittels schriftlicher Verträge an Dritte, u.a. die AREA Assets AG, übertragen.

Die technische sowie die kaufmännische Verwaltung der Liegenschaften werden im Sinne von Art. 4 Ziff. I Bst. a des Organisationsreglements ebenfalls mittels separater Verträge an Dritte delegiert.

REVISIONSSTELLE

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

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest Partner AG, Zürich

Ri Immo AG, Volketswil

CBRE (Zürich) AG, Zürich

B&O Immo GmbH, Pfäffikon SZ

DEPOTBANK

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

FUND GOVERNANCE/COMPLIANCE

Compliance Officer

Gestützt auf Art 9 Ziff. V Bst. j der Statuten und Art. 20 Ziff. I des Stiftungsreglements hat der Stiftungsrat Daniel Peter von der dp immobilienberatung gmbh als Compliance Officer gewählt.

KGAST

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

ASIP-Charta

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

Risikomanagement/Internes Kontrollsystem

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

Best Board Practice

Zur Überwachung der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat dem Best-Board-Practice-Standard (BBP).

WEITERE INFORMATIONEN

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

2. RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

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

BEWERTUNG

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

GLIEDERUNG

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich primär nach den Vorgaben der KGAST-Richtlinie Nr. 1 und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.

VERMÖGENSANLAGE

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

STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der liegenschaftsspezifischen Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und auf Basis des jeweiligen Kapitalgewinns mit dem für den entsprechenden Kanton durchschnittlich anzuwendenden Steuersatz und unter Annahme einer Haltedauer von 40 Jahren berechnet.

HYPOTHEKARSCHULDEN

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

ÜBRIGE INFORMATION

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

3. WEITERE INFORMATIONEN

RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNG

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

KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN SOWIE WEITERPLATZIERUNG VON ANSPRÜCHEN

Gestützt auf Art. 18 Ziff. I des Stiftungsreglements werden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von maximal 5 % erhoben. Für die Anlagegruppen hat der Stiftungsrat für die Ausgabekommission einen Satz von 0.5 % festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt. Der Satz für die Rückgabekommission beträgt derzeit 1.0 %. Bei Weiterplatzierung von Ansprüchen wird neu gemäss Art. 2 Ziff. V des Gebühren- und Kostenreglements für jeden von der Stiftung zu erstellenden Zessionsvertrag eine Kommissionspauschale in der Höhe von CHF 5'000 erhoben.

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

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert eines Grundstücks höchstens 15 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe SUISSESELECT überschreitet die Liegenschaft an der Zürichstrasse 127-131/Auenstrasse 2-10 in Dübendorf mit einem Marktwert von CHF 86.6 Mio. (CHF 86.6 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 3.2 % (5.3 %). Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass aufgrund der Teilbarkeit und der separaten Verkäuflichkeit einzelner Teile der Liegenschaft aus wirtschaftlicher Sicht wenig Klumpenrisiken bestehen. Er hat mit Beschluss vom 22. August 2017 einen verbindlichen Abbauplan verabschiedet, welchen die OAK EV zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Gemäss diesem Plan ist vorgesehen, die Überschreitung durch kontinuierliches Wachstum der Anlagegruppe bis Ende 2020 vollständig abzubauen. Aufgrund des eher schwierigen Marktumfeldes, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie, konnte die Anlagegruppe SUISSESELECT in der Berichtsperiode nicht wie geplant wachsen. Deshalb wird das Ziel des Abbauplanes knapp nicht erreicht werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Überschreitung bis Ende 2022 vollständig abgebaut werden kann. Das Wachstum wird anhaltend vernünftig gefördert und weiterhin wird nach dem Vorsichtsprinzip akquiriert.

SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGCHAFTEN

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

EIGENTUMSEINSCHRÄNKUNG/VERPFÄNDETE AKTIVEN

Anlagegruppe SUISSECORE Plus: Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 30 Mio. (CHF 30 Mio.) bei der Basler Kantonalbank sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 14.3 Mio. (CHF 14.3 Mio.) verpfändet, wobei das aktuelle Finanzierungspotential bei CHF 13.2 Mio. (CHF 13.2 Mio.) liegt. Im aktuellen Geschäftsjahr ist mit der Luzerner Kantonalbank ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. abgeschlossen worden. Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 83.8 Mio. verpfändet und das aktuelle Finanzierungspotential liegt bei CHF 50 Mio. Der Rahmenkreditvertrag mit der Bank J. Safra Sarasin wurde aufgehoben.

Anlagegruppe SUISSESELECT: Im aktuellen Geschäftsjahr ist mit der Basler Kantonalbank ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. abgeschlossen worden. Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 95 Mio. verpfändet und das aktuelle Finanzierungspotential liegt bei CHF 50 Mio. Ebenfalls wurde mit der Luzerner Kantonalbank ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 30 Mio. abgeschlossen. Es sind aktuell keine Schuldbriefe verpfändet und folglich ist auch kein Finanzierungspotential vorhanden. Der Rahmenkreditvertrag mit der Bank J. Safra Sarasin wurde aufgehoben.

LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

In der Berichtsperiode fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

DERIVATGESCHÄFTE

Es sind keine Derivatgeschäfte eingegangen worden.

ANGABEN ÜBER DIE DIFFERENZ ZWISCHEN AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zzgl. einer Ausgabe-kommission. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch abzgl. einer Rücknahmekommission.

VERZICHT AUF GARANTIEN

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

4. SACHEINLAGEN

Es wurden in der Berichtsperiode keine Sacheinlagen getätigt.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Zürich, 27. Oktober 2020

An die Anlegerversammlung der
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
8002 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der **ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung**, bestehend aus Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Kennzahlen¹⁾ und Anhang, für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT (Punkt 3. im Anhang zur Jahresrechnung), wonach die Höchstgrenze gemäss den Anlagevorschriften der ASV für eine einzelne Liegenschaft überschritten ist.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG

Claudia Suter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Matthias Krähenbühl
Zugelassener Revisionsexperte

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

INFORMATIONEN ZUR ANLAGETÄTIGKEIT

Digitalisierung/Social Media

«Walk before you run» ist ein Leitspruch in Sachen Digitalisierung. Nicht jede Software oder Plattform bietet denn auch einen Mehrwert. Die ECOREAL Anlagestiftung hat in der Berichtsperiode auf neue Kanäle, welche effektiv einen Mehrwert generieren, umgestellt wie z. B. auf einen digitalen Bewerbungsprozess oder Social Media. Über Social Media konnte die ECOREAL Anlagestiftung bereits erfolgreich sämtliche Wohnungen einer sanierten Liegenschaft in Zürich vermieten und wertvolle Kontakte mit potentiellen Geschäftsmietern knüpfen. Erfolgreich eingeführt wurde auch eine App zur Überwachung der Inseratequalität in der Vermietung.

Im nächsten Geschäftsjahr wird die bestehende Immobiliensoftware durch GARAI0 REM abgelöst. Zusätzlich zu dieser signifikanten Umstellung stehen diverse kleinere Projekte an, wie digitale Waschküche, Mieterplattformen oder Verstärkung von Social-Media-Auftritten.

Die Geschäftsführung ist bestrebt, die TER-Kosten tief zu halten und durch weitere organisatorische Massnahmen sowie digitalisierte Prozesse kontinuierlich zu senken.

Siedlungsarbeit

Neben der topaktuellen Digitalisierung darf der Faktor Mensch nicht vernachlässigt werden. So hat die ECOREAL Anlagestiftung dieses Jahr das Pilotprojekt «Siedlungsarbeit» in der grössten Wohnüberbauung des Portfolios in Glattbrugg gestartet.

Ziel des Projekts ist die Erreichung einer höheren Wohnzufriedenheit, eine Reduktion der Fluktuationsrate sowie eine aktive Nachbarschaft.

Renovationen, Bewertungen, Renditen, Investitionen

Bei Renovationsplanungen wird darauf geachtet, dass auch zukünftige Sanierungen entsprechend den tatsächlichen Kosten abgebildet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Mietzinse tendenziell sinken und demzufolge die Renovationskosten nicht überall mietertragswirksam sein werden. Zur Überprüfung wurden in der Berichtsperiode zwei grössere Objekte einem «Sanierungscheck» unterzogen. Dabei hat sich bestätigt, dass die Gutachter die Rückstellungen richtig eingepreist haben.

Auf dem Markt werden aktuell viele Objekte mit grossem aufgestautem Unterhaltbedarf angeboten. Obschon diese im Fokus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus wären, agiert die Geschäftsführung vorsichtig. Wenn in der Preisfindungsphase kein Mehrwert generiert werden konnte, wurde auf einen Ankauf verzichtet, um einer Verwässerung der Anlagerendite entgegenzuwirken.

Rückblickend auf die bisherige Anlagetätigkeit werten wir insbesondere die Anlagegruppe SUISSESELECT als grossen Erfolg. Die Rendite beträgt seit der Lancierung der Anlagegruppe im Jahr 2012 durchschnittlich 5.44%. Die Cashflow-Rendite beträgt dabei hohe 5.02% und die Wertänderungsrendite 0.42%. Bemerkenswert, dass die Performance dieser Anlagegruppe nicht durch die Zinskompression getrieben wurde und wie prognostiziert als stabiler Cashflow-Lieferant ins Portfolio einer jeden Vorsorgeeinrichtung passt.

Natürlich bleiben auch wir wie die gesamte Branche nicht von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie verschont. Kurzfristig ist mit reduzierten Mietzinseinnahmen oder Mietzinsausfällen bei den Gewerbemietern zu rechnen.

Jede Krise bietet gleichzeitig auch Chancen; sei es durch attraktive Zukäufe oder durch intelligente Innenentwicklungen. Den Schwerpunkt hat die Geschäftsführung seit Anfang 2020 auf den Erwerb von Bauland an zentralen Lagen gelegt. Mit der Anlagekommission zusammen werden die Projekte sorgfältig analysiert und bei positiver Entscheidung im Anschluss durch lokale Spezialisten entwickelt.

Nachhaltigkeit/Wärmetechnische Anlagen

Die ECOREAL Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermassen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit. Wirtschaftliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Führung der Immobilienprojekte und -objekte realisieren wir durch möglichst ortsnahen und fachmännischen Betrieb, schonenden Unterhalt sowie lokale Verwaltung.

Im Geschäftsjahr wurde vor dem Hintergrund unserer ökologischen Verantwortung eine umfassende Analyse der Wärmeerzeugungen sämtlicher Immobilien durchgeführt. Über das ganze Portfolio gesehen gibt es noch rund einen Drittel Ölheizungen, welche in den kommenden Jahren durch Anlagen mit erneuerbarer Energie ersetzt werden. Wo ein alternativer Ersatz zur Ölheizung aus technischen Gründen nicht mehr möglich ist, wird die Gebäudehülle wärmetechnisch saniert, damit der Energiebedarf gering gehalten wird und die gesetzlichen Richtlinien respektiert werden. Sämtliche Sanierungs- und Neubauprojekte der ECOREAL Anlagestiftung berücksichtigen die Empfehlung SIA 112/1 (2017), Nachhaltiges Bauen – Hochbau – Verständigungsnorm zu SIA 112.

Sacheinlagen

Sacheinlagen sollen künftig ein noch bedeutender Wachstumsfaktor für die ECOREAL Anlagestiftung sein. Die ECOREAL Anlagestiftung hat aufgrund diverser Sacheinlagen seit Stiftungsgründung fundierte Erfahrung in Sachen Vermögensübertragungen gesammelt und kann den Sacheinlageprozess ganzheitlich betreuen und vollziehen.

ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

GJ per	Total Anlage- rendite	Cashflow- Rendite Basis Netto- ertrag ¹⁾	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Brutto- vermögen	Hypothekar- darlehen	Fremd- finan- zierung
30.09.2010	4.58 %	2.55 %	2.03 %	64'304'106	-	0.0 %
30.09.2011	5.97 %	4.03 %	1.94 %	246'713'006	6'365'000	2.6 %
30.09.2012	5.46 %	3.57 %	1.89 %	333'221'583	7'240'000	2.2 %
30.09.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %	421'706'798	815'000	0.2 %
30.09.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %	527'282'765	755'000	0.1 %
30.09.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %	577'678'405	695'000	0.1 %
30.09.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %	669'128'060	5'135'000	0.8 %
30.09.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %	797'266'686	-	0.0 %
30.09.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %	869'976'365	-	0.0 %
30.09.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %	911'963'009	-	0.0 %
30.09.2020	3.38 %	2.55 %	0.83 %	974'986'181	-	0.0 %
AR Ø per 30.09.2020 seit Gründung	4.56 %	3.10 %	1.46 %			

ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

GJ per	Total Anlage- rendite	Cashflow- Rendite Basis Netto- ertrag ¹⁾	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Brutto- vermögen	Hypothekar- darlehen	Fremd- finan- zierung
30.09.2012	3.17 %	2.45 %	0.72 %	131'225'556	-	0.0 %
30.09.2013	6.42 %	5.68 %	0.74 %	196'926'995	42'000'000	21.3 %
30.09.2014	5.95 %	6.10 %	-0.15 %	226'088'341	42'000'000	18.6 %
30.09.2015	5.28 %	5.43 %	-0.15 %	268'949'488	42'000'000	15.6 %
30.09.2016	5.01 %	5.02 %	-0.01 %	297'676'160	42'000'000	14.1 %
30.09.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %	354'107'745	46'587'500	13.2 %
30.09.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %	401'858'296	22'437'500	5.6 %
30.09.2019	6.26 %	4.91 %	1.34 %	426'055'737	-	0.0 %
30.09.2020	4.36 %	4.37 %	-0.01 %	477'124'517	11'000'000	2.3 %
AR Ø per 30.09.2020 seit Gründung	5.44 %	5.02 %	0.42 %			

¹⁾ Die Cashflow-Rendite ist auf Basis des Nettoertrags des Rechnungsjahres berechnet worden. Aus Gründen der kontinuierlichen Vergleichbarkeit werden ausserordentliche realisierte Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Immobilien sowie Transaktionen im Zusammenhang mit indirekten Immobilienanlagen innerhalb der Stiftung als nicht Cashflow-relevant berücksichtigt.

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ANLAGEPOLITIK

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

Hybride Anlagestrategie

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

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

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

Investment-Philosophie

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

ANLEGERKREIS

Per Bilanzstichtag zählt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 106 (94) Anleger. Dabei hat das abgerufene Kapital von CHF 683 Mio. auf CHF 713.2 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 683 Mio. auf CHF 738.2 Mio. zugenommen.

INVESTITIONEN, DEVESTITIIONEN, BAUPROJEKTE

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden drei Wohnliegenschaften, zwei in Frick (AG) und eine in Eschenbach (SG), erworben. Zudem konnte ein Grundstück an attraktivster Lage in 5 Minuten Gehdistanz zum Hauptbahnhof in der Stadt Bellinzona akquiriert werden. Auf der Devestitionsseite wurde zwecks Portfoliobereinigung eine Wohnliegenschaft in Müntschemier (BE) gewinnbringend veräussert. Zudem wurde Ende 2019 die Geschäftliegenschaft Avenue Blanc 47/49 in Genf (GE) an die Anlagegruppe SUISSESELECT zum Marktwert veräussert. Dadurch konnte primär die Nutzungsallokation bezüglich Wohnanteil in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus erhöht werden.

Die Sanierung und der Ausbau des Dachgeschosses der Liegenschaft Morgartenstrasse in Zürich (ZH) wurde abgeschlossen und die Wohnungen erfolgreich wiedervermietet.

KEY FACTS

Anlagekategorie

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

Risikoprofil

Core und Core Plus

Mieterstruktur

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

Immobilienprofil

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

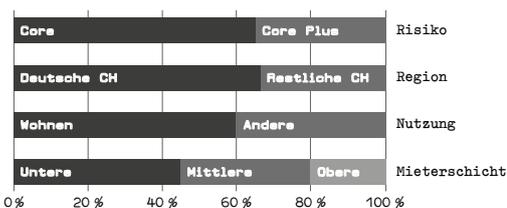
Leerstandsquote

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

Zielvolumen > CHF 1 Mrd.

Rentabilitätsziel 2.5% bis 3.5% (NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



Die Ausführung der beiden Neubauprojekte an der Badenerstrasse in Schlieren (ZH) und an der Hardstrasse in Basel (BS) schreitet kosten- und termingerecht voran, die Erstvermietung ist ebenfalls bei beiden Projekten angelaufen.

Das Wohnbauprojekt Rossfeld in Bern (BE) wurde termingerecht abgeschlossen und zu den fertigen Bauten überführt, wobei aktuell 41 der 45 Wohnungen vermietet sind. Das Pilotprojekt (Bauen für Menschen mit Beeinträchtigungen) hat uns aufgezeigt, auf was in Zukunft bei der Planung und der Vermietung solcher Spezialprojekte besonders geachtet werden muss.

Überblick angefangene Bauten

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84-88 b	Wohnungen	Neubauprojekt im Bau 173 Micro-Appartements Im Bau, Bezug ab Ende 2021	Optimierung Hauptnutzfläche, Serviced Appartements im günstigen Preissegment / Absorption
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Bauprojekt	Neubau von 70 Wohnungen, Gewerbeflächen Im Bau, Bezug ab Ende 2021	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Bewilligungsverfahren
3014 Bern (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17 a Moserstrasse 27	Wohnen/Büro/ Gewerbe/Lager/PP	Sanierung/Ausbau Dachgeschoss 74 Wohnungen, Gewerbeflächen Im Bau, Bezug Herbst 2021	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung

LEERSTAND, MIETZINSAUSFALLQUOTE

Die Leerstandsquote beträgt aktuell 10.1% und liegt somit etwas über der taktischen Bandbreite von 4% bis 8%. Der Grund findet sich in der aktiven Bautätigkeit (strategische Entmietung) und der restlichen Leerstände aus den realisierten Bauten, bedingt durch die hybride Anlagestrategie (Core Plus).

Die Mietausfallquote auf Bestandsobjekten ist im Vergleich zur vorangehenden Berichtsperiode infolge der Covid-19-Pandemie um rund 1.7 Basispunkte gestiegen, und zwar von 10.3% auf 12%.

PROPERTY-MONITORING

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

AUSBLICK

Im Oktober 2020 werden in Liestal (BL) und Mendrisio (TI) Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 35 Mio. erworben. Die Brutto-Ankaufsrenditen liegen dabei über 5%, was einen positiven Impact auf die Anlegerrendite haben wird.

Die Bautätigkeit bei den Grossprojekten an der Badenerstrasse in Schlieren (ZH), an der Hardstrasse in Basel (BS) und ab Frühjahr 2021 an der Freilagerstrasse in Zürich (ZH) wird das kommende Geschäftsjahr massgeblich prägen. Bei allen drei Projekten überzeugt der zentrale, attraktive Standort mit hervorragender Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, um dem anhaltenden «Mietermarkt» entsprechend zu begegnen.

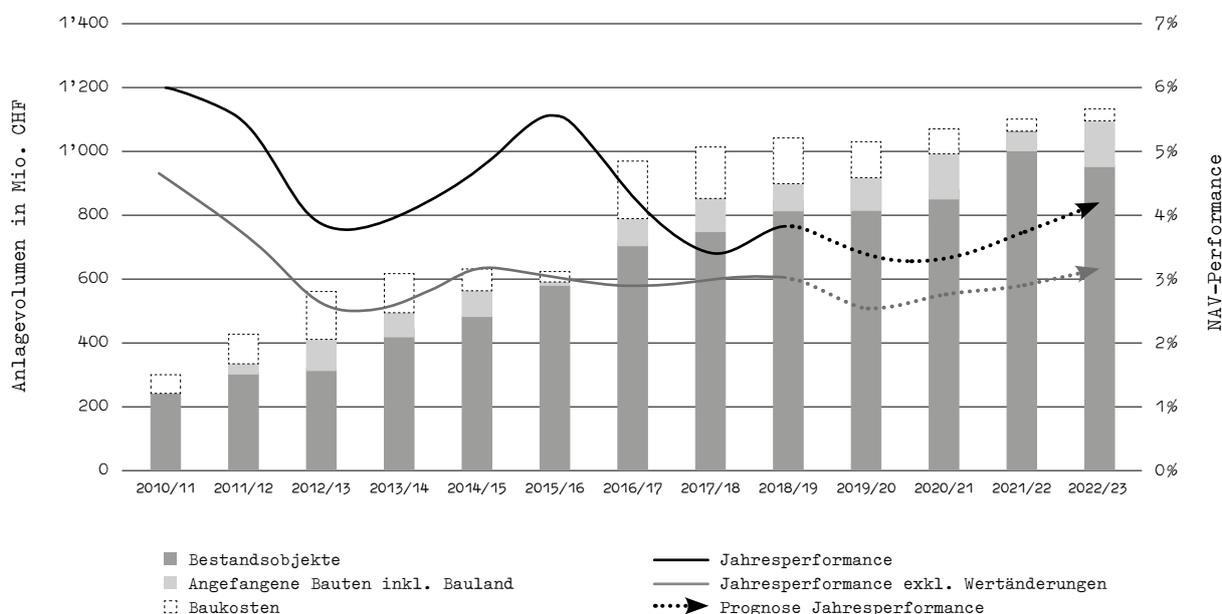
Ein weiteres Augenmerk gilt der laufenden Projektentwicklung in der Stadt Bellinzona (TI), wo bereits Ende dieses Jahres eine Baueingabe erfolgen soll. Weitere Ankäufe von Bauland liegen im Fokus der ECOREAL Anlagestiftung. Dabei wird dem richtigen «Produkt» am richtigen Ort hohe Beachtung geschenkt.

Im Bestandsportfolio werden die Verdichtung und die bauliche Aufwertung (Core Plus) fortgeführt und weiter intensiviert.

Überblick geplante Entwicklungen und Bautätigkeiten

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Bauland/FP/Lager (Zwischennutzung)	Arealentwicklung Masterplan erarbeitet	Umzonung, Wohnnutzung / Absorption, Genehmigung kantonale Richtplanung
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Einzelhandel/ Gewerbe/Wohnen	Aufstockung, 16 Wohnungen, Einzelhandel Baukosten ca. 5 Mio. Baubeginn Anfang 2021	Optimierung Hauptnutzfläche / Baukostenüberschreitung, Absorption
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19	Wohnen/Büro/ Gewerbe/Lager/FP	Ersatzneubauten von 82 Wohnungen, 8 Gewerbe- einheiten Baukosten ca. 38 Mio. Baubeginn Anfang 2021	Baubewilligung vorhanden / Kosten Altlastensanierung
6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14	Bauland/Zwischennutzung als Weideland	Neubauprojekt 80 Wohnungen Gewerbehalle Baukosten ca. 30 Mio. Baueingabe Ende 2020	Bewilligungsverfahren Baukostenüberschreitung, Absorption Wohnungen

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV-Performance



In der Berichtsperiode hat die Überführung des abgeschlossenen Wohnbauprojekts Rossfeld in Bern (BE) zu den fertigen Bauten einen positiven Einfluss auf die Anlagerendite bewirkt. Durch die aktive Bautätigkeit bei den beiden Grossprojekten in Schlieren (ZH) und Basel (BS) sowie den voraussichtlichen Baustart des Projekts Freilagerstrasse in Zürich (ZH) im Q1 2021 ist von einer anhaltenden Abflachung der NAV-Performance bis zu deren Fertigstellung auszugehen. Aufgrund der Entwicklung des Niedrigzinsumfelds ist aktuell eine fundierte Aussage bezüglich Performance- und Volumenentwicklung mit Unsicherheit behaftet. Bedingt durch den vorherrschenden Anlagedruck rechnen wir jedoch nach wie vor mit einer leichten Renditekompression, hauptsächlich bei den Wohnliegenschaften, was moderate Wertsteigerungen zur Folge haben wird.

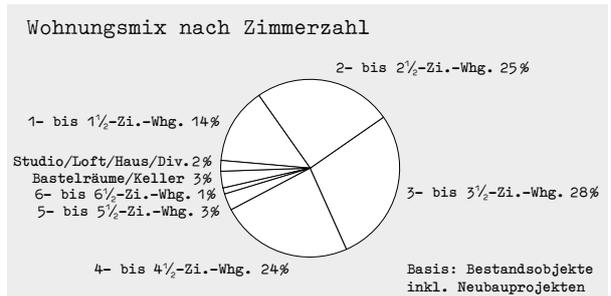
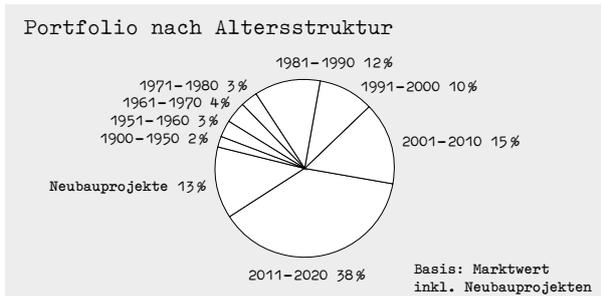
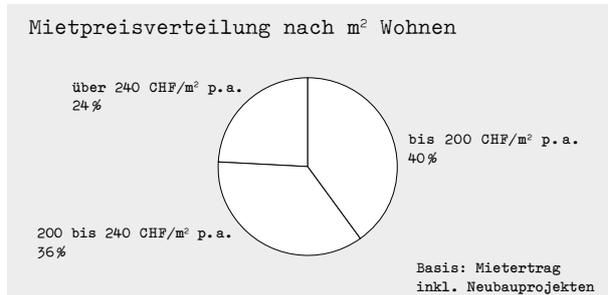
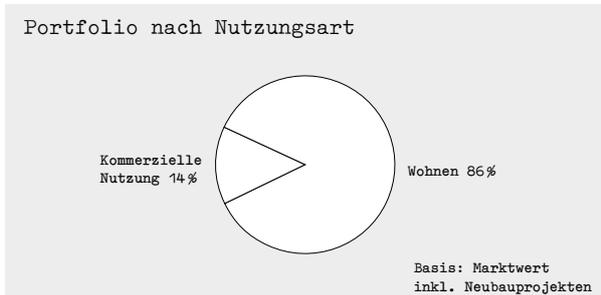
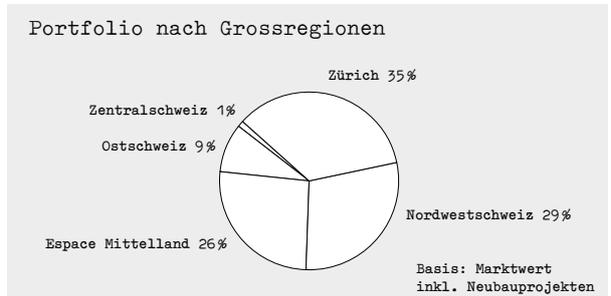
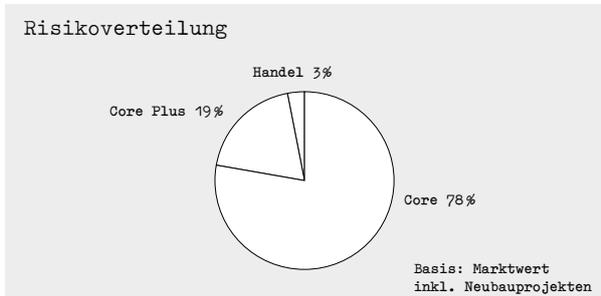
Die abgebildete Entwicklung des Anlagevolumens beinhaltet neben der Realisierung von weiteren Bauprojekten jährliche Ankäufe von Bestandsliegenschaften im Umfang von rund CHF 40 Mio. (CHF 30 Mio.) sowie Verkäufe in Höhe von ca. CHF 5-15 Mio.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

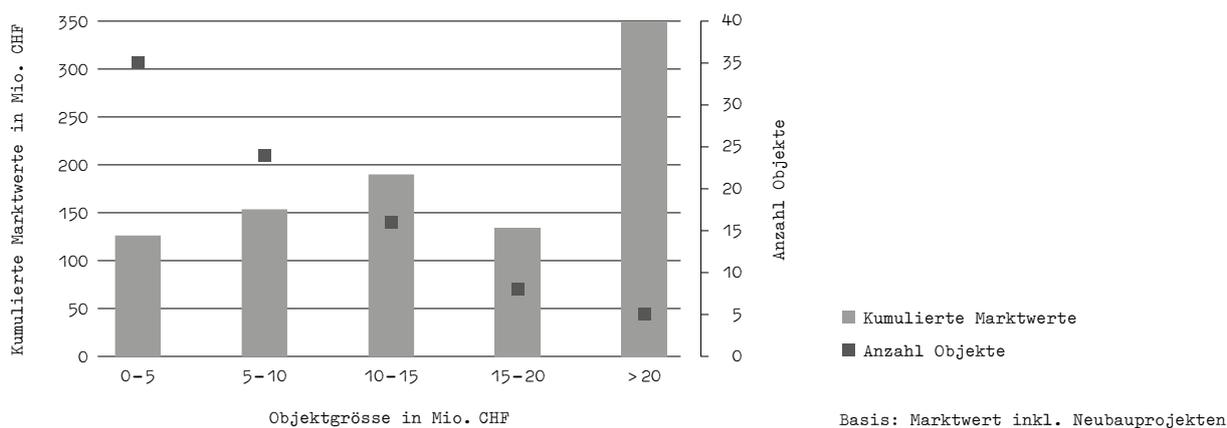
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



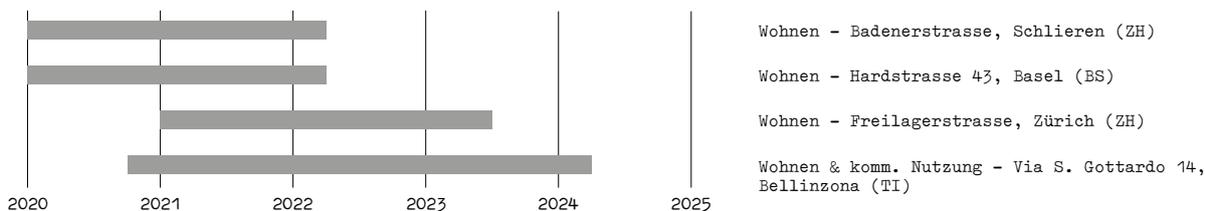
Portfolio nach Objektgrösse



Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	Studio/ Loft/Haus	1-1½- Zi.-Whg.	2-2½- Zi.-Whg.	3-3½- Zi.-Whg.	4-4½- Zi.-Whg.	5-5½- Zi.-Whg.	6-6½- Zi.-Whg.	Bastel- raum/ Keller	Total Whg.	Total Fläche m²
Bestandsobjekte	34	147	437	542	472	63	8	66	1'769	126'459
Neubauprojekte	0	139	75	22	2	0	0	0	238	21'103
Total	34	286	512	564	474	63	8	66	2'007	147'562
Anteil	2%	14%	26%	28%	24%	3%	0%	3%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte (Baubeginn erfolgt)



Bruttorenditen

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 5.8% und 8.7% resp. zwischen 3.5% und 3.9%.

PORTFOLIO ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ANLAGEPOLITIK

Selektive Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert gesamtschweizerisch in Spezial- und Gewerbeimmobilien mit geringem Anteil an Büronutzung (Select-Immobilien). Es werden gezielt Objekte ausgewählt, welche auf Portfolioebene eine ähnliche Renditestabilität generieren wie Wohnportfolios. Durch aktive Bewirtschaftung wird das Portfolio gepflegt und der anspruchsvollen Mieterstruktur Rechnung und Sorge getragen.

Vorteile von kommerziellen Immobilien

- Selektive Akquisitionspolitik aufgrund des 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

Investment-Philosophie

Das Einzelobjekt und der zentrale Standort stehen im Vordergrund. Die Mietvertragslaufzeiten sollten mind. 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 (z.B. Logistik) oder Miteigentumsanteile bereichert werden.

ANLEGERKREIS

Per Bilanzstichtag zählt die Anlagegruppe SUISSESELECT 73 (69) Anleger. Dabei hat das gezeichnete wie auch abgerufene Kapital von CHF 319.4 Mio. auf CHF 339.3 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-, Gewerbe- und Büroliegenschaften

- Fabriken/Werkstätte für KMU
 - Logistik-/Lagerhallen
 - Rechencenter
 - Shoppingcenter/Fachmärkte
 - Gastronomiebetriebe
 - Schulhäuser
 - Parkhäuser
- Gemischte Wohn- und Gewerbeliegenschaften

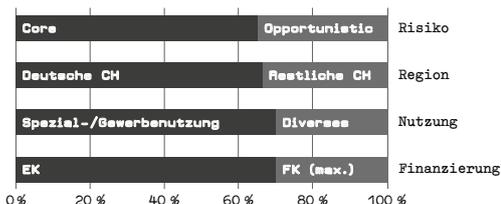
Zielvolumen > CHF 0.65 Mrd.

Rentabilitätsziel 3.75% bis 4.75% (NAV-Performance)

Aktuelle Portfoliotaktik

- Leerstandsquote zwischen 8% und 15% für die Angebotsreserve (Expansion bestehender Mieter)
- Einzelobjekt an guter Mikrolage (A-, B-, C-Lagen)
- Hohe Mieterdiversifikation
- Unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten
- Fremdfinanzierungsgrad zwischen 5% und 15%

Approximative Risikoverteilung



INVESTITIONEN

In der Berichtsperiode konnten zwei Gewerbeliegenschaften, eine in Wallisellen (ZH) und eine in Kappelen (BE), akquiriert werden, wobei der Ankauf letzterer als Sale-and-Rent-Back-Transaktion abgewickelt wurde. Im Weiteren wurde Ende 2019 die Geschäftsliegenschaft Avenue Blanc 47/49 in Genf (GE) von der Anlagegruppe SUISSECORE Plus zum Marktwert erworben. Damit konnte unter anderem das Bestandsportfolio signifikant vergrössert und geografisch stärker diversifiziert werden.

LEERSTAND, MIETZINSAUSFALLQUOTE

Die Leerstandsquote beträgt aktuell 10.1% und liegt innerhalb der festgelegten Bandbreite von 8% bis 15%.

Die hohe Quote ist in der Bewertung jeweils eingepreist. Die Leerflächen dienen als Flächenquelle, damit expandierende Unternehmen ihren Bedarf auf Wunsch rasch abdecken können.

Die Mietausfallquote auf Bestandsobjekten ist im Vergleich zur vorangehenden Berichtsperiode infolge der Covid-19-Pandemie um rund 3.7 Basispunkte gestiegen, und zwar von 10.9% auf 14.6%.

PROPERTY-MONITORING

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

AUSBLICK

Im Vordergrund stehen Repositionierungen von Liegenschaften sowie Wieder- und Neuvermietungen. Dabei setzen wir auf lokale Fachkräfte, welche die Mieter persönlich und vor Ort betreuen können.

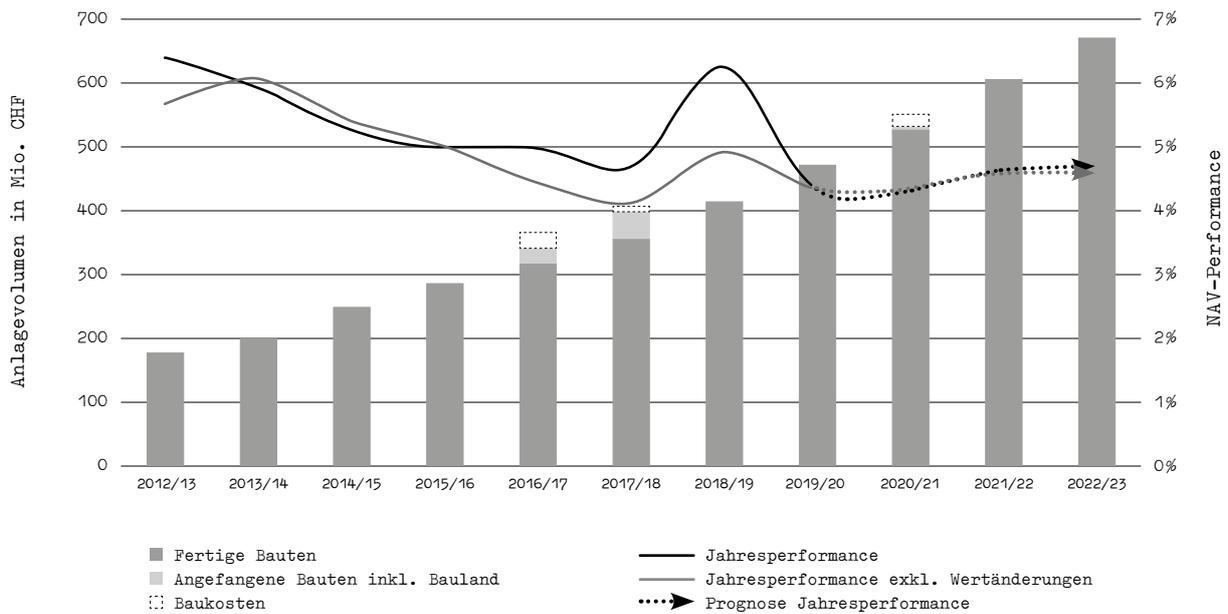
Im November 2020 wird in Winterthur (ZH) eine Gewerbeliegenschaft inkl. Einstellhalle im Gesamtwert von rund CHF 13 Mio. erworben. Die Brutto-Ankaufsrendite beträgt 5.96% und liegt über der Zielbandbreite von 4.00% bis 5.00%, was einen positiven Impact auf die Anlegerrendite haben wird.

Ferner wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein Wachstum durch die selektive Akquisition von Bestandsliegenschaften sowie Bau- und Entwicklungsprojekten angestrebt.

Überblick geplante Bautätigkeiten

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Kosten CHF
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Fassadensanierung	2020-2021	6 Mio.
Total					6 Mio.

Prognose Entwicklung Portfoliovolumen und NAV-Performance



Die Bildung von durch der Covid-19-Pandemie bedingten Rückstellungen resultiert in einer spürbaren Abflachung der NAV-Performance in der Berichtsperiode. Eine Prognose des Anlagevolumens und der Renditeentwicklung ist stark von der Zinsentwicklung abhängig und im anhaltenden Niedrigzinsumfeld schwierig vorzunehmen. Bedingt durch den vorherrschenden Anlagedruck rechnen wir jedoch nach wie vor mit einer leichten Renditekompression, hauptsächlich an guten Standorten, was moderate Wertsteigerungen zur Folge haben wird.

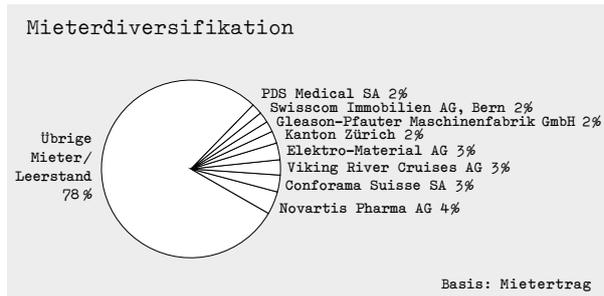
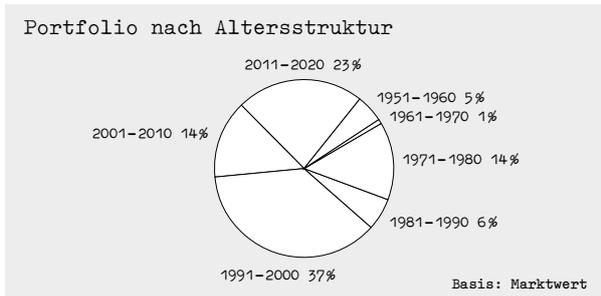
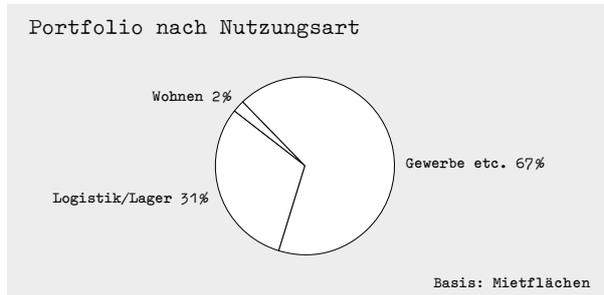
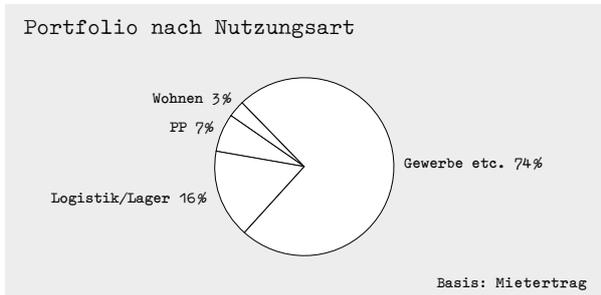
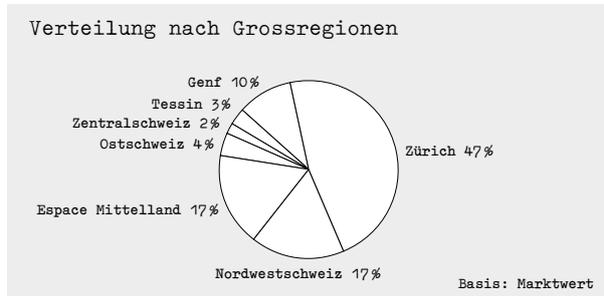
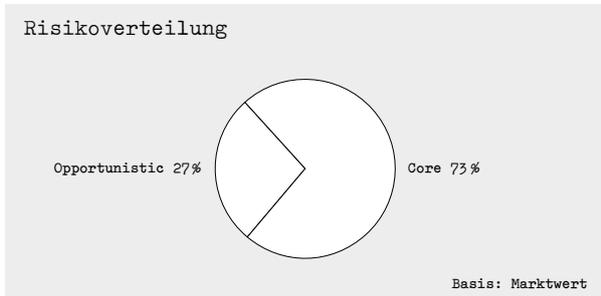
Das prognostizierte Wachstum des Anlagevolumens beinhaltet jährliche Akquisitionen von Bestandsliegenschaften sowie Bau- und Entwicklungsprojekten im Umfang von gesamthaft CHF 60 Mio. (Vorjahr: CHF 60 Mio.). Aufgrund des sehr kompetitiven Marktumfeldes resp. des sehr hohen Anlagedrucks kann das angestrebte Zielvolumen von rund CHF 650 Mio. voraussichtlich später, als ursprünglich angenommen, erreicht werden.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

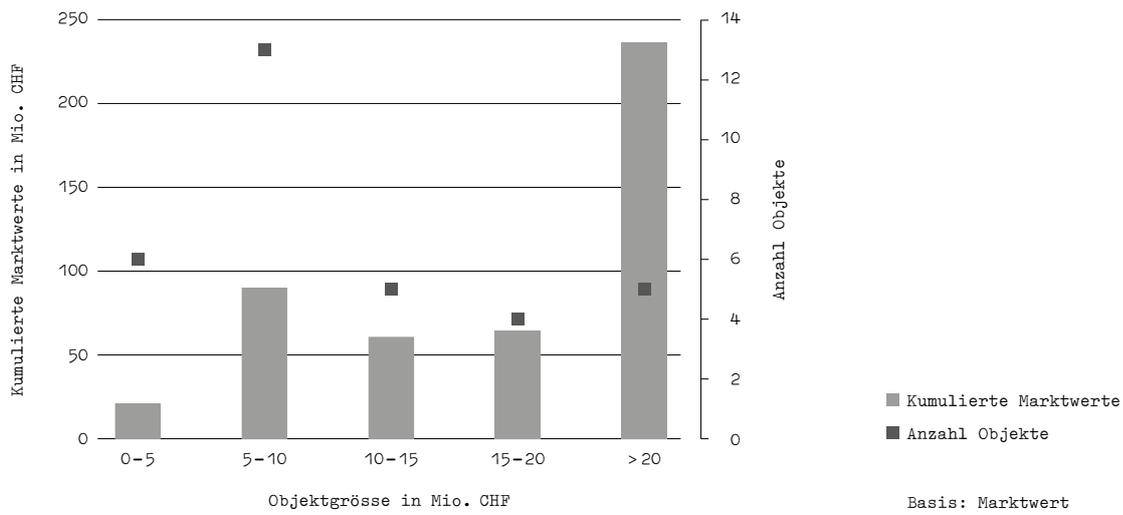
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



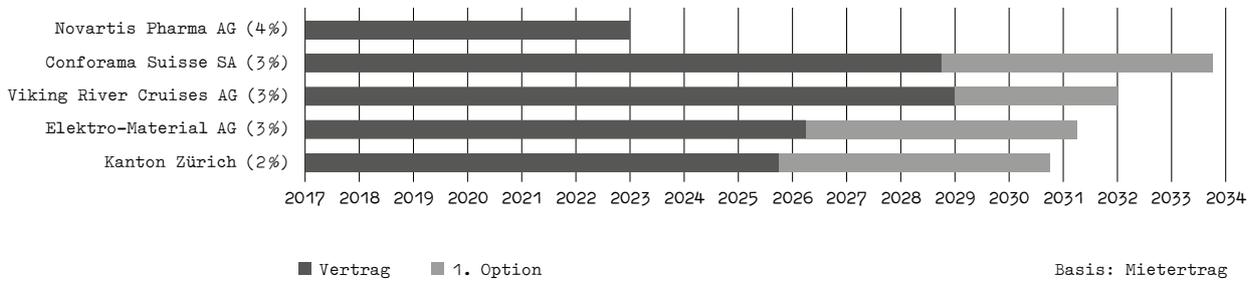
Portfolio nach Objektgrösse



Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Gewerbe etc. m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	41	4'831	139'862	65'449	210'142	2'009
Anteil		2.3%	66.6%	31.1%	100%	100%

Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



Bruttorenditen

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen erzielen zwischen 7.3% und 14.4% resp. 4.4% und 5.1%, bereinigt um die Baurechtszinsen zwischen 7.3% und 14.4% resp. 4.4% und 5.1%.

GLOSSAR UND IMPRESSUM

GLOSSAR

ANLAGERENDITE

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

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

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

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Pro Anspruch ausgeschütteter Bruttobetrag in Prozent des Inventarwerts je Anspruch.

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA} (GAV))

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

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA} (NAV))

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

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

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

EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)

Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens zu Beginn der Berichtsperiode zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Immobilien am Ende der Berichtsperiode auf, d.h. die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwerts der Immobilien. Als aufgenommene Fremdmittel gelten Hypothekarschulden (inkl. hypothekarisch gesicherter Darlehen) und alle anderen zu verzinsenden Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Dritten.

LEERSTANDSQUOTE

Mietausfälle aus Leerstand in Prozent des Soll-Mietertrags (netto) der Berichtsperiode.

MIETAUSFALLQUOTE

Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrags (netto) der Berichtsperiode.

RENDITE DES INVESTIERTEN KAPITALS (ROIC, Return on Invested Capital)

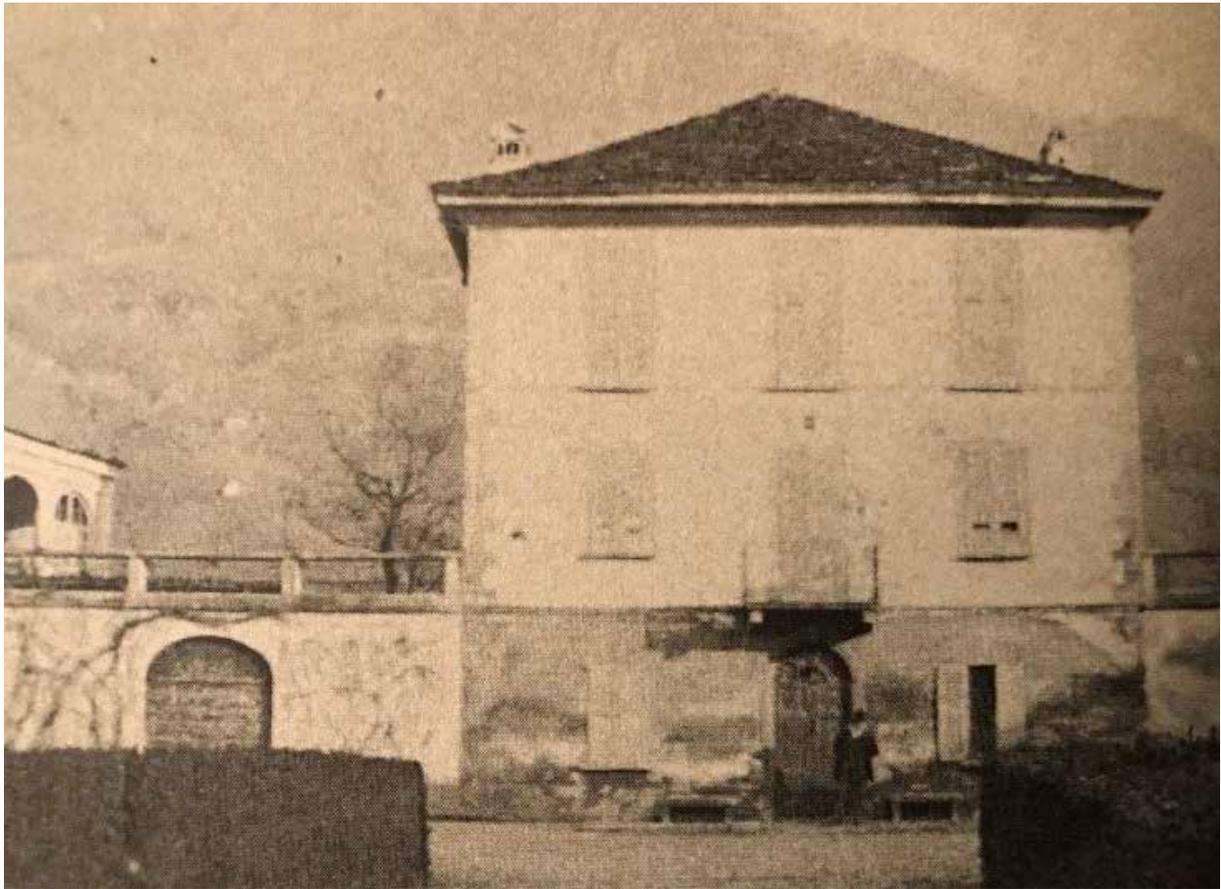
Die Rendite des investierten Kapitals gibt Auskunft über die Rendite des Gesamtvermögens der Anlagegruppe und entspricht dem bereinigten Gesamterfolg zzgl. Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

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

IMPRESSUM

GESTALTUNG: Büro Format GmbH, Manuel Tiziani, St.Gallen, www.bueroformat.ch

FOTOAUFNAHMEN: Fotografie SCG, Sarah C. Hürlimann-Gutmann, Erlenbach, www.sarahhuerlimann.com



Aufnahme der Villa Al Pianton um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert
aus dem Buch «Bellinzona: Casagrande», 2005, von Grossi Plinio.



Aufnahme der Villa Al Pianton vom 9. Oktober 2020 von Fotografie SCG,
Sarah C. Hürlimann-Gutmann, Erlenbach.



«There is a crack in everything. That's how the light gets in.»

(Leonard Cohen, aus dem Song «Anthem» vom Album «The Future», 1992)

ECOREAL

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

