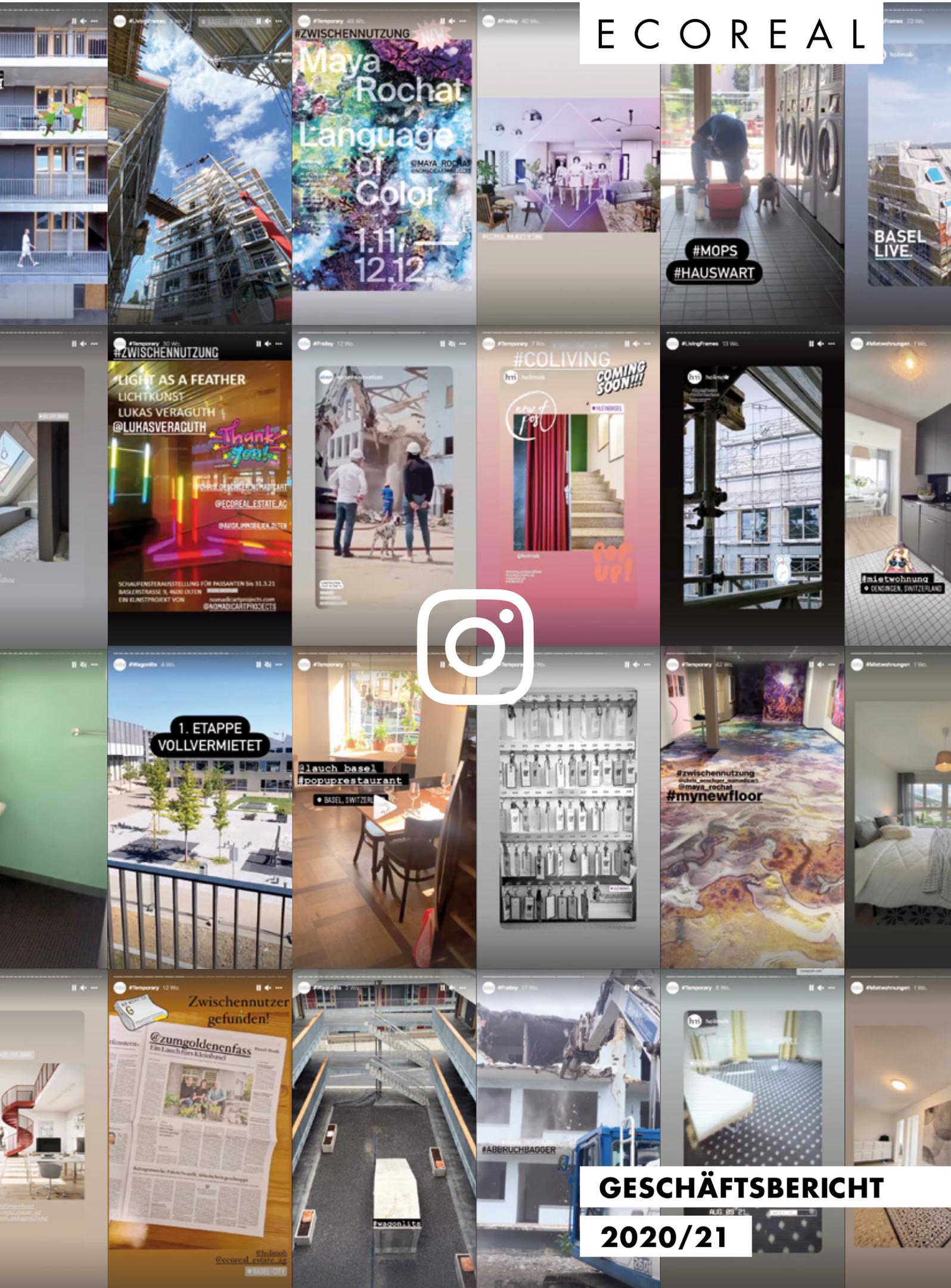


ECOREAL



**GESCHÄFTSBERICHT
2020/21**

ECOREAL

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



zum digitalen
Geschäftsbericht 2020/21

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	17
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	17
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	18
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	20
Verwaltungsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	27
1. Grundlagen und Organisation	27
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	29
3. Weitere Informationen	29
4. Sacheinlagen	30
Bericht der Revisionsstelle	32
Berichterstattung der Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG	37
Allgemeine Informationen zur Anlagetätigkeit	38
Übersicht historische Renditeentwicklungen der Anlagegruppen	45
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	46
Anlagegruppe SUISSESELECT	52
Glossar und Impressum	57

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie bereits in der letzten Berichtsperiode war unser Alltag auch in diesem Geschäftsjahr von der Corona-Pandemie geprägt. Wie lange die Pandemie noch anhalten wird, können wir leider auch heute noch nicht absehen. Immerhin dürfen wir feststellen, dass der Schweizer Immobilienmarkt die Krise bis heute erstaunlich gut überstanden hat. Der Anlagedruck hält an und der Markt bietet immer wieder gute Investitionsmöglichkeiten, insbesondere im krisenresistenten Wohnimmobilienmarkt. Auch die ECOREAL Anlagestiftung hat ein bewegtes Geschäftsjahr hinter sich, in dem Neues in die Wege geleitet wurde und sich Bekanntes weiterhin bewährt hat.

Organisationsentwicklung

Mit dem Ziel, die ECOREAL Anlagestiftung erfolgreich in die Zukunft zu führen, hat sich der Stiftungsrat intensiv mit Nachfolgefragen befasst. Für das eigene Gremium werden eine Verjüngung, ein Ausbau der fachlichen und sachlichen Kompetenzen und eine Stärkung der Diversität angestrebt. Nach den ersten Gesprächen mit potenziellen Kandidatinnen und Kandidaten folgten für die engere Auswahl Assessments, die mit Unterstützung eines externen Spezialisten durchgeführt wurden. Wir freuen uns darauf, Ihnen an der kommenden Anlegerversammlung die vom Stiftungsrat vorgeschlagenen Persönlichkeiten zu präsentieren.

Auf den 1. Januar 2021 hat die ECOREAL ESTATE AG, die seit der Gründung erfolgreich für die Geschäftsführung der Stiftung verantwortlich zeichnet, wieder das umfassende Management der Immobilien übernommen. Der Übergang erfolgte wie erwartet reibungslos und die Qualität der Leistungen, die unter gezieltem Beizug von externen Expertinnen und Experten erbracht wurden, entspricht dem gewohnt hohen Niveau.

Als unberechtigt und haltlos haben sich die Vorwürfe des zuvor mit dem Portfolio Management betrauten Dienstleisters erwiesen. Zur umfassenden Klärung aller aufgeworfenen Fragen und Anschuldigungen wurden unverzüglich externe Abklärungen durch eine unabhängige Anwaltskanzlei in Auftrag gegeben. Diese haben gezeigt, dass es keinerlei Hinweise auf Verstösse gegen die Good Governance, auf eine Verletzung der Interessen der Anleger, auf Verfehlungen oder auf eine Verletzung vertraglicher Verpflichtungen gibt.

Qualitatives Wachstum im Vordergrund

An Strategiesitzungen hat der Stiftungsrat unter Analyse des aktuellen Preisumfelds die Wachstumsszenarien der Stiftung gezeichnet. Im Vordergrund steht das qualitative Wachstum, zweitrangig ist das quantitative Wachstum. Angesichts des überhitzten Marktes und des bisher unerreichten Niveaus der Immobilienpreise ist es nicht zweckmässig, um jeden Preis wachsen zu wollen. Die zurückhaltende Akquisitionsstrategie wird darum weiterverfolgt. Wir haben die richtigen Objekte, um im Bestand zu wachsen und das Portfolio aufzuwerten, indem wir die Qualität der Objekte weiter steigern. Das entspricht der CORE-/CORE-Plus-Strategie und stellt einmal mehr die Wertbeständigkeit unseres Portfolios unter Beweis.

Anlagegruppe SUISSECORE Plus: erfolgreiche Bauprojekte und interessante Zukäufe

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnte ein ereignisreiches Geschäftsjahr verzeichnen.

Das Bauprojekt «Wagonlits» in Schlieren (ZH) wird in den nächsten Tagen abgeschlossen sein. Die erste Etappe ist bereits vollvermietet und die ersten Mikrowohnungen wurden per 1. Oktober 2021 bezogen. Die zweite Etappe wird voraussichtlich bis Ende dieses Jahres vollvermietet sein. Sehr erfreulich ist der Vermietungsstand auch beim Neubau «Living Frames» in Basel. Das ungewöhnliche, mit Miller & Maranta Architekten realisierte Projekt findet grossen Anklang.

Nach dem Erwerb von Bauland in Bellinzona ist es gelungen, im Tessin weiter Fuss zu fassen. In Canobbio/Lugano (TI) wurde eine Baulandparzelle erworben, auf der nun mit lokalen Spezialisten ein Bauprojekt für vier Mehrfamilienhäuser mit herausragender See- und Bergsicht geplant wird. In Mendrisio (TI) konnte zusätzlich ein Mehrfamilienhaus mit 40 Wohnungen zugekauft werden. Vier weitere Akquisitionen konnten in der Zentral- und in der Nordschweiz sowie im Mittelland getätigt werden. In Luzern wurde ein Wohn- und Atelierhaus mit Einstellhalle erworben. An beliebter und zentraler Lage in Kleinbasel wurde ECOREAL zudem Eigentümerin der Liegenschaft, in der bisher das Hotel Basilisk betrieben wurde. Nach einer Zwischennutzungsphase wird diese zu einem Wohnhaus mit öffentlicher Erdgeschossnutzung umgebaut. Ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus an gut erschlossener Lage wurde in Olten zugekauft und in Muttenz (BL) konnte ein Objekt über eine Sacheinlage mit einer Basler Personalvorsorgestiftung gewonnen werden.

Anlagegruppe SUISSESELECT: eine stabile Performance

Das Portfolio der Anlagegruppe SUISSESELECT konnte im Berichtsjahr um drei Liegenschaften erweitert werden. In Rotkreuz (ZG) wurde ein gesuchtes Objekt an guter Lage und mit variabler Nutzbarkeit erworben. Ein grösseres Gewerbeobjekt mit Einstellhalle konnten wir in Winterthur-Wülflingen (ZH) kaufen, nebst einem weiteren Geschäftshaus an gut erschlossener Lage in Olten. Auch in der Anlagegruppe SUISSESELECT herrscht eine rege Bautätigkeit. Etwa in Dulliken (SO) werden gefragte Gewerbeflächen für KMU geschaffen, was zu einer signifikant höheren Bewertung der Liegenschaft führen wird. Das Gewerbeareal an der Eichstrasse 44 in Glattbrugg (ZH) hat ebenfalls grosses Entwicklungspotenzial, nicht zuletzt aufgrund der Entwicklungen im Umfeld des Areals mit Nähe zum Flughafen Zürich. Die Anlagegruppe SUISSESELECT weist auch in diesem Berichtsjahr eine solide Performance aus und zeigt einmal mehr, dass Gewerbeobjekte einen bedeutenden Wertbeitrag im Portfolio einer Anlagestiftung leisten können. Daher erstaunt es nicht, dass die Anleger und Investoren anhaltend bereit sind, stolze Preise für Gewerbeliegenschaften zu zahlen. Die ECOREAL Anlagestiftung wurde im vergangenen Geschäftsjahr einige Male im Endstadium eines Bieterverfahrens überboten. Die Geschäftsführung achtet mit professioneller Erfahrung und Einschätzung darauf, dass sich bei einem Objekt die beiden Elemente Qualität und Preis bei jedem Vertragsabschluss decken.

Solider Immobilienmarkt Schweiz

Die Schweiz ist wirtschaftlich recht gut durch die Corona-Krise gekommen. Die Einbussen fielen geringer aus als in den meisten Ländern Europas und Nordamerikas. Bereits in den Sommermonaten 2021 erreichte das Bruttoinlandprodukt wieder das Vorkrisenniveau. Zwar schwächte die Delta-Variante im Spätsommer die wirtschaftliche Erholung etwas ab, doch die solide Verfassung von Unternehmen und Haushalten bot Gewähr für die Fortsetzung des Aufwärtstrends. Mit Ausnahme weniger Subsegmente wie der Hotellerie oder der Gastronomie sind Immobilien nur geringfügig von der Krise betroffen. Insbesondere die Wohnungsnachfrage hat sich als robust erwiesen. Nach dem elf Jahre dauernden, ununterbrochenen Anstieg gingen die Leerstände während der Krise überraschend zurück. Auch wenn in erster Linie Sondereffekte der Covid-19-Pandemie für die vorzeitige Kehrtwende am Wohnungsmarkt verantwortlich waren, dürften auch in den kommenden Jahren geringere Leerstände zu verzeichnen sein. Die Pandemie hat den Stellenwert der Wohnung erhöht. Bessere, grössere und schönere Wohnungen sind gesucht. Weil zudem bereits seit einigen Quartalen eine gewisse Zurückhaltung bei der Wohnungsproduktion zu beobachten ist, findet der Wohnungsmarkt wieder zu einem besseren Ausgleich von Angebot und Nachfrage.

Die Geschäftsflächenmärkte profitieren zwar ebenfalls vom Wiederaufschwung, stehen jedoch verstärkt strukturellen Herausforderungen gegenüber. Die Büroflächennachfrage dürfte in Zukunft aufgrund des coronabedingten Durchbruchs von Homeoffice spürbar tiefer ausfallen. Die sehr unterschiedliche Entwicklung von Innenstadtlagen gegenüber qualitativ weniger guten Lagen in der Peripherie dürfte sich weiter akzentuieren, denn Unternehmen werden ihre Mitarbeitenden vor allem mit zentralen Flächen zurück ins Büro zu locken versuchen. Im Verkaufsflächenmarkt übertünchen erstaunlich gute Umsatzzahlen im Jahr 2021 den Strukturwandel. Mit der Erholung enden jedoch die Konsumverlagerungen und der Strukturwandel wird die Entwicklung der Verkaufsflächen wieder prägen. Der Immobilienmarkt bietet demnach aufgrund der durch die Pandemie beschleunigten Trends sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Diese frühzeitig zu erkennen, ist gegenwärtig die Aufgabe des Immobilienmanagements. Dies in einem makroökonomischen Umfeld, das weiterhin ein vergleichsweise tiefes Zinsumfeld verspricht, in dem die Immobilienrenditen sehr attraktiv bleiben.

Dank und Ausblick

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung danken den Anlegern herzlich für ihr anhaltendes Vertrauen. Gemeinsam werden wir alles daran setzen, die ECOREAL Anlagestiftung weiterhin mit ungebremsster Leidenschaft für Immobilien über alle Gewässer zu führen, seien diese ruhig oder etwas stürmisch.

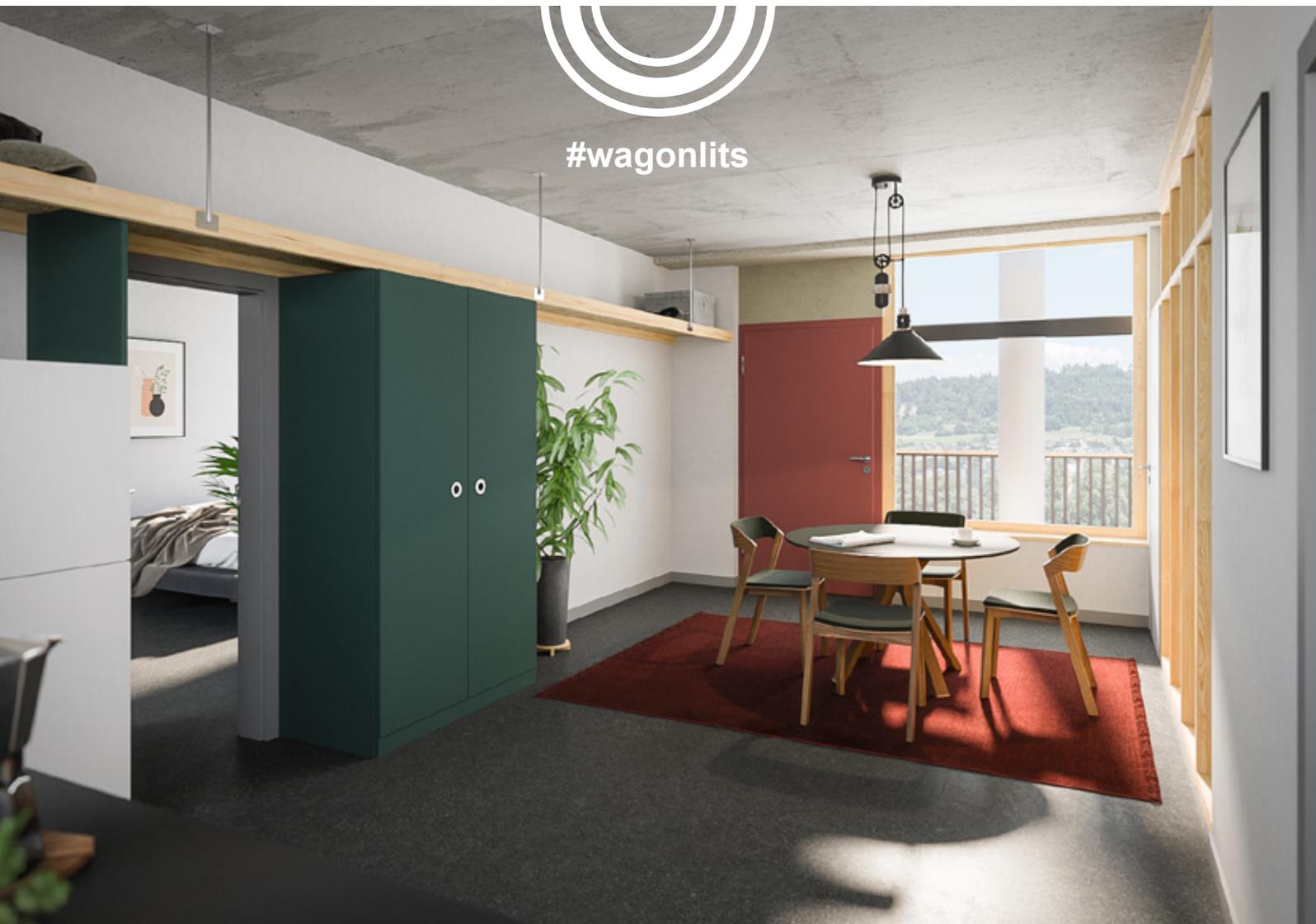
Jürg Häusler
Präsident des Stiftungsrats

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 30. September 2021



#wagonlits



Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus

ECKDATEN	30.09.2021	30.09.2020
Nettovermögen in CHF	1'062'802'372	951'671'995
Anzahl Ansprüche	6'195'933	5'890'997
Inventarwert je Anspruch in CHF	171.53	161.55
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2021	30.09.2020
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate) ³⁾	6.55 %	12.03 %
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekten) ³⁾	2.84 %	7.98 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.10 %	71.40 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	0.37 %	0.45 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	0.38 %	0.46 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.15 %	3.36 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.96 %	3.26 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	6.18 %	3.38 %

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
2020/2021	6.18 %	Konsolidierung CORE-Plus-Projekte

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 Auflösung (aktuelles Jahr) und Bildung (Vorjahr) Covid-19-Rückstellung, siehe Ziffer V.

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG

Anmerkung¹⁾

30.09.2021
in CHF

30.09.2020
in CHF

AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		13'785'015	53'489'337
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	4'164'698	5'266'975
Warenlager/Heizölvorräte		331'337	442'082
Aktive Rechnungsabgrenzungen		129'860	59'384
Total Umlaufvermögen		18'410'910	59'257'778
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		26'649'630	24'828'114
Angefangene Bauten (inkl. Land)		140'975'436	76'971'209
Fertige Bauten (inkl. Land)		901'471'000	813'190'000
Aktivdarlehen		682'297	739'080
Total Anlagevermögen		1'069'778'363	915'728'403
GESAMTVERMÖGEN		1'088'189'273	974'986'181
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	3'968'036	5'698'358
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		211'316	61'660
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	2'386'137	2'919'116
Rückstellungen	V	150'000	695'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VI	18'671'412	13'940'052
Total Fremdkapital		25'386'901	23'314'186
NETTOVERMÖGEN		1'062'802'372	951'671'995
ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		5'890'997	5'702'025
Veränderungen im Berichtsjahr		304'936	188'972
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		6'195'933	5'890'997
Kapitalwert je Anspruch		167.27	157.56
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		4.26	3.99
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		171.53	161.55
Ausschüttung ²⁾		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		171.53	161.55
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		951'671'995	891'073'763
Zeichnungen		49'510'428	30'129'121
Rücknahmen		0	-490'752
Ausschüttungen ²⁾		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		61'619'949	30'959'863
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		1'062'802'372	951'671'995

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⁾	01.10.2020– 30.09.2021	01.10.2019– 30.09.2020
		in CHF	in CHF
Soll-Mietertrag		39'242'081	38'676'006
./. Minderertrag Leerstand		-2'861'267	-3'929'084
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		292'656	-724'901
Übrige Erträge aus Liegenschaften		594'276	667'165
Mietertrag netto	VIII	37'267'746	34'689'186
Instandhaltung		4'135'723	3'768'128
Instandsetzung		807'024	1'861'358
Unterhalt Immobilien	IX	4'942'747	5'629'486
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		895'475	823'811
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		487'484	584'727
Versicherungen		348'183	308'769
Bewirtschaftungshonorare		1'219'661	1'147'201
Vermietungs- und Insertionskosten		179'624	117'129
Steuern und Abgaben		245'396	203'707
Übriger operativer Aufwand		319'890	158'858
Operativer Aufwand	X	3'695'713	3'344'202
OPERATIVES ERGEBNIS		28'629'286	25'715'498
Aktivzinsen		73'265	106'803
Negativzinsen		-59'893	-28'716
Übrige Erträge		279'766	402'248
Sonstige Erträge	XI	293'138	480'335
Baurechtszinsen		50'000	50'000
Finanzierungsaufwand		50'000	50'000
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'429'666	1'000'888
Schätzungs- und Revisionsaufwand		177'542	148'819
Übriger Verwaltungsaufwand		1'200'698	2'088'757
Verwaltungsaufwand	XII	2'807'906	3'238'464
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		341'462	572'461
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	-9'325
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		341'462	563'136
NETTOERTRAG		26'405'980	23'470'505
Realisierter Kapitalverlust		0	-37'279
REALISIERTER ERFOLG		0	23'433'226
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		2'500'000	0
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		37'445'329	9'327'950
Veränderung latente Steuern		-4'731'360	-1'801'313
Nicht realisierter Kapitalgewinn	XIII	35'213'969	7'526'637
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		61'619'949	30'959'863

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 4'164'698 (CHF 5'266'975) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 3'695'462 (CHF 4'764'804), offenen Mietzinsforderungen von CHF 172'453 (CHF 172'645) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 296'783 (CHF 329'526) zusammen.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4057	Basel (BS)	Klingentalstrasse 1/3
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17/19/21
6004	Luzern (LU)	Geissmattstrasse 23 a/25
6850	Mendrisio (TI)	Via Campagna Adorna 17
4132	Muttenz (BL)	Lutzerstrasse 2/4 + St. Jakobs- Strasse 148

Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Bauland (inkl. Abbruchobjekten)

PLZ	Ort	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1

Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84-88 b
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19

Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1/3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnenstrasse 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
4057	Basel (BS)	Klingentalstrasse 1/3
4058	Basel (BS)	Maulbeerstr. 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)	Aarauerstrasse 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	Glatthbrugg (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
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17/19/21
6004	Luzern (LU)	Geissmattstrasse 23 a/25
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65

PLZ	Ort	Adresse
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1/3/5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16/18/20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
6850	Mendrisio (TI)	Via Campagna Adorna 17
4132	Muttenz (BL)	Lutzerstrasse 2/4 + St. Jakobs-Strasse 148
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80-86
4702	Oensingen (SO)	Im Stadacker 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
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 728 Mio. (CHF 690 Mio.).

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich sämtliche Immobilienbewertungen nach dem Swiss Valuation Standard (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die Brutto-Mietrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 4.4% (4.8%), die Netto-Mietrendite beläuft sich auf 3.2% (3.4%). Die per 30. September 2021 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten beziffern sich auf ein Total von CHF 901.5 Mio. (CHF 813.2 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen rund 2.8% und 8.4% (3.2% und 8.3%) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 3.3% und 8.2% (3.8% und 8.7%) 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 abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen oder zuzüglich zu erwartender Wertsteigerungen bewertet.

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 30. September 2021 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43	Neubau	2021–2022	CHF 9 Mio.
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7	Sanierung	2021–2024	CHF 4 Mio.
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14	Neubau	2021–2024	CHF 30 Mio.
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17/17 a	Sanierung	2021–2022	CHF 2 Mio.
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27	Sanierung	2021–2022	CHF 2 Mio.
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1	Neubau	2021–2024	CHF 26 Mio.
6004	Luzern (LU)	Geissmattstrasse 23 a/25	Sanierung	2021–2023	CHF 2 Mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9	Aufstockung	2021–2022	CHF 4 Mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84–88 b	Neubau	2021–2022	CHF 11 Mio.
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19	Neubau	2021–2024	CHF 40 Mio.
Total					CHF 130 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 682'297 (CHF 739'080) repräsentiert zwei vorfinanzierte Mieterausbauten an der Feldstrasse 20–34 in Regensdorf (ZH). Die beiden Darlehen werden verzinst, laufend amortisiert und haben Restlaufzeiten von einem und 13 Jahren.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 3'968'036 (CHF 5'698'358) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 3'873'778 (CHF 4'999'344) sowie Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 94'258 (CHF 699'014) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen im Total von CHF 2'386'137 (CHF 2'919'116) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'888'729 (CHF 1'679'354), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 190'214 (CHF 946'745) sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 307'194 (CHF 293'017).

V RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen beziffern sich auf CHF 150'000 (CHF 695'000). 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 mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt die mutmasslich geschuldete Mehrwertsteuer bei einer Vorsteuerkorrektur aufgrund Nutzungsänderung.

Auf Basis des im Dezember 2020 gefällten Parlamentsentscheids, keine gesetzliche Grundlage für einen Corona-Miet-erlass zu schaffen, ist die im Vorjahr gebildete Rückstellung im Umfang von CHF 545'000 im aktuellen Geschäftsjahr vollständig aufgelöst worden.

VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Grundstückgewinnsteuern belaufen sich auf CHF 18'671'412 (CHF 13'940'052). 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 kurzfristigen Haltedauern berücksichtigt werden.

VII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 304'936 (192'101) neue Ansprüche im Betrag von CHF 49.8 Mio. (CHF 30.7 Mio.) ausgegeben worden, davon wurden CHF 0.3 Mio. (CHF 0.6 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Während im Vorjahr 3'129 Ansprüche im Betrag von CHF 0.5 Mio. zurückgenommen worden sind, gibt es im aktuellen Geschäftsjahr keine Rücknahmen. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Umfang von CHF 763 Mio. (CHF 738 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es keine nicht abgerufenen Kapitalzusagen (CHF 25 Mio.).

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESCORE PLUS

VIII MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'578'560 auf CHF 37'267'746 erhöht.

Die Auflösung der Rückstellung im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz im Betrag von CHF 545'000 hat zu einer positiven Erlösminderung aus Inkassoverlusten von CHF 292'656 geführt (Vorjahr Inkassoverlust von CHF 724'901).

Die Verminderung des Delkredere von CHF 11'100 (CHF 4'800) 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 6.6 % (12 %), was einem absoluten Betrag von CHF 2'568'611 (CHF 4'653'985) entspricht. Die Verminderung begründet sich einerseits durch den Abbau der Leerstände, welcher sich in einer tieferen Leerstandsquote von 7.3 % (10.2 %) widerspiegelt. Andererseits hat die aufgelöste Covid-19-Rückstellung einen positiven Effekt auf die Mietausfallquote.

IX UNTERHALT IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 4'942'747 (CHF 5'629'486) aufgewendet worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 12.6 % (14.6 %). Mehrheitlich handelt es sich 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 3'695'713 (CHF 3'344'202) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 9.4 % (8.6 %). Die Zunahme begründet sich primär durch den leichten Anstieg der verarbeiteten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie durch Mehraufwendungen für die Wiedervermietung.

XI SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 293'138 haben sich gegenüber der Vorperiode (CHF 480'335) vermindert. In der Berichtsperiode wurden weniger Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt. Die als Minusertrag verbuchten Negativzinsen beziffern sich auf CHF 59'893 und haben sich gegenüber dem Vorjahr (CHF 28'716) erhöht.

XII VERWALTUNGSaufWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 430'558 auf CHF 2'807'906 vermindert.

Das Geschäftsführungshonorar hat sich um CHF 428'778 auf CHF 1'429'666 erhöht. Davon entfallen CHF 219'600 (CHF 214'800) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Aufgrund des wieder umfassenden Geschäftsführungsauftrags und der damit zusammenhängenden personellen Verstärkung der Geschäftsführung wurde der Honoraransatz auf dem Wert der fertigen Bauten per 1.1.2021 von 0.095 % auf 0.15 % erhöht. Ab diesem Datum konnten mit zusätzlichen Ressourcen neue operationelle Tätigkeiten in den Bereichen Business Development mit Fokus Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Optimierung von Reporting und Controlling Tools, Support im Abbau von Leerständen sowie der Führung und Betreuung der externen Dienstleister übernommen werden.

Der übrige Verwaltungsaufwand beziffert sich auf CHF 1'200'698 und hat sich um CHF 888'059 vermindert (CHF 2'088'757). Durch die Neuorganisation und Verschlanung der Organisation zum 1. Januar 2021 resultieren diese Einsparungen vor allem aus tieferen Kosten für die Immobilienbewirtschaftung sowie für Akquisitionsdienstleistungen, welche um CHF 1'258'502 auf CHF 289'477 abgenommen haben. Zusätzlich setzt sich der übrige Verwaltungsaufwand im Wesentlichen aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung CHF 488'000 (CHF 149'500), Kosten für das Rechnungswesen und allgemeine Administrationsarbeiten CHF 182'213 (CHF 161'461), Gebühren der Depotbank CHF 107'575 (CHF 90'629) sowie Vorsteuerkorrekturen CHF 86'140 (CHF 124'276) zusammen.

Für objektbezogene Prüfungs-, Administrations- und Hauswartdienstleistungen haben die Geschäftsführung sowie eine nahestehende Firma zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 344'709 (CHF 92'308) in Rechnung gestellt. Diese Beträge sind entweder via Liegenschaftsbuchhaltung oder in die Anlagekosten der jeweiligen Liegenschaft verbucht worden.

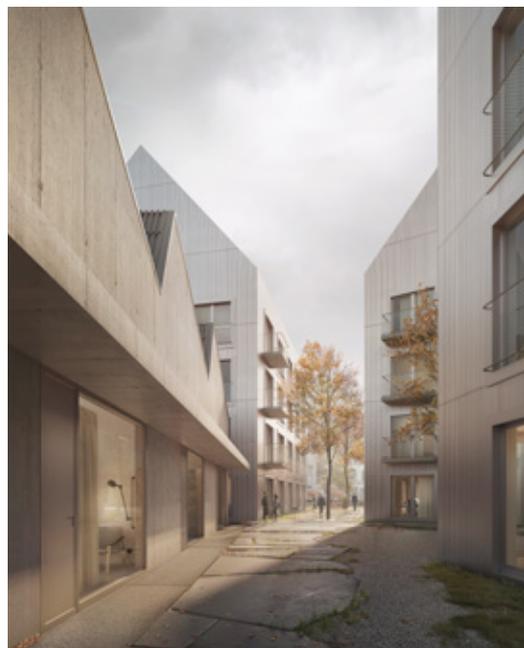
Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – zusätzliche Dienstleistungen von CHF 4'350 (CHF 14'139) in Rechnung gestellt.

XIII NICHT REALISierter KAPITALGEWINN

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 35'213'969 (CHF 7'526'637) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf den angefangenen und fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen. Die Aufwertung der Marktwerte auf den angefangenen und fertigen Bauten beläuft sich auf CHF 39'945'329 (CHF 9'327'950), während die Rückstellung für die latenten Grundstückgewinnsteuern um CHF 4'731'360 (CHF 1'801'313) erhöht worden ist.

Das anhaltend tiefe Zinsniveau und dessen Einfluss auf tendenziell sinkende Diskontierungssätze hat einen positiven Einfluss auf die Bewertungen. Ebenso steuern das proaktive Immobilienmanagement und daraus resultierende Renovations- und Sanierungsprojekte an Bestandsliegenschaften, welche nach Fertigstellung zu besseren Konditionen wiedervermietet werden können, einen wesentlichen Teil zu den nicht realisierten Aufwertungsgewinnen bei. Auch sind in der Berichtsperiode auf Neubauprojekten in der Endphase erste partielle Teilaufwertungen berücksichtigt worden.

#livingframes



Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2021	30.09.2020
Nettovermögen in CHF	484'483'904	456'060'565
Anzahl Ansprüche	2'926'706	2'908'247
Inventarwert je Anspruch in CHF	165.54	156.82
Ausschüttung je Anspruch in CHF ²⁾	0	0

KENNZAHLEN ¹⁾	30.09.2021	30.09.2020
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate) ³⁾	8.57 %	14.56 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	2.00 %	2.33 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.51 %	77.08 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	0.46 %	0.55 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	0.49 %	0.58 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.56 %	4.36 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.28 %	4.20 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote ²⁾	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	5.56 %	4.36 %

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
2020/2021	5.56 %	Konsolidierung

VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

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

²⁾ Thesauriert

³⁾ Inklusive Auflösung (aktuelles Jahr) und Bildung (Vorjahr) Covid-19-Rückstellung, siehe Ziffer VI.

JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG

Anmerkung¹⁾

30.09.2021
in CHF

30.09.2020
in CHF

AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		551'070	1'008'630
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	2'050'139	3'095'878
Warenlager/Heizölvorräte		180'418	230'925
Aktive Rechnungsabgrenzungen		140'286	44'084
Total Umlaufvermögen		2'921'913	4'379'517
Anlagevermögen II			
Fertige Bauten (inkl. Land)		500'532'000	472'745'000
Total Anlagevermögen		500'532'000	472'745'000
GESAMTVERMÖGEN		503'453'913	477'124'517
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	1'874'864	2'997'840
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		189'059	82'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	1'031'515	1'514'971
Kurzfristige verzinsliche Darlehen	V	10'000'000	11'000'000
Rückstellungen	VI	150'000	1'120'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	5'724'571	4'348'911
Total Fremdkapital		18'970'009	21'063'952
NETTOVERMÖGEN		484'483'904	456'060'565
ANSPRÜCHE IM UMLAUF		VIII	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2'908'247	2'779'696
Veränderungen im Berichtsjahr		18'459	128'551
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'926'706	2'908'247
Kapitalwert je Anspruch		158.16	150.25
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		7.38	6.57
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG		165.54	156.82
Ausschüttung ²⁾		0	0
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG		165.54	156.82
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0	97'752
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		456'060'565	417'693'476
Zeichnungen		2'897'879	19'797'657
Rücknahmen		0	-484'095
Ausschüttungen ²⁾		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		25'525'460	19'053'527
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		484'483'904	456'060'565

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⁾	01.10.2020– 30.09.2021	01.10.2019– 30.09.2020
		in CHF	in CHF
Soll-Mietertrag		31'112'599	29'371'961
./. Minderertrag Leerstand		-3'280'534	-2'966'150
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		615'344	-1'309'995
Übrige Erträge aus Liegenschaften		279'972	314'025
Mietertrag netto	IX	28'727'381	25'409'841
Instandhaltung		1'489'669	1'269'381
Instandsetzung		993'727	976'375
Unterhalt Immobilien	X	2'483'396	2'245'756
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		580'987	460'947
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		366'366	368'614
Versicherungen		264'434	255'738
Bewirtschaftungshonorare		848'368	798'580
Vermietungs- und Insertionskosten		161'881	93'782
Steuern und Abgaben		224'647	239'267
Übriger operativer Aufwand		232'611	90'135
Operativer Aufwand	XI	2'679'294	2'307'063
OPERATIVES ERGEBNIS		23'564'691	20'857'022
Übrige Erträge		42'359	126'481
Sonstige Erträge		42'359	126'481
Hypothekarzinsen		1'506	92
Sonstige Passivzinsen		52'720	85'927
Baurechtszinsen		581'986	584'231
Finanzierungsaufwand		636'212	670'250
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		707'379	527'304
Schätzungs- und Revisionsaufwand		100'062	78'733
Übriger Verwaltungsaufwand		656'679	1'183'088
Verwaltungsaufwand	XII	1'464'120	1'789'125
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		102'263	602'863
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	-15'954
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		102'263	586'909
NETTOERTRAG		21'608'981	19'111'037
REALISierter ERFOLG		21'608'981	19'111'037
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		5'292'139	58'665
Veränderung latente Steuern		-1'375'660	-116'175
Nicht realisierter Kapitalgewinn/-verlust (-)	XIII	3'916'479	-57'510
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		25'525'460	19'053'527

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 2'050'139 (CHF 3'095'878) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 1'778'089 (CHF 2'610'005), offenen Mietzinsforderungen von CHF 149'364 (CHF 469'964) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 122'686 (CHF 15'909) zusammen.

II ANLAGEVERMÖGEN

Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4600	Oltén (SO)	Rötzmattweg 5
6343	Rotkreuz (ZG)	Grundstrasse 20
8408	Winterthur (ZH)	Schlosstalstrasse 210

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 8-12 a + Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127-131/Auen- strasse 2-10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
8152	Glattbrugg (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
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbstrasse 115

PLZ	Ort	Adresse
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
4600	Oltén (SO)	Rötzmattweg 5
6343	Rotkreuz (ZG)	Grundstrasse 20
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
8408	Winterthur (ZH)	Schlosstalstrasse 210
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65 a/69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag CHF 496 Mio. (CHF 475 Mio.).

Marktwerte der Immobilien

Grundsätzlich richten sich sämtliche Immobilienbewertungen nach dem Swiss Valuation Standard (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die Brutto-Mietrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 6.3% (6.5%), die Netto-Mietrendite beläuft sich auf 4.8% (4.6%). Die per 30. September 2021 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten beziffern sich auf ein Total von CHF 500.5 Mio. (CHF 427.7 Mio.). Die Bandbreite der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegt sich zwischen 3.4% und 13.6% (3.4% und 15.6%).

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 30. September 2021 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Sanierung	2021–2022	CHF 3 Mio.
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44/48/50	Neubau	2021–2025	CHF 38 Mio.
Total					CHF 41 Mio.

Liegenschaften im Baurecht

Es sind drei Liegenschaften im Baurecht erstellt. Die Baurechtsverträge der beiden Liegenschaften in Münchenstein (BL) sind langfristig, derjenige in Birsfelden (BL) läuft bis Ende 2030. Die Konditionen sind branchenüblich.

III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 1'874'864 (CHF 2'997'840) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 1'811'950 (CHF 2'676'940) sowie offenen Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 62'914 (CHF 320'900) zusammen.

IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 1'031'515 (CHF 1'514'971) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 721'359 (CHF 916'144), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 188'174 (CHF 496'358) sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 121'982 (CHF 102'469).

V KURZFRISTIGE VERZINSLICHE DARLEHEN

Das kurzfristige Darlehen von CHF 10 Mio. (CHF 11 Mio.) repräsentiert einen aufgenommenen festen Vorschuss bei der Basler Kantonalbank. Der Vorschuss wird mit 0.25% verzinst und ist am 6. Oktober 2021 vollständig amortisiert worden.

VI RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen beziffern sich auf CHF 150'000 (CHF 1'120'000). 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 mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt die mutmasslich geschuldete Mehrwertsteuer bei einer Vorsteuerkorrektur aufgrund Nutzungsänderung.

Auf Basis des im Dezember 2020 gefällten Parlamentsentscheids, keine gesetzliche Grundlage für einen Corona-Mieterlass zu schaffen, ist die im Vorjahr gebildete Rückstellung im Umfang von CHF 970'000 im aktuellen Geschäftsjahr vollständig aufgelöst worden.

VII LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 5'724'571 (CHF 4'348'911). 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 kurzfristigen Haltedauern berücksichtigt werden.

VIII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 18'459 (131'774) neue Ansprüche im Betrag von CHF 3 Mio. (CHF 20.4 Mio.) ausgegeben worden – davon wurden CHF 0.1 Mio. (CHF 0.6 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Während im Vorjahr 3'223 Ansprüche im Betrag von CHF 0.5 Mio. zurückgenommen worden sind, gibt es im aktuellen Geschäftsjahr keine Rücknahmen. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Umfang von CHF 347.3 Mio. (CHF 339.3 Mio.) gezeichnet, wovon CHF 5 Mio. noch nicht abgerufen worden sind (im Vorjahr keine).

ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 3'317'540 auf CHF 28'727'381 erhöht.

Die Auflösung der Rückstellung im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz im Betrag von CHF 970'000 hat zu einer positiven Erlösminderung aus Inkassoverlusten von CHF 615'344 geführt (Vorjahr Inkassoverlust von CHF 1'309'995).

Die Erhöhung des Delkredere von CHF 68'500 (CHF 121'900) 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 8.6% (14.6%), was einem absoluten Betrag von CHF 2'665'190 (CHF 4'276'145) entspricht. Die Verminderung begründet sich vor allem durch die Auflösung der Covid-19-Rückstellung.

Der Mietausfall aufgrund von Leerständen hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht und widerspiegelt sich in einem leichten Anstieg der Leerstandsquote auf 10.5% (10.1%).

X UNTERHALT IMMOBILIEN

Für den Unterhalt der Immobilien sind in der Berichtsperiode Aufwände im Umfang von CHF 2'483'396 (CHF 2'245'756) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 8% (7.7%). Mehrheitlich handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind. Zum Erhalt der Bausubstanz sind zudem Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt und modernisiert worden.

XI OPERATIVER AUFWAND

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 2'679'294 (CHF 2'307'063) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 8.6% (7.9%). Die Zunahme begründet sich primär durch den leichten Anstieg der verarbeiteten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie durch Mehraufwendungen für die Wiedervermietung.

XII VERWALTUNGS-AUFWAND

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 325'005 auf CHF 1'464'120 vermindert.

Das Geschäftsführungshonorar hat sich um CHF 180'075 auf CHF 707'379 erhöht. Davon entfallen CHF 19'500 (CHF 81'600) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Aufgrund des wieder umfassenden Geschäftsführungsauftrags und der damit zusammenhängenden personellen Verstärkung der Geschäftsführung wurde der Honoraransatz auf dem Wert der fertigen Bauten per 1.1.2021 von 0.095% auf 0.15% erhöht. Ab diesem Datum konnten mit zusätzlichen Ressourcen neue operationelle Tätigkeiten in den Bereichen Business Development mit Fokus Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Optimierung von Reporting und Controlling Tools, Support im Abbau von Leerständen sowie der Führung und Betreuung der externen Dienstleister übernommen werden.

Der übrige Verwaltungsaufwand beziffert sich auf CHF 656'679 und hat sich um CHF 526'409 vermindert (CHF 1'183'088). Durch die Neuorganisation und Verschlanung der Organisation zum 1. Januar 2021 resultieren diese Einsparungen vor allem aus tieferen Kosten für die Immobilienbewirtschaftung sowie für Akquisitionsdienstleistungen, welche um CHF 734'782 auf CHF 141'846 abgenommen haben. Zusätzlich setzt sich der übrige Verwaltungsaufwand im Wesentlichen aus Umlagen in die Verwaltungsrechnung CHF 244'000 (CHF 80'500), Kosten für das Rechnungswesen und allgemeine Administrationsarbeiten CHF 102'193 (CHF 91'516), Gebühren der Depotbank CHF 50'035 (CHF 42'988) sowie Vorsteuerkorrekturen CHF 47'730 (CHF 69'944) zusammen.

Für objektbezogene Prüfungs-, Administrations- und Hauswartdienstleistungen haben die Geschäftsführung sowie eine nahestehende Firma zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 475'694 (CHF 195'731) in Rechnung gestellt. Diese Beträge sind entweder via Liegenschaftsbuchhaltung oder in die Anlagekosten der jeweiligen Liegenschaft verbucht worden.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSESELECT während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – zusätzlich Dienstleistungen von CHF 177 (CHF 5'948) in Rechnung gestellt.

XIII NICHT REALISierter KAPITALGEWINN/-VERLUST

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 3'916'479 (Vorjahr Kapitalverlust von CHF 57'510) und setzt sich aus Wertberichtigungen auf 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 5'292'139 (CHF 58'665), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 1'375'660 (CHF 116'175) erhöht worden ist.



#tullichon



VERWALTUNGSRECHNUNG

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2021 in CHF	30.09.2020 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	61'745	55'587
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	211'316	61'660
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT	189'059	82'230
Übrige Forderungen	3'315	61'394
Total Umlaufvermögen	465'435	260'871
TOTAL AKTIVEN	465'435	260'871
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten Dritte	73'485	24'964
Übrige Verbindlichkeiten	154'877	0
Passive Rechnungsabgrenzung	50'300	54'000
Total Fremdkapital	278'662	78'964
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	81'907	75'281
Reingewinn ¹⁾	4'866	6'626
Total Stiftungskapital	186'773	181'907
TOTAL PASSIVEN	465'435	260'871

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2020– 30.09.2021 in CHF	01.10.2019– 30.09.2020 in CHF
ERTRAG		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	488'000	149'500
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	244'000	80'500
Übriger Ertrag	6'826	7'539
Total Ertrag	738'826	237'539
AUFWAND		
Organe	187'312	102'529
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	49'714	40'114
Verwaltungsaufwand	496'013	88'270
Zinsen	921	0
Total Aufwand	733'960	230'913
REINGEWINN	4'866	6'626

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

Verwaltungsaufwand

Der Anstieg des Verwaltungsaufwandes im Vergleich zum Vorjahr begründet sich durch Aufwendungen im Umfang von CHF 256'054 im Zusammenhang mit Untersuchungen zu den seitens der ehemaligen Portfolio-Management-Firma vorgebrachten Anschuldigungen und beinhaltet nebst Kosten für Rechts- und Kommunikationsberatung auch erbrachte Mehraufwände seitens des Stiftungsrats. Zudem sind CHF 42'703 fürs Recruiting im Zusammenhang mit der Erweiterung des Stiftungsrats sowie für eine Nachzahlung aus einer MWST-Prüfung der Jahre 2016 bis 2019 von CHF 17'838 verbucht worden. Weitere Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch Auslagen für die virtuell durchgeführte Anlegerversammlung, für das durch die SQS erbrachte Best-Board-Praxis-Zertifizierungsverfahren sowie für einen durchgeführten Tagesevent mit sämtlichen Liegenschaftsverwaltungen der Anlagestiftung.

Mitglieder des Stiftungsrats und die Geschäftsführung haben der Verwaltungsrechnung während der Berichtsperiode – nebst den gemäss Kostenreglement ordentlich vereinbarten Honoraren – zusätzlichen Leistungen im Umfang von CHF 87'434 in Rechnung gestellt (Vorjahr keine Honorare).

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

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

URKUNDEN UND REGLEMENTE

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

- Statuten und Stiftungsreglement (Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 9.12.2019, genehmigt durch Verfügung OAK BV vom 19.12.2019)
- Organisationsreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.3.2013, revidiert am 22.8.2017)
- Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.3.2013, revidiert am 15.6.2020)
- 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 12.9.2017)
- Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden/Loyalitäts- & Integritätsrichtlinien (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 24.6.2021)

ANLEGERVERSAMMLUNG

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

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- 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, dipl. Wirtschaftsprüfer
Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.
Christian Felix, lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG, Felix Advisory GmbH
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 umfassenden schriftlichen Geschäftsführungsvertrag (Mandats-träger und Inhaber Hans Jürg Stucki) sowie einen schriftlichen Vertrag zum Vertrieb von Anteilen und damit zusammen-hängenden Leistungen abgeschlossen.

Von der ECOREAL ESTATE AG haben bei der Anlagestiftung Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer), Thoa Nguyen (stell-vertretende Geschäftsführerin), Lea Bürgi (Mitglied der Geschäftsleitung) sowie Philipp Eymann (Mitglied der Geschäfts-leitung) 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 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 Geschäfts-führer 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 Kapital-anlagen 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 Stiftungs-reglements 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 ab-schliessen.

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 Qualitätssicherung der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat dem Best-Board-Practice-Standard (BBP). Das letzte Assessment der SQS (Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme) wurde Ende Januar 2021 erfolgreich durchgeführt.

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 nicht realisierten Kapitalgewinns mit dem für den entsprechenden Kanton durchschnittlich anzuwendenden Steuersatz und unter Annahme einer Haltedauer von 40 Jahren berechnet.

HYPOTHEKARSCHULDEN

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

ÜBRIGE INFORMATION

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

3. WEITERE INFORMATIONEN

RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNG

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

KOMMISSIONEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN 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 %.

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 90.2 Mio. (CHF 86.6 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 2.9 % (3.2 %). 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 26. Oktober 2020 einen revidierten Abbauplan verabschiedet, welchen die OAK BV zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Es wird davon ausgegangen, dass die Überschreitung bis Ende 2022 vollständig abgebaut werden kann. Das Wachstum wird anhaltend vernünftig gefördert und es wird weiterhin nach dem Vorsichtsprinzip akquiriert.

SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGSCHAFTEN

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 Finanzierungspotenzial bei CHF 13.2 Mio. (CHF 13.2 Mio.) liegt. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 83.8 Mio. verpfändet und das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt bei CHF 50 Mio.

Anlagegruppe SUISSESELECT: Mit der Basler Kantonalbank ist ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. abgeschlossen worden. Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 95 Mio. verpfändet und das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt bei CHF 50 Mio. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ebenfalls ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 30 Mio. Es sind aktuell keine Schuldbriefe verpfändet und es ist daher auch kein Finanzierungspotenzial vorhanden.

LAUFENDE RECHTSFÄLLE

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN

In der Berichtsperiode fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

DERIVATGESCHÄFTE

Es sind keine Derivatgeschäfte eingegangen worden.

ANGABEN ÜBER DIE DIFFERENZ ZWISCHEN AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS

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

VERZICHT AUF GARANTIE

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

4. SACHEINLAGEN

Per 1. Januar 2021 ist mit einer Personalvorsorgestiftung eine Sacheinlage abgewickelt worden, wobei eine Liegenschaft im Gegenwert von CHF 9.9 Mio. in die Anlagegruppe SUISSECORE Plus eingebracht wurde.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Zürich, 29. Oktober 2021

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 2021 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 2021 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 Vorkehrungen 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 werden;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir 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

Daniel Mijic
Zugelassener Revisionsexperte

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

#al-pianton





Erste Immobilien-Firma sucht mit Influencern neue Mieter

Ecoreal bewirbt neue Mini-Apartments auf Instagram – eine Premiere in der Schweiz



Führt durch die Miniwohnungen: Influencer Hamza Raya wirbt für die Apartments der Immobilien-Anlagestiftung Ecoreal.
Foto: Sonntagszeitung

Maren Moyer

«Ich zeig euch heute eine Einzimmer- und Zweizimmer-Musterwohnung. Plus, es gibt noch einen kleinen Wettbewerb: Es gibt die Inneneinrichtung für eine Wohnung zu gewinnen. Kommt rein, yalla, yalla, yalla (los geht's)». Das sagt Hamza Raya, während die Kamera durch eine Miniwohnung schwenkt. Die Kamera begleitet ihn auch, als er das Glasfasernetz, den Stauraum oder den umzäunten Hundelauf vor der Überbauung anpreist. Über 5700 Aufrufe hat das Video auf seinem Instagram-Kanal, dazu 279 Likes und acht Kommentare. Hamza Raya, über 29'000 Follower auf Instagram, ist Satiriker und Influencer. Sein neues Projekt: In der Zürcher Agglomerationsgemeinde Schlieren Mikro-Apartments bewerben. Auftraggeberin ist die Immobilien-Anlagestiftung Ecoreal, die sich Mietinteressenten für die total 173 Woh-

nungen erhofft. Drei Kampagnen mit Raya und der Influencerin Sara Bachmann sind geplant. Zusammen erreichen die beiden über 45'000 Follower.

Ob Mode, Möbel oder Make-up: Social-Media-Plattformen wie Instagram und TikTok verändern die Art und Weise, wie und was wir einkaufen. Influencer-Marketing ist ein Wachstumsmarkt: Gemäss «Influencer Marketing Benchmark Reports 2021» soll der durch Influencer generierte Umsatz weltweit von knapp 10 Milliarden US-Dollar 2020 in diesem Jahr auf geschätzte 14 Milliarden ansteigen.

Die Miniwohnungen sind offenbar schwerer zu vermieten

In den USA oder in Grossbritannien gehört seit ein paar Jahren auch Immobilien-Vermarktung zum Repertoire der Influencer. In Kalifornien etwa fand eine 5,3-Millionen-Dollar-Villa innerhalb von zwei Wochen einen Käufer, nachdem Influencer ein Video auf TikTok gepostet hatten, wie das «Wall Street Journal» schreibt.

In der Schweiz war die Vermarktung von Immobilien mittels Influencern bisher kaum Thema. Jetzt testet die Immobilien-Anlagestiftung Ecoreal als eine der Ersten diese Form des Marketings, um Mietwohnungen zu bewerben. In

die Wohn- und Gewerbeimmobilien von Ecoreal können ausschliesslich Pensionskassen investieren.

Man habe die Kampagne aber nicht gestartet, weil sich bisher zu wenig Bewerber gemeldet hätten, heisst es. «Wir wollen herausfinden, ob es sinnvoll wäre, Mietwohnungen in Zukunft nur über Social Media statt über die klassischen Immobilien-Plattformen auszuschieben», sagt Geschäftsführungsmitglied Lea Bürgi. Ein Blick auf die Website zeigt: Zwei der vier Wohnblöcke in Schlieren sind voll vermietet. Allerdings können neben den Miniwohnungen auch grössere Apartments mit um die 50 Quadratmeter gemietet werden – die meisten sind bereits weg. Ein Grossteil der Miniwohnungen ist hingegen noch frei.

Für die Kampagne sei es gar nicht so leicht gewesen, die richtigen Influencer zu finden. Viele, die angefragt wurden, sagten ab. Das könnte in erster Linie an der Thematik gelegen haben, meint Anja Lapčević, Geschäftsleitzungsmitglied bei Kingfluencers. Die Zürcher Agentur vermittelt Influencer an Unternehmen. Und hat dies auch für Ecoreal getan. Immobilien und speziell das Projekt mit den Mikro-Apartments seien komplexer, als ein Konsumprodukt zu bewerben, sagt Lapčević.

Warum wird, was in den USA scheinbar gut funktioniert, auf dem Schweizer Immobilienmarkt bisher nicht genutzt? Mit den USA sei der hässige Immobilienmarkt kaum vergleichbar, sagt Lapčević. «Dort sind Makler oft selbst Influencer und vermarkten die Immobilien auf ihren Social-Media-Kanälen». In der Schweiz hingegen hätten viele Menschen, die in dieser Branche arbeiteten, wenig Bezug zu Influencer-Marketing. Man setze hier auf die klassische Plakatausstellung oder Inseratportale. Bisher nutzten Immobilienfirmen die sozialen Netzwerke mehr

für die Eigenrepräsentation. Die Immobilien-Gesellschaft Swiss Prime Site (SPS) beispielsweise möchte unter dem Namen «Swissprimegram» auch künftige Mitarbeiter ansprechen, sagt ein Sprecher. Und die Immobilienentwicklerin Hüggenpost Videos und Bilder ihrer neuesten Projekte.

Influencer Hamza Raya findet das Mietangebot attraktiv

Die Maklerfirma Walde Immobilien hingegen will ihren Followern Wissen rund um Immobilien vermitteln: «Welche Schritte sollte man auf dem Weg zum Eigenheim bedenken? Was sollte man bei der Budgetplanung beachten?», erklärt Online-Marketing-Beauftragte Shoma Das.

Das Projekt Mikro-Apartments nahm Influencer Hamza Raya gern an. «Ich bewerbe nur Produkte, die ich in meinem Freundeskreis auch empfehlen würde», sagt er. Aus seiner Sicht sei das Mietangebot attraktiv: Erwas über 1000 Franken kostet ein lediglich 33 Quadratmeter grosses Mikro-Apartment in Schlieren.

Einen kleinen Haken gibt es allerdings beim angekündigten Gewinnspiel. Zum Ende des Videos hin liest Raya auf: Die Inneneinrichtung kann nur gewinnen, wer gleichzeitig einen Mietvertrag abschliesst.

Wachstumsmarkt Influencer-Marketing

Generierter Umsatz weltweit, in Mrd. US-Dollar



Influencerin Sara Bachmann



BERICHTERSTATTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

ECOREAL ESTATE AG

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Informationen zur Anlagetätigkeit	38
Schwerpunkte im Berichtsjahr	38
Nachhaltigkeit	39
Data Warehouse	40
Marketing/Social Media	41
Investitionen in zukunftsorientierte Liegenschaften und Wohnformen	41
Digitale Optimierung als zukünftiger Erfolgsfaktor	42
Leerstände vs. Anlagestrategie	42
Covid-19-Pandemie	42
Bewertung der Liegenschaften	42
Fremdfinanzierung	43
Thesaurierung/Reinvestitionen	43
Wachstum	43
Sacheinlagen	43
Organisation der Geschäftsführung Ecoreal Estate AG	44
Review	44
Property-Monitoring	44
Übersicht historische Renditeentwicklungen der Anlagegruppen	45
Anlagegruppen Suissecore Plus und Suisseselect	45
Anlagegruppe Suissecore Plus	46
Anlagepolitik	46
Key Facts	46
Anlegerkreis	46
Investitionen, Bauprojekte	46
Leerstand, Mietzinsausfallquote	48
Nachhaltigkeit	48
Ausblick Investitionen	48
Kennwerte zur Anlagegruppe Suissecore Plus	49
Bruttorenditen/Diskontsatz	50
Anlagegruppe Suisseselect	52
Anlagepolitik	52
Key Facts	52
Anlegerkreis	52
Investitionen, Devestition, Bauprojekte	53
Leerstand, Mietzinsausfallquote	53
Nachhaltigkeit	54
Ausblick Investitionen	54
Kennwerte zur Anlagegruppe Suisseselect	55
Bruttorenditen/Diskontsatz	56

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ZUR ANLAGETÄTIGKEIT

SCHWERPUNKTE IM BERICHTSJAHR

Um für die herausfordernde Zukunft im dynamischen Anlagemarkt optimal gerüstet zu sein, hat sich die ECOREAL im vergangenen Geschäftsjahr auf folgende Kernthemen fokussiert: Innovation in den Entwicklungsprozessen wie zum Beispiel Einsatz künstlicher Intelligenz bei der Projektentwicklung, Digitalisierung im Bereich Datenmanagement und Vorbereitung und Einführung der neuen Immobilienmanagement-Software GARAI0 REM, die seit dem 1. Oktober 2021 erfolgreich eingesetzt wird. Die Geschäftsführung hat für die Stiftung das Nachhaltigkeitskonzept komplett überarbeitet, u. a. mit den Themenschwerpunkten ESG und Leitlinien zur CO₂-Reduktion. Dabei wurde darauf geachtet, dass das Nachhaltigkeitskonzept praxisorientiert ausfällt, um die erfolgreiche Umsetzung durch die entsprechenden Stellen zu gewährleisten. Dazu wurden Interviews und Meetings mit Architekten, Hauswarten und den Liegenschaftsverwaltungen durchgeführt. Ihre für die Praxisnähe wesentlichen Standpunkte floss in die Erarbeitung des Nachhaltigkeitskonzepts ein. Der Bericht zur Nachhaltigkeit per 30. September 2021 kann auf der Webseite www.ecoreal.ch heruntergeladen werden.

In der Vermarktung hat die ECOREAL einmal mehr ganz neue Impulse gesetzt. So wurden erstmals in der Schweiz von einer Immobilienfirma Influencer, Hamza Raya und Sara Bachmann, eingesetzt, um für die Erstvermietung im Schlierener Wagonlits-Projekt Mikroapartments zu bewerben. Der Mut zu Neuem wurde entsprechend belohnt. So ist die erste Etappe zum Berichtszeitpunkt bereits vollvermietet, die hoffnungsvollen Reisenden resp. Mietenden haben ab 1. Oktober 2021 ihre Wagons resp. Mikrowohnungen bezogen. Die zweite Etappe wird voraussichtlich bis Ende dieses Jahres vollvermietet sein.

Zeitgemäss wurde weiter das bildbasierte soziale Netzwerk Instagram als Vermietungsplattform intensiv eingesetzt. Aufgrund der Nachverfolgbarkeit der Klicks kann man gezielt den Interessentenkreis ziehen und Erfahrungen sammeln, welche gewinnbringend in den Aktivitätenfundus der ECOREAL eingebettet werden können.

Mit der Einführung der Immobiliensoftware GARAI0 REM schaffen wir im Sinne eines Data Warehouse für die Anlagestiftung eine zentrale Voraussetzung für die zukünftigen digitalisierten Managementprozesse. Das zentrale Arbeitsinstrument passt optimal zur umfassenden Organisation der ECOREAL mit unterschiedlichen Dienstleistern und Anspruchsgruppen.

Die laufenden Bauprojekte sind trotz der widrigen Covid-19-Umstände sehr gut gelaufen. Dabei sei hier zu vermerken, dass die sorgfältige Auswahl der Handwerkerinnen und Handwerker eine zentrale Aufgabe der Projektleitung ist. Mehrmals wurden die Baustellen in der Pandemie von den staatlichen Kontrollstellen inspiziert. Es gab auf den ECOREAL Baustellen keine einzige Beanstandung. Aus taktischen Gründen wurde seinerzeit angesichts eines drohenden Lockdowns auf den Baustellen mit kleineren Etappen entgegengewirkt. Glücklicherweise blieb eine Baustellenschliessung während der Covid-19-Krise aus. Wie an der letzten Anlegerversammlung orientiert wurde, arbeitete die Geschäftsführung mit lokalen Fachexpertinnen und -experten zusammen. Dabei hat sich gerade in dieser schwierigen Zeit gezeigt, dass lokales Fachwissen und die Vertretung vor Ort wesentliche Elemente des ECOREAL Erfolgsrezepts sind.

Bei den neuen Projektentwicklungen (etwa Bauland Canobbio/Lugano, Bally Cluster, Arealentwicklung Eichstrasse in Glattbrugg) zeigte sich einmal mehr, dass anstelle von Wettbewerbsdurchführungen mittels Workshops gemeinsam mit Entwicklern und Planerinnen kostengünstig und zielführend für die Anlagestiftung schöne Mehrwerte geschaffen werden können.

Geschätzt wurde auch der aktive und konstruktive Austausch mit der Anlagekommission, welche die Objekt- und Projektvorschläge kritisch hinterfragt und ihre beratende Funktion perfekt umsetzt. Gerade anhand dieses Gremiums zeigt sich das Organisationskonzept der ECOREAL als Unique Selling Proposition und grosser Vorteil gegenüber anderen Anlagestiftungen. Die heterogen zusammengesetzte Anlagekommission mit einer Exponentin und Exponenten aus unterschiedlichen Fachrichtungen erachten wir bei der ECOREAL als strategische Erfolgsposition. Projekte werden aus unterschiedlichen fachlichen Perspektiven begutachtet und kritisch hinterfragt (Vermarktung, Bau, Raumplanung, Volkswirtschaft etc.).





NACHHALTIGKEIT

Die ECOREAL Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermaßen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit.

Die ECOREAL setzt sich kontinuierlich mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinander. Wir wollen ökologische, soziale und geschäftliche Aspekte miteinander in Einklang bringen und nehmen Nachhaltigkeit als unternehmerische Verantwortung wahr.

So haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr in Zusammenarbeit mit zwei spezialisierten Firmen einerseits unser Nachhaltigkeitskonzept umfassend überprüft und einem Update unterzogen sowie zukünftige Potenziale lokalisiert. Andererseits wurde der Auftrag erteilt, anhand der bestehenden Daten ein Monitoring zu entwickeln. Es wurde ein Zielpfad auf Energieeffizienz und auf CO₂-Emissionsenergie erstellt und definiert.

Auf wirtschaftliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Führung der Immobilienprojekte wird grosser Wert gelegt, wobei die Zusammenarbeit mit lokalen Verwaltungen jeweils einen ortsnahen, fachmännischen und schonenden Betrieb gewährleistet.

Sämtliche Sanierungs- und Neubauprojekte der ECOREAL Anlagestiftung berücksichtigen die Empfehlung SIA 112/1 (2017) «Nachhaltiges Bauen – Hochbau – Verständigungsnorm zu SIA 112».

Living Frames ist ein schönes Beispiel, wie der urbane Lebensraum zum Begegnungsort wird. Auch bei diesem Projekt stand die Suche nach Architektinnen und Architekten im Zentrum, die den Ort verstehen und die Kundenbedürfnisse genau nachvollziehen können. Bauwerke ergeben sich aus den Qualitäten der Makro- und Mikrolage. Hier waren es vor allem der urbane Raum, die gewachsenen Strukturen und der Anspruch, Verbindungen zu schaffen: alt und neu, leben und wirken, Jung und Alt, drinnen und draussen, Anwohnerinnen und Passanten. Nachhaltigkeit darf nicht nur aus ökologischer Perspektive betrachtet werden. Living Frames schafft darum auch einen sozialen Beitrag für das Gellertquartier Basel, wo zum Beispiel ein Markt vorgesehen ist.

Durch gezielte Sanierungen und die dadurch einhergehenden energietechnischen Erneuerungen bewegt sich das ECOREAL Portfolio weg von den fossilen Wärmeerzeugungen. Aufgrund der teilweise älteren Bauzustände leisten wir durch die Sanierungen einen grossen Beitrag zur CO₂-Reduktion. Dank dem eher tiefen Mietzinsniveau und den korrekt eingepreisten Renovationskosten in den Schätzungswerten bietet sich die Chance, solche Investitionen attraktiv zu rentabilisieren.

Im Rahmen eines Pilotprojekts soll auf einer jährlichen Basis eine Energie- und CO₂-Messung erfolgen. Die Energie-Agentur der Wirtschaft (EnAW) realisiert derzeit das Produkt «Zielvereinbarung auf Immobilien» mit Fokus auf Energie und CO₂-Ziele, insbesondere für Wohnbauten. Es wird ein Tool zur Beurteilung der Energie- und CO₂-Kennzahlen von Portfolios programmiert. Das Tool steht in einer ersten Version bereit. Die EnAW ermöglicht im Rahmen der Lancierung des Produkts und des Tools ein paar wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern eine Teilnahme als Pilotinnen und Piloten. Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung gehört zum kleinen Kreis der Auserwählten. Sie stellt ihre Daten zu ihren Portfolios zur Verfügung und wirkt über Rückmeldungen zur Ausgestaltung des Produkts mit. Dafür darf die ECOREAL das Produkt der EnAW als eine der ersten Exponentinnen der Branche zur Abbildung ihres Portfolios nutzen.

Die Daten sollen in Zukunft auch der REIDA (Real Estate Investment Data Association) zur Verfügung gestellt werden, um eine Vergleichbarkeit des Portfolios zu erlangen, Optimierungspotenziale zu eruieren und eine Einschätzung zur Portfolioeffizienz zu erhalten.

DATA WAREHOUSE

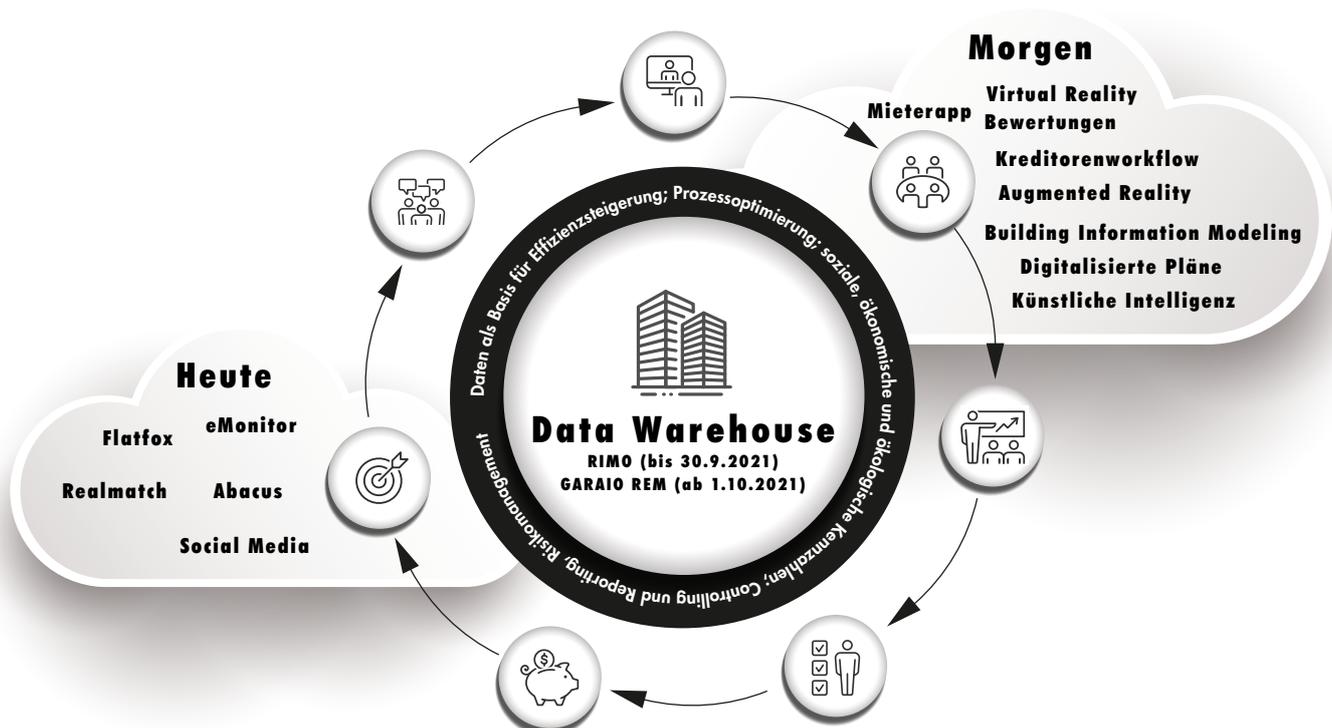
«Daten sind das neue Gold!», könnte man sagen. Der Umgang und die korrekte Verarbeitung mit den wertvollen Daten sind eine grosse Herausforderung für alle Leistungserbringenden.

Ein Data Warehouse zentralisiert und konsolidiert grosse Datenmengen aus mehreren Quellen und ermöglicht damit, wertvolle Geschäftsinformationen aus den Daten abzuleiten, um Entscheidungen zu verbessern und Dienstleistungen zu optimieren. Die ECOREAL hat seit 2014 die Datenhoheit über sämtliche Liegenschaftendaten. Ab Herbst 2021 ist die neue Immobiliensoftware GARAIO REM in Betrieb. Neben den verschiedenen Analysefunktionen sind vor allem die Kontrolle und die Flexibilität wichtige Faktoren beim Data Warehouse.

Gerade im Zusammenhang mit den ESG-Anforderungen – im Speziellen betreffend die soziale Betrachtung – wird die Datenhoheit noch wichtiger. Auswertungen zum individuellen Energieverbrauch, zum Mietermix mit Fokus Durchmischung, Anteile von hindernisfreiem Wohnen oder Verteilung an kommerzielle bzw. Wohnnutzungen sind nur einige Beispiele der Anwendungsmöglichkeiten. Weitere Vorteile des Data Warehouses sind:

- Alle Liegenschaftsverwaltungen können auf das gleiche System zugreifen und die Daten zentral erfassen
- Das Datenmaterial wird taggleich verarbeitet und kann taggleich abgerufen werden
- Vergleichbare Kennzahlen exakt und in kürzester Zeit auswertbar
- Höchste Kostentransparenz im Immobilienportfolio
- Einheitliche Abschlussunterlagen für gesamtes Portfolio
- Vergleichbare Kennzahlen
- Auf die ECOREAL zugeschnittenes Reporting
- Hohe, aktuelle Datenqualität
- Ort- und zeitunabhängiger Zugriff
- Zentralisierte Archivierung von Daten und Dokumenten
- Ganzheitliches Spezialisten-Know-how
- Klare, eingespilte und auf ein Minimum reduzierte Schnittstellen

Die konsequente Erweiterung des Data Warehouse bietet aber auch für Mieterinnen und Mieter Vorteile. So können alle Phasen des Mietverhältnisses effizienter und kundenfreundlicher gestaltet werden. Eine effiziente Zusammenarbeit zwischen Immobilienmanager, Verwaltung, Hauswart, Mietenden und Eigentümerinnen schafft kurze Wege und schnelle Entscheide – subjektorientiert, integriert, permanent und zeitunabhängig. Rund um dieses Grundset von GARAIO REM (siehe Grafik) werden weitere Zielvorhaben und Ansätze definiert. Wichtig dabei ist, dass die Abhängigkeiten und Schnittmengen der einzelnen Stationen einander gegenübergestellt werden und somit ein digitales «Big Picture» entwickelt werden kann.



living frames



MARKETING/SOCIAL MEDIA

Ein überarbeiteter Internetauftritt der ECOREAL Anlagestiftung ging online. Neue Wege schlugen wir auch in Sachen Vermarktung ein. Die ECOREAL hat als erste Immobilienfirma mehrere Influencer der Schweizer Social-Media-Szene eingesetzt, um Mikroapartments im soeben fertiggestellten Wagonlits-Projekt in Schlieren zu vermieten. Der Vermarktungserfolg ist erfreulich und zeigt, dass die ECOREAL mit Mut und Innovation im Immobilienmarkt neue und zeitgemässe Akzente setzt.

Mit den Aktivitäten auf Instagram ist die ECOREAL eine der ersten Immobilien-Anlagestiftungen, die Social Media rege nutzt, um die Stiftung weiteren potenziellen Anlegern und Dienstleisterinnen näherzubringen. Die ECOREAL verfolgt die alte Weisheit: «Das eine tun, das andere nicht lassen.» So setzt die Geschäftsführung nicht nur auf Neues, sondern macht auch Bewährtes wie klassische PR-Arbeit oder Werbung, um neue Anleger zu gewinnen.

INVESTITIONEN IN ZUKUNFTSORIENTIERTE LIEGENSCHAFTEN UND WOHNFORMEN

Es darf davon ausgegangen werden, dass die Anlagekriterien für zahlreiche Anleger in Zukunft noch spezifischer werden. Bereits heute besteht ein grosser Konsens, dass ethische Grundsätze und ESG-Themen (Nachhaltigkeit im ganzheitlichen Sinne) Investitionen massgeblich bestimmen. Viele Anlagegefässe setzen zu Recht stark auf ökologische Themen. Die Geschäftsführung möchte darüber hinaus auch bei den sozialen Aspekten Zeichen setzen. Die Wohnprojekte Living Frames in Basel und Wagonlits in Schlieren sind nur zwei Beispiele, wie schöner und praktischer Wohnraum für Menschen auch mit kleinstem Haushaltsbudget geschaffen wird oder aber wie in der Stadt Basel ein weiteres aussergewöhnliches architektonisches Juwel entsteht. Die Geschäftsführung ist darauf bedacht, bei allen Projekten eine spezielle ECOREAL Note einzubringen und keine 0815-Projekte zu realisieren. Ihr Fachwissen bringt sie den Anlegern und Geschäftspartnern jederzeit gerne mittels Workshops näher.



DIGITALE OPTIMIERUNG ALS ZUKÜNFTIGER ERFOLGSFAKTOR

Für das Set-up einer neuen Projektentwicklung in Canobbio/Lugano (Anlagegruppe SUISSECORE Plus) war einer der Hauptaspekte, den Mietenden eine möglichst optimale Aussicht bieten zu können (Seesicht und/oder Bergsicht). Die ECOREAL konnte im Fall Canobbio/Lugano anhand von drei Planungsansätzen den Vergleich machen:

- Klassisches Planungsverfahren nach SIA – 1. Stufe Vorstudie: Koordinaten und vektorbasierte Planung
- Videobasierte Volumenplatzierungen
- Digitale Optimierung (Einsatz künstlicher Intelligenz)

Die digitale Optimierung, also der Einsatz von künstlicher Intelligenz, wartet mit unerwarteten Ergebnissen auf und das notabene kostengünstig und in Rekordzeiten von wenigen Tagen. So kann man mittels der digitalen Optimierung zum Beispiel bis zu 20 % mehr Visibilität herausholen, unter Umständen sogar etwas mehr Fläche. Dafür zeigt sich gleichzeitig, dass zum Beispiel Baukörper hierfür im Hang abgewinkelt werden müssen, was gegebenenfalls das Erscheinungsbild stören könnte. Letztlich skizziert die Optimierung präzise einen Trade-off, in dem man – je nach Prioritäten – auswählen kann.

Man ist erst ganz am Anfang dieser Entwicklung. Dabei stellen wir immer wieder fest, dass etwa Behörden, Entscheidungsgremien und Wettbewerbskommissionen dem Gedanken der digitalen Optimierung noch eher kritisch gegenüberstehen. Nicht so die Organe und Exponentinnen und Exponenten der ECOREAL.

Motivierend und unterstützend begleitet zum Beispiel die Anlagekommission die Geschäftsführung bei der Verfolgung dieser zukunftsweisenden Projekte.

LEERSTÄNDE VS. ANLAGESTRATEGIE

Es sei hier einmal mehr mit aller Deutlichkeit gesagt: LEERSTÄNDE SIND TEIL UNSERER ANLAGESTRATEGIE CORE-Plus (SUISSECORE Plus) und Opportunistic (SUISSESELECT) und bieten unseren Anlegern Chancen zur Mitnahme von Entwicklungsgewinnen!

Beide Strategien erfordern wesensbedingt zeitweise eine erhöhte Leerstandsquote, die sich aus den Umbautätigkeiten ergibt.

Zum Beispiel: Rekordtiefe Leerstandsquote in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus: Werden bei der Anlagegruppe SUISSECORE Plus die Leerstände nach Wohnungen aufgeschlüsselt, so sind per 30. September 2021 von den 98 leerstehenden Wohnungen nur 14 zur Vermietung ausgeschrieben; das heisst, aufgrund der normalen Fluktuation gibt sich bezogen auf das Gesamtportfolio ein Leerstand nach Anzahl Wohnungen von unter 1 %!

Dies zeigt auf, dass die Leerstandsquote vor dem Hintergrund der Strategien nicht als nackte Zahlen gelesen werden kann. Es bedarf stets einer differenzierten Betrachtung der Quoten.

COVID-19-PANDEMIE

Dank der zu Beginn der Pandemie eingesetzten Taskforce durch die Geschäftsführung konnte der Betrieb des Portfolios jederzeit sichergestellt werden. Die Bewirtschaftungsunternehmen wurden eng betreut, damit im Notfall sofort eingegriffen werden konnte. Bei grösseren Überbauungen wurden Häuserverantwortliche bestimmt, die bei einer Verschlimmerung der Situation als Ansprechpersonen fungieren konnten. Die Bewirtschaftungsunternehmen wurden angewiesen, den Kontakt mit den Mietenden auf dem telefonischen Weg zu führen. Mit diesen Massnahmen und der Taskforce war jederzeit sichergestellt, dass die Informationen bei der Geschäftsführung zusammenlaufen.

Der Impact der Covid-19-Pandemie auf beide Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT konnte aufgrund der durch die Geschäftsführung unverzüglich eingeführten Taskforce, unter Beizug aller relevanten Dienstleister, gering gehalten werden. Mietzinsrabatte wurden nur in Kombination mit zusammenhängenden Vertragsverhandlungen und entsprechenden Abschlüssen gewährt. Der Einfluss dieser Erlasse war bei beiden Anlagegruppen marginal, unter 1 % der Soll-Mieterträge. Bis auf Weiteres hat sich die Situation beruhigt, weshalb per 30. September 2021 die Covid-19-Rückstellungen vollständig aufgelöst wurden.

Die effektiven Auswirkungen der Covid-19-Pandemie werden sich jedoch wahrscheinlich erst mittelfristig zeigen.

Der bereits vor der Pandemie gelebte Ansatz des Active Ownership sowie der lokal verankerten Liegenschaftsverwaltungen hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Covid-19-Krise mit Achtsamkeit und treuhänderischer Verantwortung überbrückt wurde.

BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Die Liegenschaften werden aktuell über das Geschäftsjahr auf vier Quartale verteilt bewertet. Aktuell wird der Grossteil der Liegenschaften von Wüest Partner AG, Zürich, und CBRE, Zürich, geschätzt. Für Spezialobjekte sind weitere zwei akkreditierte Schätzer zuständig.

Gestützt auf das Renovationskonzept, das regelmässig überprüft wird, achtet die Geschäftsführung darauf, dass zukünftige Renovationen und Mieterwechsel in die Bewertung einfließen.

Per Geschäftsjahresende bestätigen die Bewertenden schriftlich den aktuellen Marktwert oder passen diesen, wenn angezeigt, an.

Die Kostenentwicklungen der Bauprojekte werden regelmässig, das heisst quartalsweise, anhand eines Impairmenttests von der Geschäftsführung überprüft. Fallweise wird zudem auch hier ein externer Schätzer involviert. Die Berichterstattung erfolgt jeweils quartalsweise über einen Projektstandbericht.

FREMDFINANZIERUNG

Der Fremdfinanzierungsgrad wurde bewusst tief gehalten und soll bewusst nicht renditetreibend wirken, wobei kurzfristige Aufnahmen zur Finanzierung eines Ankaufs durchaus machbar sind und auch getätigt wurden. Solche kurzfristigen Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung eines Ankaufs sind durch Rahmenkredit-Limiten von rund CHF 100 Mio. jederzeit möglich.

THESAURIERUNG/REINVESTITIONEN

Die Gewinne werden Ende Geschäftsjahr gemäss Beschluss des Stiftungsrats in beiden Anlagegruppen thesauriert, mit dem Vorteil, dass wir die Erträge zu Renovationszwecken oder weiteren Ankäufen für den Anleger renditebringend reinvestieren können.

Punktuell werden nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften verkauft, um unter anderem Risiken aus dem Portfolio zu nehmen oder in der Anlagegruppe eine natürliche Verjüngung zu erreichen. Die Verkaufserlöse werden dabei zeitnah reinvestiert.

WACHSTUM

Das Anlagevolumen beider Anlagegruppen beträgt aktuell zusammen mit offenen nicht bilanzierten Verpflichtungen über CHF 1.7 Mrd.

Aufgrund der anhaltend angespannten Marktsituation und der teilweise extrem tiefen Ankaufsrenditen wurde im Berichtsjahr umsichtig und zurückhaltend weiter investiert.

Geografisch liegt der Fokus in den Agglomerationen von Grosszentren, im Mittelland, in der Nordwestschweiz und seit 2020 auch vermehrt im Tessin. Obwohl das Tessin aktuell eine aktive Bautätigkeit aufweist und damit einhergehend zwangsläufig mit höheren Leerständen zu rechnen ist, sind in städtischen Lagen nach wie vor höchst attraktive Grundstücke zu finden und zu bebauen. Dabei fokussiert sich die ECOREAL auf Produkte, die es in dieser Art und Weise im Umfeld der Liegenschaft (noch) nicht gibt, die also ein aussergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal aufweisen.

Der ECOREAL Bestand bietet per se attraktive Entwicklungsmöglichkeiten, die in Zukunft ein organisches Wachstum automatisch zu generieren vermögen und damit die Qualität des Portfolios weiter optimieren. Durch den Zukauf von Grundstücken zur Projektentwicklung wird der Bestand aus dem Investitionsstil heraus automatisch verjüngt und nachhaltig verbessert.

Die Verkaufserlöse werden dabei zeitnah reinvestiert. Das zeigt sich in diesem Geschäftsjahr mit dem Aufgleisen des Verkaufs einer Gewerbeliegenschaft (Anlagegruppe SUISSESELECT) an der Ruhrbergstrasse 15–17 in Birsfelden, die zwar eine hohe Rendite abgeworfen hat, bei der aber das Risiko mit der im Baurecht belasteten Liegenschaft äusserst hoch einzustufen war. Der Verkaufszeitpunkt (per 1. Oktober 2021) neun Jahre vor dem Heimfall kann strategisch als ideal bezeichnet werden.

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus sind derzeit mehrere Bauprojekte am Laufen – zwei grosse davon (in Basel und Schlieren) nähern sich dem Abschluss. Es ist erfreulich, wie positiv sich diese Projekte entwickelt haben und Mehrwerte (Entwicklungsgewinne) zugunsten unserer Anleger geschaffen werden konnten. Es zeigt auch, dass mit dem CORE-Plus-Ansatz ein nachhaltiges inneres Wachstum generiert werden kann. Dazu benötigt es kreative Projektteams, die durch die Geschäftsführung geführt und entwickelt werden. In der heutigen Tiefzinsphase ermöglicht dieser Ansatz, dass die Geschäftsführung auf dem Markt Opportunitäten abwarten kann und nicht zwingend ein unbedingtes Wachstum durch Zukäufe anstreben muss.

Auch in der Anlagegruppe SUISSESELECT weisen wir eine aktive Bautätigkeit auf. So werden beispielsweise in Dulliken attraktive Gewerbeflächen für KMU geschaffen, was letztendlich zu einer höheren Bewertung der Liegenschaft führen wird. Weiter bietet das Gewerbeareal an der Eichstrasse 44 in Glattbrugg auch dank der Lage ein grosses Entwicklungspotenzial. Dabei spielen die grossen Veränderungen im Umfeld des Areals (Flughafen Zürich) eine entscheidende Rolle. Aufgrund von neuen Mehrnutzungsaussichten wurde einstweilig ein Marschhalt verfügt und mit der Anlagekommission wurde eine höherpreisige Nutzung diskutiert.

Im Vordergrund steht die Citylogistik oder das von der ECOREAL ESTATE AG entwickelte Konzept Capsule Parking, worüber an der kommenden Anlegerversammlung eingehend berichtet wird.

SACHEINLAGEN

Über Sacheinlagen kann sich der Anleger einfach und kostengünstig an einer Anlagegruppe beteiligen. Die ECOREAL Anlagengestiftung hat aufgrund diverser Sacheinlagen seit Stiftungsgründung fundierte Erfahrung in Sachen Vermögensübertragungen gesammelt und kann den Sacheinlageprozess ganzheitlich betreuen und vollziehen. Die Geschäftsführung bietet Anlegern einen Volservice an. Das heisst, sie übernimmt die gesamte Koordination der Sacheinlage, begleitet den Anleger bei der Abklärung der Grundstückgewinnsteuer, im Tax Ruling sowie bei allen weiteren Fragen im Zusammenhang mit der Transaktion.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr drei Sacheinlagen geprüft. Zwei Sacheinlagen wurden kurz vor Abschluss der Übertragungsverträge vom Anbieter zurückgezogen, da sich kassennahe Lösungen anboten. Eine Sacheinlage wurde erfolgreich abgeschlossen.

ORGANISATION DER GESCHÄFTSFÜHRUNG Ecoreal Estate AG

Nach dem Abgang des externen Portfolio-Managers per Ende 2020 wurden die Aufgabenkreise effizient neu verteilt. Dabei stand die Zusammenarbeit mit lokalen Fachexpertinnen und -experten sowie Liegenschaftsverwaltungen im Vordergrund. Vorgegebenes Ziel war, dass das Datenmanagement (Daten der Fachexpertinnen und -experten) ausschliesslich bei der Stiftung angesiedelt wird (Data Warehouse). Dieses Ziel der Datenhoheit bei der Ecoreal Anlagestiftung setzt die Geschäftsführung seit 2012 erfolgreich um.

Externe Dienstleistungsunternehmen arbeiten auf den Servern der Anlagestiftung – Webnamen und Webseiten, Telefonnummern etc. stehen im Eigentum der Stiftung. Wie der Abgang des Portfolio-Managers gezeigt hat, funktionierte die reibungslose Übergabe innert kürzester Zeit. So lagern zum Beispiel Passwörter und Codes zentral bei einer Stelle und können innert Minutenfrist von einer berechtigten Stelle geändert werden.

REVIEW

Wir blicken mit der Ecoreal auf eine über zehnjährige erfolgreiche Anlagetätigkeit zurück. Im Jahr 2010 betrug die Nettorenditen über 5%. Der Aufbau der beiden Anlagegruppen war geprägt von einer gewissen Zurückhaltung bezüglich der Anlagevolumen. Insbesondere aufgrund der unerwarteten Renditekompression ab dem Jahr 2016 sowie der, wie sich herausstellte, langfristigen Einführung der Negativzinsen. Den Immobiliencrash der Jahre 1989 bis 1992 hatten die Akteure der Immobilienbranche noch in lebhafter Erinnerung. Damals hat sich gezeigt, dass Anlageobjekte mit kleineren Volumen wesentlich weniger stark betroffen waren von der Abwertung als die «Grossvolumigen».

Rückblickend gesehen hätte man allenfalls bei den Ankäufen ab dem Jahr 2017 etwas mutiger und forscher agieren können und mit tieferen Ankaufsrenditen rechnen müssen.

Das gilt auch bei den Gewerbeliegenschaften für KMU. Wie die sehr gute Performance der Anlagegruppe Suisselect zeigt, hat man hier zu sehr guten Renditen eingekauft. Bei den Projektentwicklungen sind folgende Feststellungen nennenswert: Diejenigen Projekte, welche die Geschäftsführung in konventioneller Art und Weise (Führung GF, mit Einbezug von Architektin, Handwerkern etc.) realisiert hat, sind qualitativ auf einem höheren Niveau als Projekte, die mit einem Generalunternehmer realisiert wurden.

Zudem konnte bei den «selbstrealisierten» Projektentwicklungen der Entwicklungsgewinn direkt dem Anlagegefäss zugeführt werden. Der Gefahr von Kostenüberschreitungen wird damit entgegengewirkt, dass rund 80% der Arbeiten vor dem Baustart bereits ausgeschrieben und vergeben sind.

Qualitative Mängel zeigen sich bei den von einem Generalunternehmer ausgeführten Bauten insbesondere bei den verdeckten Details von An- und Abschlüssen, bei den Küchengeräten und in der Wahl der Energieerzeugungsanlagen respektive im Contracting. Oft sind auch intransparente Details und Resultate aus Verhandlungen mit den ausführenden Unternehmern das Übel.

Sollte dereinst wieder mit einem Generalunternehmer gebaut werden, so müsste dieser in die Pflicht genommen werden. Er muss zwingend die Empfehlung SIA 112/1 (2017) «Nachhaltiges Bauen – Hochbau – Verständigungsnorm zu SIA 112» einhalten und dabei auch ein griffiges Kontrollkonzept vorweisen können.

Ein weiteres nennenswertes Beispiel ist das abgeschlossene Wohnbauprojekt Rossfeld in Bern mit 45 Wohnungen. Das Pilotprojekt (Bauen für Menschen mit Beeinträchtigungen) hat uns aufgezeigt, auf was in Zukunft bei der Planung und der Vermietung solcher Spezialprojekte vermehrt geachtet werden muss. Architekten, Ingenieurinnen und Projektmanager etc. müssen viel stärker in die Pflicht genommen werden, sich über den späteren Betrieb einer Liegenschaft Gedanken zu machen. Uns hat erstaunt, mit welcher Oberflächlichkeit teilweise Architekten, aber auch Behörden mit diesen kritischen Themen wie den Bedürfnissen von beeinträchtigten Menschen umgehen.

PROPERTY-MONITORING

Auf Wunsch wird den Anlegern eine Ausgabe des Property-Monitorings der beiden Anlagegruppen Suisselect Plus und Suisselect zur Verfügung gestellt. Darin enthalten sind unter anderem Bilanz und Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung pro Objekt, Anlagebuchhaltung, Wert- und Renditeentwicklungen sowie ein Flächenspiegel.

ÜBERSICHT HISTORISCHE

RENDITEENTWICKLUNGEN DER ANLAGEGRUPPEN

Anlagegruppe SUISSECORE Plus

GJ per	Total Anlage- rendite	Cashflow- Rendite Basis Netto- ertrag ¹⁾	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Brutto- vermögen	Hypothekar- darlehen	Fremd- finanzie- rung	Phasen
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 %	Start Projektentwicklung
30.09.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %	421'706'798	815'000	0.2 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %	527'282'765	755'000	0.1 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %	577'678'405	695'000	0.1 %	Reduzierte Bautätigkeit
30.09.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %	669'128'060	5'135'000	0.8 %	Konsolidierung
30.09.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %	797'266'686	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %	869'976'365	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %	911'963'009	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2020	3.38 %	2.55 %	0.83 %	974'986'181	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2021	6.18 %	2.64 %	3.54 %	1'088'189'274	–	0.0 %	Konsolidierung
Durchschnitt seit Gründung	4.70 %	3.06 %	1.64 %				

Anlagegruppe SUISSESELECT

GJ per	Total Anlagen- rendite	Cashflow- Rendite Basis Netto- ertrag ¹⁾	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Brutto- vermögen	Hypothekar- darlehen	Fremd- finanzie- rung	Phasen
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 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %	354'107'745	46'587'500	13.2 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %	401'858'296	22'437'500	5.6 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2019	6.26 %	4.91 %	1.34 %	426'055'737	–	0.0 %	Konsolidierung
30.09.2020	4.36 %	4.37 %	–0.01 %	477'124'517	11'000'000	2.3 %	Covid-19-Pandemie
30.09.2021	5.56 %	4.71 %	0.85 %	503'453'913	10'000'000	2.0 %	Konsolidierung
Durchschnitt seit Gründung	5.45 %	4.98 %	0.47 %				

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.

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 wird 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 112 (106) Anleger. Dabei hat das abgerufene Kapital von CHF 713.2 Mio. auf CHF 763 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 738.2 Mio. auf CHF 763 Mio. zugenommen.

INVESTITIONEN, BAUPROJEKTE

Aufgrund eines hervorragenden Netzwerkes konnten im vergangenen Geschäftsjahr mehrere interessante Wohnliegenschaften und ein Grundstück zur Entwicklung von vier Mehrfamilienhäusern erworben werden. Die Objekte waren entweder nur einem kleinen Investorenkreis zugänglich oder konnten über Beziehungen und «Cold-Calls» beschafft werden.

Investitionen

4 Mehrfamilienhäuser Kesselweg 12, 17–21 in 4410 Liestal (BL)

- Liegenschaften mit Baujahr 1961 (saniert 2002) und 52 Wohnungen gut unterhaltener Zustand
- Gute Lage, schöne attraktive Liegenschaften (Core)

Mehrfamilienhaus Geissmattstrasse 23 a/25 in 6004 Luzern (LU)

- Eine Liegenschaft mit Baujahr 1910 und 9 Wohnungen, ein Atelier Wohnhaus (BJ 2012)
- Top-Lage, Objekt aufgenommen im Inventar schützenswerter Bauten (CORE-Plus)
- Totalsanierung (CORE-Plus)

Mehrfamilienhaus Via Campagna Adorna 17 in 6850 Mendrisio (TI)

- Eine Liegenschaft mit Baujahr 1973 und 40 Wohnungen
- Gute Lage, etablierter Standort, schöne Grundrisse und Balkone (Core)

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 Renovierungen zulassen.

Immobilienprofil

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

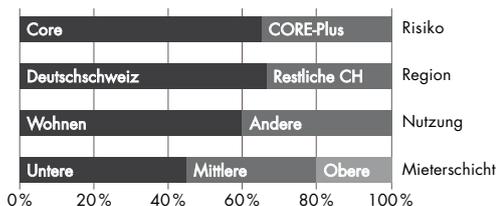
Leerstände

Durch die hybride Anlagestrategie bedingt, liegt die Leerstandsquote zwischen 4 % und 8 % (aktive Umsetzung der CORE-Plus-Strategie). Eine aktiv umgesetzte CORE-Plus-Strategie bedingt aufgrund von Sanierungen und Entwicklungen phasenweise einen erhöhten Leerstand.

Rentabilitätsziel

2.5 % bis 3.5 % (NAV-Performance)

Approximative Risikoverteilung



Wohn- und Geschäftshaus Klingentalstrasse 1/3 in 4057 Basel (BS)

- Eine Liegenschaft mit Baujahr 1894, aktuell Zwischennutzung Restaurant und Hotel bzw. Co-Living mit 46 Einheiten
- Top-Lage, Projektstudium für Abbruch/Neubau, Umnutzung etc. (CORE-Plus)

Mehrfamilienhaus und ein Geschäftshaus, Lutzerstrasse 2+4 und St. Jakob-Strasse 148 in 4132 Muttenz (BL) (Sacheinlage)

- Liegenschaften mit guter Lage, Baujahr 1969, 12 Wohnungen und 1'485 m² Gewerbefläche
- Gute Lage an der Hauptverkehrsachse Muttenz/Basel (Core)

Grundstück Via alle Bollette 1 in 6952 Canobbio/Lugano (TI)

- Erschlossenes Bauland mit einer Überbauungsordnung, sofort überbaubar
- Vorgesehen sind 4 Mehrfamilienhäuser mit ca. 76 Wohnungen, mehrheitlich 2½-Zi.- bis 3½-Zi.-Wohnungen
- Baueingabe Ende 2021 (Core)

Bauprojekte

Überblick angefangene Bauten und grosszyklische Sanierungen und Renovationen

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84–88 b	Wohnungen	173 Mikropartements Bezug ab Ende 2021 Baukosten: ca. CHF 43 Mio.	Serviced Apartements im günstigen Preissegment / Absorption
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Bauprojekt in Ausführung	70 Wohnungen, Gewerbeflächen Bezug ab Ende 2021 Baukosten: ca. CHF 25 Mio.	Absorption
3014 Bern (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17/17 a Moserstrasse 27	Wohnen/Büro/ Gewerbe /Lager/PP	Sanierung/Ausbau Dachgeschoss 74 Wohnungen, Gewerbeflächen Bezug ab 1. Nov. 2021 Baukosten: ca. CHF 11 Mio.	Absorption
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Einzelhandel/Gewerbe/ Wohnen	Aufstockung, 16 Wohnungen, Einzelhandel Baukosten: ca. CHF 5 Mio. Bezug Mitte 2022	Absorption
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19	Wohnen/Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Ersatzneubauten von 82 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten Baukosten: ca. CHF 38 Mio. Baubeginn Anfang 2021	Grosse Nachfrage Baubewilligung vorhanden / Kosten Altlastensanierung
6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14	Bauprojekt	Neubauprojekt 85 Wohnungen Gewerbehalle Baukosten ca. CHF 32 Mio. Baubeginn Nov. 2021	Kleinwohnungen geeignet auch für Pendler / Teuerung und Lieferprobleme, Absorption
Canobbio	Bauland/Bauprojekte in Planung	Neubauprojekt ca. 76 Wohnungen Baukosten ca. CHF 26 Mio. Baueingabe Ende 2021	Schöne attraktive Aussicht, gut er- reichbar, Überbauungsordnung in Kraft / Einsprachen, Absorption
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Bauland/PP/Lager	Arealentwicklung Masterplan erarbeitet Zwischennutzungsvertrag über 10 Jahre mit Detailhändler abgeschlossen	Umzonung, Wohnnutzung / Genehmigung kantonale Richtplanung
4702 Oensingen (SO) Im Staadacker 5	Wohnen	Grosszyklische Sanierung 2021/22, CO ₂ -neutrale Wärme- erzeugung Baukosten: ca. CHF 1.7 Mio.	Ausnutzung Mietzinspotenzial / Absorption
5012 Schönenwerd (SO) Gösgerstrasse 13/15 Gösgerstrasse 18–24 Baumstrasse 22 Bahnstrasse 43 (Bally Cluster)	Neue Aufteilung Wohnen und Arbeiten	Begleitung Ortsplanrevision (4. Auflage/3. Einsprache) Projektvorbereitung Umnutzung	Neu mit Wohnanteil, SBB BHF wird ausgebaut mit Direktanschluss an HB-Zürich / Terminverzug Genehmigung Orts- planrevision
4057 Basel (BS) Klingentalgraben 7	Wohnen	Grosszyklische Sanierung 2022 bis 2023, CO ₂ -neutrale Wärmeerzeugung Baukosten: ca. CHF 4 Mio.	Attraktivitätssteigerung, Ausnutzung Mietzinspotenzial / Einsprachen, Absorption
4057 Basel (BS) Klingentalstrasse 1/3	Hotel, Wohnen Zwischennutzung	Projektentwicklung Workshopverfahren, CO ₂ -neutrale Wärmeerzeugung Baubeginn: 2024/2025	Attraktivitätssteigerung, Quartier- entwicklung / behördliche Auflagen, Baukosten
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 5/7/7 a	Wohnen und Gewerbe EG	Brush-up Anbau Balkone 2022 Baukosten: ca. CHF 0.85 Mio.	Attraktivitätssteigerung, Ausnutzung Mietzinspotenzial

LEERSTAND, MIETZINSAUSFALLQUOTE

Leerstand

Die Ecoreal verfolgt die hybride Anlagestrategie mit Core und CORE-Plus. Bei CORE-Plus werden die Gebäude entmietet, saniert und neu vermietet. Dabei kann es vorkommen, dass der Leerstand kurzfristig massiv erhöht wird. Das zeigt sich an folgendem Beispiel:

Leerstand per 30.9.2021 auf der Basis Anzahl Wohnungen:

- Anzahl Wohnungen 1'774
 - Davon im Leerstand 98
-

Die Leerstände teilen sich wie folgt auf:

- Leerkündigungen inf. Sanierung 84 (Bern, Oensingen, Rorschach)
 - Aktuelle Leerstände 14 (aus normaler Fluktuation)
-

Kommentar:

Obwohl der Leerstand gemäss KGAST-Vorgaben 6.55 % beträgt, liegt der relative Leerstand nach Anzahl Wohnungen bei 0.79 % (14/1'774)!

NACHHALTIGKEIT

Gestützt auf das Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung wird neu ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, welcher auf der Webseite abrufbar ist. Die Portfolioanalyse zeigt bei der Bewertung folgende Einsparungspotenziale:

Bewertung Energieeinsparungspotenzial	Anzahl Objekte	in %
Geringes Sparpotenzial	10	10 %
Mittleres Sparpotenzial	45	46 %
Hohes Sparpotenzial	26	26 %
Nicht bewertbare Objekte (pendent)	18	18 %
Total	99	100 %

Die meisten Objekte weisen ein geringes oder mittleres Einsparungspotenzial auf. Das heisst, das Portfolio ist mehrheitlich CO₂-neutral. In diesem Jahr konnten durch Erneuerung von Wärmeerzeugungen (z. B. Fernwärme) rund 10 % eingespart werden. Die Energieintensität beträgt 59 kWh/m²a und die CO₂-Emissionen betragen 10 kg/m²a.

AUSBLICK INVESTITIONEN

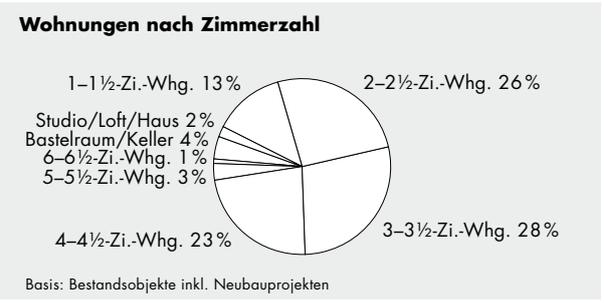
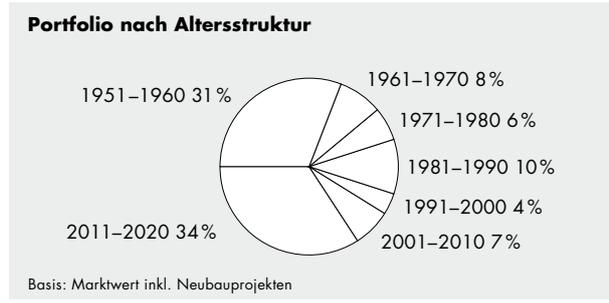
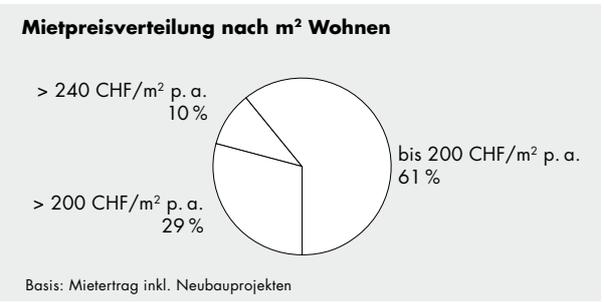
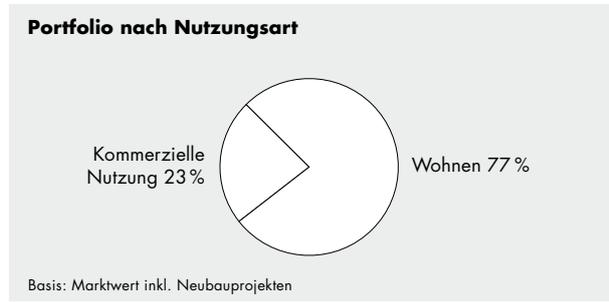
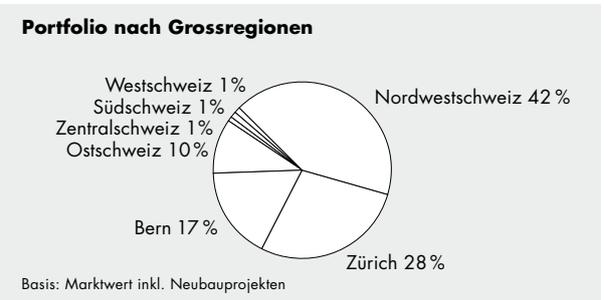
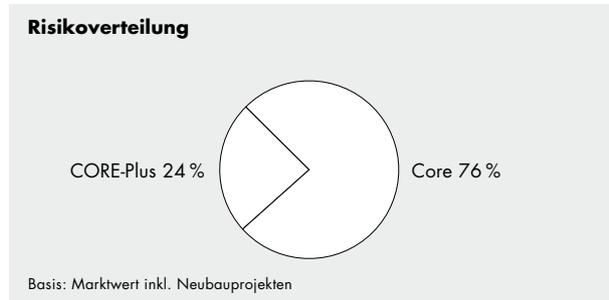
Nach dem Abbruch der alten Gebäude und der Bodensanierung erfolgt der Baustart für die neue Wohnüberbauung «Freiley» in Zürich mit 82 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten. Mit den Aushubarbeiten bei der Wohnüberbauung mit einem Gewerbeanteil «Al-Pianton» in Bellinzona wird im November 2021 gestartet. In Canobbio erfolgt die Baueingabe für die vier Mehrfamilienhäuser per Ende Jahr. Der Baustart ist im letzten Quartal 2022 geplant. Im Rahmen des CO₂-Absenkungspfads zur Erreichung der Pariser Klimaziele werden auch im folgenden Geschäftsjahr wieder ausgewählte Liegenschaften wärmetechnisch saniert. Die gesamten baulichen Investitionskosten sowie der Erwerb von neuen Liegenschaften sollen über den laufenden Ertrag, Aufnahme von Fremdkapital oder durch Ausgabe von neuen Anteilen erfolgen.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

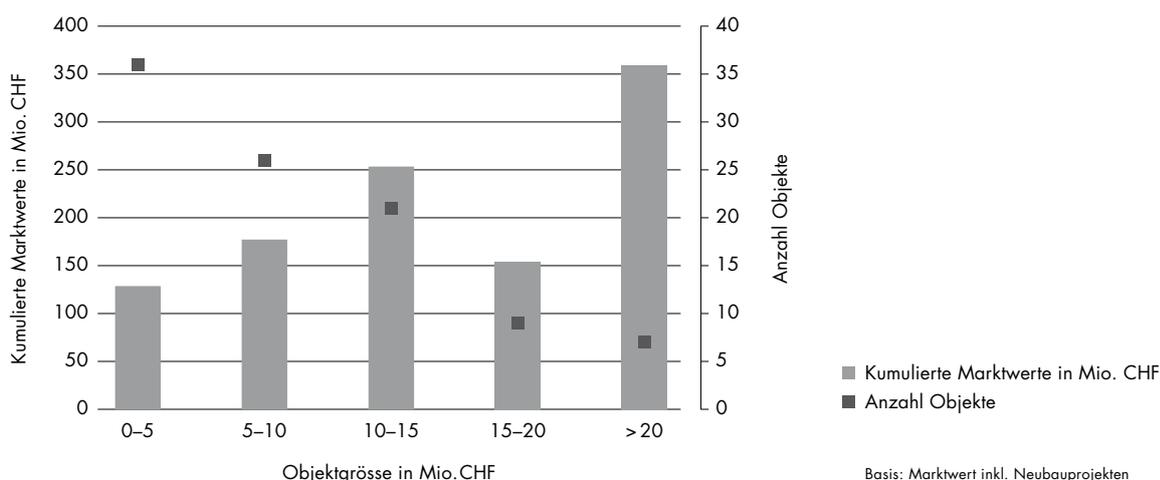
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



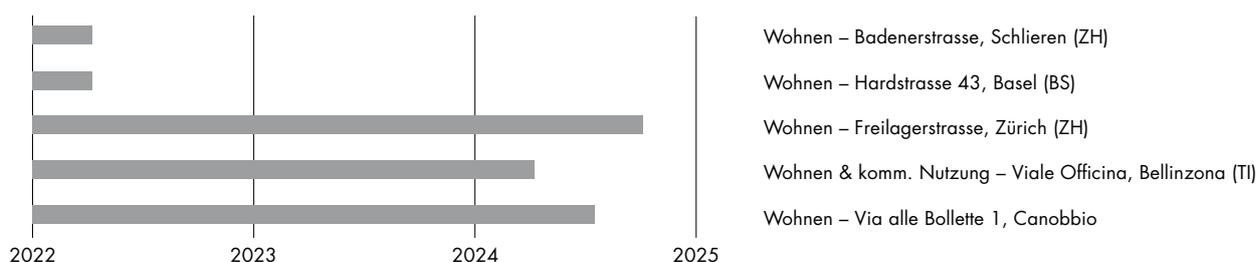
Portfolio nach Objektgrössen



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	Total Fläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²
Bestandsobjekte	34	145	450	569	506	62	8	86	1'860	142'570
Neubauprojekte	11	151	151	77	19	3	1	0	413	22'745
Total	45	296	601	646	525	65	9	86	2'273	165'315
Anteil	2%	13%	26%	28%	23%	3%	1%	4%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte (Baubeginn erfolgt)



BRUTTORENDITEN/DISKONTSATZ

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 7.7 % und 9.6 % resp. zwischen 2.6 % und 3.3 %. Der durchschnittliche reale Diskontsatz liegt bei 3.06 % (3.26 %).

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 (73) Anleger. Dabei hat das gezeichnete Kapital von CHF 339.3 Mio. auf CHF 347.3 Mio. und das abgerufene Kapital von CHF 339.3 Mio. auf CHF 342.3 Mio. zugenommen.

KEY FACTS

Anlagekategorie

Spezial- und Gewerbeimmobilien

Risikoprofil

Hybrid: Mix aus Core und Opportunistic

Leerstände

Leerstandsquote zwischen 8 % und 15 % für die Angebotsreserve (Expansion bestehender Mieter). Die aktive Umsetzung der Opportunistic-Strategie bedingt aufgrund von Sanierungen und Entwicklungen phasenweise einen erhöhten Leerstand.

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.

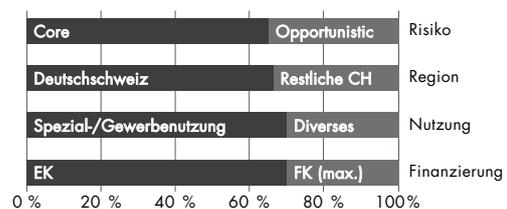
Rentabilitätsziel

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)
- Mieterdiversifikation
- Unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten
- Fremdfinanzierungsgrad zwischen 5 % und 15 %

Approximative Risikoverteilung



INVESTITIONEN, DEVESTITION, BAUPROJEKTE

Investitionen

Gewerbehaus Schlosstalstrasse 210 in 8408 Winterthur (ZH)

- Liegenschaft mit Baujahr 1991 und 3'022 m² Bürofläche und 1'302 m² Lagerfläche
- Gut erschlossene und etablierte Liegenschaft (Core)

Wohn- und Geschäftshaus, Grundstrasse 20 in 6343 Rotkreuz (ZG)

- Liegenschaft mit Baujahr 1987 und 494 m² Gewerbefläche, 201 m² Bürofläche, 120 m² Lager, eine Wohnung
- Sehr attraktive Makrolage, Nähe Bahnhof und Autobahnkreuz, Ausnutzungspotenzial (Opportunistic)

Geschäftshaus, Rötzmattweg 5 in 4600 Olten (SO)

- Liegenschaft mit Baujahr 1981/Anbau 1995 mit 967 m² Bürofläche, 177 m² Verkaufsfläche, 178 m² Lager, eine Wohnung
- Attraktive Lage im Südwesten von Olten, Nähe Bahnhof (Core)

Die Brutto-Ankaufsrendite beträgt im Durchschnitt 5.7% und liegt über der Zielbandbreite von 4% bis 5%. Durch die drei Ankäufe konnte die geografische und nutzungsspezifische Diversifikation des Bestandsportfolios weiter vergrössert werden.

Devestition

Die Liegenschaft im Baurecht Rührbergstrasse 15–17 (im Hafen) in Birsfelden (BL) wurde Anfang Geschäftsjahr einem Stresstest unterzogen. Die Vermietung ist unter anderem eingeschränkt durch die Hafennutzungsvorschriften. Da der Baurechtszins inskünftig deutlich höher ausfallen wird und der Heimfall im 2030 nicht ganz klar geregelt ist, wurde die Liegenschaft aus taktischen Gründen zum Verkauf aufbereitet.

Nach einer Haltedauer von 9.5 Jahren und nach Abzug aller Kosten beträgt der IRR (Internal Rate of Return) rund 7%. Die Liegenschaft konnte per 1. Oktober 2021 verkauft werden.

Bauprojekte

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69	Gewerbe	Fassaden- und Brandschutzsanierung, Anpassung Haustechnik, Auffrischung Gewerberäume Baukosten: ca. CHF 6 Mio. Bauende: Ende 2021	Optimierung attraktive Visibilität, flexible Raumkonzepte für KMU, CO ₂ - Reduktion / Baukostenüber- schreitung, Absorption
8152 Glatthbrugg (ZH) Eichstrasse 44	Zwischennutzung/ Raumplan in Entwicklung	Ersatzneubau mit z. B. Citylogistik, Capsule Parking Baukosten: ca. CHF 38 Mio. Baubeginn: offen	Erhebliches Ausnutzungspotenzial, attraktive Flughafenregion Zürich / Baukostenüberschreitung

LEERSTAND, MIETZINSAUSFALLQUOTE

Leerstand

Im Rahmen der Anlagepolitik der Anlagegruppe SUISSESELECT sind Leerstände Teil der Strategie. Allfällige Leerstände sind bei Ankäufen bereits einkalkuliert, was im Erfolgsfall bei Vollvermietung später zu Einwertungsgewinnen führen wird (opportunistischer Ansatz). Dieser dynamische Ansatz der Leerstandsentwicklung zeigt sich im folgenden dynamischen Ansatz per 30.9.2021.

Anzahl Büroflächen	76'449 m ²	
• Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dulliken)	ca. 2'000 m ²	(2.6 %)
• Leerstände Fluktuation	ca. 5'000 m ²	(6.5 %)
Total Leerstände	ca. 7'000 m²	(9.1 %)
Anzahl Gewerbeflächen	66'548 m ²	
• Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dulliken)	ca. 4'000 m ²	(6.0 %)
• Leerstände Fluktuation	ca. 4'100 m ²	(6.1 %)
Total Leerstände	8'100 m²	(12.1 %)
Anzahl Lagerflächen per 30.9.2021	65'940 m ²	
• Leerstände	ca. 15'400 m ²	(23.4 %)
Ausblick Lagerflächen per 1.10.2021 (ohne Birsfelden)		
• Anzahl Lagerflächen	48'233 m ²	
• Leerstände	3'900 m ²	(8.0 %)

Kommentar:

Die Mietausfallquote gemäss KGAST-Vorgaben beträgt 8.57 %. In dieser Kennzahl sind ebenfalls die aufgelösten Covid-19-Rückstellungen per 30.9.2021 berücksichtigt. Bereinigt um die Rückstellungen erhöht sich die KGAST-Mietausfallquote auf 11.68 %.

Die leerstehenden Flächen aufgrund von Sanierungen machen fast 40 % aus. Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Birsfelden reduziert sich der Leerstand bei den Lagerflächen markant.

NACHHALTIGKEIT

Gestützt auf das Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung wird neu ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, welcher auf der Webseite abrufbar ist. Die Portfolioanalyse zeigt bei der Bewertung folgende Einsparungspotenziale:

Bewertung Energieeinsparungspotenzial	Anzahl Objekte	in %
Geringes Sparpotenzial	14	42 %
Mittleres Sparpotenzial	11	32 %
Hohes Sparpotenzial	0	0 %
Nicht bewertbare Objekte (pendent)	9	26 %
Total	34	100 %

Die meisten Objekte weisen ein geringes oder mittleres Einsparungspotenzial auf. Das heisst, das Portfolio ist mehrheitlich CO₂-neutral. Die Energieintensität beträgt 37 kWh/m²a und die CO₂-Emissionen betragen 7 kg/m²a. In diesem Jahr konnten durch Erneuerung von Wärmeerzeugungen (z. B. Fernwärme) rund 10 % eingespart werden.

AUSBLICK INVESTITIONEN

Die Repositionierungen von Liegenschaften im Bestandsportfolio werden weiter vorangetrieben. Die Fassadenrenovation bei der Liegenschaft in Dulliken ist per Ende Jahr abgeschlossen. In einer nächsten Phase wird geschossweise bei Wiedervermietungen die Raumkonzeption an die neuen Mieterbedürfnisse angepasst.

Da im Moment das Zielvolumen von rund CHF 650 Mio. noch nicht erreicht ist, wird weiterhin ein selektives Wachstum durch Akquisitionen von Bestandsliegenschaften und Entwicklungsgrundstücken angestrebt. Dabei sind die wesentlichen Zielsetzungen wie folgt festgelegt:

- Qualitative Verbesserung des Portfolios durch ermöglichte Umschichtung
- Risikominderung durch grössere Diversifikation
- Erzielung weiterer Skaleneffekte in der Bewirtschaftung
- Nutzung von ausserordentlich attraktiven Opportunitäten
- Besonders erforderliche, untergeordnete Teilstrategien (z. B. Einhaltung der Anlagerichtlinien (Risikoprofile CORE-Plus und Opportunistic), etc.) sind möglichst zu integrieren
- Ausnutzung innerer Wachstumspotenziale aus dem Bestand heraus (organisches Wachstum)

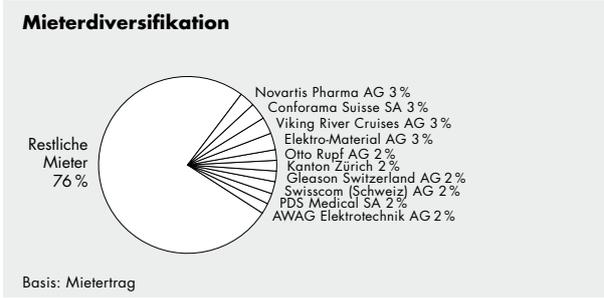
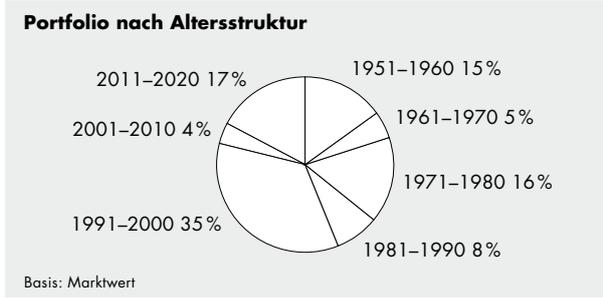
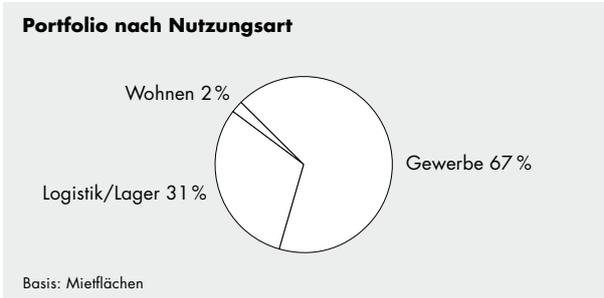
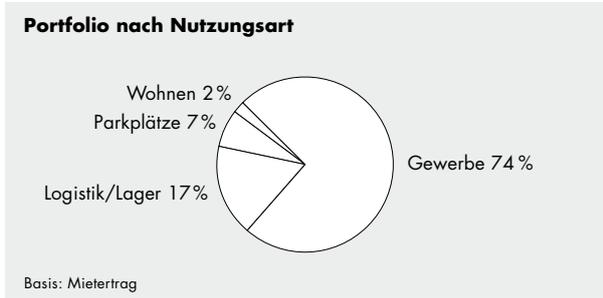
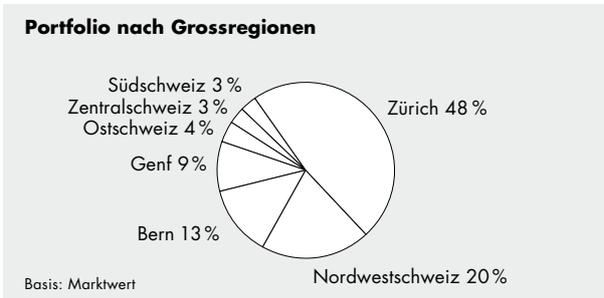
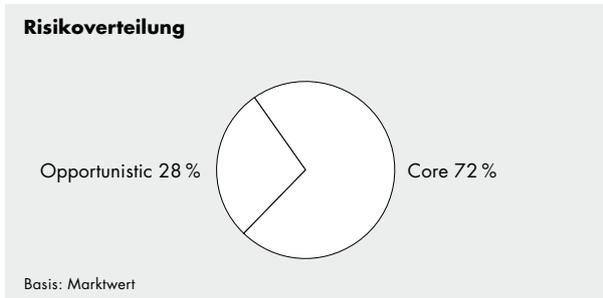
Im Rahmen des CO₂-Absenkungspfad zur Erreichung der Pariser Klimaziele werden auch im folgenden Geschäftsjahr wärmetechnische Sanierungen vorgenommen.

KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

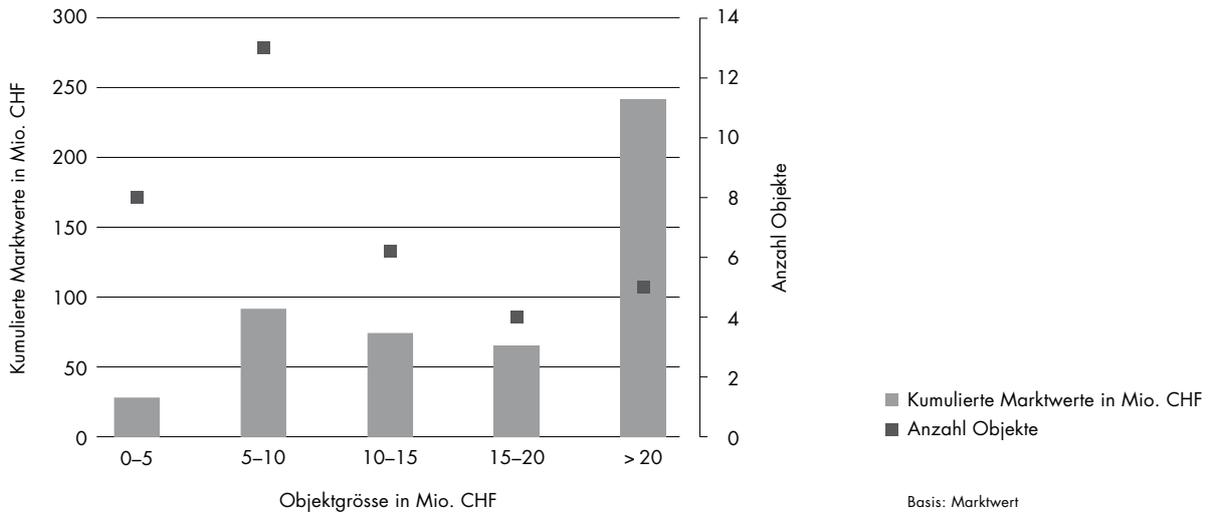
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



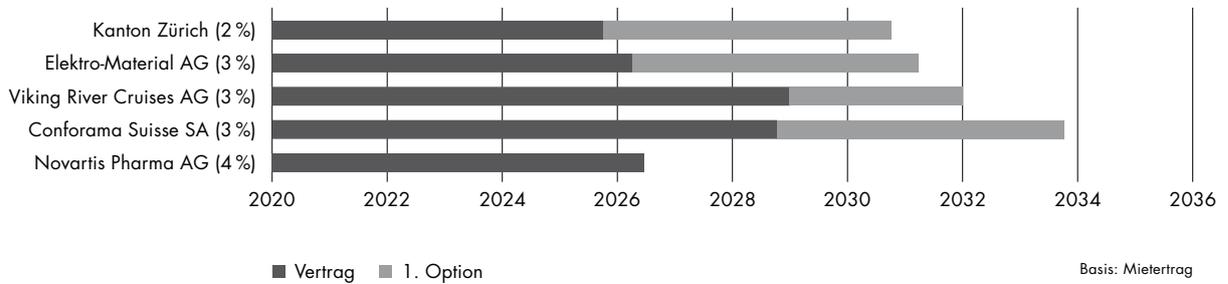
Portfolio nach Objektgrösse



Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Büro m ²	Gewerbe m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	42	4'944	76'449	66'548	65'940	213'881	2'156
Anteil		2%	36%	31%	31%	100%	100%

Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



BRUTTORENDITEN/DISKONTSATZ

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen liegen zwischen 7.5% und 13.1% resp. 3.5% und 4.5%. Der durchschnittliche reale Diskontsatz beträgt 3.79% (3.91%).

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.

BETRIBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA} (GAV))

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

BETRIBSAUFWANDQUOTE (TER_{ISA} (NAV))

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

BETRIBSGEWINNMARGE (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



#freiley





ECOREAL

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

#bally_cluster

#oensingen

#wagonlits

#im-breitsch

#freiley

#al-pianton

#livingframes

#rorschach

#al-vigneto

#stettbacherhof

#tullichon

#alpina_areal