

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Geschäftsbericht 2022/2023



Auf einen Blick

Vorwort	4
Anlagegruppen im Überblick	6

Nachhaltigkeit

Einleitung	10
Grundlage und Vorgehen	10
Nachhaltigkeitsziele	11
Kennzahlen	14
Methodik	16

Anlagegruppe SUISSECORE PLUS

Überblick	20
Berichterstattung zum Portfolio	23
Jahresrechnung	30
Anhang zur Jahresrechnung	32
Liegenschaftsinventar	38

Anlagegruppe SUISSESELECT

Überblick	44
Berichterstattung zum Portfolio	47
Jahresrechnung	52
Anhang zur Jahresrechnung	54
Liegenschaftsinventar	60

Verwaltungsrechnung

Jahresrechnung	64
Berichterstattung zur Verwaltungsrechnung	65
Antrag an die Anlegerversammlung	66

Anhang

Anhang zur Jahresrechnung	70
---------------------------	----

Bericht Revisionsstelle und Schätzungsexperte

Bericht der Revisionsstelle	78
Bericht des externen Schätzers	82

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Geschäftsbericht über den Verlauf des Geschäftsjahres 2022/2023 zu informieren. Es war für die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung organisatorisch, operativ und strategisch ein intensives und zugleich erfolgreiches Jahr.

Dynamischer Neustart

Pünktlich zum Jahreswechsel hat die neue Geschäftsführung um CEO Peer Kocur die Aktivitäten der Ecoreal übernommen. Damit wurde der Wechsel zu einer internen, stiftungseigenen Geschäftsführung erfolgreich vollzogen. Die neue Geschäftsführung baute mit viel Elan die operativen Aktivitäten und Prozesse sowie die partnerschaftlichen Beziehungen mit den Stakeholdern aus. Auch die Erfahrung und Kompetenz der neuen Anlagekommission waren für die Ecoreal wertvoll, unter anderem bei der Vertiefung der Budget-, Investitions- und Entwicklungsprozesse. Die Gremien Stiftungsrat, Anlagekommission und Geschäftsführung sind gut eingespielt und arbeiten konstruktiv zusammen. Davon zeugt nicht zuletzt das erneut erfolgreich – mit nochmals besserer Bewertung – absolvierte Zertifizierungsverfahren «Best Board Practice» (BBP) der schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme.

Wertstiftende Vorhaben im Portfolio

Die operative Tätigkeit, insbesondere die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios, verlief reibungslos und plangemäss. Erwähnenswert sind neben den grossen, bereits auf positive Resonanz stossenden Projekten Al Pianton in Bellinzona und Freiley in Zürich auch kleinere wertstiftende Vorhaben: Im Frühsommer 2023 übergab die Ecoreal das sanierte Pförtnerhaus im Basler Gellertquartier an eine engagierte Mieterschaft, die das denkmalgeschützte Gebäude innert kürzester Zeit zu einem beliebten Quartiertreffpunkt mit Café-Bar und Galerie machte – ein gutes Beispiel für gelebte soziale Nachhaltigkeit. Die Qualität der Wohnüberbauung, zu dem das Pförtnerhaus gehört, erhielt zudem vor Kurzem die von den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft verliehene Auszeichnung «Gutes Bauen». Im dynamischen Gebiet Hochbord/Stettbach vor den Toren der Stadt Zürich nimmt die Ecoreal eine bauliche Aufwertung des Gewerbegebäudes Stettbacherhof vor. In diesem Zusammenhang konnte sie mit Lidl Schweiz einen mehrjährigen Mietvertrag über eine Fläche von rund 1'700 m² abschliessen. Dieser Neuabschluss und eine substanzielle Mietvertragsverlängerung im selben Gebäude werden die Mietertragsbasis der Anlagestiftung weiter stärken. Ein langfristiges Mietverhältnis resultierte auch aus der Erweiterung eines Objektes in Rorschach: Der Mieter der benachbarten Liegenschaft wird aufgrund eines erhöhten Platzbedarfes die neuen Flächen demnächst zusätzlich übernehmen.

Viel Potenzial

Die Pipeline der Ecoreal ist attraktiv: In Burgdorf im Kanton Bern wird die Ecoreal auf dem gut gelegenen Alpina-Areal rund 3'000 bis 4'000 m² neue Wohnfläche schaffen. Auch in unseren Liegenschaften in Glattbrugg, in der Agglomeration der Stadt Zürich, eröffnen sich Verdichtungsmöglichkeiten. Wir prüfen derzeit, mit welchem Angebot wir der spürbaren Nachfrage lokaler Betriebe nach zusätzlichen Flächen entsprechen können. Auf dem Bally-Areal im solothurnischen Schönenwerd entstand als Folge der revidierten, nun rechtskräftigen Ortsplanung ebenfalls erhebliches Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial. Vor diesem Hintergrund tätigten wir als Eigentümerin von fünf verschiedenen Arealen im Frühsommer 2023 einen gezielten Arrondierungskauf. Als Immobilienanlagestiftung mit hoher Entwicklungskompetenz wird die Ecoreal das ehemalige Produktionsgelände von Bally schrittweise, sorgfältig und den regionalen Bedürfnissen entsprechend weiterentwickeln. Dank unserer Finanzierungsstruktur und einer vorausschauenden Liquiditätsplanung sind wir für die geplanten Projekte in den nächsten Jahren ausreichend finanziert.

Strategiereview und Fokus auf qualitatives Wachstum

Die Ecoreal überarbeitete in den vergangenen Monaten ihre Kernprozesse und vertiefte die Investitionsplanung. Die Anlagestiftung wird in den kommenden Jahren agil unterwegs sein können und über eine hohe Investitionssicherheit verfügen. Stiftungsrat, Anlagekommission und Geschäftsführung überprüften zudem im Rahmen eines Strategiereviews die strategischen Grundsätze. Der Fokus der Ecoreal richtet sich künftig noch ausgeprägter auf die Werthaltigkeit des Portfolios sowie auf qualitatives und quantitatives Wachstum. Sinnvolle Investitionen in den Bestand, die konsequente Reduktion der Leerstandsquote und die termin- und kostengerechte Umsetzung der Bauvorhaben sind die wichtigsten Massnahmen für Rentabilität und Wertschöpfung. Wir werden auch den Immobilienmarkt aufmerksam beobachten und passende Opportunitäten gezielt wahrnehmen.

«Das Geschäftsjahr war für die Ecoreal organisatorisch, operativ und strategisch ein intensives und zugleich erfolgreiches Jahr.»



Erstmalige Publikation eines Nachhaltigkeitsberichtes

Eine wichtige strategische Weichenstellung ist auch die Entwicklung der neuen Nachhaltigkeitsstrategie. Wir freuen uns, unseren Anlegerinnen und Anlegern mit diesem Geschäftsbericht erstmals Einblicke in unsere Nachhaltigkeitsziele zu geben und die umweltrelevanten Kennzahlen pro Anlagegruppe offenzulegen. Die Ecoreal will mit ihren Initiativen eine nachhaltige Entwicklung fördern, finanzielle Risiken reduzieren und ihre Reputation stärken. Wir berücksichtigen dabei relevante nationale und internationale Normen. Im Portfolio- und Asset-Management steht die Reduktion des CO₂-Ausstosses des Portfolios im Vordergrund. Die Ecoreal wird daher im Rahmen eines Absenkpades bis ins Jahr 2050 ihre Gebäude dekarbonisieren. Geplant ist, mit Erneuerungen und Erweiterungen sowie Neubauten schrittweise alle fossilen durch regenerative Energieträger zu ersetzen. Auch das Potenzial von Photovoltaik werden wir in den kommenden Jahren vermehrt ausschöpfen.

Positiver Ausblick

Stiftungsrat, Anlagekommission und Geschäftsführung blicken zuversichtlich in die Zukunft. Die Ecoreal ist mit ihrer professionellen Organisation, dem attraktiven Portfolio und der klaren strategischen Ausrichtung auch in einem komplexeren Marktumfeld gut aufgestellt. Erwähnenswert ist diesbezüglich auch, dass die Anlagestiftung dank einer konservativen Fremdfinanzierungspolitik (Fremdfinanzierungsquoten von 0.0% bei SUISSCORE PLUS und 3.2% bei SUISSSELECT) steigende Zinsen gut absorbieren kann.

Wir danken Ihnen, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, für Ihre Verbundenheit mit der Ecoreal und das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Wir freuen uns, den Dialog mit Ihnen, sei es im Rahmen der regelmässigen Berichterstattung, sei es im Rahmen von Veranstaltungen, weiterzuführen.

Christian Felix
Präsident des Stiftungsrates

Peer Kocur
CEO

SCO+ SUISSECORE PLUS

1'340'382'566 CHF

Gesamtvermögen



■ Wohnen
■ Kommerzielle Nutzung

2.44%

Anlagerendite

0.38%

TERISA (GAV)

0.00%

Fremdfinanzierungsquote

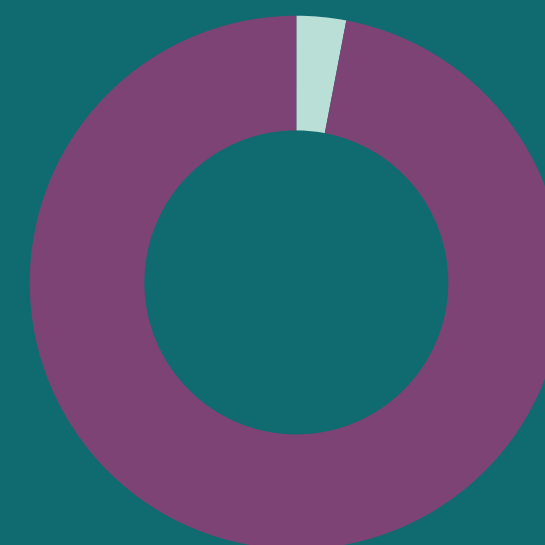
127

Anzahl Anleger

SSL SUISSESELECT

565'721'805 CHF

Gesamtvermögen



■ Wohnen
■ Kommerzielle Nutzung

2.45%

Anlagerendite

0.42%

TERISA (GAV)

3.23%

Fremdfinanzierungsquote

76

Anzahl Anleger

Nachhaltigkeit

Die ECOREAL achtet bei all ihren Aktivitäten auf Nachhaltigkeit in den etablierten Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance.



Einleitung

Die Ecoreal ist überzeugt, dass eine nachhaltige Geschäftstätigkeit die Grundlage für eine langfristige Wertschöpfung bildet. Daher achtet sie bei all ihren Aktivitäten auf Nachhaltigkeit in den etablierten Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance (kurz: ESG).

Im Geschäftsjahr 2023 erarbeiteten der Stiftungsrat, die Anlagekommission und die Geschäftsführung eine neue Nachhaltigkeitsstrategie für die beiden Anlagegruppen und für die Ecoreal als Organisation. Mit der Strategie will die Ecoreal eine nachhaltige Entwicklung fördern, finanzielle Risiken reduzieren und ihre Reputation stärken.

Die Werte der Ecoreal – verlässlich, transparent, nachhaltig sowie innovativ und modern – prägten die Überlegungen rund um das Thema ESG und flossen in die Auswahl der Handlungsfelder ein. Bei der Erarbeitung der Strategie berücksichtigte die Ecoreal zudem relevante nationale und internationale Normen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch den Stiftungsrat periodisch überprüft und wo nötig angepasst.

Im Geschäftsbericht 2022/2023 publiziert die Ecoreal erstmals die umweltrelevanten Kennzahlen beider Anlagegruppen. Sie setzt damit die Empfehlung der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) um.

Grundlage und Vorgehen

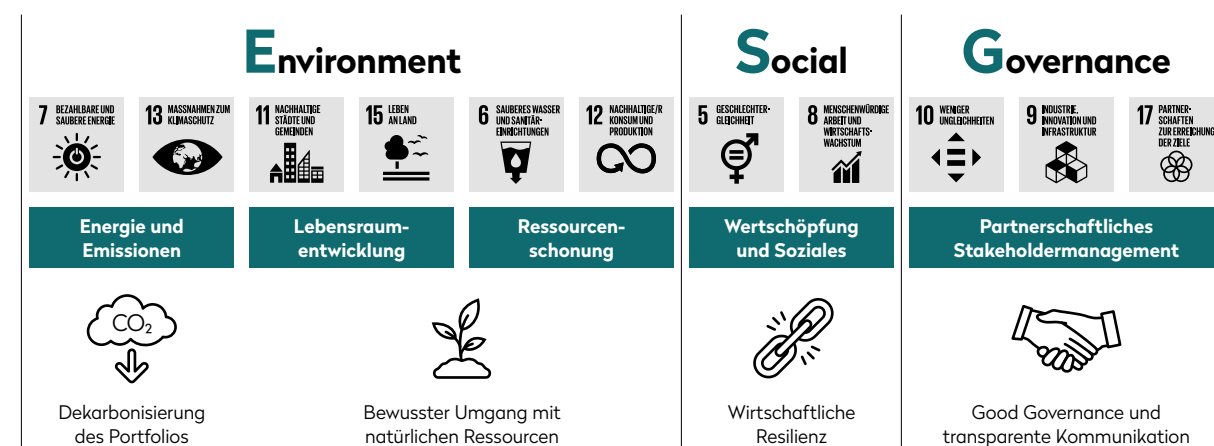
Sustainable Development Goals als Ausgangslage

Grundlage der Strategieerarbeitung bildeten die von den Vereinten Nationen entwickelten 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, kurz: SDG) und die Frage, zu welchen dieser Ziele die Ecoreal als Immobilienanlagestiftung einen relevanten Beitrag leisten kann. Auf diese Weise identifizierte die Ecoreal elf SDG. Um diese zu konkretisieren und in die eigene Nachhaltigkeitsstrategie zu überführen, wurden in einem weiteren Schritt die ESG-Handlungsfelder definiert. Auf diese richtet die Ecoreal künftig ihren Fokus.

Einbindung der Anspruchsgruppen und Wesentlichkeitsanspruch

Die Ecoreal berücksichtigte bei der Entwicklung der konkreten Ziele und Massnahmen je ESG-Handlungsfeld die Erwartungen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Auch die Wesentlichkeit, sprich die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit und auf die Geschäftstätigkeit der Ecoreal, war ein zentrales Kriterium.

Strategischer Ansatz



Nachhaltigkeitsziele

In den fünf ESG-Handlungsfeldern «Energie und Emissionen», «Lebensraumentwicklung», «Ressourcenschonung», «Wertschöpfung und Soziales» sowie «Partnerschaftliches Stakeholdermanagement» richtet die Ecoreal in den nächsten Jahren ihren Fokus auf die folgenden vier Nachhaltigkeitsziele:



Dekarbonisierung des Portfolios

Die Ecoreal wird alle Immobilien der Anlagegruppen bis ins Jahr 2050 in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen dekarbonisieren. Sie wird schrittweise alle fossilen Energieträger durch regenerative ersetzen. Bei Liegenschaften aus dem Bestandesportfolio werden die Anpassungen im Rahmen von Sanierungen, Erneuerungen bzw. Erweiterungen vorgenommen, wobei die Nutzung von Umweltwärme und von CO₂-neutraler Wärmeversorgung im Vordergrund steht. Die Ecoreal wird zudem den Betrieb ihrer Gebäude mit gezielten baulichen und technischen Massnahmen hinsichtlich der Energieeffizienz verbessern. Das Potenzial von Photovoltaik wird sie sowohl bei Neu- als auch bei Bestandesbauten verstärkt ausschöpfen.

Nächste Schritte

- Laufende Prüfung von Betriebsoptimierungen bei der Wärmeerzeugung
- Umsetzung der Dekarbonisierung durch Ersatz fossiler Energieträger und Steigerung der Energieeffizienz
- Schrittweise Umsetzung der Eigenstromproduktion und -nutzung



Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen

Die Ecoreal wird in der Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen achten. Im Vordergrund stehen der sparsame Umgang mit Trinkwasser und die Biodiversität. Wassersparende Einrichtungen im Innenbereich und die Nutzung von Grau- oder Regenwasser zur Bewässerung sollen den Trinkwasserverbrauch kontinuierlich senken. Eine sorgfältige, klimagerechte Gestaltung der Aussenräume – beispielsweise mit für Insekten und Kleintiere geeigneten Pflanzen – wird zum Erhalt der Biodiversität rund um die Liegenschaften beitragen.

Nächste Schritte

- Prüfung von möglichen Massnahmen im Bestand und bei Entwicklungsprojekten
- Umsetzung von Massnahmen inklusive Definition von Zielwerten



Wirtschaftliche Resilienz

Die Ecoreal misst dem Werterhalt ihrer Liegenschaften – deren Resilienz – eine hohe Bedeutung zu. Verfügt eine Liegenschaft beispielsweise über flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine hohe Frequentierung oder eine ansprechende architektonische Gestaltung, gewinnt sie an Resilienz. Für die Ecoreal bedeutet dies, dass sie sich bei Investitionsentscheidungen anhand von Nutzungskriterien am spezifischen Bedarf orientiert, je nach Situation bewusst auf bauliche Massnahmen verzichtet, graue Energie einspart sowie «stranded assets» vermeidet. So kann die Ecoreal weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Nächste Schritte

- Vertiefung der Eigenschaften und/oder Erfordernisse resilienter Immobilien im Portfolio
- Fortsetzung der bedarfsorientierten und gezielten Investitionsstrategie



Good Governance und transparente Kommunikation

Die neue Nachhaltigkeitsstrategie betrifft nicht nur die Anlagegruppen. Auch die Ecoreal als Organisation verfolgt entsprechende Ziele. Die Grundsätze der Good Governance prägen daher strategische Entscheide ebenso wie das Tagesgeschäft. Vor diesem Hintergrund nahm die Ecoreal mit der Integration der Geschäftsführung in die Stiftung und mit Neubesetzungen auf Ebene Stiftungsrat und Anlagekommission im Geschäftsjahr 2022/2023 bereits wichtige Anpassungen vor. Auf dieser Basis wird die Anlagestiftung den transparenten und vertrauensvollen Dialog mit ihren Anspruchsgruppen weiter pflegen und ausbauen.

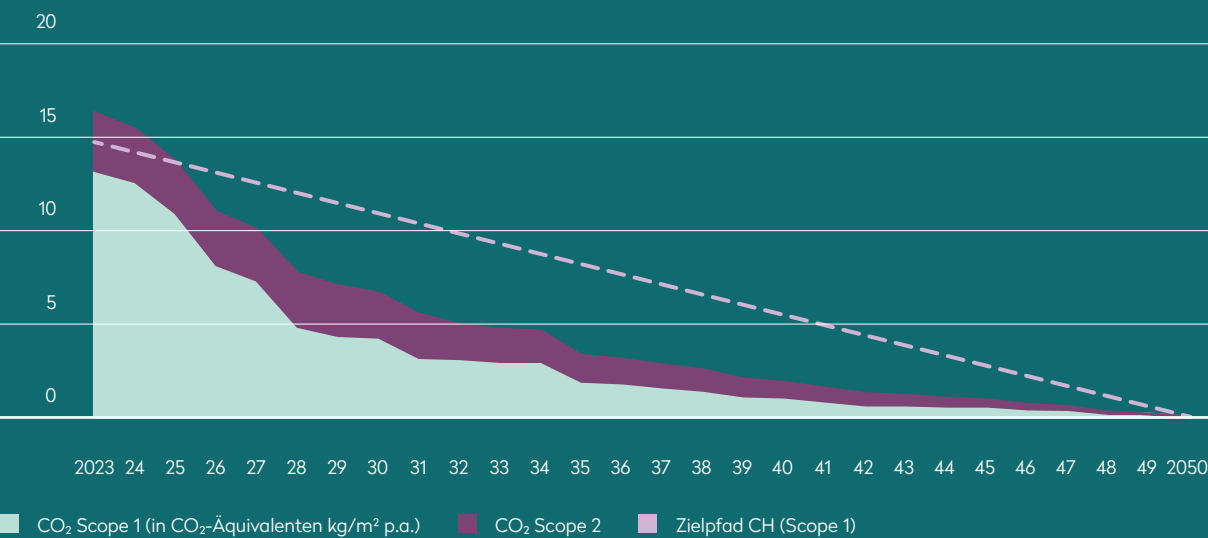
Nächste Schritte

- Ausbau der digitalen und adressatengerechten Kommunikation
- Ausbau und Fortsetzung des Dialogs mit Anspruchsgruppen
- Evaluation von Standards für eine nachhaltige Geschäftstätigkeit und für das Nachhaltigkeitsreporting

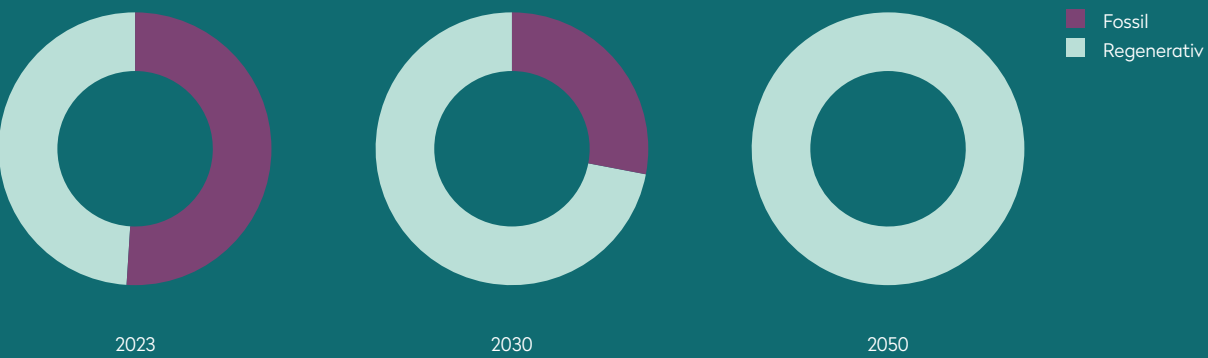


SCO+ Kennzahlen

CO₂-Absenkpfad



Heizsysteme im Zeitverlauf

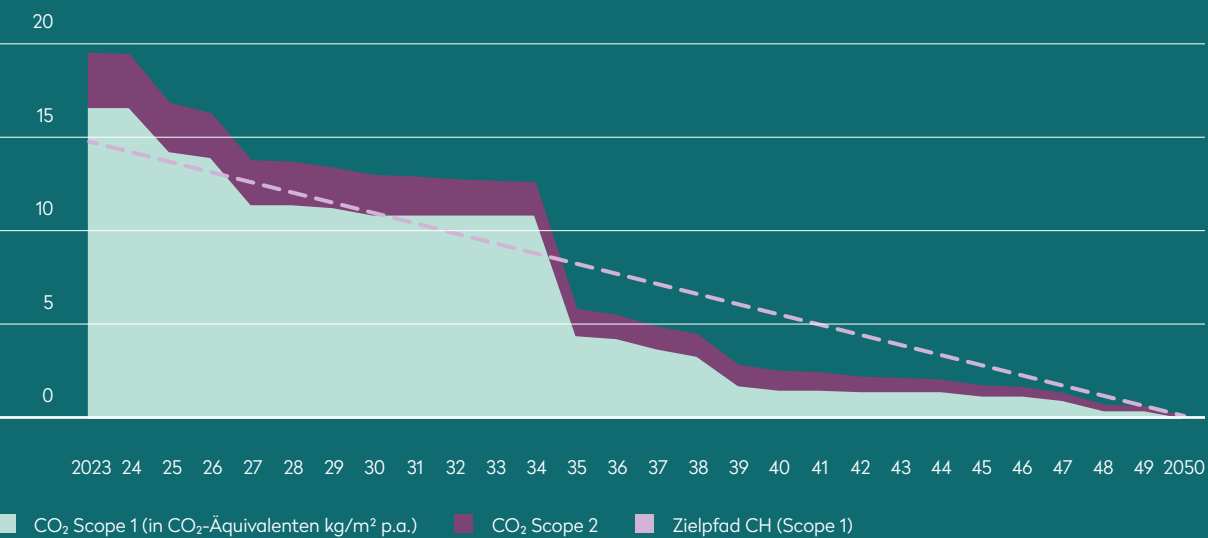


Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	in % EBF ²⁾	100	–	–
Energieträgermix (Anteil fossil)	%	51	–	–
Energieverbrauch ³⁾	kWh	32'098'636	–	–
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	98.59	–	–
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	5'510'756	–	–
Intensität von Treibhausgasemissionen ⁴⁾	kg CO ₂ e pro m ² EBF	16.9	–	–

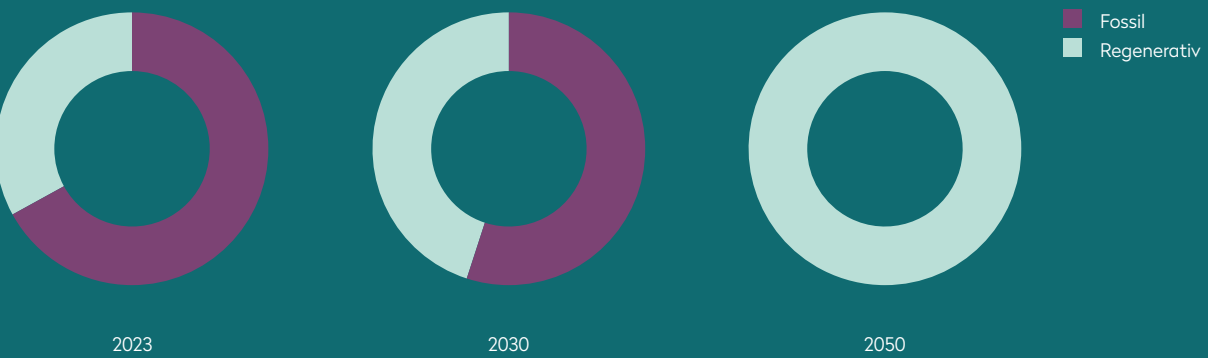
¹⁾ 100 % modelliert.
²⁾ Energiebezugsfläche.
³⁾ Energiebedarf (exkl. Mieterstrom).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom).

SSL Kennzahlen

CO₂-Absenkpfad



Heizsysteme im Zeitverlauf



Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	in % EBF ²⁾	100	–	–
Energieträgermix (Anteil fossil)	%	67	–	–
Energieverbrauch ³⁾	kWh	22'842'871	–	–
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	101.35	–	–
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	4'346'896	–	–
Intensität von Treibhausgasemissionen ⁴⁾	kg CO ₂ e pro m ² EBF	19.3	–	–

¹⁾ 100 % modelliert.
²⁾ Energiebezugsfläche.
³⁾ Energiebedarf (exkl. Mieterstrom).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom).

Methodik

Die hier dargelegte Methodik zur Erfassung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss KGAST-Empfehlung gilt für beide Anlagegruppen.

Datenbasis

Die Daten basieren auf den Liegenschaftsbewertungen des aktuellen Geschäftsjahres. Es wurde angenommen, dass fossile Heizungen durch erneuerbare ersetzt und bestehende erneuerbare Lösungen nach ihrem Lebenszyklus durch ähnliche Systeme abgelöst werden. Wärmepumpen wurden priorisiert, gefolgt von Anschlüssen an Fernwärmenetze. Wenn eine Wärmepumpe aufgrund baulicher Beschränkungen nicht möglich war, wurden Pelletheizungen oder Biogas in Betracht gezogen.

Bei der Auswahl des neuen Heizsystemes kamen Regeln und Wahrscheinlichkeiten zur Anwendung. Dieses Vorgehen ersetzt keine detaillierte Machbarkeitsstudie. In einigen städtischen Gebieten sind Erdsonden oder Luftwärmepumpen aufgrund technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Überlegungen nicht geeignet. Der Anschluss an Fernwärme erfordert eine detaillierte Variantenanalyse für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und eine Abwägung der Energie- und Investitionskosten.

Die Sanierungsjahre für Bauteile mit Bezug zum Aussenklima wurden aus den Bewertungen übernommen, mit Ausnahme der Fassaden. Hier wurden manuelle Anpassungen vorgenommen.

Ermittlung des modellierten Endenergiebedarfes

Das zu Grunde liegende bauphysikalische Berechnungsmodell wendet einen Top-down-/Bottom-up-Ansatz an. Je mehr Inputparameter vorliegen, desto detaillierter die Berechnung. Bei fehlenden Angaben greift das Modell auf Benchmarks zurück.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Modellrechnung eine ideale Welt berechnet und keine Parameter wie zum Beispiel das Mietverhalten oder Effizienzgewinne aus Optimierungsmassnahmen berücksichtigt. Die Ergebnisse können vom realen Energieverbrauch abweichen und sind daher mit einem gewissen Spielraum zu interpretieren. Der berechnete Nutzenergiebedarf für Wärme und Warmwasser wurde unter Berücksichtigung der entsprechenden Nutzungsgrade in Endenergie umgerechnet. Die Berechnung des Elektrizitätsbedarfes im Rahmen der Gebäudenutzung orientiert sich an den Raumnutzungsdaten der SIA 2024. Dabei wurde angenommen, dass beim Zeitpunkt der nächsten Innensanierung die elektrischen Verbraucher mit Geräten der höchsten Effizienzklasse ersetzt werden.

Ermittlung der modellierten CO₂-Emissionen

Der berechnete Endenergiebedarf wurde mit Treibhausgaskoeffizienten multipliziert, wobei sich die Koeffizienten je nach Energietyp unterscheiden. Die Koeffizienten per 2023 für Scope 1 resultieren aus dem Faktenblatt «CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Koeffizienten per 2023 für Scope 2 entstammen der Liste «Ökobilanzdaten im Baubereich» (Stand 2022) der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB). Um den schweizweiten Klimazielen Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf null gesenkt, unter der Annahme, dass bis zu diesem Zeitpunkt Strom und Fernwärme CO₂-neutral zur Verfügung stehen. In das Netz eingespeister Photovoltaikstrom wird der CO₂-Bilanz nicht angerechnet.



Anlagegruppe SUISSECORE PLUS

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

SCO+

Überblick

Anlagegruppe SCO+

Eckdaten	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Valorennummer	–	10852415	10852415	–
ISIN	–	CH0108524155	CH0108524155	–
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	1'340'382'566	1'244'340'450	96'042'116
Nettovermögen (NAV)	CHF	1'286'689'752	1'193'220'916	93'468'836
Ansprüche	Anzahl	6'676'129	6'342'124	334'005
Inventarwert je Anspruch	CHF	192.73	188.14	4.59
Ausschüttung je Anspruch ¹⁾	CHF	0	0	0

Kennzahlen KGAST ²⁾	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Mietausfallquote	%	7.65	8.05	-0.40
Fremdfinanzierungsquote	%	0.00	0.00	0.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	74.68	73.79	0.89
Betriebsaufwandquote (TERiSA [GAV])	%	0.38	0.41	-0.03
Betriebsaufwandquote (TERiSA [NAV])	%	0.40	0.43	-0.03
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.44	9.66	-7.22
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.34	9.12	-6.78
Ausschüttungsrendite ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungsquote	%	0.00	0.00	0.00
Anlagerendite	%	2.44	9.68	-7.24
Einkommensrendite	%	2.74	2.82	-0.08
Wertveränderungsrendite	%	-0.30	6.86	-7.16

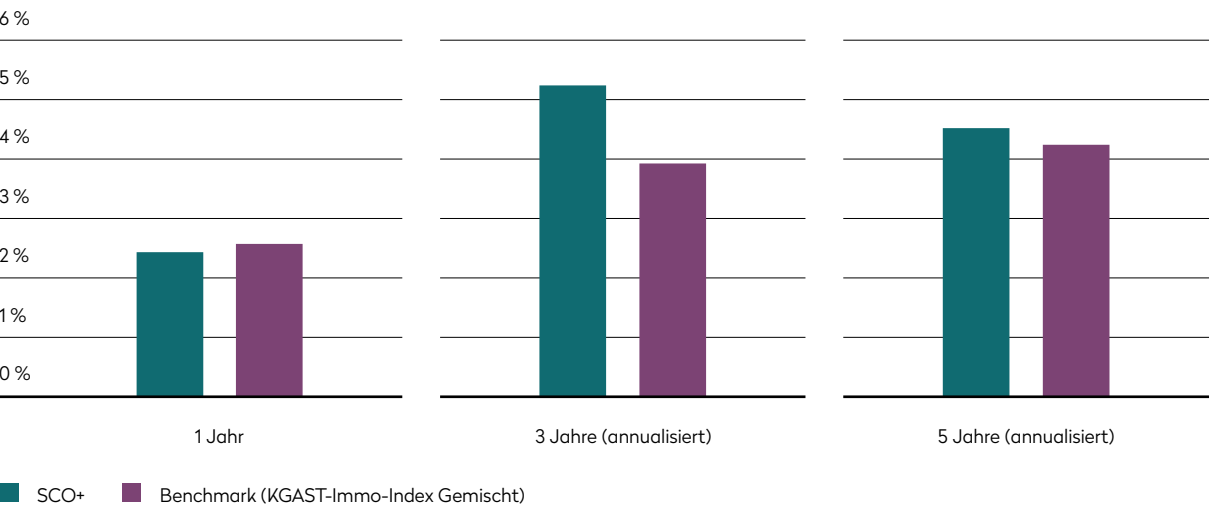
Weitere Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Leerstandsquote	%	7.13	7.73	-0.60
Unterhaltsquote ³⁾	%	9.45	10.57	-1.12
Operativer Aufwand in Relation zum Soll-Mietertrag	%	8.98	9.30	-0.32
WAULT ⁴⁾	Jahre	3.05	3.44	-0.39
Anleger	Anzahl	127	124	3

¹⁾ Thesauriert.
²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 (www.kgast.ch).
³⁾ Instandhaltung/-setzung im Verhältnis zum Soll-Mietertrag.
⁴⁾ Inkl. Early-Break-Optionen seitens Mieter.

Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	in % EBF ²⁾	100	–	–
Energieträgermix (Anteil fossil)	%	51	–	–
Energieverbrauch ³⁾	kWh	32'098'636	–	–
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	98.59	–	–
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	5'510'756	–	–
Intensität von Treibhausgasemissionen ⁴⁾	kg CO ₂ e pro m ² EBF	16.9	–	–

¹⁾ 100 % modelliert.
²⁾ Energiebezugsfläche.
³⁾ Energiebedarf (exkl. Mieterstrom).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom).

Performance SCO+ versus Benchmark





Al Pianton

Bellinzona

80

Anzahl Wohnungen

1'192 m²

Kommerzielle Fläche

Frühjahr 2024

Fertigstellung

Derzeit erstellt die Ecoreal in der Tessiner Kantonshauptstadt eine Wohnüberbauung inklusive kommerziell genutzter Flächen im Erdgeschoss. Al Pianton ist ein Projekt, das einen der Werte der Ecoreal besonders gut widerspiegelt: nachhaltig. Die Photovoltaikanlage, die Nähe zum öffentlichen Verkehr, die Nutzung von Fernwärme und Ladestationen für Elektroautos machen Al Pianton zu einer umweltfreundlichen Überbauung. Für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgt der kleine, feine Park. Die sorgfältig renovierte historische Villa aus dem 19. Jahrhundert verleiht dem Ensemble zusätzlichen Charme.

www.al-pianton.ch

Visualisierung

Berichterstattung zum Portfolio

17 Anzahl Zukäufe	2 Anzahl Verkäufe	1'319 Mio. CHF Marktwert	115 Anzahl Liegenschaften
50 Mio. CHF Soll-Mietertrag	1.38 % Referenzzinssatz ¹⁾	2'314 Anzahl Wohnungen	271'063 m ² Mietfläche
11 Mio. CHF Ø Objektgrösse	2.88 % Ø Diskontsatz	3.8 Ø Lagequalität	3.5 Ø Objektrating

¹⁾ Es handelt sich um den Ø-Referenzzinssatz per Stichtag 30. September 2023 (vor der Referenzzinssatzerhöhung).

Erwerb von Liegenschaften in der Zentral- und der Südschweiz

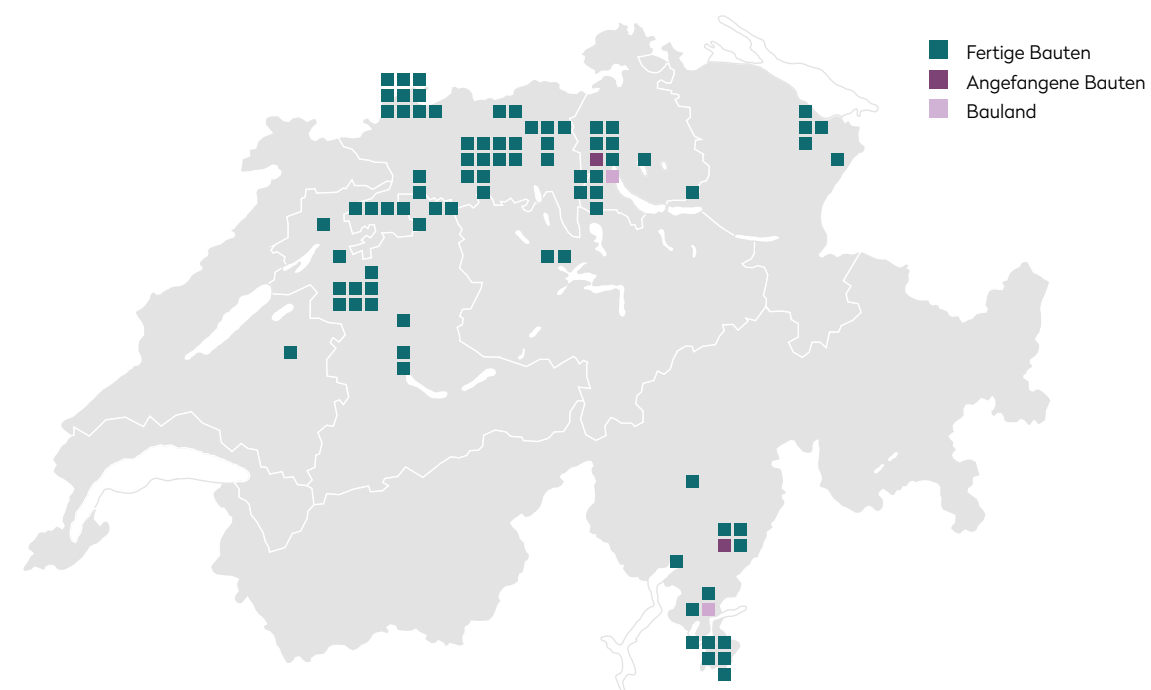
Im vierten Quartal des Jahres 2022 erwarb die Ecoreal im Rahmen einer Sacheinlage zwölf Liegenschaften im Tessin und im zweiten Quartal 2023 ebenfalls als Sacheinlage vier Liegenschaften im Kanton Luzern. Beide Transaktionen tragen zur weiteren Stärkung der regionalen Diversifikation des Portfolios bei. Eine Tessiner Liegenschaft im Stockwerkeigentum und eine im Miteigentum wurden aus strategischen Gründen im Laufe des Jahres 2023 wieder veräussert.

In der mittel- bis langfristigen Pipeline befindet sich mit dem Bally-Areal im solothurnischen Schönenwerd ein Standort mit erheblichem Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial. Vor diesem Hintergrund tätigte die Ecoreal im Frühsommer 2023 einen gezielten Arrondierungskauf.

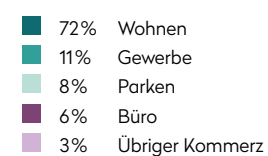
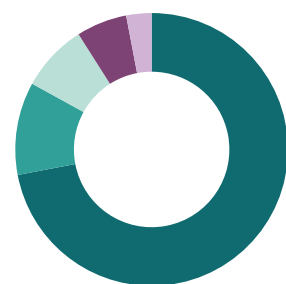
Planmässiger Fortschritt der Bau- und Sanierungsprojekte

Die Bau- und Sanierungsprojekte der Anlagegruppe schreiten planmässig voran. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde ein Volumen von CHF 31 Mio. investiert. Die grossen Bauvorhaben in Zürich (Freiley) und in Bellinzona (Al Pianton), deren Fertigstellung für Frühjahr bzw. Sommer 2024 geplant ist, stossen bereits jetzt auf positive Resonanz. Bei der Wohnüberbauung Al Pianton in Bellinzona sind über 90% von 80 Wohnungen reserviert und ein grosser Teil der Gewerbeflächen im Erdgeschoss vermietet. Die Vermarktung der 86 Wohnungen des Projektes Freiley im Stadtzürcher Quartier Albisrieden startete kürzlich. Im Berichtsjahr konnten die Sanierung des denkmalgeschützten Pförtnerhauses an der Hardstrasse 43 in Basel und die Sanierung von drei Liegenschaften im Zentrum von Rorschach abgeschlossen werden. Kurz vor Abschluss steht der Erweiterungsbau an der Kirchstrasse 26, ebenfalls in Rorschach.

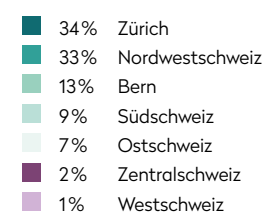
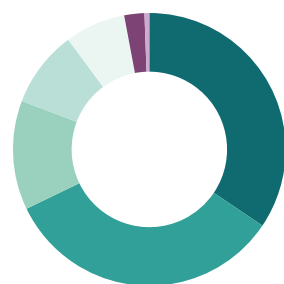
Standorte und Diversifikation Bestandesportfolio



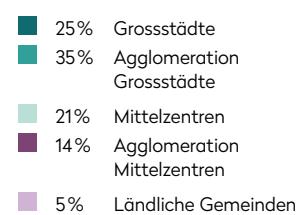
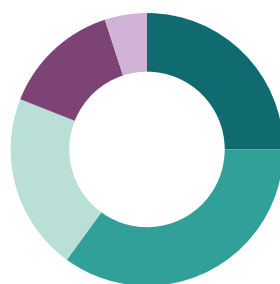
Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



Regionale Verteilung
Basis: Marktwert

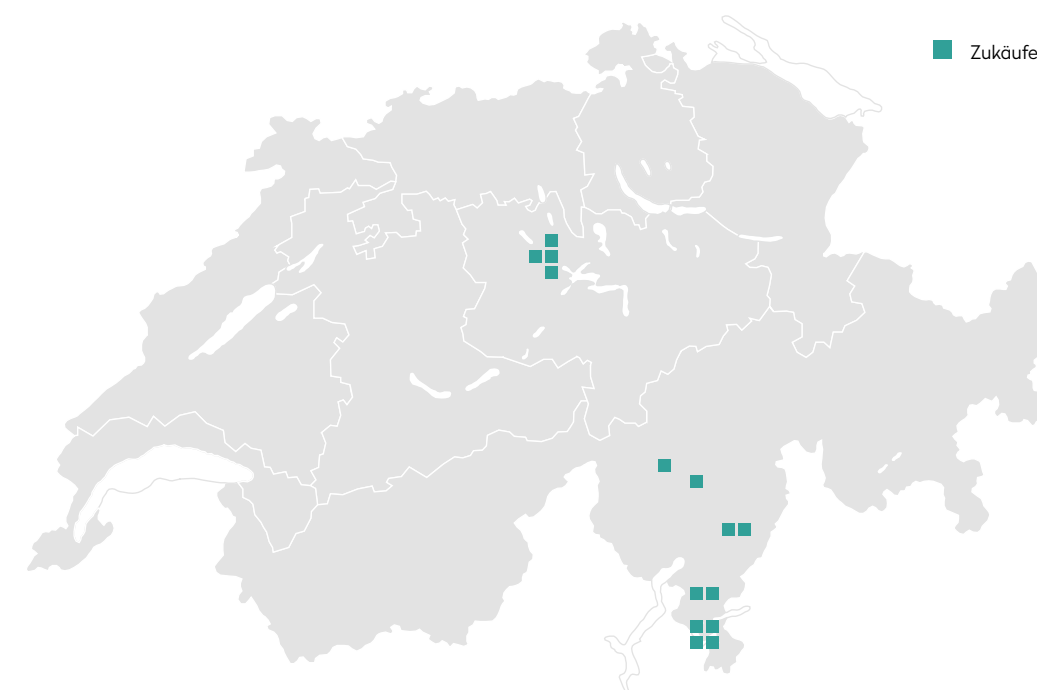


Gemeindetypen
Basis: Marktwert

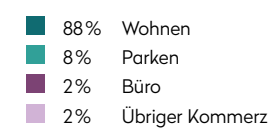
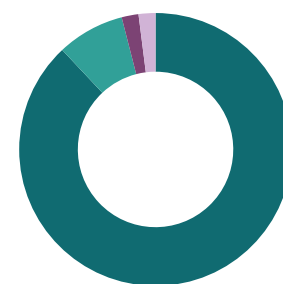


Die Immobilien sind sowohl bezogen auf die Nutzungsart als auch auf die regionale Verteilung gut diversifiziert. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Anlagegruppe bei. Per Ende Geschäftsjahr 2023 liegt der Anteil der Wohnnutzung bei 72%. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend in Agglomerationen von Grossstädten in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz.

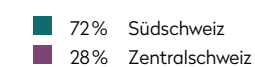
Standorte und Diversifikation Zukäufe



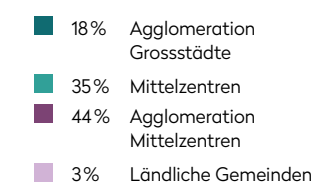
Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



Regionale Verteilung
Basis: Marktwert



Gemeindetypen
Basis: Marktwert



Die ECOREAL konnte für die Anlagegruppe während des Berichtsjahres 17 Liegenschaften erwerben, wobei eine Transaktion einen Arrondierungskauf umfasste und zwei Objekte zum Zwecke der Portfoliobereinigung (Stockwerk- und Miteigentum) unmittelbar wieder veräussert wurden. Die zugekauften Objekte befinden sich vorwiegend in den Regionen Süd- und Zentralschweiz an urbanen Lagen in Mittelzentren. Ihr Wohnanteil beläuft sich auf 88%.



Freiley

Zürich

86

Anzahl Wohnungen

2024

Fertigstellung

Bald sind die Bauarbeiten abgeschlossen und das ECoreal-Portfolio um ein Vorzeigeeobjekt reicher. Im beliebten Stadtzürcher Quartier Albisrieden entsteht mit dem Projekt Freiley neuer Wohn- und Lebensraum. Das Angebot ist vielfältig und umfasst 1.5-Zimmer-Wohnungen ebenso wie grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnungen. Dazu sind Gewerbeflächen für Kleinunternehmen und begrünte Höfe geplant. Die erhaltene Fabrikhalle, in der Veranstaltungen stattfinden werden, zeugt von der Vergangenheit des Areals als Gewerbestandort und bildet mit den Neu-, An- und Umbauten ein harmonisches und zeitgemässes Ganzes.

www.freiley.ch

Entwicklung des Leerstandes

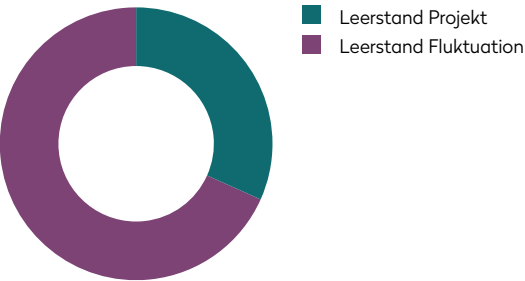
Der Leerstand der Anlagegruppe SCO+ mit Stichtag 30. September 2023 beträgt annualisiert 6.9%.

Einzelobjekte

Ort	Adresse	Anteil (in %)	Leerstandsart
Schönenwerd (SO)	Gösgerstr. 13, 15	9	Projekt
Basel (BS)	Klingentalgraben 7	8	Projekt
Rorschach (SG)	Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	7	Projekt
Schönenwerd (SO)	Parkstr. 10, 12, 14, 16, 18, 20	7	Fluktuation
Schönenwerd (SO)	Bahnhofstr. 11, 13, 17, 19, 27, 29, 47	6	Projekt
Total		37	

Leerstandsstruktur

Basis: Soll-Mietertrag



Trotz relativ hohem Leerstand der Liegenschaften aus der Sacheinlage im Tessin konnten die Fluktuations-leerstände insgesamt gesenkt werden. Die Mietflächen in Schönenwerd sind aufgrund der geplanten Entwicklung befristet. Hier wird auf eine Zwischennutzung gesetzt. 32% des ausgewiesenen Leerstandes betreffen Projekte, die sich in der Ausführungs- oder in der Erstvermietungsphase befinden. Knapp die Hälfte des Fluktuationsleerstandes entfällt auf Wohnungen, die einem normalen Wiedervermietungsrythmus entsprechend im Verlauf der nächsten Monate vermietet werden. Die Einleitung von gezielten Vermarktungsmassnahmen wird den Leerstand weiter reduzieren.

Mietvertragsneuabschlüsse

Nettomiete >50'000 p.a.

Region der Liegenschaft	Mieter ¹⁾	Nutzungsart	Laufzeit
Ostschweiz	Öffentliche Verwaltung	Gewerbe	10 Jahre
Nordwestschweiz	Erziehung und Unterricht	Gewerbe	10 Jahre
Total			Ø 10 Jahre

¹⁾ Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) des Bundesamtes für Statistik.

Übersicht zu den Projekten

	Projektart	Volumen (in Mio. CHF)	2023	2025	2027	2029	2031	2033
Bauland								
Canobbio (TI), Via alla Bolette 1	Entwicklung	41.0						
Adliswil (ZH), Soodring 25/Sihltalstr. 58	Entwicklung	50.0						
Angefangene Bauten								
Bellinzona (TI), Via San Gottardo 14	Bauprojekt	44.3						
Zürich (ZH), Freilagerstr. 5, 11, 19	Bauprojekt	56.0						
Grosse Sanierungsprojekte								
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 13, 15	Teilsanierung	7.0						
Rorschach (SG), Kirchstr. 26	An-/Ausbau	2.5						
Konolfingen (BE), Bodenackerweg 4	Teilsanierung	2.0						
Basel (BS), Klingentalgraben 7	Gesamt- sanierung	4.0						
Basel (BS), Klingentalstr. 1, 3	Gesamt- sanierung	3.8						
Abgeschlossene Projekte								
Rorschach (SG), Signalstr. 5, 7, 7a	Brush-up, neue Balkone	1.3						
Total Investitionsvolumen		211.9						



Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	CHF		10'385'840	4'779'630
Kurzfristige Forderungen Dritte	CHF		10'163'124	6'586'416
Warenlager/Heizölverräte	CHF		319'631	337'996
Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF		10'188	5'719
Umlaufvermögen	CHF		20'878'783	11'709'761
Anlagevermögen		I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	CHF		26'096'371	27'381'074
Angefangene Bauten (inkl. Land)	CHF		115'256'412	77'473'615
Fertige Bauten (inkl. Land)	CHF		1'177'576'000	1'127'151'000
Aktivdarlehen	CHF		575'000	625'000
Anlagevermögen	CHF		1'319'503'783	1'232'630'689
Gesamtvermögen	CHF		1'340'382'566	1'244'340'450

Passiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	CHF		8'290'963	6'558'019
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	CHF		181'778	380'633
Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF		6'296'027	8'649'790
Rückstellungen	CHF		150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	CHF	II	38'774'046	35'381'092
Fremdkapital	CHF		53'692'814	51'119'534
Nettovermögen	CHF		1'286'689'752	1'193'220'916

Ansprüche im Umlauf	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl		6'342'124	6'195'933
Veränderungen im Berichtsjahr	Anzahl		334'005	146'191
Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	Anzahl		6'676'129	6'342'124
Kapitalwert je Anspruch	CHF		187.58	183.30
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		5.15	4.84
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	III	192.73	188.14
Ausschüttung ²⁾	CHF		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF		192.73	188.14
Am Abschlusstag gekündigte Ansprüche	Anzahl		131'566	24'314

Veränderung des Nettovermögens	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF		1'193'220'916	1'062'802'372
Zeichnungen	CHF		62'834'299	25'293'741
Rücknahmen	CHF		0	0
Ausschüttungen ²⁾	CHF		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		30'634'537	105'124'803
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF		1'286'689'752	1'193'220'916

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SCO+ bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.
²⁾ Gemäss Beschluss des Stiftungsrates.

Erfolgsrechnung

	Einheit	Anmerkung ¹⁾	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Soll-Mietertrag	CHF		49'637'149	45'478'740
. /. Minderertrag Leerstand	CHF		-3'607'348	-3'514'865
. /. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	CHF		-254'769	-146'961
Übrige Erträge aus Liegenschaften	CHF		832'476	892'075
Mietertrag netto	CHF	IV	46'607'508	42'708'989
Instandhaltung	CHF		4'062'556	3'705'290
Instandsetzung	CHF		625'892	1'103'475
Unterhalt Immobilien	CHF		4'688'448	4'808'765
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren zulasten Eigentümerin	CHF		728'791	922'537
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	CHF		489'302	433'680
Versicherungen	CHF		498'075	407'184
Bewirtschaftungshonorare	CHF		1'645'377	1'498'152
Vermietungs- und Insertionskosten	CHF		191'881	138'021
Steuern und Abgaben	CHF		385'789	254'522
Übriger operativer Aufwand	CHF		515'873	577'057
Operativer Aufwand	CHF		4'455'088	4'231'153
Operatives Ergebnis	CHF		37'463'972	33'669'071

Aktivzinsen	CHF		19'996	20'400
Negativzinsen	CHF		0	-383
Übrige Erträge	CHF		329'519	163'448
Sonstige Erträge	CHF		349'515	183'465
Zinsen Feste Vorschüsse	CHF		2'222	2'333
Baurechtszinsen	CHF		50'000	50'000
Finanzierungsaufwand	CHF		52'222	52'333
Vergütung an die Verwaltungsrechnung	CHF		2'051'000	889'000
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)	CHF		713'704	1'735'542
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF		325'455	190'283
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF		492'497	574'783
Verwaltungsaufwand	CHF	V	3'582'656	3'389'608
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	CHF		192'908	307'797
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	CHF		192'908	307'797
Nettoertrag	CHF		34'371'517	30'718'392

Realisierter Kapitalverlust/-gewinn	CHF	VI	-489'494	92'622
Realisierter Erfolg	CHF		33'882'023	30'811'014

Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	CHF		-1'614'435	-1'476'688
Wertveränderung Angefangene Bauten (inkl. Land)	CHF		16'570'633	23'961'943
Wertveränderung Fertige Bauten (inkl. Land)	CHF		-17'023'778	68'538'214
Veränderung latente Grundstückgewinnsteuern	CHF		-1'179'906	-16'709'680
Nicht realisierter Kapitalverlust/-gewinn	CHF	VII	-3'247'486	74'313'789

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		30'634'537	105'124'803
---	------------	--	-------------------	--------------------

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SCO+ bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.

Anhang zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

I Anlagevermögen

Zukäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse	Art
6517	Arbedo-Castione (TI)	Via Gesero 43	Sacheinlage
6828	Balerna (TI)	Viale Attilio Tarchini 15	Sacheinlage
6503	Bellinzona (TI)	Via Galbisio 82	Sacheinlage
6743	Bodio (TI)	Via Stazione 9	Sacheinlage
6528	Camorino (TI)	In Cumlina 5	Sacheinlage
6874	Castel San Pietro (TI)	Via Gelusa 14	Sacheinlage
6020	Emmenbrücke (LU)	Bahnhofstr. 11	Sacheinlage
6020	Emmenbrücke (LU)	Hinter-Listrig 2	Sacheinlage
6020	Emmenbrücke (LU)	Riffigstr. 14, 16	Sacheinlage
6048	Horw (LU)	Schöngrundstr. 3	Sacheinlage
6900	Lugano (TI)	Corso Elvezia 16	Sacheinlage
6834	Morbio Inferiore (TI)	Viale Breggia 15, 17	Sacheinlage
6963	Pregassona (TI)	Via Industria 4	Sacheinlage
6862	Rancate (TI)	Piazza S. Stefano 3, 5	Sacheinlage
6535	Roveredo (GR)	Al Triulzi 1, 3	Sacheinlage
6942	Savosa (TI)	Via Sole 17	Sacheinlage
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstr. 39	Arrondierungskauf

Der Arrondierungskauf Schönenwerd, Baumstrasse 39 wurde in die Liegenschaft Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39 integriert.

Verkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse	Verkaufsgrund
6528	Camorino (TI)	In Cumlina 5	Portfoliobereinigung
6900	Lugano (TI)	Corso Elvezia 16	Portfoliobereinigung

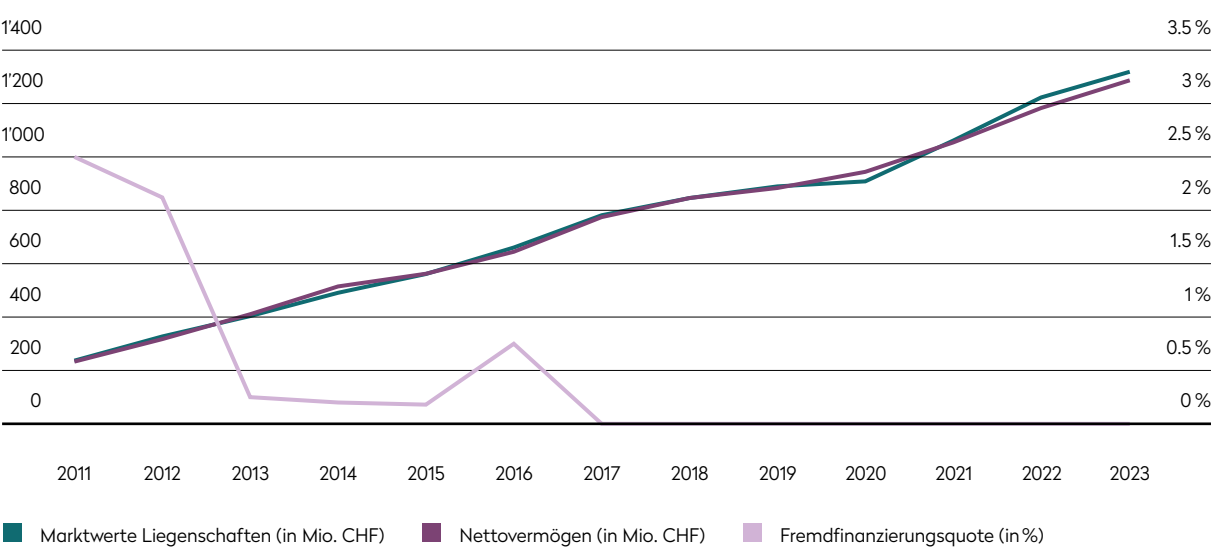
Eine Übersicht über die Immobilien finden Sie im Liegenschaftsinventar ab der Seite 38.

Marktwerte der Immobilien

Die per 30. September 2023 ermittelten Marktwerte der Fertigen Bauten belaufen sich auf CHF 1'177'576'000. Gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 1'127'151'000 entspricht dies einer absoluten Wertzunahme von CHF 50'425'000 (4.47%).

Bauland sowie Angefangene Bauten werden zu den effektiven Gestehungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert. Zu erwartende Wertsteigerungen werden auf Basis Bauende (d.h. Marktwert gemäss Schätzer abzüglich der geschätzten Gestehungskosten) im Umfang des Baufortschrittes ab Baubeginn laufend via den nicht realisierten Kapitalerfolg in den Büchern berücksichtigt.

Marktwerte Liegenschaften im Vergleich zum Nettovermögen



Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen

Per 30. September 2023 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verbindlichkeiten (in Mio. CHF)
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7	Sanierung	2024–2025	4
6500	Bellinzona (TI)	Via San Gottardo 14	Neubau	2023–2024	13
9400	Rorschach (SG)	Kirchstr. 26	Sanierung	2023–2024	1
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstr. 5, 9, 11, 19	Neubau	2023–2024	11
Total					29

Liegenschaften im Baurecht

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

Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 575'000 (Vorjahr CHF 625'000) repräsentiert einen vorfinanzierten Mieterausbau an der Feldstrasse 20–34 in Regensdorf. Das Darlehen wird verzinst, laufend amortisiert und hat eine Restlaufzeit von zwölf Jahren.

II Latente Grundstückgewinnsteuern

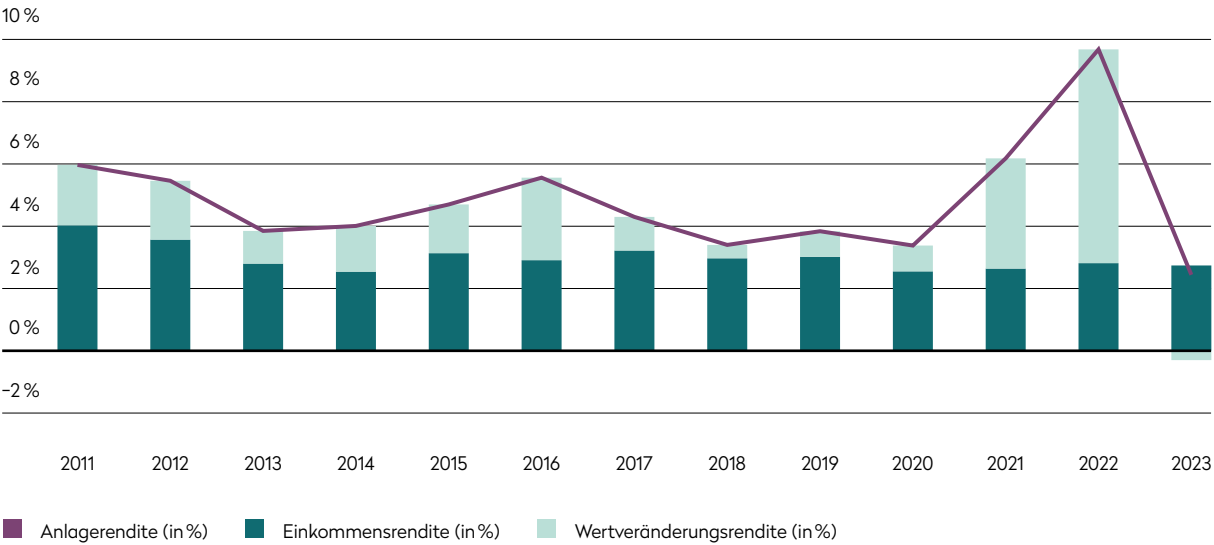
Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Grundstückgewinnsteuern belaufen sich auf CHF 38'774'046 (Vorjahr CHF 35'381'092). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal 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.

III Inventarwert und Rendite je Anspruch

Der Inventarwert je Anspruch hat sich um CHF 4.59 auf CHF 192.73 erhöht. Die Nettozunahme setzt sich aus dem Nettoertrag je Anspruch von CHF 5.15 abzüglich des verminderten Kapitalwertes je Anspruch von CHF 0.56 zusammen. Prozentual entspricht die Nettozunahme der Anlagerendite von 2.44%, die sich aus der Einkommensrendite von 2.74% abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite von 0.30% zusammensetzt.

Rendite je Anspruch	Einheit	2022/2023	2021/2022
Nettoertrag je Anspruch	CHF	5.15	4.84
Einkommensrendite (Nettoertrag)	%	2.74	2.82
Wertveränderung je Anspruch	CHF	-0.56	11.77
Wertveränderungsrendite	%	-0.30	6.86
Nettoertrag und Wertveränderung je Anspruch	CHF	4.59	16.61
Anlagerendite	%	2.44	9.68

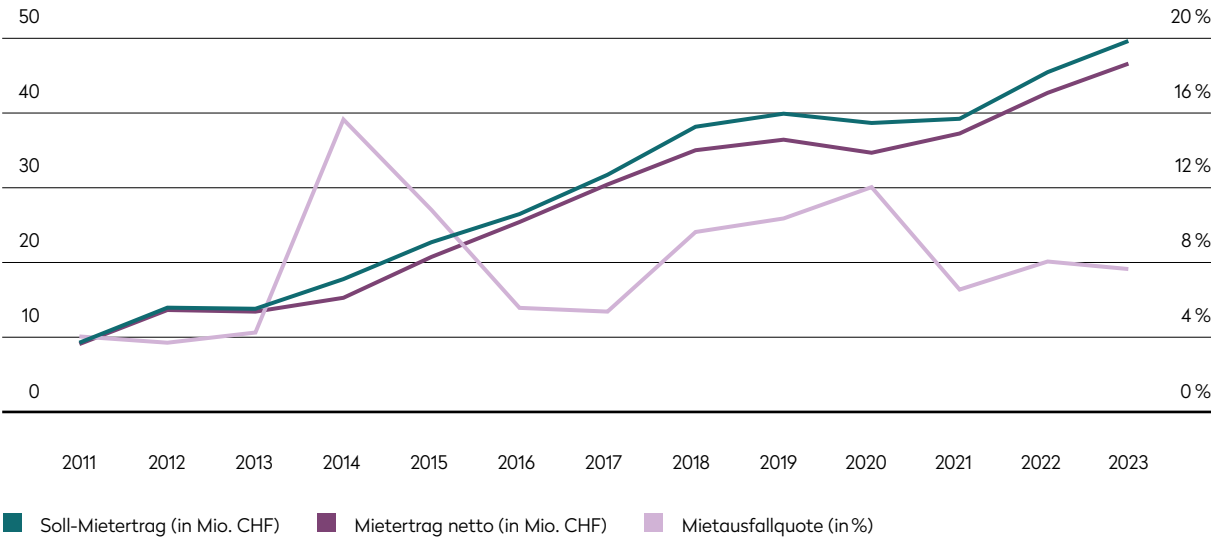


Erfolgsrechnung

IV Mietertrag netto

Der Mietertrag netto hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 3'898'519 auf CHF 46'607'508 erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 9.13%. Die Erhöhung resultiert einerseits aus der Zunahme des Soll-Mietertrages und andererseits aus den – im Verhältnis zu den Soll-Mieten – abnehmenden Mindererträgen aus Leerständen und Inkassoverlusten.

Entwicklung Mietertrag und Mietausfallquote

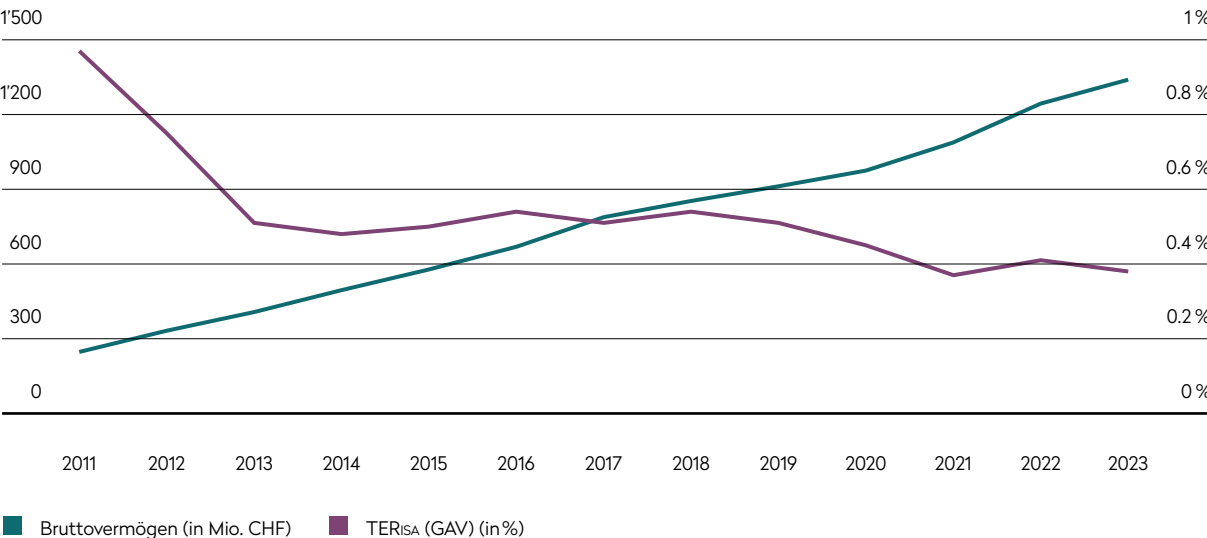


V Verwaltungsaufwand

Zugunsten einer adäquaten Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr werden die Vergütungen an die Verwaltungsrechnung neu separat gezeigt. Die damit verbundene Neugliederung ist in den Vorjahreszahlen innerhalb des Verwaltungsaufwandes analog vorgenommen worden. Die Umlage an die Verwaltungsrechnung war im Vorjahr Bestandteil der Position «Übriger Verwaltungsaufwand».

Mit dem Insourcing der Geschäftsführung zum 1. Januar 2023 hat sich das Geschäftsführungshonorar vermindert. Die diesbezüglichen Kosten werden neu in der Position «Vergütung an die Verwaltungsrechnung» ausgewiesen. Der Betrag von CHF 713'704 umfasst das letzte Honorar an die ehemalige Geschäftsführung (darin enthalten sind CHF 258'375 für Fundraising). Gegenüber dem Vorjahr ist der TERISA (GAV) planmässig um drei Basispunkte auf 0.38% gesunken, was unter anderem auf geringere Kosten der stiftungsinternen Geschäftsführung zurückzuführen ist.

Entwicklung TERISA (GAV) in Relation zum Bruttovermögen



VI Realisierter Kapitalverlust/-gewinn

Der realisierte Kapitalverlust von CHF 489'494 resultiert aus dem Verkauf von zwei anlässlich der Sacheinlage per 1. Oktober 2022 übernommenen Liegenschaften. Die beiden Liegenschaften konnten nicht im Alleineigentum übernommen werden (Stockwerkeigentum und Miteigentum) und wurden innerhalb der Berichtsperiode weiterverkauft.

VII Nicht realisierter Kapitalverlust/-gewinn

Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 3'247'486 resultiert aus den vor dem Hintergrund gestiegener Diskontierungssätze erfolgten Abwertungen auf den Fertigen Bauten (CHF 17'023'778) und dem Bauland (CHF 1'614'435). Gleichzeitig ist ein Bauprojekt weiter partiell aufgewertet worden (CHF 16'570'633). Die latenten Steuern haben sich um CHF 1'179'906 erhöht.

Liegenschaftsinventar

Anlagegruppe SCO+

Zukäufe ¹⁾						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Arbedo-Castione, Via Gesero 43	TI	AE ²⁾	1970	01.10.22	3.1	3.1
Balerna, Viale Attilio Tarchini 15	TI	AE ²⁾	1992	01.10.22	3.2	3.2
Bellinzona, Via Galbisio 82	TI	AE ²⁾	1970	01.10.22	3.1	3.3
Bodio, Via Stazione 9	TI	AE ²⁾	1978	01.10.22	2.9	2.7
Castel San Pietro, Via Gelusa 14	TI	AE ²⁾	2015	01.10.22	2.9	4.2
Emmenbrücke, Bahnstr. 11	LU	AE ²⁾	1954	01.04.23	3.9	3.0
Emmenbrücke, Hinter-Listrig 2	LU	AE ²⁾	1980	01.04.23	3.7	3.1
Emmenbrücke, Riffigstr. 14, 16	LU	AE ²⁾	1962	01.04.23	4.0	3.0
Horw, Schöngrundstr. 3	LU	AE ²⁾	1951	01.04.23	3.8	3.0
Morbio Inferiore, Viale Breggia 15, 17	TI	AE ²⁾	1989	01.10.22	2.8	2.9
Pregassona, Via Industria 4	TI	AE ²⁾	1980	01.10.22	3.3	2.8
Rancate, Piazza San Stefano 3, 5	TI	AE ²⁾	1965	01.10.22	3.3	2.8
Roveredo, Al Triulzi 1, 3	GR	AE ²⁾	1993	01.10.22	2.8	3.1
Savosa, Via Sole 17	TI	AE ²⁾	1964	01.10.22	4.2	2.7
Zwischentotal					Ø 3.4	Ø 3.0

Bauland						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Adliswil, Soodring 25	ZH	AE ²⁾	–	18.02.15	–	–
Adliswil, Sihltalstr.	ZH	AE ²⁾	–	18.02.15	–	–
Canobbio, Via alle Bollette 1	TI	AE ²⁾	–	01.06.21	–	–
Zwischentotal						

Angefangene Bauten						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Bellinzona, Viale Officina 15, 17/Via San Gottardo 14, 16, 18, 20	TI	AE ²⁾	2024	22.04.20	3.8	4.0
Zürich, Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a	ZH	AE ²⁾	2024	01.02.14	4.4	3.8
Zwischentotal					Ø 4.2	Ø 3.9

Fertige Bauten							Wohnbauten	
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating		
Affoltern am Albis, Büelstr. 3, 5, 7, 9	ZH	AE ²⁾	1967	01.07.10	3.9	2.5		
Affoltern am Albis, Wiesenstr. 1	ZH	AE ²⁾	1996	01.04.14	3.9	3.2		
Altstätten, Neufeldstr. 5, 7	SG	AE ²⁾	1975	01.04.13	3.4	2.9		
Balsthal, Wytweidweg 7	SO	AE ²⁾	1973	01.04.11	3.1	3.6		
Balsthal, Hofmattweg 46, 46a	SO	AE ²⁾	1967	01.04.11	3.1	3.6		
Basel, Kleinhünigerstr. 204	BS	AE ²⁾	1972	01.10.18	4.2	3.1		
Basel, Horbürgstr. 86	BS	AE ¹⁾	1935	30.09.19	3.5	3.1		
Basel, Riehenstr. 60	BS	AE ¹⁾	1912	01.09.10	3.6	3.2		

¹⁾ Der Arrondierungskauf Schönenwerd, Baumstrasse 39 wurde in die Liegenschaft Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39 integriert.
²⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten							Wohnbauten	
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating		
Basel, Arnold Böcklin-Str. 39, 41	BS	AE ¹⁾	1930	01.11.15	3.8	3.4		
Basel, Klingentalgraben 7	BS	AE ¹⁾	1981	01.10.16	4.2	2.6		
Bern, Mühlemattstr. 55, 57	BE	AE ¹⁾	1931	01.05.10	4.2	3.8		
Bern, Könizstr. 71	BE	AE ¹⁾	1926	01.04.17	3.1	3.0		
Buchs, Oberdorfstr. 2, 4, 6, 8, 10/Mitteldorfstr. 96	AG	AE ¹⁾	2013	01.04.13	3.5	3.6		
Dulliken, Birkenweg 1	SO	AE ¹⁾	1957	01.04.11	3.2	2.8		
Einigen, Weekendweg 10, 10a	BE	AE ¹⁾	1973	01.10.17	3.2	3.2		
Erlinsbach, Aarauerst. 53, 55, 57, 59	AG	AE ¹⁾	2013	30.09.14	3.2	3.8		
Fislisbach, Bollstr. 8/Steinackerstr. 15, 17	AG	AE ¹⁾	1994	01.06.11	4.0	3.5		
Fislisbach, Büntenstr. 5	AG	AE ¹⁾	1960	01.04.16	3.4	2.9		
Fribourg, Bv. de Pérolles 57/Rue de l'Industrie 2	FR	AE ¹⁾	1989	23.08.12	3.8	3.2		
Frick, Meisenweg 6/Sportplatzweg 18	AG	AE ¹⁾	1955	30.09.19	3.2	3.3		
Glattbrugg, Zunstr. 12a/b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	ZH	AE ¹⁾	2013	05.12.12	3.8	3.9		
Hausen, Stückstr. 22, 24a, 24b	AG	AE ¹⁾	2009	01.04.14	2.9	3.5		
Herzogenbuchsee, Oberdorfweg 3	BE	AE ¹⁾	1973	01.04.17	3.4	3.3		
Jonen, Obschlagenstr. 23	AG	AE ¹⁾	2005	01.12.10	3.8	3.6		
Jonen, Kreuzmattweg 5, 7	AG	AE ¹⁾	1993	01.12.10	3.5	2.9		
Jonen, Obschlagenstr. 10	AG	AE ¹⁾	2010	01.07.12	3.8	3.5		
Konolfingen, Bodenackerweg 4	BE	AE ¹⁾	1985	01.04.17	3.8	3.2		
Langenthal, Wuhrgasse 21	BE	AE ¹⁾	1966	01.04.17	4.4	3.1		
Liestal, Kesselweg 12	BL	AE ¹⁾	1961	01.01.21	3.4	3.2		
Liestal, Kesselweg 17, 19, 21	BL	AE ¹⁾	1955	01.01.21	3.4	3.3		
Locarno, Via Giovanni Varesi 25a, 25b	TI	AE ¹⁾	1979	01.05.22	3.7	3.4		
Lugano, Via Roncaccio 5, 7	TI	AE ¹⁾	1973	01.01.22	3.3	2.8		
Luzern, Würzenbachstr. 63, 65	LU	AE ¹⁾	1965	01.07.12	3.7	4.0		
Luzern, Geissmattstr. 23a, 25	LU	AE ¹⁾	1910	31.12.20	3.7	3.7		
Lyss, Kappelenstr. 1, 3, 5	BE	AE ¹⁾	1981	01.04.17	4.2	3.3		
Mellingen, Stetterstr. 7	AG	AE ¹⁾	1970	01.07.16	4.1	3.4		
Mendrisio, Via Campagna Adorna 17	TI	AE ¹⁾	1973	01.01.21	3.0	3.0		
Muttenz, Lutzertstr. 2, 4/St. Jakobs-Str. 148	BL	AE ¹⁾	1969	01.01.21	4.0	3.3		
Niederwangen, Brüggbühlstr. 80, 82, 84, 86	BE	AE ¹⁾	1990	01.01.10	3.8	3.2		
Oensingen, Im Staadacker 5	SO	AE ¹⁾	1980	01.04.11	3.3	3.6		
Olten, Feldstr. 21	SO	AE ¹⁾	1953	01.04.11	3.4	2.6		
Péry, Rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9/Rue Robert de Vigier 6	BE	AE ¹⁾	1973	01.10.17	3.1	3.0		
Regensdorf, Feldstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	ZH	AE ¹⁾	2012	01.08.12	4.3	4.0		
Roggwil, St. Urbanstr. 36, 36a	BE	AE ¹⁾	2016	01.05.16	3.0	3.9		
Rütihof b. Baden, Im Tobelacher 10, 12	AG	AE ¹⁾	1984	01.05.10	3.9	3.6		
Schaffhausen, Im Freien 14, 16, 18, 20, 22, 24	SH	AE ¹⁾	1966	30.03.12	3.9	2.9		
Schönenwerd, Parkstr. 43	SO	AE ¹⁾	1973	01.07.17	3.9	3.3		
Schönenwerd, Gösgerstr. 13a, 13b, 15	SO	AE ¹⁾	1913	01.07.17	4.3	3.7		

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten						Wohnbauten
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39	SO	AE ¹⁾	1941	01.07.17	3.1	3.3
Schönenwerd, Baumstr. 22/Bahnstr. 43	SO	AE ¹⁾	1947	01.07.17	2.7	3.5
Solothurn, Wildbachstr. 12, 14	SO	AE ¹⁾	1960	01.10.17	3.1	3.2
St. Gallen, Axensteinstr. 7	SG	AE ¹⁾	1994	01.05.10	4.0	3.2
St. Gallen, Linsebühlstr. 94	SG	AE ¹⁾	1995	01.05.10	4.0	3.1
Suhr, Hasenweg 5, 7	AG	AE ¹⁾	1959	01.10.10	3.7	3.3
Uetendorf, Fliederweg 10, 12	BE	AE ¹⁾	1981	01.04.11	3.2	3.0
Werrikon, Stapfetlistr. 3, 5, 7, 9	ZH	AE ¹⁾	1989	01.04.14	3.1	3.0
Wohlen, Hauptstr. 6	BE	AE ¹⁾	1982	01.04.17	3.5	3.4
Wohlen, Hofmattenweg 14, 16, 18, 20	AG	AE ¹⁾	2014	31.03.15	4.0	3.8
Zeihen, Römerweg 4, 6, 8, 10	AG	AE ¹⁾	2010	01.10.17	3.5	2.9
Zeihen, Bahnhofstr. 20	AG	AE ¹⁾	2014	01.10.17	3.2	3.4
Zuchwil, Brunnackerweg 17, 19	SO	AE ¹⁾	1956	01.04.11	3.1	3.0
Zürich, Sihlfeldstr. 97	ZH	AE ¹⁾	1900	01.08.11	4.6	3.2
Zürich, Albisriederstr. 258	ZH	AE ¹⁾	1930	01.09.14	4.5	2.6
Zürich, Wehntalerstr. 457	ZH	AE ¹⁾	1934	01.04.16	3.8	3.0
Zürich, Badenerstr. 363	ZH	AE ¹⁾	1942	01.07.16	4.4	3.2
Zürich, Morgartenstr. 12	ZH	AE ¹⁾	1897	01.07.16	4.1	3.4
Zwischentotal					Ø 3.7	Ø 3.5

Fertige Bauten						Kommerziell genutzte Liegenschaften
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Aarau, Bahnhofstr. 1, 3/Vord. Vorstadt 31	AG	AE ¹⁾	1925	01.04.11	4.4	2.8
Basel, Klingentalstr. 1, 3	BS	AE ¹⁾	1894	01.08.21	4.5	4.3
Schönenwerd, Bahnhofstr. 11, 13, 17a/b, 19, 27, 29, 29a, 47	SO	AE ¹⁾	1952	01.07.17	3.9	2.8
Schönenwerd, Parkstr. 10, 12, 16, 18, 20	SO	AE ¹⁾	1912	01.07.17	3.9	3.4
Zwillikon, Alte Affolterstr. 1	ZH	AE ¹⁾	1832	01.04.14	2.8	2.3
Zwischentotal					Ø 4.0	Ø 3.3

Fertige Bauten						Gemischt genutzte Liegenschaften
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Aarburg, Oltnerstr. 77	AG	AE ¹⁾	1964	01.04.11	3.7	3.4
Basel, Hardstr. 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	BS	AE ¹⁾	2022	30.06.16	4.4	4.0
Basel, Maulbeerstr. 14	BS	AE ¹⁾	1974	01.01.17	4.4	3.0
Basel, Horburgstr. 4	BS	AE ¹⁾	1935	01.08.17	3.3	3.1
Basel, Amerbachstr. 43	BS	AE ¹⁾	1986	01.08.17	3.9	3.0
Bern, Allmendstr. 1/Breitenrainstr. 17, 17a	BE	AE ¹⁾	1900	01.07.12	4.5	3.7
Bern, Moserstr. 27	BE	AE ¹⁾	1960	01.07.12	4.2	3.6
Bern, Reichenbachstr. 120	BE	AE ¹⁾	2017	01.01.17	4.0	3.7
Bern, Mühlemattstr. 53	BE	AE ¹⁾	1990	01.05.10	3.7	3.5
Eschenbach, Rickenstr. 8	SG	AE ¹⁾	1990	01.06.20	3.8	2.4
Grenchen, Solothurnstr. 139/Rötistr. 8	SO	AE ¹⁾	1955	01.04.11	3.2	3.2
Jegenstorf, Friedhofweg 2, 4, 4a	BE	AE ¹⁾	1984	01.04.11	3.2	2.9
Langenthal, Waldhofstr. 8, 8g	BE	AE ¹⁾	1997	01.04.17	3.5	3.0

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten						Gemischt genutzte Liegenschaften
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Mellingen, Lenzburgerstr. 16, 18, 20	AG	AE ¹⁾	2004	01.06.19	3.5	3.7
Olten, Ringstr. 30	SO	AE ¹⁾	1909	01.04.11	4.1	3.5
Olten, Konradstr. 23	SO	AE ¹⁾	1934	01.04.11	4.0	3.2
Olten, Kirchgasse 29	SO	AE ¹⁾	1899	01.04.11	4.3	3.1
Olten, Baslerstr. 9	SO	AE ¹⁾	1900	01.04.11	4.1	3.2
Romanshorn, Bahnhofstr. 52/Hueber Rebgarten 2, 4, 6	TG	AE ¹⁾	2019	31.03.19	3.3	4.1
Rorschach, Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	SG	AE ¹⁾	1929	01.01.12	4.2	3.5
Schlieren, Badenerstr. 84, 86, 88	ZH	AE ¹⁾	2022	01.07.16	3.8	4.2
Solothurn, Gerbergasse 2	SO	AE ¹⁾	1900	01.04.11	4.3	3.7
St. Gallen, Langgasse 41, 43	SG	AE ¹⁾	1962	01.10.16	3.8	3.1
Zofingen, Vordere Hauptgasse 96	AG	AE ¹⁾	1790	01.04.11	4.4	3.1
Zwillikon, Alte Affolterstr. 2, 4 ,6	ZH	AE ¹⁾	2005	01.04.14	3.2	3.5
Zwischentotal					Ø 3.9	Ø 3.7

Total					Ø 3.8	Ø 3.5
-------	--	--	--	--	-------	-------

¹⁾ AE = Alleineigentum.



Anlagegruppe SUISSESELECT

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert schweizweit in Spezial- und Gewerbeimmobilien mit geringem Anteil an Büronutzung. Es werden Objekte ausgewählt, die eine ähnliche Renditestabilität generieren wie Wohnportfolios.



SSL

Überblick

Anlagegruppe SSL

Eckdaten	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Valorennummer	–	18111104	18111104	–
ISIN	–	CH0181111045	CH0181111045	–
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	565'721'805	575'700'142	–9'978'337
Nettovermögen (NAV)	CHF	534'304'078	521'540'773	12'763'305
Ansprüche	Anzahl	2'963'497	2'963'497	–
Inventarwert je Anspruch	CHF	180.30	175.99	4.31
Ausschüttung je Anspruch ¹⁾	CHF	0.00	0.00	0.00

Kennzahlen ²⁾	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate)	%	13.63	11.00	2.63
Fremdfinanzierungsquote	%	3.23	7.22	–3.99
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	77.41	77.27	0.14
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.42	0.46	–0.04
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.46	0.49	–0.03
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.45	6.31	–3.86
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.39	5.92	–3.53
Ausschüttungsrendite ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungsquote ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Anlagerendite	%	2.45	6.31	–3.86
Einkommensrendite	%	4.06	4.38	–0.32
Wertveränderungsrendite	%	–1.61	1.93	–3.54

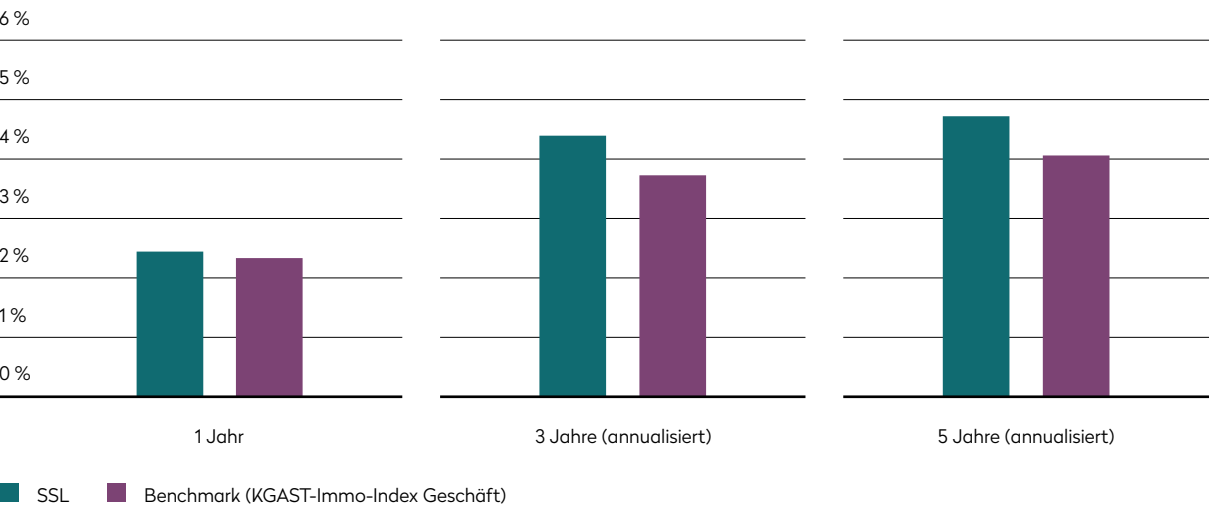
Weitere Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Leerstandsquote	%	10.89	10.03	0.86
Unterhaltsquote ³⁾	%	8.35	7.17	1.18
Operativer Aufwand in Relation zum Soll-Mietertrag	%	8.34	8.92	–0.58
WAULT ⁴⁾	Jahre	3.10	3.21	–0.11
Anleger	Anzahl	76	76	0

¹⁾ Thesauriert.
²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 (www.kgast.ch).
³⁾ Instandhaltung/-setzung im Verhältnis zum Soll-Mietertrag.
⁴⁾ Inkl. Early-Break-Optionen seitens Mieter.

Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	in % EBF ²⁾	100	–	–
Energieträgermix (Anteil fossil)	%	67	–	–
Energieverbrauch ³⁾	kWh	22'842'871	–	–
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	101.35	–	–
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	4'346'896	–	–
Intensität von Treibhausgasemissionen ⁴⁾	kg CO ₂ e pro m ² EBF	19.3	–	–

¹⁾ 100% modelliert.
²⁾ Energiebezugsfläche.
³⁾ Energiebedarf (exkl. Mieterstrom).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom).

Performance SSL versus Benchmark





Stettbacherhof
Dübendorf

34'866 m²
Kommerzielle Fläche

4.5
Lagerating

Der Stettbacherhof ist ein markantes Gewerbegebäude im dynamischen Entwicklungsgebiet Hochbord/Stettbach vor den Toren der Stadt Zürich. Die Ecoreal begann im letzten Quartal des Jahres 2023 mit den Bauarbeiten für eine Passage, die die Zürichstrasse mit der Auenstrasse verbindet. Die Passage verbessert den Zugang zur Liegenschaft und schafft einen wettergeschützten und barrierefreien Haupteingang für zwei neue Mieter im Erdgeschoss – einer davon wird der Detailhändler Lidl Schweiz sein. Dieser belegt künftig eine Fläche von rund 1'700 m². Die Eröffnung wird im Frühjahr 2024 stattfinden und die Attraktivität des Stettbacherhofs nochmals vergrössern.

www.stettbacherhof.ch

Berichterstattung zum Portfolio

0 Anzahl Zukäufe	1 Anzahl Verkäufe	558 Mio. CHF Marktwert	40 Anzahl Liegenschaften
34 Mio. CHF Soll-Mietertrag	97.56 % Indexierungsgrad	3.1 WAULT ¹⁾	124'054 m² Mietfläche
14 Mio. CHF Ø Objektgrösse	3.51 % Ø Diskontsatz	3.9 Ø Lagequalität	3.4 Ø Objektrating

¹⁾ Unter Berücksichtigung von frühzeitigen Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter.

Verkauf einer Liegenschaft in der Region Bern

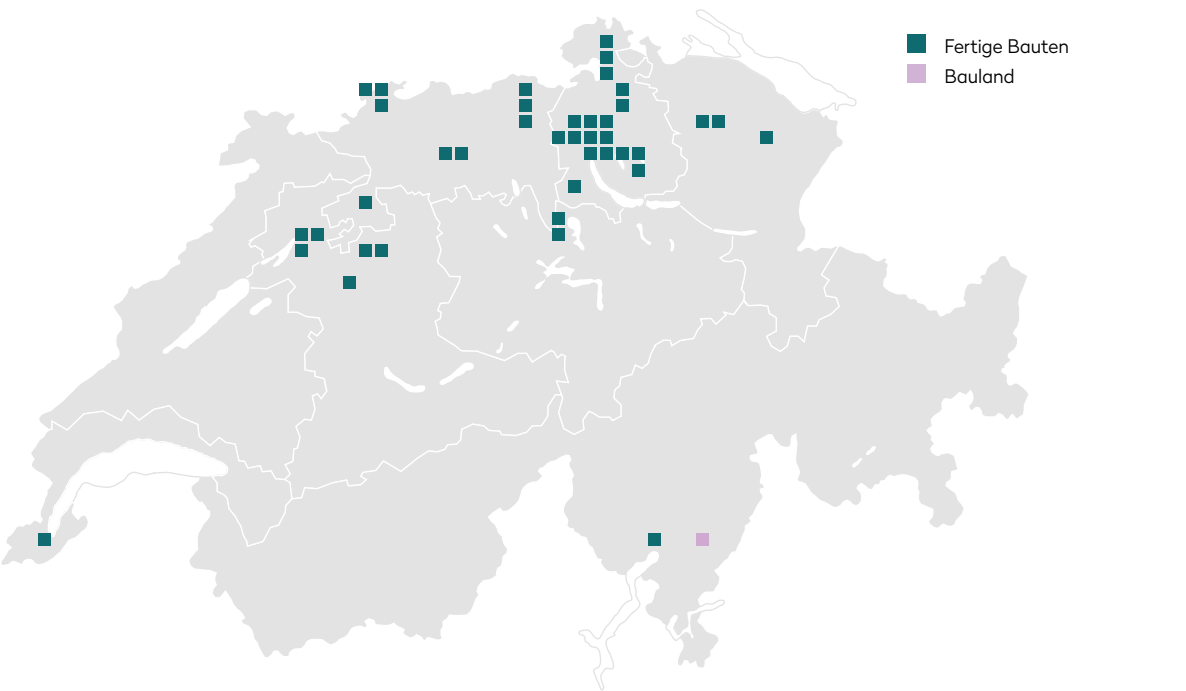
Im vierten Quartal des Jahres 2022 verkaufte die Ecoreal nach dem Auszug des Single Tenant eine Gewerbeliegenschaft in Kandergrund. Der Verkauf beseitigte das Risiko eines Leerstandes. Im Berichtsjahr wurde für die Anlagegruppe kein Zukauf getätigt.

Sanierungs- und Entwicklungsprojekte auf Kurs

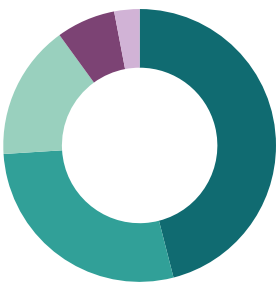
Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde lediglich ein Volumen von CHF 4 Mio. investiert, da die Anlagegruppe derzeit keine grösseren Bauvorhaben in der Realisierungsphase aufweist. Dank des Erhaltes der Baubewilligung im dritten Quartal 2023 kann die bauliche Aufwertung des Gewerbegebäudes Stettbacherhof in Dübendorf wie geplant umgesetzt werden. Es entsteht eine Passage, welche die Zürichstrasse mit der Auenstrasse verbindet und den Haupteingang der Liegenschaft in Dübendorf bezüglich Witterungsschutz und Barrierefreiheit deutlich verbessert.

Die Pipeline ist auch in dieser Anlagegruppe attraktiv. Erwähnenswert ist insbesondere ein im Rahmen eines Ersatzneubaus in Glattbrugg vorhandenes Verdichtungspotenzial. Dank der Nähe zum Flughafen Zürich und des direkten Autobahnanschlusses ist die Parzelle für flexible Logistik-/Industrienutzung ideal.

Standorte und Diversifikation Bestandesportfolio

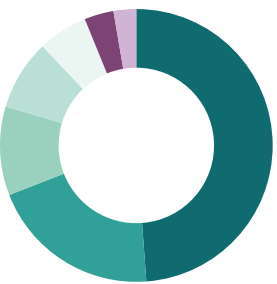


Nutzungsarten
Basis: Soll-Mietertrag



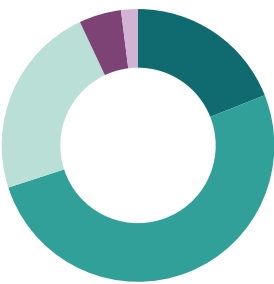
- 46% Büro
- 29% Gewerbe
- 16% Übriger Kommerz
- 6% Parken
- 3% Wohnen

Regionale Verteilung
Basis: Marktwert



- 49% Zürich
- 20% Nordwestschweiz
- 11% Bern
- 8% Genfersee
- 6% Südschweiz
- 3% Ostschweiz
- 3% Zentralschweiz

Gemeindetypen
Basis: Marktwert

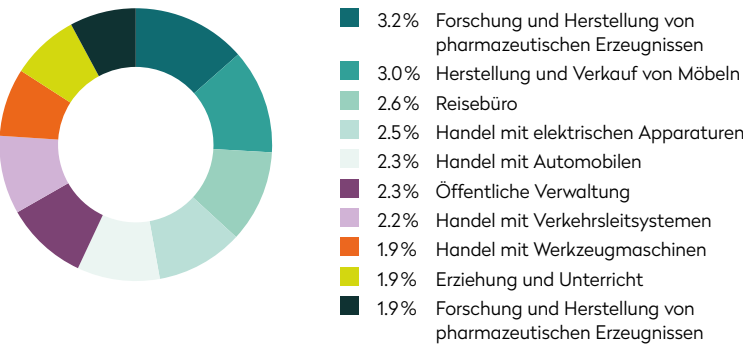


- 19% Grossstädte
- 51% Agglomeration Grossstädte
- 23% Mittelzentren
- 5% Agglomeration Mittelzentren
- 2% Ländliche Gemeinden

Die Immobilien sind bezüglich der Nutzungsart und des Branchenmixes gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend in der wirtschaftsstarken Agglomeration der Stadt Zürich. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Anlagegruppe bei.

Mieter- und Fälligkeitsstruktur

Die zehn grössten Mieter¹⁾
Basis: Soll-Mietertrag

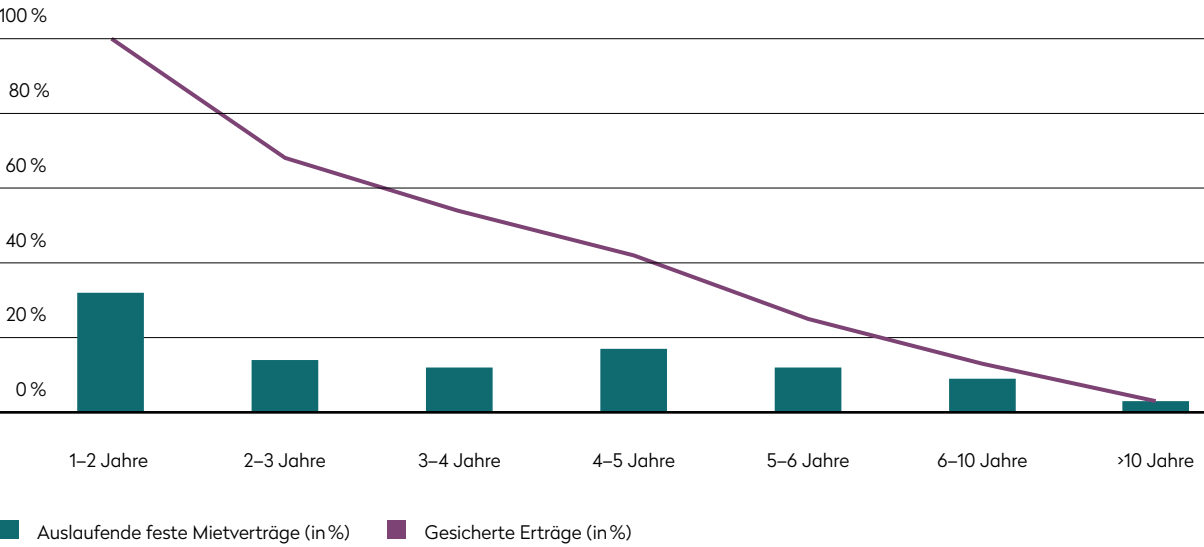


Mit einem Mietertrag von ca. CHF 8 Mio. tragen die zehn grössten Mieter rund 24% zum Gesamtm Mietertrag der Anlagegruppe SSL bei. Die Risikoverteilung ist ausgewogen: Die Anteile der Top Ten bewegen sich zwischen 1.9% und 3.2%.

In Grafik 23.8% $\hat{=}$ 100%.

¹⁾ Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) des Bundesamtes für Statistik.

Mietvertragslaufzeiten
Basis: Ist-Mietertrag



Fälligkeitsstruktur	Auslaufende feste Mietverträge (in %)	Gesicherte Erträge (in %)
1-2 Jahre	32	100
2-3 Jahre	14	68
3-4 Jahre	12	54
4-5 Jahre	17	42
5-6 Jahre	12	25
6-10 Jahre	9	13
>10 Jahre	3	3
Total	100	

Die Mietvertragslaufzeiten (inkl. Early Break) belaufen sich per 30. September 2023 auf 3.1 Jahre.

Etliche bestehende Mieter nahmen die vertragliche Verlängerungsoption bereits wahr. Zudem konnte die Ecoreal neue, langfristige Mietverträge abschliessen (vgl. dazu auch Seite 51). Beides wird die WauLT der kommenden Berichtsperioden erhöhen.

Entwicklung des Leerstandes

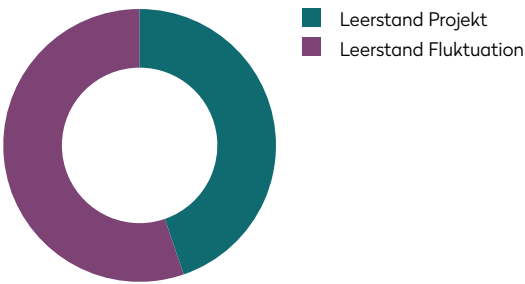
Der Leerstand der Anlagegruppe SSL mit Stichtag 30. September 2023 beträgt annualisiert 13.7 %.

Einzelobjekte

Ort	Adresse	Anteil (in %)	Leerstandsart
Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	27	Fluktuation/Projekt
Dulliken (SO)	Bodenackerstr. 69	16	Projekt
Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14	10	Projekt
Genf (GE)	Avenue Blanc 47, 49	6	Fluktuation
St. Gallen (SG)	Zürcherstr. 68a	6	Fluktuation
Total		65	

Leerstandsstruktur

Basis: Soll-Mietertrag



Knapp die Hälfte des gesamten Leerstandes resultiert aus bestehenden Projekten, die teilweise nach Leerkündigungen in Angriff genommen wurden. Auch Umbauten für den Erstbezug eines spezifischen Mieters entfallen auf diese Leerstandskategorie. Der Leerstand in St. Gallen geht auf den Auszug eines Single Tenant zurück. Die ECOREAL wird die Liegenschaft mit punktuellen Anpassungen in ein Multi-Tenant-Gebäude transformieren.

Mietvertragsverlängerungen

Nettomiete >50'000 p.a.

Region der Liegenschaft	Mieter ¹⁾	Nutzungsart	Laufzeit
Zürich	Transport und Logistik	Büro	3 Jahre
Zürich	Detailhandel mit Sportausrüstungen	Showroom	5 Jahre
Genfersee	Auswärtige Angelegenheiten	Büro	3 Jahre
Zürich	Erbringung von Finanzdienstleistungen	Büro	5 Jahre
Total			Ø 3.7 Jahre

¹⁾ Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) des Bundesamtes für Statistik.

Mietvertragsneuabschlüsse

Nettomiete >50'000 p.a.

Region der Liegenschaft	Mieter ¹⁾	Nutzungsart	Laufzeit
Zürich	Detailhandel mit Nahrungsmitteln	Gewerbe	10 Jahre
Zürich	Erziehung und Unterricht	Gewerbe	10 Jahre
Nordwestschweiz	Handel mit Automobilen	Showroom	7 Jahre
Genfersee	Humanitäre Organisation	Büro	5 Jahre
Bern	Gesundheitswesen	Büro	20 Jahre
Ostschweiz	Handel mit Textilien	Laden	5 Jahre
Zürich	Handel und Herstellung von Maschinen	Gewerbe	10 Jahre
Total			Ø 9.7 Jahre

¹⁾ Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) des Bundesamtes für Statistik.

Dank neu abgeschlossener Mietverträge wird der Leerstand ab dem Geschäftsjahr 2023/2024 markant sinken. Der Erfolg ist nicht zuletzt auf verstärkte Vermarktungsmassnahmen zurückzuführen. Die Konditionen der neu abgeschlossenen Verträge sind erfreulich.

Übersicht zu den Projekten

Projektart		Volumen (in Mio. CHF)	2023	2025	2027	2029	2031	2033
Bauland								
Giubiasco (TI) ¹⁾ , Via Linoleum 14	Entwicklung	–						
Grosse Sanierungsprojekte								
Glattbrugg (ZH), Eichstr. 44/48/50	Ersatzneubau	46.0						
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Repositionierung EG (Passage)	4.2						
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Sanierung Dach und Haustechnik	5.0						
Dulliken (SO), Bodenackerstr. 69	Aussensanierung, Brandschutz	5.6						
Total Investitionsvolumen		60.7						

¹⁾ Phase langfristige Repositionierung.

Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	CHF		2'001'971	2'713'912
Kurzfristige Forderungen Dritte	CHF		5'796'376	3'706'655
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	CHF		0	1'084'532
Warenlager/Heizölvorräte	CHF		219'493	178'082
Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF		10'164	5'400
Total Umlaufvermögen	CHF		8'028'004	7'688'581
Anlagevermögen		I		
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	CHF		18'793'801	18'721'561
Angefangene Bauten (inkl. Land)	CHF		0	15'649'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	CHF		538'900'000	533'641'000
Anlagevermögen	CHF		557'693'801	568'011'561
Gesamtvermögen	CHF		565'721'805	575'700'142

Passiven	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	CHF		4'260'822	3'303'079
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	CHF		382'381	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF		2'283'180	2'623'507
Kurzfristige verzinsliche Darlehen	CHF	II	18'000'000	41'000'000
Rückstellungen	CHF		150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	CHF	III	6'341'344	7'082'783
Fremdkapital	CHF		31'417'727	54'159'369
Nettovermögen	CHF		534'304'078	521'540'773

Ansprüche im Umlauf	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl		2'963'497	2'926'706
Veränderungen im Berichtsjahr	Anzahl		0	36'791
Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	Anzahl		2'963'497	2'963'497
Kapitalwert je Anspruch	CHF		173.16	168.74
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		7.14	7.25
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF		180.30	175.99
Ausschüttung ²⁾	CHF		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF	IV	180.30	175.99
Am Abschlusstag gekündigte Ansprüche	Anzahl		53'822	24'522

Veränderung des Nettovermögens	Einheit	Anmerkung ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF		521'540'773	484'483'904
Zeichnungen	CHF		0	6'096'639
Rücknahmen	CHF		0	0
Ausschüttungen ²⁾	CHF		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		12'763'305	30'960'230
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF		534'304'078	521'540'773

¹⁾ Siehe Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SSL bzw. Anhang zur Jahresrechnung, Ziffer 2: Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze.
²⁾ Gemäss Beschluss des Stiftungsrates.

Erfolgsrechnung

	Einheit	Anmerkung ¹⁾	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Soll-Mietertrag	CHF		33'535'527	31'553'267
. /. Minderertrag Leerstand	CHF		-4'015'204	-3'166'299
. /. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	CHF		-897'472	-303'494
Übrige Erträge aus Liegenschaften	CHF		478'162	493'871
Mietertrag netto	CHF	V	29'101'013	28'577'345
Instandhaltung	CHF		1'843'160	1'664'672
Instandsetzung	CHF		958'626	596'417
Unterhalt Immobilien	CHF		2'801'786	2'261'089
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren zulasten Eigentümerin	CHF		392'673	408'600
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	CHF		439'044	372'688
Versicherungen	CHF		301'227	289'953
Bewirtschaftungshonorare	CHF		955'976	909'628
Vermietungs- und Insertionskosten	CHF		254'898	206'666
Steuern und Abgaben	CHF		192'110	280'246
Übriger operativer Aufwand	CHF		260'272	345'826
Operativer Aufwand	CHF		2'796'200	2'813'607
Operatives Ergebnis	CHF		23'503'027	23'502'649

Übrige Erträge	CHF		0	45'254
Sonstige Erträge	CHF		0	45'254
Zinsen Feste Vorschüsse	CHF		413'113	40'699
Sonstige Passivzinsen	CHF		0	205
Baurechtszinsen	CHF		477'218	463'266
Finanzierungsaufwand	CHF		890'331	504'170
Vergütung an die Verwaltungsrechnung	CHF		879'000	381'000
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)	CHF		210'706	828'816
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF		129'110	91'466
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF		238'753	297'472
Verwaltungsaufwand	CHF	VI	1'457'569	1'598'754
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	CHF		0	23'644
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	CHF		0	23'644
Nettoertrag	CHF		21'155'127	21'468'623

Realisierter Kapitalgewinn/-verlust	CHF	VII	74'183	-957'146
Realisierter Erfolg	CHF		21'229'310	20'511'477

Wertveränderung Angefangene Bauten (inkl. Land)	CHF		-286'787	286'787
Wertveränderung Fertige Bauten (inkl. Land)	CHF		-8'920'657	11'520'178
Veränderung latente Grundstückgewinnsteuern	CHF		741'439	-1'358'212
Nicht realisierter Kapitalverlust/-gewinn	CHF	VIII	-8'466'005	10'448'753

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF		12'763'305	30'960'230
---	------------	--	-------------------	-------------------

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

Anhang zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

I Anlagevermögen

Zukäufe in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften gekauft worden.

Verkäufe in der Berichtsperiode

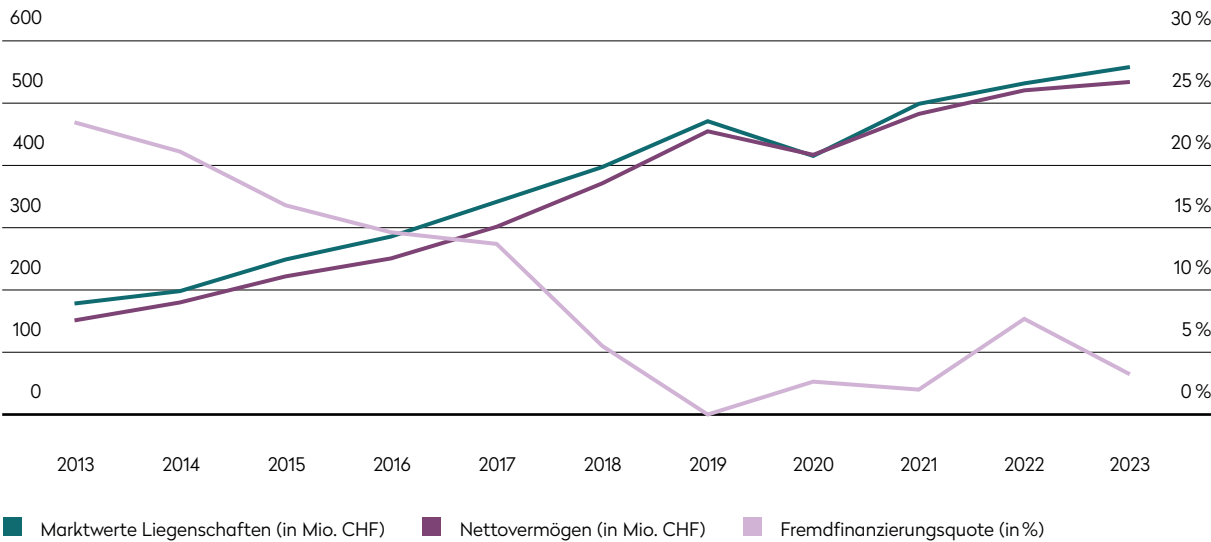
PLZ	Ort	Adresse	Verkaufsgrund
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2e	Portfoliobereinigung

Eine Gesamtübersicht der gehaltenen Immobilien finden Sie im Liegenschaftsinventar ab der Seite 60.

Marktwerte der Immobilien
Die per 30. September 2023 ermittelten Marktwerte der Fertigen Bauten belaufen sich auf CHF 538'900'000. Gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 533'641'000 entspricht dies einer absoluten Wertzunahme von CHF 5'259'000 (0.99%).

Bauland sowie Angefangene Bauten werden zu den effektiven Gestehungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert. Zu erwartende Wertsteigerungen werden auf Basis Bauende (d.h. Marktwert gemäss Schätzer abzüglich der geschätzten Gestehungskosten) im Umfang des Baufortschrittes ab Baubeginn laufend, via den nicht realisierten Kapitalerfolg in den Büchern berücksichtigt.

Marktwerte Liegenschaften im Vergleich zum Nettovermögen



Eingegangene, nicht bilanzierte Verpflichtungen
Per 30. September 2023 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

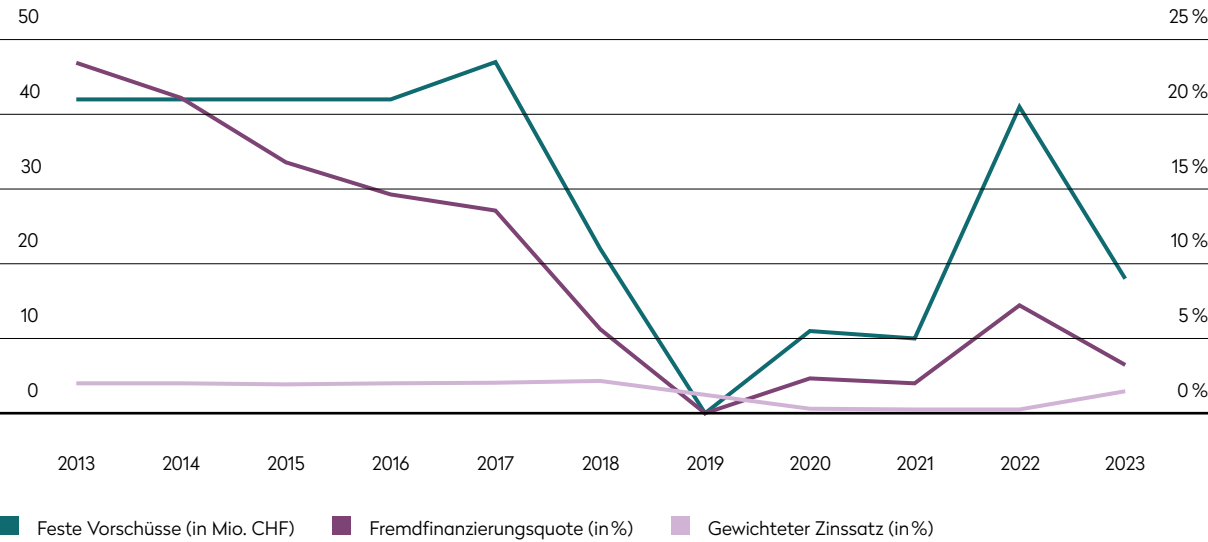
PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verbindlichkeiten (in Mio. CHF)
8910	Affoltern am Albis (ZH)	Industriestr. 5	Installation PV-Anlage	2023–2024	1
8600	Dübendorf (ZH)	Auenstr. 10	Flachdachsanieurung	2023–2025	3
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Erneuerung Rauch-/ Wärmeanlage und Notlicht	2023–2024	2
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Realisierung Fussgängerpassage	2023–2024	4
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47, 49	Liftersatz und Aussensanierung	2023–2024	1
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstr. 87	Installation PV-Anlage	2023–2024	1
Total					12

Liegenschaften im Baurecht
Die zwei Liegenschaften in Münchenstein sind im Baurecht erstellt. Die Laufzeiten der Baurechtsverträge sind langfristig und die Konditionen branchenüblich.

II Kurzfristige verzinsliche Darlehen

Die kurzfristigen verzinslichen Darlehen von CHF 18'000'000 (Vorjahr CHF 41'000'000) repräsentieren aufgenommene Feste Vorschüsse bei der Luzerner Kantonalbank (CHF 17 Mio.) sowie der Basler Kantonalbank (CHF 1 Mio.) Beide Darlehen werden mit 2.12% verzinst und sind jeweils für einen Monat, mit Fälligkeit per 25. Oktober 2023 (BKB) und per 31. Oktober 2023 (LUKB) abgeschlossen worden. Der gewichtete mittlere Zinssatz der Berichtsperiode beträgt 1.47% (Vorjahr 0.26%).

Feste Vorschüsse im Verhältnis zur Fremdfinanzierungsquote



III Latente Grundstückgewinnsteuern

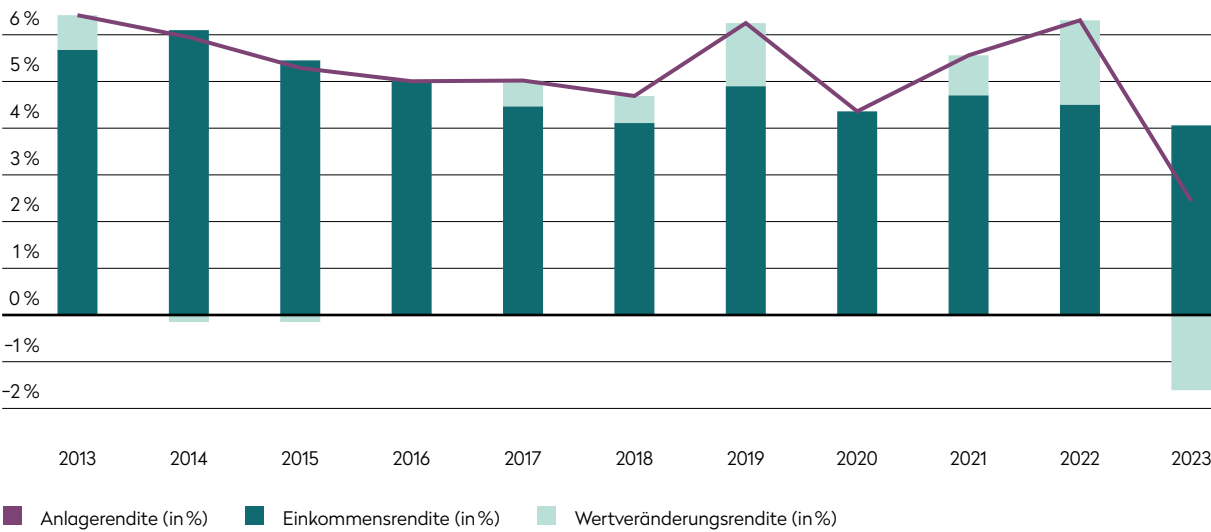
Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Grundstückgewinnsteuern belaufen sich auf CHF 6'341'344 (Vorjahr CHF 7'082'783). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal 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.

IV Inventarwert und Rendite je Anspruch

Der Inventarwert je Anspruch hat sich um CHF 4.31 auf CHF 180.30 erhöht. Die Nettozunahme setzt sich aus dem Nettoertrag je Anspruch von CHF 7.14 abzüglich des verminderten Kapitalwertes je Anspruch von CHF 2.83 zusammen. Prozentual entspricht die Nettozunahme der Anlagerendite von 2.45%, die sich aus der Einkommensrendite von 4.06% abzüglich der negativen Wertveränderungsrendite von 1.61% zusammensetzt.

Rendite je Anspruch	Einheit	2022/2023	2021/2022
Nettoertrag je Anspruch	CHF	7.14	7.25
Einkommensrendite (Nettoertrag)	%	4.06	4.38
Wertveränderung je Anspruch	CHF	-2.83	3.20
Wertveränderungsrendite	%	-1.61	1.93
Nettoertrag und Wertveränderung je Anspruch	CHF	4.31	10.45
Anlagerendite	%	2.45	6.31

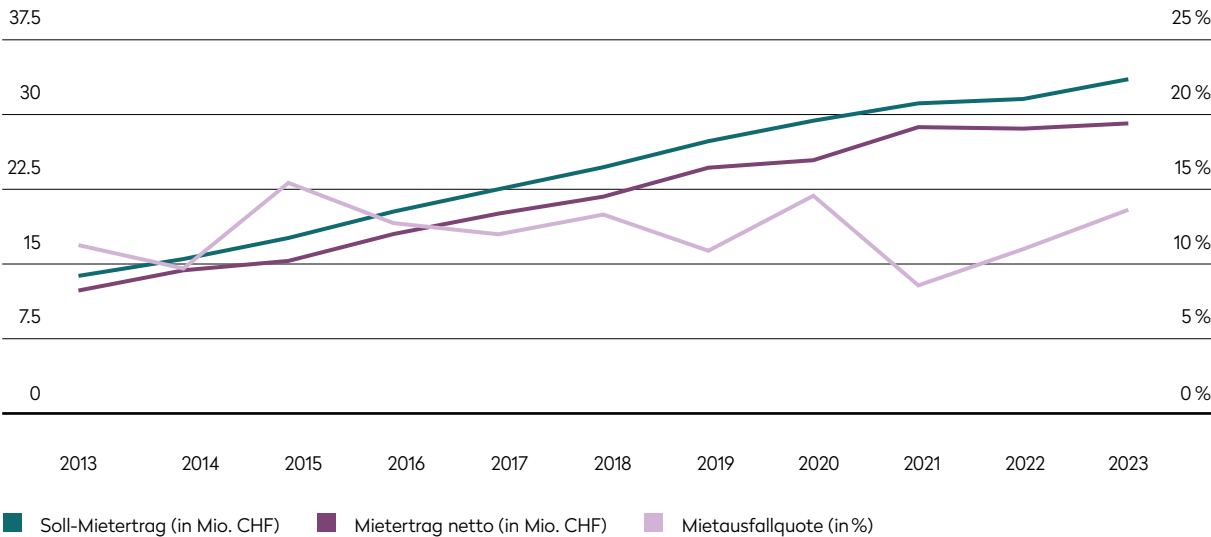


Erfolgsrechnung

V Mietertrag netto

Der Mietertrag netto hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 523'668 auf CHF 29'101'013 erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 1.83%. Die Erhöhung resultiert aus der Zunahme des Soll-Mietertrages, welche die im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen Mindererträge aus Leerstand und Inkassoverlusten kompensiert.

Entwicklung Mietertrag und Mietausfallquote

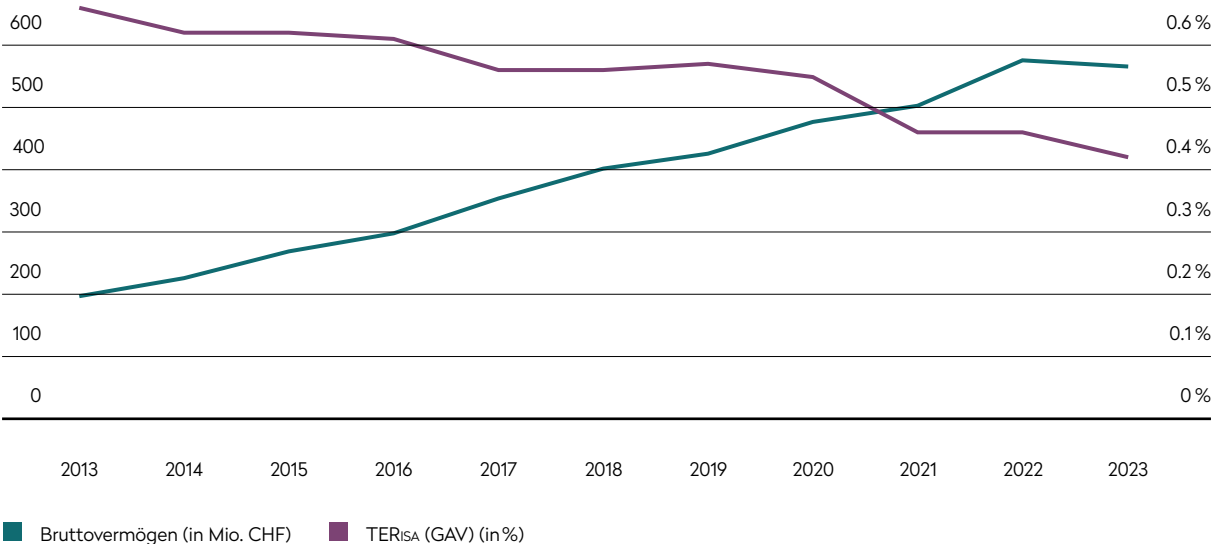


VI Verwaltungsaufwand

Zugunsten einer adäquaten Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr werden die Vergütungen an die Verwaltungsrechnung neu separat gezeigt. Die damit verbundene Neugliederung ist in den Vorjahreszahlen innerhalb des Verwaltungsaufwandes analog vorgenommen worden. Die Umlage an die Verwaltungsrechnung war im Vorjahr Bestandteil der Position «Übriger Verwaltungsaufwand».

Mit dem Insourcing der Geschäftsführung zum 1. Januar 2023 hat sich das Geschäftsführungshonorar vermindert. Die diesbezüglichen Kosten werden neu in der Position «Vergütung an die Verwaltungsrechnung» ausgewiesen. Der Betrag von CHF 210'706 umfasst das letzte Honorar an die ehemalige Geschäftsführung. Gegenüber dem Vorjahr ist der TERISA (GAV) planmässig um vier Basispunkte auf 0.42% gesunken, was unter anderem auf geringere Kosten der stiftungsinternen Geschäftsführung zurückzuführen ist.

Entwicklung TERISA (GAV) in Relation zum Bruttovermögen



VII Realisierter Kapitalgewinn/-verlust

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 74'183 resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaft Zrydsbrugg in Kandergrund.

VIII Nicht realisierter Kapitalverlust/-gewinn

Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 8'466'005 resultiert aus den Abwertungen auf den Fertigen Bauten (CHF 8'920'657) und den Angefangenen Bauten (CHF 286'787). Gleichzeitig haben sich die latenten Steuern um CHF 741'439 reduziert.

Liegenschaftsinventar

Anlagegruppe SSL

Bauland						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Abschluss	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Giubiasco, Via Linoleum 14	TI	AE ¹⁾	–	29.12.21	2.8	2.3
Zwischentotal					Ø 2.8	Ø 2.3

Fertige Bauten						
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Affoltern am Albis, Industriestr. 5	ZH	AE ¹⁾	2016	01.10.16	3.9	4.5
Baden, Täferstr. 2	AG	AE ¹⁾	1967	01.01.18	3.5	3.2
Basel, Schäferweg 16, 18, 20	BS	AE ¹⁾	1992	01.05.15	3.8	3.3
Bassersdorf, Grindelstr. 23	ZH	AE ¹⁾	1986	01.02.22	3.9	3.2
Bern, Birkenweg 61	BE	AE ¹⁾	1958	01.04.12	3.5	3.2
Burgdorf, Oberburgstr. 8, 10, 12/Scheunenstr. 19	BE	AE ¹⁾	1876	30.06.16	3.5	2.9
Dietikon, Lerzenstr. 12	ZH	AE ¹⁾	1983	01.04.12	4.0	3.2
Dübendorf, Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	ZH	AE ¹⁾	1993	01.12.12	4.5	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 69	SO	AE ¹⁾	1974	01.04.12	2.8	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 79	SO	AE ¹⁾	1976	01.04.12	2.3	3.2
Genf, Avenue Blanc 47, 49	GE	AE ¹⁾	1978	01.06.11	4.0	3.0
Glattbrugg, Eichstr. 44, 48, 50	ZH	AE ¹⁾	1911	01.04.14	5.0	3.4
Hünenberg, Bösch 41	ZG	AE ¹⁾	1975	01.04.16	4.6	3.0
Jegenstorf, Solothurnerstr. 24, 26	BE	AE ¹⁾	2011	01.04.17	3.6	3.9
Kappelen, West-Str. 11	BE	AE ¹⁾	2008	20.12.19	2.1	3.6
Kleindöttingen, Gewerbestr. 115	AG	AE ¹⁾	1994	01.04.12	3.6	3.3
Locarno, Via Serafino Balestra 11	TI	AE ¹⁾	2017	31.12.18	3.7	4.0
Münchenstein, Genuastr. 15	BL	AE ¹⁾	1985	01.04.12	4.2	3.4
Münchenstein, Frankfurtstr. 82	BL	AE ¹⁾	1957	01.04.12	4.1	2.9
Muttenz, Waldeckstr. 100	BL	AE ¹⁾	1990	01.04.22	3.4	3.4
Neuhausen, Rheinstr. 36, 38	TG	AE ¹⁾	2003	01.07.22	3.7	3.5
Oberhasli, Grabenackerstr. 27	ZH	AE ¹⁾	1992	01.07.12	3.9	3.5
Olten, Rötzmattweg 5	SO	AE ¹⁾	1981	30.06.21	3.9	3.0
Pfäffikon, Witzbergstr. 25	ZH	AE ¹⁾	1991	30.09.22	3.7	3.3
Rotkreuz, Grundstr. 20	ZG	AE ¹⁾	1987	31.03.21	4.4	3.4
Schlieren, Lättenstr. 37	ZH	AE ¹⁾	1974	01.04.12	2.9	3.0
Seuzach, Aspstr. 8	ZH	AE ¹⁾	1988	01.04.12	3.6	3.1
Solothurn, Rossmarktplatz 1	SO	AE ¹⁾	1955	01.02.19	4.1	3.2
St. Gallen, Zürcherstr. 68a	SG	AE ¹⁾	1920	01.04.12	4.0	2.6
Studen, Industriestr. 7	BE	AE ¹⁾	2016	01.12.16	2.9	3.8

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Fertige Bauten						
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Turgi, Spinnereistr. 3	AG	AE ¹⁾	1976	01.09.22	3.0	3.3
Volketswil, Sandbühlstr. 2	ZH	AE ¹⁾	1991	01.04.12	4.1	3.7
Wallisellen, Neugutstr. 60	ZH	AE ¹⁾	1999	01.08.20	3.5	3.2
Wetzikon, Hofstr. 87	ZH	AE ¹⁾	2010	01.02.17	3.8	3.4
Wil, Flawilerstr. 31	SG	AE ¹⁾	1992	01.04.12	4.0	3.2
Wil, Toggenburgerstr. 156	SG	AE ¹⁾	1968	01.09.18	2.8	3.2
Winterthur, Schlosstalstr. 210	ZH	AE ¹⁾	1992	01.01.21	4.3	3.3
Zürich, Siewerdstr. 65, 65a, 69, 71	ZH	AE ¹⁾	1955	01.07.15	2.9	2.9
Zwischentotal					Ø 3.9	Ø 3.4

Fertige Bauten						
Gemischt genutzte Liegenschaften						
Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerb	Lagerating	Objektrating
Biel, Bahnhofstr. 34	BE	AE ¹⁾	1893	01.04.17	4.2	3.3
Zwischentotal					Ø 4.2	Ø 3.3

Total					Ø 3.9	Ø 3.4
-------	--	--	--	--	-------	-------

¹⁾ AE = Alleineigentum.

Verwaltungs- rechnung

Die Jahresrechnung besteht aus der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens.



Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven	Einheit	30.09.2023	30.09.2022
Flüssige Mittel	CHF	119'194	57'316
Forderungen Anlagegruppe SCO+	CHF	181'778	380'633
Forderungen Anlagegruppe SSL	CHF	382'381	0
Übrige Forderungen	CHF	48'770	953'147
Total Umlaufvermögen	CHF	732'123	1'391'096
Mobile Sachanlagen	CHF	127'000	0
Immobilie Sachanlagen	CHF	131'000	0
Total Anlagevermögen	CHF	258'000	0
Total Aktiven	CHF	990'123	1'391'096

Passiven	Einheit	30.09.2023	30.09.2022
Verbindlichkeiten Dritte	CHF	142'972	22'574
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SSL	CHF	0	1'084'532
Übrige Verbindlichkeiten	CHF	478'402	0
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	169'470	93'100
Total Fremdkapital	CHF	790'844	1'200'206
Widmungsvermögen	CHF	100'000	100'000
Gewinnvortrag	CHF	90'891	86'773
Reingewinn	CHF	8'388	4'117
Total Stiftungskapital	CHF	199'279	190'890
Total Passiven	CHF	990'123	1'391'096

Erfolgsrechnung

Ertrag	Einheit	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
Beiträge aus der Anlagegruppe SCO+	CHF	2'051'000	889'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SSL	CHF	879'000	381'000
Übriger Ertrag	CHF	11'663	9'628
Total Ertrag	CHF	2'941'663	1'279'628

Aufwand	Einheit	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
Personalaufwand	CHF	989'873	0
Organe	CHF	360'701	243'820
Betriebsaufwand	CHF	438'855	163'643
Verwaltungs- und Informatikaufwand	CHF	472'940	177'222
Abschreibungen	CHF	24'945	0
Finanzaufwand	CHF	905	579
Ausserordentlicher Aufwand	CHF	645'056	690'247
Total Aufwand	CHF	2'933'275	1'275'511

Reingewinn	CHF	8'388	4'117
------------	-----	-------	-------

Berichterstattung zur Verwaltungsrechnung

Abgesehen von an Dritten delegierten Aufträgen für die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Liegenschaftsverwaltung, der Führung der Liegenschafts- und Finanzbuchhaltung sowie der Unterstützung bei Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsprojekten nimmt die Stiftung die Geschäftsführung, die Verwaltung, das Portfolio wie auch Asset-Management seit dem 1. Januar 2023 selbst wahr.

Aufgrund der neuen Organisationsstruktur ist die Darstellung der Erfolgsrechnung angepasst worden. Die Vorjahreszahlen sind zugunsten der kontinuierlichen Vergleichbarkeit entsprechend vereinheitlicht dargestellt.

Ertrag

Die Beiträge aus den beiden Anlagegruppen belaufen sich auf gesamthaft CHF 2'930'000. Dies entspricht einer Gebühr gemäss Kostenreglement von 0.156 % des durchschnittlichen Gesamtvermögens der beiden Anlagegruppen. Die Aufteilung der Gesamtumlage erfolgt im Verhältnis der beiden Gesamtvermögen der Anlagegruppen (70 % SCO+ und 30 % SSL). Nebst der vorgenannten Umlage werden seitens Geschäftsführung keine weiteren Honorare, insbesondere nicht für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen, Bauprojekt- und Bauherrenvertretungen sowie für weitere Dienstleistungen (u.a. für die Kapitalbeschaffung), verrechnet.

Aufwand

Der Gesamtaufwand ist um CHF 1'657'764 auf CHF 2'933'275 angestiegen. Sowohl der Personalaufwand wie auch die Abschreibungen auf den mobilen und immobilien Sachanlagen sind aufgrund der neuen Organisationsstruktur erstmals als separate Positionen innerhalb der Erfolgsrechnung offengelegt.

Der ausserordentliche Aufwand repräsentiert die Kosten für das im Frühling 2023 abgeschlossene Transformations- und Reorganisationsprojekt. Im Detail setzt sich der Projektaufwand wie folgt zusammen:

	Einheit	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Projektleitung und Koordination	CHF	254'266	144'462
Dienstleistungen Stiftungsrat	CHF	199'950	215'493
Recruiting	CHF	109'350	226'500
Aufwand Rebranding	CHF	43'389	0
Finanz-, Rechts- und Immobilienberatung	CHF	23'556	32'429
Infrastruktur	CHF	5'572	23'967
Strategie- und Kommunikationsberatung	CHF	3'605	15'601
Diverses	CHF	5'368	31'795
Total ausserordentlicher Verwaltungsaufwand	CHF	645'056	690'247

Im Sinne einer angemessenen Übersichtlichkeit und Transparenz werden die Aufwände der Mitglieder des Stiftungsrates innerhalb der Verwaltungsrechnung wie folgt offengelegt:

	Einheit	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Ordentliche Honorare, enthalten in «Organe»	CHF	356'934	221'337
Projektaufwände, enthalten im «Ausserordentlichen Aufwand»	CHF	199'950	231'633
Beratungsaufwand, enthalten im «Verwaltungs- und Informatikaufwand»	CHF	938	3'592
Total	CHF	557'822	456'562

Antrag an die Anlegerversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Gewinn des Geschäftsjahres 2022/2023 im Umfang von CHF 8'388 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Gewinnvortrag Vorjahr	CHF	90'891
Reingewinn 2022/2023	CHF	8'388
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	CHF	99'279



Anhang

Die ECOREAL ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge stehende Immobilienanlagestiftung. Oberstes Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung.



Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung wurde am 7. Januar 2009 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 Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell werden zwei Anlagegruppen (SCO+ und SSL) 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. Dezember 2019, genehmigt durch Verfügung OAK BV vom 19. Dezember 2019)
 - Organisationsreglement (revidierte Fassung vom 23. Januar 2023)
 - Gebühren- und Kostenreglement (revidierte Fassung vom 15. August 2023)
 - Anlagerichtlinien Anlagegruppe SCO+ (revidierte Fassung vom 27. Oktober 2014)
 - Anlagerichtlinien Anlagegruppe SSL (revidierte Fassung vom 12. September 2017)
 - Reglement zur Integrität und Loyalität (revidierte Fassung vom 21. Dezember 2022)

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 Stiftungsreglementes
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl der Revisionsstelle
- Kenntnisnahme des Berichtes 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 Stiftungsrates

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 auf www.ecoreal.ch.

Mitglieder

Christian Felix	Präsident seit Januar 2023, Vizepräsident im Jahr 2022, Mitglied seit 2019	lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
Franziska Bur	Vizepräsidentin seit Januar 2023, Mitglied seit 2021	lic. iur., Rechtsanwältin, dipl. Steuerexpertin
Tobias Achermann	Mitglied seit 2022	eidg. dipl. Immobilienreuhänder, MAS Immobilienmanagement, Executive MBA
Bruno Christen	Mitglied seit 2012	dipl. Wirtschaftsprüfer
Sabine Rindisbacher	Mitglied seit 2021	Dr. iur., Rechtsanwältin
Riccardo Wahlenmayer	Mitglied seit 2010	lic. iur.

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 Anlagentätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen. Deren Aufgaben sind im Organisationsreglement umschrieben. Die Anlagekommission der Anlagegruppen SCO+ und SSL setzt sich wie folgt zusammen:

Raymond Rüttimann, Präsident	eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Giorgio Engeli, Mitglied	MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG
Daniel Thoma, Mitglied	eidg. dipl. Immobilienbewerter, eidg. dipl. Immobilienvermarkter

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erfolgt seit dem 1. Januar 2023 innerhalb der Stiftung. Als Geschäftsführer amtiert Peer Kocur.

An Dritte delegierte Aufgaben

Der Stiftungsrat hat Aufgaben im Bereich der Stiftungsbuchführung und Administration sowie der technischen und kaufmännischen Verwaltung von Liegenschaften an Drittfirmen delegiert.

Anlageprozess

Der Anlageprozess wird in Art. 4 ff. des Organisationsreglementes geregelt. Anlageentscheide betreffend Kauf oder Verkauf von Bestandesliegenschaften trifft je nach Umfang des Geschäftes die Geschäftsführung allein (bis CHF 15 Mio.) bzw. die Geschäftsführung mit zusätzlicher Zustimmung der Anlagekommission (CHF 15 Mio. bis CHF 30 Mio.). Bei Transaktionen mit einem Volumen ab CHF 30 Mio. ist zusätzlich die Zustimmung des Stiftungsrates erforderlich. Entscheidungen über Sacheinlagen und Investitionen in Entwicklungsprojekte obliegen immer dem Stiftungsrat.

Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle ist die KPMG AG, Bern.

Akkreditierte Schätzungsexperten

Ri Immo AG, Volketswil
Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

Compliance

Das Compliance Office wird seit dem 1. Oktober 2023 durch die Koller Law AG, Herr Rechtsanwalt Christian Koller, geführt.

KGAST

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

ASIP-Charta und Reglemente

Gestützt auf Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglementes unterstehen sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Kapitalanlagen involviert sind, der Pflicht zur Vertraulichkeit. Ebenso sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta und der KGAST-Richtlinien verpflichtet. Alle Mitglieder des Stiftungsrates, der Anlagekommission und der Geschäftsführung bestätigen demzufolge gegenüber der Anlagestiftung jährlich schriftlich die Einhaltung aller reglementarisch oder im Rahmen der Selbstregulierung von Verbänden verankerten Vorschriften. Dasselbe gilt für Personen, die Zugriff auf die finanziellen Ressourcen der Stiftung haben und/oder Aufträge im Namen und auf Rechnung der Stiftung abschliessen.

Risikomanagement/internes Kontrollsystem

Gestützt auf Art. 20 Ziff. III des Stiftungsreglementes verfügt die Ecoreal Schweizerische Immobilien 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 im Bereich der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat dem Zertifizierungsverfahren der Garantiemarke «Best Board Practice» (BBP). Das letzte Assessment der SQS (Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme) wurde im September 2023 erfolgreich absolviert.

Weitere Informationen

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

2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung und Rechnungslegung

Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens und 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 Stiftungsreglementes.

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.

Übrige Informationen

Weitere Informationen zu den Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnungen sind im Jahresbericht im Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppen SCO+ und SSL 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, Rücknahme sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen

Gestützt auf Art. 18 Ziff. I des Stiftungsreglementes werden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von maximal 5% erhoben. Gemäss Gebühren- und Kostenreglement beträgt die Ausgabekommission 0.5% und die Rücknahmekommission 1%. Kommissionserträge verbleiben vollumfänglich in der jeweiligen Anlagegruppe, das heisst, es erfolgt keine Weiterverrechnung der vereinnahmten Kommissionen an Drittfirmen. Bei der Weiterplatzierung von Ansprüchen wird gemäss Art. 2 des Gebühren- und Kostenreglementes für jede Zession eine Kommissionspauschale von CHF 5'000 erhoben.

Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SSL in Bezug auf die Vorschriften gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe SSL überschreitet die Liegenschaft an der Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10 in Dübendorf (Stettbacherhof) mit einem Marktwert von CHF 91.9 Mio. (Vorjahr CHF 92.5 Mio.) diese Limite zurzeit um 1.2% (Vorjahr 1.1%). Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass aufgrund der Teilbarkeit und der separaten Verkaufsfähigkeit einzelner Teile der Liegenschaft aus wirtschaftlicher Sicht wenig Klumpenrisiken bestehen. Er hat mit Beschluss vom 30. November 2022 einen revidierten Abbauplan verabschiedet, den die OAK BV zustimmend zur Kenntnis genommen hat.

Solidarhaftung und Bürgschaften

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

Eigentumseinschränkung/verpfändete Aktiven

Anlagegruppe SCO+: Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 30 Mio. (Vorjahr CHF 30 Mio.) bei der Basler Kantonalbank sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 14.3 Mio. (Vorjahr CHF 14.3 Mio.) verpfändet, wobei das aktuelle Finanzierungspotenzial bei CHF 13.2 Mio. (Vorjahr CHF 13.2 Mio.) liegt. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.). Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 83.8 Mio. (Vorjahr CHF 83.8 Mio.) verpfändet, und das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt bei CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.).

Anlagegruppe SSL: Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.) bei der Basler Kantonalbank sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 106 Mio. (Vorjahr CHF 106 Mio.) verpfändet, wobei das aktuelle Finanzierungspotenzial bei CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.) liegt. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 30 Mio. (Vorjahr CHF 30 Mio.). Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 61 Mio. verpfändet, und das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt bei CHF 30 Mio.

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.

Angaben über die Differenz zwischen Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

Verzicht auf Garantien

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

4. Sacheinlagen

Per 1. Oktober 2022 wickelte die Anlagestiftung mit einer Pensionskasse erfolgreich eine Sacheinlage ab. Es wurden zwölf Liegenschaften im Gegenwert von CHF 42.3 Mio. in die Anlagegruppe SCO+ eingebracht. Per 1. April 2023 ist in der Anlagegruppe SCO+ eine weitere Sacheinlage im Umfang von vier Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 14.8 Mio. erfolgt.



Bericht Revisionsstelle und Schätzungs- experte

Die Jahresrechnung der ECOREAL wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften jährlich von der unabhängigen Revisionsstelle geprüft. Die Immobilien der Anlagegruppen werden ebenfalls jährlich von externen Schätzungsexperten beurteilt.





KPMG AG
Bahnhofplatz 10a
Postfach
CH-3001 Bern

+41 58 249 76 00
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ECoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 30-37, 52-59, 64-67 sowie 70-75) für das am 30. September 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.



ECOREAL Schweizerische
Immobilien Anlagestiftung,
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat zur
Jahresrechnung

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Stiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Stiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.



**ECOREAL Schweizerische
Immobilien Anlagestiftung,
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat zur
Jahresrechnung

Wir haben geprüft, ob

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

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSSELECT (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.

KPMG AG

Andreas Schneider
Zugelassene Revisionsexperte
Leitender Revisor

Oliver Siegenthaler

Bern, 8. November 2023





ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

Zürich, 25. September 2023

Bewertungsbericht ECOREAL per 30. September 2023

Auftrag

Im Auftrag der ECOREAL, Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (ECOREAL), bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ECOREAL gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2023 zum Zweck der Rechnungslegung.

Referenz-Nummer
101180.2301

Das Portfolio umfasst per Stichtag 155 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge, erstmals bewertete Liegenschaften durch Wüest Partner und durch Drittschätzern bewertete Liegenschaften).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die ECOREAL sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemäss Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der ECOREAL von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der ECOREAL berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2022.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2021 bis 2023 statt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ECOREAL unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich am 25. September 2023


Andreas Ammann
Partner


Zafer Köroğlu
Director



ECOREAL

Die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung bietet institutionellen Anlegern im Vorsorgebereich attraktive Anlagemöglichkeiten. Die beiden Anlagegruppen der Ecoreal umfassen ein Vermögen von rund CHF 1.9 Mrd. und verfolgen eine ausgewogene Investitionspolitik: Die Anlagegruppe SuisseSelect fokussiert auf Spezial- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz, während das Portfolio der Anlagegruppe SuisseCore Plus insbesondere Wohnbauten im stark nachgefragten günstigen Mietpreissegment von Schweizer Städten und Agglomerationen enthält. Die Ecoreal investiert in Bestandesobjekte und Bauland. Eine ihrer Kernkompetenzen ist die Umsetzung von wertschöpfenden Bauprojekten in Form von Sanierungen, Weiterentwicklungen oder Neubauten. Die Ecoreal agiert von Banken, Versicherungen und Pensionskassen unabhängig und legt Wert auf einen partnerschaftlichen Austausch mit ihren Anlegern. Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung an ein agiles Team aus Immobilienexperten delegiert. Eine mit renommierten Fachpersonen besetzte Anlagekommission bringt zudem ihre Kompetenz und Erfahrung in den Anlageprozess ein.

Die Geschäftsführung



Von links nach rechts:
Florian Diener, Head of Development & Construction
Julio Lopez, Head of Asset Management
Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfolio Management
Peer Kocur, CEO
Stephan Flückiger, CFO
Rita Silvestri, Executive Assistant
Mirko Meister, Head of Asset Management

Der Stiftungsrat



Von links nach rechts:
Tobias Achermann, eidg. dipl. Immobilienrehändler, MAS Immobilienmanagement, Executive MBA
Sabine Rindisbacher, Dr. iur., Rechtsanwältin
Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.
Christian Felix, lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
Franziska Bur, lic. iur., Rechtsanwältin, dipl. Steuerexpertin
Bruno Christen, dipl. Wirtschaftsprüfer

Die Anlagekommission



Von links nach rechts:
Daniel Thoma, eidg. dipl. Immobilienbewerter, eidg. dipl. Immobilienvermarkter
Raymond Rüttimann, eidg. dipl. Immobilienrehändler
Giorgio Engeli, MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG

Bildverzeichnis



Seite 8–9:
Ringstr. 30, Olten
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



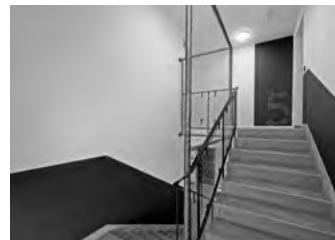
Seite 18–19:
Birkenweg 61, Bern
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seite 42–43:
Badenerstr. 84–88b, Schlieren
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seite 46:
Stettbacherhof, Dübendorf
Bild: Markus Bertschi, Zürich



Seite 62–63:
Badenerstr. 84–88b, Schlieren
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seite 68–69:
Geissmattstr. 1, Luzern
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Seite 76–77:
Rue de l'Industrie 5, Fribourg
Bild: Sarah Hürlimann, Neuheim



Titelseite und Seiten 2, 13, 17, 29, 35, 41, 57, 67, 75, 81:
Hardstr. 23–43, Basel (LIVING FRAMES)
Bilder: Markus Bertschi, Zürich
Titelbild: Sarah Hürlimann, Neuheim

LIVING FRAMES im Basler Gellertquartier gilt als städtebaulich und architektonisch besonders gelungene Arealentwicklung. Das Ende 2022 fertiggestellte Quartier umfasst 67 Wohnungen und Wohnateliers in drei Neubauten sowie umgenutzten ehemaligen Gewerbehallen. Die Überbauung erhielt im November 2023 die von den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft vergebene Auszeichnung «Gutes Bauen».

Impressum

Gesamtverantwortung

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich
+41 44 209 70 40
office@ecoreal.ch

Gestalterische und inhaltliche Beratung und Begleitung

Dynamics Group AG, Zürich
Scharlachrot AG, Zürich

Die ECOREAL publiziert quartalsweise Informationen zum Geschäftsverlauf. Quartals- und Jahresberichte sind auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich. Verbindlich ist immer die deutsche Originalversion.

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99, 8006 Zürich
Tel. +41 44 209 70 40, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

