

## **ECOREAL**

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



Bildwelt:

Dalmatinerdame Charlie auf Entdeckungsreise im Ecoreal Universum  
(«Wagonlits» in Schlieren, «Living Frames» in Basel sowie «Freiley» in Zürich).

# INHALT

Vorwort	4
<b>Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSECORE Plus</b>	<b>7</b>
Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus	7
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	8
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10
<b>Jahresbericht der Anlagegruppe SUISSESELECT</b>	<b>17</b>
Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT	17
Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	18
Anhang zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SUISSESELECT	20
Verwaltungsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	27
1. Grundlagen und Organisation	27
2. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	29
3. Weitere Informationen	29
4. Sacheinlagen	30
Bericht der Revisionsstelle	32
<b>Berichterstattung der Geschäftsführung ECoreal Estate AG</b>	<b>35</b>
Allgemeine Informationen zur Anlagetätigkeit	36
Übersicht historische Renditeentwicklungen der Anlagegruppen	39
Vergleich mit dem KGAST-Benchmark seit Lancierung der beiden Anlagegruppen	40
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	42
Anlagegruppe SUISSESELECT	48
Glossar und Impressum	54

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Geschäftsjahr 2021/22 kehrte nach praktisch zweijährigem weltweitem Ausnahmezustand aufgrund der Corona-Pandemie langsam die Normalität wieder in unseren Alltag ein.

## **Anlagegruppe SUISSECORE Plus: Rege Bautätigkeiten bei stetigem Wachstum**

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnte ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr verzeichnen.

Das Bauprojekt «Wagonlits» in Schlieren (ZH) wurde zu Beginn der Berichtsperiode abgeschlossen. Per Ende des Kalenderjahres 2021 waren bereits alle vier Mehrfamilienhäuser (Wagons I–IV) mit über 173 Wohneinheiten vollvermietet. Die erfolgreiche Erstvermietung bestätigt, dass die ECOREAL mit dem Angebot von Mikroapartments die Bedürfnisse der Kunden exakt getroffen hat.

Auch das zweite im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossene Neubauprojekt «Living Frames» in Basel ist eine weitere Erfolgsgeschichte in der Bautätigkeit der ECOREAL. Die ungewöhnliche Überbauung mit über 70 kleinteiligen Wohnungen in loftartigem und modularem Aufbau fand bei der Bevölkerung grossen Anklang und wurde auch in Presse und Medien oft erwähnt und hoch gelobt.

Das Bauprojekt «Al-Pianton» in Bellinzona (TI) schreitet planmässig voran. Trotz globaler Güterknappheit waren bisher keine Lieferengpässe zu verzeichnen und die Arbeiten bewegen sich im Rahmen des Kostenbudgets.

Beim zweiten Tessiner Bauprojekt in Canobbio «Al-Vigneto» befindet man sich noch in der Bereinigung zweier Einsparungen von Eigentümern auf Nachbarparzellen. Auf dem erhöhten «Weinberg», wie es der Projektname indiziert, werden rund 76 Wohnungen erstellt, welche der zukünftigen Mieterschaft ein gemütliches Zuhause bieten.

Das Bauprojekt «Freiley» in Zürich wurde zu Beginn des Sommers 2022 mit einem verspäteten Spatenstich gefeiert, wobei die Bauarbeiten wie geplant vorstattengehen. Der etappenweisen Fertigstellung des Bauprojekts im 2024 scheint nichts im Wege zu stehen.

Auch Akquisitionen von Bestandsliegenschaften kamen in der Berichtsperiode nicht zu kurz. So wurde per 1. Januar 2022 in Lugano (TI) ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen in die Anlagegruppe SUISSECORE Plus erworben. Einige Monate später gelang dann ein weiterer Zukauf im Tessin – eine vollvermietete Wohnliegenschaft mit herrlicher Seesicht und 40 Wohneinheiten wurde in Locarno (TI) erworben. Die Nähe zum Zentrum von Locarno ist ein weiteres gewinnbringendes Attribut für den Neuzugang in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus.

Weiter fand in der ersten Kalenderjahreshälfte ein kleinerer Arrondierungskauf in Adliswil (ZH) statt. Namentlich wurde eine Parzelle von 1'332 m<sup>2</sup> in die bestehende Liegenschaft Soodring 25 integriert.

Die Geschäftsführung der ECOREAL hat im Sommer 2022 mit einem Tessiner Institutionellen erfolgreiche Verhandlungsgespräche bezüglich einer Sacheinlage mit einem Sacheinlagewert von rund CHF 48 Mio. geführt. Das Verpflichtungsgeschäft wurde Ende Sommer erledigt, wobei sich das Verfügungsgeschäft erst zu Beginn des Geschäftsjahrs 2022/23 entfaltet.

## **Anlagegruppe SUISSESELECT: Zukauf von Gewerbeobjekten für die wichtige Sparte KMU**

Einen wichtigen Vorstoss konnte die ECOREAL in der Anlagegruppe SUISSESELECT gleich zu Beginn des Kalenderjahres tätigen. Namentlich wurde ein Industrieareal mit beachtlichem Entwicklungspotenzial in Giubiasco, Bellinzona (TI) in die Anlagegruppe integriert. Somit wurde die Expansion der Anlagestiftung in den Südkanton der Schweiz auch in der Sektion Gewerbe und Spezialimmobilien vollzogen. Das Areal ist vom Bahnhof Giubiasco gut sichtbar und steht somit an einem grossartigen Standort. Es hat das Potenzial, im Raum Bellinzona eine neue Zentrumsfunktion einzunehmen. Die Anlagegruppe SUISSESELECT wird durch diese Addition nachhaltig aufgewertet.

Im Frühling dieses Jahres wurde in Muttenz (BL) ein vollvermietetes Gewerbehaus mit einer diversifizierten Mieterstruktur im oberen einstelligen Millionenbereich erworben.

Ebenfalls ein eher kleiner Zukauf fand mit einer Gewerbeliegenschaft in Bassersdorf (ZH) statt. Die vollvermietete Gewerbeliegenschaft ist aufgrund des Standorts Bassersdorf wirtschaftlich auf den Flughafen Zürich ausgerichtet. Das Gebiet bringt mit der kantonalen Planung der Glattalbahn vom Flughafen Zürich bis ins Gebiet Grindel in Bassersdorf interessantes Entwicklungspotenzial mit.

Weiter konnten per 1. Juli 2022 eine vollvermietete Büroliegenschaft in Neuhausen am Rheinfall (SH) sowie per 1. September 2022 ein ebenfalls vollvermietetes Bürogebäude in Turgi (AG) in die Anlagegruppe SUISSESELECT ein-

gekauft werden. Beide Liegenschaften befinden sich an für Gewerbeobjekte Toplagen, mit guten Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr und Autobahnen.

Auch im Sommer machte die Akquisitionstätigkeit der ECOREAL keine Pause. So wurde im Spätsommer ein Gewerbegebäude in Pfäffikon (ZH) als opportunistischer Ankauf integriert.

### **Immobilienmarkt Schweiz: Veränderte Vorzeichen auf dem Immobilienmarkt**

Aktuelle Ereignisse im Weltgeschehen wie der Krieg in der Ukraine, die weltweite Inflation, welche hartnäckiger ist als von Experten erwartet, oder der Lockdown in China vermögen zwar die Vorzeichen auf dem Schweizer Immobilienmarkt langsam, aber sicher zu verändern – jedoch sind die Auswirkungen noch nicht stark genug, um eine komplette Wende des bisherigen Immobilientrends auszulösen.

Die Zinswende ist Tatsache, die Reaktionen der Zentralbanken mit Erhöhung der Leitzinsen ebenfalls. Die selten dagewesenen Zinssprünge vermögen zwar zu überraschen, der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich jedoch noch nicht schwer beeindruckt.

Der Schweizer Immobilienmarkt ist mit den anhaltend hohen Preisen vergleichsweise stabil. Ein markanter Abwärtstrend in Sachen Immobilienpreise ist auch noch nicht in Sichtweite. Nicht zuletzt, weil sich die Wirtschaft nach der weltweiten Pandemie aktuell in einer Erholungsphase befindet. Die Knappheit verschiedenster Güter aufgrund von Lieferengpässen löst einen enormen Preisdruck nach oben aus. Spürbar ist die Knappheit vor allem beim Wohneigentum, wo die Preise weiterhin in die Höhe schnellen. Mittelfristig werden jedoch auch bei Mietwohnungen die Preise tendenziell steigen, denn es werden schlicht zu wenig Wohnungen gebaut.

### **Organisationsentwicklung**

An der kommenden Anlegerversammlung wird die bisherige Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG verabschiedet. Die rekordhohen Anlagerenditen des aktuellen Geschäftsjahresabschlusses zeigen, wie die Strategie der ECOREAL durch die Geschäftsführung unter der Führung des Stifters Hans Jürg Stucki äusserst erfolgreich umgesetzt wurde.

Wie bereits von langer Hand geplant, wird das Geschäftsführungsmandat per 1. Januar 2023 in neue Hände übergeben. Der Stiftungsrat hatte einen Grundsatzentscheid getroffen und damit einen kompletten Richtungswechsel in der Organisation eingeläutet: Künftig wird das Personal direkt bei der ECOREAL Anlagestiftung angestellt.

Die angekündigte Reorganisation der Anlagestiftung kommt zügig voran. Per 1. Januar 2023 übernimmt die neue Geschäftsleitung, unter Führung von Peer Kocur, den operativen Betrieb der ECOREAL Anlagestiftung. Mit Peer Kocur übernimmt eine teamorientierte Führungskraft und ein ausgewiesener Immobilienprofi die Geschäftsführung der ECOREAL Anlagestiftung. Er ist mit der Anlegerperspektive vertraut und kennt die Bau- und Planungstätigkeit, den Schweizer Immobilienmarkt sowie die Pensionskassenwelt aus eigener Erfahrung. Er verfügt damit über eine reichhaltige Praxis in allen für uns relevanten Bereichen.

### **Schlusswort und Dank**

Wir sehen uns, auch in Zeiten der Krise, von der wir nach über zweijähriger Pandemie, Krieg und Inflation wohl sprechen können, in unserem Tun bekräftigt.

Wir unterhalten, was die Schweizer Bevölkerung braucht. Wir entwickeln, wir bauen, wir kreieren, was den Menschen in der Schweiz ein Bedürfnis ist.

Gerne zeigen wir Impressionen ausgewählter ECOREAL Projekte im ECOREAL Portfolio Buch per 30.9.2022. Der Betrachter gewinnt daraus einen Eindruck, wo die Überraschungsmomente in den ECOREAL Projekten liegen und wie die Geschichten rund um unsere Objekte erzählt werden.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung danken den Anlegern herzlich für ihr anhaltendes Vertrauen.



### Überblick über die Anlagegruppe SUISSECORE Plus

ECKDATEN	30.09.2022	30.09.2021
Nettovermögen in CHF	1'193'220'916	1'062'802'372
Anzahl Ansprüche	6'342'124	6'195'933
Inventarwert je Anspruch in CHF	188.14	171.53
Ausschüttung je Anspruch in CHF <sup>2)</sup>	0	0

KENNZAHLEN <sup>1)</sup>	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate) <sup>3)</sup>	8.05 %	6.55 %
Mietausfallquote (exkl. Neubauten, Umbauprojekten) <sup>3)</sup>	4.80 %	2.84 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.79 %	72.10 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	0.41 %	0.37 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	0.43 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	9.66 %	6.15 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	9.12 %	5.96 %
Ausschüttungsrendite <sup>2)</sup>	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	9.68 %	6.18 %

#### ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Start Projektentwicklungen
2012/2013	3.85 %	Aktive Bautätigkeit
2013/2014	4.01 %	Aktive Bautätigkeit
2014/2015	4.70 %	Reduzierte Bautätigkeit
2015/2016	5.56 %	Konsolidierung
2016/2017	4.30 %	Aktive Bautätigkeit
2017/2018	3.40 %	Aktive Bautätigkeit
2018/2019	3.84 %	Aktive Bautätigkeit
2019/2020	3.38 %	Aktive Bautätigkeit
2020/2021	6.18 %	Konsolidierung CORE-Plus-Projekte
2021/2022	9.68 %	Konsolidierung CORE-Plus-Projekte

#### VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

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

<sup>2)</sup> Thesauriert

<sup>3)</sup> Vorjährige Kennzahl inklusive Auflösung Covid-19-Rückstellung

# JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

## VERMÖGENSRECHNUNG

Anmerkung<sup>1)</sup>

30.09.2022  
in CHF

30.09.2021  
in CHF

<b>AKTIVEN</b>			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4'779'630	13'785'015
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	6'586'416	4'164'698
Warenlager/Heizölvorräte		337'996	331'337
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5'719	129'860
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>11'709'761</b>	<b>18'410'910</b>
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		27'381'074	26'649'630
Angefangene Bauten (inkl. Land)		77'473'615	140'975'436
Fertige Bauten (inkl. Land)		1'127'151'000	901'471'000
Aktivdarlehen		625'000	682'297
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'232'630'689</b>	<b>1'069'778'363</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>1'244'340'450</b>	<b>1'088'189'273</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	6'558'019	3'968'036
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		380'633	211'316
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	8'649'790	2'386'137
Rückstellungen	V	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VI	35'381'092	18'671'412
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>51'119'534</b>	<b>25'386'901</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>1'193'220'916</b>	<b>1'062'802'372</b>
<b>ANSPRÜCHE IM UMLAUF VII</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		6'195'933	5'890'997
Veränderungen im Berichtsjahr		146'191	304'936
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		6'342'124	6'195'933
Kapitalwert je Anspruch		183.30	167.27
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		4.84	4.26
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>188.14</b>	<b>171.53</b>
Ausschüttung <sup>2)</sup>		0	0
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>188.14</b>	<b>171.53</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		24'314	0
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		1'062'802'372	951'671'995
Zeichnungen		25'293'741	49'510'428
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen <sup>2)</sup>		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		105'124'803	61'619'949
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>1'193'220'916</b>	<b>1'062'802'372</b>

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

<sup>2)</sup> Gemäss Beschluss Stiftungsrat

# JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung <sup>1)</sup>	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
		in CHF	in CHF
Soll-Mietertrag		45'478'740	39'242'081
./. Minderertrag Leerstand		-3'514'865	-2'861'267
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-146'961	292'656
Übrige Erträge aus Liegenschaften		892'075	594'276
Mietertrag netto	VIII	42'708'989	37'267'746
Instandhaltung		3'705'290	4'135'723
Instandsetzung		1'103'475	807'024
Unterhalt Immobilien	IX	4'808'765	4'942'747
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		922'537	895'475
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		433'680	487'484
Versicherungen		407'184	348'183
Bewirtschaftungshonorare		1'498'152	1'219'661
Vermietungs- und Insertionskosten		138'021	179'624
Steuern und Abgaben		254'522	245'396
Übriger operativer Aufwand		577'057	319'890
Operativer Aufwand	X	4'231'153	3'695'713
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>33'669'071</b>	<b>28'629'286</b>
Aktivzinsen		20'400	73'265
Negativzinsen		-383	-59'893
Übrige Erträge		163'448	279'766
Sonstige Erträge	XI	183'465	293'138
Zinsen Feste Vorschüsse		2'333	0
Baurechtszinsen		50'000	50'000
Finanzierungsaufwand		52'333	50'000
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		1'735'542	1'429'666
Schätzungs- und Revisionsaufwand		190'283	177'542
Übriger Verwaltungsaufwand		1'463'783	1'200'698
Verwaltungsaufwand	XII	3'389'608	2'807'906
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		307'797	341'462
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		307'797	341'462
<b>NETTOERTRAG</b>		<b>30'718'392</b>	<b>26'405'980</b>
Realisierter Kapitalgewinn	XIII	92'622	0
<b>REALISierter ERFOLG</b>		<b>30'811'014</b>	<b>0</b>
Wertveränderung Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		-1'476'688	0
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		23'961'943	2'500'000
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		68'538'214	37'445'329
Veränderung latente Steuern		-16'709'680	-4'731'360
Nicht realisierter Kapitalgewinn	XIV	74'313'789	35'213'969
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>105'124'803</b>	<b>61'619'949</b>

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

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

## VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

### I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 6'586'416 (CHF 4'164'698) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 5'989'107 (CHF 3'695'462), offenen Mietzinsforderungen von CHF 74'465 (CHF 172'453) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 522'844 (CHF 296'783) zusammen.

### II ANLAGEVERMÖGEN

#### Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
6900	Lugano (TI)	Via Roncaccio 5/7
6600	Locarno (TI)	Via Giovanni Varesi 25 a+b

#### Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode sind keine Liegenschaften verkauft worden.

#### Bauland (inkl. Abbruchobjekten)

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

#### Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19

#### Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1/3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5/7/9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5/7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10/12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Basel (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Basel (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39/41
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 23-43
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Basel (BS)	Kleinhünigerstrasse 204
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7
4057	Basel (BS)	Klingentalstrasse 1/3
4058	Basel (BS)	Maulbeerstrasse 14
4058	Basel (BS)	Riehenstrasse 60

PLZ	Ort	Adresse
3014	Bern (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17/17 a
3008	Bern (BE)	Könizstrasse 71
3014	Bern (BE)	Moserstrasse 27
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Bern (BE)	Mühlemattstrasse 55/57
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 2-10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10 a
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a/55 a/57/59 a
8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15/17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Freiburg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12-32

PLZ	Ort	Adresse
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24 a/24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5/7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8–8 g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17/19/21
6600	Locarno (TI)	Via Giovanni Varesi 25 a/25 b
6900	Lugano (TI)	Via Roncaccio 5/7
6004	Luzern (LU)	Geissmattstrasse 23 a/25
6006	Luzern (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1/3/5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16/18/20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
6850	Mendrisio (TI)	Via Campagna Adorna 17
4132	Muttenz (BL)	Lutzerstrasse 2/4 + St. Jakobs-Strasse 148
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9 + Rue Robert de Vigier 4, 4 a, 6, 6 a, 6 b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20–34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52/52 a + Hueber Rebgarten 2/4/6

PLZ	Ort	Adresse
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36–36 e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5/7/7 a/9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14–24
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84–88 b
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11/13/17 a/ 17 b/19/27/29/29 a/47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 a/13 b/15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18/22/24 + Baumstrasse 35 a/35 b
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10/12/16/18/20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Solothurn (SO)	Gerbergasse 2
4500	Solothurn (SO)	Wildbachstrasse 12/14
9000	St. Gallen (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St. Gallen (SG)	Langgasse 41/43
9000	St. Gallen (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelstrasse 3/5/7/9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg 14/16/18/20
3033	Wohlen b. Bern (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4/6/8/10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96 + Kronengasse 1
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8047	Zürich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zürich (ZH)	Badenerstrasse 363
8004	Zürich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zürich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zürich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag CHF 744 Mio. (CHF 728 Mio.).

### Marktwerte der Immobilien

Die Immobilienbewertungen richten sich nach dem Swiss Valuation Standard (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die Brutto-Mietrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 4.0 % (4.4 %), die Netto-Mietrendite beläuft sich auf 3.0 % (3.2 %). Die per 30. September 2022 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten beziffern sich auf ein Total von CHF 1'127 Mio. (CHF 902 Mio.).

Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen 2.6 % und 5.9 % (2.8 % und 8.4 %) für Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Objekte sowie zwischen rund 4.1 % und 9.7 % (3.3 % und 8.2 %) für kommerziell genutzte Liegenschaften. Objekte, für die umfassende Entwicklungsmassnahmen vorgesehen sind, werden in dieser Bandbreitenbetrachtung nicht berücksichtigt.

Das 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 Baufortschritts ab Baubeginn (im Vorjahr ab 50 % Fertigungsstand) laufend, via den nicht realisierten Kapitalerfolg, in den Büchern berücksichtigt. Der modifizierte Bewertungsansatz hat keinen Einfluss auf das Resultat der Vergleichsperiode.

## Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 30. September 2022 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43 (Pfortnerhaus)	Sanierung	2022–2023	CHF 1 Mio.
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7	Sanierung	2022–2024	CHF 4 Mio.
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14	Neubau	2022–2024	CHF 24 Mio.
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1	Neubau	2022–2025	CHF 26 Mio.
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4	Teilsanierung	2022–2023	CHF 2 Mio.
6004	Luzern (LU)	Geissmattstrasse 23 a/25	Sanierung	2022–2023	CHF 1 Mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5/7/7 a	Sanierung	2022–2023	CHF 1 Mio.
9400	Rorschach (SG)	Kirchstrasse 26	Sanierung	2022–2023	CHF 2 Mio.
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13/13 a/15	Sanierung	2023–2023	CHF 4 Mio.
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12	Sanierung	2022–2023	CHF 1 Mio.
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19	Neubau	2022–2024	CHF 28 Mio.
<b>Total</b>					<b>CHF 94 Mio.</b>

## Liegenschaften im Baurecht

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

## Aktivdarlehen

Das Aktivdarlehen im Betrag von CHF 625'000 (CHF 682'297) repräsentiert einen vorfinanzierten Mieterausbau an der Feldstrasse 20–34 in Regensdorf (ZH). Das Darlehen wird verzinst, laufend amortisiert und hat eine Restlaufzeit von 12 Jahren.

## III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 6'558'019 (CHF 3'968'036) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 6'112'157 (CHF 3'873'778) sowie Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 445'862 (CHF 94'258) zusammen.

## IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen im Total von CHF 8'649'790 (CHF 2'386'137) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 3'148'128 (CHF 1'888'729), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 5'085'663 (CHF 190'214) sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 415'999 (CHF 307'194).

## V RÜCKSTELLUNGEN

Der Betrag von CHF 150'000 (CHF 150'000) repräsentiert eine nachträgliche vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt die mutmasslich geschuldete Mehrwertsteuer bei einer Vorsteuerkorrektur aufgrund Nutzungsänderung.

## VI LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Grundstückgewinnsteuern belaufen sich auf CHF 35'381'092 (CHF 18'671'412). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden. Als Basis für die Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit kurzfristigen Haltedauern berücksichtigt werden.

## VII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 146'191 (304'936) neue Ansprüche im Betrag von CHF 25.6 Mio. (CHF 49.8 Mio.) ausgegeben worden, davon wurden CHF 0.3 Mio. (CHF 0.3 Mio.) in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Umfang von CHF 789 Mio. (CHF 763 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es keine nicht abgerufenen Kapitalzusagen.

## **ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS**

### **VIII MIETERTRAG NETTO**

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 5'441'243 auf CHF 42'708'989 erhöht.

Die Leerstände betragen CHF 3'514'865 (CHF 2'861'267) und sind im Verhältnis zum Soll-Mietertrag angestiegen, was sich in der erhöhten Leerstandsquote von 7.7 % (7.3 %) widerspiegelt.

Die Inkassoverluste beziffern sich auf CHF 146'961, während diese im Vorjahr durch die Auflösung der Rückstellung von CHF 545'000 im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz zu einer positiven Erlösminderung aus Inkassoverlusten von CHF 292'656 geführt hat.

Die Erhöhung des Delkredere von CHF 45'100 (Auflösung CHF 11'100) ist ebenfalls im Konto Inkassoverluste verbucht. Das Delkredere repräsentiert sämtliche Mietzinsforderungen, welche grösser als CHF 5'000 und länger als 90 Tage offen sind, sowie eine pauschale Wertberichtigung von 15 % auf den übrigen noch ausstehenden Forderungen abzüglich der geleisteten Sicherheitsleistungen. Die Mietausfallquote beträgt 8.1 % (6.6 %), was einem Betrag von CHF 3'661'826 (CHF 2'568'611) entspricht. Es ist zu beachten, dass die im Vorjahr aufgelöste Covid-19-Rückstellung einen positiven Effekt auf die Mietausfallquote hatte – ohne deren Berücksichtigung hätte die Mietausfallquote im Vorjahr 7.9 % betragen.

### **IX UNTERHALT IMMOBILIEN**

Im Berichtsjahr ist für den Unterhalt der Immobilien ein Betrag von CHF 4'808'765 (CHF 4'942'747) aufgewendet worden. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 10.6 % (12.6 %). Es handelt sich hierbei mehrheitlich um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind. Zum Erhalt der Bausubstanz sind zudem Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt und modernisiert worden.

### **X OPERATIVER AUFWAND**

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Umfang von CHF 4'231'153 (CHF 3'695'713) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 9.3 % (9.4 %) und bewegt sich im Umfang des Vorjahres.

### **XI SONSTIGE ERTRÄGE**

Die sonstigen Erträge im Betrag von CHF 183'465 haben sich gegenüber der Vorperiode (CHF 293'138) vermindert. Die Abnahme begründet sich primär durch weniger vereinnahmte Ausgabekommissionen im Zusammenhang mit Kapitalabrufen.

### **XII VERWALTUNGS-AUFWAND**

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 581'702 auf CHF 3'389'608 erhöht.

Das Geschäftsführungshonorar hat sich um CHF 305'876 auf CHF 1'735'542 erhöht. Davon entfallen CHF 129'900 (CHF 219'600) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Das Geschäftsführungshonorar wird analog zum Vorjahr mit einem Ansatz von 0.15 % auf dem Gegenwert der fertigen Bauten berechnet.

Der übrige Verwaltungsaufwand beziffert sich auf CHF 1'463'783 und hat sich um CHF 263'085 erhöht. Die per 1. Januar 2023 stattfindende Ablösung der Geschäftsführung und damit einhergehende Reorganisation führt im laufenden wie auch im nächsten Geschäftsjahr einmalig zu erhöhten Kosten, welche von der Verwaltungsrechnung getragen werden. Die damit im Zusammenhang stehende Umlage hat sich um CHF 401'000 auf CHF 889'000 erhöht und ist somit der prioritäre Treiber für den Anstieg der übrigen Verwaltungskosten.

Zusätzlich setzt sich der übrige Verwaltungsaufwand im Wesentlichen aus Kosten für das Rechnungswesen und allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 209'428 (CHF 182'213), Gebühren der Depotbank von CHF 118'183 (CHF 107'575) sowie Vorsteuerkorrekturen von CHF 107'661 (CHF 86'140) zusammen.

Für objektbezogene Prüfungs-, Administrations- und Hauswartdienstleistungen haben die Geschäftsführung sowie eine nahestehende Firma zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 456'048 (CHF 344'709) in Rechnung gestellt. Diese Beträge sind entweder via Liegenschaftsbuchhaltung oder in die Anlagekosten der jeweiligen Liegenschaft verbucht worden.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSECORE Plus während der Berichtsperiode keine Dienstleistungen (Vorjahr CHF 4'350) in Rechnung gestellt.

### **XIII REALISierter KAPITALGEWINN**

Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 92'622 repräsentiert eine nachträglich erhaltene Rückvergütung von Grundstückgewinnsteuern im Zusammenhang mit der im September 2020 verkauften Liegenschaft am Rebenweg 27/29 in Müntschemier (BE).

### **XIV NICHT REALISierter KAPITALGEWINN**

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 74'313'789 (CHF 35'213'969) und setzt sich aus Wertanpassungen auf den angefangenen und fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen. Die Aufwertung der Marktwerte auf dem Bauland, den angefangenen und fertigen Bauten beläuft sich im Total auf CHF 91'023'469 (CHF 39'945'329), während die Rückstellung für die latenten Grundstückgewinnsteuern um CHF 16'709'680 (CHF 4'731'360) erhöht worden ist.

Die Aufwertungen sind hauptsächlich tieferen Diskontierungssätzen und teilweise erhöhten Mietzinspotenzialen zu verdanken. In der Berichtsperiode sind zwei grosse Bauprojekte abgeschlossen und mit beachtlichen Aufwertungsgewinnen in die fertigen Bauten genommen worden. Gleichzeitig sind auf einem laufenden Bauprojekt erste Aufwertungsgewinne in die Bücher geflossen.





### Überblick über die Anlagegruppe SUISSESELECT

ECKDATEN	30.09.2022	30.09.2021
Nettovermögen in CHF	521'540'773	484'483'904
Anzahl Ansprüche	2'963'497	2'926'706
Inventarwert je Anspruch in CHF	175.99	165.54
Ausschüttung je Anspruch in CHF <sup>2)</sup>	0	0

KENNZAHLEN <sup>1)</sup>	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallquote (Ertragsausfallrate) <sup>3)</sup>	11.00 %	8.57 %
Fremdfinanzierungsquote (Leverage)	7.22 %	2.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.27 %	78.51 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	0.46 %	0.46 %
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	0.49 %	0.49 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.31 %	5.56 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.92 %	5.28 %
Ausschüttungsrendite <sup>2)</sup>	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	6.31 %	5.56 %

### ENTWICKLUNG ANLAGERENDITE PER 30.09.

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2012/2013	6.42 %	
2013/2014	5.95 %	
2014/2015	5.28 %	
2015/2016	5.01 %	Konsolidierung
2016/2017	5.02 %	Aktive Bautätigkeit
2017/2018	4.69 %	Aktive Bautätigkeit
2018/2019	6.26 %	Konsolidierung
2019/2020	4.36 %	Covid-19-Pandemie
2020/2021	5.56 %	Konsolidierung
2021/2022	6.31 %	Konsolidierung

### VALOREN-NUMMER

	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

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

<sup>2)</sup> Thesauriert

<sup>3)</sup> Vorjährige Kennzahl inklusive Auflösung Covid-19-Rückstellung

# JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

## VERMÖGENSRECHNUNG

Anmerkung<sup>1)</sup>

30.09.2022  
in CHF

30.09.2021  
in CHF

<b>AKTIVEN</b>			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'713'912	551'070
Kurzfristige Forderungen Dritte	I	3'706'655	2'050'139
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		1'084'532	n. a.
Warenlager/Heizölvorräte		178'082	180'418
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5'400	140'286
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>7'688'581</b>	<b>2'921'913</b>
Anlagevermögen II			
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)		18'721'561	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		15'649'000	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		533'641'000	500'532'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>568'011'561</b>	<b>500'532'000</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>575'700'142</b>	<b>503'453'913</b>

<b>PASSIVEN</b>			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	III	3'303'079	1'874'864
Kurzfristige Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung		0	189'059
Passive Rechnungsabgrenzungen	IV	2'623'507	1'031'515
Kurzfristige verzinsliche Darlehen	V	41'000'000	10'000'000
Rückstellungen	VI	150'000	150'000
Latente Grundstückgewinnsteuern	VII	7'082'783	5'724'571
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>54'159'369</b>	<b>18'970'009</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>521'540'773</b>	<b>484'483'904</b>

<b>ANSPRÜCHE IM UMLAUF</b>		<b>VIII</b>	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2'926'706	2'908'247
Veränderungen im Berichtsjahr		36'791	18'459
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2'963'497	2'926'706
Kapitalwert je Anspruch		168.74	158.16
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		7.25	7.38
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>175.99</b>	<b>165.54</b>
Ausschüttung <sup>2)</sup>		0	0
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG</b>		<b>175.99</b>	<b>165.54</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		24'522	0

<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		484'483'904	456'060'565
Zeichnungen		6'096'639	2'897'879
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen <sup>2)</sup>		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		30'960'230	25'525'460
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>521'540'773</b>	<b>484'483'904</b>

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

<sup>2)</sup> Gemäss Beschluss Stiftungsrat

# JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung <sup>1)</sup>	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
		in CHF	in CHF
Soll-Mietertrag		31'553'267	31'112'599
./. Minderertrag Leerstand		-3'166'299	-3'280'534
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen		-303'494	615'344
Übrige Erträge aus Liegenschaften		493'871	279'972
Mietertrag netto	IX	28'577'345	28'727'381
Instandhaltung		1'664'672	1'489'669
Instandsetzung		596'417	993'727
Unterhalt Immobilien	X	2'261'089	2'483'396
Heiz- und Nebenkosten sowie Gebühren z. L. Eigentümer		408'600	580'987
Heiz- und Nebenkosten Leerstände		372'688	366'366
Versicherungen		289'953	264'434
Bewirtschaftungshonorare		909'628	848'368
Vermietungs- und Insertionskosten		206'666	161'881
Steuern und Abgaben		280'246	224'647
Übriger operativer Aufwand		345'826	232'611
Operativer Aufwand	XI	2'813'607	2'679'294
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>23'502'649</b>	<b>23'564'691</b>
Übrige Erträge		45'254	42'359
Sonstige Erträge		45'254	42'359
Zinsen Feste Vorschüsse		40'699	1'506
Sonstige Passivzinsen		205	52'720
Baurechtszinsen		463'266	581'986
Finanzierungsaufwand		504'170	636'212
Geschäftsführungshonorar (inkl. Kapitalbeschaffung)		828'816	707'379
Schätzungs- und Revisionsaufwand		91'466	100'062
Übriger Verwaltungsaufwand		678'472	656'679
Verwaltungsaufwand	XII	1'598'754	1'464'120
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		23'644	102'263
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		23'644	102'263
<b>NETTOERTRAG</b>		<b>21'468'623</b>	<b>21'608'981</b>
Realisierter Kapitalverlust	XIII	957'146	0
<b>REALISIERTER ERFOLG</b>		<b>20'511'477</b>	<b>21'608'981</b>
Wertveränderung angefangene Bauten (inkl. Land)		286'787	0
Wertveränderung fertige Bauten (inkl. Land)		11'520'178	5'292'139
Veränderung latente Steuern		-1'358'212	-1'375'660
Nicht realisierter Kapitalgewinn/-verlust (-)	XIV	10'448'753	3'916'479
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>30'960'230</b>	<b>25'525'460</b>

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

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

## VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

### I KURZFRISTIGE FORDERUNGEN DRITTE

Die kurzfristigen Forderungen im Betrag von CHF 3'706'655 (CHF 2'050'139) setzen sich aus bezahlten Heiz- und Nebenkosten von CHF 3'244'683 (CHF 1'778'089), offenen Mietzinsforderungen von CHF 116'562 (CHF 149'364) sowie übrigen Forderungen im Betrag von CHF 345'410 (CHF 122'686) zusammen.

### II ANLAGEVERMÖGEN

#### Liegenschaftskäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
8303	Bassersdorf (ZH)	Grindelstrasse 23
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14
4132	Muttenz (BL)	Waldeckstrasse 100
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36/38
8330	Pfäffikon (ZH)	Witzbergstrasse 25
5300	Turgi (AG)	Spinnereistrasse 3

#### Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode

PLZ	Ort	Adresse
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15-17

#### Bauland (inkl. Abbruchobjekten)

PLZ	Ort	Adresse
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14

#### Angefangene Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36/38

## Fertige Bauten (inkl. Land)

PLZ	Ort	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4057	Basel (BS)	Schäferweg 16/18/20
8303	Bassersdorf (ZH)	Grindelstrasse 23
3013	Bern (BE)	Birkenweg 61
2502	Biel (BE)	Bahnhofstrasse 34
3400	Burgdorf (BE)	Oberburgstrasse 8-12 a + Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferenstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127-131/Auen- strasse 2-10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47/49
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44/48/50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2 e
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11

PLZ	Ort	Adresse
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
4132	Muttenz (BL)	Waldeckstrasse 100
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
4600	Olten (SO)	Rötzmattweg 5
8330	Pfäffikon (ZH)	Witzbergstrasse 25
6343	Rotkreuz (ZG)	Grundstrasse 20
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
4500	Solothurn (SO)	Rossmarktplatz 1
9000	St. Gallen (SG)	Zürcherstrasse 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
5300	Turgi (AG)	Spinnereistrasse 3
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8408	Winterthur (ZH)	Schlosstalstrasse 210
8050	Zürich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65 a/69/71

Die Summe der Gebäudeversicherungswerte beträgt per Bilanzstichtag CHF 530 Mio. (CHF 496 Mio.).

## Marktwerte der Immobilien

Die Immobilienbewertungen richten sich nach dem Swiss Valuation Standard (SVS). Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die Brutto-Mietrendite auf dem Bestandsportfolio beträgt 5.9 % (6.3 %), die Netto-Mietrendite beläuft sich auf 4.6 % (4.8 %). Die per 30. September 2022 ermittelten Marktwerte der fertigen Bauten beziffern sich auf ein Total von CHF 533.6 Mio. (CHF 500.5 Mio.). Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen 3.4 % und 11.8 % (3.4 % und 13.6 %).

Das 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 Baufortschritts ab Baubeginn laufend, via den nicht realisierten Kapitalerfolg, in den Büchern berücksichtigt.

## Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 30. September 2022 bestehen die folgenden nicht bilanzierten wesentlichen Verpflichtungen aus angefangenen Arbeiten:

PLZ	Ort	Adresse	Projekt	Zeitraum	Offene Verpflichtungen
8600	Dübendorf (ZH)	Auenstrasse 10	Flachdach	2022-2024	CHF 3 Mio.
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Sanierung	2022-2023	CHF 1 Mio.
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14	Vorbereitung Zwischennutzung, Sanierungen	2022-2023	CHF 1 Mio.
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36/38	Mieterausbau	2022	CHF 1 Mio.
<b>Total</b>					<b>CHF 6 Mio.</b>

## Liegenschaften im Baurecht

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

### III KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN DRITTE

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 3'303'079 (CHF 1'874'864) setzen sich aus noch nicht abgerechneten Akontozahlungen für Nebenkosten im Betrag von CHF 2'889'010 (CHF 1'811'950) sowie offenen Lieferantenrechnungen und übrigen Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 414'069 (CHF 62'914) zusammen.

### IV PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen von gesamthaft CHF 2'623'507 (CHF 1'031'515) bestehen aus den per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von CHF 1'687'229 (CHF 721'359), sachlichen Abgrenzungen im Betrag von CHF 822'754 (CHF 188'174) sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und dem Ersatz von Wärmezählern, Tanks und Boilern im Betrag von CHF 113'524 (CHF 121'982).

### V KURZFRISTIGE VERZINSLICHE DARLEHEN

Das kurzfristige Darlehen von CHF 41 Mio. (CHF 10 Mio.) repräsentiert einen aufgenommenen festen Vorschuss bei der Basler Kantonalbank. Der Vorschuss wird mit 0.87 % verzinst und ist für einen Monat mit Fälligkeit per 31.10.2022 abgeschlossen worden.

### VI RÜCKSTELLUNGEN

Der Betrag von CHF 150'000 (CHF 150'000) repräsentiert eine nachträgliche vom Verkäufer geleistete Zahlung im Zusammenhang mit einer im Meldeverfahren übernommenen Liegenschaft, bei welcher die Mehrwertsteuerrelevanten Unterlagen nicht vollständig an die Käuferin geliefert wurden. Mittels schriftlicher Vereinbarung ist mit der Zahlung eine abschliessende und definitive Regelung erfolgt. Die Rückstellung deckt die mutmasslich geschuldete Mehrwertsteuer bei einer Vorsteuerkorrektur aufgrund Nutzungsänderung.

### VII LATENTE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERN

Die per Bilanzstichtag berechneten latenten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 7'082'783 (CHF 5'724'571). Die latente Steuerlast ist für jede Liegenschaft auf Basis der anzuwendenden kantonalen Steuergesetzgebung bzw. des ihr zugrunde liegenden durchschnittlichen Steuersatzes pauschal berechnet worden. Als Basis für die Berechnungen wird der jeweilige nicht realisierte Kapitalgewinn verwendet, der sich aus dem Marktwert abzüglich der Anlagekosten ergibt. Liegenschaften mit Abwertungsverlusten werden bei der Berechnung der latenten Steuerlast nicht berücksichtigt. Die zukünftige Haltedauer ist einheitlich auf 40 Jahre festgelegt worden, während aktiv auf dem Markt zum Verkauf stehende Liegenschaften mit kurzfristigen Haltedauern berücksichtigt werden.

### VIII ANSPRÜCHE IM UMLAUF

In der Berichtsperiode sind 36'791 (18'459) neue Ansprüche im Betrag von CHF 6.1 Mio. (CHF 3 Mio.) ausgegeben worden, davon wurden CHF 24'000 (CHF 102'000) in den laufenden Ertrag verbucht. Per Bilanzstichtag haben die Anleger Kapital im Umfang von CHF 348 Mio. (CHF 347 Mio.) gezeichnet. Per Bilanzstichtag gibt es keine nicht abgerufenen Kapitalzusagen.

## ERFOLGSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE SUISESELECT

### IX MIETERTRAG NETTO

Der Netto-Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 150'036 auf CHF 28'577'345 vermindert.

Die Leerstände betragen CHF 3'166'299 (CHF 3'280'534) und haben im Verhältnis zum Soll-Mietertrag abgenommen, was sich in der tieferen Leerstandsquote von 10 % (10.5 %) widerspiegelt.

Die Inkassoverluste beziffern sich auf CHF 303'494, während diese im Vorjahr durch die Auflösung der Rückstellung von CHF 970'000 im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz zu einer positiven Erlösminderung aus Inkassoverlusten von CHF 615'344 geführt hat.

Die Erhöhung des Delkredere von CHF 115'800 (CHF 68'500) ist ebenfalls im Konto Inkassoverluste verbucht. Das Delkredere repräsentiert sämtliche Mietzinsforderungen, welche grösser als CHF 5'000 und länger als 90 Tage offen sind, sowie eine pauschale Wertberichtigung von 15 % auf den übrigen noch ausstehenden Forderungen abzüglich der geleisteten Sicherheitsleistungen. Die Mietausfallquote beträgt 11 % (8.6 %), was einem Betrag von CHF 3'469'793 (CHF 2'665'190) entspricht. Es ist zu beachten, dass die im Vorjahr aufgelöste Covid-Rückstellung einen positiven Effekt auf die Mietausfallquote hatte – ohne deren Berücksichtigung hätte die Mietausfallquote im Vorjahr 11.7 % betragen.

## **X UNTERHALT IMMOBILIEN**

Für den Unterhalt der Immobilien sind in der Berichtsperiode Aufwände im Umfang von CHF 2'261'089 (CHF 2'483'396) angefallen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen ergibt dies eine Quote von 7.2 % (8 %). Mehrheitlich handelt es sich dabei um Arbeiten, die im Rahmen von Mieterwechseln sowie mieterspezifischen Ausbauten ausgeführt worden sind. Zum Erhalt der Bausubstanz sind zudem Aufzugs- und Heizungsanlagen ersetzt und modernisiert worden.

## **XI OPERATIVER AUFWAND**

Für den operativen Aufwand der Liegenschaften sind Kosten im Betrag von CHF 2'813'607 (CHF 2'679'294) angefallen. Dies entspricht – im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen – einer Quote von 8.9 % (8.6 %) und bewegt sich im Umfang des Vorjahres.

## **XII VERWALTUNGS-AUFWAND**

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergleichsperiode um CHF 134'634 auf CHF 1'598'754 erhöht.

Das Geschäftsführungshonorar hat sich um CHF 121'437 auf CHF 828'816 erhöht. Davon entfallen CHF 39'480 (CHF 19'500) auf Leistungen im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung sowie Weiterplatzierung von Ansprüchen (Art. 3 Gebühren- und Kostenreglement). Das Geschäftsführungshonorar wird analog zum Vorjahr mit einem Ansatz von 0.15 % auf dem Gegenwert der fertigen Bauten berechnet.

Der übrige Verwaltungsaufwand beziffert sich auf CHF 678'472 und hat sich um CHF 21'793 erhöht. Die per 1. Januar 2023 stattfindende Ablösung der Geschäftsführung und damit einhergehende Reorganisation führt im laufenden wie auch im nächsten Geschäftsjahr einmalig zu erhöhten Kosten, welche von der Verwaltungsrechnung getragen werden. Die damit im Zusammenhang stehende Umlage hat sich um CHF 137'000 auf CHF 381'000 erhöht und ist somit der prioritäre Treiber für den Anstieg der übrigen Verwaltungskosten.

Zusätzlich setzt sich der übrige Verwaltungsaufwand im Wesentlichen aus Kosten für das Rechnungswesen und allgemeine Administrationsarbeiten von CHF 102'920 (CHF 102'193), Gebühren der Depotbank von CHF 53'812 (CHF 50'035) sowie Vorsteuerkorrekturen von CHF 48'213 (CHF 47'730) zusammen.

Für objektbezogene Prüfungs-, Administrations- und Hauswartdienstleistungen haben die Geschäftsführung sowie eine nahestehende Firma zusätzlich Honorare im Umfang von CHF 532'698 (CHF 475'694) in Rechnung gestellt. Diese Beträge sind entweder via Liegenschaftsbuchhaltung oder in die Anlagekosten der jeweiligen Liegenschaft verbucht worden.

Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission haben der Anlagegruppe SUISSESELECT während der Berichtsperiode Dienstleistungen von CHF 7'031 (CHF 177) in Rechnung gestellt.

## **XIII REALISIERTER KAPITALVERLUST**

Der realisierte Kapitalverlust von CHF 957'146 repräsentiert den Verkauf der Liegenschaft an der Ruhrbergstrasse 15–17 in Birsfelden (BL).

## **XIV NICHT REALISIERTER KAPITALGEWINN/-VERLUST**

Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 10'448'753 (CHF 3'916'479) und setzt sich aus Wertanpassungen auf den angefangenen und fertigen Bauten sowie der Anpassung der Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern zusammen. Die Aufwertung der Marktwerte auf den angefangenen und den fertigen Bauten beläuft sich im Total auf CHF 11'806'965 (CHF 5'292'139), während die Rückstellung für latente Grundstückgewinnsteuern um CHF 1'358'212 (CHF 1'375'660) erhöht worden ist.

Die Aufwertungen sind hauptsächlich tieferen Diskontierungssätzen und teilweise erhöhten Mietzinspotenzialen zu verdanken.



# VERWALTUNGSRECHNUNG

## BILANZ (STAMMVERMÖGEN)

	30.09.2022 in CHF	30.09.2021 in CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	57'316	61'745
Forderungen Anlagegruppe SUISSECORE Plus	380'633	211'316
Forderungen Anlagegruppe SUISSESELECT	0	189'059
Übrige Forderungen	953'147	3'315
Total Umlaufvermögen	1'391'096	465'435
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>1'391'096</b>	<b>465'435</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten Dritte	22'574	73'485
Verbindlichkeiten Anlagegruppe SUISSESELECT	1'084'532	0
Übrige Verbindlichkeiten	0	154'877
Passive Rechnungsabgrenzung	93'100	50'300
Total Fremdkapital	1'200'206	278'662
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	86'773	81'907
Reingewinn <sup>1)</sup>	4'117	4'866
Total Stiftungskapital	190'890	186'773
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>1'391'096</b>	<b>465'435</b>

## ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

	01.10.2021– 30.09.2022 in CHF	01.10.2020– 30.09.2021 in CHF
<b>ERTRAG</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	889'000	488'000
Beiträge aus der Anlagegruppe SUISSESELECT	381'000	244'000
Übriger Ertrag	9'628	6'826
Total Ertrag	1'279'628	738'826
<b>AUFWAND</b>		
Organe	243'820	187'312
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV, KGAST, ASIP	35'985	49'714
Ordentlicher Verwaltungsaufwand	305'459	239'959
Ausserordentlicher Verwaltungsaufwand	690'247	256'054
Zinsen	0	921
Total Aufwand	1'275'511	733'960
<b>REINGEWINN</b>	<b>4'117</b>	<b>4'866</b>

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

## Ausserordentlicher Verwaltungsaufwand

Der in der Berichtsperiode angefallene ausserordentliche Verwaltungsaufwand repräsentiert einerseits die letzten Aufwendungen für erbrachte Dienstleistungen im Zusammenhang mit Untersuchungen zu den seitens der ehemaligen Portfolio-Management-Firma vorgebrachten Anschuldigungen im Betrag von CHF 23'909 (CHF 256'054). Darin enthalten sind Leistungen im Umfang von CHF 16'140 (CHF 78'099), welche durch Mitglieder des Stiftungsrats in Rechnung gestellt wurden.

Andererseits sind Aufwände im Zusammenhang mit der per 1. Januar 2023 stattfindenden Ablösung der Geschäftsführung und den damit einhergehenden Reorganisations- und Projektkosten im Betrag von CHF 666'338 (Vorjahr keine) angefallen. Im Detail setzt sich der ausserordentliche Reorganisations- und Projektaufwand aus den folgenden Dienstleistungskategorien zusammen:

• Recruiting	CHF	226'500
• Dienstleistungen Stiftungsrat	CHF	215'493
• Projektleitung und Koordination	CHF	144'462
• Finanz-, Rechts- und Immobilienberatung	CHF	32'429
• Infrastruktur	CHF	23'967
• Strategie- und Kommunikationsberatung	CHF	15'601
• Diverses	CHF	7'886

Im Sinne einer angemessenen Übersichtlichkeit und Transparenz werden die Aufwände der Mitglieder des Stiftungsrats via Verwaltungsrechnung wie folgt offengelegt.

	2021/22	2020/21
• Ordentliche Honorare, enthalten in «Organe»	CHF 221'337	CHF 177'866
• Projektaufwände, enthalten im «Ausserordentlichen Verwaltungsaufwand»	CHF 231'633	CHF 78'099
• Beratungsaufwand, enthalten im «Ordentlichen Verwaltungsaufwand»	CHF 3'592	CHF 4'295
	<u>CHF 456'562</u>	<u>CHF 260'260</u>

Unter Einberechnung der beiden Anlagegruppen (CHF 5'200 via Anlagegruppe SUISSSELECT) belaufen sich die gesamthaften Bezüge des Stiftungsrats im Geschäftsjahr 2021/22 auf CHF 461'762 (CHF 260'260).

Die Geschäftsführung hat der Verwaltungsrechnung während der Berichtsperiode Leistungen im Umfang von CHF 28'234 (CHF 21'258) in Rechnung gestellt.

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## 1. GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

### RECHTSFORM UND ZWECK

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

### URKUNDEN UND REGLEMENTE

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

- Statuten und Stiftungsreglement (Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 9.12.2019, genehmigt durch Verfügung OAK BV vom 19.12.2019)
- Organisationsreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.3.2013, revidiert am 25.3.2022)
- Gebühren- und Kostenreglement (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 14.3.2013, revidiert am 15.6.2020)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSECORE Plus (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 28.10.2011, revidiert am 27.10.2014)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe SUISSESELECT (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26.10.2012, revidiert am 12.9.2017)
- Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden/Loyalitäts- & Integritätsrichtlinien (Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 24.6.2021)

### ANLEGERVERSAMMLUNG

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

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- Wahl der Revisionsstelle
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung
- Entlastung des Stiftungsrats

### STIFTUNGSRAT

Gestützt auf Art. 9 Ziff. 3 der Statuten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugewiesen sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation und eine der Grösse und Komplexität der Anlagestiftung angemessene interne Kontrolle. Im Weiteren erlässt er die notwendigen Spezialreglemente, insbesondere das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien. Detaillierte Informationen zu den Mitgliedern finden sich unter [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch).

### Mitglieder

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

Bruno Christen, dipl. Wirtschaftsprüfer, Einzelfirma Bruno Christen

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

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

Franziska Bur Bürgin, lic. iur., Rechtsanwältin, dipl. Steuerexpertin, BaselLegal GmbH

Dr. Sabine Rindisbacher, Rechtsanwältin

Dieter Marmet, lic. oec. publ., Volkswirt (Demission per 30.9.2022)

Unterschriftsberechtigung aller Stiftungsratsmitglieder: Kollektivunterschrift zu zweien.

### ANLAGEKOMMISSIONEN

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

Die Anlagekommission der Anlagegruppen SUISSECORE Plus und SUISSESELECT setzte sich bis zum 8. Juli 2022 wie folgt zusammen:

Rolf Bossert, Präsident, Master of Advanced Studies in R.E.M., Leiter Immobilienmanagement, AKB (Demission am 8. Juli 2022)

Dr. sc. Sabine Friedrich, Stadt- und Raumplanerin FSU, KEEAS Raumkonzepte (Demission am 8. Juli 2022)

Fredy Hasenmaile, Volkswirtschaftler, Head Real Estate Analysis, Credit Suisse (Demission am 8. Juli 2022)

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO CSL Immobilien AG (Demission am 8. Juli 2022)

Jürg Häusler, SR-Präsident (ohne Stimmrecht), Häusler Consulting & Coaching GmbH

## **DELEGATION DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Der Stiftungsrat delegiert im Sinne von Art. 11 und Art. 19 des Stiftungsreglements die Geschäftsführung, die Anlage des Vermögens und die Überwachung der Bewertungen der Immobilien an Dritte.

## **GESCHÄFTSFÜHRUNG UND KAPITALBESCHAFFUNG**

Der Stiftungsrat hat mit der ECOREAL ESTATE AG einen umfassenden schriftlichen Geschäftsführungsvertrag (Mandats-träger und Inhaber Hans Jürg Stucki) sowie einen schriftlichen Vertrag zum Vertrieb von Anteilen und damit zusammen-hängenden Leistungen abgeschlossen.

Von der ECOREAL ESTATE AG haben bei der Anlagestiftung Hans Jürg Stucki (Geschäftsführer), Thoa Nguyen (stell-vertretende Geschäftsführerin), Lea Bürgi (Mitglied der Geschäftsleitung) sowie Philipp Eymann (Mitglied der Geschäfts-leitung) die Unterschriftsberechtigung kollektiv zu zweien.

## **STIFTUNGSBUCHHALTUNG**

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

## **ÜBRIGE VERWALTUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGSAUFGABEN**

Die Bewirtschaftung der Immobilien, die Hauswartung wie auch die Objektvermietung werden mittels schriftlicher Verträge an Dritte übertragen. Die technische sowie die kaufmännische Verwaltung der Liegenschaften werden im Sinne von Art. 4 Ziff. I Bst. a des Organisationsreglements ebenfalls mittels separater Verträge an Dritte delegiert.

## **REVISIONSSTELLE**

Gesetzliche Revisionsstelle ist die KPMG AG, Bern.

## **AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN**

B&O IMMO GmbH, Pfäffikon SZ (Mandat per 31.12.2022 gekündigt)

Ri Immo AG, Volketswil

Wüest Partner AG, Zürich

## **DEPOTBANK**

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

## **FUND GOVERNANCE/COMPLIANCE**

### **Compliance Officer**

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

## **KGAST**

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

## **ASIP-Charta**

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

## **Risikomanagement/internes Kontrollsystem**

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

## **Best Board Practice**

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

## **WEITERE INFORMATIONEN**

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

# **2. RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

## **BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG**

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

## **BEWERTUNG**

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

## **GLIEDERUNG**

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

## **VERMÖGENSANLAGE**

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

## **STEUERN**

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

## **ÜBRIGE INFORMATION**

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

# **3. WEITERE INFORMATIONEN**

## **RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNG**

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

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

Gestützt auf Art. 18 Ziff. I des Stiftungsreglements werden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von maximal 5 % erhoben. Für die Anlagegruppen hat der Stiftungsrat für die Ausgabekommission einen Satz von 0.5 % festgelegt. Aus den Kommissionserträgen werden die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung entschädigt. Der Satz für die Rückgabekommission beträgt derzeit 1 %.

Bei Weiterplatzierung von Ansprüchen wird gemäss Art. 2 Ziff. V des Gebühren- und Kostenreglements für jeden von der Stiftung zu erstellenden Zessionsvertrag eine Kommissionspauschale in der Höhe von CHF 5'000 erhoben.

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

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert eines Grundstücks höchstens 15 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

In der Anlagegruppe SUISSESELECT überschreitet die Liegenschaft an der Zürichstrasse 127–131/Auenstrasse 2–10 in Dübendorf mit einem Marktwert von CHF 92.5 Mio. (CHF 90.2 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 1.1 % (2.9 %). Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass aufgrund der Teilbarkeit und der separaten Verkäuflichkeit einzelner Teile der Liegenschaft aus wirtschaftlicher Sicht wenig Klumpenrisiken bestehen. Er hat mit Beschluss vom 26. Oktober 2020 einen revidierten Abbauplan verabschiedet, welchen die OAK BV zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Das Wachstum wird anhaltend vernünftig gefördert und es wird weiterhin nach dem Vorsichtsprinzip akquiriert.

## **SOLIDARHAFTUNG UND BÜRGschaften**

Es bestehen keine Solidarhaftungen und keine Bürgschaften.

## **EIGENTUMSEINSCHRÄNKUNG/VERPFÄNDETE AKTIVEN**

**Anlagegruppe SUISSECORE Plus:** Für die Sicherstellung des grundpfandgesicherten Kreditrahmens von CHF 30 Mio. (CHF 30 Mio.) bei der Basler Kantonalbank sind per Bilanzstichtag Schuldbriefe im Wert von CHF 14.3 Mio.

(CHF 14.3 Mio.) verpfändet, wobei das aktuelle Finanzierungspotenzial bei CHF 13.2 Mio. (CHF 13.2 Mio.) liegt.

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

**Anlagegruppe SUISSESELECT:** Mit der Basler Kantonalbank ist ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 50 Mio. abgeschlossen worden. Gegenwärtig sind Schuldbriefe im Betrag von CHF 106 Mio. (CHF 95 Mio.) verpfändet und das aktuelle Finanzierungspotenzial liegt bei CHF 50 Mio. Mit der Luzerner Kantonalbank besteht ebenfalls ein Rahmenkredit mit einer Kreditlimite von CHF 30 Mio. Es sind aktuell keine Schuldbriefe verpfändet und daher ist auch kein Finanzierungspotenzial vorhanden.

## **LAUFENDE RECHTSFÄLLE**

Es bestehen keine laufenden Rechtsfälle gegen die Stiftung.

## **BESONDERE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND VERMÖGENSTRANSAKTIONEN**

In der Berichtsperiode fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

## **DERIVATGESCHÄFTE**

Es sind keine Derivatgeschäfte eingegangen worden.

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

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

## **VERZICHT AUF GARANTIE**

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

# **4. SACHEINLAGEN**

In der Berichtsperiode wurden keine Sacheinlagen abgewickelt (Vorjahr CHF 9.9 Mio.).

Mit Wirkung per 1. Oktober 2022 erfolgt eine Sacheinlage im Wert von rund CHF 48 Mio.



# BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Bern, 4. November 2022

An die Anlegerversammlung der  
**ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung**  
**8002 Zürich**

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der **ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung**, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 8–14, 18–23 sowie 25–30) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnung ist von einer anderen Revisionsstelle geprüft worden. In ihrem Bericht von 29. Oktober 2021 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

### Verantwortung des Stiftungsrates

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

### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

## **KPMG AG**

Andreas Schneider  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Buletin Mani  
Zugelassener Revisionsexperte



WAGON 4

# BERICHTERSTATTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## ECOREAL ESTATE AG

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>Allgemeine Informationen zur Anlagetätigkeit</b>	<b>36</b>
Schwerpunkte im Berichtsjahr	36
Covid-19-Pandemie	37
Bewertung der Liegenschaften	37
Nachhaltigkeit	37
Marketing/Social Media	37
Leerstände vs. Anlagestrategie	37
Fremdfinanzierung	38
Thesaurierung/Reinvestitionen	38
Sacheinlagen	38
Property-Monitoring	38
Rückblick Anlagestrategien und persönliches Schlusswort	38
<b>Übersicht historische Renditeentwicklungen der Anlagegruppen</b>	<b>39</b>
Anlagegruppen SUISSCORE Plus und SUISSSELECT	39
<b>Vergleich mit dem KGAST-Benchmark seit Lancierung der beiden Anlagegruppen</b>	<b>40</b>
<b>Anlagegruppe SUISSCORE Plus</b>	<b>42</b>
Anlagepolitik	42
Key Facts	42
Anlegerkreis	42
Investitionen, Bauprojekte	42
Leerstand, Mietzinsausfallquote	44
Nachhaltigkeit	44
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSCORE Plus	45
Bruttorenditen/Diskontsatz	46
<b>Anlagegruppe SUISSSELECT</b>	<b>48</b>
Anlagepolitik	48
Key Facts	48
Anlegerkreis	48
Investitionen, Devestition, Bauprojekte	49
Leerstand, Mietzinsausfallquote	51
Nachhaltigkeit	51
Kennwerte zur Anlagegruppe SUISSSELECT	52
Bruttorenditen/Diskontsatz	53

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## ZUR ANLAGETÄTIGKEIT

### SCHWERPUNKTE IM BERICHTSJAHR

Zwei markante Ereignisse waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die Abschlüsse der beiden grossen Entwicklungsprojekte «Living Frames» in Basel mit 70 Wohnungen und «Wagonlits» in Schlieren mit 178 Kleinstwohnungen mit Depot. Die Vollvermietung beider Projekte bereits vor der offiziellen Bauabnahme war selbst für uns etwas überraschend, hat uns jedoch darin bestätigt, dass wir den Nerv der Zeit getroffen haben. Während des gesamten Werdegangs hat das ECOREAL Team mutig entschieden, neue Wege zu gehen und innovative Mittel einzusetzen: von den den Projekten zugrunde liegenden Geschichten über Social Media und die neuartigen Planungsverfahren bis hin zu den Vermarktungsmethoden. Dem Wesen der ECOREAL getreu haben wir auf Frische, Kreativität und Fortschritt gesetzt.

Nach anfänglicher Skepsis bei den Behörden fielen die von der Geschäftsführung anders aufgegleisten Planungsverfahren dann doch noch auf fruchtbaren Boden. Die Erstvermietung mit Einsatz eines national bekannten Influencers zeigte bis über die Kantonsgrenzen hinaus Wirkung und bescherte der Vermarktung grossen Erfolg. Mit einem kleinen agilen und kompetenten Team wurden aus beiden Projekten tolle Entwicklungsgewinne erzielt, welche nun gänzlich den Anlegern zugutekommen. Beide Projekte sind in Einklang mit der Anlagestrategie und der Anlagetaktik. Eine Erfolgsgeschichte für alle Beteiligten.

Bei den Zukäufen von Bestandsliegenschaften wurde eher zurückhaltend agiert. Das sich abzeichnende steigende Zinsniveau stand im klaren Widerspruch zu weiter sinkenden Ankaufsrenditen. Einer zu grossen Verwässerung der Cashflow-Rendite sollte kein Vorschub geleistet werden.

Die Geschäftsführung hat in der Berichtsperiode gemeinsam mit der Anlagekommission mehrmals die Portfolio-Parameter überprüft und in der Folge entsprechend interessante Anlageentscheide gefällt.

Die Anlagetätigkeit fokussierte in der Berichtsperiode insbesondere auf KMU-Gewerbeobjekte in der Anlagegruppe SUISSESELECT. Dabei zeigte sich, dass Objekte in der Grössenordnung zwischen CHF 5 Mio. und 20 Mio. deutlich höhere Renditen abzuwerfen vermögen als die viel grösseren Objekte.

Weiteres Augenmerk wurde auf Entwicklungen aus dem Bestand heraus gelegt sowie auf den Ankauf von Arealen mit grossem langfristigen Entwicklungspotenzial.

Unsere langjährigen Erfahrungen aus der Bewirtschaftung des grössten Gewerbeobjekts in der Anlagegruppe SUISSESELECT, dem Stettbacherhof in Dübendorf (Gewerbe mit befahrbaren Untergeschossen), war Ausgangspunkt für die Entwicklungsidee einer City-Logistik. Der enorm hohe Bedarf an Logistikflächen im Stadtperimeter Zürichs lässt auch höhere Mieterträge erwarten. Vor diesem Hintergrund erweisen sich die Liegenschaften an der Eichstrasse 44 in Glattbrugg als geradezu ideale Objekte einer City-Logistik-Umsetzung. Zahlreiche Workshops mit der Anlagekommission führten zu interessanten Projektideen, welche nicht nur in Glattbrugg, sondern auch am neu erworbenen Standort in Giubiasco nahtlos umgesetzt werden könnten.

Für die Eichstrasse 44 in Glattbrugg ist die Projektfindung abgeschlossen, womit die Weichen für die zukünftige Umsetzung gestellt sind. In einem nächsten Schritt müsste die Planersubmission gestartet werden.

Das im Januar 2022 zugekaufte Industrieareal an der Via Linoleum 14 in Giubiasco/Bellinzona ist eine langfristige Anlage für die Zukunft. Das Grundstück ist heute stark untergenutzt, wobei die Raumplanung hier durchaus gewissen Spielraum offen lässt, um zukünftig neue Nutzergruppen anzusiedeln. *Detailliertere Informationen siehe unter Bauprojekte.*

Sämtliche genannten und weitere Projekte gilt es nun nachhaltig umzusetzen, damit mittelfristig auch hier Entwicklungsgewinne erzielt werden können, an welchen die Anleger direkt partizipieren können. Es braucht hierzu visionäre Denk- und Handlungsweisen, ergänzt mit lokalem Know-how, um stimmige Ergebnisse zu erzielen, welche gleichermassen Anlegern, Nutzern, Umwelt und den entsprechenden Regionen gerecht werden.

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus stand der Abschluss der Grossbauprojekte «Wagonlits» in Schlieren und «Living Frames» in Basel im Vordergrund. Beide Projekte wurde von der Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG mittels eines für die Industrie bisher neuen Verfahrens entwickelt. Namentlich wurde in diversen Workshops mit Architekten, Planern und Behörden in mehreren effizienten Schritten das jeweilige Projekt in die Ausführungsreife geführt. Beide Projekte konnten die Kundschaft überzeugen, sodass die Objekte vollvermietet in den Bestand überführt werden konnten. Ein toller Erfolg für sämtliche Projektbeteiligten.

Die Projekte waren weder mit Kostenüberschreitungen noch mit Termenschwierigkeiten konfrontiert, was unter anderem daran liegt, dass die Geschäftsführung die Planer insbesondere in der schwierigen Pandemiezeit sehr eng begleitet hat. In beiden Projekten in Zürich und in Basel kommen die Entwicklungsgewinne zu 100 % den Anlegern der ECOREAL Anlagestiftung zugute.

Die laufenden grossen Bauprojekte wie das «Freiley» in Zürich oder das Tessiner Projekt «Al-Pianton» schreiten gemäss Terminplan voran und liegen im vorgelegten Kostenbudget.

## **COVID-19-PANDEMIE**

Die zu Beginn der Pandemie eingesetzte Taskforce der Geschäftsführung ist obsolet geworden. Das ordentliche Tagesgeschäft ist zurückgekehrt, an der Stabilität des Schweizer Immobilienmarkts konnte auch ein globales Virus bisher noch nicht merklich rütteln. Kurzum, die Folgen der Pandemie haben auch der Portfolio-Stabilität der ECOREAL Anlagestiftung nichts Nachhaltiges anhaben können. Insbesondere bewiesen sich die Gewerbeimmobilien in der Anlagegruppe SUISSE-SELECT als Stabilisator in Krisenzeiten.

## **BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFTEN**

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

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

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

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

## **NACHHALTIGKEIT**

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

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

Im Geschäftsjahr wurden drei Heizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Weitere vier sind bereits in fortgeschrittener Planung. Die ECOREAL schliesst dort, wo dies möglich und sinnvoll ist, an Fernwärmeverbänden an und nimmt damit ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, sich in der Gemeinschaft für eine nachhaltige Zukunft einzusetzen.

## **MARKETING/SOCIAL MEDIA**

Nachdem sich Social Media für die Stiftung bereits im letzten Geschäftsjahr als erfolgreiches Werbe- und Vermarktungsmittel erwiesen hat, hat sich die Geschäftsführung in der Berichtsperiode vertiefter mit dem Medium der Stunde auseinandergesetzt. Auch die externen Verwaltungen hat man aktiv auf die sozialen Medien geschickt, damit auch diese eine breitere Masse in kürzerer Zeit ansprechen können.

Die ECOREAL selbst hat regelmässig Aktivitäten auf Instagram über Posts, Storys und Reels gepostet und damit Anleger, Mieter, Kunden und weitere Followers mit den wichtigsten Informationen und News der Stiftung versorgt.

Dank diversen Zwischennutzungen in der «Freiley» Fabrikhalle ist das Projekt schon während der Bauphase und noch vor Vermarktungsstart regional bekannt geworden und hat bereits Wirkung in der Siedlungs- und Quartierförderung gezeigt. Neben der Vermietung für diverse Feste konnte die Location unter anderem auch schon für ein Fotoshooting eines Zürcher Schneiderateliers genutzt werden.

Die beiden abgeschlossenen Neubauprojekte «Wagonlits» und «Living Frames» erhalten ausserordentlich viel Medienaufmerksamkeit, was darin bestärkt, dass die Projekte architektonisch herausragen und dabei funktional überzeugen, was sich an der Vollvermietung zeigt. Erschienenen Artikel in den Zeitschriften «Hochparterre» und «Hauseigentümerverband» sowie auf der Plattform der «Stiftung Baukultur Schweiz» sind ausgezeichnete Werbung für die Stiftung. Weiter wird zeitnah ein Werbevideo von Miele zu Mikro-Living erscheinen, welches im «Wagonlits» in Schlieren aufgenommen wurde.

Für Projektinteressierte hat man die Tür beim Projekt «Living Frames» am Open House Basel im Frühling 2022 weit geöffnet. Open House Basel hat «Living Frames» als Must-See-Projekt angepriesen und es kamen mehrere Hundert Projektinteressierte, verteilt auf zwei Tage. Die Gewerbenmieter haben ihre Betriebe vorgestellt und auch einige Wohnungsmieter haben Einblick in ihre privaten vier Wände gewährt.

Auch Mitglieder der Geschäftsführung und sogar des Stiftungsrats haben sich unter die Interessierten gemischt und den Puls des «Living Frames» gespürt.

## **LEERSTÄNDE VS. ANLAGESTRATEGIE**

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

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

Wenn man die Leerstandsquote bereinigt betrachtet, zeigt sich in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus eine tiefe Leerstandsquote: Werden die Leerstände nach Anzahl Wohnungen aufgeschlüsselt, so sind per 30. September 2022 von total

2'123 Wohnungen 76 Wohnungen im Leerstand. Davon sind 43 Wohnungen infolge Sanierung nicht vermietet. Das heisst, aufgrund der normalen Fluktuation ergibt sich bezogen auf das Gesamtportfolio ein Leerstand nach Anzahl Wohnungen von rund 1.6 % (33/2123).

Dies zeigt auf, dass die Leerstandsquoten aufgrund der Strategien nicht als nackte Zahlen gelesen werden können. Es bedarf stets einer differenzierten Betrachtung der Quoten.

### **FREMDFINANZIERUNG**

Der Fremdfinanzierungsgrad wurde bewusst tief gehalten und soll nicht renditetreibend wirken, wobei kurzfristige Aufnahmen zur Finanzierung eines Ankaufs durchaus machbar sind und auch getätigt wurden.

### **THESAURIERUNG/REINVESTITIONEN**

Die Gewinne werden Ende Geschäftsjahr gemäss diesjährigem Beschluss des Stiftungsrats in beiden Anlagegruppen thesauriert. Dies vor dem Hintergrund, dass die Erträge zu Renovationszwecken oder weiteren Ankäufen für die Anleger renditebringend reinvestieren werden können.

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

### **SACHEINLAGEN**

Die Geschäftsführung der ECOREAL hat im Sommer 2022 mit einem Tessiner Institutionellen erfolgreiche Verhandlungsgespräche bezüglich einer Sacheinlage mit einem Sacheinlagewert von rund CHF 48 Mio. geführt. Dabei werden elf Liegenschaften im Kanton Tessin integriert sowie ein Objekt im Kanton Graubünden. Die Verschreibung fand im September 2022 statt, wobei die Objekte mit Nutzen und Schaden per 1. Oktober 2022 übergehen und somit die Wirksamkeit des Geschäfts sich erst im neuen Geschäftsjahr 2022/23 entfaltet.

### **PROPERTY-MONITORING**

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

### **RÜCKBLICK ANLAGESTRATEGIEN UND PERSÖNLICHES SCHLUSSWORT**

Vor rund 13 Jahren hat der Stifter Hans Jürg Stucki mit seiner geschäftsführenden Gesellschaft ECOREAL ESTATE AG zwei für Anlagestiftungen eher aussergewöhnliche Anlagegruppen lanciert. Strategien in den Bereichen CORE-Plus und Opportunistic waren zu jenem Zeitpunkt eher im Ausland bekannt, weniger in der Schweizer Immobilienszene. Bis heute haben sich über 150 Anleger von der Wertschöpfungskraft dieser Anlageprodukte überzeugen lassen. Für das Vertrauen der Anleger möchte sich die «Stifterfamilie» an dieser Stelle herzlich bedanken.

Zusätzlich wurde die Anlagetaktik bei der ersten Anlagegruppe zum Aufbau der Stiftung so gewählt, dass in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus der Ankauf über die Masse und mit vielen kleineren Anlagevolumen erfolgen soll. Damit hat man bis heute eine äusserst hohe Diversifikation und Stabilität erreicht.

Kritik kam und kommt seitens vereinzelter Anleger immer wieder bei den Leerständen auf. Auf den ersten Blick ist allenfalls schwierig nachvollziehbar, dass Leerstände Teil einer Strategie sein können und dabei auch grosse Chancen für Wertsteigerungen tragen.

Dies zeigt sich auch in Regionen, in welchen die Leerwohnungsziffern gegenüber den Zentrumsanlagen überdurchschnittlich hoch sind. Eine gut geplante Immobilie funktioniert auch an einem eher «schwierigen» Ort. Ein knappes Wohnungsangebot schürt eine Politik der Regulierung des Vermietungsmarkts. Die negativen Auswüchse kennt man etwa aus Genf und wird man in Zukunft auch in der Stadt Basel beobachten können, wo im Berichtsjahr ein verschärftes Mietergesetz vom Volk angenommen wurde.

Die Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG gibt auf Ende 2022 das Geschäftsführungsmandat ab. Das Team um Hans Jürg Stucki übergibt eine funktionierende straff und professionell geführte Organisation in neue Hände. Die heterogene Zusammenarbeit mit den externen Dienstleistern war über eine Dekade seit Gründung der Erfolgsfaktor der Stiftung. Die hohe Fachkompetenz und das Verständnis der Anlagepolitik der Anlagekommission sowie die Unabhängigkeit der Geschäftsführungsfirma waren stets die wichtigsten Pfeiler des Erfolgs der Stiftung.

Wir von der ECOREAL ESTATE AG danken den Anlegern und Partnern, welche uns seit der Gründung der Stiftung vertrauensvoll unterstützt haben und an unsere aussergewöhnliche und etwas andere Gruppe geglaubt haben. Der ECOREAL Anlagestiftung wünschen wir für die Zukunft alles Gute in der Hoffnung, dass die Stiftung im Sinne des Stifters weitergeführt wird.

Die Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG

Zürich, 30. September 2022

# ÜBERSICHT HISTORISCHE

## RENDITEENTWICKLUNGEN DER ANLAGEGRUPPEN

### Anlagegruppe SUISSECORE Plus

GJ per	Total Anlage-rendite	Cashflow-Rendite Basis Nettoertrag <sup>1)</sup>	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Bruttovermögen	Hypothekendarlehen	Fremdfinanzierung	Phasen
30.09.2010	4.58 %	2.55 %	2.03 %	64'304'106	–	0.0 %	–
30.09.2011	5.97 %	4.03 %	1.94 %	246'713'006	6'365'000	2.6 %	–
30.09.2012	5.46 %	3.57 %	1.89 %	333'221'583	7'240'000	2.2 %	Start Projektentwicklung
30.09.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %	421'706'798	815'000	0.2 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %	527'282'765	755'000	0.1 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %	577'678'405	695'000	0.1 %	Reduzierte Bautätigkeit
30.09.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %	669'128'060	5'135'000	0.8 %	Konsolidierung
30.09.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %	797'266'686	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %	869'976'365	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %	911'963'009	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2020	3.38 %	2.55 %	0.83 %	974'986'181	–	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2021	6.18 %	2.64 %	3.54 %	1'088'189'274	–	0.0 %	Konsolidierung
30.09.2022	9.68 %	2.82 %	6.86 %	1'244'340'450	–	0.0 %	Konsolidierung
Durchschnitt seit Gründung	5.09 %	3.04 %	2.05 %				

### Anlagegruppe SUISSESELECT

GJ per	Total Anlage-rendite	Cashflow-Rendite Basis Nettoertrag <sup>1)</sup>	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Bruttovermögen	Hypothekendarlehen	Fremdfinanzierung	Phasen
30.09.2012	3.17 %	2.45 %	0.72 %	131'225'556	–	0.0 %	–
30.09.2013	6.42 %	5.68 %	0.74 %	196'926'995	42'000'000	21.3 %	–
30.09.2014	5.95 %	6.10 %	–0.15 %	226'088'341	42'000'000	18.6 %	–
30.09.2015	5.28 %	5.43 %	–0.15 %	268'949'488	42'000'000	15.6 %	–
30.09.2016	5.01 %	5.02 %	–0.01 %	297'676'160	42'000'000	14.1 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %	354'107'745	46'587'500	13.2 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %	401'858'296	22'437'500	5.6 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2019	6.26 %	4.91 %	1.34 %	426'055'737	–	0.0 %	Konsolidierung
30.09.2020	4.36 %	4.37 %	–0.01 %	477'124'517	11'000'000	2.3 %	Covid-19-Pandemie
30.09.2021	5.56 %	4.71 %	0.85 %	503'453'913	10'000'000	2.0 %	Konsolidierung
30.09.2022	6.31 %	4.38 %	1.93 %	575'700'142	41'000'000	7.2 %	Konsolidierung
Durchschnitt seit Gründung	5.53 %	4.92 %	0.61 %				

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

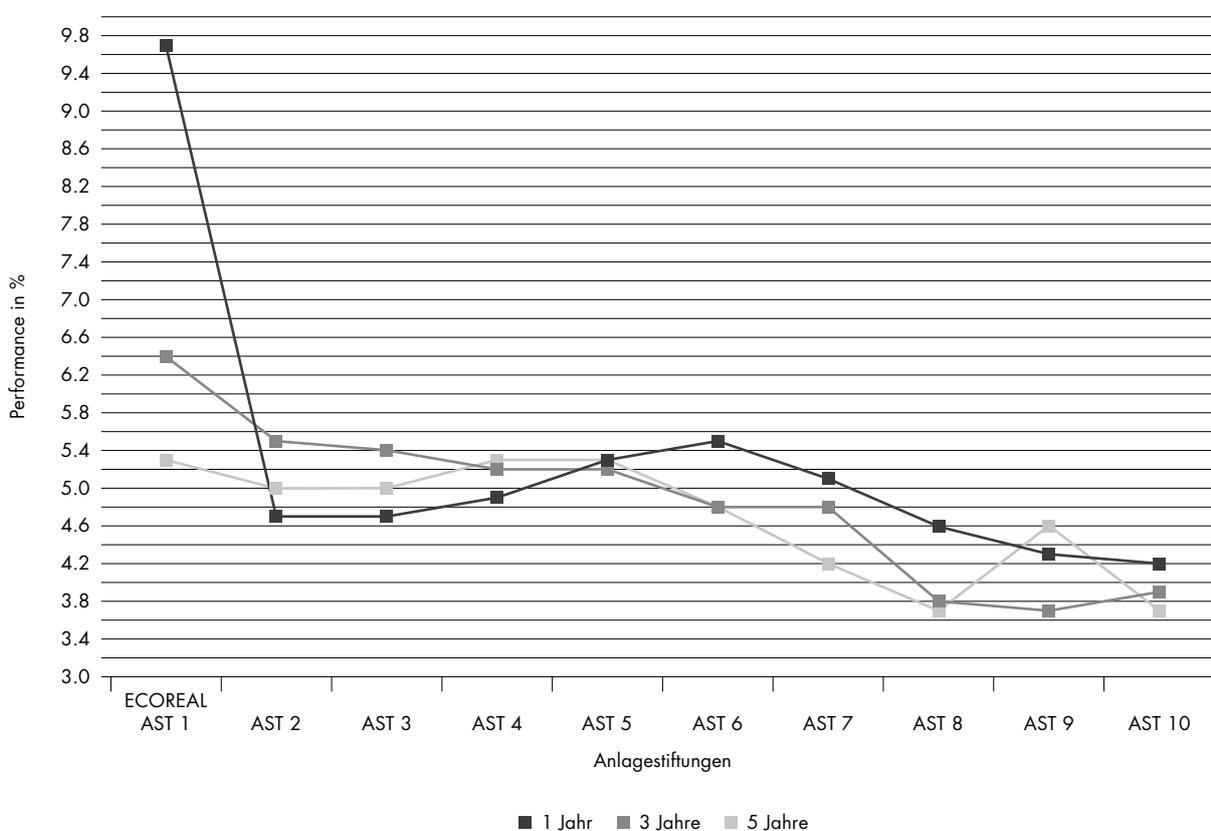
# VERGLEICH MIT DEM KGAST-BENCHMARK

## SEIT LANCIERUNG DER BEIDEN ANLAGEGRUPPEN

### Anlagegruppe SUISSECORE Plus

Mit einem gewissen Stolz stellen wir fest, dass im KGAST-Performance-Bericht per 30.9.2022 in den Vergleichsjahren über ein Jahr, drei und fünf Jahre die Anlagegruppe SUISSECORE Plus auf dem 1. Platz ist.

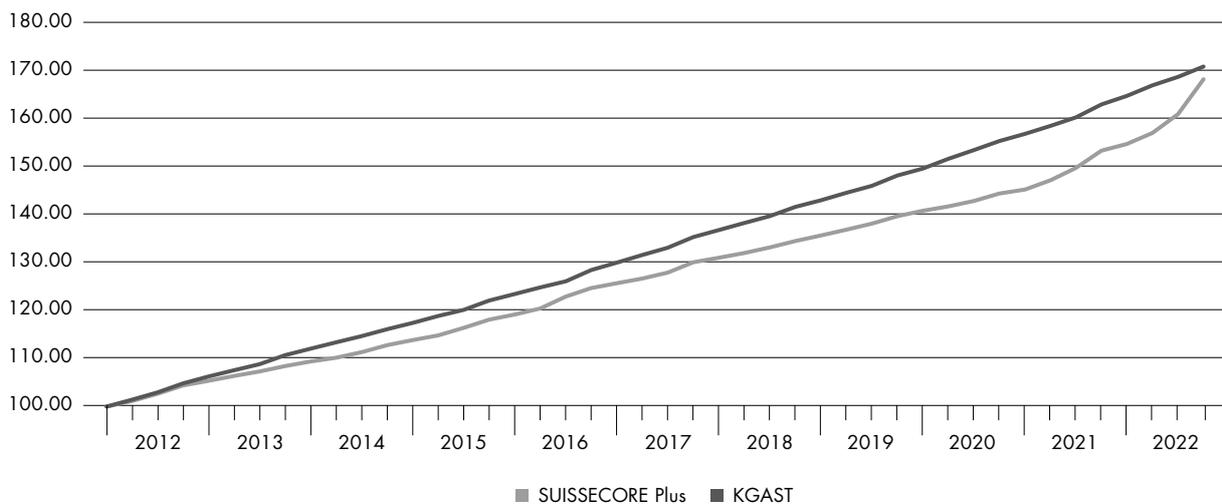
#### Vergleich Performance KGAST Immobilien Schweiz Gemischt per 30.9.2022



Das erfreuliche Resultat konnte nach einer aktiven Bautätigkeit und anschliessender Konsolidierung mit den CORE-Plus- und Opportunistic-Strategien erzielt werden.

Rückblickend auf die letzten 13 Jahre zeigt sich in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus die erfolgreiche Umsetzung der CORE-Plus-Strategie. Die Entwicklung ist typisch für ein solches Produkt. Die Anlagepolitik der SUISSECORE Plus sah vor, zuerst eine grosse Anzahl an kleinen Liegenschaften zu erwerben, damit Cashflow generiert werden konnte. Ab dem Jahr 2014 wurden die ersten Entwicklungsobjekte erworben und im 2016 in die fertigen Bauten überführt sowie die ersten Aufwertungsgewinne generiert. Über die Jahre wuchs der Abstand zum KGAST-Benchmark. Die ersten grossen, von der Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG entwickelten Bauprojekte wurden ab 2021 in den Betrieb überführt, infolgedessen sich die Performance ein erstes Mal gegenüber dem Benchmark verbessern konnte. In den kommenden Jahren werden weitere Bauprojekte in den Betrieb überführt werden können. Die Aufwertungsgewinne zu Gunsten der Anleger sind signifikant. Die Performance hat sich innerhalb kurzer Zeit durch die Überführung der Bauprojekte zum Benchmark gesteigert. In den nächsten Quartalen wird der Benchmark geschlagen werden können. Es zeigt sich, dass für eine erfolgreiche Umsetzung der CORE-Plus-Strategie Geduld, Umsicht, ein aktives Management und Kontinuität unerlässlich sind.

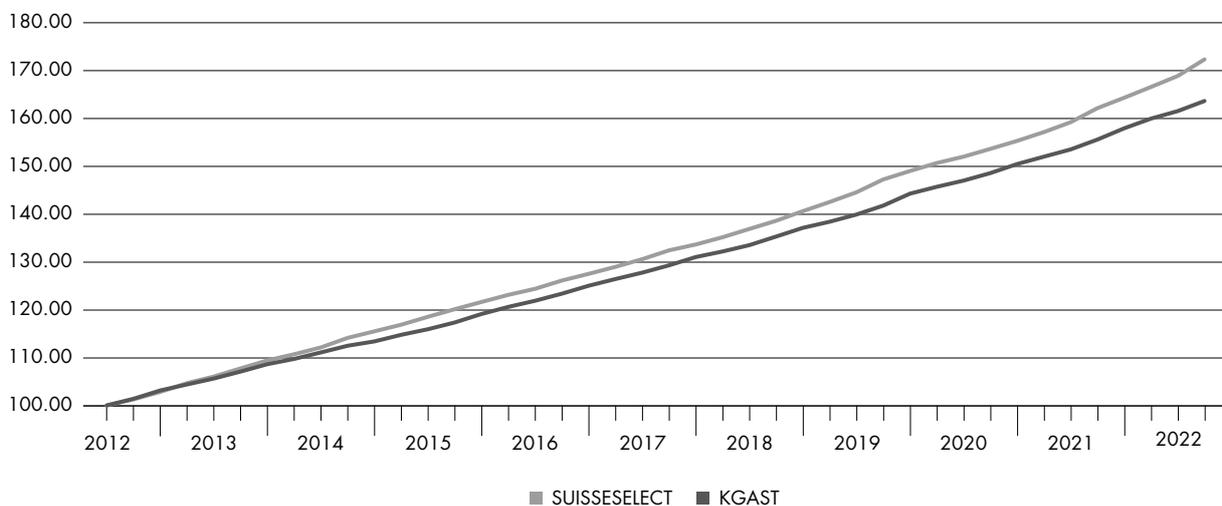
### Vergleich Performance SUISECORE Plus mit KGAST Immo-Index Gemischt ab dem 1.1.2011



### Anlagegruppe SUISESELECT

Die Anlagegruppe SUISESELECT ist ebenfalls eine Erfolgsgeschichte. Seit der Gründung im 2012 hat im Vergleich mit dem KGAST-Benchmark die Anlagegruppe «outperformt».

### Vergleich Performance SUISESELECT mit KGAST Immo-Index Geschäft ab dem 1.7.2012



Investitionen in KMU-Liegenschaften müssen wohl überlegt und gut betreut werden. Dann zeigen sich diese Investment auch in Krisen als resistent und konstant im Wachstum. Es hat sich jedoch auch gezeigt, dass für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie das Management nahe an den kommerziellen Mietern operieren muss. Um die Bedürfnisse der KMU-Mieter zu erkennen, benötigt es eine Kommunikation auf Augenhöhe mit den Kunden.

# ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

## ANLAGEPOLITIK

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

## Hybride Anlagestrategie

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

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

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

## Investment-Philosophie

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

## ANLEGERKREIS

Per Bilanzstichtag zählt die Anlagegruppe SUISSECORE Plus 124 (112) Anleger. Dabei hat das abgerufene Kapital von CHF 763 Mio. auf CHF 788.6 Mio. und das gezeichnete Kapital von CHF 763 Mio. auf CHF 788.6 Mio. zugenommen.

## INVESTITIONEN, BAUPROJEKTE

### Investitionen

Wohnhaus, Via Roncaccio 5/7 in 6900 Lugano (TI)

- Eine Liegenschaft mit Baujahr 1981 mit 30 Wohneinheiten
- Gute Lage, Fussdistanz zum Bahnhof

Wohnhaus, Via Dr. Giovanni Varesi 25 in 6600 Locarno (TI)

- Eine Liegenschaft mit Baujahr 1979 mit 40 Wohneinheiten und einem Gastrobetrieb
- Sehr gute Mikrolage, nahe Zentrum und See

Gewerbehau, Soodring 27 in 8134 Adliswil (ZH)

- Eine Liegenschaft mit Baujahr 1954, vermietet an einen Single-Tenant-Mieter
- Die Liegenschaft wurde als Arrondierungskauf zum bestehenden Bauland Soodring 25 erworben

## KEY FACTS

### Anlagekategorie

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

### Risikoprofil

Core und CORE-Plus

### Mieterstruktur

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

### Immobilienprofil

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

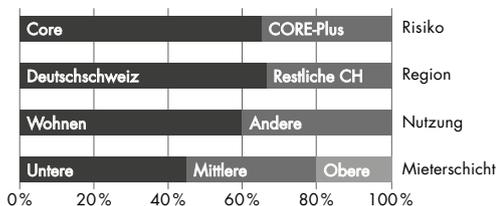
### Leerstände

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

### Rentabilitätsziel

2.5 % bis 3.5 % (NAV-Performance)

### Approximative Risikoverteilung



## Bauprojekte

Überblick angefangene Bauten und grosszyklische Sanierungen und Renovationen

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84–88 b	Wohnungen	173 Mikroapartments Baukosten: ca. CHF 43 Mio.	Das Objekt wurde vollvermietet in den Bestand übernommen.
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Bauprojekt in Ausführung	70 Wohnungen, Gewerbeflächen Baukosten: ca. CHF 25 Mio.	Das Objekt wurde vollvermietet in den Bestand übernommen.
3014 Bern (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17/17 a Moserstrasse 27	Wohnen/Büro/ Gewerbe /Lager/PP	Sanierung/Ausbau Dachgeschoss 74 Wohnungen, Gewerbeflächen Baukosten: ca. CHF 11 Mio.	Das Objekt wurde vollvermietet in den Bestand übernommen.
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Einzelhandel/Gewerbe/ Wohnen	Aufstockung, 16 Wohnungen, Einzelhandel Baukosten: ca. CHF 5 Mio. Bezug Mitte 2022	Absorption
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5/11/19	Wohnen/Büro/Gewerbe/ Lager/PP	Ersatzneubauten von 82 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten Baukosten: ca. CHF 38 Mio. Bauende: ca. Sommer 2024	Sehr grosse Nachfrage, Verhandlungen mit Gewerbe-/Büromietern finden bereits statt. Abgeschlossene Altlastensanierung im Budget, Aufträge zu über 90 % vergeben. Es wird ein hoher Entwicklungsgewinn erwartet.
6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14	Bauprojekt	Neubauprojekt 85 Wohnungen, Gewerbehalle Baukosten ca. CHF 32 Mio. Baubeginn Nov. 2021. Aktuell im Bau gemäss Bauprogramm. Arbeiten sind zu über 80 % vergeben. Die Kosten liegen im Budget. Start Erstvermietung ab Ende Mai 2023.	Kleinwohnungen geeignet auch für Pendler / Absorption
Canobbio	Bauland/Bauprojekte in Planung	Neubauprojekt ca. 76 Wohnungen Baukosten ca. CHF 27 Mio. Baueingabe Ende 2021 erfolgt. 2 Einsprachen hängig. Baubewilligung pendent.	Schöne Aussicht, gut erreichbar, Überbauungsordnung in Kraft / Absorption, Einsprachen betreffend Zufahrtstrasse, Dachverbindung und Wärmepumpen-Immission. Der Kanton hat das Bauprojekt als bewilligungsfähig freigegeben.
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Bauland/PP/Lager	Arealentwicklung Masterplan erarbeitet Zwischennutzungsvertrag über 10 Jahre mit Detailhändler LIDL Schweiz AG abgeschlossen, Eröffnung ca. Dez. 2022	Neue Masterplanung durch die Stadt Adliswil ab ca. 2024: Umzonung, Wohnnutzung / Genehmigung kantonale Richtplanung
5012 Schönenwerd (SO) Gösgerstrasse 13/15 Gösgerstrasse 18–24 Baumstrasse 22 Bahnstrasse 43 (Bally Cluster)	Neue Aufteilung Wohnen und Arbeiten	Begleitung Ortsplanrevision (4. Auflage/3. Einsprache) Projektvorbereitung Umnutzung	Neu mit Wohnanteil, SBB BHF wird ausgebaut mit Direktanschluss an HB Zürich / Terminverzug Genehmigung Ortsplanrevision
4057 Basel (BS) Klingentalgraben 7	Wohnen	Grosszyklische Sanierung 2022 bis 2023, CO <sub>2</sub> -neutrale Wärmeerzeugung Baukosten: ca. CHF 4 Mio.	Attraktivitätssteigerung, Ausnützung Mietzinspotenzial / Einsprachen, Absorption, aktuell Verzögerung infolge Einsprache, Rechtsfälle
4057 Basel (BS) Klingentalstrasse 1/3	Hotel, Wohnen Zwischennutzung	Projektentwicklung Workshopverfahren, CO <sub>2</sub> -neutrale Wärmeerzeugung Baubeginn: 2024/2025	Attraktivitätssteigerung, Quartierentwicklung / behördliche Auflagen, Baukosten
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 5/7/7 a	Wohnen und Gewerbe EG	Brush-up Anbau Balkone 2022/23 Baukosten: ca. CHF 1.3 Mio.	Attraktivitätssteigerung, Ausnützung Mietzinspotenzial
3510 Konolfingen (BE) Bodenackerweg 4	Wohnen	Sanierung (Nasszellen, Küche) im Herbst 2022 Heizungersatz im Frühling 2023 Baukosten: ca. CHF 2 Mio.	Attraktivitätssteigerung, Absorption, CO <sub>2</sub> -Reduktion

## LEERSTAND, MIETZINSAUSFALLQUOTE

### Leerstand

Die ECOREAL Anlagestiftung verfolgt die hybride Anlagestrategie mit Core und CORE-Plus. Bei CORE-Plus werden die Gebäude sozial entmietet, saniert und neu vermietet. Dabei kann es vorkommen, dass der Leerstand kurzfristig massiv erhöht wird. Gegenüber dem letzten Jahr hat der Wohnungsbestand aufgrund von fertiggestellten Bauprojekten um rund 350 auf 2'123 Wohnungen zugenommen. Aufgeschlüsselt nach Sanierungs- und Umstrukturierungsprojekten ergibt sich folgendes Bild:

---

Leerstand per 30.9.2022 auf der Basis Anzahl Wohnungen:

Anzahl Wohnungen	2'123	
Davon im Leerstand	76	(absoluter Leerstand)

---

Die Leerstände teilen sich wie folgt auf:

Leerstände Grosssanierungen	35	(Rorschach, Luzern, Konolfingen)
Leerstände Pinselrenovationen	18	(Mieterwechsel)
Total Leerstände infolge Sanierungen	43	
Leerstände aus normaler Fluktuation	33	(relativer Leerstand)

---

Der relative Leerstand nach Anzahl Wohnungen liegt bei 1.6 % (33/2'123).

### NACHHALTIGKEIT

Gestützt auf das Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung wird jährlich ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, welcher über die Webseite ([www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)) abrufbar ist. Die Portfolioanalyse zeigt bei der Bewertung folgende Einsparungspotenziale:

Bewertung Energieeinsparungspotenzial	Anzahl Objekte	in %
Geringes Sparpotenzial	18	19 %
Mittleres Sparpotenzial	34	35 %
Hohes Sparpotenzial	33	34 %
Nicht bewertbare Objekte (pendent)	11	12 %
Total	96	100 %

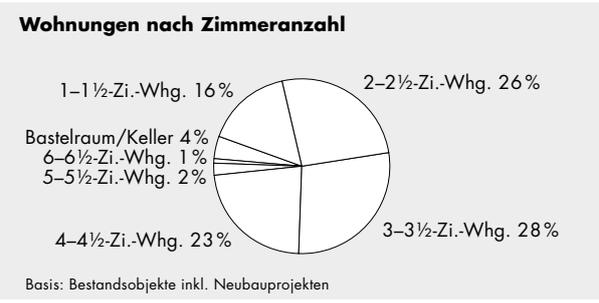
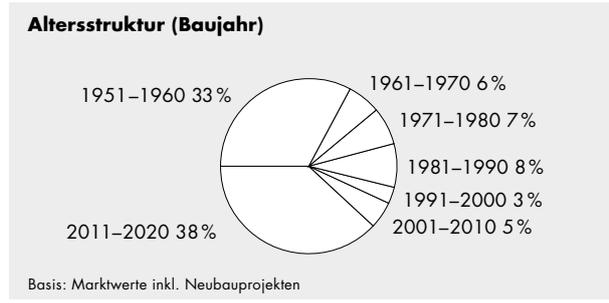
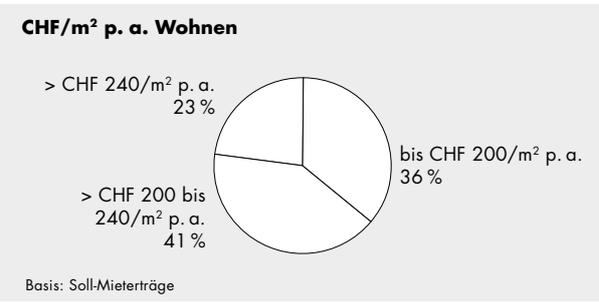
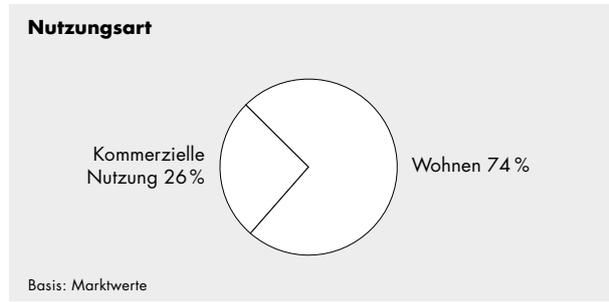
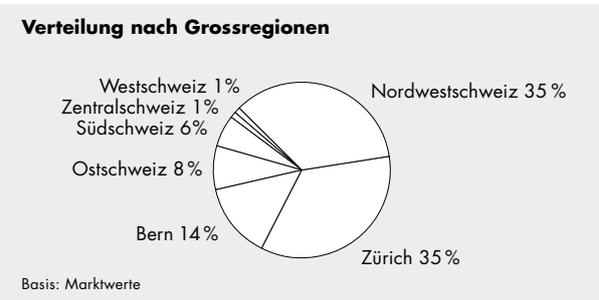
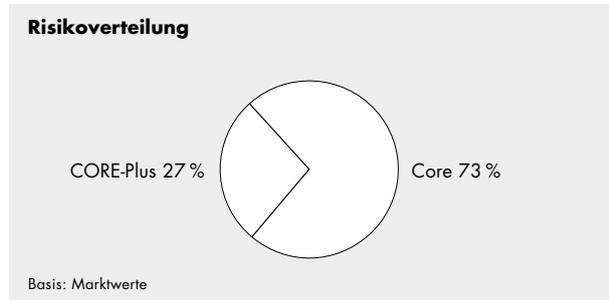
Rund 2/3 der Objekte weisen ein geringes oder mittleres Einsparungspotenzial auf. Im Vergleich zum letzten Jahr hat sich das Einsparungspotenzial leicht erhöht. Dies ist ein normaler Effekt, da die jährlichen Energiemengen aufgrund von Nutzerverhalten einer gewissen Volatilität ausgesetzt sind. Auch in diesem Jahr konnten durch Erneuerung von Wärmeerzeugungen (z. B. Fernwärme) Reduktionen von rund 11 % geschaffen werden. Die Energieintensität beträgt 55 KWh/m<sup>2</sup>a.

# KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS

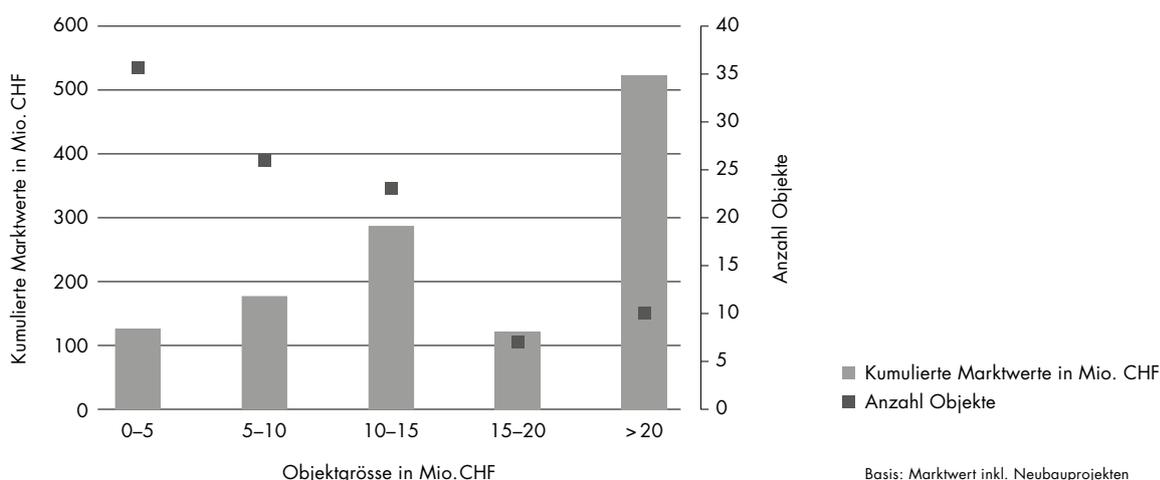
## Geografische Verteilung



## Portfoliostruktur



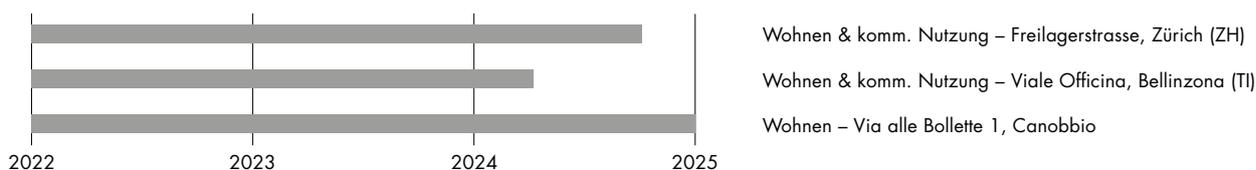
### Portfolio nach Objektgrössen



### Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	1-1½-Zi.-Whg.	2-2½-Zi.-Whg.	3-3½-Zi.-Whg.	4-4½-Zi.-Whg.	5-5½-Zi.-Whg.	6-6½-Zi.-Whg.	Bastelraum/Keller	Total	Total Fläche
	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>						
Bestandsobjekte	370	535	607	540	63	8	87	2'210	158'316
Neubauprojekte	19	97	93	33	5	0	0	247	17'082
Total	389	632	700	573	68	8	87	2'457	175'398
Anteil	16%	26%	28%	23%	2%	1%	4%	100%	

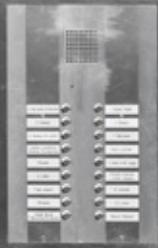
### Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte (Baubeginn erfolgt)



### BRUTTORENDITEN/DISKONTSATZ

Die höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen von jeweils fünf Liegenschaften liegen zwischen 7.3 % und 9.7 % resp. zwischen 2.6 % und 3.1 %. Der durchschnittlich reale Diskontsatz liegt bei 2.81 % (3.06 %).

23



# ANLAGEGRUPPE SUISSESELECT

## ANLAGEPOLITIK

### Selektive Anlagepolitik

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

### Vorteile von kommerziellen Immobilien

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

### Investment-Philosophie

Das Einzelobjekt und der zentrale Standort stehen im Vordergrund. Die Mietvertragslaufzeiten sollten mind. drei bis fünf Jahre betragen. Die Objektgrössen bewegen sich zwischen CHF 5 Mio. und CHF 100 Mio., wobei die volumenstarken Objekte eine vielschichtige Mieter- und Nutzungsstruktur sowie ausgezeichnete Standortqualitäten aufweisen müssen. Das Gesamtportfolio sollte zudem um renditestarke Immobilien klassischer Nutzungen (z. B. Logistik) oder Miteigentumsanteile bereichert werden.

## ANLEGERKREIS

Per Bilanzstichtag zählt die Anlagegruppe SUISSESELECT 76 (73) Anleger. Dabei hat das gezeichnete Kapital von CHF 347.3 Mio. auf CHF 348.4 Mio. und das abgerufene Kapital von CHF 342.3 Mio. auf CHF 348.4 Mio. zugenommen.

## KEY FACTS

### Anlagekategorie

Spezial- und Gewerbeimmobilien

### Risikoprofil

Hybrid: Mix aus Core und Opportunistic

### Leerstände

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

### Mieterstruktur

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

### Immobilienprofil

Spezial-, Gewerbe- und Büroliegenschaften

- Fabriken/Werkstätten für KMU
- Logistik-/Lagerhallen
- Rechencenter
- Shoppingcenter/Fachmärkte
- Gastronomiebetriebe
- Schulhäuser
- Parkhäuser

Gemischte Wohn- und Gewerbeliegenschaften

### Zielvolumen

> CHF 0.65 Mrd.

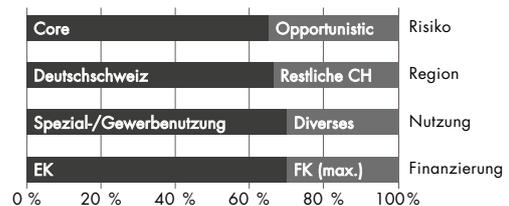
### Rentabilitätsziel

3.75 % bis 4.75 % (NAV-Performance)

### Aktuelle Portfoliotaktik

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

### Approximative Risikoverteilung



## INVESTITIONEN, DEVESTITION, BAUPROJEKTE

### Investitionen

Gewerbeareal, Via Linoleum 14, 6512 Giubiasco/Bellinzona (TI)

- Altes Industrieareal mit einer Fläche von 22'423 m<sup>2</sup>
- Bestehend aus Parkfeldflächen, Grünflächen Bahnanschluss und mehreren Industriegebäuden unterschiedlichen Baujahres und in divergenten Gebäudezuständen
- Mietertrag aus dem Bestand liefert eine Basisrendite von rund 3 % und wird über eine Zwischennutzung noch gesteigert werden können
- Ein Areal für eine längerfristige Entwicklung (Opportunistic)

Gewerbehaus, Grindelstrasse 23, 8303 Bassersdorf (ZH)

- Liegenschaft mit Baujahr 1986 und 2'270 m<sup>2</sup> Gewerbe/Büro und 2'225 m<sup>2</sup> Lagerfläche
- Attraktive Wachstumsregion und das Gebiet bringt mit der kantonalen Planung der Glattalbahn ein Entwicklungspotenzial mit (Core)

Gewerbehaus, Waldeckstrasse 100, 4132 Muttenz (BL)

- Liegenschaft mit Baujahr 1990 und 2'189 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Gut erschlossene und vollvermietete Liegenschaft (Core)

Gewerbehaus, Rheinstrasse 36/38, 8212 Neuhausen am Rheinflall

- Liegenschaft mit Baujahr 2003, Sanierung 2022 und 3'205 m<sup>2</sup> Bürofläche und 542 m<sup>2</sup> Lagerfläche
- Gut erschlossene und etablierte Liegenschaft (Core)

Bürohaus, Spinnereistrasse 3, 5300 Turgi (AG)

- Liegenschaft mit Baujahr 1976 und 2'241 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Gute Makrolage, Nähe Bahnhof und Ausnutzungspotenzial (Core)

Gewerbehaus, Witzbergstrasse 25, 8330 Pfäffikon (ZH)

- Liegenschaft mit Baujahr 1991 und 2'138 m<sup>2</sup> Gewerbe und 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vollvermietet, leicht unter Markt vermietet (Opportunistic)
- Attraktive Mikrolage in der Industriezone, rund 800 Meter vom Zentrum der Gemeinde Pfäffikon entfernt
- Geschäfte für den täglichen Bedarf und Naherholungsgebiet in Gehdistanz
- Autobahnanschluss A15 in fünf Autominuten erreichbar

Die Brutto-Ankaufsrendite beträgt bei den Bestandsobjekten im Durchschnitt 5.2 % und liegt über der Zielbandbreite von 4 % bis 5 %. Durch die fünf Ankäufe konnte die geografische und nutzungsspezifische Diversifikation des Bestandsportfolios weiter vergrössert werden.

### Devestition

Verkauf der Gewerbeliegenschaft Zrydsbrügg 2, 3716 Kandergrund (BE)

Der Verkauf erfolgte aufgrund einer Portfolio- und Risikobereinigung. Der Single Tenant Trumag AG hat per 30.11.2022 gekündigt. Im Zuge der Vermarktung für eine neue Mieterschaft wurde ein Kaufangebot durch eine Selbstnutzerin eingereicht. Die Liegenschaft hätte für eine neue Mieterschaft umstrukturiert werden müssen und es bestand keine Nachfrage für die Büroanteile. Die anfallenden Kosten hätten abgeschrieben werden müssen. Der durchschnittliche IRR (Internal Rate of Return) beträgt rund 5.9 % bei einer Laufzeit von knapp 5 Jahren.

Verkauf der Gewerbeliegenschaft Rührbergstrasse 15–17, 4127 Birsfelden (BL)

Die Liegenschaft im Baurecht Rührbergstrasse 15–17 (im Hafen) in Birsfelden (BL) wurde anfangs Geschäftsjahr einem Stresstest unterzogen. Die Vermietung ist unter anderem eingeschränkt durch die Hafennutzungsvorschriften. Da der Baurechtszins inskünftig deutlich höher ausfallen wird und der Heimfall im 2030 nicht ganz klar geregelt ist, wurde die Liegenschaft aus taktischen Gründen zum Verkauf aufbereitet und per 1. Oktober 2021 veräussert. Mit dem Verkauf entfällt auch das Leerstandsrisiko.

Obwohl der realisierte Verkaufspreis unter dem damaligen Ankaufspreis liegt, beträgt der IRR nach einer Haltedauer von 9.5 Jahren und nach Abzug aller Kosten erfreuliche 7 %.

## Bauprojekte

Objekt	Aktuelle Nutzung	Investment Case Zeithorizont	Chancen/Risiken
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69	Gewerbe	Fassaden- und Brandschutzsanierung, Anpassung Haustechnik, Auffrischung Gewerberäume Baukosten: ca. CHF 6 Mio. Bauende: Frühling 2023	Optimierung attraktive Visibilität, flexible Raumkonzepte für KMU, CO <sub>2</sub> -Reduktion / Baukostenüber- schreitung, Absorption
8152 Glattbrugg (ZH) Eichstrasse 44	Zwischennutzung/ Raumplan in Entwicklung	Ersatzneubau mit z. B. City-Logistik, Capsule Parking Baukosten: ca. CHF 38 Mio. Planung: on hold	Erhebliches Ausnutzungspotenzial, attraktive Flughafenregion Zürich / Baukostenüberschreitung
8600 Dübendorf (ZH) «Stettbacherhof»	Büro, Gewerbe	Repositionierung Erdgeschoss und Dachflächennutzung, Anpassung Haus- technik, E-Mobilität Baukosten: in Bearbeitung Baubeginn: 2023	Attraktivere Flächen für Neu- und bestehende Mieter, Abschluss lang- fristiger Retailmietvertrag / Baukostenüberschreitung, Bauverzug, Rechtsfälle
Giubiasco*	Langfristige Repositio- nierung des Areals	Brush-up, Energietechnische Sanierungen, Zwischennutzungen Zeithorizont 2022–2025 Quartierplanverfahren ab 2025	Nachhaltige Entwicklung, längeres Bewilligungsverfahren, Zwischennutzungen zur Renditen- stärkung

\* Bemerkungen zur Entwicklung Gewerbeareal mit Bestandsliegenschaften Via Linoleum 14 in 6512 Giubiasco, Kat. Nr. 2622

Das 22'423 m<sup>2</sup> grosse Gewerbeareal befindet sich im Stadtteil Bellinzona Giubiasco. Teil des Areals sind mehrere Industriegebäude unterschiedlichen Baujahres und in divergenten Gebäudezuständen (Bedarf an Innensanierung, Erweiterung bis hin zum Abbruch/Neubau). Bis ins 20. Jahrhundert wurde das Areal als schweizweit bekannte Linoleum-Produktionsstätte genutzt. Das Arbeiterquartier Giubiasco agierte als belebtes Zentrum und Begegnungsort. Mit der Deindustrialisierung löste sich der Industriestandort «Giubiasco» weitestgehend auf und die Gebäude wurden von Leerstand geprägt. Bis heute sind der historische Charakter und die industrielle Identität des Standorts jedoch deutlich erkennbar.

Die ECOREAL verfolgt in Bellinzona Giubiasco das Ziel, den Standort Tessin im Portfolio auszubauen und zu stärken. Die Transformation des Industriestandorts Bellinzona Giubiasco in ein attraktives, identitätsstiftendes und pulsierendes Stadtquartier mit heterogenen Nutzungen in den Bereichen «City-Logistik», «Parking», «Lager», «Kleingewerbe» sowie teilweise «Wohnen» gilt es voranzutreiben. Der Standort soll nachhaltig gewinnbringend entwickelt und der Lebensraum Giubiasco soll zukunftsfähig gestaltet werden.

Die Entwicklung des Areals ist anspruchsvoll und bedarf lokaler Kenntnisse über politische Entscheidungsträger und Planungsprozesse. Zudem ist (inter)nationales Marketing-Know-how für die erfolgreiche Ansiedlung innovativer Nutzergruppen essenziell. Um das Standortpotenzial optimal zu nutzen, entwickelte das Projektteam deshalb in enger Zusammenarbeit mit den Anspruchsgruppen vor Ort ein Nutzungskonzept. Zudem wurde ein Prozessdesign erarbeitet, welches sowohl auf die baulichen als auch auf die zeitlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen massgeschneidert ist und so Doppelspurigkeit frühzeitig verhindert (taktische Umsetzungsstrategie).

Abschliessendes Ziel dieser taktischen Entwicklungsplanung ist es, die unterschiedlichen Bedürfnisse der Anspruchsgruppen frühzeitig abzuholen, ihre Interessen in den Prozess einzubinden und dadurch die nachhaltige Portfoliostrategie der ECOREAL bestmöglich zu fördern.

## LEERSTAND, MIETZINSAUSFALLQUOTE

### Leerstand

Im Rahmen der Anlagepolitik der Anlagegruppe SUISSESELECT sind Leerstände Teil der Strategie. Allfällige Leerstände sind bei Ankäufen bereits einkalkuliert, was im Erfolgsfall bei Vollvermietung später zu Einwertungsgewinnen führen wird (opportunistischer Ansatz). Dieser dynamische Ansatz der Leerstandsentwicklung zeigt sich im folgenden dynamischen Ansatz per 30.9.2022.

Total Flächen inkl. Wohnanteil 218'294 m<sup>2</sup>

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Total Büroflächen	85'574 m <sup>2</sup>	
Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dübendorf, Giubiasco, Genf)	ca. 3'000 m <sup>2</sup>	(3.5 %)
Leerstände Fluktuation	ca. 4'000 m <sup>2</sup>	(4.7 %)
<b>Total Leerstände</b>	<b>ca. 7'000 m<sup>2</sup></b>	<b>(8.2%)</b>
Total Gewerbeflächen	73'569 m <sup>2</sup>	
Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dübendorf, Giubiasco)	ca. 7'000 m <sup>2</sup>	(9.5 %)
Leerstände Fluktuation	ca. 7'000 m <sup>2</sup>	(9.5 %)
<b>Total Leerstände</b>	<b>ca. 14'000 m<sup>2</sup></b>	<b>(19.0 %)</b>
Total Lagerflächen	54'207 m <sup>2</sup>	
Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dübendorf, Glattbrugg, Giubiasco)	ca. 5'200 m <sup>2</sup>	(9.6 %)
Leerstände Fluktuation	ca. 4'800 m <sup>2</sup>	(8.9 %)
<b>Total Leerstände</b>	<b>ca. 10'000 m<sup>2</sup></b>	<b>(18.5 %)</b>

Kommentar: Die Leerstandsquote nach m<sup>2</sup> beträgt über das gesamte Portfolio 14.2 %. Werden diese Leerstände sanierungsbedingt aufgeschlüsselt, reduzieren sich die leerstehenden Flächen um fast 50 %.

Fazit: In einer aktiven opportunistischen Strategie sind Leerstände ebenfalls ein Wachstumsfaktor für bestehende Mieter. Bestes Beispiel ist der Stettbacherhof in Dübendorf, in welchem die dynamischen Leerstände ebenfalls ein USP sind, damit bestehende Mieter bleiben und ihre Flächen nachhaltig erweitern können.

### NACHHALTIGKEIT

Gestützt auf das Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung wird jährlich ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, welcher über die Webseite ([www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)) abrufbar ist. Die Portfolioanalyse zeigt bei der Bewertung folgende Einsparungspotenziale:

Bewertung Energieeinsparungspotenzial	Anzahl Objekte	in %
Geringes Sparpotenzial	4	11 %
Mittleres Sparpotenzial	15	38 %
Hohes Sparpotenzial	4	11 %
Nicht bewertbare Objekte (pendent)	16	40 %
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>100 %</b>

Die meisten Objekte weisen ein geringes und mittleres Einsparungspotenzial auf. Im Vergleich zum letzten Jahr hat sich das Einsparungspotenzial leicht erhöht. Dies ist ein normaler Effekt, da die jährlichen Energiemengen aufgrund von Nutzerverhalten einer gewissen Volatilität ausgesetzt sind. Auch in diesem Jahr konnten durch Erneuerung von Wärmeerzeugern (z. B. Fernwärme) Reduktionen von rund 9 % geschaffen werden. Die Energieintensität beträgt 44 kWh/m<sup>2</sup>a.

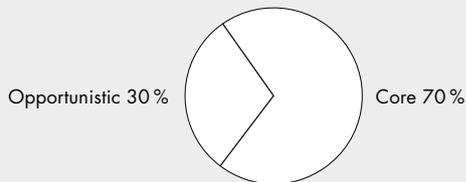
# KENNWERTE ZUR ANLAGEGRUPPE SUISESELECT

## Geografische Verteilung



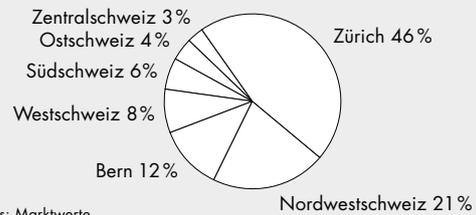
## Portfoliostruktur

### Risikoverteilung



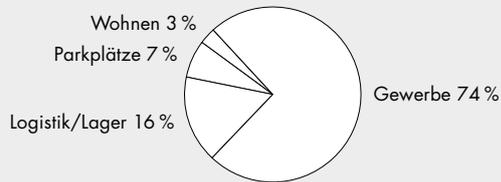
Basis: Marktwerte

### Verteilung nach Grossregionen



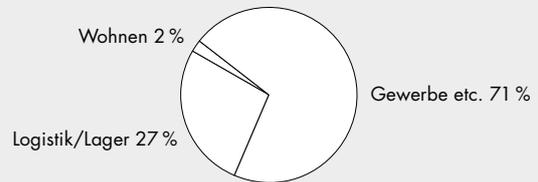
Basis: Marktwerte

### Nutzungsart nach Erträgen



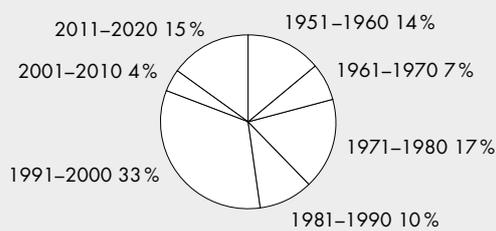
Basis: Soll-Mieterträge

### Nutzungsart nach Mietflächen



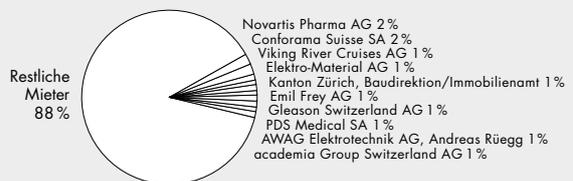
Basis: Fläche in m<sup>2</sup>

### Altersstruktur (Baujahr)



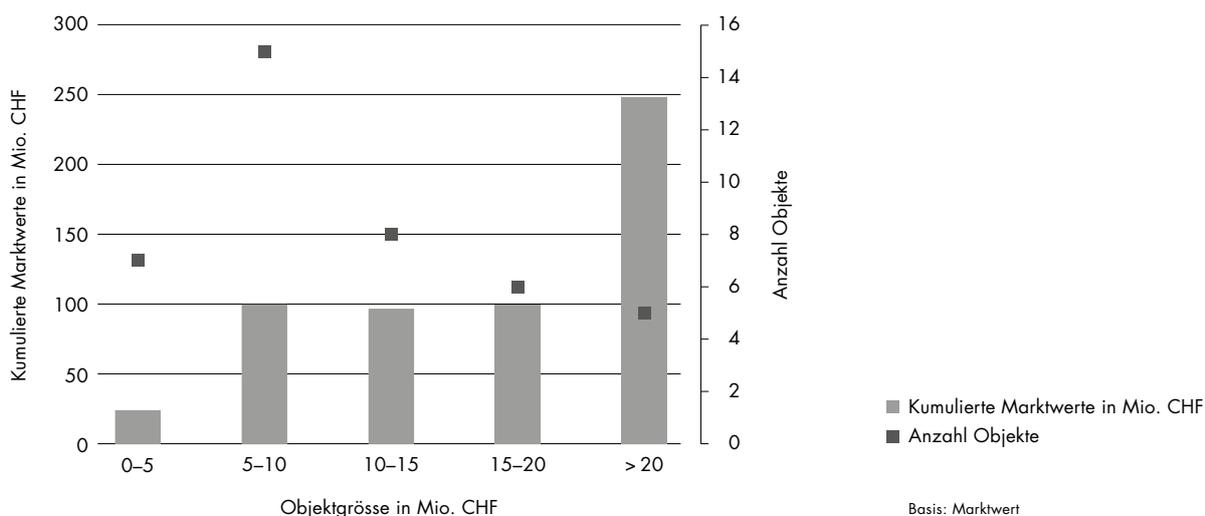
Basis: Marktwerte

### Top-10-Mieter in % vom Mietertrag



Basis: Soll-Mieterträge

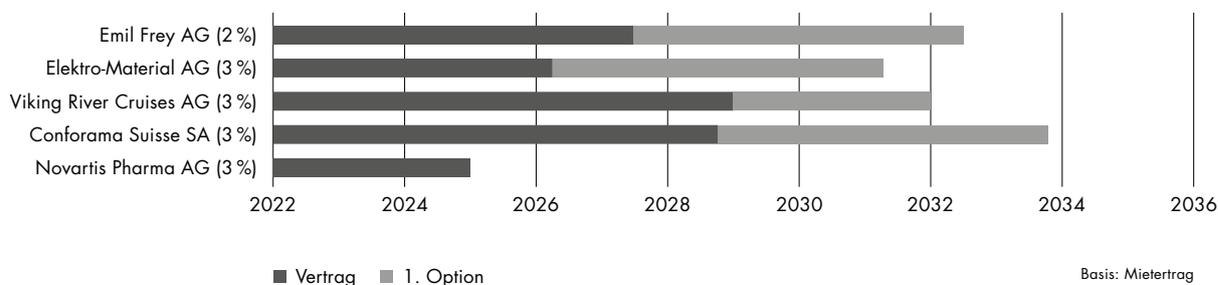
### Portfolio nach Objektgrösse



### Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Logistik/Lager m <sup>2</sup>	Total Fläche m <sup>2</sup>	PP Anzahl
Bestandsobjekte	39	4'944	85'574	73'569	54'207	218'294	2'444
Anteil		2%	39%	34%	25%	100%	

### Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



### BRUTTORENDITEN/DISKONTSATZ

Die jeweils fünf Liegenschaften mit den höchsten beziehungsweise tiefsten Bruttorenditen liegen zwischen 8.7 % und 11.8 % resp. 3.4 % und 4.6 %. Der durchschnittlich reale Diskontsatz beträgt 3.54 % (3.79 %).

# GLOSSAR UND IMPRESSUM

## GLOSSAR

### ANLAGERENDITE

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

### AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

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

### AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Pro Anspruch ausgeschütteter Bruttobetrag in Prozent des Inventarwerts je Anspruch.

### BETRIBSAUFWANDQUOTE (TER<sub>ISA</sub> (GAV))

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

### BETRIBSAUFWANDQUOTE (TER<sub>ISA</sub> (NAV))

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

### BETRIBSGEWINNMARGE (EBIT-Marge)

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

### EIGENKAPITALRENDITE (ROE, Return on Equity)

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

### FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

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

### LEERSTANDSQUOTE

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

### MIETAUSFALLQUOTE

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

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

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

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

## IMPRESSUM

**Gestaltung:** Büro Format GmbH, Manuel Tiziani, St. Gallen, [www.bueroformat.ch](http://www.bueroformat.ch)

**Fotos:** Barbara Kern Fotografie, Basel, [www.barbarakern.com](http://www.barbarakern.com)



**ECOREAL**

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

