

ECKWERTE SUISSECORE PLUS (SCO+)

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2022
Nächste Anlegerversammlung (GJ 2021/22)	13.12.2022
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	175.65
Nettovermögen in CHFT	1'093'595
Gesamtvermögen in CHFT	1'134'782
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	95
Zugesagtes Kapital in CHFT	783'623
Abgerufenes Kapital in CHFT	768'223
Fremdfinanzierungsquote	0.43%

Ausschüttung per 30.09.2021 thesaurierend

NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.01.2010
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	75.65%
Anlagerendite vom 01.10.2021 bis 31.03.2022	2.40%

ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2017/18	3.40%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	3.84%	Aktive Bautätigkeit
2019/20	3.38%	Aktive Bautätigkeit
2020/21	6.28%	Konsolidierung
2021/22 (6 Monate)	2.40%	Konsolidierung

BETRIEBSAUFWAND- UND MIETAUSFALLQUOTE

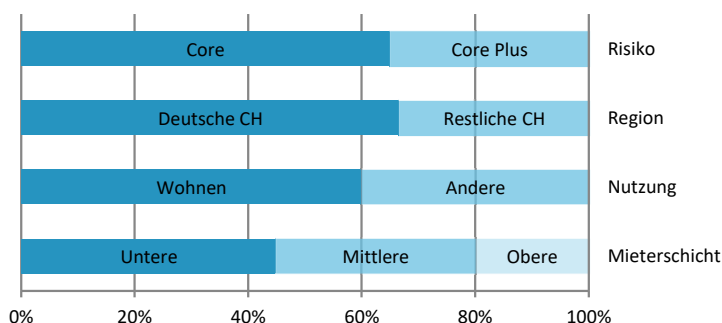
per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	10.62%
30.09.2021	0.37%	7.93%
31.03.2022 (6 Monate)	0.18%	7.94%

Die Leerstände haben sich im Verhältnis zum letzten Quartal wiederum positiv entwickelt. Im Verhältnis zu den Anzahl Wohnungen beträgt der Gesamtleerstand knapp 4%. Das ist umso erfreulicher, da sich der Wohnungsbestand seit 30.09.2021 von 1774 auf 2056 erhöht hat, die Leerstände jedoch weiterhin auf tiefem Niveau sind. Werden die Leerstände noch Sanierungsbedingt aufgeschlüsselt, reduziert sich die Quote nochmals um 2%.

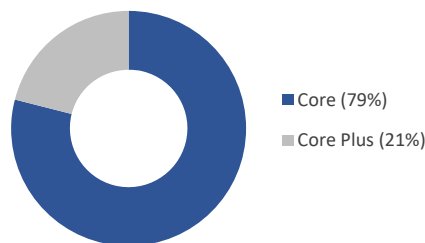
IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 1. Quartal 2022 gab es folgende Immobilientransaktionen:

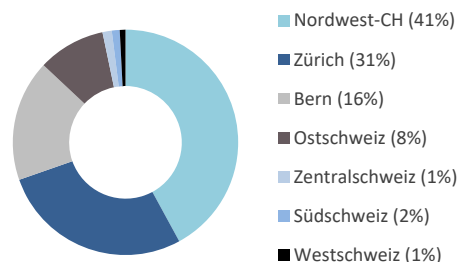
- Kauf Via Roncaccio 5/7, Lugano (TI)
- Kauf Soodring 27, Adliswil (ZH)



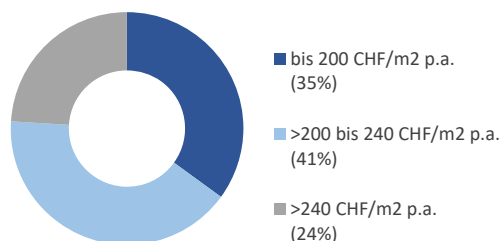
Risikoverteilung
(Basis: Marktwert)



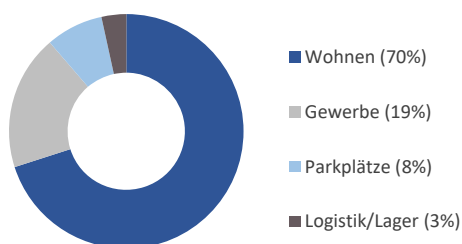
Verteilung nach Grossregionen
(Basis: Marktwerte)



CHF/m2 p.a. Wohnen
(Basis: Soll-Mieterträge)



Nutzungsart nach Erträgen
(Basis: Soll-Mieterträge)



QUARTALSBERICHT PER 31.3.2022

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Mit Freude und Befriedigung darf ich als Präsident des Stiftungsrats feststellen, dass auch das vom tragischen Krieg in der Ukraine und von hoher Volatilität an den Märkten geprägte Jahr 2022 für die Ecoreal Anlagestiftung positiv gestartet hat. Auch der Blick in die nahe Zukunft stimmt zuversichtlich.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie – respektive der Endemie – sind wir glücklich, dass der Austausch sowohl stiftungsintern wie auch mit unseren Anlegern und Geschäftspartnern nach bald zwei Jahren wieder auf einer persönlicheren Ebene stattfinden kann.

Der Stiftungsrat hat in diesem Quartal erstmals als siebenköpfiges Gremium Sitzung gehalten. Die neuen Mitglieder arbeiten sich intensiv in die Geschäfte und den Charakter der Ecoreal ein. Die weitere Entwicklung der Stiftung, organisatorisch und personell, bleibt eine grosse Herausforderung und Schwerpunkt der stiftungsrätlichen Arbeit.

Im Zuge der ständigen Perfektionierung des digitalen Prozesses haben wir uns für eine neue Bewertungsplattform entschieden. Während wir bis auf Weiteres an den bisherigen akkreditierten Bewertern festhalten, werden wir in Zukunft im Zusammenhang mit der neuen Bewertungsplattform vermehrt mit Wüest Partner AG als Hauptbewerter agieren. Dies erlaubt eine Harmonisierung des Bewertungsprozesses und gestaltet die Prozesse mit der neuen Revisionsfirma KPMG noch einmal effizienter.

Das nächste Quartal wird mit Spannung und Engagement angegangen. Wir haben spannende Projekte am Laufen und interessante Objekte in der Pipeline.

ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS UND SUISSESELECT

Das erste Geschäftshalbjahr 2021/2022 zeigt sich wiederum mit erfreulich positiven Positionen. Die beiden Anlagegruppen zeigen folgende Kennzahlen für sechs Monate:

Anlagegruppe SUISSECORE Plus

- Anlagerendite: 2.40 % (Vorjahresquartal 2.00 %)
- EBIT-Marge: 72.27 % (Vorjahresquartal 71.00 %)
- Leerstandsquote: 7.52 % (Vorjahresquartal 8.64 %)

Anlagegruppe SUISSESELECT

- Anlagerendite: 2.74 % (Vorjahresquartal 2.29 %)
- EBIT-Marge: 76.99 % (Vorjahresquartal 77.68 %)
- Leerstandsquote: 9.06 % (Vorjahresquartal 10.44 %)

Die Leerstände befinden sich innerhalb der angestrebten Richtwerte. Erfreulich sind ebenfalls die Vermietungserfolge der Neubauprojekte; es konnten bereits alle Wohnungen vermietet werden. Die konsequente Ausrichtung des Portfolios an der Marktnachfrage sowie das ganzheitliche und aktive Management haben wiederum zu sehr guten Ergebnissen geführt.

Per 1.2.2022 wurde in Adliswil ein Arrondierungskauf in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus getätigt. Die Parzelle verfügt über 1332 m² und wurde in die Liegenschaft Soodring 25 integriert. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Weiter konnte die Geschäftsführung der Ecoreal einen Kaufvertrag betreffend einer vollvermieteten Wohnliegenschaft mit Seesicht in Locarno (TI) abschliessen. Die Liegenschaft umfasst 40 Wohneinheiten und befindet sich nahe vom Zentrum von Locarno. Der Neuzugang ergänzt das Tessiner Portfolio der Anlagegruppe SUISSECORE Plus sehr gut.

BAUPROJEKTE

FREILEY, Zürich

In Zürich hat die ECOREAL rechtzeitig die Baufreigabe für den Hochbau erhalten. Die Fertigstellung wird im Jahr 2024 in Etappen erwartet. Im zweiten Quartal 2022 findet ein verspäteter Spatenstich in der alten Werkhalle statt. Für ca. 1300m² von total 1700m² Büro- und Gewerbeflächen laufen bereits Mietverhandlungen.

Wie schon beim Neubauprojekt WAGONLITS werden auch im Projekt FREILEY wiederum unkonventionelle Vermarktungsmassnahmen zum Zuge kommen.

Fertigstellung WAGONLITS, Schlieren ZH, und LIVINGFRAMES, Basel

Das Neubauprojekt im Zürcher Limmattal geniesst hohe Aufmerksamkeit. Journalistinnen, Architekturliebhaber, Entwicklerinnen und Investoren interessieren sich für das einzigartige Projekt WAGONLITS. Sowohl in den Baukosten wie auch in der Vermietung wurden sämtliche Ziele übertroffen. Durch ein geschicktes Set-up konnte einmal mehr bewiesen werden, dass mit Kreativität und Innovationen signifikanter Mehrwert für die Anleger realisiert werden kann.

Auch das Projekt LivingFrames konnte per 31.3.2022 erfolgreich abgeschlossen werden. Die ECOREAL öffnet am 14. und 15.5.2022 am OPENHOUSE Basel die Türen für Interessierte und Neugierige. Mehr Informationen: <https://openhouse-basel.org/orte/livingframes-wohneuberbauung-hardstrasse/>

Neubauprojekte Tessin

Die Bauarbeiten am Neubauprojekt al-pianton in Bellinzona kommen dank des guten Wetters tüchtig voran. Das Untergeschoss wird per Ende April 2022 fertig erstellt sein.

Die Baueingabe für das Neubauprojekt al-vigneto in Canobbio wurde anfangs Januar 2022 der Gemeinde abgegeben. Zwei Einsprachen sind eingegangen. Diese betreffen allfällige Lärmimmissionen der Wärmepumpe sowie der Zufahrtswege. Aktuell ist die Baueingabe für den Rebberg noch pendent. Die provisorische Ausführungsplanung ist so weit fortgeschritten, dass Anfang Sommer mit den Ausschreibungen begonnen werden kann.

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Häusler
Präsident

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 14. April 2022

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Stockerstrasse 60, CH-8002 Zürich
Telefon 044 202 49 44
office@ecoreal.chs
www.ecoreal.ch