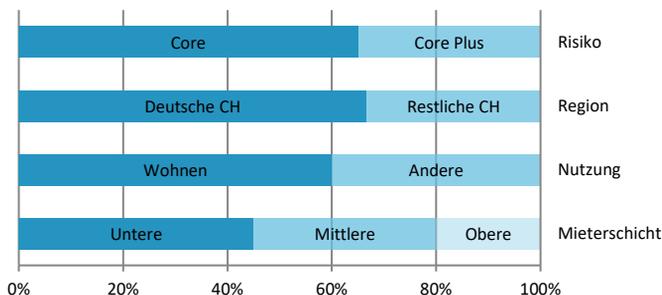


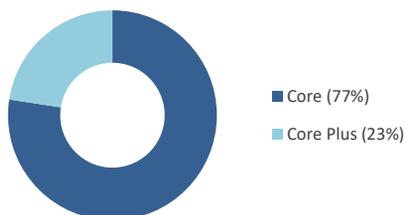
ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

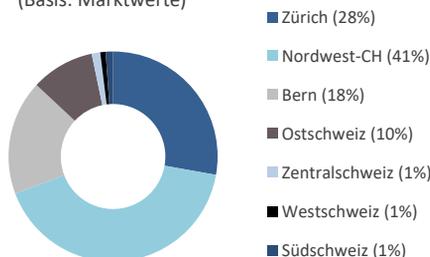
www.ecoreal.ch



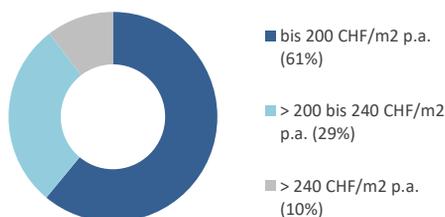
Risikoverteilung
(Basis: Marktwert)



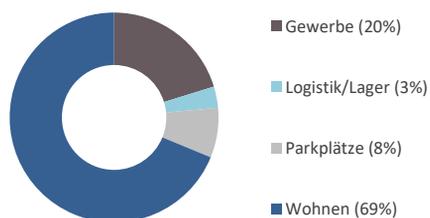
Verteilung nach Grossregionen
(Basis: Marktwerte)



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



Nutzungsart nach Erträgen
(Basis: Soll-Mieterträge)



ANLAGEGRUPPE «SUISSECORE PLUS» (SCO+)

QUARTALSBERICHT PER 30.06.2021

ECKWERTE SUISSECORE PLUS (SCO+)

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2021
Nächste Anlegerversammlung (GJ 2020/2021)	15.12.2021
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	167.51
Nettovermögen in CHFT	1'022'898
Gesamtvermögen in CHFT	1'046'487
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	91
Zugesagtes Kapital in CHFT	763'023
Abgerufenes Kapital in CHFT	748'023
Fremdfinanzierungsquote	0.00%

Ausschüttung per 30.09.2020 thesaurierend

NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.01.2010
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	67.51%
Anlagerendite vom 01.10.2020 bis 30.06.2021 (9 Monate)	3.79%

ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2016/17	4.30%	Aktive Bautätigkeit
2017/18	3.40%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	3.84%	Aktive Bautätigkeit
2019/20	3.38%	Aktive Bautätigkeit
2020/21 (9 Monate)	3.79%	Aktive Bautätigkeit

BETRIEBSAUFWAND- / MIETAUSFALLQUOTE

per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2017	0.54%	5.37%
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	12.03%
		* 10.62%
30.06.2021 (9 Monate)	0.27%	6.92%
		* 8.50%
		** 4.54%

* Mietausfallquote ohne Einfluss aus COVID-19 Rückstellung (60%-Erluss Lockdown)

** Mietausfallquote auf Bestandesobjekte ohne Einfluss aus COVID-19 Rückstellung

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 2. Quartal 2021 wurden folgende Immobilien erworben:

- Via alle Bollette 1, Canobbio TI (Bauland)
- Klingentalstrasse 1/3, Basel BS (Nutzen + Schaden per 1.8.2021)

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie in einem neuen Format über aktuelle Entwicklungen unserer Anlagestiftung zu informieren.

Die beiden Ecoreal Anlagegruppen Suissecore Plus und Suisseselect haben sich auch im dritten Quartal positiv entwickelt. Die Quartalsberichte finden Sie wie gewohnt im Anhang und auf unserer Webseite www.ecoreal.ch. Darüber hinaus informieren wir Sie nachfolgend gerne kurz über die weiteren Entwicklungen und Projekte unserer Anlagestiftung.

QUARTALSBERICHTE SUISSECORE Plus / SUISSESELECT



VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Die Anlagestiftung hat sich seit deren Gründung im Jahr 2009 für unsere Anleger als erfreuliches Investment entwickelt. Die Aufgabenteilung und Zusammenarbeit zwischen Stiftungsrat, Anlagekommission und Geschäftsführung hat sich in all diesen Jahren bestens bewährt. In allen Gremien sind unabhängige, fachkundige und erfahrene Persönlichkeiten mit verschiedenen beruflichen Erfahrungen, welche für die erfolgreiche Führung unserer Anlagestiftung zentral sind, vertreten.

An der Anlegerversammlung vom 24. März 2021 haben wir Sie über unsere aktuelle Organisation, die ECOREAL ESTATE AG und deren Mandatsträger für die Geschäftsführung sowie über die ausgelagerten Dienstleistungen unserer Anlagestiftung im Detail informiert.

Der Stiftungsrat befasst sich seit mehreren Jahren proaktiv mit Themen, welche die Zukunft unserer Anlagestiftung betreffen. So haben wir Sie an der letzten Anlegerversammlung über die Stiftungsrats-Nachfolgeplanung und den eingeleiteten Prozess unter Beachtung der Anforderungen einer Good Governance informiert. Wir haben zwischenzeitlich den Evaluationsprozess für neue Kandidatinnen und Kandidaten aufgenommen. Dazu haben wir Ihnen am 29. Juni 2021 die Umfrage bezüglich einer Einsitznahme von Anlegervertretern im Stiftungsrat zugestellt. Wir hoffen auf eine rege Teilnahme an dieser Umfrage Ihrerseits bis am 15. Juli 2021. Ich bin gespannt, wie Sie die Frage der Unabhängigkeit der Stiftungsratsmitglieder beurteilen.

Im Weiteren haben wir eine Arbeitsgruppe mit dem Ziel gebildet, die Geschäftsführung bei ihrer zukunftsorientierten Weiterentwicklung zu unterstützen. Diese Arbeitsgruppe ist breit abgestützt und setzt sich aus erfahrenen, unternehmerisch denkenden und handelnden Persönlichkeiten zusammen. Sie hat ihre Arbeit aufgenommen und ich werde Sie zeitgerecht über deren Ergebnisse orientieren.

NACHHALTIGKEIT

Das Nachhaltigkeitskonzept wurde im Q2.2021 überarbeitet und verabschiedet. Die Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermassen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit. Damit orientiert sich die Anlagestiftung am grundlegenden Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (People, Planet, Profit).

Eine besondere Herausforderung stellt die Vielzahl von Labels, Zertifikaten und Ratings zur Nachhaltigkeit dar. Diese werden von der Geschäftsführung systematisch geprüft und beurteilt.

Gemeinsam mit der auf energietechnische Ingenieursdienstleistungen spezialisierten Durena AG wird die ECOREAL Anlagestiftung das Portfolio bezüglich Energieeffizienz und CO₂-Emissionen überprüfen und sinnvolle Massnahmen für CO₂-Einsparungen und Effizienzsteigerungen eruieren. Verschiedene Öko-/Nachhaltigkeitslabels sollen verglichen und die Vor- und Nachteile für das Portfolio der ECOREAL aufgezeigt werden. Zudem sollen die Fördermöglichkeiten in den Bereichen Gebäudesanierung, CO₂-Einsparung und Stromproduktion (PV-Anlagen) aufgezeigt werden.

Die ECOREAL richtet sich nach der Empfehlung SIA 112/1 (2017), Nachhaltiges Bauen – Hochbau – Verständigungsnorm zu SIA 112.

Bei Bestandsobjekten wird die Lebensdauer der einmal installierten Technik ausgeschöpft. Zu kurze Erneuerungsintervalle sind aus ökologischer wie ökonomischer Sicht kontraproduktiv.

Positive Erfahrungen betreffend sozialen Kriterien machen wir in einer Wohnsiedlung mit Siedlungsarbeit. Wir wenden hier erfolgreich eine erweiterte Form des Hauswart-Service an.

SIEDLUNGSARBEIT

Um den langjährigen Bestand der Mietverhältnisse zu fördern, hat die ECOREAL Anlagestiftung ein Pilotprojekt in Sachen Siedlungsarbeit gestartet. Wir wollen damit das Mitdenken, Helfen und die Verständigung unter der Mieterschaft fördern. Dies soll die Integration sowie die Aufwertung von sogenannten belasteten Quartieren fördern. Ziel ist eine tiefe Mieterfluktuation, die Förderung des friedlichen Zusammenlebens und eine nachhaltige Mieterschaft.

WOHNSTÄTTE ZWYSSIG

Mit der Wohnstätte Zwysig hat die ECOREAL einen weiteren Vertragspartner zur Förderung für Wohnraum für Menschen mit einer Beeinträchtigung gewinnen können. Neben dem rollstuhlgängigen Rampenwohnhaus Rossfeld in Bern mietet die Wohnstätte Zwysig 14 Wohnungen im Neubau WAGONLITS in Schlieren ZH. Weiter ist die Eröffnung und Betrieb eines Kaffees direkt an der Badenerstrasse in Abklärung. ECOREAL ist darauf bedacht, den sozialen Aspekt im Portfolio stetig zu gewichten und die Unterstützung und Förderung für Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedürfnissen voranzutreiben.

ANKÄUFE

Im 2. Quartal 2021 konnte das ECOREAL ESTATE AG Team unter der Leitung von Lea Bürgi, Leiterin Operations, folgende Liegenschaften erwerben:

- Via alle Bollette 1, Canobbio TI – Bauland (SCO+)
- Klingentalstrasse 1 + 3, Basel BS (SCO+) / Nutzen + Schaden im Q3.2021
- Rötzmattweg 5, Olten SO (SSL)

ENTWICKLUNG ANLAGEGRUPPEN SCO+ UND SSL

Die Entwicklung beider Anlagegruppen ist erfreulich. Sowohl die Anlagerenditen wie auch die EBIT-Margen haben sich im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöht. Durch die Zusammenarbeit mit engagierten regionalen Immobiliendienstleistern konnte die Leerstandsquote in der Anlagegruppe SUISSECORE Plus auf 7.86% gesenkt werden, was gegenüber der Vorjahresperiode einer Reduktion von 2.61% entspricht. In der Anlagegruppe SUISSESELECT ist die Leerstandsquote erwartungsgemäss leicht angestiegen. Die gegenüber dem Vorquartal um drei Basispunkte angestiegene Quote liegt aktuell bei 10.47%, bewegt sich damit innerhalb des angestrebten Richtwerts und fast 2% unter ihrem 3-jährigen Durchschnitt. Die breit und gut abgestützte Diversifikation der Anlagegruppe SUISSESELECT zeigt sich somit auch in anspruchsvolleren Zeiten als strategische Erfolgsposition.

NEUSTE VIDEOS

Unter diesem LINK à <https://vimeo.com/ecoreal> finden Sie die neusten Videos zum Projekt Freiley in Zürich und ein abgeschlossenes Sanierungsprojekt in der Stadt Zürich.

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Häusler
Präsident

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 14. Juli 2021