

QUARTALSBERICHT PER 31.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren

VORWORT

Das vierte Quartal war aus transformatorischen Gründen ein besonderes Jahr für die Ecoreal. Während operativ die ehemalige und die zukünftige Geschäftsführung die Übergabe sicherstellten, strukturierte sich die Ecoreal organisatorisch, personell und auch strategisch neu und schloss damit die Reorganisation der EAST ordentlich und innerhalb des Budgets per 31.12.2022 ab.

Nach dem planmässigen Rücktritt von Herrn Jürg Häusler an der Anlegerversammlung vom 13.12.2022, ernannte der Stiftungsrat anlässlich der Konstituierungssitzung vom 21. Dezember 2022 den vormaligen Vizepräsident Herrn Christian Felix zum neuen Stiftungsratspräsidenten und Frau Franziska Bur Bürgin zur Vizepräsidentin.

Weiter ist in personeller Hinsicht die Wahl von Herrn Tobias Achermann anlässlich der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 26.10.2022 als neues Mitglied des Stiftungsrates aufzuführen. Herr Tobias Achermann ersetzt den zurückgetretenen Herrn Dieter Marmet.

Schliesslich wählte der Stiftungsrat am 21.12.2022 die Herren Giorgio Engeli und Daniel Thoma zu Mitgliedern und Herrn Raymond Rüttimann zum Präsidenten der Anlagekommission, die per 01. Januar ihre Tätigkeiten aufnimmt.

ANLAGEGRUPPEN SUISSECORE PLUS UND SUISSESELECT

Quartalsbericht SUISSECORE Plus per 31.12.2022

Bei der Anlagegruppe SUISSECORE Plus hat sich das Liegenschaftsportfolio per 01.10.2022 durch eine Sacheinlage um 12 Liegenschaften erweitert. Dadurch hat sich das Gesamtvermögen im 4. Quartal 2022 um CHF 55 Mio. auf CHF 1.3 Mrd. vergrössert.

Die Anlagerendite für die ersten drei Monate des neuen Geschäftsjahres beträgt 0.68%. Aus dem operativen Geschäft (Basis Nettoertrag) stammen 0.67%, was der Rendite der Vorjahresperiode entspricht. Der nicht realisierte Kapitalgewinn steuert einen Beitrag von 0.01% zur Anlagerendite hinzu.

Sowohl die Mietausfall- wie auch die Betriebsaufwandquoten bewegen sich innerhalb der angestrebten Bandbreiten, weisen im Vergleich zum Vorjahr eine leicht zunehmende Tendenz aus.

Quartalsbericht SUISSESELECT per 31.12.2022

Bei der Anlagegruppe SUISSESELECT hat sich das Gesamtvermögen im 4. Quartal 2022 um rund CHF 5 Mio. auf CHF 570 Mio. vermindert. Der Grund sind die Amortisation von verzinslichem Fremdkapital und die daraus resultierende Verminderung der Fremdfinanzierungsquote.

Die Anlagerendite für die ersten drei Monate des neuen Geschäftsjahres beträgt 0.91%. Aus dem operativen Geschäft (Basis Nettoertrag) stammen 0.95%, was im Vergleich zur Vorjahresperiode einer leichten Abnahme um 10 Basispunkte entspricht. Die Reduzierung begründet sich primär durch eine höhere Mietausfallquote sowie steigender Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Der Beitrag an die Anlagerendite aus dem nicht realisierten Teil ist leicht negativ.

Die Betriebsaufwandsquote (GAV) bewegt sich konstant zur Vergleichsperiode des Vorjahres.

BAUPROJEKT**Neubauprojekt «al-pianton» in Bellinzona (Anlagegruppe SUISSECORE Plus)**

Für den 11. November wurde zur Aufrichte beim Bauprojekt in Bellinzona eingeladen. In der Zwischenzeit konnte das letzte Geschoss im Rohbau fertiggestellt werden. Lieferengpässe sind weiterhin nicht zu vermerken. Offen aus dem 4. Quartal sind Ausschreibungen für kleinere Arbeiten und sowie für die Umgebungsarbeiten. Währenddessen sind die Massnahmen bei der Villa sehr weit fortgeschritten.



Weiterführende Information zum Neubauprojekt «al-pianton» sowie unseren anderen Bauprojekten finden Sie unter <https://www.ecoreal.ch/projekte>.

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

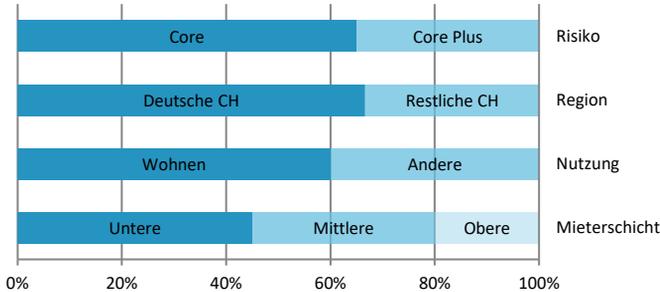
Christian Felix
Präsident

Peer Kocur
CEO

Zürich, 14. Januar 2023

ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

Telefon 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



ECKWERTE SUISSECORE PLUS (SCO+)

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2023
Nächste Anlegerversammlung	13.12.2023
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	189.43
Nettovermögen in CHFT	1'250'027
Gesamtvermögen in CHFT	1'299'549
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	108
Zugesagtes Kapital in CHFT	836'947
Abgerufenes Kapital in CHFT	836'947
Fremdfinanzierungsquote	0.16%

Ausschüttung per 30.09.2023 thesaurierend

NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.01.2010
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	89.43%
Anlagerendite vom 01.10.2022 bis 31.12.2022	0.68%

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	9.68%	Konsolidierung
2022/23 (3 Monate)	0.68%	Inflation

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%
30.09.2022	0.41%	8.05%
31.12.2022 (3 Monate)	0.10%	8.02%

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

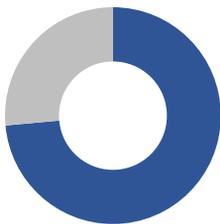
Im 4. Quartal 2022 gab es folgende Immobilientransaktionen:

- Sacheinlage im Umfang von 12 Liegenschaften

GEKÜNDIGTE ANSPRÜCHE

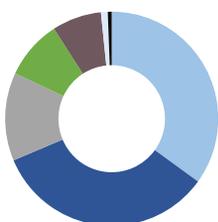
Per 31. Dezember 2022 wurden 35'114 Ansprüche (CHF 6.7 Mio.) gekündigt.

Risikoverteilung (Basis: Marktwert)



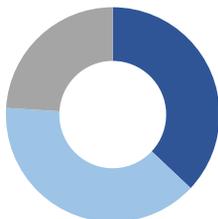
■ Core (74%)
■ Core Plus (26%)

Verteilung nach Grossregionen (Basis: Marktwerte)



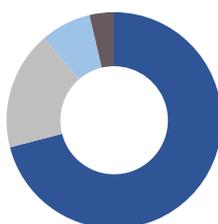
■ Nordwest-CH (35%)
■ Zürich (34%)
■ Bern (13%)
■ Südschweiz (9%)
■ Ostschweiz (7%)
■ Zentralschweiz (1%)
■ Westschweiz (1%)

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



■ bis 200 CHF/m2 p.a. (37%)
■ > 200 bis 240 CHF/m2 p.a. (39%)
■ > 240 CHF/m2 p.a. (24%)

Nutzungsart nach Erträgen (Basis: Soll-Mieterträge)



■ Wohnen (71%)
■ Gewerbe (18%)
■ Parkplätze (7%)
■ Logistik/Lager (4%)