

ANLAGEPOLITIK

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert gesamt-schweizerisch 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 relativ 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.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung an die Ecoreal Estate AG delegiert. Der Geschäftsführung obliegt die Führung der Stiftungsgeschäfte sowie die Anlage- und Überwachungsprozesse.

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.

CONTROLLING & COMPLIANCE

Ein mehrstufiger Anlage- und Überwachungsprozess regelt zu jedem Zeitpunkt eine korrekte Umsetzung der Anlagerichtlinien. Die Anlagestiftung ist Mitglied bei KGAST und dem ASIP.

KONTAKT

ECOREAL
 Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
 Stockerstrasse 60 | CH-8002 Zürich

Telefon 044 202 49 44
 Mail office@ecoreal.ch
 Homepage www.ecoreal.ch

KEY FACTS

Rechtsform	Anlagestiftung
Anlagegruppe	SUISSESELECT
Valor	18111104 / ISIN CH0181111045
Ausgabekommission	Die Ausgabekommission wird vom Stiftungsrat festgelegt und kann bei der Geschäftsführung angefragt werden.
Anlagekategorie	Spezial-, Gewerbe- und Büroliegenschaften (70% - 100%) Wohnliegenschaften (0% - 30%) Hotels (0% - 30%) Spitäler (0% - 30%)
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.
Immobilienprofil	Spezial-, Gewerbe- und Büroliegenschaften - Fabriken/Werkstätte für KMU - Logistik-/Lagerhallen - Rechencenter - Shoppingcenter/Fachmärkte - Gastronomiebetriebe - Schulhäuser - Parkhäuser Gemischte Wohn- und Gewerbeliegenschaften
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.
Zielvolumen	> CHF 0.65 Mrd.
Rentabilitätsziel (NAV-Performance)	3.75% bis 4.75%
Aktuelle Portfoliotaktik	- Einzelobjekt an guter Mikrolage (A-, B-, C-Lagen) - Hohe Mieterdiversifikation - Unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten - Fremdfinanzierungsgrad zwischen 5% und 15%

Approximative Risikoverteilung

