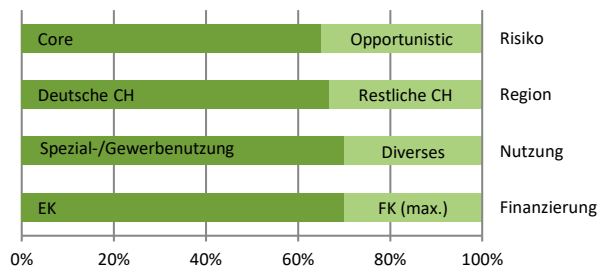


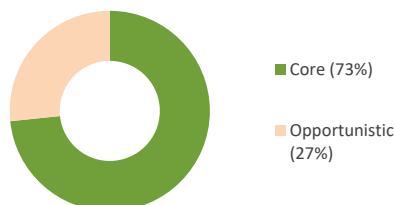
# ECOREAL

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

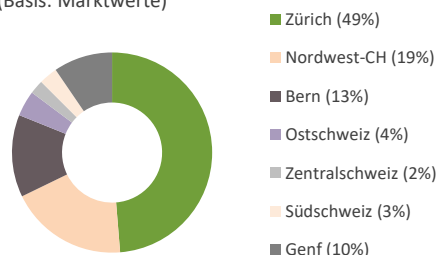
www.ecoreal.ch



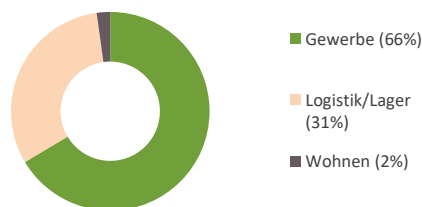
**Risikoverteilung**  
 (Basis: Marktwerte)



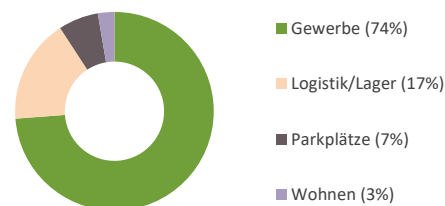
**Verteilung nach Grossregionen**  
 (Basis: Marktwerte)



**Nutzungsart nach Mietflächen**  
 (Basis: Fläche in m2)



**Nutzungsart nach Erträgen**  
 (Basis: Soll-Mieterträge)



## ANLAGEGRUPPE «SUISSESELECT» (SSL)

### QUARTALSBERICHT PER 31.03.2021

#### ECKWERTE SUISSESELECT (SSL)

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2021
Nächste Anlegerversammlung (GJ 2020/2021)	15.12.2021
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	160.41
Nettovermögen in CHFT	466'526
Gesamtvermögen in CHFT	496'202
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	35
Zugesagtes Kapital in CHFT	339'260
Abgerufenes Kapital in CHFT	339'260
Fremdfinanzierungsquote	4.15%

Ausschüttung per 30.09.2020 thesaurierend

#### NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	60.41%
Anlagerendite vom 01.10.2020 bis 31.03.2021 (6 Monate)	2.29%

#### ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2016/17	5.02%	Aktive Bautätigkeit
2017/18	4.69%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	6.26%	Konsolidierung
2019/20	4.36%	COVID-19 Pandemie
2020/21 (6 Monate)	2.29%	COVID-19 Pandemie

#### BETRIEBSAUFWAND- / MIETAUSFALLQUOTE

per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2017	0.56%	11.99%
30.09.2018	0.56%	13.31%
30.09.2019	0.57%	10.89%
30.09.2020	0.55%	14.56%
		* 11.26%
31.03.2021 (6 Monate)	0.23%	7.08%
		* 11.66%

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

#### IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 1. Quartal 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:  
 - Grundstrasse 20, Rotkreuz ZG

# 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 Anlagegruppen haben sich auch in den vergangenen Monaten sehr erfreulich entwickelt. Die Mietausfallquoten sind durch das Anlaufen diverser kantonalen Härtefallprogramme und der damit einhergehenden Entspannung der COVID-Situation sowie der Zusammenarbeit mit engagierten regionalen Immobiliendienstleistern für die Wiedervermietung von leerstehenden Mietflächen weiter gesunken. Zu erwähnen sind ebenso die sinkenden Betriebsaufwandsquoten - dies dank dem Vorantreiben des Digitalisierungsprozesses sowie einem eng geführten Kostenmanagement. Die detaillierten Quartalsberichte finden Sie hier:

# QUARTALSBERICHTE SUISSECORE Plus / SUISSESELECT



## **ANLEGERVERSAMMLUNG VOM 24. MÄRZ 2021**

Die 11. Anlegerversammlung der ECOREAL Anlagestiftung wurde aufgrund der andauernden Covid-19-Situation zum ersten Mal als Livestream (Video) mit Live-Abstimmung erfolgreich und technisch einwandfrei durchgeführt. Alle Mitglieder des Stiftungsrats und weitere Funktionäre hatten sich zur Videoaufnahme im «Studio 1» in Wallisellen versammelt – Anleger und weitere Gäste wurden via Internet zugeschaltet. 25 Anlegervertreter und 17 Gäste verfolgten den Anlass live.

Besonders erfreulich ist, dass die Anleger den bisherigen vier Stiftungsräten das Vertrauen aussprachen. Mit dieser Wiederwahl für ein weiteres Amtsjahr kann Kontinuität und Übersicht in der Stiftungsführung gewährleistet werden.

Das Protokoll zur 11. Anlegerversammlung wurde von RA Dr. Lukas Wiget verfasst und wird zeitnah allen Anlegern zur Kenntnisnahme per E-Mail zugestellt.

Die nächste Anlegerversammlung findet am 15. Dezember 2021 ab 09.00 Uhr statt.

Nachfolgend erhalten Sie einen konzisen Überblick über die laufenden ECOREAL Management- und Projektarbeiten (Operations):

### **NEUBAUPROJEKT «FREILEY», ZÜRICH:**

Das ehemalige Gewerbeareal mit den typischen Gassenräumen wird für verschiedene Wohn- und Gewerbenutzungen umgebaut. Mehrheitlich entstehen 2.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen und kleinteilige Gewerbeflächen mit voraussichtlich einem Gastrobetrieb im Hof. Insgesamt werden rund 80 Wohnungen und 1500m<sup>2</sup> Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Seit Ende 2019 wurden Teile des Areals an der Freilagerstrasse in Zürich zwecks Zwischennutzung vermietet. Neben Wohneinheiten wurde Raum für zahlreiche innovative Projekte wie Flohmärkte oder kreative Kunst- und Kultur-Happenings geboten.

Mitte Januar 2021 kam die Phase der Zwischennutzung planmässig zu einem Ende. Am 1. Februar 2021 fiel dann pünktlich der Startschuss für die Überbauung Freiley. Die Altlastensanierung in den bestehenden Gebäuden steht aktuell im Vordergrund, der Abbruch ist im zweiten Quartal 2021 geplant.

### **MIT BLICK AUF DEN SÜDEN: BAUPROJEKT IM ZENTRUM VON BELLINZONA**

Mit dem Gotthard-Basistunnel, in Verbindung mit der Inbetriebnahme des Ceneri-Tunnels im Herbst 2020, ist das Mittel-Tessin hervorragend an die Lombardei und an die Nordschweiz angebunden. Die optimale Zeit für die ECOREAL Anlagestiftung, das Tätigkeitsfeld Richtung Süden auszuweiten.

In Bellinzona, der attraktiven Kantonshauptstadt, wurde vorausschauend bereits im Frühling 2020, in der Zeit des ersten landesweiten Lockdowns, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ein Grundstück als Bauland erworben. Auf dem Grundstück befindet sich eine alte charmante Villa, die spannendes Potenzial birgt.

Die Villa wird nach einer sanften Renovation das Kernstück der Überbauung bilden und ein wichtiger Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner sein. Ergänzt wird das Charaktergebäude mit einem Neubau. Geplant sind für den Neubau rund 85 Wohnungen sowie eine Gewerbehalle für unterschiedliche Nutzungen. Für das Bauprojekt kooperiert die ECOREAL Anlagestiftung mit lokalen Spezialisten, welche die örtlichen Gepflogenheiten am besten verstehen und die Bedürfnisse des Projektpublikums vor Ort ideal umsetzen können.

### **ERSTVERMIETUNGSSTART IN ZÜRICH, BERN UND BASEL**

Die ECOREAL Bauprojekte sind erfreulicherweise trotz Corona kontinuierlich fortgeschritten und es gab auf keinen der Baustellen einen pandemiebedingten Baustopp. Planmässig konnte somit die Erstvermietung in Angriff genommen werden. Weitere Informationen zu den Bauprojekten finden Sie auf unseren Webseiten:

Schlieren ZH ([www.wagonlits.ch](http://www.wagonlits.ch)), Basel ([www.livingframes.ch](http://www.livingframes.ch)) und Bern ([www.im-breitsch.ch](http://www.im-breitsch.ch)).

## ANKÄUFE UND SACHEINLAGEN

Im ersten Quartal 2021 konnte durch Zukauf eines Gewerbehouses in Rotkreuz (ZG) das Portfolio der Anlagegruppe SUISSESELECT erweitert werden. Für die Anlagegruppe SUISSECORE Plus wurden Objekte im Tessin und in Baselland angekauft. Zwei Objekte in Muttenz (BL) wurden via Sacheinlage erworben. Aktuell laufen mit verschiedenen Pensionskassen Gespräche für weitere Sacheinlagen. Die ECOREAL Anlagestiftung hat aufgrund diverser Sacheinlagen seit Stiftungsgründung fundierte Erfahrung in Sachen Vermögensübertragungen gesammelt und kann den Sacheinlageprozess ganzheitlich betreuen (von baulichen Prüfungen bis hin zu steuerrechtlichen Abklärungen) und vollziehen. Sacheinlagen sind für uns ein bedeutender Wachstumsfaktor.

## LEERSTANDESENTWICKLUNG

Bei ECOREAL wird systematischer Leerstand als Werkzeug der Anlagestrategien eingesetzt. In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus resultieren Leerstände unter anderem auch aus umfassenden Sanierungen von Core Plus Liegenschaften. Von 127 leerstehenden Wohnungen betreffen über 70 Wohnungen die Grossrenovation in Bern. Nur gerade 38 Wohnungen stehen infolge Fluktuation temporär leer, bei den übrigen 19 leerstehenden Wohnungen handelt es sich um Wohnungen aus Erstvermietungen.

In der Anlagegruppe SUISSESELECT wird unter anderem in Opportunistic-Liegenschaften investiert, die zu Beginn allenfalls einen grossen Leerstand haben, jedoch durch gezielte und aktive Vermarktung durch ein lokales Unternehmen wieder erfolgreich vermietet werden können.

Die Neuvermietungen stagnieren im Vergleich zur vorhergehenden Berichtsperiode leicht, jedoch ist eine wiederkehrende Nachfrage nach Gewerbeflächen spürbar. Aufgrund des nach wie vor unsicheren Zeithorizonts der Pandemieauswirkungen sind die Mietinteressenten merklich zurückhaltender bei grösseren Mietflächen. Durch flexible Raumkonzepte kann jedoch auf ihre Bedürfnisse eingegangen werden und die Entwicklung stimmt für die zweite Jahreshälfte optimistisch.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Mit ungebrochenem Tatendrang und Passion für Immobilien steht die ECOREAL Anlagestiftung tagtäglich für die Interessen der Anleger ein. Auch in einer Ausnahmesituation wie der aktuellen Corona-Krise schauen wir nach vorne und diskutieren, verhandeln, planen, bauen und restrukturieren.

Wir bedanken uns für das anhaltende Vertrauen unserer Anleger und stehen für Fragen und Anregungen gerne zur Verfügung.

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Häusler  
Präsident

Hans Jürg Stucki  
Geschäftsführer

Zürich, 14. April 2021