

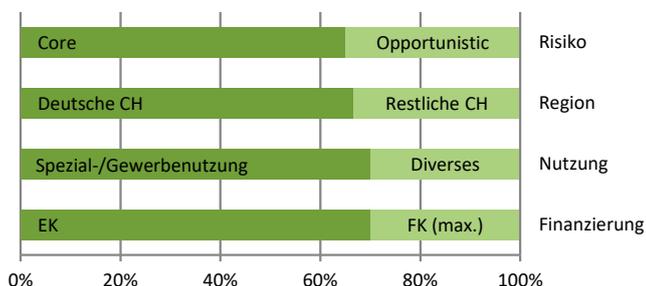
# ECOREAL

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

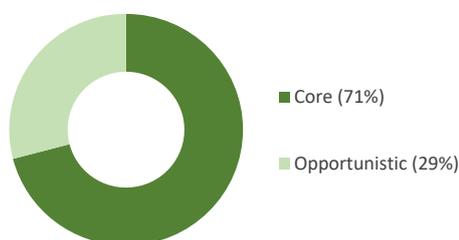
www.ecoreal.ch

## ANLAGEGRUPPE «SUISSESELECT» (SSL)

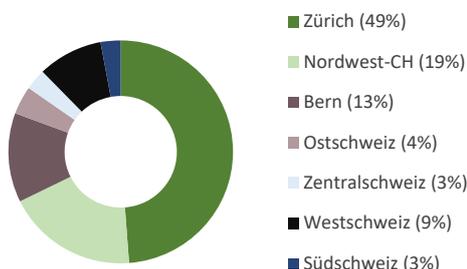
### QUARTALSBERICHT PER 31.03.2022



**Risikoverteilung**  
 (Basis: Marktwert)



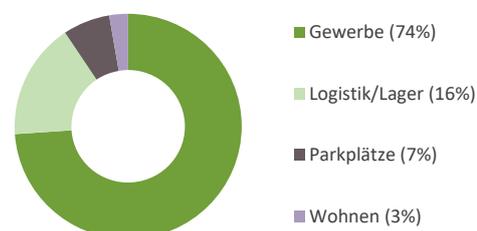
**Verteilung nach Grossregionen**  
 (Basis: Marktwerte)



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



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



#### ECKWERTE SUISSESELECT (SSL)

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Bewertung	per Quartalsende
Nächster Jahresabschluss per	30.09.2022
Nächste Anlegerversammlung (GJ 2021/22)	13.12.2022
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	170.08
Nettovermögen in CHFT	502'897
Gesamtvermögen in CHFT	529'201
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	36

Zugesagtes Kapital in CHFT	348'380
Abgerufenes Kapital in CHFT	347'260
Fremdfinanzierungsquote	2.68%

Ausschüttung per 30.09.2021 thesaurierend

#### NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	70.08%
Anlagerendite vom 01.10.2021 bis 31.03.2022	2.74%

#### ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2017/18	4.69%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	6.26%	Konsolidierung
2019/20	4.36%	COVID-19 Pandemie
2020/21	5.56%	Konsolidierung
2021/22 (6 Monate)	2.74%	Konsolidierung

#### BETRIEBSAUFWAND- UND MIETAUSFALLQUOTE

per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2018	0.56%	13.31%
30.09.2019	0.57%	10.89%
30.09.2020	0.55%	11.26%
30.09.2021	0.46%	11.68%
31.03.2022 (6 Monate)	0.22%	9.60%

Die Entwicklung der Leerstände in der Anlagegruppe SSL ist ebenfalls erfreulich. Die leichte Erhöhung ist auf den Zukauf des Entwicklungsareal Via Linoleum in Giubiasco zurückzuführen, ansonsten hätten sie die Quoten erneut reduziert. In Giubiasco werden die Flächen für die Zwischenvermietung aufbereitet, dementsprechend können die Flächen dort kurzum auch an neue Nutzer angeboten werden.

#### IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 1. Quartal 2022 gab es folgende Liegenschaftstransaktionen:

- Kauf Via Linoleum 14, Giubiasco (TI)
- Kauf Grindelstrasse 23, Bassersdorf (ZH)

## 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 m<sup>2</sup> 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. 1300m<sup>2</sup> von total 1700m<sup>2</sup> 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