

ECOREAL

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

www.ecoreal.ch

ECKWERTE SUISSESELECT (SSL)

| | |
|---|-------------------|
| Valor | 18111104 |
| | ISIN CH0181111045 |
| Bewertung | quartalsweise |
| Nächster Jahresabschluss per | 30.09.2012 |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF | 101.87 |
| Nettovermögen in CHF | 116'357'192 |
| Anzahl Liegenschaften (ohne Land & Projekte) | 13 |
| Zugesagtes Kapital in CHF | 124'223'800 |
| Abgerufenes Kapital in CHF | 114'223'800 |
| Fremdfinanzierungsquote | 0.00% |
| Ausschüttung per 30.09.2012 | thesaurierend |

KONDITIONEN

| | |
|---------------------|-----------|
| Ausgabekommission | 0.50% |
| Rücknahmekommission | 0.50% |
| Anlagebetrag ab CHF | 1 Mio. |
| Kündigungsfrist | 18 Monate |

IMMOBILIENMARKT

Bedingt durch die erhöhte Nachfrage schätzt die Ecoreal die Ankaufsrenditen bei Gewerbeliegenschaften stabil bis leicht sinkend ein.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Das aus neun Liegenschaften bestehende Startportfolio beinhaltet Liegenschaften mit Brutto-Soll-Renditen zwischen 5.81% und 9.69%. Die vier zusätzlich erworbenen Objekte erreichen Brutto-Soll-Renditen von 6.85% bis 19.6%. Die durchschnittliche Leerstandquote beläuft sich dabei insgesamt auf 8.71%. Weitere Objekte sind in Prüfung, unter anderem eine Mantelnutzung.

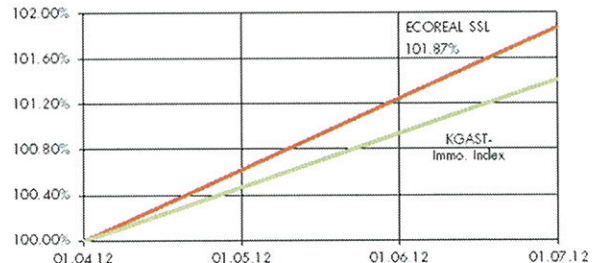
ERWORBENE OBJEKTE

| | |
|--|-----------|
| 4142 Münchenstein (BL) – Anlagevolumen (CHF) | 13.1 Mio. |
| 4142 Münchenstein (BL) – Anlagevolumen (CHF) | 2.6 Mio. |
| 4127 Birsfelden (BL) – Anlagevolumen (CHF) | 7.3 Mio. |
| 8952 Schlieren (ZH) – Anlagevolumen (CHF) | 8.7 Mio. |

ANLAGEGRUPPE «SUISSESELECT» (SSL)

QUARTALSBERICHT 30.06.2012

NAV ENTWICKLUNG



RENDITEN LAUFENDES GESCHÄFTSJAHR 2011/12

| | |
|----------------------|-------|
| Rendite YTD | 1.87% |
| Rendite annualisiert | 7.69% |

HISTORISCHE RENDITEN

| | |
|---|------------|
| Start Anlagetätigkeit | 01.04.2012 |
| Akkumulierte Rendite seit Start Anlagetätigkeit | 1.87% |
| Durchschnittliche Rendite pro Quartal | 1.87% |

ZIEL PORTFOLIO SUISSESELECT

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Risikoprofil | Core und Opportunistic |
| Regionen | ca. 70% deutsche Schweiz |
| Nutzungen | 70% bis 100% Büro-oder Spezialnutzung |
| Objekt-Grösse in CHF | 5 Mio. bis 80 Mio. |
| Fremdkapital | 0% - 50% |

ORGANISATION

| | |
|--------------------------|---|
| Gründungsjahr (Stiftung) | 2009 |
| Rechtsform | Anlagestiftung |
| Aufsicht | Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge |
| Geschäftsführung | ECOREAL AG |
| Revisionsstelle | Refidar Moore Stephens AG |
| Stiftungsbuchhaltung | Ernst & Young AG |
| Mitgliedschaften | KGAST, ASIP |

KONTAKT

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Stockerstrasse 60, 8002 Zürich
Tel. 044 202 4944
H.J. Stucki, Geschäftsführer
stucki@.ecoreal.ch / www.ecoreal.ch

ECOREAL

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

Stockerstrasse 60
8002 Zürich - Switzerland
Tel +41 44 202 4944
Fax +41 44 202 0811
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

Zürich, 12.07.2012

Informationen zum Quartalsbericht 2 (Q2) ECOREAL Anlagegruppe «SUISSESELECT» (ALG SSL)

Es freut uns, Ihnen den ersten Quartalsbericht (Q2) per 30. Juni 2012, mit einigen ergänzenden Informationen zum getätigten Investitionsvolumen, zu überreichen.

Die Emission konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Mit der Zeichnung von CHF 59 Mio. Kapitaleinlage, für den Erwerb von Immobilien in der Anlagegruppe «SUISSESELECT», konnte ein erfolgreicher Start für das neue Produkt sichergestellt werden. In den ersten 30 Tagen wurden bereits 50% des verfügbaren Kapitals, nachhaltig in Objekte der ALG SSL investiert. Somit beträgt das gesamte Anlagevolumen rund CHF 90 Mio.

Gestützt auf die aktuell schwierige Marktsituation ist diese Entwicklung speziell hervorzuheben, da der Anlagedruck unvermindert wächst. Dies ist einerseits begründet mit der anhaltenden Tiefzinssituation und der aktuellen Geldmengenausweitung der SNB. Andererseits konnten wir feststellen, dass zahlreiche Marktteilnehmer versuchen, ebenfalls dem neuen Trend zu folgen und Objekte im Segment der ALG SSL erwerben. Diese Entwicklung ist auf dem Markt deutlich spürbar, denn viele Investoren sind, trotz oder wegen fehlender Erfahrung bereit, deutlich überhöhte Preise zu bezahlen.

Seit der Emission der Anlagegruppe «SUISSESELECT», wurden Objekte im Gesamtvolumen von CHF 200 Mio. geprüft. Dabei bestehen seitens der Verkäufer gesteigerte Preisvorstellungen. Als Folge davon ergeben sich tiefere Renditen, welche einen Erwerb der Objekte seitens der ECOREAL aufgrund der Anlagerichtlinien einschränken.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation wird die ECOREAL in den kommenden Monaten bestrebt sein, das verfügbare Kapital von CHF 30 Mio. nach besonderer Prüfung der Objekte, in geeignete Immobilien zu investieren. Dabei wird den gesetzten Zielen, Immobilien in geschickter Kombination aus Core- und Opportunistic-Objekten zusammenzusetzen, weiterhin grosse Beachtung geschenkt.

Zu diesem Zweck werden außerordentliche Mittel eingesetzt, um mit Nachdruck die gesetzten Ziele zu erreichen. In erster Linie werden zusätzliche Objekt- und Verkäufergruppen erschlossen, welche sich für die Anlagestrategie der ALG SSL eignen.

Wir sind hoch erfreut, dass weitere Anleger Kapital zugesagt haben und vorgängig im grossen Umfang gezeichnet haben. Mit dem Schritt zur Schaffung der neuen Anlagegruppe «SUISSESELECT» hat die Anlagestiftung ECOREAL einen neu erwachten Trend zum Erwerb von Immobilien aus dem Retail-, Industrie- und Logistikbereich mitausgelöst. Die ECOREAL Anlagestiftung ist darum weiterhin davon überzeugt, dass mit der Schaffung der neuen Anlagegruppe SSL ein zukunftsträchtiges und innovatives Produkt im Anlageportfolio positioniert werden konnte.

Freundliche Grüsse

Hans Jürg Stucki

Geschäftsführer

Nils Linsi

Stv. Geschäftsführer



ANLAGEGRUPPE «SUISSESELECT»

PORTFOLIO

PORTFOLIO ÜBERSICHT

| | | | |
|----------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 88.0 Mio. | Vermietbare Fläche: | 71'395 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 9.46% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 110.- |
| Aktueller Leerstand: | 8.71% | Taktische Bandbreite: | 7% - 12% |

BÜRO- UND GEWERBEGBÄUDE, ASPSTRASSE 8, 8472 SEUZACH (ZH)

Die Liegenschaft befindet sich in Oberrohringen im Gewerbegebiet Asp, das rund 1.5 Kilometer südwestlich vom Ortskern von Seuzach gelegen ist. Der Autobahnanschluss ist ca. 600 m entfernt. Das Gebäude wurde 1988 in Elementbauweise mit Flachdach erstellt und ist mit einem Personenlift erschlossen. In der Tiefgarage befinden sich 15 PP.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 5.2 Mio. | Vermietbare Fläche: | 2'591 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 6.83% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 136.- |



BÜRO- UND GEWERBELIEGENSCHAFT, FLAWILERSTRASSE 31, 9500 WIL (SG)

Die rund 300 Meter südlich der Autobahnausfahrt Wil (Nr. 77, A1) gelegene Liegenschaft gehört zu Wil. Die Parzelle befindet sich in der Gewerbe-Industriezone GI A. Die nähere Umgebung ist durch Gewerbebauten geprägt. Gute Erschliessungen und Infrastruktur.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 6.4 Mio. | Vermietbare Fläche: | 3'617 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 6.45% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 114.- |



GEWERBEGBÄUDE, GEWERBESTRASSE 115, 5314 KLEINDÖTTINGEN (AG)

Die Liegenschaft befindet sich im Marktgebiet Brugg/Zurzach in der Gewerbezone von Kleindöttingen. Das Gebäude wurde 1994 erbaut. Es besteht aus einem repräsentativen Büro- und einem hochregaltauigen Gewerbetrakt. Es stehen 40 Aussen-PP zur Verfügung.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 4.4 Mio. | Vermietbare Fläche: | 3'335 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 7.75% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 103.- |



GEWERBELIEGENSCHAFT, ZÜRCHERSTRASSE 68A, 9000 ST. GALLEN (SG)

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Stadtteil von St. Gallen, etwas zurückgesetzt von der Hauptfallstrasse ins Zentrum von St. Gallen im Quartier Lachen und ist gut erschlossen. Baujahr vor 1920 mit Umbau/Erneuerung 1987 und 1991. Solide Bauweise in gut unterhaltenem Zustand

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 5.0 Mio. | Vermietbare Fläche: | 2'452 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 6.71% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 135.- |



GEWERBEGBÄUDE, SANDBÜELSTRASSE 2, 8604 VOLKETSWIL (ZH)

Die Liegenschaft, mit dem in nächster Nähe befindlichen Autobahnanschluss, ist für die Nutzung ideal gelegen. Das attraktive Gebäude wurde 1988 in Massivbauweise mit Sichtmauerwerk und zwei Haupteingängen erstellt und ist mit zwei Personenliften erschlossen. In der Tiefgarage sind 58 PP vorhanden.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 8.8 Mio. | Vermietbare Fläche: | 2'762 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 6.70% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 214.- |



GEWERBEGBÄUDE, BODENACKERSTRASSE 69, 4657 DULLIKEN (SO)

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1 km östlich des Zentrums von Dulliken. Das Gebäude wurde im Jahre 1974 als Betonskelettbau erstellt. Im Jahre 1990 wurde das bestehende zweistöckige Betongebäude um drei weitere Stockwerke ergänzt.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 8.3 Mio. | Vermietbare Fläche: | 4'234 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 9.69% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 187.- |



GEWERBEGEBÄUDE, BODENACKERSTRASSE 79, 4657 DULLIKEN (SO)

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1 km östlich des Zentrums von Dulliken. Das Gebäude wurde im Jahre 1976 als Stahlskelettbau erstellt.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|--------------------|
| Anlagekosten: | CHF 1.5 Mio. | Vermietbare Fläche: | 612 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 9.60% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 239.- |



GEWERBEGEBÄUDE, BIRKENWEG 61, 3013 BERN (BE)

Das Gebäude aus dem Jahr 1958 hat eine ansprechende Architektur und gute geschnittene Grundrisse. Das Treppenhaus ist grosszügig bemessen, die Erschliessung der Räume erfolgt von innen nach aussen. Somit hat jedes Zimmer Fenster.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 5.7 Mio. | Vermietbare Fläche: | 1'854 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 5.81% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 183.- |



GEWERBEGEBÄUDE, LERZENSTRASSE 12, 8953 DIETIKON (ZH)

Das Geschäftshaus befindet sich im Industriequartier von Dietikon. Der Autobahnanschluss ist in nächster Nähe. Das Gebäude ist 1983 in Skelettbauweise mit isolierten Fassaden erstellt worden, umfasst 5 Vollgeschosse, ein Attikageschoss sowie eine TG mit 51 PP. Die Grundrisse können flexibel gestaltet werden.

| | | | |
|---------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 11.0 Mio. | Vermietbare Fläche: | 7'088 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 8.26% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 131.- |



LOGISTIK- UND BÜROGEBÄUDE, GENUASTRASSE 15, 4142 MÜNCHENSTEIN (BL)

Das freistehende Gebäude besteht aus einem Lager- und Bürogebäude. Der Lagertrakt verfügt über vier Vollgeschosse und der Bürotrakt über 6 Vollgeschosse. Das Gebäude befindet sich im Dreispitzareal, welches das wichtigste Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet für Logistikunternehmen im Grossraum Basel ist.

| | | | |
|---------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 13.1 Mio. | Vermietbare Fläche: | 14'749 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 12.80% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 106.- |



LOGISTIK- UND BÜROGEBÄUDE, FRANKFURTSTRASSE 82, 4142 MÜNCHENSTEIN (BL)

Das Objekt liegt rund 4 km südöstlich des Zentrums von Basel. Das Gebäude umfasst fünf Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über keine Parkplätze. Die Gebäudehülle befindet sich trotz des Alters in einem relativ guten Zustand

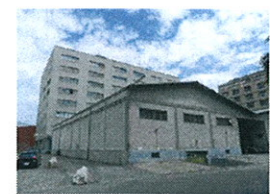
| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 2.6 Mio. | Vermietbare Fläche: | 4'134 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 13.09% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 91.- |



LOGISTIK- UND BÜROGEBÄUDE, RÜHRBERGSTRASSE 15-17, 4127 BIRSFELDEN (BL)

Das Objekt befindet sich am östlichen Rnad der Gemeinde Birsfelden, rund 5 km nordöstlich des Zentrums von Basel. Zufahrt für Bahn und Schwerverkehr sind bestens geregelt. Vom Hauptbahnhof Basel ist die Liegenschaft mit ÖV in 20min erreichbar. Die Gebäudehülle und der Innenausbau sind in gutem Zustand.

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 7.3 Mio. | Vermietbare Fläche: | 17'892 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 19.60% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 56.- |



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, LÄTTENSTRASSE 37, 8952 SCHLIEREN (ZH)

Das Gebäude befindet sich in Schlieren, einer der grössten Städte in der Agglomeration Zürich, unweit vom S-Bahnhof und der Autobahneinfahrt. Mit aktuell durchschnittlichen 107.- CHF/m²/p.a. ist das Gebäude sehr günstig vermietet und birgt Potential bei Umstrukturierung (Core Plus).

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Anlagekosten: | CHF 8.7 Mio. | Vermietbare Fläche: | 6'075 m ² |
| Brutto-Sollrendite: | 6.85% | Ø CHF/m ² /p.a.: | 107.- |

