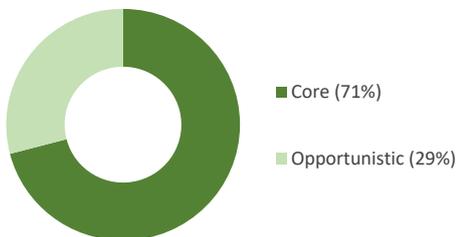
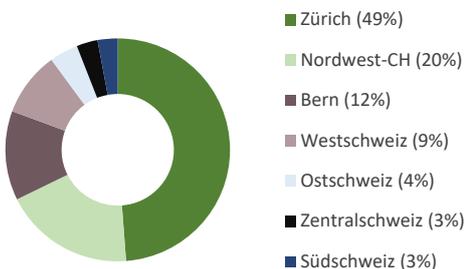


Risikoverteilung
 (Basis: Marktwert)



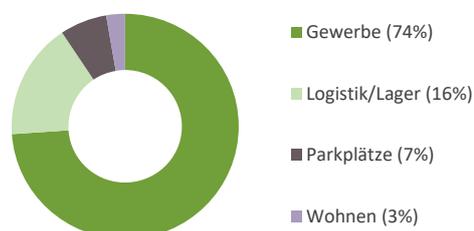
Verteilung nach Grossregionen
 (Basis: Marktwerte)



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	172.44
Nettovermögen in CHFT	511'025
Gesamtvermögen in CHFT	540'853
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	37

Zugesagtes Kapital in CHFT	348'380
Abgerufenes Kapital in CHFT	348'380
Fremdfinanzierungsquote	3.38%

Ausschüttung per 30.09.2021	thesaurierend
-----------------------------	---------------

NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	72.44%
Anlagerendite vom 01.10.2021 bis 30.06.2022	4.17%

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 (9 Monate)	4.17%	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%
30.06.2022 (9 Monate)	0.35%	10.03%

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

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 2. Quartal 2022 gab es folgende Liegenschaftstransaktionen:

- Kauf Waldeckstrasse 100, Muttenz (BL)

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari

QUARTALSBERICHT PER 30.6.2022

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Auch im letzten Quartal verlief das Tagesgeschäft im normalen Rahmen. Erfreulicherweise konnten in der Anlagegruppe SUISSESELECT zwei vollvermietete Immobilien erworben werden.

Ebenfalls sehr erfreulich sind die positiven Entwicklungen bei den Anlagerenditen und die Aufwertungsgewinne bei den beiden im dritten Quartal abgeschlossenen Bauprojekten. Es zeigt sich einmal mehr, dass wir uns auf die richtigen Projekte fokussiert haben und deren Umsetzung durch die Geschäftsführung ausgezeichnet begleitet wurde. Hierfür gebührt ihr ein grosser Dank.

Die Inflation und die kürzliche Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) haben die Hypothekarzinsen auf den höchsten Stand seit 2011 getrieben. Aufgrund der sehr tiefen Fremdfinanzierungsquote in der Ecoreal Anlagestiftung und des sehr gut diversifizierten Portfolios bestehen keine Klumpenrisiken. Bei den Immobilienwerten sind im Moment gemäss Interviews mit den Bewertungsexpertinnen und -experten keine grösseren Ausschweifungen zu erwarten. Die prognostizierte Teuerung fängt die Werte auf.

Sorgen bereiten uns aufgrund des Ukrainekriegs die ungewisse Entwicklung beim Thema Energie, die Auswirkungen der weiter steigenden Inflation und die Problematik der teilweise nicht richtig funktionierenden Lieferketten.

Im Weiteren hat der Stiftungsrat im vergangenen Quartal strategische Beschlüsse zur künftigen Organisation gefällt. Per 1. Januar 2023 erbringt die Anlagestiftung im Rahmen der Nachfolgeplanung die zentralen Funktionen durch eigenes Personal und wird daneben weiterhin mit bewährten externen Dienstleistern aus dem heutigen Netzwerk zusammenarbeiten. Angesichts dieser geplanten Veränderungen haben die Mitglieder der Anlagekommission ihre Mandate zur Verfügung gestellt. Der Rekrutierungsprozess für die Führungspersonen und die Mitglieder der Anlagekommission wurde eingeleitet. Die Anlegerinnen und Anleger wurden am 13. Juli 2022 anlässlich einer Videokonferenz durch den Stiftungsrat über die Änderungen detailliert informiert. Der Stiftungsrat ist der festen Überzeugung, die EAST mit den getroffenen Weichenstellungen und einem neuen Führungsteam erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Insgesamt sind wir überzeugt, dass wir das laufende Geschäftsjahr wiederum mit einer erfreulichen Performance für unsere Anlegerinnen und Anleger abschliessen werden.

ANLAGEGRUPPEN SUISSECORE PLUS UND SUISSESELECT

Die nachfolgend aufgeführten KGAST-Kennzahlen für die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahrs unterstreichen den erfreulichen Geschäftsverlauf:

Anlagegruppe SUISSECORE Plus

- Anlagerendite 4.95 % (Vorjahresquartal 3.79 %)
- EBIT-Marge 73.04 % (Vorjahresquartal 72.12 %)
- Leerstandsquote 7.70 % (Vorjahresquartal 7.86 %)

Anlagegruppe SUISSESELECT

- Anlagerendite 4.17 % (Vorjahresquartal 3.64 %)
- EBIT-Marge 77.09 % (Vorjahresquartal 79.11 %)
- Leerstandsquote 9.18 % (Vorjahresquartal 10.47 %)

In der Anlagegruppe SUISSESELECT konnten durch das herausragende Netzwerk der Geschäftsführung Kaufvertragsabschlüsse für zwei Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 25 Mio. erwirkt werden. Per 1. Juli 2022 wurde eine vollvermietete Büroliegenschaft in Neuhausen am Rheinfall (SH) integriert. Eingemietet ist ein Top-Single-Tenant mit einem langjährigen Mietvertrag mit einer Dauer von zehn Jahren. Die Liegenschaft befindet sich im SIG-Entwicklungsgebiet nahe des Rheinfalls. Das Gebäude wird aktuell durch den Verkäufer für den Mieter umfassend saniert. Die Liegenschaft wird neu mit Photovoltaik betrieben und hat einen Fernwärmeanschluss, womit der Nachhaltigkeitsstrategie der ECOREAL vollends entsprochen wird.

Das zweite vollvermietete Bürogebäude befindet sich in Turgi (AG) an einer guten Makrolage im Kanton Aargau, zwischen Baden und Brugg. Die Liegenschaft wird mit Nutzen und Schaden per 1. September 2022 erworben. Mit dem zentral gelegenen Bahnhof ist die Liegenschaft national sehr gut erschlossen und man ist innert 30 Minuten in Zürich. Die Architektur des Hauses ist zeitlos. Mit der bereits vorhandenen Fernwärme wird das Gebäude fossilfrei beheizt. Weiter besteht die Möglichkeit, das Gebäude um ein Attikageschoss zu erweitern.

BAUPROJEKTE

FREILEY, Zürich (Anlagegruppe SUISSECORE Plus)

Am 23. Juni 2022 konnte die ECOREAL mit Projektbeteiligten, Anlegerinnen, Anlegern und Gästen den verspäteten Spatenstich in der alten Werkhalle feiern. Der gelungene Anlass hat einmal mehr gezeigt, dass die ECOREAL mit ihren Bauprojekten aussergewöhnliche und herausragende Vorhaben realisiert und es versteht, die einzelnen Anspruchsgruppen und Geschäftspartner mit Innovation und Kreativität zu begeistern. Die Bauarbeiten und die CKW-, Chromat- und PFAS-Altlastensanierungen kommen gut voran. Das Projekt erweckt grosse Vorfriede und motiviert alle Beteiligten.

Bilder Spatenstich → www.freiley.ch/spatenstich

Video Spatenstich → <https://vimeo.com/728121549>

Neubauprojekte in Bellinzona und Canobbio/Lugano (Anlagegruppe SUISSECORE Plus)

Die Bauarbeiten am Neubauprojekt al-pianton in Bellinzona kommen dank des guten Wetters tüchtig voran. Mittlerweile wird die Decke über das Erdgeschoss erstellt. Schon in diesem Stadium kann man die Attraktivität der Wohnungen und ihrer Umgebung erahnen. Die Ausschreibungen und die Vergaben für die Ausbaurbeiten sind in vollem Gange. Die Teuerung merkt man hier noch wenig. Aufgrund des Verhandlungsgeschicks der Geschäftsführung konnten vielerorts Festpreise bis Ende 2023 erwirkt werden.

Die Baueingabe für das Neubauprojekt al-vigneto (der Weinberg der ECOREAL) in Canobbio wurde anfangs Juni 2022 der Gemeinde abgegeben. Aktuell finden mit zwei Nachbarn Einspracheverhandlungen statt. Es geht vor allem um die Gemeindefuhrstrasse und nicht um die Liegenschaft selbst. Die Verhandlungen sehen vor, dass die neue Strasse zusammen mit den Nachbarn erstellt und anschliessend der Gemeinde übergeben wird. In der Zwischenzeit wird das Projekt optimiert, unter anderem auch im Hinblick auf das aktuelle Thema der Materialteuerung. Hier suchen die Architekten Lösungen, die möglichst teuerungsresistent sind. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten anfangs 2023 beginnen können.

Entwicklungsareal in Giubiasco (Anlagegruppe SUISSESELECT)

Das Areal hat das Potenzial, im Raum Bellinzona, Giubiasco, eine neue Zentrumsfunktion einzunehmen. Die Entwicklung erfolgt nach dem bekannten und bewährten Set-up der Geschäftsführung: Erstellung eines strategischen Drehbuchs, eines Workbooks mit sechs Entwicklungsgeschichten sowie des dazugehörigen Sketchbooks als Basis für die Test-Vermarktung. Ergänzend dazu wird ein Informationsvideo gedreht und später die Website für die Vermarktung entwickelt. Der Entwicklungsprozess ist aussergewöhnlich und unterstreicht die Neuartigkeit der Projekte von ECOREAL in der Branche.

In der Zwischenzeit werden die wertvollen Bestandsobjekte für eine attraktive Zwischenvermietung vorbereitet. Interessierte können sich gerne bei der Geschäftsführung melden, um sich das Projekt und die Vorgehensweise erläutern zu lassen.

Termine

8.9.2022, ab 16.30 Uhr	Richtfest FREILEY, Zürich
26.10.2022	Ausserordentliche Anlegerversammlung
11.11.2022, ab 11.11 Uhr	Richtfest al-pianton, Bellinzona
13.12.2022, ab 9.15 Uhr	Ordentliche Anlegerversammlung

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Häusler
Präsident

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 15. Juli 2022

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Stockerstrasse 60, CH-8002 Zürich
Telefon 044 202 49 44
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch