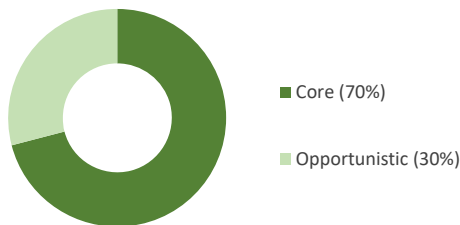
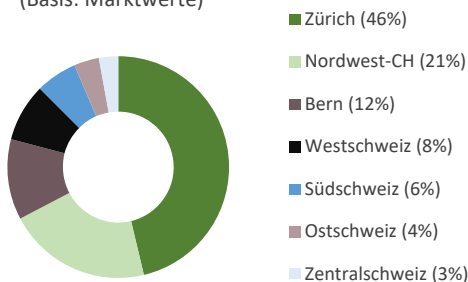


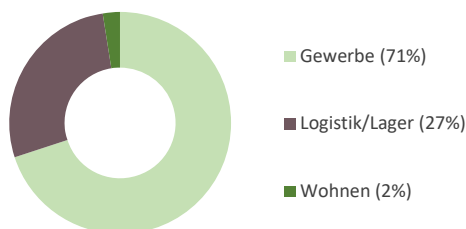
Risikoverteilung
 (Basis: Marktwert)



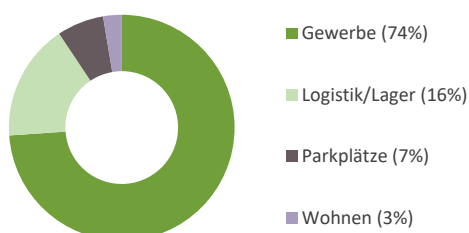
Verteilung nach Grossregionen
 (Basis: Marktwerte)



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	175.99
Nettovermögen in CHFT	521'541
Gesamtvermögen in CHFT	575'700
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	39

Zugesagtes Kapital in CHFT	348'380
Abgerufenes Kapital in CHFT	348'380
Fremdfinanzierungsquote	7.22%

Ausschüttung per 30.09.2022	thesaurierend
-----------------------------	---------------

NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	75.99%
Anlagerendite vom 01.10.2021 bis 30.09.2022	6.31%

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	6.31%	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%
30.09.2022	0.46%	11.00%

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

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 3. Quartal 2022 gab es folgende Liegenschaftstransaktionen:

- Kauf Spinnereistrasse 3, Turgi (AG)
- Kauf Witzbergstrasse 25, Pfäffikon (ZH)

GEKÜNDIGTE ANSPRÜCHE

Per 30. September 2022 wurden 24'522 Ansprüche (CHF 4.3 Mio.) gekündigt.

ECOREAL

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

QUARTALSBERICHT PER 30.9.2022

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Die eingeleitete Reorganisation der Anlagestiftung geht wie geplant voran. Mit Peter Kocur konnte der Stiftungsrat eine teamorientierte Führungskraft und einen ausgewiesenen Immobilienprofi verpflichten, der über eine reiche Praxis in allen für uns relevanten Bereichen verfügt: Er ist mit der Anlegerperspektive vertraut und kennt die Bau- und Planungstätigkeit, den Schweizer Immobilienmarkt und die Pensionskassenwelt aus eigener Erfahrung.

Peter Kocur tritt seine neue Funktion am 1. Januar 2023 an und ist bereits davor aktiv in die Übergabe des operativen Betriebs eingebunden. Diese wird im aktiven Austausch mit der heutigen Geschäftsführung vorangetrieben. Die Gespräche verlaufen konstruktiv und zielgerichtet, sodass die neue Geschäftsleitung den Betrieb auf Anfang nächsten Jahres bestens vorbereitet übernehmen kann.

Ebenfalls auf den 1. Januar 2023 wird die Anlagestiftung im Rahmen des Wechsels der Geschäftsleitung ihr neues Domizil an der Culmannstrasse 99, 8006 Zürich beziehen.

ANLAGEGRUPPEN SUISSECORE PLUS UND SUISSESELECT

Die nachfolgend aufgeführten KGAST-Kennzahlen für die Jahresrechnung per 30. September 2022 unterstreichen den erfreulichen Geschäftsverlauf:

Anlagegruppe SUISSECORE Plus

- Anlagerendite 9.68 % (Vorjahresquartal 6.55 %)
- EBIT-Marge 73.79 % (Vorjahresquartal 72.10 %)
- Leerstandsquote 7.73 % (Vorjahresquartal 7.29 %)

Anlagegruppe SUISSESELECT

- Anlagerendite 6.31 % (Vorjahresquartal 5.56 %)
- EBIT-Marge 77.27 % (Vorjahresquartal 78.51 %)
- Leerstandsquote 10.03 % (Vorjahresquartal 10.54 %)

In der Anlagegruppe SUISSECORE Plus konnte per 1. Oktober 2022 eine Sacheinlage mit der Fondazione Ticinese Per Il Secondo Pilastro abgewickelt werden. Die Sacheinlage umfasst elf Liegenschaften im Kanton Tessin und eine Liegenschaft im Kanton Graubünden.

In der Anlagegruppe SUISSESELECT konnte per 1. September 2022 eine fast vollvermietete Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon ZH erworben werden. Der aktuelle Leerstand kann bis Ende Jahr abgebaut werden. Die Flächen können flexibel ausgestaltet und aufgeteilt werden. Neben der Infrastruktur sind vor allem die säulenlosen und hohen Räume im Erdgeschoss gefragte Mietflächen. Diese Flexibilität zeichnet die Nachhaltigkeit des Investments insbesondere bei einem allfälligen Mieterwechsel aus.

RÜCKNAHMEN UND WEITERPLATZIERUNGEN

Die aktuell stark unterschiedlichen Performances in den verschiedenen Anlagekategorien zwingen unsere Anlegerinnen und Anleger zur Überprüfung der veränderten Risikoverteilung in ihren Anlagen.

Die Geschäftsführung steht gerne zur Verfügung, wenn die Immobilienanlagen bei uns zur Adjustierung des Gesamtportfolios im überschaubaren Rahmen aus- oder abgebaut werden sollen.

Interessierte Anlegerinnen und Anleger sowie institutionelle Investierende, welche die weiter zu platzierenden Ansprüche gerne übernehmen würden, sind gebeten, sich mit der Geschäftsführung in Verbindung zu setzen (office@ecoreal.ch).

BAUPROJEKTE

FREILEY, Zürich (Anlagegruppe SUISSCORE Plus)

Am 8. Juli 2022 konnte die ECOREAL mit Projektbeteiligten, Anlegervertretern, Nachbarinnen und Gästen das Aufrichtfest der Freilagerstrasse 5, 11 und 19 feiern. Nach dem Motto: Feuer, Metall und Rauch wurde gefeiert und die Gebäude wurden eingeweiht. Die Stimmung mit Live-Jazzband, DJ, Lichtershow, Hollywood-Knall, Hotdogs und Glace war einmalig. Ein gelungener Anlass mit über 130 Gästen. Ein herzliches Dankeschön an alle. Trotz nationalem und internationalem Rohstoff- und Fachkräftemangel kommen die Bauarbeiten in Zürich bezüglich Kosten und Terminplan gut voran.

Neubauprojekte in Bellinzona und Cannobio/Lugano (Anlagegruppe SUISSCORE Plus)

Das Bauprojekt in Bellinzona ist in der Rohbauphase und schreitet gemäss Terminprogramm gut voran. Es gibt bisher keine Lieferprobleme. Die Aufrichte ist auf Mitte November 2022 geplant. Aktuell wird die Decke über der zweiten Etage fertiggestellt. Die Ausschreibungen sind bis auf einige kleinere Arbeiten und die Umgebungsarbeiten allesamt erledigt. Die Vergaben der Ausbuarbeiten sind im Gang. Die Kosten liegen ebenfalls im Budget.

Das Bauprojekt in Canobbio/Lugano ist in der Planungsphase Ausführung. Der Kanton hat der Gemeinde die Freigabe der Baubewilligung erteilt. Zum Berichtszeitpunkt sind die beiden Einsprachen von der Nachbarschaft noch nicht erledigt. Wobei es sich nur noch um kleinere Angelegenheiten handelt wie die Bauzufahrt und eine Immission der Wärmepumpe. Die Zeit wird für die Materialwahl aufgrund einer allfälligen Teuerung und von Liefer-schwierigkeiten genutzt.

Entwicklungsareal in Giubiasco (Anlagegruppe SUISSSELECT)

Das Areal wurde in einem ersten Schritt entrümpelt und die Mietflächen wurden neu erfasst. Es gibt Bestandesbauten, welche einer wärmetechnischen Sanierung unterzogen werden müssen. Dazu wurde eine erste Baueingabe erstellt. In der nächsten Phase werden nun die Mietflächen neu organisiert, damit eine nachhaltigere Vermietung erfolgen kann. Dazu musste leider einigen Mieterinnen und Mietern gekündigt werden.

Auf strategischer Ebene liegt das Drehbuch mit sechs Nutzergeschichten vor. Daraus werden nun als Basis für das Testmarketing diverse Projektideen generiert.

Termine

26.10.2022, 11.00 Uhr	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	Hans Jürg Stucki
Präsident	Geschäftsführer

Zürich, 14. Oktober 2022

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