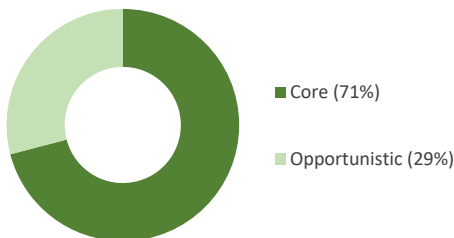
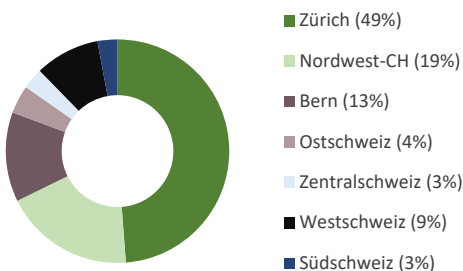


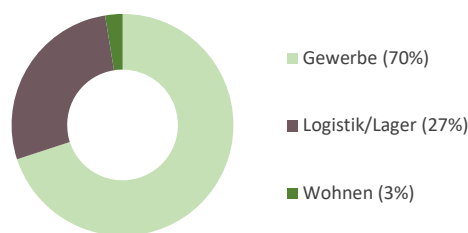
**Risikoverteilung**  
 (Basis: Marktwert)



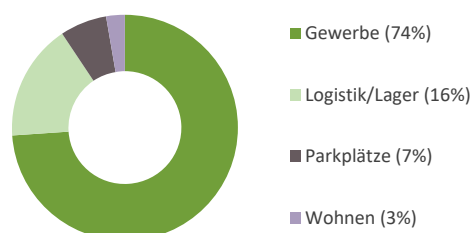
**Verteilung nach Grossregionen**  
 (Basis: Marktwerte)



**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	167.77
Nettovermögen in CHFT	496'074
Gesamtvermögen in CHFT	507'370
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	35

Zugesagtes Kapital in CHFT	347'260
Abgerufenes Kapital in CHFT	347'260
Fremdfinanzierungsquote	0.00%

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

#### NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	67.77%
Anlagerendite vom 01.10.2021 bis 31.12.2021	1.35%

#### 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 (3 Monate)	1.35%	

#### BETRIEBSAUFWAND- / 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%
31.12.2021 (3 Monate)	0.11%	8.31%

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

#### IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 4. Quartal 2021 gab es folgende Liegenschaftstransaktionen:

- Verkauf Rührbergstrasse 15-17, Birsfelden (BL)

## QUARTALSBERICHT PER 31.12.2021

### VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Mit grosser Freude blicken wir auf die Anlegerversammlung vom 15. Dezember 2021 zurück.

Besonders freut uns, dass wir Franziska Bur Bürgin, Sabine Rindisbacher Hösli und Dieter Marmet an Bord der Ecoreal wissen dürfen und damit auch zwei Frauen für den Stiftungsrat gewinnen konnten. Wir sind überzeugt, dass wir im Stiftungsrat (zusammen mit den bisherigen Räten) hervorragend für die herausfordernde und dynamische Zukunft gerüstet sind.

Die Anwältin und Steuerexpertin Franziska Bur Bürgin ist Gründerin und Inhaberin der BaselLegal GmbH. Sie ist spezialisiert auf Stiftungsrecht, berufliche Vorsorge und Steuern, war bis 2020 Verwaltungsratspräsidentin der BVG- und Stiftungsaufsicht des Kantons Aargau und gibt ihre Erfahrungen in Vorträgen und Dozenturen weiter.

Sabine Rindisbacher Hösli, Dr. iur. und Anwältin, ist Rechtskonsulentin einer Pensionskasse. Sie verfügt über Erfahrung mit der Führung von Anlagestiftungen.

Dieter Marmet, lic. oec. publ. Volkswirt, ist selbständiger Unternehmer sowie Verwaltungsratspräsident der Inter-shop Holding AG, Real Estate Digital AG (Realmatch 360) und SI Stradun Immobilien AG sowie Verwaltungsrat der Rekali AG. Seine Immobilienexpertise hat er von 1994 bis 2010 bei Wüest Partner AG (ab 1999 als Partner und ab 2005 als Managing Partner) erworben.

### ANLAGEGRUPPE SUISSECORE PLUS UND SUISSESELECT

Das neue Geschäftsjahr ist im vergangenen Quartal erfolgreich gestartet. Aufgrund starker Nettoerträge haben sich die Anlagerenditen im Vergleich zum Vorjahresquartal in beiden Gefässen weiter erhöht. Die beiden Anlagegruppen zeigen folgende Kennzahlen für drei Monate:

#### Anlagegruppe SUISSECORE Plus

- Anlagerendite: 0.91 % (Vorjahresquartal 0.66 %)
- EBIT-Marge: 74.84 % (Vorjahresquartal 67.18 %)
- Leerstandsquote: 7.10 % (Vorquartal 7.29 %)

#### Anlagegruppe SUISSESELECT

- Anlagerendite: 1.35 % (Vorjahresquartal 1.09 %)
- EBIT-Marge: 76.11 % (Vorjahresquartal 78.08 %)
- Leerstandsquote: 8.60 % (Vorquartal 10.54 %)

Die Leerstände haben sich durch das aktive Management erneut reduziert. Erfreulich sind ebenfalls die Vermietungserfolge bei den Erstvermietungsprojekten Wagonlits und Living Frames, welche seit dem vergangenen Quartal in Betrieb und praktisch vollvermietet sind. Dieses Ergebnis zeigt, dass die durch die Ecoreal geplanten Neubauprojekte die Bedürfnisse und Nachfrage der Mieter in hohen Massen abdecken.

Per 1. Januar 2022 wurde in Lugano ein Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen und 31 Parkplätzen in die Anlagegruppe SUISSECORE Plus erworben. Die Liegenschaft ist vollvermietet. Die Lage an der Via Roncaccio 5/7 ist hervorragend und nur wenige Fussminuten vom Bahnhof entfernt. Erfahrungsgemäss weisen derart attraktive Lagen auch im Tessin tiefe Leerstandsquoten auf. Der Ankaufspreis beträgt rund CHF 11,5 Mio., die Bruttorendite rund 4 %.

Am 1. Oktober 2021 wurde aus dem Bestand der Anlagegruppe SUISSSELECT die baurechtsbelastete Liegenschaft an der Rührbergstrasse 15 bis 17, im Hafen Birsfelden/BL veräussert. Verkauft wurde aufgrund strategischer Überlegungen wie Restlaufzeit des Baurechts, steigende Leerstände, hoher Renovationsbedarf oder schwierige Vermietbarkeit der Lagerflächen (ausschliesslich hafennahe Nutzungen). Der Verkaufspreis lag deutlich über der Bewertung. Erfreulich zu erwähnen ist die hohe Verzinsung des investierten Kapitals von über 7 % – insbesondere vor dem Hintergrund der kurzen Haltedauer von 9,5 Jahren.

In Muttenz/BL wird per 1. April 2022 ein vollvermietetes Gewerbehaus mit einer diversifizierten Mieterstruktur im Umfang von rund CHF 7 Mio. erworben. Die Photovoltaikanlage auf dem Flachdach leistet einen positiven Beitrag zur gesamten Energiebilanz der ECOREAL. Die Bruttorendite liegt über 5 %.

In Giubiasco, Bellinzona, an der Via Linoleum 14 konnte per 1. Januar 2022 ein Industrieareal mit Entwicklungspotenzial in die Anlagegruppe SUISSSELECT erworben werden. Die ECOREAL plant im Nordtessin einen sogenannten Pocket Park mit unterschiedlichen Nutzungen. Diese Art von Gebäude im Zusammenspiel mit kleinen Freiräumen im städtischen Kontext gibt es in dieser Region aktuell noch nicht. So ein Park muss in der Nähe der grossen Bahnhöfe liegen und mit leichten Transportern gut erreichbar sein.

Diese Investition wird in Zukunft den Gewerbebestandort von Giubiasco, Bellinzona ideal ergänzen.

## **BAUPROJEKTE**

### **Neubau «Al Pianton», Via San Gottardo 14 in Bellinzona**

Der feierliche Spatenstich für die Grossüberbauung mit rund 85 Wohnungen fand am 11. November 2021 statt. Erfreulicherweise gab es keine Einsprachen im Bewilligungsverfahren. Die Arbeiten sind zu über 80 % submittiert oder bereits vergeben. Der Bauvorstand der Stadt Bellinzona dankte der ECOREAL besonders, dass sie die historische Villa erhalten hat: «Die Vorgehensweise in der Planung und Entwicklung sowie der Erhalt der für die Stadt Bellinzona wichtigen Villa ist vorbildlich.»

Durch den aktiven Entwicklungsansatz der Geschäftsführung im Workshopverfahren gelingt die Verbindung zwischen Alt und Neu. Die Bestandesvilla «Al Pianton» – ein Zeitzeuge seiner Zeit – bleibt bestehen und prägt weiterhin das Ortsbild. Dank der sanften Sanierung wird das kulturelle Erbe bewahrt. Mit dem Neubau wird allerdings auch dem modernen Bedürfnis in Bellinzona Rechnung getragen. Ein gelungenes Beispiel, wie der Charme der Vergangenheit dem Puls der Gegenwart und Zukunft begegnet.

Der Biodiversität wurde besondere Beachtung geschenkt. Grössere Flächen der Fassade werden begrünt. Im Umfeld der historischen Villa werden Nistplätze für Kleingefieder eingerichtet. Die sehr gute Energiebilanz wird mit einem Fernwärmeanschluss sowie der Photovoltaikanlage auf dem Dach erreicht.

Die Wahl des Stromladeanschlusses für die Fahrzeuge stellte heutzutage eine grosse Herausforderung dar. Die ECOREAL bietet zwei Möglichkeiten an: Die Mieterschaft bringt ihre eigene Ladestation mit oder sie mietet eine vom Stromanbieter. So erstellt die Eigentümerin einmalig eine sogenannte RAIL-Installation und überlässt den Anschluss der Mieterin oder dem Mieter – quasi analog zu einem Internetanschlusses. Ein zukunftsweisendes Projekt.



### Neubau «Al Vigneto», Canobbio/Lugano

«Al Vigneto» – zum Weinberg heisst das Projekt in Canobbio. Der Name ist Programm – das Projekt befindet sich an erhöhter, aussichtsreicher Lage mit Blick auf Berge und See. Die Baueingabe für die rund 76 Wohnungen erfolgte per Ende Dezember 2021. Bis zum Sommer 2022 werden die Ausführungspläne sowie die Ausschreibungen vorbereitet, sodass im Herbst 2022 mit dem Bau begonnen werden kann.

Mittels künstlicher Intelligenz wurden erstmalig die Setzung und Ausrichtung des Baukörpers und der Grundrisse in Bezug auf Aus- und Weitsicht überprüft und optimiert. Durch die Eingabe entsprechender Parameter werden mittels Algorithmen ideale Lösungen errechnet – ein weiteres Anwendungsbeispiel der Digitalisierung im Immobilienmarkt.

Ferner berücksichtigt die Projektierung im höchsten Masse auch die Biodiversität im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts. Dabei soll etwa in den Mietverträgen festgehalten werden, dass die Mieterinnen und Mieter in die Bewirtschaftung des Rebbergs miteinbezogen werden und einen Tag pro Jahr mithelfen sollen, die Umgebung zu pflegen. Als Gegenleistung können sie dafür den «eigenen» Wein geniessen.

## DIVERSES

### Nachhaltigkeit

Im Zuge der CO<sub>2</sub>-Reduktion setzt die Geschäftsführung der Anlagestiftung die Nachhaltigkeitsstrategie konsequent und schrittweise um. In diesem Geschäftsjahr werden weitere Ölheizungen durch nachhaltige Energieerzeuger ersetzt und energetische Sanierungen durchgeführt. Damit wird die Gesamtenergiebilanz im ECOREAL-Portfolio weiter optimiert.

Weitere Ausführungen sind im Nachhaltigkeitskonzept der ECOREAL unter [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch) nachzulesen.

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Häusler  
Präsident

Hans Jürg Stucki  
Geschäftsführer

Zürich, 14. Januar 2022

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung  
Stockerstrasse 60, CH-8002 Zürich  
Telefon +41 44 202 49 44  
[office@ecoreal.ch](mailto:office@ecoreal.ch)  
[www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)