

ECOREAL

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

www.ecoreal.ch

Prospekt der ECOREAL Anlagestiftung

Anlagegruppen

SUISSECORE Plus und SUISSESELECT

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Stockerstrasse 60, 8002 Zürich
Tel 044 202 4944
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

Disclaimer:

Der Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Haftung für alle Angaben und Informationen in diesem Dokument ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Die Stiftungssatzungen, namentlich die Statuten, das Stiftungsreglement, das Organisations-, Gebühren- und Kostenreglement sowie die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen gehen diesem Prospekt vor.

Stand: Dezember 2017

1. Information zur Anlagestiftung

Die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien.

2. Informationen über die Anleger, Organe und die Organisation der Anlagestiftung

Anleger

Der Anlegerkreis beschränkt sich auf die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen, welche im Rahmen der 2. und / oder 3. Säule geäußerte Vorsorgegelder anlegen.

Um den Status als Anleger zu erhalten, muss die Vorsorgeeinrichtung eine Beitrittserklärung unterzeichnen sowie eine erste Kapitalzusage tätigen.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat arbeitet nach den Prinzipien der Best Board Practice Anforderungen und verfügt dazu über ein Zertifikat. Er delegiert die Geschäftsführung sowie das Portfolio Management.

Geschäftsführung

Der Stiftungsrat bestimmt eine Geschäftsführung. Dieser obliegen die Führung der Stiftungsgeschäfte sowie die Anlage- und Überwachungsprozesse.

Portfolio Management

Der Stiftungsrat bestimmt ein Portfolio Management. Diesem obliegt die Bewirtschaftung des Anlagevermögens.

Anlagekommission

Der Stiftungsrat setzt zur Überprüfung der Vermögensanlage eine Anlagekommission ein. Die Anlagekommission ist auch ein Beratungsgremium für den Stiftungsrat und der Geschäftsführung.

Schätzungsexperten

Die jeweiligen Schätzungsexperten (jur. Personen) sind im Geschäftsbericht erwähnt. Diese sind unabhängig von der Anlagestiftung und nach Ausbildung und Erfahrung zur Erfüllung ihrer Aufgaben befähigt.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Depotbank

Der Stiftungsrat ernennt eine Depotbank in der Schweiz.

3. Angaben zum Vermögen

Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen. Das Stammvermögen kann als Betriebskapital und zur Begleichung der Liquidationskosten dienen. Das Anlagevermögen besteht aus einer oder mehreren Anlagegruppen. Die Anlagegruppen werden rechnerisch selbständig geführt und sind sowohl wirtschaftlich als auch rechtlich voneinander unabhängig. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Oktober bis 30. September, die Kurspublikation erfolgt vierteljährlich zum Quartalsabschluss.

Eine Anlagegruppe besteht aus gleichen, nennwertlosen Ansprüchen eines oder mehrerer Anleger. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Den Anlegern werden Bestätigungen über die von ihnen gehaltenen Ansprüche an den Anlagegruppen ausgestellt.

4. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, Kommission

Über die Ausgabe neuer Ansprüche der Anlagegruppen entscheidet die Geschäftsführung. In der Regel werden neue Ansprüche im vollen Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger emittiert. Zur Aufnahme neuer Anleger kann die Geschäftsführung das Vorzeichnungsrecht ausschliessen.

Für die detaillierte Beschreibung der Modalitäten der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird auf Art. 1, 4 und 6 des Stiftungsreglements verwiesen.

Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen werden vom Stiftungsrat festgelegt und können bei der Geschäftsführung angefragt werden.

5. Abwicklung von Kapitalzusagen

Über die Abwicklung von Kapitalzusagen der Anlagegruppen gemäss Art. 7 des Stiftungsreglements entscheidet die Geschäftsführung. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht zur Gänze abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf, dies in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Im Gegenzug ist jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, verpflichtet, bis maximal zur Höhe seiner Kapitalzusage Kapitalabrufen der Stiftung proportional nachzukommen.

Für Kapitalabrufe im Rahmen getätigter Kapitalzusagen ist eine Zahlungsfrist von mindestens 10 Tagen einzuräumen. Für die detaillierte Beschreibung der Modalitäten bei Verzug wird auf Art. 7 des Stiftungsreglements verwiesen.

6. Haltedauer und Handel

Die Haltedauer beträgt ab Kapitalabruf mindestens 18 Monate auf Ende eines Geschäftsjahres, wobei der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 12 Monate, mit Zustimmung der Anlegerversammlung maximal 24 Monate aufschieben kann.

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

7. Risiken

Besondere Risiken

Investitionen der Anlagegruppen sind den üblichen Immobilienrisiken ausgesetzt.

Gemäss den Anlagerichtlinien darf die Belehnung 33 % vom Verkehrswert der Grundstücke nicht übersteigen. Durch die Hebelwirkung dieser Verschuldung kann bei diesen Anlagen eine erhöhte Verlustgefahr bei rückläufiger Immobilienpreisentwicklung entstehen.

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:

- a. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- b. im Interesse der Anleger liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagegruppen schwerwichtig direkt in Immobilien investieren und deshalb allenfalls längere Fristen für die Desinvestition in Kauf genommen werden müssen. Deshalb gelten für die Anlagegruppen erhöhte Kündigungsfristen.

Risikomanagement

Das Risikomanagement erfolgt einerseits durch ein internes Kontrollsystem (IKS) gemäss Stiftungsreglement (Art. 20 Ziff. III.), andererseits durch eine Risikoanalyse, wobei die wesentlichen Risiken, denen die Anlagestiftung und die Anlagegruppen ausgesetzt sind, periodisch überprüft werden.

8. Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat legt die Thesaurierungspolitik fest. Er bestimmt jährlich über Ausschüttung oder Reinvestition der Erträge und Kapitalgewinne der Anlagen.

9. Nettoinventarwert (NAV)

Der NAV repräsentiert den Wert sämtlicher Vermögensgegenstände einer Anlagegruppe abzüglich der Verbindlichkeiten zu einem bestimmten Datum.

Bei der Stiftung wird er quartalsweise berechnet sowie einmal im Jahr von der Revisionsstelle überprüft.

10. Schlussbemerkung

Statuten, Stiftungsreglement, Organisations-, Gebühren- und Kostenreglement sowie die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen gehen diesem Prospekt vor. Der Anleger hat deren Kenntnisnahme mit der Beitrittserklärung bzw. der Kapitalzusage zu bestätigen.

Sämtliche Dokumente können im Internet unter www.ecoreal.ch als PDF-Datei oder auf Anfrage bei der Geschäftsführung bezogen werden.

ORGANISATION

AUFSICHT

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

RECHTSFORM

Anlagestiftung nach schweizerischem Recht

STIFTUNGSRAT (SR)

Jürg Häusler, Präsident, dipl. Wirtschaftsprüfer
Bruno Christen, dipl. Wirtschaftsprüfer
Riccardo Wahlenmayer, lic.iur.
Lydia Ackermann, lic.oec. HSG, lic.iur.oec. HSG

ANLAGEKOMMISSION (AK)

Rolf Bossert, Präsident
Dr. Sabine Friedrich, Dipl. Ing. ETH, AK Vizepräsidentin
Fredy Hasenmaile, Volkswirtschaftler
Yonas Mulugeta, MRICS
Jürg Häusler, SR Präsident, ohne Stimmrecht

GESCHÄFTSFÜHRUNG

ECOREAL ESTATE AG, Zürich
Hans Jürg Stucki, (Stifter)

PORTFOLIO MANAGEMENT

BEVECO AG, Zürich

BUCHHALTUNG

fls treuhand & consulting gmbh, Burgdorf

REVISIONSSTELLE

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG, Zürich

DEPOTBANK

J. Safra Sarasin AG, Zürich

CORPORATE GOVERNANCE

BEST BOARD PRACTICE

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung sind mit dem Best Board Practice Label der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme SQS zertifiziert.

KGAST

ECOREAL ist Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

ASIP CHARTA

Für die Überwachung der Einhaltung der ASIP CHARTA gemäss Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements ist die Geschäftsführung verpflichtet, jährlich oder bei Bedarf eine persönliche Einhaltungsbestätigung der unterstellten Personen einzuholen.

COMPLIANCE OFFICE

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement der Stiftung ein Compliance Office eingesetzt, welches direkt an den Stiftungsrat rapportiert.

Anhang: Produkt-Factsheets beider Anlagegruppen

ECOREAL

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

ANLAGEGRUPPE «SUISSECORE Plus»

PRODUKT-FACTSHEET

ANLAGEPOLITIK

SUISSECORE Plus investiert vorwiegend in Wohnbauten im günstigen Mietpreissegment von Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften.

HYBRIDE ANLAGESTRATEGIE

Die Immobilien sind von der Grösse, der Altersstruktur sowie der geografischen Verteilung her gut diversifiziert. Dies trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft bei (Core).

Durch eine aktive Bewirtschaftung des Portfolios - wie zum Beispiel professionelle Vermarktung, Renovationen oder Umfinanzierung - sowie durch Projektentwicklung und Verkauf wird eine Verbesserung der Wertsteigerung erreicht und die Rentabilität nachhaltig gesichert (Core Plus).

Durch eine selektive Integration von Neubau- und Entwicklungsprojekten werden die langfristigen Ertragsaussichten gefördert und der Liegenschaftsbestand gezielt ausgebaut.

INVESTMENT PHILOSOPHIE

Nicht nur das Einzelobjekt steht im Vordergrund, sondern auch die Diversifikation sowie die Erzielung von Portfolioeffekten über die Masse. Mit gezieltem Handel wird das Portfolio kontinuierlich verjüngt.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung an die ECOREAL ESTATE AG delegiert. Diese verfügt über die Zulassung als Vermögensverwalterin in der beruflichen Vorsorge nach BVV 2.

Der Geschäftsführung obliegt die Führung der Stiftungsgeschäfte sowie die Anlage- und Überwachungsprozesse.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Der Stiftungsrat hat das Portfolio Management an die BEVECO AG delegiert. Diese verfügt über ein Team mit langjährigem Track Record und fachübergreifenden Immobilienkompetenzen (Ökonomen, Architekten, Immobilien Treuhänder und Bewirtschafter, Center Manager etc.).

Dem Portfolio Management obliegt die Bewirtschaftung des Anlagevermögens.

CONTROLLING & COMPLIANCE

Ein mehrstufiger Anlage- und Überwachungsprozess regelt zu jedem Zeitpunkt eine korrekte Umsetzung der Anlagerichtlinien.

Die Anlagestiftung ist Mitglied bei KGAST und dem ASIP.

KONTAKT

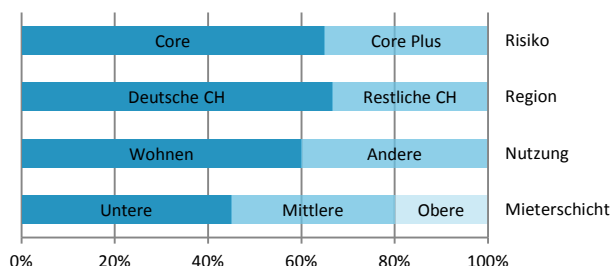
ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Stockerstrasse 60 | CH-8002 Zürich

Telefon 044 202 49 44
Mail office@ecoreal.ch
Homepage www.ecoreal.ch

KEY FACTS

Rechtsform	Anlagestiftung
Anlagegruppe	SUISSECORE Plus
Valor	10852415 / ISIN CH0108524155
Ausgabekommission	Die Ausgabekommission wird vom Stiftungsrat festgelegt und kann bei der Geschäftsführung angefragt werden.
Anlagekategorie	Immobilien Schweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien (mind. 60%)
Risikoprofil	«Core» und «Core Plus»
Immobilienprofil	Erwerb von Bestandesobjekten mit stabilen Erträgen (Core) sowie von Liegenschaften zur Restrukturierung resp. Schaffung von Mehrwerten (Core Plus)
Mieterstruktur	Bezüglich Mietermix stehen die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus. Entsprechend wird bei der Selektion der Immobilien auf moderate Mietzinse geachtet, welche eine Überwälzung von allfälligen Renovationen zulassen.
Leerstandsquote	Durch die hybride Anlagestrategie bedingt, liegt die Leerstandsquote zwischen 4% und 8%. (Aktive Umsetzung der Core Plus Strategie)
Volumen	> CHF 1 Mrd.
Rentabilitätsziel (NAV-Performance)	2.50% bis 3.50%

Approximative Risikoverteilung



ANLAGEPOLITIK

Die Anlagegruppe SUISSESELECT investiert gesamtschweizerisch in Spezial- und Gewerbeimmobilien mit geringem Anteil an Büronutzung (Select-Immobilien). Es werden gezielt Objekte ausgewählt, welche auf Portfolioebene eine ähnliche Renditestabilität generieren wie Wohnportfolios. Durch aktives Portfoliomanagement nach der modernen Portfoliotheorie werden die einzelnen Investitionen kombiniert, sodass ein ausgewogenes Rendite- / Risiko-Profil entsteht.

VORTEILE VON KOMMERZIELLEN IMMOBILIEN

- Selektive Akquisitionspolitik aufgrund des relativ breiten Angebots möglich
- Gewerbeobjekte von KMU respektive «Sale and Rent-Back»-Liegenschaften mit «Triple Net»-Mietverträgen zeichnen sich durch geringen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf aus
- Geringere Bewirtschaftungskosten dank weniger Mieterwechsel
- Inflationsschutz durch vollständige oder teilweise Indexierung der Mieten

INVESTMENT PHILOSOPHIE

Das Einzelobjekt und der zentrale Standort stehen im Vordergrund. Die Mietvertragslaufzeiten sollten mind. drei bis fünf Jahre betragen. Die Objektgrößen bewegen sich zwischen CHF 5 Mio. und CHF 100 Mio., wobei die volumenstarken Objekte eine vielschichtige Mieter- und Nutzungsstruktur sowie ausgezeichnete Standortqualitäten aufweisen müssen. Das Gesamtportfolio sollte zudem um renditestarke Immobilien klassischer Nutzungen bereichert werden (z.B. Retail).

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung an die ECOREAL ESTATE AG delegiert. Diese verfügt über die Zulassung als Vermögensverwalterin in der beruflichen Vorsorge nach BVV 2. Der Geschäftsführung obliegt die Führung der Stiftungsgeschäfte sowie die Anlage- und Überwachungsprozesse.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Der Stiftungsrat hat das Portfolio Management an die BEVECO AG delegiert. Diese verfügt über ein Team mit langjährigem Track Record und fachübergreifenden Immobilienkompetenzen (Ökonomen, Architekten, Immobilien Treuhänder und Bewirtschafter, Center Manager etc.). Dem Portfolio Management obliegt die Bewirtschaftung des Anlagevermögens.

CONTROLLING & COMPLIANCE

Ein mehrstufiger Anlage- und Überwachungsprozess regelt zu jedem Zeitpunkt eine korrekte Umsetzung der Anlagerichtlinien.

Die Anlagengestiftung ist Mitglied bei KGAST und dem ASIP.

KONTAKT

ECOREAL
 Schweizerische Immobilien Anlagengestiftung
 Stockerstrasse 60 | CH-8002 Zürich

Telefon 044 202 49 44
 Mail office@ecoreal.ch
 Homepage www.ecoreal.ch

KEY FACTS

Rechtsform	Anlagengestiftung
Anlagegruppe	SUISSESELECT
Valor	18111104 / ISIN CH0181111045
Ausgabekommission	Die Ausgabekommission wird vom Stiftungsrat festgelegt und kann bei der Geschäftsführung angefragt werden.
Anlagekategorie	Spezial-, Gewerbe- und Büroliegenschaften (70% - 100%) Wohnliegenschaften (0% - 30%) Hotels (0% - 30%) Spitäler (0% - 30%)
Risikoprofil	Hybrid: Mix aus «Core» und «Opportunistic»
Immobilienprofil	Spezial-, Gewerbe- und Büroliegenschaften <ul style="list-style-type: none"> - Fabriken/Werkstätte für KMU - Logistik-/Lagerhallen - Rechencenter - Shoppingcenter/Fachmärkte - Gastronomiebetriebe - Schulhäuser - Parkhäuser Gemischte Wohn- und Gewerbeliegenschaften
Mieterstruktur	Zur Diversifikation sowie als Beitrag zur Risikoabsicherung wird auf einen ausgewogenen Branchenmix der Mieterstruktur geachtet. Ein ausgewogener Nutzungsmix leistet einen weiteren Beitrag zu einem stabilen Cashflow. Die Verteilung auf kleinere und mittlere Anlagevolumen trägt zu einer hohen Liquidität bei.
Zielvolumen	> CHF 0.65 Mrd.
Rentabilitätsziel (NAV-Performance)	4.25% bis 5.50%
Aktuelle Portfoliotaktik	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstandsquote zwischen 8% und 15% für die Angebotsreserve (Expansion bestehender Mieter) - Einzelobjekt an guter Mikrolage (A-, B-, C-Lagen) - Hohe Mieterdiversifikation - Unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten - Fremdfinanzierungsgrad zwischen 10% und 33%

Approximative Risikoverteilung

