

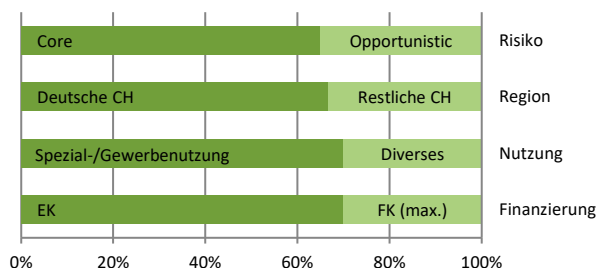
ECOREAL

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

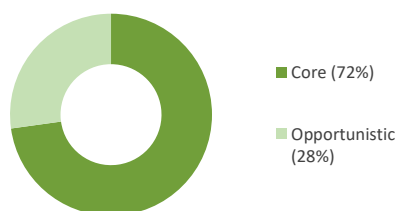
www.ecoreal.ch

ANLAGEGRUPPE «SUISSESELECT» (SSL)

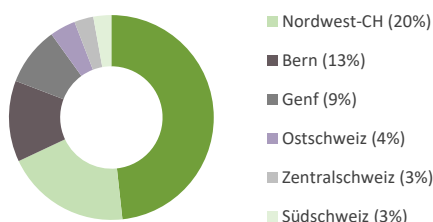
QUARTALSBERICHT PER 30.09.2021



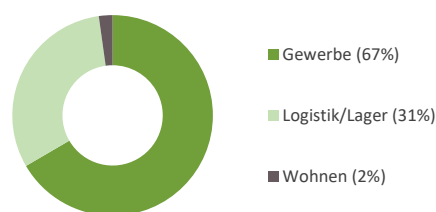
Risikoverteilung (Basis: Marktwerte)



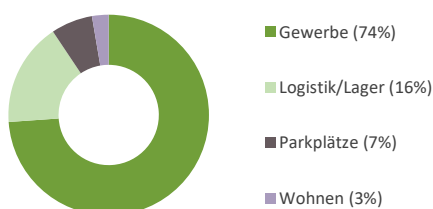
Verteilung nach Grossregionen (Basis: Marktwerte)



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 2020/2021)	15.12.2021
Inventarwert (NAV) pro Anspruch (ungeprüft) CHF	165.54
Nettovermögen in CHFT	484'484
Gesamtvermögen in CHFT	503'454
Anzahl Liegenschaften (ohne Bauland & Bauprojekte)	36
Zugesagtes Kapital in CHFT	347'260
Abgerufenes Kapital in CHFT	342'260
Fremdfinanzierungsquote	2.00%

Ausschüttung per 30.09.2021 thesaurierend

NAV ENTWICKLUNG

Start Anlagetätigkeit	01.04.2012
Akkumulierte Rendite seit Start der Anlagetätigkeit	65.54%
Anlagerendite vom 01.10.2020 bis 30.09.2021 (12 Monate)	5.56%

ANLAGERENDITEN IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr	Anlagerendite	Bemerkungen
2016/17	5.02%	Aktive Bautätigkeit
2017/18	4.69%	Aktive Bautätigkeit
2018/19	6.26%	Konsolidierung
2019/20	4.36%	COVID-19 Pandemie
2020/21	5.56%	Konsolidierung

BETRIEBSAUFWAND- / MIETAUSFALLQUOTE

per	TER ISA GAV	Mietausfallquote
30.09.2017	0.56%	11.99%
30.09.2018	0.56%	13.31%
30.09.2019	0.57%	10.89%
30.09.2020	0.55%	14.56%
		* 11.26%
30.09.2021	0.46%	8.57%
		* 11.68%

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

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im 3. Quartal 2021 gab es keine Liegenschaftstransaktionen.

ECOREAL

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Die beiden Ecoreal Anlagegruppen Suissecore Plus und Suisseselect haben sich im letzten Quartal weiterhin positiv entwickelt. Lesen Sie dazu die Details in den Quartalsberichten. Sie finden sie im Anhang sowie auf der Website www.ecoreal.ch in den Downloads.

Ferner erhalten Sie nachfolgend einen zusammengefassten Überblick über die künftigen Entwicklungen und Projekte der Anlagestiftung.

QUARTALSBERICHT SUISSECORE Plus / SUISSESELECT



Die per Ende September 2021 erstellten Jahresrechnungen der beiden Anlagegruppen zeigen ein durchwegs erfreuliches Bild. Die Anlagerenditen haben sich im Vergleich zum Vorjahr in beiden Gefässen verbessert, in der Anlagegruppe SUISSCORE Plus fand annähernd eine Verdoppelung statt. Der Renditeanstieg wurde sowohl auf Stufe Cash-Flow wie auch durch Einwertung von Entwicklungsgewinnen der sich in der Endphase befindenden Bauprojekte realisiert. Dieser Impact ist auch ein Merkmal von der konsequent umgesetzten Core Plus Strategie. Sämtliche KGAST-Kennzahlen bewegen sich in beiden Anlagegefässen innerhalb der angestrebten Richtwerte. Die Leerstände sind durch eine enge Führung des neuen Managements sowie Einsatz von digitalen Prozessen weiter gesenkt worden. Unter anderem wurde die Umstellung auf das GaraioreM erfolgreich vollzogen. Dasselbe gilt für die TER-Quoten, welche aufgrund einer neu strukturierten Organisation (Operation in Kombination mit Digitalisierung) und dem Einsatz von objektspezifischen externer Fachexperten in beiden Anlagegruppen gesenkt werden konnten.

VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Mit unserer E-Mail vom 26. Juli 2021 haben wir Sie über die Ergebnisse der Umfrage bezüglich einer Einsitznahme von Anlegervertretern in den Stiftungsrat informiert. Der Prozess zur Nomination der Kandidatinnen/Kandidaten zuhanden der kommenden Anlegerversammlung läuft planmässig.

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat aufgrund von Hinweisen Dritter dem Stiftungsrat der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (EAST) mit Schreiben vom 18. August 2021 im Rahmen seiner aufsichtsrechtlichen Befugnisse einen ausführlichen Fragenkatalog vorgelegt. Die Fragen haben sich insbesondere auf mögliche Interessenkonflikte der Geschäftsleitung im Rahmen von Rechtsgeschäften unter Nahestehenden sowie auf das Verhältnis der Geschäftsleitung der ECOREAL ESTATE AG zur AREA Assets AG bezogen. Mit allen gestellten Fragen hat sich der Stiftungsrat bereits zuvor eingehend auseinandergesetzt. Die Anlegerinnen und Anleger sind vor allem an der Anlegerversammlung vom 24. März 2021 darüber ausführlich informiert worden.

Der Stiftungsrat hat das Schreiben der OAK BV am 14. September 2021 insbesondere auf der Grundlage der verschiedenen im Zusammenhang mit den Vorwürfen durch die AREA Assets AG in Auftrag gegebenen Berichte und Gutachten fristgerecht und detailliert beantwortet. Sie können nach Voranmeldung die Fragen und deren Beantwortung am Sitz der Geschäftsführung einsehen.

Der Stiftungsrat ist zuversichtlich, dass sich auch die OAK BV von der von unabhängiger Seite bestätigten korrekten und den Standards der Good Governance entsprechenden Oberleitung der EAST durch den Stiftungsrat überzeugen lassen wird.

Ich freue mich, Sie an der Anlegerversammlung vom 15. Dezember 2021 zahlreich zu begrüssen. Aus heutiger Sicht gehe ich davon aus, dass wir die Versammlung mit physischer Präsenz durchführen können.

BALLY CLUSTER, SCHÖNENWERD

Wo früher weltberühmte Schuhe produziert wurden, hat die ECOREAL mehrere Grundstücke erworben. Diese Grundstücke fassen sich durch sechs unabhängige Cluster mit unterschiedlichen Strategien zusammen. In der aktuellen Ortsplanrevision wirken Philipp Eymann und Sabine Friedrich (Mitglied der Anlagekommission) aktiv in der Neugestaltung mit. In den sechs unabhängigen Clustern mit unterschiedlichen Strategien entsteht aus Gewerbenutzung neuer Wohn- und Lebensraum. Mit der Umgestaltung des SBB Bahnhofs im nächsten Jahr sowie der geplanten direkten S-Bahn-Verbindung nach Zürich bietet Schönenwerd ideale Voraussetzungen dazu. Der Standort erfährt damit eine grosse Aufwertung. Gemeinsam entwickeln der Cluster-Manager mit dem lokalen Bewirtschaftungsunternehmen und dem Facility-Management den Bally Cluster weiter.

BREITENRAIN, BERN

Die Gesamtanierung der beiden Liegenschaften Allmendstrasse 1 und Moserstrasse 27 im Breitenrainquartier in Bern ist in der Schlussphase. Unter der Leitung von Philipp Eymann konnten die örtlichen Bewirtschaftenden einen erfreulichen Vermietungsstand von 75 % erreichen. Auch die Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurden bereits mehrheitlich an lokale Gewerbetreibende vermietet. Ein schönes Beispiel dafür, dass gerade im Immobilienmarkt die regionale und lokale Marktkennntnis von grosser Bedeutung für den Erfolg ist. Ferner leisten die Objekte einen wertvollen Beitrag für ein belebtes Quartier. Die Bezüge sind auf den 1. November 2021 und den 1. Dezember 2021 geplant.

LIVING FRAMES, BASEL

Im Gellertquartier ist ein echter Wurf gelungen. Dank innovativer Herangehensweise, in der die in Frage kommenden Architekten sich primär mit der Belebung des Areals sowie der Gestaltung des Aussenraums beschäftigten, wurde schnell klar, dass Miller & Maranta die richtigen für den Job sind. Neben den hervorragenden Setzungen der Baukörper entlang der arealverbindenden Gasse besticht auch die Materialisierung: Wände und Dachschrägen aus Sichtbeton ohne grosse Kosmetik, hier und da erzählt Rost oder eine abgeschlagene Kante von vergangenen Tagen. In Kombination mit dem Boden aus dunklem, edel wirkendem Stäbchenparkett aus Räuchereiche entsteht so eine magische Mischung von Tradition und Moderne. Schon sehr bald dürfen sich die ersten Anwohnerinnen und Anwohner auf ein Wohnerlebnis der besonderen Art freuen. Der aktuelle Vermietungsstand liegt bei 86 %.



WAGONLITS, SCHLIEREN

Trotz der aktuell anhaltenden Covid-19-Situation und der damit verbundenen Nachfrage nach grösseren Wohnflächen (Homeoffice) wird in Schlieren eine weitere Erfolgsgeschichte geschrieben. Die erste Etappe der Mikroapartements ist vollvermietet per 1. Oktober 2021. Total verzeichnet Wagonlits einen Vermietungsstand von 70 %. Ein weiteres Beispiel dafür, wie sich die Bereitschaft, mutige Wege zu gehen, auszahlt. Die Sonntagszeitung vom 29. August 2021 berichtet «von der ersten Immobilieneigentümerin, die mit Influencer neue Mieter sucht.» Diese neuartige Vermarktungsform, welche durch Lea Bürgi, Leiterin Operations indiziert wurde, passt ideal zur Zielgruppe.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit bildet einen integralen Bestandteil im gesamten Anlageprozess sowie der Bewirtschaftung der Immobilien von der ECOREAL.

Die ECOREAL orientiert sich an der Verständigungsnorm SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» in sämtlichen Neubau- und Sanierungsprojekten und berücksichtigt damit auf projektspezifisch individueller Basis wesentliche und materielle Nachhaltigkeitskriterien während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke. Neben wirtschaftlichen Einflussfaktoren werden im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der ökologischen und sozialen Verantwortung wie auch der Corporate Governance (ASIP-Charta / SQS Best Board Practice) grosse Beachtung geschenkt. Die ECOREAL arbeitet in Bezug auf Nachhaltigkeit mit externen Spezialistinnen und Spezialisten zusammen. Im aktuellen Geschäftsjahr hat sie sich intensiv mit der Prüfung und der Beurteilung des bestehenden Nachhaltigkeitskonzepts in Bezug auf Ökonomie und Ökologien, den CO₂-Kennzahlen sowie den einzelnen ESG-Kriterien auseinandergesetzt. Insbesondere im Aspekt Soziales darf Wagonlits als wertvoller Beitrag erwähnt werden. Im kommenden Geschäftsbericht 2020/21 erzählen wir Ihnen gerne mehr dazu.

LEERSTAND

SUISSECORE Plus

Die ECOREAL verfolgt die hybride Anlagestrategie mit Core und Core Plus. Bei Core Plus werden die Gebäude entmietet, saniert und neu vermietet. Dabei kann es vorkommen, dass der Leerstand kurzfristig massiv erhöht wird. Im Umkehrschluss heisst es aber, dass wenn das Portfolio längerfristig eine tiefere Leerstandsquote verzeichnet, nicht mehr aktiv im Core-Plus-Segment investiert wird. Dann fehlt der wesentliche Wertbeitrag einer Aufwertung infolge Sanierung.

Per Stand 30.9.2021 sieht die Situation wie folgt aus:

Anzahl Wohnungen	1'774
Davon im Leerstand	98
Die Leerstände teilen sich wie folgt auf:	
Leerkündigungen inf. Sanierung (<i>Bern, Oensingen, Rorschach</i>)	84
Fazit: aktuelle Leerstände Wohnungen	14

SUISSESELECT

Auch in dieser Anlagegruppe ist der Leerstand ein Teil von der Strategie. Wichtig ist hier auch anzumerken, dass wir bei neuen Ankäufen Leerstände einkalkulieren, was uns die Möglichkeit gibt, opportunistische Liegenschaften anzukaufen.

Die Leerstandsentwicklung ist dynamisch. In Dulliken wird im Moment eine Gewerbeliegenschaft ganzheitlich aufgefrischt (www.tullichon.ch), in Wallisellen haben wir eine Liegenschaft praktisch leer gekauft, umstrukturiert und mit einem lokalen Bewirtschafter abvermietet.

In der Berichtsperiode vom 3. Quartal 2021 konnte ca. 1500 m² Gewerbefläche neu vermietet werden.

Per Stand 30.9.2021 sieht die Situation wie folgt aus:

Anzahl Büroflächen in m ²	76'449
Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dulliken)	ca. 2'000
Leerstände Fluktuation	ca. 5'000
Total Leerstände	7'000
Anzahl Gewerbeflächen in m ²	66'548
Davon im Leerstand wegen Sanierung (Dulliken)	ca. 4'000
Leerstände Fluktuation	ca. 4'100
Total Leerstände	8'156
Anzahl Lagerflächen in m ²	65'899
Davon in Birsfelden (verkauft per 1.10.21)	11'500
Übrige Leerstände	ca. 4'000
Total Leerstände	15'443

Fazit: Die Leerstände-Flächen aufgrund von Sanierung machen in der Anlagegruppe SUISESELECT fast 40 % aus. Wird ebenfalls der Verkauf von Birsfelden (Portfoliobereinigung) berücksichtigt, sind effektiv nach Anzahl m2 nur knapp 6 % der Flächen im Leerstand.

Für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Häusler
Präsident

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zürich, 14. Oktober 2021