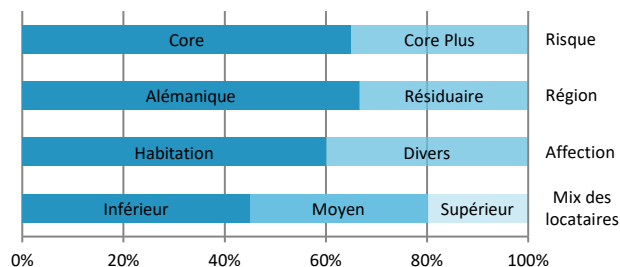


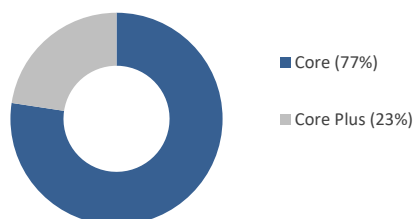
ECOREAL

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

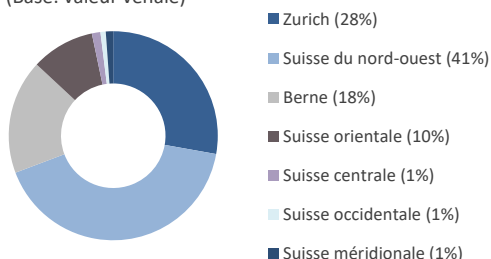
www.ecoreal.ch



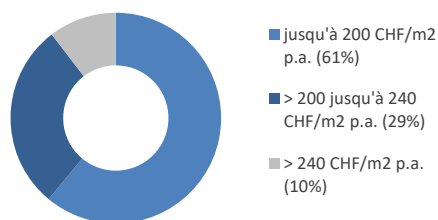
Répartition des risques (Base: valeur vénale)



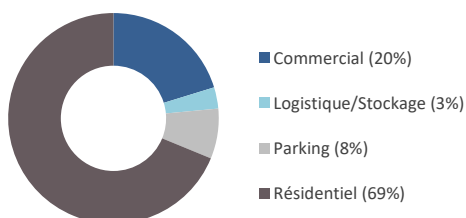
Répartition géographique (Base: valeur vénale)



CHF/m2 p.a. usage résidentiel (Base: revenu locatif)



Répartition selon l'affectation (Base: revenu locatif)



GRUPE DE PLACEMENT «SUISSECORE PLUS» (SCO+)

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.06.2021

CHIFFRES CLÉS - SUISSECORE PLUS (SCO+)

N° de valeur	10852415
ISIN	CH0108524155
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2021
Prochaine assemblée des investisseurs	15.12.2021
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	167.51
Fortune nette en CHFT	1'022'898
Fortune totale en CHFT	1'046'487
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	91
Capital souscrit en CHFT	763'023
Capital appelé en CHFT	748'023
Taux de financement étranger	0.00%

Distribution au 30.09.2020 capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.01.2010
Rendement cumulé depuis le lancement	67.51%
Rendement de 01.10.2020 à 30.06.2021 (9 mois)	3.79%

RENDEMENTS

Année	Rendement	Remarques
2016/17	4.30%	Activité de construction
2017/18	3.40%	Activité de construction
2018/19	3.84%	Activité de construction
2019/20	3.38%	Activité de construction
2020/21 (9 mois)	3.79%	Activité de construction

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA FORTUNE COLLECTIVE / TAUX DE PERTE SUR LOYERS

à	TER SA GAV	Perte sur loyers
30.09.2017	0.54%	5.37%
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	12.03%
30.06.2021 (9 mois)	0.27%	* 10.62%
		* 8.50%
		** 4.54%

* Taux de pertes sur loyer exclusif du croire en lien avec la pandémie de COVID-19 (60% de réduction de loyer pour la période de fermeture ou de restriction ordonnée).

** Taux de pertes sur des objets en portefeuille (à l'exclusion des projets de première location et projets de rénovation) et sur loyers exclusif du croire en lien avec la pandémie de COVID-19 (60% de réduction de loyer pour la période de fermeture ou de restriction ordonnée).

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

En Q2 2021, les propriétés suivantes ont été acquises:

- Via alle Bollette 1, Canobbio TI (terrain à bâtir)
- Klingentalstrasse 1/3, Basel (transfert risques et profits au 1.8.2021)

ECOREAL

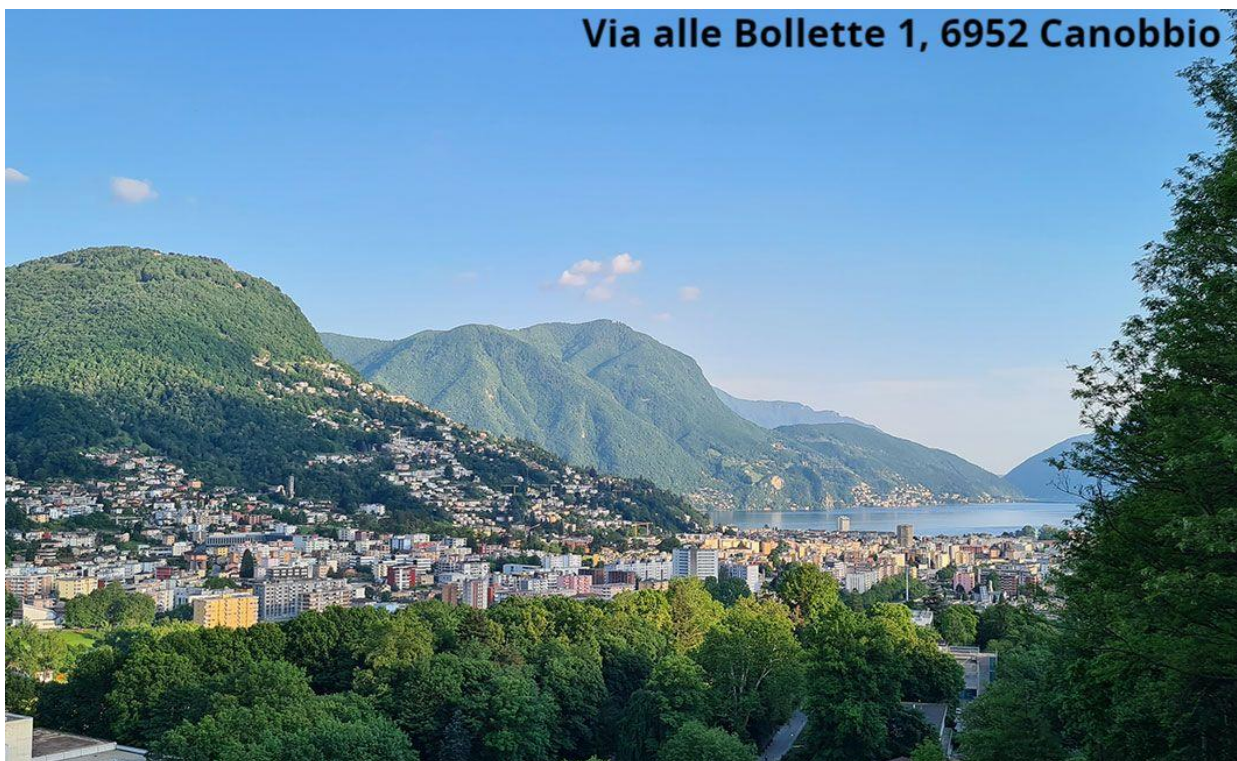
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

Mesdames, Messieurs,

Les deux groupes de placement Ecoreal Suissecore Plus et Ecoreal Suisseselect ont à nouveau connu une évolution positive au cours du trimestre sous revue. Comme d'habitude, vous trouverez les rapports trimestriels en annexe et sur notre site web www.ecoreal.ch.

Ci-dessous, nous vous informons en outre brièvement sur le développement et les projets futurs de la fondation.

RAPPORTS TRIMESTRIELS SUISSECORE Plus / SUISSESELECT



Le développement des deux groupes d'investissement est réjouissant. Tant le rendement des investissements que les marges EBIT ont augmenté par rapport à la même période de l'année précédente. Grâce à la coopération avec des gérants d'immobiliers régionaux engagés, le taux de vacance dans le groupe de placement Suissecore Plus a été ramené à 7,86%, ce qui correspond à une réduction de 2,61% par rapport à la même période de l'année précédente. Comme prévu, le taux de vacance dans le groupe de placement Suisseselect a légèrement augmenté. Le taux de vacance, qui a augmenté de 3 points de base par rapport au trimestre précédent, se situe actuellement à 10,47 %, dans la fourchette cible et près de 2 % en dessous de sa moyenne sur 3 ans. La diversification large et bien soutenue du groupe de placement Suisseselect s'avère donc être un succès stratégique, même en période plus difficile.

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

Depuis sa création en 2009, la Fondation de placement s'est continuellement développée pour devenir un véhicule de placement très attrayant pour ses investisseurs. La répartition des tâches et la collaboration entre le Conseil de fondation, la commission de placement et la direction ont fait leurs preuves tout au long des années écoulées. Des personnalités indépendantes, compétentes et avec des expériences professionnelles différentes garantes de la bonne gestion de notre fondation de placement sont représentées dans tous les organes.

Lors de l'assemblée des investisseurs du 24 mars 2021, nous vous avons informés en détail sur notre organisation actuelle sous le nom d'ECOREAL ESTATE AG et sur ses mandataires chargés de la direction ainsi que sur l'externalisation de certains de nos services.

Depuis plusieurs années, le Conseil de fondation se penche de manière proactive sur des thèmes relatifs à l'avenir de notre Fondation de placement.

Lors de la dernière assemblée des investisseurs, nous vous avons informés de la planification de la succession au sein du Conseil de fondation et de la procédure engagée conformément aux exigences de bonne gouvernance.

Entre-temps, nous avons entamé le processus d'évaluation des nouveaux candidats.

À cette fin, nous vous avons envoyé le 29 juin 2021 le sondage concernant la nomination de représentants des investisseurs au Conseil de fondation. Nous espérons que vous y participerez activement. Je suis curieux de connaître votre opinion concernant l'indépendance des membres de cet organe.

Nous avons mis en place un groupe de travail dans le but de soutenir la direction dans le développement futur de la fondation. Ce groupe de travail largement étayé est composé de personnalités expérimentées animées par un esprit d'entreprise. Ses travaux sont en cours et nous vous informerons des résultats en temps utile.

DURABILITÉ

Le concept de durabilité a été remanié et approuvé au 2e trimestre 2021. La Fondation de placement exerce ses activités en accordant une attention égale et constante à la durabilité économique, à la responsabilité sociale et à l'impact écologique. Elle se base pour ce faire sur le modèle des trois piliers du développement durable (social, environnemental, économique).

Le grand nombre de labels, de certifications et de notations de durabilité pose un défi particulier et ceux-ci sont systématiquement analysés et évalués par la direction.

En collaboration avec la société Durena spécialisée dans les services d'ingénierie énergétique, la Fondation de placement Ecoreal passera en revue ses portefeuilles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de CO2 et identifiera des mesures judicieuses pour réduire les émissions de CO2 et réaliser des gains d'efficacité. Différents labels écologiques et de durabilité seront comparés afin d'évaluer leurs avantages et inconvénients pour les portefeuilles d'ECOREAL. En outre, les possibilités d'optimisation en matière de rénovation des bâtiments, de réduction des émissions CO2 et de production d'électricité (installations photovoltaïques) seront mises en évidence.

ECOREAL se base sur la recommandation SIA 112/1 (2017), Construction durable - Bâtiment – norme de compréhension à la norme SIA 112. Dans les bâtiments existants, la technologie installée est utilisée jusqu'à la fin de son cycle de vie. Un renouvellement trop fréquent est en effet contre-productif du point de vue écologique et économique.

S'agissant des aspects sociaux, nous avons fait des expériences positives avec un travail de quartier dans une zone urbaine où nous appliquons avec succès une forme élargie de service de conciergerie.

TRAVAIL DE QUARTIER

Afin de pérenniser les contrats de location, la Fondation Ecoreal a lancé un projet pilote en matière de travail de quartier. Nous souhaitons ainsi encourager l'esprit communautaire, l'aide et l'entente entre les locataires. Cette mesure vise à promouvoir l'intégration et à revaloriser des quartiers dits « défavorisés ». L'objectif est de réduire le taux de rotation des locataires, de promouvoir la coexistence pacifique et de favoriser ainsi les locations de longue durée.

RÉSIDENCE ZWYSSIG

Avec la résidence Zwyszig, ECOREAL a pu s'adjoindre un autre partenaire pour la promotion des espaces de vie destinés à des personnes en situation de handicap. En complément à l'immeuble d'appartements à rampe «Rossfeld» à Berne, accessible aux fauteuils roulants, la résidence Zwyszig met 14 appartements en location dans le nouvel immeuble WAGONLITS à Schlieren (ZH). L'ouverture et l'exploitation d'un café directement sur la Badenersstrasse sont par ailleurs en cours de clarification. ECOREAL tient à donner un poids constant à l'aspect social dans son portefeuille et à promouvoir le soutien et le financement de logements pour des personnes ayant des besoins spéciaux.

ACQUISITIONS

Au 2e trimestre 2021, l'équipe d'ECOREAL ESTATE placée sous la direction de Lea Bürgi, responsable Operations, a acquis les immeubles suivants :

- Via alle Bollette 1, Canobbio TI – Terrain à bâtir (SCO+)
- Klingentalstrasse 1 + 3, Bâle BS (SCO+) /
- Rötzmattweg 5, Olten SO (SSL)

NOUVELLES VIDÉOS

Vous trouverez les dernières vidéos relatives au projet Freiley à Zurich et un projet de rénovation achevé en ville de Zurich sous ce LIEN à <https://vimeo.com/ecoreal>.

Nous tenons à remercier nos investisseurs pour leur confiance réitérée et sommes à votre disposition pour toute question ou suggestion.

Avec nos meilleures salutations

Jürg Häusler
Präsident

Hans Jürg Stucki
Geschäftsführer

Zurich, le 14 juillet 2021