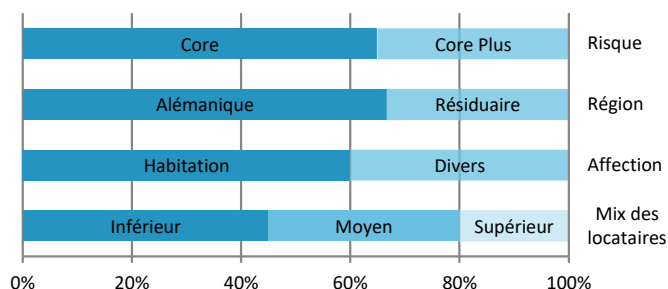


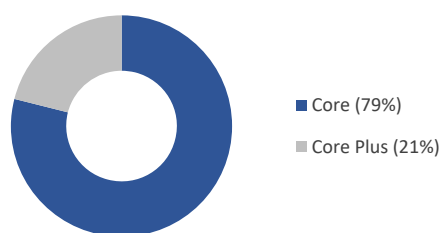
ECOREAL

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

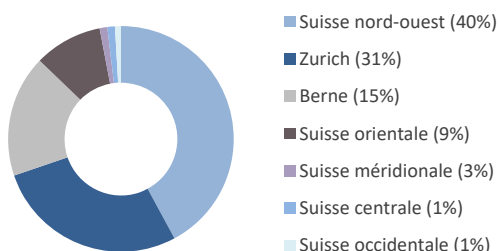
www.ecoreal.ch



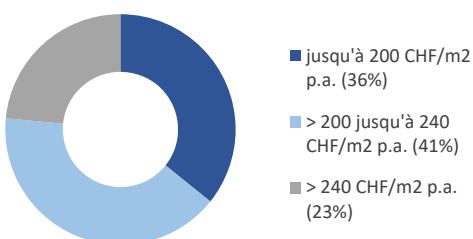
Répartition des risques (Base: valeur vénale)



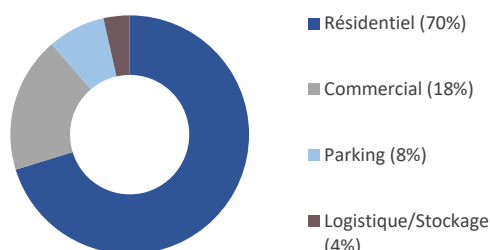
Répartition géographique (Base: valeur vénale)



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 30.06.2022

CHIFFRES CLÉS - SUISSECORE PLUS (SCO+)

N° de valeur	10852415
ISIN	CH0108524155
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2022
Prochaine assemblée des investisseurs	13.12.2022
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	180.02
Fortune nette en CHFT	1'141'707
Fortune totale en CHFT	1'180'841
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	96
Capital souscrit en CHFT	788'624
Capital appelé en CHFT	788'624
Taux de financement étranger	0.00%

Distribution au 30.09.2021 capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.01.2010
Rendement cumulé depuis le lancement	80.02%
Rendement de 01.10.2021 à 30.06.2022	4.95%

RENDEMENTS

Année	Rendement	Remarques
2017/18	3.40%	Activité de construction
2018/19	3.84%	Activité de construction
2019/20	3.38%	Activité de construction
2020/21	6.28%	Consolidation
2021/22 (9 mois)	4.95%	Consolidation

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

à	TER SA GAV	Perte sur loyers
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	* 10.62%
30.09.2021	0.37%	* 7.93%
30.06.2022 (9 mois)	0.30%	7.97%

* 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).

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Les transactions immobilières suivantes ont eu lieu au Q2 2022:

- Achat Via Giovanni Varesi 25a+b, Locarno (TI)

ECOREAL

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

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.6.2022

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT

Au cours du dernier trimestre, les affaires courantes se sont également déroulées dans un cadre normal et nous nous réjouissons d'avoir pu acquérir deux biens immobiliers entièrement loués pour SUISSESELECT.

L'évolution positive des rendements des placements et les plus-values réalisées sur les deux projets de construction achevés au troisième trimestre sont très réjouissantes. Une fois encore, il s'avère que nous nous sommes concentrés sur les bons projets et que leur mise en œuvre a été parfaitement accompagnée par la direction. Cette dernière mérite d'en être remerciée.

L'inflation et la récente hausse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse (BNS) ont poussé les taux hypothécaires à leur plus haut niveau depuis 2011. En raison du très faible taux de financement externe au sein de la fondation de placement Ecoreal et de l'excellente diversification du portefeuille, il n'existe pas de risques de concentration. En ce qui concerne les valeurs immobilières, il ne faut pas s'attendre pour l'instant à de grands mouvements, selon les interviews des experts en évaluation. Le renchérissement prévu absorbe les valeurs.

En raison de la guerre en Ukraine, nous sommes préoccupés par l'évolution incertaine de l'énergie, par les effets de la hausse persistante de l'inflation et par la problématique des chaînes d'approvisionnement qui ne fonctionnent parfois pas correctement.

Par ailleurs, le Conseil de la fondation a pris des décisions stratégiques concernant l'organisation future au cours du trimestre écoulé. Au 1^{er} janvier 2023, le propre personnel de la fondation de placement assurera les fonctions centrales dans le cadre de la planification de la succession et continuera à collaborer avec des prestataires de services externes éprouvés du réseau actuel. En prévision des changements prévus, les membres de la commission de placement ont démissionné de leurs mandats. Le processus de recrutement des dirigeants et des membres de la commission de placement est initié. Les investisseurs ont été informés en détail de ces changements par le Conseil de fondation dans le cadre d'une visioconférence le 13 juillet 2022. Le Conseil de fondation est convaincu que les orientations choisies et la nouvelle équipe de direction permettront à l'Ecoreal d'aborder l'avenir avec succès.

Dans l'ensemble, je suis convaincu que nous terminerons à nouveau l'exercice en cours avec une performance réjouissante pour nos investisseurs.

GROUPES DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS ET SUISSESELECT

Les chiffres clés de la CAFP pour les 9 premiers mois de l'exercice en cours, présentés ci-dessous, soulignent la bonne marche des affaires:

Groupe de placement SUISSECORE Plus

- Rendement des placements 4.95 (Trimestre de l'année précédente 3.79 %)
- Marge EBIT 73.04 (Trimestre de l'année précédente 72.12 %)
- Taux de vacance 7.70% (Trimestre de l'année précédente 7.86 %)

Groupe de placement SUISSESELECT

- Rendement des placements 4.17 % (Trimestre de l'année précédente 3.64 %)
- Marge EBIT 77.09 % (Trimestre de l'année précédente 79.11 %)
- Taux de vacance 9,18% (Trimestre de l'année précédente 10,47 %)

Dans le groupe de placement SUISSSESELECT, l'excellent réseau de la direction a permis de conclure des contrats d'achat pour deux immeubles d'une valeur vénale d'environ CHF 25 millions. Un immeuble de bureaux entièrement loué à Neuhausen am Rheinfall (SH) a été intégré au 1^{er} juillet 2022. Le locataire est un excellent locataire unique, avec un bail de longue durée de dix ans. L'immeuble se trouve dans la zone de développement SIG, près des chutes du Rhin. Le bâtiment fait actuellement l'objet d'une rénovation complète effectuée par le vendeur pour le locataire. L'immeuble sera désormais alimenté par des panneaux photovoltaïques et raccordé au chauffage urbain, ce qui répond parfaitement à la stratégie de durabilité d'ECOREAL.

Le deuxième immeuble de bureaux entièrement loué se trouve à Turgi (AG), avec une excellente macro-situation dans le canton d'Argovie, entre Baden et Brugg. L'immeuble est acquis avec les droits et charges au 1^{er} septembre 2022. La gare centrale offre un excellent raccordement au réseau national et permet de rejoindre Zurich en 30 minutes. L'architecture de l'immeuble est intemporelle. Le chauffage urbain déjà existant permet de chauffer le bâtiment sans utiliser d'énergie fossile. Il est également possible d'ajouter un étage en attique au bâtiment.

PROJETS DE CONSTRUCTION (GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS)

FREILEY, Zurich

Le 23 juin 2022, Ecoreal a célébré avec du retard la pose de la première pierre dans l'ancien atelier avec les parties impliquées dans le projet, des investisseurs et des invités. Cet événement réussi a montré une fois de plus qu'ECOREAL réalise des projets de construction exceptionnels et remarquables et sait enthousiasmer les différentes parties prenantes et partenaires commerciaux par son innovation et sa créativité. Les travaux de construction et d'assainissement des sites contaminés par des HCC, du chromate et des PFAS avancent bien. Le projet suscite l'enthousiasme et motive tous les participants.

Photos de la pose de la première pierre → www.freiley.ch/spatenstich/

Vidéo de la pose de la première pierre → vimeo.com/728121549

Projets de nouvelles constructions à Bellinzone et à Canobbio/Lugano (groupe de placement SUISSCORE Plus)

Grâce à la météo favorable, les travaux de construction du nouveau projet Al-Pianton à Bellinzone avancent à grands pas. Le plafond est en train d'être construit au-dessus du rez-de-chaussée. À ce stade, on peut déjà se faire une idée de l'attractivité des appartements et de leur environnement. Les appels d'offres et les adjudications pour les travaux d'aménagement sont en cours. Le renchérissement est encore peu perceptible ici. Grâce à l'habileté de la direction à négocier, des «prix fixes jusqu'à fin 2023» ont pu être obtenus en de nombreux endroits.

La demande de permis de construire pour le projet de nouvelle construction Al-vigneto (le vignoble d'ECOREAL) à Canobbio a été déposée auprès de la commune début juin 2022. Actuellement, des négociations sont en cours avec deux voisins qui font opposition. Le désaccord porte ici sur la route d'accès de la commune et non sur l'immeuble lui-même. Les négociations prévoient que la nouvelle route soit construite en collaboration avec le voisin, puis remise à la commune. La période intermédiaire sera mise à profit pour optimiser le projet, notamment en ce qui concerne le thème actuel du renchérissement des matériaux. Les architectes cherchent ici des solutions qui «résistent» le mieux possible au renchérissement. Il est actuellement prévu que les travaux commencent au début de l'année 2023.

Lotissement en développement à Giubiasco (groupe de placement SUISSSESELECT)

Le lotissement a la capacité d'assumer une nouvelle fonction de centre dans la région de Bellinzone, Giubiasco. Le développement se fait selon le set-up connu et éprouvé de la direction: création d'un scénario stratégique, d'un workbook avec six exemples de développement, ainsi que du sketch book correspondant comme base pour la commercialisation TEST. En complément, une vidéo d'information sera tournée et, ultérieurement, un site Internet sera développé pour la commercialisation. Le processus de développement est inhabituel et illustre le caractère innovant des projets Ecoreal dans le secteur.

Dans l'intervalle, les précieux objets existants seront mis à disposition pour une location intermédiaire attrayante. Les personnes intéressées sont invitées à prendre contact avec la direction pour se faire expliquer le projet et la démarche.

Agenda

08.09.2022, à partir de 16h30	Bouquet de chantier Freiley, Zurich
26.10.2022	Assemblée extraordinaire des investisseurs
11.11.2022, à partir de 11h11	Bouquet de chantier Al-Pianton, Bellinzone
13.12.2022, à partir de 09h15	Assemblée ordinaire des investisseurs

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Meilleures salutations

Jürg Häusler
Président

Hans Jürg Stucki
Directeur général

Zurich, le 15 juillet 2022

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier
Stockerstrasse 60, CH-8002 Zurich
Téléphone 044 202 49 44
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch