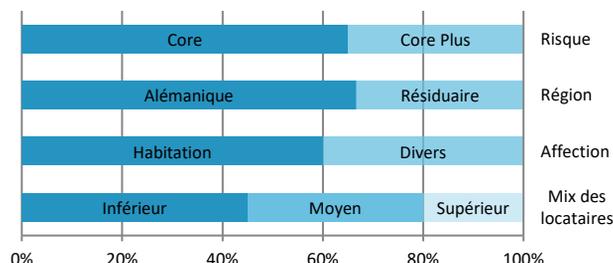


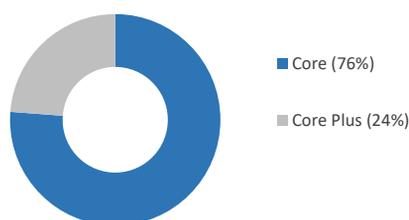
# ECOREAL

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

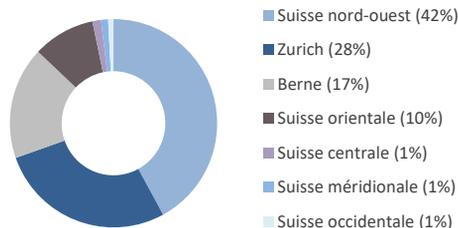
www.ecoreal.ch



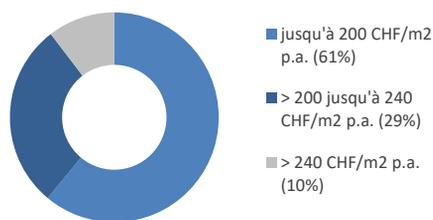
Répartition des risques  
(Base: valeur vénale)



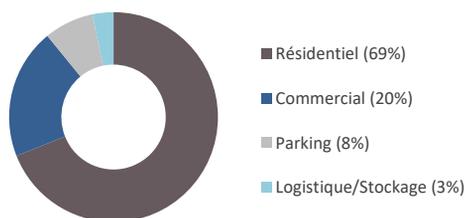
Répartition géographique  
(Base: valeur vénale)



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 30.09.2021

#### CHIFFRES CLÉS - SUISSECORE PLUS (SCO+)

N° de valeur	10852415
ISIN	CH0108524155
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2022
Prochaine assemblée des investisseurs	15.12.2021
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	171.53
Fortune nette en CHFT	1'062'802
Fortune totale en CHFT	1'088'189
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	92
Capital souscrit en CHFT	763'023
Capital appelé en CHFT	763'023
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	71.53%
Rendement de 01.10.2020 à 30.09.2021 (12 mois)	6.18%

#### 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	6.18%	Consolidation projets Core Plus

#### 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%
30.09.2021	0.37%	6.55%
		* 7.93%
		** 4.23%

\* 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

Il n'y a eu aucune transaction immobilière en Q3 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 Suisseselect ont à nouveau connu une évolution positive au cours du trimestre écoulé. Vous trouverez des informations détaillées dans les rapports trimestriels en annexe ainsi que sur notre site [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch) sous l'onglet Downloads.

En outre, vous trouverez ci-dessous un résumé des projets de développement actuels et futurs de la fondation.

## RAPPORTS TRIMESTRIELS SUISSECORE Plus / SUISSESELECT



**WAGONLITS, Schlieren ZH**

Les comptes annuels des deux groupes de placement établis à la fin du mois de septembre 2021 présentent une image toujours positive.

Par rapport à l'année précédente, les rendements des placements se sont améliorés dans les deux fonds; dans le groupe de placement SUISSECORE Plus, ils ont presque doublé. L'augmentation des rendements a été réalisée tant au niveau des flux de trésorerie que par la valorisation des bénéfices de développement des projets de construction en phase finale. Cet impact est également une caractéristique de la stratégie Core Plus mise en œuvre de manière cohérente.

Tous les chiffres clés de KGAST se situent dans les valeurs cibles dans les deux véhicules d'investissement. Les taux de vacance ont encore été réduits grâce à la direction étroite de la nouvelle direction et à l'utilisation de processus numériques. Il en va de même pour les ratios TER, qui ont été réduits dans les deux groupes de placement en raison d'une organisation restructurée (fonctionnement avec numérisation) et du recours à des experts externes, spécifiquement pour les différents immeubles.

## AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

Dans notre courriel du 26 juillet 2021, nous vous avons informés des résultats du sondage concernant la nomination de représentants des investisseurs au Conseil de fondation. Le processus de nomination des candidats pour la prochaine réunion des investisseurs avance comme prévu.

A la suite de signalements de tiers, la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) a soumis, dans le cadre de ses attributions de surveillance, un catalogue détaillé de questions au Conseil de fondation d'ECOREAL Fondation suisse de placement immobilier (EAST) dans un courrier daté du 18 août 2021. Les questions portaient notamment sur d'éventuels conflits d'intérêts de la direction dans le cadre de transactions entre parties liées ainsi que sur la relation entre la direction d'ECOREAL ESTATE AG et AREA Assets AG.

Le Conseil de fondation s'était déjà penché en détail sur toutes les questions soulevées. Les investisseurs en ont été informés de manière circonstanciée, en particulier lors de l'assemblée du 24 mars 2021.

Le Conseil de fondation a répondu dans les délais et de manière détaillée à la lettre de la CHS PP du 14 septembre 2021, en se fondant notamment sur différents rapports et expertises commandés à la suite des allégations d'AREA Assets AG. Les questions et leurs réponses peuvent être consultées au siège de la direction sur rendez-vous.

Le Conseil de fondation est confiant que la CHS PP sera également convaincue de la direction correcte et conforme aux normes de bonne gouvernance d'EAST par le Conseil de fondation, comme divers experts indépendants l'ont confirmé.

Je me réjouis de vous accueillir en nombre à l'assemblée des investisseurs du 15 décembre 2021. Du point de vue actuel, nous devrions être en mesure de la tenir en présentiel.

## BALLY CLUSTER, SCHÖNENWERD

ECOREAL a acquis plusieurs parcelles de terrain là où des chaussures de renommée mondiale étaient autrefois produites. Ces parcelles sont regroupées en six lots indépendants gérés selon des stratégies différentes. Philipp Eymann et Sabine Friedrich (membre de la commission de placement) participent activement au réaménagement du site dans le cadre de la révision en cours du plan d'affectation local. De nouveaux espaces d'habitation et de vie seront créés dans cette ancienne zone industrielle. Avec le réaménagement de la gare CFF prévu l'année prochaine et le projet de liaison directe par métro avec Zurich, Schönenwerd offre des conditions idéales. Il en résultera une revalorisation substantielle du site. Le responsable des lots poursuit le développement l'ancien site industriel Bally en collaboration avec la société de gestion immobilière locale et le Facility Management.

## BREITENRAIN, BERNE

La rénovation complète des deux immeubles situés à la Allmendstrasse 1 et à la Moserstrasse 27 dans le quartier de Breitenrain à Berne se trouve dans sa phase finale. Sous la direction de Philipp Eymann, les gestionnaires du site ont atteint un taux de location réjouissant de 75%. La majeure partie de la surface commerciale du rez-de-chaussée est elle aussi déjà louée à des locataires commerciaux locaux. Ce résultat montre que la connaissance du marché immobilier régional et local est un facteur clé de réussite. Ces objets contribuent par ailleurs notablement à dynamiser le quartier. Les locataires emménageront le 1er novembre et le 1er décembre 2021.

## LIVING FRAMES, BÂLE

La réalisation du quartier Gellert est un franc succès. Grâce à une approche innovante, selon laquelle les architectes participant au concours de projets se sont avant tout intéressés à la revitalisation du quartier et à l'aménagement de l'espace extérieur, il est rapidement apparu que Miller & Maranta étaient le bureau d'architecte le plus approprié. Outre l'excellent positionnement des bâtiments le long de la ruelle traversant le site, la réalisation est également impressionnante : les murs et les toits inclinés en béton apparent d'aspect naturel avec ici et là des éléments rouillés ou une arête ébréchée rappellent les temps passés. En combinaison avec les sols en parquet de chêne sombre d'aspect noble, on obtient un mélange magique de tradition et de modernité. Très bientôt, les premiers résidents pourront se réjouir d'une expérience de vie d'un genre particulier. Le taux de location atteint actuellement 86%.



## WAGONLITS, SCHLIEREN

Malgré la situation actuelle du Covid 19 et la demande d'espaces de vie plus grands (télétravail) qui en découle, une autre histoire à succès s'écrit à Schlieren. Les micro-appartements réalisés dans le cadre de la première étape étaient entièrement loués au 1er octobre 2021 et le site Wagonlits affiche un taux d'occupation global de 70%. Il s'agit d'un autre exemple qui montre que la volonté d'emprunter des voies audacieuses est payante. Dans un article publiée le 29 août 2021, le journal dominical local évoquait «le premier propriétaire immobilier à utiliser des influenceurs pour trouver de nouveaux locataires.» Cette nouvelle forme de marketing proposée par Lea Bürgi, responsable des opérations, est parfaitement adaptée au groupe cible.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable fait partie intégrante du processus de placement et de gestion des immeubles d'ECOREAL.

Pour tous les projets de construction et de rénovation, Ecoreal s'appuie sur la norme SIA 112/1 «Construction durable – Bâtiment» et prend ainsi en compte les principaux critères de durabilité tout au long du cycle de vie des bâtiments, cela de manière individuelle et spécifique à chaque projet. Outre les facteurs économiques, la stratégie de durabilité accorde une grande attention à la responsabilité environnementale et sociale ainsi qu'à la gouvernance d'entreprise (Charte ASIP / SQS Best Board Practice).

ECOREAL collabore avec des spécialistes externes de la durabilité. Durant l'exercice en cours, la fondation a procédé à un examen approfondi du concept de durabilité existant et à une évaluation précise des aspects économiques et environnementaux, des indicateurs d'efficacité en CO2 et des critères ESG. Le projet Wagonlits apporte une précieuse contribution en particulier en ce qui concerne l'aspect social. Nous vous en dirons plus à ce sujet dans le rapport annuel 2020/21.

## SURFACES VACANTES

### SUISSECORE Plus

ECOREAL poursuit une stratégie d'investissement hybride Core et Core Plus. Dans le cadre de la stratégie Core Plus, les baux sont résiliés, puis les immeubles sont rénovés et reloués. Il peut ainsi arriver que le taux de vacance augmente fortement à court terme. A l'inverse, si le portefeuille présente un taux de vacance durablement plus faible, cela signifie qu'il n'investit plus dans le segment Core Plus, car il n'est alors plus possible de générer une plus-value substantielle grâce à une remise à neuf.

Au 30.9.2021, la situation se présente comme suit :

Nombre d'appartements	1'774
Dont vacants	98
Les surfaces vacantes se répartissent comme suit :	
Résiliations de bail pour cause de rénovation (Berne, Oensingen, Rorschach)	84
Conclusion : logements effectivement vacants	14 appartements

### SUISSESELECT

L'état non loué fait également partie de la stratégie de ce groupe de placement. Il est important de noter ici aussi que nous tenons compte des logements inoccupés lors de nouvelles acquisitions, ce qui nous donne la possibilité d'acheter des immeubles opportunistes.

L'évolution du taux de vacance est dynamique. À Dulliken, un immeuble commercial est en cours de rénovation complète ([www.tullichon.ch](http://www.tullichon.ch)), et à Wallisellen, nous avons acheté un immeuble pratiquement vide qui a été restructuré et remis en location avec une régie immobilière locale.

Au cours du 3e trimestre 2021, nous avons pu relouer environ 1500 m2 de surfaces commerciales.

Au 30.9.2021, la situation se présente comme suit :

Surfaces de bureaux en m2	76'449
Dont vides pour cause de rénovation (Dulliken)	env. 2'000
Fluctuation des surfaces non louées	env. 5'000
Total des surfaces vacantes	7'000

Surface commerciales en m2	66'548
Dont vides pour cause de rénovation (Dulliken)	env. 4'000
Fluctuation des surfaces non louées	env. 4'100
Total des surfaces vacantes	8'156

Entrepôts en m2	65'899
Dont à Birsfelden (vendu le 1.10.2021)	11'500
Autres surface vacantes	env. 4'000
Total des surfaces vacantes	15'443

Conclusion : dans le groupe de placement SUISSESELECT, les surfaces vacantes pour cause de rénovation représentent près de 40%. Compte tenu de la vente de l'objet de Birsfelden (épuration du portefeuille), un peu moins de 6 % seulement des surfaces sont effectivement vacants en termes de m<sup>2</sup>.

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  
Président

Hans Jürg Stucki  
Directeur

Zurich, le 14 octobre 2021