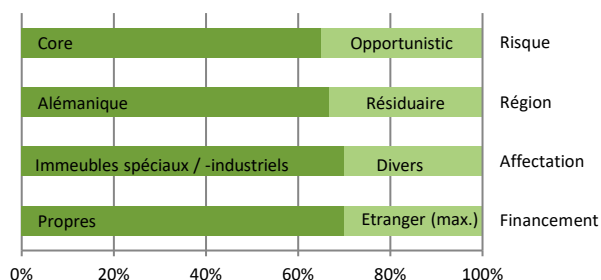


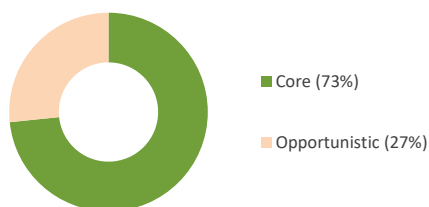
ECOREAL

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

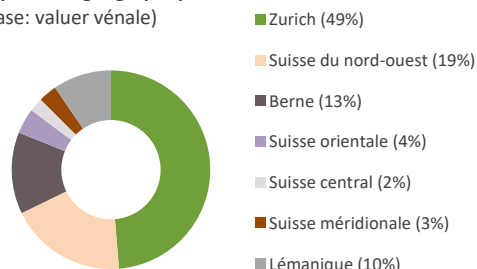
www.ecoreal.ch



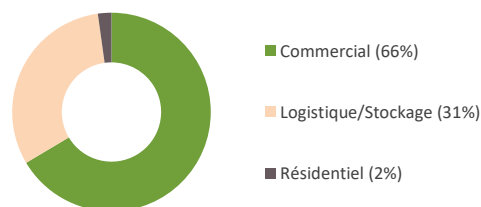
Répartition des risques
 (Base: valeur vénale)



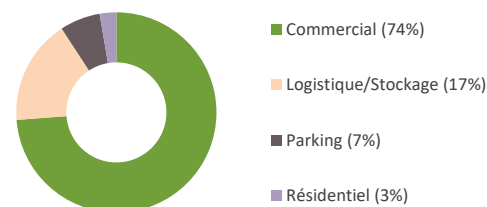
Répartition géographique
 (Base: valeur vénale)



Répartition selon l'affectation
 (Base: surfaces locatives)



Répartition selon l'affectation
 (Base: revenu locatif)



GRUPE DE PLACEMENT «SUISSESELECT» (SSL)

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.03.2021

CHIFFRES CLÉS - SUISSESELECT (SSL)

N° de valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2021
Prochaine assemblée des investisseurs	15.12.2021
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	160.41
Fortune nette en CHFT	466'526
Fortune totale en CHFT	496'202
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	35
Capital souscrit en CHFT	339'260
Capital appelé en CHFT	339'260
Taux de financement étranger	4.15%

Distribution au 30.09.2020 capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.04.2012
Rendement cumulé depuis le lancement	60.41%
Rendement de 01.10.2020 à 31.03.2021 (6 mois)	2.29%

RENDEMENTS

Année	Rendement	Remarques
2016/17	5.02%	Activité de construction
2017/18	4.69%	Activité de construction
2018/19	6.26%	Consolidation
2019/20	4.36%	Pandémie de COVID-19
2020/21 (6 mois)	2.29%	Pandémie de COVID-19

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

à	TER ISA GAV	Perte sur loyers
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%
31.03.2021 (6 mois)	0.23%	7.08%
		* 11.66%

* 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

En Q1 2021, la propriété suivante a été acquis :
 - Grundstrasse 20, Rotkreuz ZG

ECOREAL

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

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous informer sur l'évolution de notre fondation d'investissement dans un nouveau format.

RAPPORTS TRIMESTRIELS SUISSECORE Plus / SUISSESELECT



ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS DU 24 MARS 2021

En raison de la pandémie de Covid-19, la 11e assemblée des investisseurs de la Fondation de placement ECOREAL s'est tenue pour la première fois sous forme de visioconférence avec vote en direct, cela sans le moindre problème technique. Tous les membres du Conseil d'administration et les autres responsables se sont réunis dans le «Studio 1» à Wallisellen pour l'enregistrement vidéo; les investisseurs et les autres invités étaient connectés via Internet. 25 représentants des investisseurs et 17 invités ont suivi l'événement en direct.

Nous sommes heureux que les investisseurs aient réitéré leur confiance aux quatre membres du conseil d'administration. Leur réélection pour un nouveau mandat garantit la continuité et la cohérence de la gestion de la Fondation.

Le procès-verbal de la 11e assemblée des investisseurs a été rédigé par Lukas Wiget, avocat, et sera envoyé prochainement par e-mail à tous les investisseurs pour information. La prochaine assemblée des investisseurs se tiendra le 15 décembre 2021, à partir de 09h00.

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des travaux de gestion et des projets en cours d'ECOREAL (Operations) :

PROJET DE CONSTRUCTION «FREILEY», ZURICH:

Affectation transitoire réussie et déménagement dans les délais prévus

L'ancien site industriel, avec ses allées typiques, va être transformé en divers usages résidentiels et commerciaux. Il est prévu de créer majoritairement des appartements de 2,5 à 3,5 pièces ainsi que de petits commerces et un restaurant dans la cour. Au total, le bâtiment comprendra 80 appartements et 1500 m2 de surfaces commerciales. Depuis la fin 2019, plusieurs parties du site de la Freilagerstrasse à Zurich sont louées à titre provisoire. En plus des unités résidentielles, un espace a été prévu pour divers projets innovants tels qu'un marché aux puces ou des événements artistiques et culturels. À la mi-janvier 2021, la phase d'affectation transitoire a pris fin comme prévu. Le premier coup de pioche pour la réalisation du complexe Freiley. A été donné le 1er février 2021, conformément au calendrier. L'accent est actuellement mis sur la réhabilitation de la friche industrielle, la démolition étant prévue pour le deuxième trimestre 2021.

DIRECTION SUD : PROJET DE CONSTRUCTION AU CENTRE DE BELLINZONE

Grâce au tunnel du Saint-Gothard et à la mise en service du tunnel du Ceneri à l'automne 2020, le Tessin central est désormais relié de manière optimale à la Lombardie et au nord de la Suisse. Pour ECOREAL, le moment est idéal pour étendre son champ d'action en direction du sud.

Dans cette perspective, un terrain à bâtir situé à proximité immédiate de la gare de Bellinzone, l'attrayante capitale du canton, a été acquis au printemps 2020, lors du premier semi-confinement. Une charmante villa ancienne offrant un potentiel intéressant se trouve sur le terrain.

Après une rénovation modérée, la villa constituera le cœur du projet et sera un lieu de rencontre pour les résidents. Le bâtiment de caractère sera complété par une nouvelle construction. Il est prévu de créer environ 85 appartements dans le nouveau bâtiment, ainsi qu'une surface commerciale destinée à divers usages. Pour la réalisation du projet de construction, la Fondation ECOREAL collabore avec des spécialistes locaux qui sont le mieux à même de comprendre les spécificités locales et peuvent répondre de manière idéale aux besoins du public cible sur place.

MISE EN PREMIÈRE LOCATION À ZURICH, BERNE ET BÂLE

Les projets de construction d'ECOREAL ont heureusement avancé régulièrement malgré le coronavirus et les mesures en lien avec la pandémie n'ont exigé un arrêt de la construction sur aucun site. En conséquence, la première location a démarré dans les délais. Vous trouverez de plus amples informations sur les projets de construction sur notre site Internet :

Schlieren ZH (www.wagonlits.ch), Bâle (www.livingframes.ch) et Berne (www.im-breitsch.ch).

NOUVELLES ACQUISITIONS ET APPORTS EN NATURE

Au premier trimestre 2021, le portefeuille du groupe de placement SUISSESELECT a été étoffé par l'acquisition d'un immeuble commercial à Rotkreuz (ZG). Des biens immobiliers ont été achetés au Tessin et à Bâle-Campagne pour le groupe de placement SUISSECORE Plus. Deux immeubles à Muttenz (BL) ont été intégrés au portefeuille dans le cadre d'un apport en nature. Des discussions sont actuellement en cours avec diverses caisses de pension en vue d'obtenir d'autres apports en nature. Depuis sa création, la Fondation ECOREAL a acquis une solide expérience en matière de transferts d'actifs et est en mesure d'assurer le traitement complet du processus d'intégration des apports en nature, de l'examen des bâtiments jusqu'à la clarification des aspects fiscaux. Les apports en nature constituent un facteur de croissance important pour la Fondation.

EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE

Les surfaces inoccupées font partie intégrante des stratégies de placement d'ECOREAL. Au sein du groupe de placement SUISSECORE Plus, le taux de vacance s'explique notamment aussi par la rénovation complète d'objets «Core Plus». Sur les 127 appartements vacants, plus de 70 sont vides en raison de la rénovation de grande envergure en cours à Berne.

Seuls 38 appartements sont temporairement vacants en raison de fluctuations ; les 19 appartements inoccupés restants sont en première location.

Le groupe de placement SUISSESELECT investit notamment dans des biens immobiliers opportunistes susceptibles de présenter initialement un taux de vacance élevé, mais qui peuvent ensuite être reloués avec succès grâce à une commercialisation active ciblée par une entreprise locale.

On constate une légère stagnation des nouvelles locations par rapport à la même période de l'année dernière, mais aussi des signes de reprise de la demande de locaux commerciaux. En raison des incertitudes persistantes en ce qui concerne les conséquences de la pandémie, les locataires potentiels sont nettement plus réticents à louer des espaces plus vastes. Des concepts flexibles permettent cependant de répondre à leurs besoins et, au vu de cette tendance, nous sommes optimistes pour le second semestre.

CONCLUSION

La Fondation ECOREAL défend chaque jour les intérêts des investisseurs avec entrain et une passion inébranlable pour l'immobilier. Même dans une situation exceptionnelle telle que la crise sanitaire, nous tournons notre regard vers l'avenir et continuons de dialoguer, négocier, planifier, construire et rénover.

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

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 avril 2021