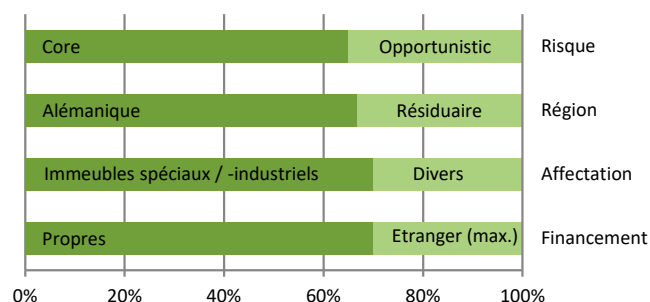


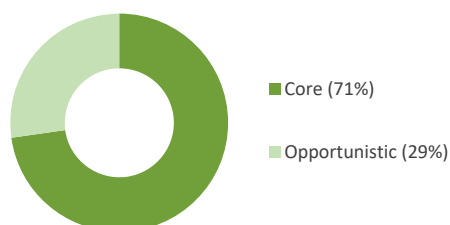
ECOREAL

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

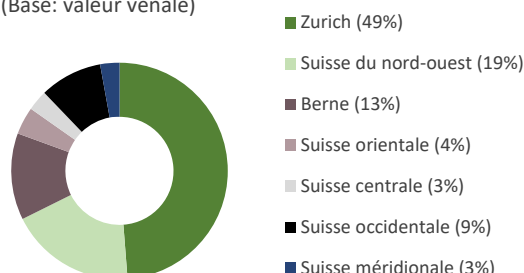
www.ecoreal.ch



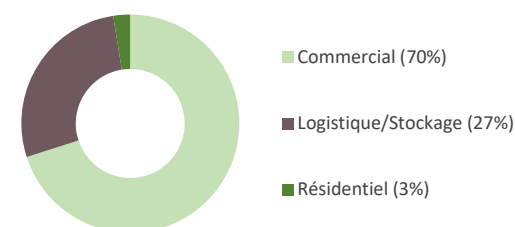
Répartition des risques
(Base: valeur vénale)



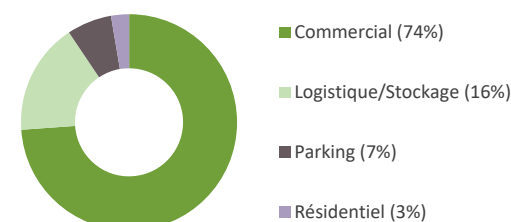
Répartition géographique
(Base: valeur vénale)



Répartition selon l'affectation
(Base: surfaces locatives)



Répartition selon l'affectation
(Base: revenu locatif)



GROUPE DE PLACEMENT «SUISSESELECT» (SSL)

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.03.2022

CHIFFRES CLÉS - SUISSESELECT (SSL)

N° de valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2022
Prochaine assemblée des investisseurs	13.12.2022
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	170.08
Fortune nette en CHFT	502'897
Fortune totale en CHFT	529'201
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	36
Capital souscrit en CHFT	348'380
Capital appelé en CHFT	347'260
Taux de financement étranger	2.68%

Distribution au 30.09.2021 capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.04.2012
Rendement cumulé depuis le lancement	70.08%
Rendement de 01.10.2021 à 31.03.2022	2.74%

RENDEMENTS

Année	Rendement	Remarques
2017/18	4.69%	Activité de construction
2018/19	6.26%	Consolidation
2019/20	4.36%	Pandémie de COVID-19
2020/21	5.56%	Consolidation
2021/22 (6 mois)	2.74%	Consolidation

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

à	TER ISA GAV	Perte sur loyers
30.09.2018	0.56%	13.31%
30.09.2019	0.57%	10.89%
30.09.2020	0.55%	11.26%
30.09.2021	0.46%	11.68%
31.03.2022 (6 mois)	0.22%	9.60%

L'évolution des taux de vacance dans le groupe de placement SSL est également réjouissante. La légère augmentation est due à l'achat de l'areal de développement Via Linoleum à Giubiasco, sans quoi les taux auraient à nouveau diminué. A Giubiasco, les surfaces sont préparées pour la location intermédiaire, en conséquence, les surfaces qui s'y trouvent peuvent également être proposées à de nouveaux utilisateurs en peu de temps.

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Les transactions immobilières suivantes ont eu lieu au Q1 2022:

- Achat Via Linoleum 14, Giubiasco (TI)
- Achat Grindelstrasse 23, Bassersdorf (ZH)

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.3.2022

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT

En tant que président du Conseil de fondation, je constate avec satisfaction que l'année 2022 marquée par la guerre tragique en Ukraine et une forte volatilité sur les marchés a bien commencé pour la Fondation de placement Ecoreal. Je suis également optimiste en ce qui concerne l'avenir proche.

Dans le contexte de la pandémie – ou endémie – de coronavirus, nous sommes heureux de pouvoir à nouveau cultiver des échanges personnels tant au sein de la fondation qu'avec nos investisseurs et partenaires après presque deux ans de restrictions.

Au cours du trimestre écoulé, le Conseil de fondation s'est réuni pour la première fois à sept personnes. Les nouveaux membres se familiarisent avec les activités et les spécificités d'ECOREAL. Le développement ultérieur de la fondation sur le plan organisationnel et du personnel reste un grand défi et un point focal du travail du Conseil de fondation.

Dans le cadre de l'optimisation constante du processus numérique, nous avons décidé de mettre en place une nouvelle plateforme d'évaluation. Nous maintenons jusqu'à nouvel avis les estimateurs immobiliers accrédités actuels, mais interagirons à l'avenir davantage avec Wüest Partner AG en tant qu'estimateur immobilier principal par l'intermédiaire de la nouvelle plateforme d'évaluation. Il en résultera une harmonisation du processus d'évaluation et une optimisation des processus avec la nouvelle société de révision KPMG.

Nous abordons le 2^e trimestre avec enthousiasme et une grande motivation. Des projets passionnants sont en cours et nous sommes en train d'évaluer l'achat d'objets intéressants.

GROUPES DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS ET SUISSESELECT

Le premier semestre de l'exercice 2021/2022 se solde à nouveau sur des chiffres réjouissants. Les chiffres clés des deux groupes de placement pour ces six mois se présentent comme suit:

Groupe de placement SUISSECORE Plus

- Rendement du placement: 2.40% (1^{er} trimestre 2021: 2.00%)
- Marge EBIT: 72.27% (1^{er} trimestre 2021: 71.00%)
- Taux de vacance: 7.52% (1^{er} trimestre 2021: 8.64%)

Groupe de placement SUISSESELECT

- Rendement du placement: 2.74% (1^{er} trimestre 2021: 2.29%)
- Marge EBIT: 76.99% (1^{er} trimestre 2021: 77.68%)
- Taux de vacance: 9.06% (1^{er} trimestre 2021: 10.44%)

Les taux de vacance se situent dans les fourchettes visées. La location des projets de construction achevés a également rencontré un franc succès et tous les appartements sont déjà loués. L'orientation du portefeuille vers la demande du marché ainsi que la gestion active ont à nouveau permis d'obtenir de très bons résultats.

Le 1^{er} février 2022, une parcelle a été acquise à Adliswil pour le groupe de placement SUISSECORE Plus. Ce terrain de 1332m² est adjacent à l'immeuble entièrement loué situé au Soodring 25.

La direction d'ECOREAL a signé un contrat d'achat pour un immeuble d'habitation entièrement loué avec vue sur le lac à Locarno (TI). Cet objet offre 40 unités d'habitation et se trouve à proximité du centre de Locarno. Cette acquisition complète de manière idéale le portefeuille tessinois du groupe de placement SUISSECORE Plus.

PROJETS DE CONSTRUCTION

FREILEY, Zurich

ECOREAL a obtenu le permis de construire dans le délai prévu pour ce projet de transformation d'un ancien atelier situé à Zurich. La construction, qui aura lieu par étapes, devrait être achevée en 2024. Le premier coup de pioche sera donné avec un peu de retard au 2^e trimestre. Des négociations en vue de la location sont déjà en cours pour environ 1300m² sur un total de 1700m² de bureaux et de surfaces commerciales.

Tout comme pour le projet de construction WAGONLITS, des mesures de commercialisation non conventionnelles seront engagées pour le projet FREILEY.

Achèvement des projets WAGONLITS, Schlieren ZH, et LIVINGFRAMES, Bâle

Le projet de construction dans la vallée de la Limmat zurichoise suscite une grande attention. Des journalistes, des amateurs d'architecture, des développeurs et des investisseurs s'intéressent en effet au projet WAGONLITS unique en son genre. Tous les objectifs ont été dépassés, tant en ce qui concerne les coûts de construction que la location. La configuration audacieuse démontre une fois de plus que la créativité et l'innovation permettent de réaliser une plus-value significative pour les investisseurs.

Le projet LivingFrames a lui aussi été achevé avec succès le 31 mars 2022. Dans le cadre de Open House Basel qui aura lieu les 14 et 15 mai 2022, Ecoreal ouvrira les portes du bâtiment aux personnes intéressées et aux curieux. Vous trouverez plus d'informations sous le lien suivant: <https://openhouse-basel.org/orte/livingframes-woh-nueberbauung-hardstrasse/>

Projets de construction au Tessin

Grâce à la météo favorable, le projet de construction al-pianton à Bellinzzone avance bien. Le rez-de-chaussée sera achevé à la fin avril 2022.

La demande de permis de construire pour le projet de construction al-vigneto à Canobbio a été remise à la commune début janvier 2022. Deux oppositions ont été déposées. Elles concernent les éventuelles nuisances sonores de la pompe à chaleur et des voies d'accès. La demande de permis de construire pour le vignoble est encore en suspens. La planification provisoire de l'exécution est suffisamment avancée pour que les appels d'offres puissent être lancés au début de l'été.

Nous restons à votre disposition pour des informations complémentaires.

Avec nos meilleures salutations.

Jürg Häusler
Président

Hans Jürg Stucki
Directeur

Zurich, le 14 avril 2022

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