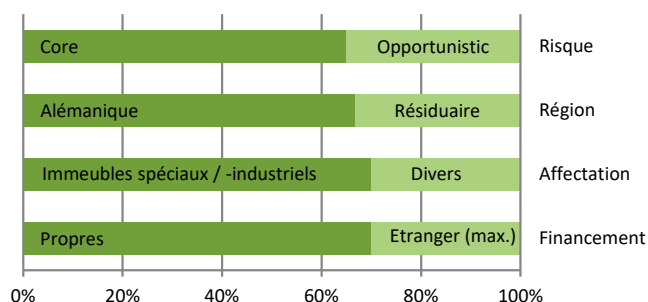


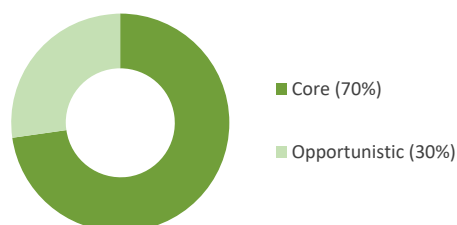
ECOREAL

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

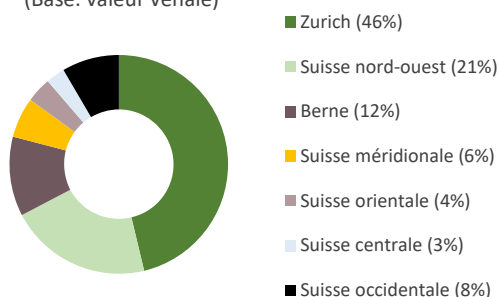
www.ecoreal.ch



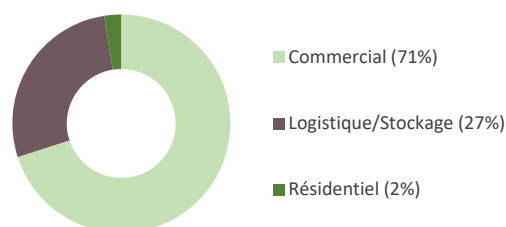
Répartition des risques
(Base: valeur vénale)



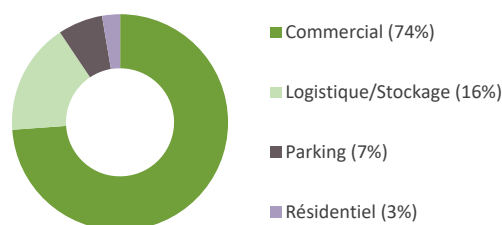
Répartition géographique
(Base: valeur vénale)



Répartition selon l'affectation
(Base: surfaces locatives)



Répartition selon l'affectation
(Base: revenu locatif)



GROUPE DE PLACEMENT

«SUISSESELECT» (SSL)

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.09.2022

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	175.99
Fortune nette en CHFT	521'541
Fortune totale en CHFT	575'700
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	39
Capital souscrit en CHFT	348'380
Capital appelé en CHFT	348'380
Taux de financement étranger	7.22%

Distribution au 30.09.2022 capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.04.2012
Rendement cumulé depuis le lancement	75.99%
Rendement de 01.10.2021 à 30.09.2022	6.31%

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	6.31%	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%
30.09.2022	0.46%	11.00%

* Taux de pertes sur loyer exclusif du croquer 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 Q3 2022:

- Achat Spinnereistrasse 3, Turgi (AG)
- Achat Witzbergstrasse 25, Pfäffikon (ZH)

DROITS RÉSILIÉS

Au 30 septembre 2022, 24'522 droits (CHF 4.3 millions) ont été résiliés.

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.9.2022

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT

La réorganisation engagée de la fondation de placement se poursuit comme prévu. En la personne de Peter Kocur, le Conseil de fondation a pu s'attacher les services d'un dirigeant orienté vers le travail en équipe et d'un professionnel de l'immobilier confirmé, qui dispose d'une riche pratique dans tous les domaines qui nous intéressent: il est familier avec la perspective de l'investisseur et connaît par expérience l'activité de construction et de planification, le marché immobilier suisse, ainsi que l'univers des caisses de pension.

Peter Kocur prendra ses nouvelles fonctions le 1^{er} janvier 2023 et sera déjà activement impliqué avant cette date dans le transfert de l'exploitation opérationnelle. Celle-ci est poursuivie dans le cadre d'un échange actif avec la direction actuelle. Les discussions se déroulent de manière constructive et ciblée, de sorte que la nouvelle direction pourra reprendre l'exploitation au début de l'année prochaine en étant parfaitement préparée.

Le 1^{er} janvier 2023 également, la fondation de placement emménagera dans son nouveau domicile à l'adresse Culmannstrasse 99, 8006 Zurich, dans le cadre du changement de direction.

GROUPES DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS ET SUISSESELECT

Les chiffres clés de la CAFP pour les comptes annuels au 30 septembre 2022, présentés ci-dessous, soulignent la marche réjouissante des affaires:

Groupe de placement SUISSECORE Plus

- Rendement des placements 9.68 % (Trimestre de l'année précédente 6.55 %)
- Marge EBIT 73.79 % (Trimestre de l'année précédente 72.10 %)
- Taux de vacance 7.73% (Trimestre de l'année précédente 7.29 %)

Groupe de placement SUISSESELECT

- Rendement des placements 6.31 % (Trimestre de l'année précédente 5.56 %)
- Marge EBIT 77,27 % (Trimestre de l'année précédente 78,51 %)
- Taux de vacance 10,03 % (Trimestre de l'année précédente 10,54 %)

Dans le groupe de placement SUISSECORE Plus, un apport en nature a pu être effectué au 1^{er} octobre 2022 avec la FONDAZIONE TICINESE PER IL SECONDO PILASTRO. L'apport en nature comprend onze immeubles dans le canton du Tessin et un immeuble dans le canton des Grisons.

Dans le groupe de placement SUISSESELECT, un immeuble commercial presque entièrement loué à Pfäffikon ZH a pu être acquis le 1^{er} septembre 2022. Le taux de vacance actuel pourra être réduit d'ici la fin de l'année. Les surfaces peuvent être aménagées et divisées de manière flexible. Outre l'infrastructure, les salles sans colonnes à haut plafond du rez-de-chaussée, en particulier, sont des surfaces à louer très demandées. Cette flexibilité caractérise la durabilité de l'investissement, notamment en cas de changement éventuel de locataire.

REPRISES ET PLACEMENTS ULTÉRIEURS

La forte disparité actuelle des performances dans les différentes catégories d'actifs oblige nos investisseurs à examiner les changements dans la répartition des risques de leurs placements.

La direction se tient volontiers à disposition si les placements immobiliers doivent être supprimés ou réduits chez nous afin d'ajuster le portefeuille global dans un cadre gérable.

Les investisseurs intéressés et les investisseurs institutionnels qui souhaiteraient reprendre les parts à placer sont priés de prendre contact avec la direction (office@ecoreal.ch).

PROJETS DE CONSTRUCTION

FREILEY, Zurich (groupe de placement SUISSECORE Plus)

Le 8 juillet 2022, Ecoreal a pu célébrer l'inauguration des immeubles situés aux Freilagerstrasse 5, 11 et 19 avec des participants au projet, des représentants des investisseurs, des voisins et des invités. Selon la devise: le feu, le métal et la fumée ont été célébrés et inaugurés. L'ambiance avec groupe de jazz live, DJ, spectacle son et lumière, animation hollywoodienne, hot-dogs et glaces était exceptionnelle. Un événement réussi avec plus de 130 invités. Un grand merci à tous! Malgré la pénurie nationale et internationale de matières premières et de main-d'œuvre qualifiée, les travaux de construction à Zurich progressent bien, conformément aux coûts et au calendrier.

Projets de nouvelles constructions à Bellinzona et à Canobbio/Lugano (groupe de placement SUISSECORE Plus)

Le projet de construction à Bellinzona en est à la phase du gros œuvre et progresse bien, conformément au calendrier. Il n'y a pas encore de problèmes de livraison. L'inauguration est prévue pour la mi-novembre 2022. Actuellement, le plafond du deuxième étage est en cours de finition. Les appels d'offres sont tous terminés, à l'exception de quelques travaux mineurs et des travaux sur l'environnement. Les adjudications des travaux d'aménagement sont en cours. Les coûts sont également conformes au budget.

Le projet de construction à Canobbio/Lugano en est à la phase de planification Exécution. Le canton a donné son feu vert à la commune pour l'attribution du permis de construire. Au moment du rapport, les deux oppositions des voisins n'ont pas encore été réglées. Mais il ne s'agit plus que de questions mineures, comme l'accès au chantier et une nuisance due à la pompe à chaleur. Ce temps est mis à profit pour sélectionner les matériaux pour parer à un éventuel renchérissement et à des difficultés de livraison.

Lotissement en développement à Giubiasco (groupe de placement SUISSESELECT)

Dans un premier temps, le site a été désencombré et les surfaces à louer ont été recensées. Certains bâtiments existants doivent faire l'objet d'une rénovation thermique. Une première demande de permis de construire a été établie à cet effet. La prochaine étape consistera à réorganiser les surfaces à louer afin d'assurer une location plus durable. Pour ce faire, certains contrats de location ont malheureusement dû être résiliés.

Le scénario est défini au niveau stratégique. Six histoires d'utilisateurs sont maintenant disponibles. Diverses idées de projets sont à présent générées sur cette base pour le test marketing.

Agenda

26.10.2022, 11h00	Assemblée extraordinaire des investisseurs
11.11.2022, à partir de 11h11	Bouquet de chantier Al-Pianton, Bellinzona
13.12.2022, à partir de 9h15	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 14 octobre 2022

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