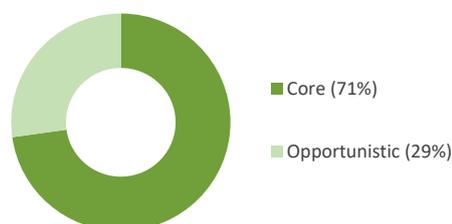


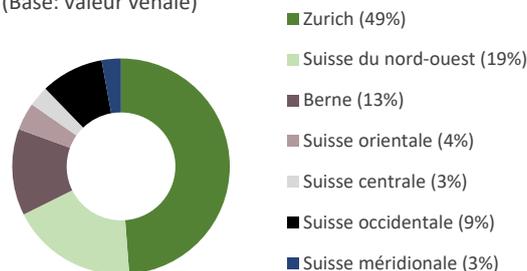
#### Répartition des risques

(Base: valeur vénale)



#### Répartition géographique

(Base: valeur vénale)



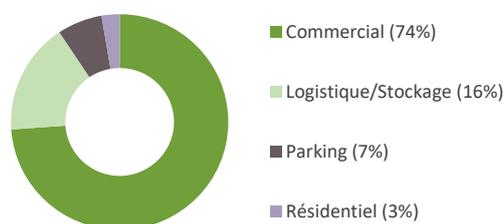
#### Répartition selon l'affectation

(Base: surfaces locatives)



#### Répartition selon l'affectation

(Base: revenu locatif)



#### 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	167.77
Fortune nette en CHFT	496'074
Fortune totale en CHFT	507'370
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	35
Capital souscrit en CHFT	347'260
Capital appelé en CHFT	347'260
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	01.04.2012
Rendement cumulé depuis le lancement	67.77%
Rendement de 01.10.2021 à 31.12.2021	1.35%

#### 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 (3 mois)	1.35%	

#### 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%
31.12.2021 (3 mois)	0.11%	8.31%

\* 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 Q4 2021:

- Vente Rührbergstrasse 15-17, Birsfelden (BL)

## RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.12.2021

### AVANT-PROPOS DU PRESIDENT

L'assemblée des investisseurs tenue le 15 décembre 2021 s'est déroulée à notre entière satisfaction.

Nous sommes particulièrement heureux d'annoncer la nomination de Franziska Bur Bürgin, Sabine Rindisbacher Hösli et Dieter Marmet au conseil de fondation d'ECORREAL, qui compte désormais deux femmes. Nous sommes convaincus que le conseil de fondation, avec ses nouveaux et anciens membres, est prêt à relever les défis de l'avenir.

L'avocate et experte fiscale Franziska Bur Bürgin est la fondatrice et propriétaire de la société BaselLegal GmbH. Spécialisée en droit des fondations, en droit de la prévoyance professionnelle et en droit fiscal, elle était présidente du conseil d'administration de l'Autorité de surveillance de la prévoyance professionnelle et des fondations du canton d'Argovie (BVSA) jusqu'en 2020 et continue de transmettre son savoir et de partager ses expériences dans le cadre de conférences et de cours.

Sabine Rindisbacher Hösli, docteur en droit et avocate, est conseillère juridique d'une caisse de pension. Elle dispose d'une expérience de la gestion de fondations de placement.

Dieter Marmet, économiste lic. oec. publ., est un entrepreneur indépendant. Il est président du conseil d'administration d'Intershop Holding AG, Real Estate Digital AG (Realmatch 360) et SI Stradun Immobilier AG ainsi que membre du conseil d'administration de Rekali AG. Il a acquis son expertise immobilière chez Wüest Partner AG, où il a travaillé de 1994 à 2010, en tant qu'associé dès 1999 et en tant qu'associé directeur dès 2005.

### GROUPES DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS ET SUISSESELECT

Le nouvel exercice a démarré avec succès au cours du dernier trimestre. Grâce à de solides revenus nets, les rendements des placements ont continué à augmenter dans les deux groupes par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les deux groupes de placement présentent les chiffres clés suivants pour trois mois :

#### Groupe de placement SUISSECORE Plus

- Rendement : 0.91 % (trimestre de l'année précédente : 0.66 %)
- Marge EBIT : 74.84 % (trimestre de l'année précédente 67.18 %)
- Taux de vacance : 7.10 % (trimestre précédent 7.29 %)

#### Groupe de placement SUISSESELECT

- Rendement : 1.35 % (trimestre de l'année précédente 1.09 %)
- Marge EBIT : 76.11 % (trimestre de l'année précédente 78.08 %)
- Taux de vacance : 8.60 % (trimestre précédent 10.54 %)

Le taux d'inoccupation a de nouveau diminué grâce à un management actif. Les succès de location des projets de première location Wagonlits et Living Frames, qui sont en service depuis le trimestre dernier et pratiquement entièrement loués, sont également réjouissants. Ce résultat montre que les nouveaux projets de construction planifiés par ECOREAL répondent en grande partie aux besoins et à la demande des locataires.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le groupe de placement SUISSECORE Plus a acquis un immeuble d'habitation de 30 appartements et 31 places de parking très bien situé à la Via Roncaccio 5/7 à Lugano, à quelques minutes à pied de la gare. Les emplacements aussi attrayants présentent typiquement un faible taux de vacance, même au Tessin. Le prix d'achat s'élève à environ CHF 11,5 millions, le rendement brut à environ 4 %. L'immeuble est entièrement loué.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2021, le groupe de placement SUISSESELECT a vendu l'immeuble de la Rührbergstrasse 15 à 17, dans le port de Birsfelden/BL, qui était grevé d'un droit de superficie. La vente a été motivée par des réflexions stratégiques telles que la durée résiduelle du droit de superficie, l'augmentation du nombre de logements vacants, les importants besoins de rénovation et la difficulté de louer les surfaces d'entreposage exclusivement destinées à des utilisations proches du port. Le prix de vente était nettement supérieur à l'estimation. L'excellent taux de rémunération du capital investi de plus 7 % mérite d'être souligné, surtout si l'on considère la durée de détention de 9,5 ans seulement.

Un immeuble commercial entièrement loué avec une structure locative diversifiée sera acquis à Muttenz/BL en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 pour un montant d'environ CHF 7 millions. L'installation photovoltaïque sur le toit plat apporte une contribution positive au bilan énergétique global d'ECOREAL. Le rendement brut est supérieur à 5 %.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le groupe de placement SUISSESELECT a acquis un terrain industriel avec un potentiel de développement situé à la Via Linoleum 14, à Giubiasco, dans le district de Bellinzone. Ecoreal prévoit de créer dans le nord du Tessin un «parc de poche» avec différentes utilisations. Actuellement, ce type de bâtiment en interaction avec de petits espaces libres dans un contexte urbain n'existe pas encore dans cette région. Un tel parc doit se situer à proximité des grandes gares et être facilement accessible avec des véhicules légers.

Cet investissement complètera idéalement le site industriel de Giubiasco (Bellinzone).

## PROJETS DE CONSTRUCTION

### Nouvelle construction «Al Pianton», Via San Gottardo 14 à Bellinzone

Le premier coup de pioche pour la construction de l'immeuble d'environ 85 appartements a été donné le 11 novembre 2021. Heureusement, le projet n'a suscité aucune opposition lors de sa mise à l'enquête. Plus de 80% des travaux ont fait l'objet d'un appel d'offres ou sont déjà adjudiqués. Le responsable de la construction de la ville de Bellinzone a exprimé ses remerciements à Ecoreal pour avoir conservé la villa historique: « L'approche de planification et de développement ainsi que la préservation de cette villa importante pour la ville de Bellinzone sont exemplaires.»

L'approche de développement active sous la forme d'ateliers a permis de combiner idéalement l'ancien et le nouveau. Témoin de son époque, la villa «Al Pianton» est conservée et continue de marquer le paysage de la localité. Grâce à la rénovation en douceur, l'héritage culturel est préservé. La nouvelle construction répond toutefois aussi aux besoins modernes de Bellinzone. Un exemple réussi de la rencontre entre le charme du passé et le pouls du présent et du futur.

Une attention particulière a été accordée à la biodiversité. De vastes pans de la façade ont été végétalisés. Des sites de nidification pour les oiseaux sont créés à proximité de la villa. Grâce au raccordement au chauffage urbain et à une installation photovoltaïque sur le toit, le bilan énergétique est très favorable.

Le choix de la borne de recharge pour les véhicules électriques a constitué un défi. Ecoreal propose deux possibilités: soit le locataire apporte sa propre borne de recharge, soit il en loue une auprès de son fournisseur d'électricité. Le propriétaire met ainsi en place une infrastructure de recharge unique et laisse aux locataires le soin de s'y raccorder, en quelque sorte comme pour une connexion Internet. Il s'agit d'un projet d'avenir.



### **Nouvelle construction «Al Vigneto», Canobbio/Lugano**

«Al Vigneto» – «Au vignoble» en français. Le nom du projet est déjà tout un programme – le projet situé sur les hauteurs offre une magnifique vue sur les montagnes et le lac. La demande de permis de construire pour les quelque 76 appartements a été déposée fin décembre 2021. Les plans d'exécution ainsi que les appels d'offres seront préparés d'ici l'été 2022, si bien que la construction pourra démarrer à l'automne 2022.

La planification de projet veille en outre à la conservation de la biodiversité conformément au concept de durabilité. Les contrats de bail doivent par exemple stipuler que les locataires participent à la gestion du vignoble et qu'ils sont tenus de contribuer à l'entretien de l'environnement extérieur un jour par an. En contrepartie, ils peuvent déguster leur «propre» vin.

### **DIVERS**

#### **Développement durable**

La stratégie de développement durable élaborée par la direction de la fondation est mise en œuvre de manière cohérente étape par étape et vise à réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. Durant l'exercice en cours, un certain nombre de chauffages au mazout seront remplacés par des systèmes de production d'énergie durables et des rénovations énergétiques seront effectuées, ce qui contribuera à optimiser encore le bilan énergétique global du portefeuille d'ECOREAL.

Pour des explications plus détaillées, voir le concept d'ECOREAL sous [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch).

Nous restons à votre disposition pour des informations complémentaires.

Avec nos meilleures salutations

Jürg Häusler  
Président

Hans Jürg Stucki  
Directeur

Zurich, le 14 janvier 2022