ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Mesdames, Messieurs,

ECOREAL a connu un premier trimestre 2023 réussi.

Nos grands projets de construction, comme FREILEY à Zurich et al-pianton à Bellinzone (tous deux pour le groupe de placement SUISSECORE Plus), avancent comme prévu. Avec le site Internet al-pianton.ch, nous avons déjà lancé la commercialisation des 86 appartements et des surfaces commerciales dans la capitale cantonale tessinoise.

Les travaux de rénovation de la Pförtnerhaus, classée monument historique, située au numéro 43 de la Hardstrasse à Bâle, se déroulent également sans problème. Cet objet revêt une importance particulière dans le cadre de notre lotissement LIVING FRAMES (groupe de placement SUISSECORE Plus) dans le quartier populaire de Gellert: véritable lieu de rencontre du quartier, il sera régulièrement ouvert aux habitants à compter de juin 2023.

Doit devenir un lieu de rencontre attrayant pour le quartier: la Pförtnerhaus dans le quartier de Gellert.

Une plus-value pour les locataires grâce à la compétence en matière de développement

Un autre projet s'est concrétisé au premier trimestre de l'année: le portefeuille d'ECOREAL comprend trois immeubles dans le centre de Rorschach, qui ont été récemment rénovés.

Le locataire du rez-de-chaussée du numéro 9 de la Signalstrasse s'est adressé à nous en raison d'un besoin accru d'espace. En tant que fondation de placement immobilier dotée de compétences élevées en matière de développement, nous sommes en mesure de répondre aux besoins de nos locataires. Ainsi, nous prévoyons à présent d'agrandir l'immeuble voisin situé au numéro 26 de la Kirchstrasse. Les travaux seront terminés vers la fin de l'année.

Compétence en matière de développement comme valeur ajoutée pour les locataires: extension de l'immeuble situé au numéro 26 de la Kirchstrasse.

Achèvement de la transformation

Outre les tâches liées à la gestion et au développement du portefeuille immobilier, ces derniers mois ont également été marqués chez ECOREAL par l'achèvement de la phase de transformation: la direction nouvellement désignée autour du CEO Peer Kocur a pris ses fonctions au 1er janvier 2023. L'équipe est parfaitement rodée, énergique et très motivée. Il en va de même pour notre nouvelle Commission de placement. Elle a déjà une excellente connaissance du portefeuille d'ECOREAL et travaille de manière très constructive avec le Conseil de fondation et la Direction.

Turbulences sur le marché bancaire suisse

Fin mars, le rachat du Credit Suisse par UBS a fait la une des journaux du monde entier. Nous tenons à vous informer qu'ECOREAL ne court aucun risque à cet égard. Le Credit Suisse n'est pas locataire de l'un de nos immeubles et nous n'entretenons avec lui aucun autre lien commercial important.

Résultats trimestriels SUISSECORE Plus au 31 mars 2023

La fortune totale du groupe de placement SUISSECORE Plus a augmenté de 4 millions de CHF au premier trimestre 2023 pour atteindre 1304 millions de CHF. Les capitaux étrangers portant intérêt sous la forme d'une avance à terme fixe ont été entièrement amortis. Le rendement des placements s'est élevé à 1.29%. Celui-ci se compose du rendement des placements sur la base du revenu net de 1.33% et de la partie non réalisée de -0.04%. Pour des raisons stratégiques, le portefeuille acquis en 2022 sous forme d'apport en nature a été épuré de deux immeubles (propriété par étage ainsi que copropriété), ce qui a entraîné une baisse de 4 points de base du rendement des placements. Le taux de pertes sur loyer a continué d'évoluer de manière constante dans la fourchette des valeurs indicatives visées, tandis que les taux de charges d'exploitation au 31 mars 2023 se situaient heureusement nettement en dessous de la fourchette visée.

Résultats trimestriels SUISSESELECT au 31 mars 2023

Au sein du groupe de placement SUISSESELECT, la fortune totale a augmenté de 2 millions de francs au premier trimestre 2023 pour atteindre 572 millions de francs. Les capitaux étrangers porteurs d'intérêts ont été amortis de 4 millions de CHF. Les avances à terme fixe restantes, d'un montant de 27 millions de CHF, correspondent à un coefficient d'endettement de 4.78%. Le rendement des placements s'est élevé à 1,91%. Celui-ci se compose du rendement des placements sur la base du revenu net de 1,95% et de la partie non réalisée de -0.04%. Un manque à gagner plus important dû à des surfaces vacantes et à des réductions de loyer ponctuelles visant à conclure des contrats à long terme, ainsi que des dépenses ciblées pour des travaux d'entretien et de remise en état expliquent ce léger recul. Les taux de charges d'exploitation ont pu être encore réduits sur une base déjà basse.

Vous trouverez les autres chiffres clés concernant nos groupes de placement aux pages suivantes.

Calendrier pour les investisseuses et les investisseurs

Nous avons le plaisir de vous communiquer les principaux rendez-vous du calendrier d'ECOREAL:

14 juillet 2023	Rapport trimestriel 2023 T2
13 octobre 2023	Rapport trimestriel 2023 T3
13 décembre 2023	Assemblée des investisseurs

Nous nous tenons à votre disposition pour répondre à vos questions et vous remercions, chères investisseuses et chers investisseurs, de la confiance que vous accordez à ECOREAL.

Meilleures salutations,

Christian Felix	Peer Kocur
Président	CEO

Zurich, le 19 avril 2023

ECOREAL
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

Téléphone 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

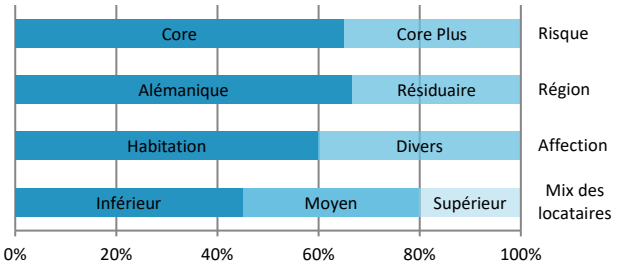
ECOREAL

Fondation Suisse de Placement Immobilier

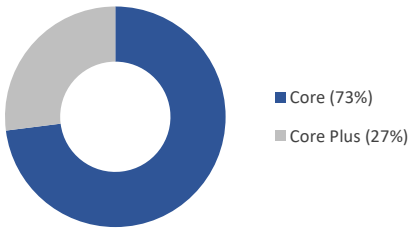
www.ecoreal.ch

GROUPE DE PLACEMENT «SUISSECORE PLUS» (SCO+)

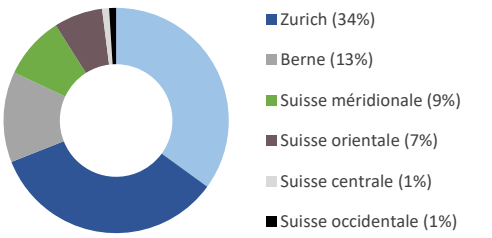
RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.03.2023



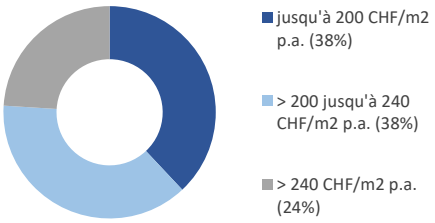
Répartition des risques
(Base: valeur vénale)



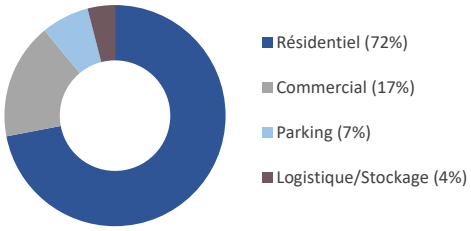
Répartition géographique
(Base: valeur vénale)



CHF/m2 p.a. usage résidentiel
(Base: revenu locatif)



Répartition selon l'affecctation
(Base: revenu locatif)



CHIFFRES CLÉS - SUISSECORE PLUS (SCO+)

N° de valeur	10852415
ISIN	CH0108524155
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2023
Prochaine assemblée des investisseurs	13.12.2023
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	190.57
Fortune nette en CHFT	1’257’540
Fortune totale en CHFT	1’304’401
Nombre d’immeubles (exclus terrains & projets)	106
Capital souscrit en CHFT	836’947
Capital appelé en CHFT	836’947
Taux de financement étranger	0.00%
Distribution au 30.09.2023	capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.01.2010
Rendement cumulé depuis le lancement	90.57%
Rendement de 01.10.2022 à 31.03.2023	1.29%

RENDEMENTS

Année	Rendement	Remarques
2017/18	3.40%	Activité de construction
2018/19	3.84%	Activité de construction
2019/20	3.38%	Activité de construction
2020/21	6.28%	Consolidation
2021/22	9.68%	Consolidation
2022/23 (6 mois)	1.29%	Inflation

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

à	TER SA GAV	Perte sur loyers
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	10.62%
30.09.2021	0.37%	7.93%
30.09.2022	0.41%	8.05%
31.03.2023 (6 mois)	0.19%	7.59%

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Les transactions immobilières suivantes ont eu lieu au Q1 2023:

- Vente In Cumlina 5, Camorino TI (50% Copropriété)
- Vente Corso Elvezia 16, Lugano TI (10% PPE)

ECOREAL et ses représentants et conseillers ne garantissent pas l’exactitude et l’exhaustivité du contenu de ce document. Le destinataire a conscience que les circonstances sont susceptibles de changer et que le contenu du document pourrait par conséquent ne plus être d’actualité.

Mis à jour: 19.04.2023