

## SUISSECORE PLUS

### Exercice 2023 / 2024 – Rapport trimestriel T1

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous informer, par le biais du présent rapport trimestriel, de l'évolution de SUISSECORE PLUS au cours des trois premiers mois de l'année et des principaux indicateurs du groupe de placement.

#### **L'essentiel en bref:**

- Les locataires emménagent dans les appartements du lotissement Al Pianton
- NAV SUISSECORE PLUS à CHF 195.64 par droit (CHF 194.21 au 31 déc. 2023)

#### **Nouvelle gestionnaire de portefeuille**

Les deux groupes de placement d'ECOREAL comprennent une fortune totale d'environ CHF 1.9 milliards et plus de 150 immeubles de Genève à Rorschach. SUISSECORE PLUS et SUISSESELECT se distinguent sur le marché grâce à une stratégie de placement profilée, à une gestion minutieuse et à une grande compétence en matière de développement. Pour garantir à long terme la création de valeur au profit des investisseuses et des investisseurs, la gestion de portefeuille joue un rôle clé. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2024, Joséphine Zürcher rejoindra l'équipe d'ECOREAL en tant que gestionnaire de portefeuille ESG. Joséphine Zürcher rendra compte à Cornelia von Weissenfluh (Head of Portfolio Management). Joséphine Zürcher est titulaire d'un Master of Science in Real Estate de la Haute école de Lucerne et a travaillé en dernier lieu comme consultante chez PwC.

#### **Débat intense sur le thème du logement**

Dans les zones urbaines en particulier, les prix des loyers et la pénurie de logements font l'objet de débats médiatiques et politiques animés. Ecoreal fait partie du marché de l'immobilier et participe au débat lorsque cela est pertinent. Notre CEO Peer Kocur participe, entre autres, régulièrement à l'«Echoraum Wohnen», une plateforme de dialogue à laquelle le conseil municipal de Zurich convie des acteurs privés et des acteurs d'utilité publique. Comme tous les investisseurs institutionnels, nous attachons une grande importance à la communication de notre responsabilité sociale: les portefeuilles de nos groupes de placement comportent un grand nombre de logements à loyer modéré. Parallèlement à cela, nous prenons au sérieux notre mission qui consiste à investir de manière sûre et rentable les fonds de prévoyance qui nous sont confiés.

### Des projets sur la bonne voie

Les projets de construction et de rénovation du groupe de placement avancent comme prévu. Les travaux d'extension de la Kirchstrasse 26 à Rorschach (SG) ont été achevés au premier trimestre 2024 et notre locataire, un établissement de droit public du canton, a pris possession des lieux. Pour le projet de construction Al Pianton à Bellinzona (TI), les travaux sont également terminés et l'environnement est aménagé. Les locataires emménageront prochainement. A Zurich (ZH), la phase de construction du projet Freiley touche à sa fin. L'emménagement dans le premier des trois bâtiments aura lieu en juin 2024.

### Résultats trimestriels

Au premier trimestre 2024, la fortune totale du groupe de placement SUISSECORE PLUS a augmenté de CHF 9 millions par rapport au trimestre précédent, pour atteindre CHF 1'358 millions. Le rendement des placements pour les six premiers mois de l'exercice en cours s'élève à 1.51%. Cette somme se compose du rendement sur le revenu (base du revenu net) de 1.38% moins le rendement négatif sur les variations de valeur (base du résultat en capitaux non réalisés) de 0.13%. Le produit locatif théorique a augmenté par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que les taux de perte sur loyers et les deux taux de charges d'exploitation (TER) ont continué à baisser. Vous trouverez les autres indicateurs du groupe de placement SUISSECORE PLUS à la page suivante.

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,  
ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier



Christian Felix  
Président



Peer Kocur  
CEO

Zurich, le 15 avril 2024

### Chiffres clés du groupe de placement

Valeur	10852415
ISIN	CH0108524155
Début de l'activité de placement	01.01.2010
Prochains comptes annuels	30.09.2024
Prochaine Assemblée des investisseurs	11.12.2024
Distribution	Thésaurisation

### Allocation stratégique

Catégorie	Cible		*Valeur réelle
Affectation résidentielle	60% - 90%	<input checked="" type="checkbox"/>	80%
Affect. commerciale	10% - 40%	<input checked="" type="checkbox"/>	20%
Taux de projets	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	13%
Rend. cash-flow net	2.50% - 3.50%	<input checked="" type="checkbox"/>	1.38%

Indice de référence KGAST Immo-Index Mixte

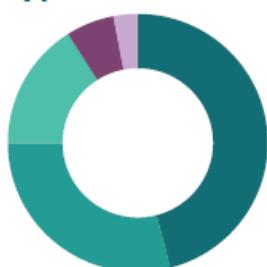
\*Valeur réelle pour six mois au 31.03.2024

### Répartition régionale



Zurich	35%
Suisse du nord-ouest	33%
Berne	13%
Lac Léman	9%
Suisse méridionale	7%
Suisse orientale	2%
Suisse centrale	1%

### Types d'affectation



Bureaux	72%
Commerces	11%
Autres commerces	8%
Parkings	6%
Logements	3%

### Durabilité

Indicateur	Unité	30.09.2023
Intensité de CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> de SRE	16.90
Intensité énergétique	kWh par m <sup>2</sup> de SRE	98.60
Mix de sources énergétiques	% de part fossile	51

**195.64**

CHF valeur d'inventaire par part

**1'358**

Mio. CHF fortune totale

**0.00%**

Coefficient d'endettement

**1.51%**

Rendement des placements  
(6 mois)

**0.18%**

TERisa GAV (TER) (6 mois)

**5.08%**

Taux de pertes sur loyer  
(taux de PL)

**115**

Immeubles



### Historique

Exercice	TER	Taux de PL
2020/21	0.37%	7.93%
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%