

Mesdames, Messieurs,

Le deuxième trimestre de l'année 2023 s'est déroulé de manière positive pour E COREAL. Les grands projets de construction de nouveaux bâtiments ont progressé sans heurts et les activités de gestion de portefeuilles et d'actifs ont également enregistré des progrès correspondant aux prévisions. Il convient de mentionner notamment la remise de la Pfortnerhaus à Bâle aux locataires et la location précoce d'une partie des surfaces commerciales dans le lotissement en cours de construction Al Pianton à Bellinzone (groupe de placement SUISSE-CORE PLUS).

Planification des investissements et révision de la stratégie 2023

Au cours de la période sous revue, E COREAL a accordé une attention particulière à l'approfondissement de la planification des investissements, qui revêt une grande importance sur un marché immobilier axé sur le long terme. Le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction se sont en outre penchés de manière approfondie sur la stratégie de la fondation de placement, la valeur du portefeuille et l'activité économique durable dans le cadre d'une révision de la stratégie. Le Conseil de fondation se réjouit de présenter aux Investisseuses et Investisseurs les futurs axes stratégiques pour un développement positif d'ECOREAL à l'occasion de l'Assemblée du 13 décembre 2023.

Évaluation du portefeuille

Nous sommes déjà au dernier trimestre de l'exercice 2022/2023 et les experts d'évaluation d'immeubles commencent leur travail. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et, par conséquent, de taux d'escompte plus élevés, il faut s'attendre à des corrections de valeur des portefeuilles immobiliers. E COREAL accorde donc une attention particulière au taux de location de ses immeubles et influe sur ce paramètre par des mesures appropriées. Il en va de même pour l'exploitation d'autres potentiels de loyers. Cce facteur est également une priorité opérationnelle. Suite à l'augmentation du taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement, E COREAL a décidé de mettre en œuvre les adaptations de loyer rendues possibles dans son portefeuille résidentiel. Par rapport à l'ensemble du portefeuille résidentiel, l'augmentation est en moyenne d'environ 3 % à moyen terme. E COREAL peut également procéder à des ajustements dans le portefeuille commercial en raison de l'indexation des contrats de location sur l'indice des prix à la consommation. Les augmentations de loyer s'élèvent ici à un peu plus de 4 % en moyenne à moyen et long terme.

Résultats trimestriels de SUISSECORE PLUS au 30.06.2023

La fortune totale du groupe de placement SUISSECORE PLUS a augmenté de CHF 32 millions au deuxième trimestre 2023 pour atteindre CHF 1336 millions, notamment grâce à l'acquisition de quatre immeubles dans le canton de Lucerne sous la forme d'un apport en nature. Le rendement des placements s'est élevé à 2.27 % pour les neuf premiers mois de l'exercice. Celui-ci se compose du rendement des placements sur la base du revenu net de 2.05 % et de la partie non réalisée de 0.22 %. La marge EBIT a continué de s'améliorer, tandis que le taux de pertes sur loyer est resté constamment dans la fourchette de la valeur indicative visée. Les taux de charges d'exploitation (TER) ont encore pu être réduits.



Résultats trimestriels SUISSESELECT au 30 juin 2023

Au sein du groupe de placement SUISSESELECT, la fortune totale a augmenté de CHF 1 million au premier trimestre 2023 pour atteindre CHF 573 millions. Les capitaux étrangers porteurs d'intérêts ont été amortis de CHF 5 millions. Les avances à terme fixe restantes, d'un montant de CHF 22 millions, correspondent à un coefficient d'endettement de 3.88 %. Le rendement des placements s'est élevé à 2.88 % pour les neuf premiers mois de l'exercice. Celui-ci se compose du rendement des placements sur la base du revenu net de 3.03 % et de la partie non réalisée de 0.15 %. La marge EBIT a continué de s'améliorer, tandis que le taux de pertes sur loyer a pu être légèrement réduit, tout en restant à un niveau élevé. Les taux de charges d'exploitation (TER) continuent de montrer une tendance à la baisse.

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

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,

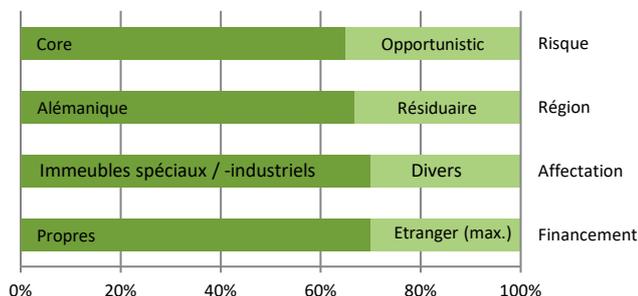
Christian Felix
Président

Peer Kocur
CEO

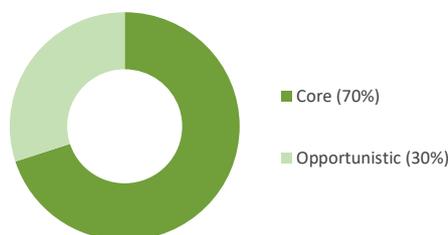
Zurich, le 14 juillet 2023

ECOREAL
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Culmannstrasse 99
8006 Zurich

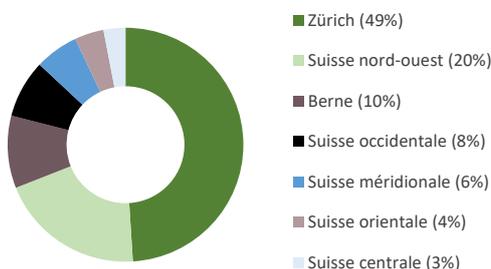
Téléphone 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



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)



CHIFFRES CLÉS - SUISSESELECT (SSL)

N° de valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Valorisation	trimestriellement
Clôture du prochain exercice	30.09.2023
Prochaine assemblée des investisseurs	13.12.2023
Valeur nette d'inventaire (non vérifiée) en CHF	181.07
Fortune nette en CHFT	536'589
Fortune totale en CHFT	572'621
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	39
Capital souscrit en CHFT	348'380
Capital appelé en CHFT	348'380
Taux de financement étranger	3.88%

Distribution au 30.09.2023 capitalisation des revenus

EVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV)

Date de lancement	01.04.2012
Rendement cumulé depuis le lancement	81.07%
Rendement de 01.10.2022 à 30.06.2023	2.88%

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
2022/23 (9 mois)	2.88%	Inflation

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%
30.06.2023 (9 mois)	0.29%	14.52%

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Il n'y a eu aucune transaction immobilière en Q2 2023.