

Mesdames, Messieurs,

ECOREAL a connu un troisième trimestre de l'année 2023 positif. Les grands projets de construction à Zurich (Freiley) et à Bellinzone (Al Pianton) avancent comme prévu. Avant même d'être achevés, les deux projets pour le groupe de placement SUISSECORE PLUS rencontrent un écho positif : dans le cas du complexe résidentiel Al Pianton à Bellinzone, 72 des 81 appartements sont déjà réservés et une grande partie des surfaces commerciales au rez-de-chaussée sont louées. La commercialisation des 85 appartements du projet Freiley dans le quartier Albisrieden de la ville de Zurich débutera prochainement. Nous sommes heureux de constater que la demande dépasse largement l'offre.

Lidl Suisse devient locataire du Stettbacherhof

Il y a quelques semaines, ECOREAL a obtenu l'autorisation de procéder à une modernisation architecturale du bâtiment commercial Stettbacherhof, situé aux portes de la ville de Zurich (groupe de placement SUISSESELECT). Un passage sera ainsi créé, reliant la Zürcherstrasse à la Auenstrasse et améliorant nettement l'entrée principale de l'immeuble de Dübendorf en termes de protection contre les intempéries et d'accessibilité. Le Stettbacherhof a également convaincu Lidl Suisse. La société y louera une surface d'environ 1'700 m² à partir du printemps 2024. Avec Lidl Suisse, la zone dynamique de développement Hochbord/Stettbach accueillera son premier discounter.

Le pipeline d'ECOREAL est également intéressant à moyen et long terme. À cet égard, le site Bally à Schönenwerd, dans le canton de Soleure, revêt une importance particulière. Grâce au plan d'aménagement local révisé et désormais en vigueur, la fondation de placement dispose d'un potentiel considérable de réaffectation et de densification. C'est dans ce contexte qu'ECOREAL a procédé à un achat ciblé de parcelles au début de l'été 2023.

Exploiter le potentiel des loyers

La mise en œuvre des adaptations de loyers annoncées lors du dernier rapport trimestriel dans les deux groupes de placement SUISSECORE PLUS et SUISSESELECT se déroule comme prévu.

Assemblée des investisseurs et rapport annuel 2022/2023

L'exercice 2022/2023 s'est terminé pour ECOREAL le 30 septembre 2023. Le Conseil de fondation se réjouit de pouvoir informer les investisseurs de l'évolution positive des affaires lors de l'assemblée du 13 décembre 2023. Les investisseurs recevront l'invitation à la mi-novembre, en même temps que le rapport annuel 2022/2023.

Résultats trimestriels de SUISSECORE PLUS au 30 septembre 2023

La fortune totale du groupe de placement SUISSECORE PLUS a augmenté de CHF 4 millions au troisième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent, pour atteindre CHF 1'340 millions. Le rendement des placements pour l'exercice clôturé est de 2.44 %. Celui-ci se compose du rendement des placements sur la base du revenu net de 2.74 % et de la partie non réalisée de moins 0.30 %. La marge EBIT a encore augmenté par rapport à l'année précédente. Les taux de pertes sur loyers ainsi que les deux taux de charges d'exploitation (TER) sont inférieurs à ceux de la même période de l'année précédente et affichent une tendance à la baisse.



Résultats trimestriels SUISSESELECT au 30 septembre 2023

Une correction de la valeur de marché du portefeuille immobilier a entraîné une diminution de la fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT de CHF 7 millions au troisième trimestre 2023, pour atteindre CHF 566 millions. Le rendement des placements pour l'exercice clôturé est de 2.45 %. Celui-ci se compose du rendement sur le revenu (base du revenu net) de 4.06 % moins le rendement négatif sur les variations de valeur (base du résultat en capitaux non réalisé) de 1.61 %. Les capitaux étrangers portant intérêts ont été réduits de CHF 4 millions pour atteindre CHF 18 millions, ce qui donne un coefficient d'endettement de 3.23 %. Le taux de pertes sur loyers a augmenté par rapport à la même période de l'année précédente, dans un contexte plus exigeant en termes de relocation d'immeubles commerciaux. En revanche, les taux de charges d'exploitation (TER) ont encore pu être réduits par rapport à l'année précédente.

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 et chers Investisseurs, de la confiance que vous accordez à ECOREAL.

Meilleures salutations,

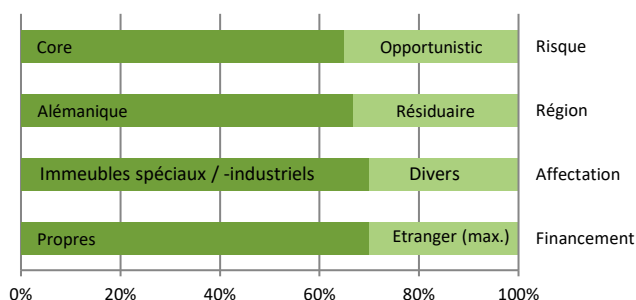
Christian Felix
Président

Peer Kocur
CEO

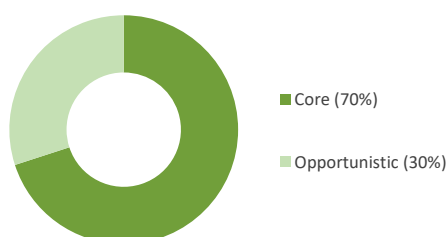
Zurich, le 20 octobre 2023

ECOREAL
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Culmannstrasse 99
8006 Zurich

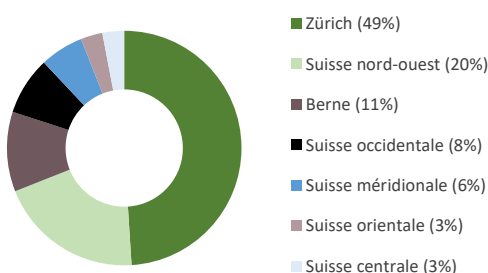
Téléphone 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



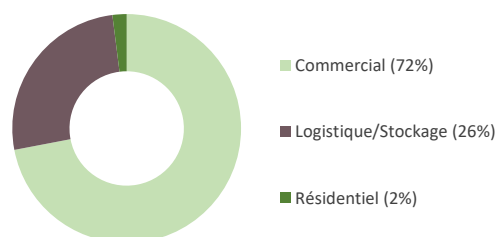
Répartition des risques
(Base: valeur vénale)



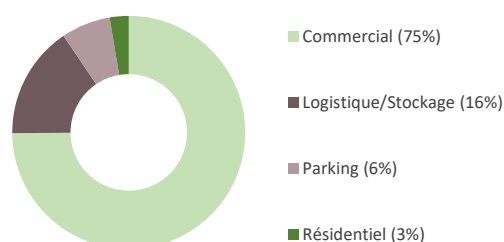
Répartition géographique
(Base: valeur vénale)



Répartition selon l'affectation
(Base: surfaces locatives)



Répartition selon l'affectation
(Base: revenu locatif)



GROUPE DE PLACEMENT «SUISSESELECT» (SSL)

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.09.2023

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	180.30
Fortune nette en CHFT	534'304
Fortune totale en CHFT	565'722
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	39
Capital souscrit en CHFT	348'380
Capital appelé en CHFT	348'380
Taux de financement étranger	3.23%

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	80.30%
Rendement de 01.10.2022 à 30.09.2023	2.45%

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	2.45%	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%
30.09.2023	0.42%	13.63%

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Il n'y a eu aucune transaction immobilière en Q3 2023.