

## RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.12.2022

Mesdames, Messieurs,

### AVANT-PROPOS

En raison des transformations réalisées, le quatrième trimestre a été une période particulière pour ECOREAL. Tandis qu'au niveau opérationnel, l'ancienne et la future direction veillaient à assurer la transition, ECOREAL s'est restructurée au niveau de l'organisation, du personnel et de la stratégie, pour achever en bonne et due forme la réorganisation d'EAST dans le cadre du budget au 31 décembre 2022.

Après la démission programmée de Monsieur Jürg Häusler lors de l'assemblée des investisseurs du 13 décembre 2022, le Conseil de fondation a nommé l'ancien vice-président Monsieur Christian Felix au poste de président du Conseil de fondation et Madame Franziska Bur Bürgin à celui de vice-présidente lors de la séance de constitution du 21 décembre 2022.

Sur le plan personnel, il convient également de mentionner l'élection de Monsieur Tobias Achermann en tant que nouveau membre du Conseil de fondation à l'occasion de l'assemblée extraordinaire des investisseurs du 26 octobre 2022. M. Tobias Achermann remplace M. Dieter Marmet qui a donné sa démission.

Enfin, le 21.12.2022, le Conseil de fondation a élu membres de la commission de placement Messieurs Giorgio Engeli et Daniel Thoma et au poste de président de la commission de placement, Monsieur Raymond Rüttimann, qui débutera ses activités le 1<sup>er</sup> janvier.

### GROUPES DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS ET SUISSESELECT

#### Rapport trimestriel SUISSECORE Plus au 31.12.2022

Pour le groupe de placement SUISSECORE Plus, le portefeuille immobilier s'est enrichi de 12 immeubles au 01.10.2022 suite à un apport en nature. De ce fait, la fortune totale a augmenté de 55 millions de CHF au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 pour atteindre 1,3 milliard de CHF.

Le rendement des placements pour les trois premiers mois du nouvel exercice s'élève à 0,68 %. 0,67 % proviennent des activités opérationnelles (sur la base des revenus nets), ce qui correspond au rendement de la même période de l'année précédente. Le gain en capital non réalisé contribue à hauteur de 0,01 % au rendement des placements.

Les taux de pertes sur loyers et les taux de charges d'exploitation se situent tous deux dans les fourchettes visées et affichent une légère tendance à la hausse par rapport à l'année précédente.

#### Rapport trimestriel SUISSESELECT au 31.12.2022

Pour le groupe de placement SUISSESELECT, la fortune totale a diminué d'environ 5 millions de francs au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 pour atteindre 570 millions de francs. Cela s'explique par l'amortissement des capitaux étrangers portant intérêts et la diminution du taux d'endettement qui en résulte.

Le rendement des placements pour les trois premiers mois du nouvel exercice s'élève à 0,91 %. 0,95 % proviennent des activités opérationnelles (sur la base des produits nets), ce qui correspond à une légère baisse de 10 points de base par rapport à la même période de l'année précédente. Cette réduction s'explique en premier lieu par un taux de perte de loyer plus élevé ainsi que par l'augmentation des dépenses pour les travaux d'entretien et de réparation. La contribution au rendement des placements de la partie non réalisée est légèrement négative.

Le ratio des charges d'exploitation (GAV) évolue de manière constante par rapport à la même période de l'année précédente.

## PROJETS DE CONSTRUCTION

### Projet de nouvelle construction « al-pianton » à Bellinzone (groupe de placement SUISSECORE Plus)

Une invitation a été lancée pour la cérémonie d'inauguration du projet de construction à Bellinzone du 11 novembre.

Entre-temps, le gros œuvre du dernier étage a pu être achevé. Il n'y a toujours pas de problèmes d'approvisionnement. Les appels d'offres pour les petits travaux et pour les travaux d'environnement sont ouverts pour le 4<sup>e</sup> trimestre. Pendant ce temps, les mesures concernant la villa sont très avancées.



Vous trouverez de plus amples informations sur le projet de construction « al-pianton » ainsi que sur nos autres projets de construction sur <https://www.ecoreal.ch/projekte>.

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Meilleures salutations

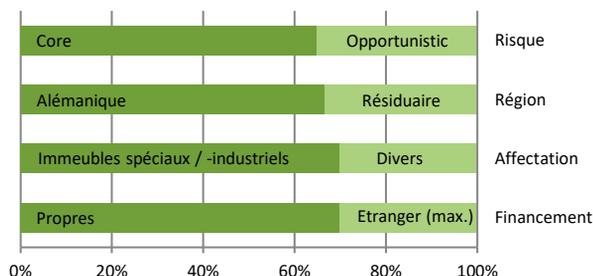
Christian Felix  
Président

Peer Kocur  
CEO

Zurich, le 14 janvier 2023

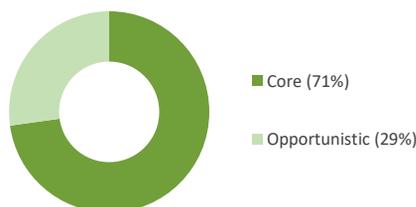
ECOREAL  
Fondation Suisse de Placement Immobilier  
Culmannstrasse 99  
8006 Zürich

Téléphone 044 209 70 40  
office@ecoreal.ch  
[www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)



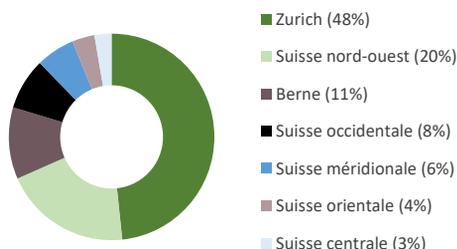
## Répartition des risques

(Base: valeur vénale)



## Répartition géographique

(Base: valeur vénale)



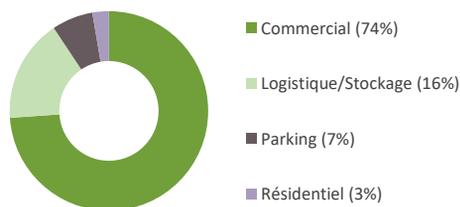
## Répartition selon l'affectation

(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	177.58
Fortune nette en CHFT	526'266
Fortune totale en CHFT	570'486
Nombre d'immeubles (exclus terrains & projets)	39
Capital souscrit en CHFT	348'380
Capital appelé en CHFT	348'380
Taux de financement étranger	5.49%

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	77.58%
Rendement de 01.10.2022 à 31.12.2022	0.91%

#### 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 (3 mois)	0.91%	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%
31.12.2022 (3 mois)	0.11%	14.85%

#### TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Les transactions immobilières suivantes ont eu lieu au Q4 2022:

- Vente Zrydsbrügg 2e, Kandergrund (BE)

#### DROITS RÉSILIÉS

Au 31 décembre 2022, 35'922 droits (CHF 6.4 millions) ont été résiliés.