ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

SUISSECORE PLUS
Exercice 2025/26 – Rapport trimestriel T3/26

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer, par le présent rapport, des résultats trimestriels du groupe de placement SUISSECORE PLUS.

L'essentiel en bref

- Activités fructueuses sur le marché des transactions : acquisition de onze immeubles au total, représentant une valeur de marché de CHF 142 millions, et vente de deux immeubles dans le cadre de l'optimisation du portefeuille.
- Le groupe de placement SUISSECORE PLUS reste fermé aux souscriptions de capital.
- NAV de SUISSECORE PLUS à CHF 220.50 par droit (CHF 213.96 au 30 juin 2026).

SUISSECORE PLUS reste fermé aux souscriptions de capital
Les étapes de croissance prévues pour le groupe de placement SUISSECORE PLUS peuvent actuellement être financées par des fonds propres. À moyen terme, il est également prévu de recourir de manière modérée à des capitaux étrangers, le taux de financement externe devant rester faible par rapport au groupe de référence de la CAFP. Pour ces raisons, le groupe de placement reste fermé aux nouvelles souscriptions de capital.
Le Conseil de fondation et la Direction assurent une gestion proactive des liquidités. Nous vous informerons en temps utile dès que le groupe de placement sera à nouveau ouvert.

Gestion active du portefeuille
Au cours du trimestre écoulé, ECOREAL a poursuivi avec succès sa stratégie de croissance. Pour le groupe de placement SUISSECORE PLUS, un portefeuille attractif composé de neuf immeubles, situés majoritairement dans le canton de Zurich, a pu être acquis. En outre, l'acquisition d'un immeuble dans la ville de Genève, annoncée au trimestre précédent, a pu être finalisée. Par ailleurs, le contrat d'achat, comprenant le contrat d'entreprise et l'autorisation de construire, relatif à un projet résidentiel à Wermatswil a été authentifié avec succès. Ces acquisitions ont permis de renforcer de manière ciblée la qualité du portefeuille.
Dans le cadre de sa gestion active du portefeuille, ECOREAL a également vendu deux petits immeubles situés dans les cantons de Zurich et de Soleure. Les deux ventes ont pu être réalisées à des prix supérieurs à leurs valeurs de marché respectives, contribuant ainsi positivement à la création de valeur du portefeuille.

Début des travaux de rénovation
Les travaux de rénovation complète de l'ancien hôtel Basilisk, situé Klingentalstrasse 1 à Bâle, ont débuté. Le projet prévoit la création de 60 nouvelles unités d'hébergement qui, après l'achèvement des travaux au second semestre 2027, devraient être exploitées par le groupe NUMA, spécialisé dans l'hospitalité, sous la forme d'un hôtel entièrement digitalisé.

Résultat trimestriel
La fortune totale du groupe de placement SUISSECORE PLUS a augmenté de CHF 59 millions au cours du dernier trimestre de l'exercice 2025/26, pour atteindre CHF 1'745 millions. Le rendement des placements pour l'exercice 2025/26 s'élève à 5.52 %, soit 65 points de base de plus que l'année précédente. Il se compose d'un rendement du revenu (sur la base du revenu net) de 2.88 % et d'un rendement dû aux variations de valeur (sur la base des gains en capital non réalisés) de 2.64 %.
Au dernier trimestre de l'exercice 2025/26, le taux de perte sur loyers a diminué de 43 points de base pour s'établir à 3.06 %. Le groupe de placement SUISSECORE PLUS ne présente toujours aucun financement externe.

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.

Cordialement
ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier





Christian Felix
Président

Peer Kocur
CEO

Zürich, le 22 octobre 2026

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier
Telefon 044 209 70 40
Culmannstrasse 99
office@ecoreal.ch
8006 Zürich
www.ecoreal.ch

Chiffres clés du groupe de placement T3/26

Valeur	10852415
ISIN	CH0108524155
Début de l'activité de placement	01.01.2010
Prochains comptes annuels	30.09.2027
Prochaine Assemblée des investisseurs	02.12.2026
Distribution	Thésaurisation

Allocation stratégique

Catégorie	Cible		*Valeur réelle
Affectation residentielle	60% - 90%	☑	**82%**
Affect. commerciale	10% - 40%	☑	**18%**
Taux de projets	0% - 30%	☑	**4%**
Rend. des revenus	2.50% - 3.50%	☑	**2.88%**
Indice de référence	KGAST Immo-Index Mixte		

*Valeur réelle pour douze mois au 30.09.2026

Répartition régionale



Zurich	36.4%
Suisse nord-ouest	25.6%
Plateau	19.3%
Suisse orientale	8.5%
Suisse méridionale	6.2%
Suisse centrale	3.1%
Lac Léman	0.9%

Types d'affectation



Logement	76.8%
Commerce	8.5%
Parkings	6.6%
Bureaux	5.5%
Autres commerces	2.5%

Durabilité

Indicateur	Unité	30.09.2026
Intensité de CO_2	kg CO_2e par m^2 de SRE	12.00
Intensité énergétique	kWh par m^2 de SRE	96.20
Mix de sources énergétiques	% de part fossile	39.30

220.50
CHF valeur d'inventaire par part

1'745
Mio. CHF fortune totale

0.00%
Coefficient d'endettement

5.52%
Rendement des placements (12 mois)

0.33%
TERISA GAV (12 mois)

3.06%
Taux de pertes sur loyer

132
Immeubles



Historique

Exercice	TER	Taux de PL
2022/23	0.38%	7.65%
2023/24	0.35%	4.28%
2024/25	0.36%	2.93%