

SUISSESELECT

Exercice 2024/25 – Rapport trimestriel T1

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport trimestriel actuel sur l'évolution de SUISSESELECT.

L'essentiel en bref

- Installation de trois systèmes photovoltaïques supplémentaires
- Focus sur la croissance qualitative dans la mise en œuvre de la stratégie d'investissement
- NAV SUISSESELECT de CHF 190.74 par droit (CHF 188.61 au 31 décembre 2024)

Évolution réjouissante d'indicateurs clés

L'évolution réjouissante des taux de perte sur loyer des deux groupes de placements, qui se situaient déjà à un niveau bas record à la fin de l'exercice 2023/24, s'est poursuivie au cours des derniers mois. À la fin du premier semestre 2024/25, nous avons encore réduit de manière significative le taux de perte sur loyer à 2.96% (SCO+) et 7.14% (SSL) grâce à une forte performance opérationnelle. Le WAULT pertinent pour le groupe de placements SUISSESELECT a également continué à évoluer positivement et s'élève à près de quatre ans, options d'early break de la part du locataire comprises (trois ans au 30 septembre 2024).

Installation de trois systèmes photovoltaïques

L'un des principaux objectifs de durabilité d'ECOREAL est la décarbonation de tous les biens immobiliers, conformément à l'Accord de Paris sur le climat. Outre les rénovations énergétiques et les optimisations d'exploitation, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables telles que le photovoltaïque est une mesure importante pour atteindre ces objectifs. Au premier trimestre de l'année 2025, nous avons terminé l'installation de panneaux photovoltaïques sur trois biens du groupe de placements SUISSESELECT (à Münchenstein (BL), Dietikon (ZH) et Studen (BE)). Ces installations couvrent une surface totale de 3640 m² et fournissent une puissance de 803 kWp.

Profil d'achat et de placement de la fondation de placement immobilier Ecoreal

ECOREAL poursuit une stratégie de croissance qualitative. Nous avons déjà pu franchir une première étape de croissance importante avec l'acquisition d'un portefeuille

immobilier d'une valeur de plus de CHF 100 millions et de deux immeubles commerciaux dans le canton de Berne. Dans ce contexte, il nous tient à cœur de vous informer ci-après de manière plus détaillée sur notre stratégie d'investissement.

Dans le cadre d'une analyse de portefeuille approfondie et en tenant compte de l'évolution du marché dans ses régions cibles, ECOREAL a conçu dans un premier temps le «portefeuille cible 2030». Celui-ci détermine quelles sont les transactions stratégiquement importantes pour ECOREAL ou celles qui sont examinées de manière plus approfondie par notre gestion de portefeuille. Sur la voie de la vision de l'année 2030, la croissance qualitative est clairement au premier plan.

Lors de l'évaluation d'un bien immobilier, nous prenons en compte plusieurs critères pondérés différemment, tout en excluant toute dilution du portefeuille. Pour nous, les chiffres clés de la CAFP sont bien sûr pertinents, comme le rendement sur le revenu ou le taux de pertes sur loyer, la situation, les facteurs spécifiques au bien, tels que l'utilisation, le volume d'investissement dans le cas de biens présentant un potentiel de développement, ainsi que l'axe temporel et, pour les immeubles à usage commercial, la solvabilité des locataires et leur modèle commercial.

Si le bien répond à nos exigences, un achat est en principe envisageable. En outre, le portefeuille cible 2030 sert également de base à des mesures ciblées d'assainissement du portefeuille. ECOREAL s'est ainsi récemment retiré du capital d'un petit immeuble situé dans le canton du Tessin.

Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT a augmenté de CHF 25 millions au premier trimestre 2025 pour atteindre CHF 638 millions. Le rendement des placements pour les six premiers mois de l'exercice 2024/25 est de 2.19%. Celui-ci se compose du rendement sur le revenu (base revenu net) de 2.17% ainsi que du rendement sur les variations de valeur (base résultat en capitaux non réalisé) de 0.02%. Le rendement sur le revenu s'est amélioré de 20 points de base par rapport à la même période de l'année précédente et le taux de perte sur loyers continue d'afficher une tendance à la baisse.

Vous trouverez les autres indicateurs du groupe de placement SUISSESELECT 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 14 avril 2025

Chiffres clés du groupe de placement

Valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Début de l'activité de placement	01.04.2012
Prochains comptes annuels	30.09.2025
Prochaine Assemblée des investisseurs	03.12.2025
Distribution	Thésaurisation

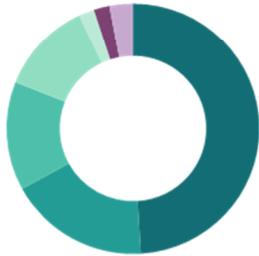
Allocation stratégique

Catégorie	Cible		*Valeur réelle
Affectation résidentielle	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	3%
Affect. commerciale	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	97%
Taux de projets	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	6%
Rend. des revenus	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	2.17%

Indice de référence KGAST Immo-Index Commercial

*Valeur réelle pour six mois au 31.03.2025

Répartition régionale



Zurich	48%
Suisse du nord-ouest	17%
Berne	17%
Lac Léman	11%
Suisse méridionale	2%
Suisse orientale	2%
Suisse centrale	3%

Types d'affectation



Bureaux	46%
Commerces	29%
Autres commerces	15%
Parkings	7%
Logements	3%

Durabilité

Indicateur	Unité	30.09.2024
Intensité de CO ₂	kg CO ₂ e par m ² de SRE	13.10
Intensité énergétique	kWh par m ² de SRE	88.20
Mix de sources énergétiques	% de part fossile	67

190.74

CHF valeur d'inventaire par part

638

Mio. CHF fortune totale

9.53%

Coefficient d'endettement

2.19%

Rendement des placements
(6 mois)

0.20%

TERISA GAV (6 mois)

7.14%

Taux de pertes sur loyer

44

Immeubles



Historique

Exercice	TER	Taux de PL
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%