

SUISSESELECT

## **Exercice 2023 / 2024 – Rapport trimestriel T3**

Mesdames, messieurs,

Par le biais du présent rapport trimestriel, nous avons le plaisir de vous informer de l'évolution de SUISSESELECT et des principaux indicateurs du groupe de placement.

### **L'essentiel en bref**

- Assemblée des investisseurs le 4 décembre 2024 à Zurich
- Relocation des surfaces de Conforama à Affoltern am Albis (ZH) en bonne voie
- NAV SUISSESELECT de CHF 186.66 par droit (CHF 185.78 au 30 juin 2024)

### **Assemblée des investisseurs et rapport annuel 2023/2024**

La 15<sup>e</sup> assemblée des investisseurs d'ECOREAL aura lieu le 4 décembre à Zurich. Vous recevrez l'invitation écrite avec l'ordre du jour en novembre, en même temps que le rapport annuel 2023/2024. Nous sommes heureux que Patrick Fischer, entraîneur principal de l'équipe nationale suisse de hockey sur glace, vienne nous faire part de son expérience de sportif de haut niveau et de coach à l'issue de l'assemblée, et nous vous invitons également à ce rendez-vous après notre [assemblée des investisseurs](#).

### **L'équipe d'ECOREAL encore renforcée**

Chez ECOREAL, les compétences immobilières stratégiquement importantes comme la gestion d'actifs et de portefeuille et le développement sont représentées dans la Direction propre à la Fondation. Après avoir accueilli deux nouvelles recrues au sein de la gestion de portefeuille, Joséphine Zürcher en mai et Thomas Gürber début octobre, ECOREAL renforce également le domaine du développement : avec María Ásgeirsdóttir, une architecte et cheffe de projet expérimentée rejoint la Fondation de placement à la mi-octobre. Elle continuera à faire avancer les projets de construction et de développement aux côtés de Florian Diener, Head of Development & Construction. Dans le domaine de la gestion d'actifs, Phailin Chotirat succède à Mirko Meister. Phailin Chotirat est titulaire d'un diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers et est désormais responsable, avec Julio Lopez, Head of Asset Management, de la gestion stratégique du portefeuille de placements, du suivi des locataires et des autres processus relatifs aux plus de 150 immeubles des deux groupes de placement.

### **Négociations pour la Markthalle d'Affoltern am Albis**

Au début de l'année 2024, nous vous avons informé de la cessation des activités de vente du distributeur de meubles Conforama dans l'Industriestrasse à Affoltern am Albis (ZH) et

nous avons annoncé que nous cherchions une solution de succession pour les surfaces, en collaboration avec notre partenaire contractuel Conforama. Ce processus se déroule de manière très constructive et prometteuse puisque nous sommes en train de négocier avec des parties intéressées et sommes convaincus d'avoir trouvé des locataires adéquats d'ici la fin de l'année.

### Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT a augmenté de 1 million de francs, atteignant 575 millions de francs. Le rendement des placements pour l'exercice 2023/24 est de 3.53%. Celui-ci se compose du rendement sur le revenu (base revenu net) de 4.12%, moins le rendement négatif sur les variations de valeur (base du résultat en capitaux non réalisé) de 0.59 %. Le rendement des placements s'est amélioré de 1.08% par rapport à la période de l'année précédente. Les capitaux étrangers productifs d'intérêts ont été réduits de 2.1 millions de francs à 7.2 millions de francs. Il en résulte un coefficient d'endettement de 1.28%. Le taux de perte sur loyers et les deux ratios des charges d'exploitation (TER) continuent de montrer une évolution positive : les deux indicateurs sont inférieurs à ceux de l'année précédente. Vous trouverez les autres indicateurs du groupe de placement SUISSESELECT à la page suivante.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions et vous remercions de la confiance que vous accordez à Ecoreal.

Meilleures salutations,  
ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier



Christian Felix  
Président



Peer Kocur  
CEO

Zurich, le 21 octobre 2024

**Chiffres clés du groupe de placement**

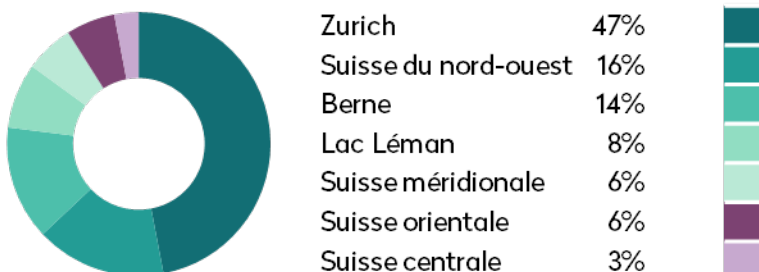
Valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Début de l'activité de placement	01.04.2012
Prochains comptes annuels	30.09.2025
Prochaine Assemblée des investisseurs	04.12.2024
Distribution	Thésaurisation

**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"/>	5%
Rend. des revenus	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	4.12%

Indice de référence KGAST Immo-Index Commercial

\*Valeur réelle pour douze mois au 30.09.2024

**Répartition régionale****Types d'affectation****Durabilité**

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

**186.66**

CHF valeur d'inventaire par part

**575**

Mio. CHF fortune totale

**1.28%**

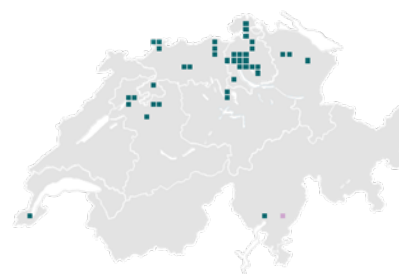
Coefficient d'endettement

**3.53%**Rendement des placements  
(12 mois)**0.39%**TER<sub>ISA</sub> GAV (12 mois)**8.88%**

Taux de pertes sur loyer

**40**

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%