

SUISSESELECT

Exercice 2024/25 – Rapport trimestriel T4

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous informer, par le biais du présent rapport trimestriel, de l'évolution de SUISSESELECT au cours du premier trimestre du nouvel exercice 2024/25.

L'essentiel en bref

- Une forte participation et un consensus unanime lors de la 15^e Assemblée des investisseurs
- Suite aux acquisitions, le portefeuille d'ECOREAL dépasse une fortune totale de CHF 2 milliards
- NAV SUISSESELECT de CHF 188.61 par droit (CHF 186.66 au 31 octobre 2024)

Un public nombreux lors de l'Assemblée des investisseurs

La 15^e Assemblée des investisseurs d'ECOREAL s'est tenue il y a quelques semaines déjà. Nous gardons un souvenir très positif de cet événement qui a eu lieu le 4 décembre 2024. La présence en grand nombre de nos investisseuses et investisseurs et d'autres personnes invitées nous a fait plaisir, tout comme l'approbation à l'unanimité des points à l'ordre du jour et la confiance ainsi exprimée envers l'équipe d'ECOREAL.

La plateforme sectorielle «Immoday» a publié un article sur l'Assemblée des investisseurs et le programme-cadre avec l'exposé de Patrick Fischer, coach de l'équipe nationale de hockey sur glace et entraîneur de l'année 2024. L'article est disponible [ici](#).

La prochaine Assemblée des investisseurs aura lieu le 3 décembre 2025. En dehors des rendez-vous officiels, le président du Conseil d'administration et le CEO se tiennent volontiers à votre disposition pour tout échange.

Poursuite de la croissance

ECOREAL continue de mettre en œuvre avec succès sa stratégie de croissance. Peu après l'acquisition d'un portefeuille immobilier d'une valeur de plus de CHF 100 millions, nous avons acquis fin 2024 un immeuble commercial dans le canton de Berne pour le groupe de placement SUISSESELECT. Il s'agit d'un bien certifié Minergie, entièrement loué, qui a été repris d'une société solvable dans le cadre d'une transaction de cession-bail. L'acquisition

correspond aux objectifs stratégiques de la gestion de portefeuille du groupe de placement SUISSESELECT. Elle renforce l’empreinte d’ECOREAL sur le Plateau et le mix d’affectation du portefeuille. En outre, les indicateurs du groupe de placement, notamment le taux de vacance et le WAULT, s’amélioreront encore. Le portefeuille d’ECOREAL comprend désormais une fortune totale de plus de CHF 2 milliards. Pour financer la poursuite de l’extension du portefeuille, les deux groupes de placement sont ouverts à de nouveaux capitaux.

Rapport annuel incluant le rapport de durabilité

Pour ECOREAL, le nouvel exercice a commencé le 1^{er} octobre 2024. Avec la publication du rapport annuel 2023/24 en novembre 2024, nous avons clôturé l’exercice précédent, qui a été couronné de succès. Vous avez reçu ce rapport en même temps que l’invitation à l’Assemblée des investisseurs de novembre 2024. Nous attirons volontiers votre attention sur le fait que notre rapport annuel contient également des informations sur notre performance en matière de durabilité et que vous trouverez toutes les publications d’ECOREAL sur notre [site Internet](#). En outre, nous informons régulièrement sur les événements pertinents relatifs à notre activité commerciale via [LinkedIn](#) et Instagram (@ecoreal_anlagestiftung). Nous serions heureux que vous nous suiviez sur ces plateformes.

Ouverture de la 186^e filiale de Lidl Suisse

Après une revalorisation architecturale complète du Stettbacherhof à Dübendorf (ZH), le discounter Lidl Suisse a ouvert en novembre 2024 sa 186^e filiale dans cet imposant bâtiment commercial et administratif. Lidl Suisse propose plus de 2’000 produits de consommation courante sur une surface de vente d’environ 1’100 m² et emploie près de 20 collaboratrices et collaborateurs dans cette filiale. La présence de ce discounter populaire est positive pour la valeur du plus grand bien du portefeuille du groupe de placement SUISSESELECT.

Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT a augmenté de CHF 38 millions au quatrième trimestre 2024 pour atteindre CHF 613 millions. Le rendement des placements pour les trois premiers mois de l’exercice 2024/25 est de 1.04 %. Celui-ci se compose du rendement sur le revenu (base revenu net) de 1.02 % 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 7 points de base par rapport à la même période de l’année précédente, tandis que 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 16 janvier 2025



ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier
Téléphone 044 209 70 40

Culmannstrasse 99
office@ecoreal.ch

8006 Zürich
www.ecoreal.ch

Chiffres clés du groupe de placement

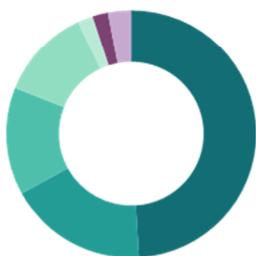
Valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Début de l'activité de placement	01.04.2012
Prochains comptes annuels	30.09.2025
Prochaine Assemblée des investisseurs	03.12.2025
Distribution	Thésaurisation

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"/>	1.02%
Indice de référence	KGAST Immo-Index Commercial		

*Valeur réelle pour trois mois au 31.12.2024

Répartition régionale



Zurich	49%
Suisse du nord-ouest	18%
Berne	14%
Lac Léman	12%
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

188.61

CHF valeur d'inventaire par part

613

Mio. CHF fortune totale

6.84%

Coefficient d'endettement

1.04%

Rendement des placements
(3 mois)

0.10%

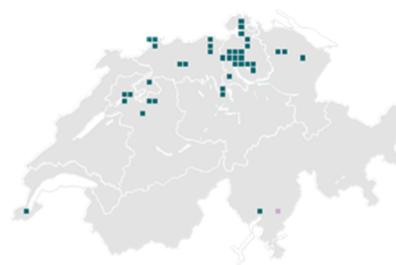
TER_{ISA} GAV (3 mois)

8.10%

Taux de pertes sur loyer

43

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%