

Communiqué de presse

16^e Assemblée des investisseurs de la fondation de placement immobilier Ecoreal

ECOREAL enregistre un nouvel exercice réussi

La fondation de placement immobilier Ecoreal a réalisé un exercice positif en 2024/25. Lors de la 16^e Assemblée ordinaire des investisseurs qui s'est tenue le 3 décembre 2025, les représentants d'ECOREAL ont présenté les principaux événements et résultats de la période sous revue. Dans le cadre de la prise de décision, les investisseurs ont approuvé à l'unanimité les propositions du Conseil de fondation. Tous les membres du Conseil de fondation ont été reconduits pour un nouveau mandat.

Évolution des principaux indicateurs au cours de l'exercice 2024/25

Groupe de placement SUISSECORE PLUS (biens immobiliers résidentiels)

- Fortune totale: augmentation de 11.3%, soit CHF 157 millions, à CHF 1'549 millions
- Rendement des placements: augmentation de 43%, de 3.40% à 4.87%
- TER_{ISA} GAV: stable et à un niveau bas pour la branche à 0.36%
- Taux de pertes sur loyer: baisse de 4.28%, à 2.93%

Groupe de placement SUISSESELECT (immeubles spéciaux et commerciaux)

- Fortune totale: augmentation de 11.6%, soit CHF 67 millions, à CHF 641 millions
- Rendement des placements: augmentation de 23%, de 3.35% à 4.34%
- TER_{ISA} GAV: stable et à un niveau bas pour la branche à 0.38%
- Taux de pertes sur loyer: baisse de 8.88%, à 6.46%

Zurich, le 4 décembre 2025 – Le président du Conseil de fondation Christian Felix, le CEO Peer Kocur et le CFO Beat Bachmann ont présenté hier, lors de la 16^e Assemblée des investisseurs, les points forts opérationnels et financiers de la période sous revue 2024/25 d'ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier («ECOREAL»). Dans son introduction, Christian Felix a évoqué une étape de croissance stratégique, les indicateurs réjouissants de la clôture de l'exercice et la confiance perceptible des investisseuses et investisseurs. «Au cours de l'exercice sous revue, Ecoreal a réussi à mettre en œuvre sa stratégie de croissance et a pu, grâce à l'acquisition de 14 biens en Suisse alémanique ainsi qu'en Suisse romande, augmenter sa fortune totale à plus de CHF 2 milliards et renforcer encore la qualité des deux groupes de placement», a déclaré Christian Felix. Le président du Conseil de fondation s'est en outre réjoui du TER_{ISA} GAV, à nouveau à un niveau bas pour la branche et stable par rapport à l'année précédente, de 0.36% (SUISSECORE PLUS) et de



0.38% (SUISSESELECT). «Une quote-part des charges d'exploitation stable et compétitive est l'un de nos objectifs stratégiques et un critère de différenciation clair sur le marché», a ajouté le président du Conseil de fondation. L'orientation d'ECOREAL et ses performances sur plusieurs années sont honorées par les investisseuses et investisseurs: «Non seulement nous n'avons enregistré aucune résiliation de droits au cours de la période sous revue, mais nous avons également eu le plaisir d'accueillir 14 nouvelles institutions de prévoyance parmi nous.»

La gestion active du portefeuille comme facteur de réussite

Dans le cadre de sa rétrospective, le CEO Peer Kocur a souligné l'importance de la gestion active du portefeuille. L'équipe d'ECOREAL s'est retirée d'un bien au Tessin en tant que mesure de réorganisation du portefeuille, a intégré les acquisitions mentionnées, a investi environ CHF 21 millions dans des mesures d'assainissement et de durabilité et, dans le même temps, a fait avancer un important développement de quartier. «En étroite collaboration avec la commune de Schönenwerd et le propriétaire foncier voisin, nous planifions pour le groupe de placement SUISSECORE PLUS un nouveau quartier résidentiel directement au bord de l'Aar», a ainsi expliqué le CEO. Ce projet baptisé «Im Aaregarten» représente un volume d'investissement prévu de CHF 77 millions et renforcera de façon substantielle la base de revenus locatifs d'ECOREAL à moyen terme. Le projet indicatif a été approuvé par le conseil municipal au début de l'été 2025 et présenté à la population fin septembre 2025 dans le cadre d'une exposition publique. La prochaine étape sera la procédure de plan d'aménagement en 2026, tandis que le début des travaux est prévu pour 2028. Peer Kocur et son équipe ont en outre poursuivi avec succès leur stratégie de croissance au cours du premier trimestre du nouvel exercice: Ecoreal a acquis d'autres biens immobiliers pour un montant total d'environ CHF 39 millions.

Réduction significative du taux de pertes sur loyer

Peer Kocur a également pu annoncer une évolution réjouissante du taux de vacance du portefeuille: le taux de perte sur loyers s'élève à 2.88% (SUISSECORE PLUS) et 6.46% (SUISSESELECT), des taux inférieurs ou égaux au niveau de la concurrence. «Ce résultat reflète la forte performance opérationnelle de notre gestion d'actifs et du portefeuille et notre focalisation sur la qualité», a indiqué le CEO.

Un résultat financier solide en 2024/25

Le CFO Beat Bachmann a présenté les résultats financiers d'ECOREAL aux investisseuses et investisseurs présents. La fortune totale du groupe de placement SUISSECORE PLUS a augmenté de 11.3% et s'élève au 30 septembre 2025 à CHF 1'549 millions. Le groupe de placement SUISSESELECT détient une fortune totale de CHF 641 millions, ce qui correspond à une augmentation de 11.6%. À la suite de l'achèvement des deux grands projets de construction Freiley à Zurich (ZH) et Al Pianton à Bellinzone (TI) ainsi qu'aux acquisitions, les revenus locatifs nets ont pu être nettement augmentés dans les deux groupes de



placement. Ils s'élèvent à CHF 58.2 millions (+16.3%) dans le groupe de placement SUISSECORE PLUS et à CHF 32.7 millions (+10.2%) dans le produit SUISSESELECT. Il en résulte un résultat total de CHF 69.0 millions (+57.8%) et de CHF 24.7 millions (+30.9%).

Une performance convaincante

La performance d'ECOREAL a été convaincante avec des rendements de placement de 4.87% (année précédente 3.40%) dans le produit SUISSECORE PLUS ainsi que de 4.34% (année précédente 3.35%) dans le groupe de placement SUISSESELECT, selon le CFO. «Nos rendements se situent dans le quart supérieur en comparaison avec les pairs.»

Politique de financement

Dans le groupe de placement SUISSESELECT, en plus des souscriptions au capital de CHF 16 millions, le contexte de taux d'intérêt attractif a été mis à profit pour réaliser des investissements et augmenter le taux d'endettement à 5.16% (année précédente 1.28%). Dans le groupe de placement SUISSECORE PLUS, des souscriptions de capital d'un montant de CHF 88 millions ont pu être comptabilisées au cours de l'exercice sous revue, avec toujours un taux d'endettement de 0%.

Décision prise à l'unanimité

Après les informations fournies par le Conseil de fondation et la Direction, les investisseuses et investisseurs sont passés à la prise de décision. Ils ont approuvé toutes les propositions du Conseil de fondation à l'unanimité. Les six membres de l'organe soumis à réélection ont été confirmés pour un nouveau mandat.

Perspectives

Le Conseil de fondation, la Commission de placement et l'équipe opérationnelle sont confiants pour le nouvel exercice et continuent d'estimer que l'environnement de marché est positif, tout en surveillant de près les conditions politiques, en particulier la pression réglementaire croissante, ainsi que les incertitudes économiques. Indépendamment du contexte, le portefeuille immobilier est géré activement et les opportunités d'investissement sont saisies. Pour Ecoreal, il est plus vrai que jamais que des relations équitables et partenariales avec les locataires, une orientation qualité systématique ainsi qu'une concentration sur l'essentiel, à savoir le développement, la gestion et la location d'immeubles, sont les conditions nécessaires pour continuer à renforcer le portefeuille global et obtenir des résultats stables.

Contact pour les médias

Rita Silvestri

office@ecoreal.ch

+41 44 209 70 41