

ECOREAL

Fondation Suisse de Placement Immobilier

Rapport annuel 2023/24

## En un coup d'œil

Avant-propos	4
Aperçu des groupes de placement	6

### Durabilité

Introduction	10
Base et procédure	10
Objectifs de durabilité et étapes opérationnelles	12
Indicateurs	16

### Groupe de placement SUISSECORE PLUS

Vue d'ensemble	20
Rapport sur le portefeuille	23
Comptes annuels	30
Annexe aux comptes annuels	32
Inventaire des biens immobiliers	38

### Groupe de placement SUISSESELECT

Vue d'ensemble	44
Rapport sur le portefeuille	47
Comptes annuels	54
Annexe aux comptes annuels	56
Inventaire des biens immobiliers	62

### Compte d'exploitation

Comptes annuels	66
Rapport sur le compte d'exploitation	67
Proposition à l'assemblée des investisseurs	68

### Annexe

Annexe aux comptes annuels	72
----------------------------	----

### Rapport de l'organe de révision et de l'expert en estimations

Rapport de l'organe de révision	80
Rapport de l'expert en estimations	84

### Glossaire et méthodologie

Typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique	88
Méthodologie de calcul des indicateurs environnementaux	88

## Mesdames, Messieurs,

EECOREAL a connu une année fructueuse, ce qui transparait également au niveau des indicateurs pour l'exercice 2023/24. Nous tenons à souligner en particulier l'augmentation des rendements des placements des deux groupes de placement. Ils se situent à nouveau, et comme lors des comparaisons sur trois et cinq ans, nettement au-dessus de l'indice de référence de la CAFI. Nous sommes également heureux de vous annoncer que le taux de pertes sur loyer a été réduit à un niveau record dans les deux groupes de placement. Ces succès sont deux preuves de l'engagement important et de la compétence des équipes et de leur attachement à ECOREAL.

### SUISSECORE PLUS

#### Ont pu être augmentés :

- Fortune totale : de CHF 51 millions à CHF 1'392 millions
- Rendement des placements : de 2.44% à 3.40%

#### Ont pu être réduits :

- TERISA (GAV) : de 0.38% à 0.35%, soit un niveau bas pour le secteur
- Taux de pertes sur loyer : 4.28%; soit la valeur la plus basse des dix dernières années

### SUISSESELECT

#### Ont pu être augmentés :

- Fortune totale : de CHF 9 millions à CHF 575 millions
- Rendement des placements : de 2.45% à 3.53%

#### Ont pu être réduits :

- TERISA (GAV) : de 0.42% à 0.39%, soit un niveau bas pour le secteur
- Taux de pertes sur loyer : 8.88%, soit la deuxième valeur la plus basse des dix dernières années

#### Achèvement de projets de construction

En 2024, nous avons achevé les deux grands projets de construction, Freiley à Zurich (ZH) et Al Pianton à Bellinzona (TI), dans les délais et le budget prévus. Freiley a déjà été entièrement loué et transféré dans le portefeuille de placement. Ensemble, ces deux biens renforcent la base de revenus locatifs d'ECOREAL de CHF 5.1 millions, ce qui est réjouissant.

#### Des projets attrayants

Même après l'achèvement de ces deux grands projets de construction, le pipeline d'ECOREAL contient d'autres projets de développement et de rénovation à fort potentiel. La rénovation totale d'un immeuble de la ville de Bâle et la rénovation du Stettbacherhof à Dübendorf (ZH) sont sur la bonne voie. À Schönenwerd (SO), nous avons lancé en 2024, pour le groupe de placement SUISSECORE PLUS et en étroite collaboration avec la commune, un concours d'urbanisme pour un quartier résidentiel sur les rives de l'Aar. Le volume d'investissement s'élève à CHF 76 millions. ECOREAL pourra également densifier le site Alpina à Berthoud (BE), ici pour le groupe de placement SUISSESELECT, avec des logements supplémentaires.

#### Des plans de croissance et une équipe renforcée

Cette année, nous nous sommes particulièrement concentrés sur notre excellence opérationnelle et sur nos plans de croissance. Dans ce contexte, nous avons complété l'équipe d'ECOREAL avec de nouveaux collègues compétents. La Direction qui s'articule autour du CEO Peer Kocur compte désormais dix personnes et couvre toutes les activités stratégiquement importantes telles que la gestion d'actifs, la gestion de portefeuille et le développement, ainsi que des compétences importantes comme la durabilité ou les transactions immobilières. Notre modèle de Direction interne, pratiqué depuis début 2023 et qui prévient les conflits d'intérêts et les incitations erronées, est devenu en 2024 un élément de différenciation, notamment grâce aux nouvelles prescriptions en matière de transparence de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFI) (voir page 15). Grâce à la gestion propre à la fondation, nous avons en outre enregistré une diminution des coûts totaux, et ce malgré le renforcement de l'équipe par les personnes mentionnées.

« Nous avons pu réduire le taux de perte sur loyer à un niveau record dans les deux groupes de placement. »



#### Mettre en œuvre la stratégie de durabilité

Au cours de l'exercice 2023/24, nous avons également fait de bons progrès en matière de durabilité. Nous nous sommes concentrés sur la mise en œuvre de mesures concrètes découlant de la stratégie de durabilité, comme le remplacement des systèmes de chauffage fossiles ou l'implantation de panneaux photovoltaïques. Depuis cette année, nous saisissons les données de consommation des immeubles de manière entièrement numérique et conformément à la norme reconnue « Real Estate Investment Data Association » (REIDA). Nous contribuons ainsi à la comparabilité à l'échelle du secteur et augmentons la transparence vis-à-vis des investisseurs et des investisseuses (voir page 15).

#### Perspectives

Le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction sont confiants pour le nouvel exercice. Nous estimons que l'environnement de marché reste positif. Notre priorité stratégique est la croissance qualitative du portefeuille dans les deux groupes de placement. Nous souhaitons y parvenir par des acquisitions substantielles. Afin de financer l'extension de son portefeuille, le groupe de placement SUISSECORE PLUS est ouvert à de nouveaux capitaux. Nous sommes heureux de constater que plusieurs investisseurs et investisseuses existants et nouveaux ont déjà manifesté leur intérêt et expriment ainsi leur confiance en ECOREAL.

#### Valeur ajoutée pour les investisseurs et les investisseuses

ECOREAL est bien positionnée, focalisée sur sa stratégie et dotée d'une équipe motivée. Nous sommes convaincus de pouvoir continuer à créer de la valeur ajoutée pour nos investisseurs et nos investisseuses au cours de l'exercice 2024/25.

Nous vous remercions de votre attachement à ECOREAL et de la confiance que vous nous accordez. Nous nous réjouissons de poursuivre nos échanges avec vous.

Christian Felix  
Président du Conseil de fondation

Peer Kocur  
CEO

# SCO+ SUISSECORE PLUS

1'392 CHF mio.

Fortune totale



■ Logement  
■ Utilisation commerciale

3.40 %

Rendement des placements

0.35 %

TERISA (GAV)

0.00 %

Coefficient d'endettement

115

Immeubles

# SSL SUISSESELECT

575 CHF mio.

Fortune totale



■ Logement  
■ Utilisation commerciale

3.53 %

Rendement des placements

0.39 %

TERISA (GAV)

1.28 %

Coefficient d'endettement

40

Immeubles

# Durabilité

**La décarbonation, la préservation des ressources, la résilience et la bonne gouvernance constituent les quatre objectifs centraux de l'ambitieuse stratégie de durabilité d'ECOREAL.**



## Introduction

ECOREAL est convaincue qu'une activité commerciale durable constitue la base d'une création de valeur à long terme. C'est pourquoi, dans toutes ses activités, elle veille à la durabilité dans les dimensions établies de l'environnement, de la société et de la gouvernance (en abrégé : ESG).

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction ont élaboré la stratégie de durabilité pour les deux groupes de placement et pour Ecoreal en tant qu'organisation. Avec cette stratégie, Ecoreal entend promouvoir la durabilité, réduire les risques financiers et renforcer sa réputation.

Les valeurs d'ECOREAL – fiabilité, transparence, durabilité ainsi qu'innovation et modernité – ont marqué les réflexions autour du thème ESG et ont été intégrées dans le choix des champs d'action. Lors de l'élaboration de la stratégie, Ecoreal a en outre tenu compte des normes nationales et internationales pertinentes. La stratégie de durabilité est examinée périodiquement par le Conseil de fondation et adaptée si nécessaire.

Les explications suivantes constituent une synthèse de la procédure d'élaboration de la stratégie et de formulation des objectifs. Les progrès réalisés dans la mise en œuvre de la stratégie au cours de l'exercice actuel et les indicateurs relatifs à l'environnement par groupe de placement sont publiés aux pages 16 et 17.

## Base et procédure

### Les Objectifs de Développement Durable comme point de départ

L'élaboration de la stratégie s'est appuyée sur les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies et sur la question de savoir auxquels de ces objectifs Ecoreal, en tant que fondation d'investissement immobilier, peut apporter une contribution pertinente. De cette manière, Ecoreal a identifié onze ODD. Afin de les concrétiser et de les transposer dans la stratégie interne de durabilité, les champs d'action ESG ont été définis dans un second temps. C'est sur ces derniers qu'ECOREAL se concentrera.

### Implication des parties prenantes et exigence de matérialité

ECOREAL a pris en compte les attentes des différentes parties prenantes lors de l'élaboration des objectifs et des mesures concrètes par champ d'action ESG. La matérialité, c'est-à-dire l'impact sur la durabilité et sur les activités commerciales d'ECOREAL, a également été un critère central.

### Approche stratégique et champs d'action



## Objectifs de durabilité

Dans les cinq champs d'action ESG « énergie et émissions », « développement de l'habitat », « préservation des ressources », « création de valeur et aspect social » et « gestion partenariale des parties prenantes », Ecoreal se concentrera dans les prochaines années sur les quatre objectifs de durabilité suivants :

- Décarbonation du portefeuille
- Utilisation consciente des ressources naturelles
- Résilience économique
- Bonne gouvernance et communication transparente

### Décarbonation du portefeuille

ECOREAL va décarboner tous les biens immobiliers des groupes de placement d'ici à 2050, conformément à l'Accord de Paris sur le climat. Les mesures à court et moyen terme visant à atteindre les objectifs comprennent des rénovations énergétiques, des optimisations de l'exploitation et une utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables comme le photovoltaïque.

## Étape opérationnelle



#### Développer l'énergie photovoltaïque

L'installation de trois centrales photovoltaïques d'une surface totale d'environ 1'650 m<sup>2</sup> et d'une puissance de 359 kWp à Wetzikon (ZH), Affoltern am Albis (ZH) et à Pfäffikon (ZH) a constitué une étape importante dans le renforcement de l'autoproduction d'électricité. Trois autres installations sont en cours de planification.

Hofstr. 87, 8620 Wetzikon (ZH), Industriestr. 5, 8910 Affoltern am Albis (ZH), Witzbergstr. 25, 8330 Pfäffikon (ZH)

#### Remplacer les systèmes de chauffage fossiles

Au cours de l'exercice 2023/24, Ecoreal a mis en œuvre des mesures visant à remplacer des systèmes de chauffage fossiles par des systèmes non fossiles : une pompe à chaleur air-eau, un chauffage aux granulés de bois ainsi que deux raccordements au réseau de chauffage urbain garantissent désormais une production de chaleur respectueuse des ressources dans trois immeubles du canton de Berne et dans un immeuble du canton de Zurich.

Bodenackerweg 4, 3510 Konolfingen (BE), Kappelenstr. 1, 3, 5, 3250 Lyss (BE), Friedhofweg 2, 4, 4a, 3303 Jegenstorf (BE), Aspstr. 8, 8472 Seuzach (ZH)

#### Prochaines étapes

- Rénover sur le plan énergétique et augmenter la photovoltaïque
- Poursuivre la stratégie de remplacement (du fossile par du non-fossile)
- Mise à niveau de la mobilité électrique au niveau A

### Utilisation consciente des ressources naturelles

Dans le cadre de la gestion et du développement de ses biens immobiliers, Ecoreal veille à une utilisation respectueuse des ressources naturelles. L'utilisation économe de l'eau potable et la biodiversité sont au premier plan. Des aménagements intérieurs économes en eau et l'utilisation d'eaux grises ou d'eau de pluie pour l'arrosage doivent permettre de réduire la consommation d'eau potable de façon continue.

## Étape opérationnelle



#### Augmenter la verdure et la biodiversité

ECOREAL a investi environ CHF 2 millions dans la rénovation partielle d'un immeuble à Konolfingen (BE). Ce faisant, elle a accordé une attention particulière à l'aménagement de l'espace extérieur végétalisé, qui favorise la biodiversité, et a délibérément renoncé à bétonner le talus.

Bodenackerweg 4, 3510 Konolfingen (BE)

#### Prochaines étapes

- Mettre en œuvre des mesures en faveur de la biodiversité telles que des biotopes, des nichoirs à oiseaux, des ruches, des prairies fleuries, (surfaces rudérales)
- Mettre à disposition des espaces verts non imperméabilisés et non construits dans les espaces extérieurs comme base pour l'infiltration et l'évaporation naturelles de l'eau (ville éponge)

## Résilience économique

ECOREAL accorde une grande importance au maintien de la valeur de ses biens immobiliers, leur résilience. Si un immeuble dispose par exemple de possibilités d'utilisation flexibles, d'une forte fréquentation ou d'une conception architecturale attrayante, il gagne en résilience. Pour Ecoreal, cela signifie qu'elle oriente ses décisions d'investissement en fonction de critères d'utilisation et de besoins spécifiques, qu'elle renonce délibérément à des mesures de construction selon la situation, qu'elle économise l'énergie grise et qu'elle évite les « stranded assets ».

### Étape opérationnelle



#### Économiser l'énergie grise

L'économie d'énergie grise mais aussi le respect d'un bâtiment vénérable ont été déterminants dans la décision de ne pas démolir la villa du 19<sup>e</sup> siècle, mais de la rénover. Le bâtiment est désormais le point central de l'ensemble Al Pianton à Bellinzone (TI) et, peu de temps après son achèvement, il est également attractif sur le plan économique en tant que bâtiment presque entièrement loué.

Viale Officina 15, 17/Via San Gottardo 14, 16, 18, 20, 6500 Bellinzone (TI)

### Prochaines étapes

- Participer à la phase pilote du nouveau label SNBS-Existant (Standard de Construction Durable Suisse-Existant)
- Poursuivre la stratégie d'investissement ciblée et axée sur les besoins
- Rénover doucement, créer d'espaces communs et d'espaces de vie de qualité avec mixité sociale

## Bonne gouvernance et communication transparente

La nouvelle stratégie de durabilité ne concerne pas seulement les groupes de placement. En tant qu'organisation, Ecoreal poursuit également des objectifs similaires. Les principes de bonne gouvernance influencent donc les décisions stratégiques d'ECOREAL, tout comme ses activités quotidiennes.

### Étape opérationnelle



#### Structure de coûts favorable aux investisseurs

ECOREAL limite le TER pour la gestion à 0,2%, ce qui est favorable aux investisseurs. Elle ne facture pas d'honoraires supplémentaires aux groupes de placement pour les transactions immobilières, pour les représentations de projets de construction et de maîtres d'ouvrage ou pour d'autres services pouvant être portés à l'actif. Le développement de la « Directive n° 1 relative au calcul et à la publication des indices de groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse » de la CAFP crée plus de transparence pour les investisseurs et Ecoreal s'en félicite.

#### Un haut niveau de numérisation

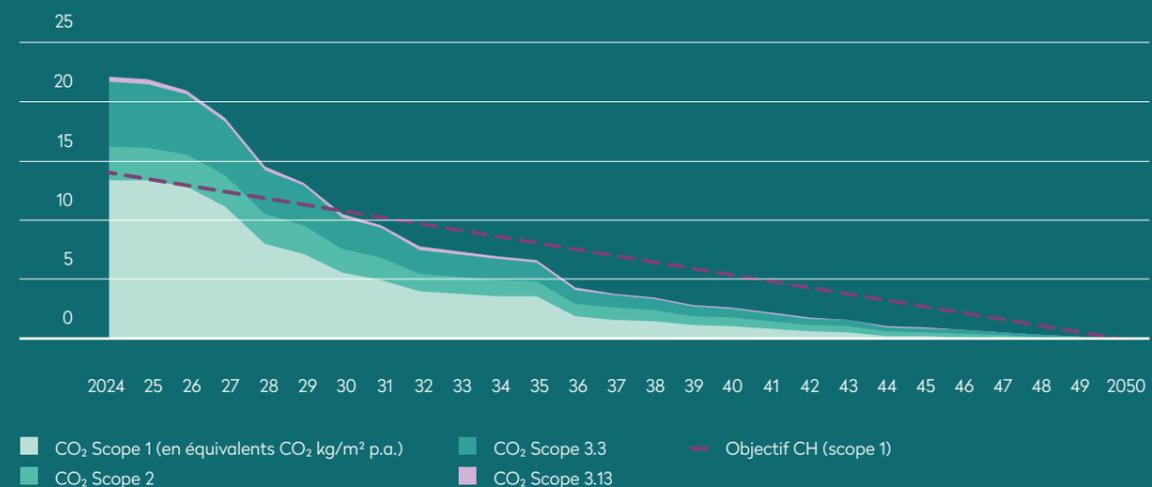
Depuis 2024, Ecoreal enregistre de manière entièrement numérique toutes les données de consommation d'énergie issues des décomptes de frais accessoires. Cela permet non seulement d'améliorer la gestion des immeubles existants, mais aussi d'accroître la comparabilité des indicateurs environnementaux à l'échelle du secteur et la transparence vis-à-vis des investisseurs.

### Prochaines étapes

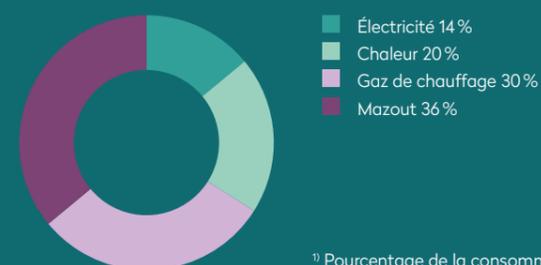
- Développer la communication numérique et adaptée aux destinataires
- Développer et poursuivre le dialogue avec les parties prenantes
- Évaluer des normes et des initiatives pour une activité commerciale durable et pour le reporting sur la durabilité

# SCO+ Indicateurs

## Plan de réduction du CO<sub>2</sub>



## Mix de sources énergétiques<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Pourcentage de la consommation totale d'énergie.

Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de couverture <sup>1)</sup>	%	100	100	
Surface de référence énergétique (SREcalc) <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	292'514	n/a	
Consommation énergétique <sup>3)</sup>	kWh	28'967'610	32'098'636	-3'131'026
Intensité énergétique	kWh par m <sup>2</sup> SREcalc	99.0	98.6	0.4
Émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e	4'851'716	5'510'756	-659'040
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SREcalc	16.6	16.9	-0.3
Mix de sources énergétiques kWh (part fossile)	%	66	n/a	
Mix de sources énergétiques SREcalc (part fossile)	%	51	51	0

<sup>1)</sup> Désormais sur la base des données de consommation d'énergie selon les décomptes de frais accessoires.

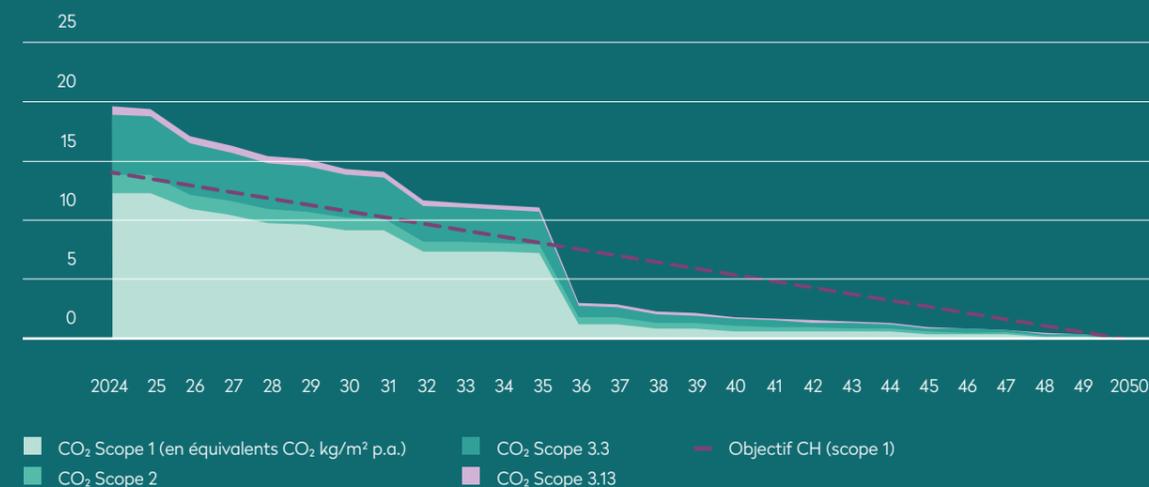
<sup>2)</sup> Surface de référence énergétique calculée, selon la méthodologie REIDA.

<sup>3)</sup> Selon les limites du KPI et du bilan de référence REIDA (hors énergie côté locataire).

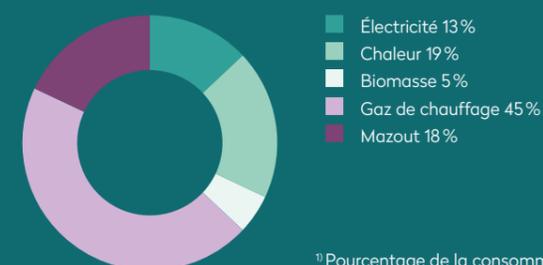
<sup>4)</sup> Scopes 1 et 2 (hors énergie côté locataire).

# SSL Indicateurs

## Plan de réduction du CO<sub>2</sub>



## Mix de sources énergétiques<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Pourcentage de la consommation totale d'énergie.

Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de couverture <sup>1)</sup>	%	100	100	
Surface de référence énergétique (SREcalc) <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	206'972	n/a	
Consommation énergétique <sup>3)</sup>	kWh	18'248'836	22'842'871	-4'594'035
Intensité énergétique	kWh par m <sup>2</sup> SREcalc	88.2	101.4	-13.2
Émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e	2'717'327	4'346'896	-1'629'569
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SREcalc	13.1	19.3	-6.2
Mix de sources énergétiques kWh (part fossile)	%	63	n/a	
Mix de sources énergétiques SREcalc (part fossile)	%	67	67	0

<sup>1)</sup> Désormais sur la base des données de consommation d'énergie selon les décomptes de frais accessoires.

<sup>2)</sup> Surface de référence énergétique calculée, selon la méthodologie REIDA.

<sup>3)</sup> Selon les limites du KPI et du bilan de référence REIDA (hors énergie côté locataire).

<sup>4)</sup> Scopes 1 et 2 (hors énergie côté locataire).

# Groupe de placement SUISSECORE PLUS

**Le groupe de placement SUISSECORE PLUS investit principalement dans les villes et agglomérations suisses et, dans une moindre mesure, dans des immeubles commerciaux et artisanaux.**

SCO+

# Vue d'ensemble

## Groupe de placement SCO+

Données clés	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Numéro de valeur	-	10852415	10852415	-
ISIN	-	CH0108524155	CH0108524155	-
Fortune totale (GAV)	CHF	1'391'623'842	1'340'382'566	51'241'276
Fortune nette (NAV)	CHF	1'330'380'784	1'286'689'752	43'691'032
Parts	Nombre	6'676'129	6'676'129	-
Valeur d'inventaire par part	CHF	199.27	192.73	6.54
Distribution par part <sup>1)</sup>	CHF	0	0	0

Indicateurs CAF <sup>2)</sup>	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de pertes sur loyer	%	4.28	7.65	-3.37
Coefficient d'endettement	%	0	0	0
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	75.28	74.68	0.60
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>isa</sub> [GAV])	%	0.35	0.38	-0.03
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>isa</sub> [NAV])	%	0.37	0.40	-0.03
Rentabilité des fonds propres (ROE)	%	3.40	2.44	0.96
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.21	2.34	0.87
Rendement de distribution <sup>1)</sup>	%	0	0	0
Coefficient de distribution <sup>1)</sup>	%	0	0	0
Rendement des placements	%	3.40	2.44	0.96
Rendement des revenus	%	2.91	2.74	0.17
Rendement de la variation de valeur	%	0.49	-0.30	0.79

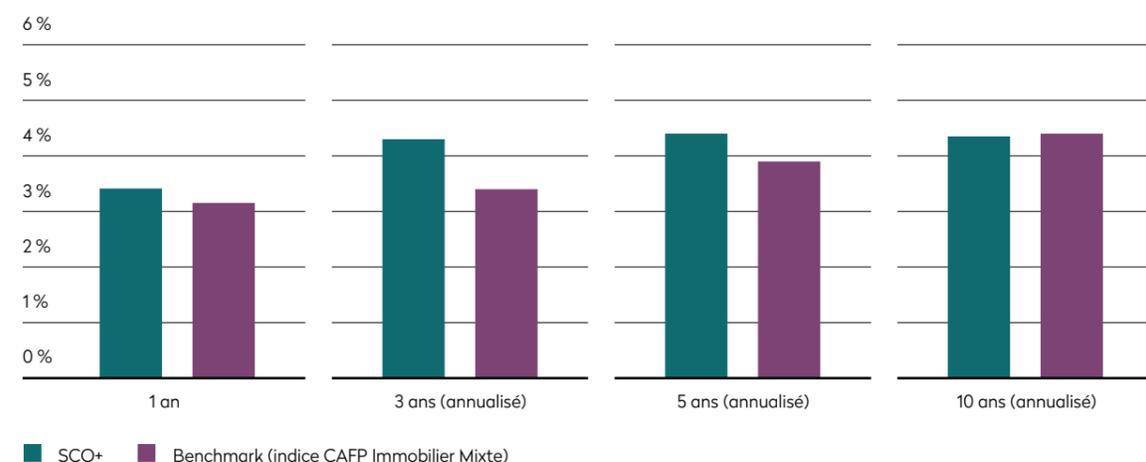
Autres indicateurs	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de vacance	%	4.10	7.13	-3.03
Taux d'entretien <sup>3)</sup>	%	9.26	9.45	-0.19
Taux d'escompte moyen	%	2.87	2.88	-0.01
Taux d'escompte minimal	%	2.25	2.25	0.00
Taux d'escompte maximal	%	4.00	4.00	0.00
WAULT <sup>4)</sup>	Années	3.86	3.05	0.81
Investisseurs	Nombre	130	127	3

<sup>1)</sup> Capitalisé.  
<sup>2)</sup> Les indicateurs sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAF<sup>2)</sup> ([www.cafp.ch](http://www.cafp.ch)).  
<sup>3)</sup> Maintenance/remise en état par rapport au produit locatif théorique.  
<sup>4)</sup> Y compris les options d'early break de la part du locataire.

Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de couverture <sup>1)</sup>	%	100	100	-
Surface de référence énergétique (SREcalc) <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	292'514	n/a	-
Consommation d'énergie <sup>3)</sup>	kWh	28'967'610	32'098'636	-3'131'026
Intensité énergétique	kWh par m <sup>2</sup> SREcalc	99.03	98.59	0.44
Émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kgCO <sub>2</sub> e	4'851'716	5'510'756	-659'040
Intensité d'émission de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kgCO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SREcalc	16.6	16.9	-0.3
Mix de sources énergétiques kWh (part fossile)	%	66	n/a	-
Mix de sources énergétiques SREcalc (part fossile)	%	51	51	-

<sup>1)</sup> Désormais sur la base des données de consommation d'énergie selon les décomptes de frais accessoires.  
<sup>2)</sup> Surface de référence énergétique calculée, selon la méthodologie REIDA.  
<sup>3)</sup> Selon les limites du KPI et du bilan de référence REIDA (hors énergie côté locataire).  
<sup>4)</sup> Scopes 1 et 2 (hors énergie côté locataire).

## Performance SCO+ versus benchmark





## Signalstr. 5, 7, 9/ Kirchstr. 26

Rorschach

40

Nombre d'appartements

2'027 m<sup>2</sup>

Surface commerciale

Printemps 2024

Fin de la rénovation

Les trois bâtiments situés dans la Signalstrasse, dans le centre de Rorschach (SG), datent de 1929. Ces dernières années, ils ont fait l'objet d'une rénovation complète. L'immeuble adjacent de la Kirchstrasse fait également partie de l'ensemble, et a été mis en valeur par une extension. Le locataire des surfaces supplémentaires est un établissement de droit public du canton qui connaît parfaitement le site puisqu'il est déjà présent au rez-de-chaussée de la Signalstrasse.

## Rapport sur le portefeuille

<b>0</b> nombre d'acquisitions	<b>0</b> nombre de ventes	<b>1'352</b> CHF mio. valeur vénale	<b>115</b> nombre d'immeubles
<b>56</b> CHF mio. produit locatif théorique <sup>1)</sup>	<b>1.65</b> % taux d'intérêt de référence <sup>2)</sup>	<b>2'485</b> nombre de logements	<b>285'589</b> m <sup>2</sup> de surface locative
<b>12</b> CHF mio. taille Ø du bien	<b>2.87</b> % taux Ø d'escompte	<b>3.8</b> qualité Ø de l'emplacement <sup>3)</sup>	<b>3.5</b> cotation Ø du bien <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> À la date de référence du 30 septembre 2024.

<sup>2)</sup> Il s'agit du taux d'intérêt de référence Ø à la date de référence du 30 septembre 2024.

<sup>3)</sup> Selon Wüest Partner (échelle de 1 à 5).

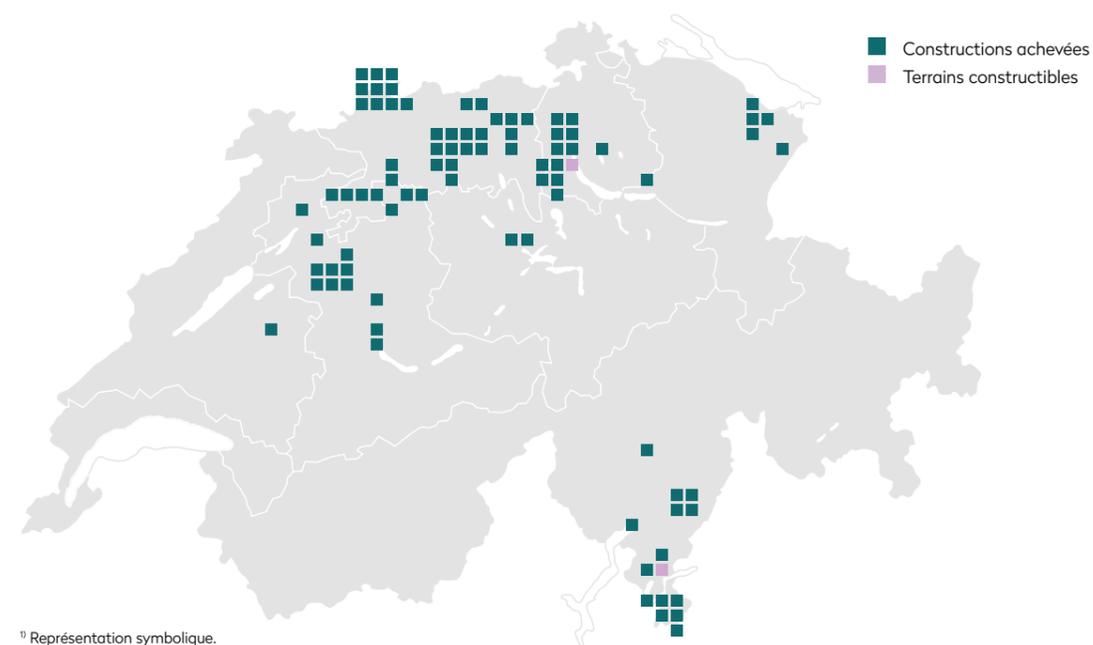
### Achèvement d'importants travaux de construction ou d'extension

Au premier trimestre 2024, l'extension de la Kirchstrasse 26 à Rorschach (SG) a pu être achevée. L'achèvement des projets de construction Al Pianton à Bellinzona (TI) et Freiley à Zurich (ZH) a suivi à la mi-2024. Le produit locatif de ces deux immeubles d'habitation s'élève à environ CHF 5.1 millions. La base du produit locatif de SUISSECORE PLUS va également être renforcée à moyen terme grâce à un projet situé à Bâle (BS) : à l'adresse Klingentalgraben 7, Ecoreal investit environ CHF 4.5 millions dans la rénovation totale d'un immeuble d'habitation vétuste. Les premiers travaux ont débuté à la fin de l'été 2024.

À l'été 2024, Ecoreal a lancé un concours d'urbanisme pour l'ancien site de l'usine du célèbre fabricant de chaussures Bally, en collaboration avec le propriétaire d'un terrain voisin et main dans la main avec la commune de Schönenwerd (SO). L'accent est mis sur la réalisation de logements supplémentaires au bord de l'Aar (voir page 29).

Au cours de l'exercice 2023/24, Ecoreal n'a pas effectué d'acquisitions ou de ventes pour le groupe de placement.

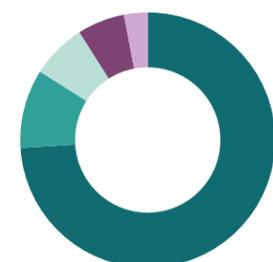
## Sites et diversification du portefeuille<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Représentation symbolique.

### Types d'utilisation

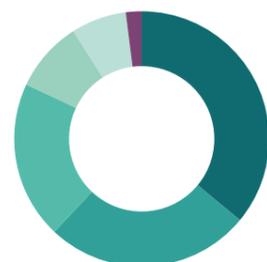
Base : produit locatif théorique



- 74% Logement
- 10% Commerce
- 7% Stationnement
- 6% Bureaux
- 3% Autres commerces

### Répartition régionale

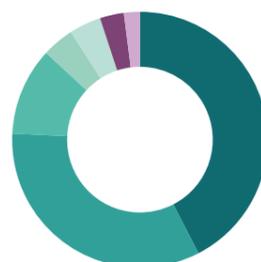
Base : valeur vénale



- 36% Zurich
- 26% Nord-ouest de la Suisse
- 20% Plateau
- 9% Tessin
- 7% Suisse orientale
- 2% Suisse centrale
- 0% Région lémanique

### Types de communes<sup>1)</sup>

Base : valeur vénale



- 42% Commune-centre
- 33% Commune-centre d'agglomération
- 11% Commune-centre secondaire
- 4% Commune de la couronne d'agglomération
- 4% Commune multi-orientée
- 3% Commune-centre hors agglomération
- 2% Commune rurale

Les biens immobiliers sont bien diversifiés, tant en termes d'utilisation que de répartition régionale. Cela contribue largement à la stabilité et à la rentabilité continue du groupe de placement. À la suite de l'achèvement des deux projets de construction Al Pianton et Freiley, la part de l'utilisation résidentielle est de 74%. Les immeubles sont principalement situés dans des agglomérations de grandes villes dans les régions de Zurich et du nord-ouest de la Suisse.

<sup>1)</sup> Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (voir page 88).



## WAGONLITS

Badenerstr. 84, 86, 88  
Schlieren

**173**

Nombre d'appartements

**4.2**

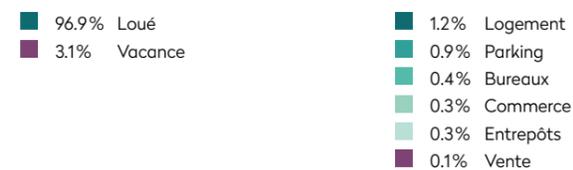
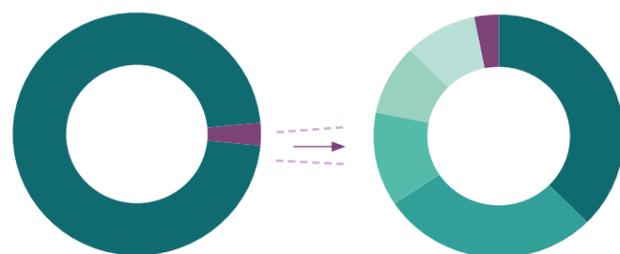
Cotation du bien

WAGONLITS, tel est le nom atypique du complexe résidentiel de Schlieren (ZH). À l'instar d'un compartiment de train de nuit, l'espace a été utilisé de manière optimale dans les 173 unités d'habitation. Des micro-appartements attrayants ont été créés, répartis sur quatre bâtiments au total. Déjà entièrement loué avant la fin de sa construction en 2021, WAGONLITS génère depuis lors des produits locatifs stables pour le groupe de placement.

[www.wagonlits.ch](http://www.wagonlits.ch)

## Évolution du taux de vacance

Conformément à la pratique de la CAFP, Ecoreal recense le taux de vacance des surfaces non louées des constructions achevées à la date de référence du 30 septembre 2024 ou pendant la période d'activité. Le taux de vacance à la date de référence mentionnée est de 3.1% ; le taux de vacance sur la période s'élève à 4.1% (voir aussi page 20). Cela correspond à une réduction significative de plus de trois points de pourcentage par rapport aux valeurs de l'année précédente. Cette évolution réjouissante est le résultat de mesures de commercialisation ciblées et d'un processus de relocation amélioré.

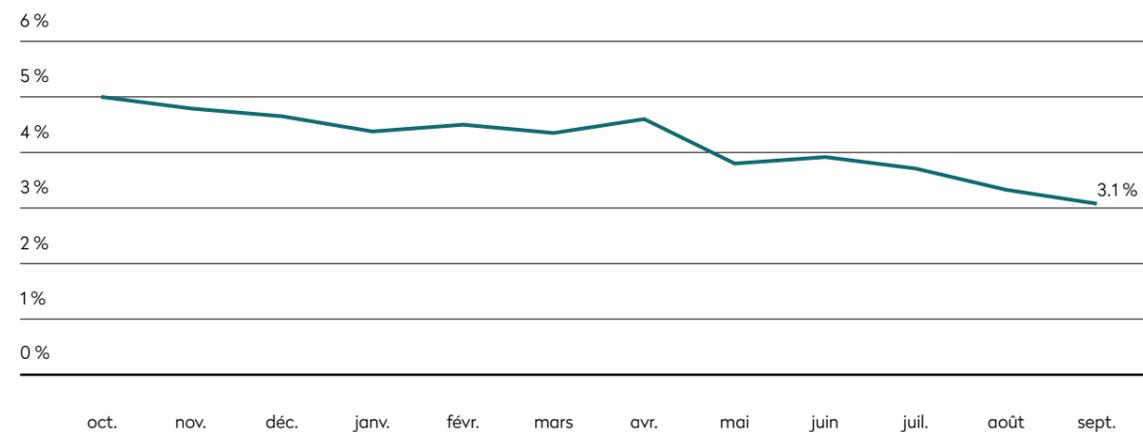


### Structure des surfaces vacantes

Base : produit locatif théorique

La majeure partie du taux de vacance à la date de référence (3.1%) se compose de logements vacants (1.2%) et de places de parking non louées (0.9%). La vacance des places de parking est une conséquence de la bonne accessibilité des immeubles d'ECOREAL avec les transports publics et l'expression d'un changement de comportement de la population en matière de mobilité. De manière générale, ce phénomène de vacance croissante des places de parking concerne tous les acteurs du marché. La réduction continue du taux de vacance est et reste une priorité opérationnelle pour Ecoreal.

### Évolution du taux de vacance au cours de l'exercice 2023/24



## Aperçu des projets

### Projets en cours

En CHF mio.	Type de projet	Volume at cost	Volume en attente	Volume (prévision)	2024	2026	2028	2030	2032	2034
<b>Terrains constructibles</b>										
Adliswil (ZH), Soodring 25/ Sihltalstr. 58	Développement	11	50	61						
Canobbio (TI), Via alle Bollette 1	Développement	15	26	41						
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 18, 22, 24/ Baumstr. 35a, 39	Développement	6	70	76						
<b>Constructions en cours</b>										
Bâle (BS), Klingentalgraben 7	Rénovation totale	0	5	5						
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 13, 15	Reconversion	0	9	9						
<b>Projets de rénovation</b>										
Affoltern am Albis (ZH), Büelstr. 3, 5, 7, 9	Rénovation totale	0	3	3						
Altstätten (SG), Neufeldstr. 5, 7	Rénovation totale	0	4	4						
Romanshorn (TG), Bahnhofstr. 5/ Hueber Rebgarten 2, 4, 6	Rénovation	0	1	1						
<b>Total des investissements</b>		<b>32</b>	<b>168</b>	<b>200</b>						

### Projets terminés

En CHF mio.	Type de projet	Volume at cost	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Bellinzona (TI), Via San Gottardo 14	Projet de construction	44					
Konolfingen (BE), Bodenackerweg 4	Rénovation partielle	1					
Rorschach (SG), Kirchstr. 26	Ajout/ extension	2					
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 13, 15	Rénovation partielle	7					
Zurich (ZH), Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a	Projet de construction	53					
<b>Total des investissements</b>		<b>107</b>					

## Projets sélectionnés

### HESA-Areal

Gösgerstr. 18, 22, 24/  
Baumstr. 35a, 35b, 39  
Schönenwerd

ECOREAL est propriétaire d'un complexe de bâtiments appelé « HESA-Areal », situé au bord de l'Aar. Au cours des prochaines années, elle compte développer ce site en un quartier résidentiel, et ce, en étroite collaboration avec la commune de Schönenwerd (SO) et les propriétaires du site voisin de Karbacher. Les trois parties visent un développement urbain de qualité, adapté à la demande locale et régionale, et qui transforme l'espace extérieur en direction de l'Aar en un lieu offrant une grande qualité de séjour.

**Fin du concours d'urbanisme** : début 2025

**Début des travaux au plus tôt** : 2028

### Haus zum Magazin

Gösgerstr. 13, 15  
Schönenwerd

La Haus zum Magazin est un ancien immeuble de bureaux Bally, qui était jusqu'à présent utilisé à des fins commerciales. À la suite de la révision du plan local d'urbanisme, il va désormais être possible d'habiter dans cet immeuble emblématique datant de 1913. Ecoreal y prévoit des logements locatifs. La Haus zum Magazin se trouve à trois minutes à pied de la gare de Schönenwerd (SO), qui offre les meilleures liaisons vers Aarau (AG) et Zurich (ZH).

**État de la planification** : avant-projet

**Types de logements** : 25 appartements

# Comptes annuels

## Compte de fortune

Actifs	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Actifs circulants				
Liquidités	CHF		28'332'649	10'385'840
Créances à court terme	CHF		10'209'993	10'163'124
Stocks/réserves de mazout	CHF		445'296	319'631
Actifs de régularisation	CHF		90'904	10'188
<b>Actifs circulants</b>	<b>CHF</b>		<b>39'078'842</b>	<b>20'878'783</b>
Immobilisations		I		
Terrain à bâtir (y c. biens à démolir)	CHF		35'423'000	26'096'371
Constructions en cours (y c. terrain)	CHF		14'779'000	115'256'412
Constructions achevées (y c. terrain)	CHF		1'301'818'000	1'177'576'000
Prêts activés	CHF		525'000	575'000
<b>Immobilisations</b>	<b>CHF</b>		<b>1'352'545'000</b>	<b>1'319'503'783</b>
<b>Fortune totale</b>	<b>CHF</b>		<b>1'391'623'842</b>	<b>1'340'382'566</b>

Passifs	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Capitaux étrangers				
Engagements à court terme	CHF		8'637'671	8'290'963
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	CHF		205'195	181'778
Passifs de régularisation	CHF		10'412'155	6'296'027
Provisions	CHF		150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	CHF	II	41'838'037	38'774'046
<b>Capitaux étrangers</b>	<b>CHF</b>		<b>61'243'058</b>	<b>53'692'814</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>		<b>1'330'380'784</b>	<b>1'286'689'752</b>

Parts en circulation	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Parts en circulation au début de la période sous revue	Nombre		6'676'129	6'342'124
Variation durant l'année sous revue	Nombre		0	334'005
Parts à la fin de la période sous revue	Nombre		6'676'129	6'676'129
Valeur en capital d'une part	CHF		193.67	187.58
Produit net par part durant la période	CHF		5.60	5.15
<b>Valeur d'inventaire d'une part avant distribution</b>	<b>CHF</b>	<b>III</b>	<b>199.27</b>	<b>192.73</b>
Distribution <sup>2)</sup>	CHF		0	0
<b>Valeur d'inventaire d'une part après distribution</b>	<b>CHF</b>		<b>199.27</b>	<b>192.73</b>
Parts résiliées à la date de clôture	Nombre		0	131'566

Variation de la fortune nette	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Fortune nette au début de l'exercice	CHF		1'286'689'752	1'193'220'916
Souscriptions	CHF		0	62'834'299
Rachats	CHF		0	0
Distributions <sup>2)</sup>	CHF		0	0
Résultat total de l'exercice	CHF		43'691'032	30'634'537
Fortune nette au terme de l'exercice	CHF		1'330'380'784	1'286'689'752

<sup>1)</sup> Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SCO+ ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.

<sup>2)</sup> Selon la décision du Conseil de fondation.

## Compte de résultat

	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
<b>Revenu locatif théorique (net)</b> (y c. les frais accessoires non externalisés)	<b>CHF</b>		<b>52'086'516</b>	<b>49'637'149</b>
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes	CHF		-2'700'866	-3'607'348
. /. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de frais accessoires	CHF		-90'444	-90'036
Autres produits des immeubles	CHF		758'154	832'476
<b>Produit locatif net</b>	<b>CHF</b>	<b>IV</b>	<b>50'053'360</b>	<b>46'772'241</b>
Maintenance	CHF		4'537'012	4'062'556
Remise en état	CHF		288'339	625'892
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>CHF</b>		<b>4'825'351</b>	<b>4'688'448</b>
Coûts de chauffage, d'exploitation et autres, taxes	CHF		806'232	728'791
Coûts de chauffage et d'exploitation non facturables (vacances)	CHF		494'544	489'302
Pertes sur créances, variation du du croire	CHF		210'418	164'733
Assurances	CHF		518'182	498'075
Honoraires de gestion	CHF		1'775'678	1'645'377
Frais de location et d'annonces	CHF		173'028	191'881
Impôts et taxes	CHF		378'112	385'789
Autres charges d'exploitation	CHF		637'765	515'873
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>CHF</b>		<b>4'993'959</b>	<b>4'619'821</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>CHF</b>		<b>40'234'050</b>	<b>37'463'972</b>
Intérêts créditeurs	CHF		179'359	19'996
Autres produits	CHF		23'071	329'519
<b>Autres produits</b>	<b>CHF</b>		<b>202'430</b>	<b>349'515</b>
Intérêts hypothécaires	CHF		0	2'222
Rentes du droit de superficie	CHF		50'000	50'000
<b>Frais de financement</b>	<b>CHF</b>		<b>50'000</b>	<b>52'222</b>
Rémunération au compte d'exploitation	CHF		2'201'000	2'051'000
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)	CHF		0	713'704
Frais d'estimation et de révision	CHF		264'789	325'455
Autres frais administratifs	CHF		530'989	492'497
<b>Frais administratifs</b>	<b>CHF</b>	<b>V</b>	<b>2'996'778</b>	<b>3'582'656</b>
Rachat de produits courants lors de l'émission de parts	CHF		0	192'908
<b>Produit résultant de mutations de parts</b>	<b>CHF</b>		<b>0</b>	<b>192'908</b>
<b>Produit net</b>	<b>CHF</b>		<b>37'389'702</b>	<b>34'371'517</b>
Moins-values en capital réalisées	CHF		0	-489'494
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>		<b>37'389'702</b>	<b>33'882'023</b>
Plus-values en capital non réalisées	CHF		21'549'082	19'447'516
Moins-values en capital non réalisées	CHF		-12'183'761	-21'515'096
Variation des impôts latents sur les gains immobiliers	CHF		-3'063'991	-1'179'906
<b>Plus-values/moins-values en capital non réalisées</b>	<b>CHF</b>	<b>VI</b>	<b>6'301'330</b>	<b>-3'247'486</b>
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>CHF</b>		<b>43'691'032</b>	<b>30'634'537</b>

<sup>1)</sup> Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SCO+ ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.

# Annexe aux comptes annuels

## Compte de fortune

### I Immobilisations

#### Acquisitions au cours de la période sous revue

Aucun immeuble n'a été acheté au cours de la période sous revue.

#### Ventes pendant la période sous revue

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période sous revue.

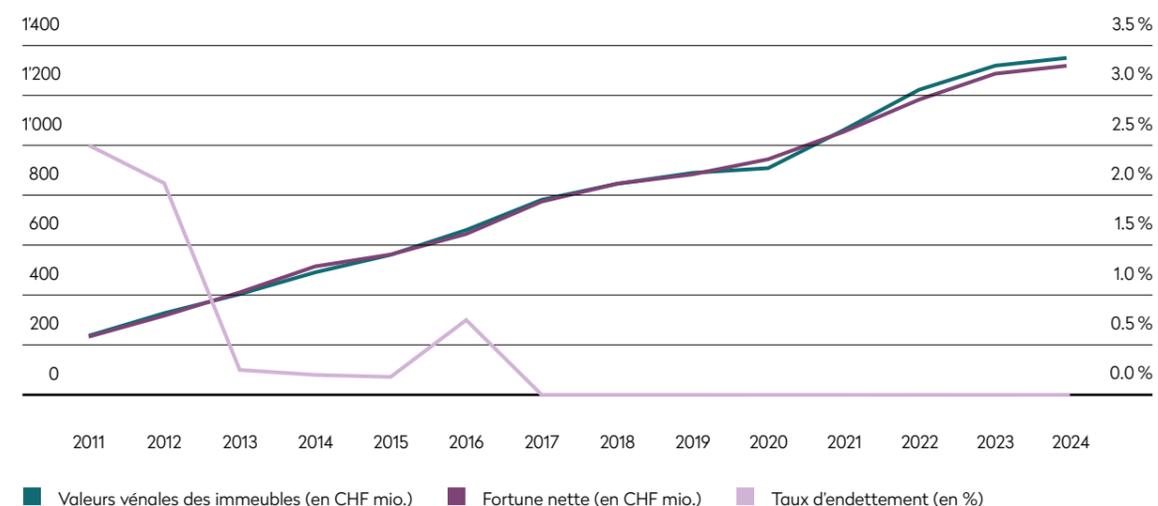
Vous trouverez un aperçu des biens immobiliers dans l'inventaire des biens immobiliers à partir de la page 38.

#### Valeur vénale des immeubles

Tous les biens immobiliers ont été inscrits au bilan à leur valeur vénale au 30 septembre 2024.

La valeur vénale de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à CHF 1'352'020'000 à la date de clôture du bilan. Par rapport à l'année précédente, cela correspond à une augmentation de CHF 33'091'217, qui se compose de coûts de construction et de projet activés de CHF 23'725'896 ainsi que d'ajustements positifs de la valeur vénale de CHF 9'365'321.

#### Valeurs vénales des immeubles par rapport à la fortune nette



#### Engagements reçus et non comptabilisés

Au 30 septembre 2024, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours :

NPA	Localité	Adresse	Projet	Durée	Engagements ouverts (en mio de CHF)
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7	Rénovation	2024-2025	5
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstr. 52/ Hueber Rebgarten 2, 4, 6	Rénovation	2024-2025	1
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstr. 13/15	Reconversion	2024-2026	9
<b>Total</b>					<b>15</b>

#### Immeubles en droit de superficie

L'immeuble de la Reichenbachstrasse 120, Berne, est construit en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

#### Prêts activés

Le prêt activé d'un montant de CHF 525'000 (année précédente : CHF 575'000) représente un aménagement pré-financé pour les locataires de la Feldstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 à Regensdorf. Le prêt rapporte des intérêts, est amorti en permanence et a une durée résiduelle de onze ans.

## II Impôts latents sur les gains immobiliers

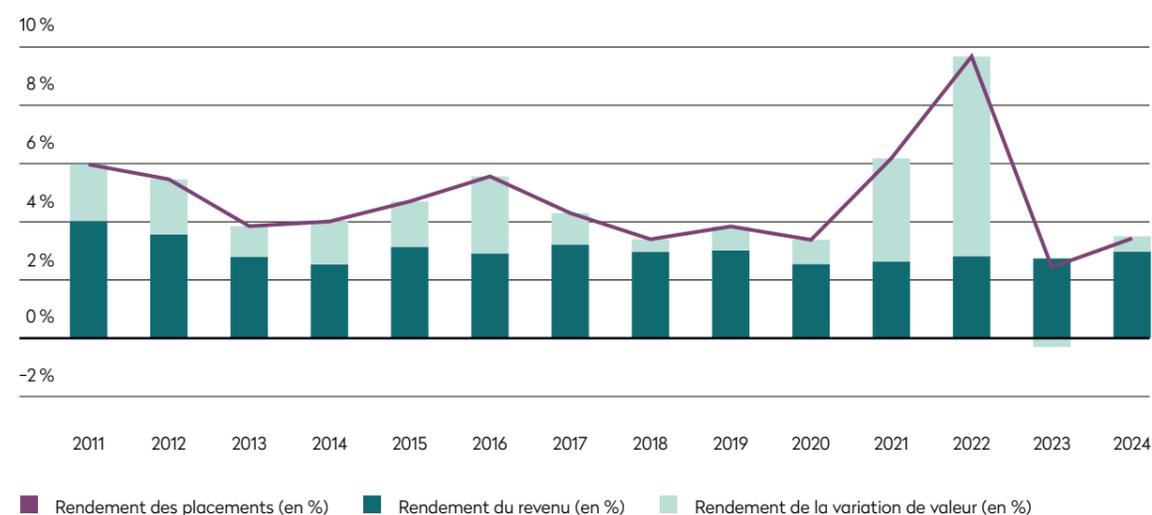
Les impôts latents sur les gains immobiliers calculés à la date de clôture du bilan s'élèvent à CHF 41'838'037 (année précédente : CHF 38'774'046). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, respectivement du taux d'imposition moyen applicable.

Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention effective est prise en compte pour les biens activement offerts à la vente sur le marché.

## III Valeur d'inventaire et rendement par part

La valeur d'inventaire par part a augmenté de CHF 6.54 pour atteindre CHF 199.27. L'augmentation se compose du revenu net par part de CHF 5.60, auquel s'ajoute l'augmentation de la valeur du capital par part de CHF 0.94. En pourcentage, la plus-value correspond au rendement des placements de 3.40%, qui se compose du rendement des revenus de 2.91% et du rendement des variations de valeur de 0.49%.

Rendement par part	Unité	2023/24	2022/23
Produit net par part	CHF	5.60	5.15
Rendement du revenu (produit net)	%	2.91	2.74
Variation de valeur par part	CHF	0.94	-0.56
Rendement de la variation de valeur	%	0.49	-0.30
Produit net et variation de valeur par part	CHF	6.54	4.59
Rendement des placements	%	3.40	2.44

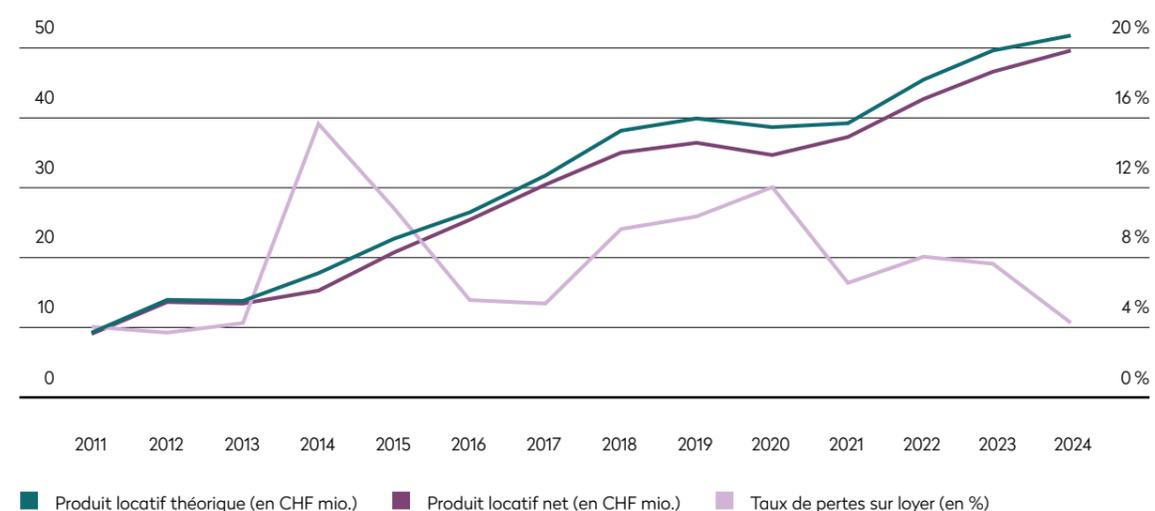


## Compte de résultat

### IV Produit locatif net

Le produit locatif net a augmenté de CHF 3'281'119 par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 50'053'360. L'augmentation résulte, d'une part, de la hausse du produit locatif théorique, ceci principalement en raison du début de la location des deux projets de construction achevés à Zurich et Bellinzone. D'autre part, une gestion active de la vacance locative a entraîné une baisse des recettes provenant des logements vacants.

#### Évolution du produit locatif et du taux de pertes sur loyer

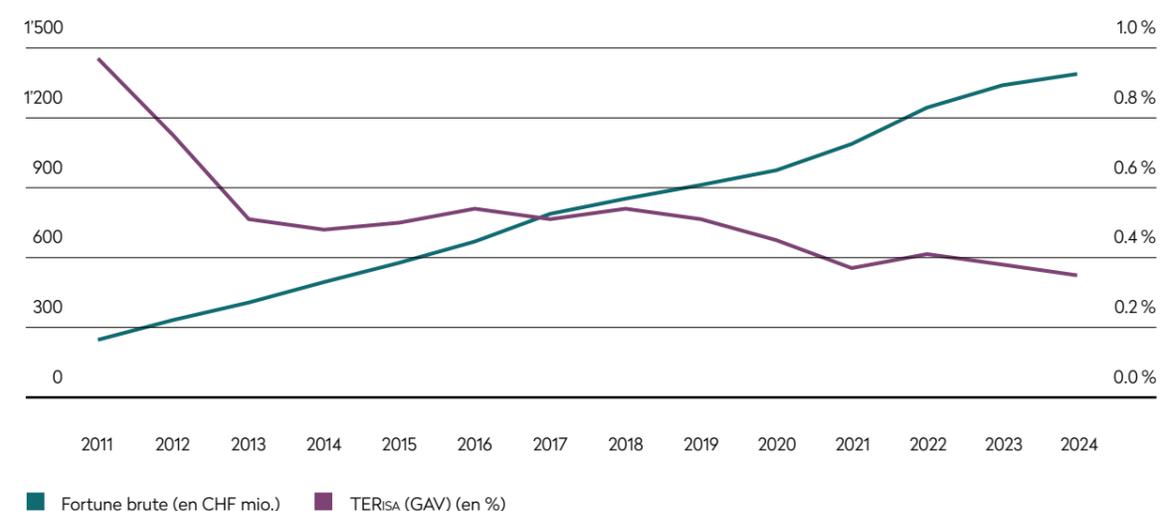


### V Frais administratifs

Les frais administratifs ont diminué de CHF 585'878 pour s'établir à CHF 2'996'778 au cours de la période sous revue.

Le modèle de Direction interne, introduit en 2023, a été appliqué pour la première fois sur l'ensemble de la période. En revanche, l'année précédente comprenait encore, pendant trois mois, une rémunération de Direction externe.

#### Évolution du TER<sub>ISA</sub> (GAV) par rapport à la fortune brute



### VI Plus-value/moins-value en capital non réalisée

La plus-value en capital non réalisée s'élève à CHF 6'301'330. Des taux d'escompte marginalement plus bas et une augmentation des loyers potentiels du marché ont entraîné une réévaluation des biens immobiliers de CHF 9'365'321. Parallèlement, les impôts latents ont augmenté de CHF 3'063'991.

# Inventaire des biens immobiliers

## Groupe de placement SCO+

Terrains constructibles						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien	
Adliswil, Sihltalstr.	ZH	PE <sup>1)</sup>	- 18.02.15	-	-	-
Adliswil, Soodring 25	ZH	PE <sup>1)</sup>	- 18.02.15	-	-	-
Canobbio, Via alle Bollette 1	TI	PE <sup>1)</sup>	- 01.06.21	-	-	-
Schönenwerd, Baumstr. 22/Bahnstr. 43	SO	PE <sup>1)</sup>	- 01.07.17	-	-	-
Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39	SO	PE <sup>1)</sup>	- 01.07.17	-	-	-
<b>Total intermédiaire</b>				-	-	-

Constructions en cours						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien	
Bâle, Klingentalgraben 7	BS	PE <sup>1)</sup>	30.09.25 01.10.16	3.9	2.6	
Schönenwerd, Gösgerstr. 13a, 13b, 15	SO	PE <sup>1)</sup>	01.11.26 01.07.17	4.3	3.7	
<b>Total intermédiaire</b>				<b>Ø 4.1</b>	<b>Ø 3.0</b>	

Constructions achevées							Bâtiments résidentiels	
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien			
Affoltern am Albis, Büelstr. 3, 5, 7, 9	ZH	PE <sup>1)</sup>	1967 01.07.10	3.9	2.5			
Affoltern am Albis, Wiesenstr. 1	ZH	PE <sup>1)</sup>	1996 01.04.14	3.9	3.1			
Altstätten, Neufeldstr. 5, 7	ZH	PE <sup>1)</sup>	1975 01.04.13	3.1	2.9			
Arbedo-Castione, Via Gesero 43	TI	PE <sup>1)</sup>	1970 01.10.22	3.1	3.1			
Balerna, Viale Attilio Tarchini 15	TI	PE <sup>1)</sup>	1992 01.10.22	3.2	3.2			
Balsthal, Hofmattweg 46, 46a	SO	PE <sup>1)</sup>	1967 01.04.11	2.8	3.6			
Balsthal, Wytweidweg 7	SO	PE <sup>1)</sup>	1973 01.04.11	2.8	3.2			
Bâle, Amerbachstr. 43	BS	PE <sup>1)</sup>	1986 01.08.17	3.9	3.0			
Bâle, Hardstr. 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	BS	PE <sup>1)</sup>	2022 30.06.16	4.4	4.0			
Bâle, Horburgstr. 4	BS	PE <sup>1)</sup>	1935 01.08.17	3.3	3.1			
Bâle, Horburgstr. 86	BS	PE <sup>1)</sup>	1935 30.09.19	3.5	3.1			
Bâle, Kleinhünigerstr. 204	BS	PE <sup>1)</sup>	1972 01.10.18	4.5	3.1			
Bâle, Maulbeerstr. 14	BS	PE <sup>1)</sup>	1974 01.01.17	4.3	3.0			
Bellinzona, Via Galbisio 82	TI	PE <sup>1)</sup>	1970 01.10.22	3.1	3.3			
Berne, Allmendstr. 1/Breitenrainstr. 17, 17a	BE	PE <sup>1)</sup>	1900 01.07.12	4.4	3.7			
Berne, Mühlemattstr. 55, 57	BE	PE <sup>1)</sup>	1931 01.05.10	4.2	3.8			
Berne, Reichenbachstr. 120	BE	PE <sup>1)</sup>	2017 01.01.17	3.9	3.9			
Bodio, Via Stazione 9	TI	PE <sup>1)</sup>	1978 01.10.22	2.9	2.7			
Buchs, Oberdorfstr. 2, 4, 6, 8, 10/Mitteldorfstr. 96	AG	PE <sup>1)</sup>	2013 01.04.13	3.5	3.6			
Castel San Pietro, Via Gelusa 3	TI	PE <sup>1)</sup>	2015 01.10.22	2.9	4.2			
Dulliken, Birkenweg 1	SO	PE <sup>1)</sup>	1957 01.04.11	3.2	2.8			
Einigen, Weekendweg 10, 10a	BE	PE <sup>1)</sup>	1973 01.10.17	3.2	3.2			
Emmenbrücke, Bahnhofstr. 11	LU	PE <sup>1)</sup>	1954 01.04.23	3.9	3.0			
Emmenbrücke, Hinter-Listrig 2	LU	PE <sup>1)</sup>	1980 01.04.23	3.7	3.1			

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive.

Constructions achevées							Bâtiments résidentiels	
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien			
Emmenbrücke, Riffigstr. 14, 16	LU	PE <sup>1)</sup>	1962 01.04.23	4.0	3.0			
Erlinsbach, Aarauerstr. 53, 55, 57, 59	AG	PE <sup>1)</sup>	2013 30.09.14	3.4	3.9			
Fislisbach, Bollstr. 8/Steinackerstr. 15, 17	AG	PE <sup>1)</sup>	1994 01.06.11	4.0	3.5			
Fislisbach, Büntenstr. 5	AG	PE <sup>1)</sup>	1960 01.04.16	3.8	2.7			
Fribourg, Bv. de Pérolles 57/Rue de l'Industrie 2	FR	PE <sup>1)</sup>	1989 23.08.12	3.7	3.2			
Frick, Meisenweg 6/Sportplatzweg 18	AG	PE <sup>1)</sup>	1955 30.09.19	3.2	3.3			
Glattbrugg, Zunstr. 12a, 12b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	ZH	PE <sup>1)</sup>	2013 05.12.12	3.8	3.9			
Hausen, Stückstr. 22, 24a, 24b	AG	PE <sup>1)</sup>	2009 01.04.14	3.2	3.2			
Herzogenbuchsee, Oberdorfweg 3	BE	PE <sup>1)</sup>	1973 01.04.17	3.3	3.3			
Horw, Schöngrundstr. 3	LU	PE <sup>1)</sup>	1951 01.04.23	3.8	3.0			
Jonen, Kreuzmattweg 5, 7	AG	PE <sup>1)</sup>	1993 01.12.10	3.8	2.9			
Jonen, Obschlagenstr. 10	AG	PE <sup>1)</sup>	2010 01.07.12	3.8	3.5			
Jonen, Obschlagenstr. 23	AG	PE <sup>1)</sup>	2005 01.12.10	3.8	3.6			
Konolfingen, Bodenackerweg 4	BE	PE <sup>1)</sup>	1985 01.04.17	3.8	3.6			
Langenthal, Waldhofstr. 8, 8g	BE	PE <sup>1)</sup>	1997 01.04.17	3.4	3.0			
Langenthal, Wuhrgasse 21	BE	PE <sup>1)</sup>	1966 01.04.17	4.3	3.1			
Liestal, Kesselweg 12	BL	PE <sup>1)</sup>	1961 01.01.21	3.4	3.2			
Liestal, Kesselweg 17, 19, 21	BL	PE <sup>1)</sup>	1955 01.01.21	3.4	3.3			
Locarno, Via Giovanni Varesi 25a, 25b	TI	PE <sup>1)</sup>	1979 01.05.22	3.7	3.4			
Lugano, Via Roncaccio 5, 7	TI	PE <sup>1)</sup>	1973 01.01.22	3.4	2.8			
Lucerne, Geissmattstr. 23a, 25	LU	PE <sup>1)</sup>	1910 31.12.20	3.7	3.7			
Lucerne, Würzenbachstr. 63, 65	LU	PE <sup>1)</sup>	1965 01.07.12	3.7	4.0			
Lyss, Kappelenstr. 1, 3, 5	BE	PE <sup>1)</sup>	1981 01.04.17	4.1	3.5			
Mellingen, Stetterstr. 7	AG	PE <sup>1)</sup>	1970 01.07.16	4.1	3.4			
Mendrisio, Via Campagna Adorna 17	TI	PE <sup>1)</sup>	1973 01.01.21	3.0	3.0			
Morbio Inferiore, Viale Breggia 15, 17	TI	PE <sup>1)</sup>	1989 01.10.22	3.2	2.9			
Niederwangen, Brüggbühlstr. 80, 82, 84, 86	BE	PE <sup>1)</sup>	1990 01.01.10	3.8	3.2			
Oensingen, Im Staadacker 5	SO	PE <sup>1)</sup>	1980 01.04.11	3.5	3.4			
Olten, Feldstr. 21	SO	PE <sup>1)</sup>	1953 01.04.11	3.4	2.6			
Péry, Rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9/Rue Robert de Vigier 6	BE	PE <sup>1)</sup>	1973 01.10.17	3.3	3.0			
Pregassona, Via Industria 4	TI	PE <sup>1)</sup>	1980 01.10.22	3.4	2.8			
Rancate, Piazza San Stefano 3, 5	TI	PE <sup>1)</sup>	1965 01.10.22	3.3	2.8			
Roggwil, St. Urbanstr. 36, 36a	BE	PE <sup>1)</sup>	2016 01.05.16	3.0	3.9			
Roveredo, Al Triulzi 1, 3	GR	PE <sup>1)</sup>	1993 01.10.22	2.8	3.1			
Rütihof bei Baden, Im Tobelacher 10, 12	AG	PE <sup>1)</sup>	1984 01.05.10	3.9	3.6			
Schaffhouse, Im Freien 14, 16, 18, 20, 22, 24	SH	PE <sup>1)</sup>	1966 30.03.12	3.7	2.9			
Schlieren, Badenerstr. 84, 86, 88	ZH	PE <sup>1)</sup>	2022 01.07.16	3.8	4.2			
Soleure, Wildbachstr. 12, 14	SO	PE <sup>1)</sup>	1960 01.10.17	3.1	3.2			
Saint-Gall, Linsebühlstr. 94	SG	PE <sup>1)</sup>	1995 01.05.10	4.1	3.0			
Suhr, Hasenweg 5, 7	AG	PE <sup>1)</sup>	1959 01.10.10	3.7	3.3			

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive.

Constructions achevées							Bâtiments résidentiels	
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien		
Uetendorf, Fliederweg 10, 12	BE	PE <sup>1)</sup>	1981	01.04.11	3.1	3.3		
Werrikon, Stapfetlistr. 3, 5, 7, 9	ZH	PE <sup>1)</sup>	1989	01.04.14	3.4	3.4		
Wohlen, Hauptstr. 6	BE	PE <sup>1)</sup>	1982	01.04.17	3.5	3.6		
Wohlen, Hofmattenweg 14, 16, 18, 20	AG	PE <sup>1)</sup>	2014	31.03.15	4.0	3.8		
Zeihen, Bahnhofstr. 20	AG	PE <sup>1)</sup>	2014	01.10.17	3.2	3.4		
Zeihen, Römerweg 4, 6, 8, 10	AG	PE <sup>1)</sup>	2010	01.10.17	3.5	2.9		
Zuchwil, Brunnackerweg 17, 19	SO	PE <sup>1)</sup>	1956	01.04.11	3.1	3.0		
Zurich, Badenerstr. 363	ZH	PE <sup>1)</sup>	1942	01.07.16	4.4	3.2		
Zurich, Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a	ZH	PE <sup>1)</sup>	2024	01.02.14	4.4	3.8		
Zurich, Morgartenstr. 12	ZH	PE <sup>1)</sup>	1897	01.07.16	4.1	3.4		
Zurich, Sihlfeldstr. 97	ZH	PE <sup>1)</sup>	1900	01.08.11	4.6	3.2		
Zurich, Wehtalerstr. 457	ZH	PE <sup>1)</sup>	1934	01.04.16	3.8	3.0		
<b>Total intermédiaire</b>					<b>Ø 3.8</b>	<b>Ø 3.6</b>		

Constructions achevées							Immeubles à usage commercial	
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien		
Aarau, Bahnhofstr. 1, 3/Vordere Vorstadt 31	AG	PE <sup>1)</sup>	1925	01.04.11	4.3	2.8		
Bâle, Klingentalstr. 1, 3	BS	PE <sup>1)</sup>	1894	01.08.21	4.5	4.3		
Schönenwerd, Bahnhofstr. 11, 13, 17a, 17b, 19, 27, 29, 29a, 47	SO	PE <sup>1)</sup>	1952	01.07.17	3.9	2.8		
Schönenwerd, Parkstr. 10, 12, 16, 18, 20	SO	PE <sup>1)</sup>	1912	01.07.17	3.8	3.4		
Schönenwerd, Parkstr. 43	SO	PE <sup>1)</sup>	1973	01.07.17	3.8	3.3		
Zwillikon, Alte Affolterstr. 1	ZH	PE <sup>1)</sup>	1832	01.04.14	3.8	2.9		
<b>Total intermédiaire</b>					<b>Ø 4.0</b>	<b>Ø 3.3</b>		

Constructions achevées							Immeubles à usage mixte	
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien		
Aarbourg, Oltnerstr. 77	AG	PE <sup>1)</sup>	1964	01.04.11	3.6	2.8		
Bâle, Arnold Böcklin-Str. 39, 41	BS	PE <sup>1)</sup>	1930	01.11.15	3.6	3.4		
Bâle, Riehenstr. 60	BS	PE <sup>1)</sup>	1912	01.09.10	3.6	3.2		
Bellinzona, Viale Officina 15, 17/Via San Gottardo 14, 16, 18, 20	TI	PE <sup>1)</sup>	2024	22.04.20	3.7	4.0		
Berne, Könizstr. 71	BE	PE <sup>1)</sup>	1926	01.04.17	3.8	3.1		
Berne, Moserstr. 27	BE	PE <sup>1)</sup>	1960	01.07.12	4.2	3.6		
Berne, Mühlemattstr. 53	BE	PE <sup>1)</sup>	1990	01.05.10	3.7	3.5		
Eschenbach, Rickenstr. 8	SG	PE <sup>1)</sup>	1990	01.06.20	3.8	2.4		
Granges, Solothurnstr. 139/Rötistr. 8	SO	PE <sup>1)</sup>	1955	01.04.11	3.2	2.7		
Jegenstorf, Friedhofweg 2, 4, 4a	BE	PE <sup>1)</sup>	1984	01.04.11	3.3	3.1		
Mellingen, Lenzburgerstr. 16, 18, 20	AG	PE <sup>1)</sup>	2004	01.06.19	3.5	3.7		
Muttenz, Lutzertstr. 2, 4/St. Jakobs-Str. 148	BL	PE <sup>1)</sup>	1969	01.01.21	4.0	3.3		
Olten, Baslerstr. 9	SO	PE <sup>1)</sup>	1900	01.04.11	4.0	3.2		
Olten, Kirchgasse 29	SO	PE <sup>1)</sup>	1899	01.04.11	4.3	3.1		
Olten, Konradstr. 23	SO	PE <sup>1)</sup>	1934	01.04.11	4.0	3.2		
Olten, Ringstr. 30	SO	PE <sup>1)</sup>	1909	01.04.11	4.1	3.5		
Regensdorf, Feldstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	ZH	PE <sup>1)</sup>	2012	01.08.12	4.3	4.0		

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive.

Constructions achevées							Immeubles à usage mixte	
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien		
Romanshorn, Bahnhofstr. 52/Hueber Rebgarten 2, 4, 6	TG	PE <sup>1)</sup>	2019	31.03.19	3.3	4.1		
Rorschach, Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	TG	PE <sup>1)</sup>	1929	01.01.12	4.1	3.5		
Savosa, Via Sole 17	TI	PE <sup>1)</sup>	1964	01.10.22	4.2	2.7		
Soleure, Gerbergasse 2	SO	PE <sup>1)</sup>	1900	01.04.11	4.3	3.7		
Saint-Gall, Axensteinstr. 7	SG	PE <sup>1)</sup>	1994	01.05.10	4.0	3.2		
Saint-Gall, Langgasse 41, 43	SG	PE <sup>1)</sup>	1962	01.10.16	3.7	2.9		
Zofingen, Vordere Hauptgasse 96	AG	PE <sup>1)</sup>	1790	01.04.11	4.4	3.1		
Zurich, Albisriederstr. 258	ZH	PE <sup>1)</sup>	1930	01.09.14	4.5	2.7		
Zwillikon, Alte Affolterstr. 2, 4, 6	ZH	PE <sup>1)</sup>	2005	01.04.14	3.2	3.5		
<b>Total intermédiaire</b>					<b>Ø 3.9</b>	<b>Ø 3.6</b>		

<b>Total</b>					<b>Ø 3.6</b>	<b>Ø 3.3</b>		
--------------	--	--	--	--	--------------	--------------	--	--

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive.



# Groupe de placement SUISSESELECT

**Le groupe de placement SUISSESELECT investit dans toute la Suisse dans des immeubles spéciaux et commerciaux. Les biens sélectionnés génèrent une stabilité des rendements similaire à celle des portefeuilles résidentiels.**

SSL

# Vue d'ensemble

## Groupe de placement SSL

Données clés	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Numéro de valeur	-	18111104	18111104	-
ISIN	-	CH0181111045	CH0181111045	-
Fortune totale (GAV)	CHF	574'615'791	565'721'805	8'893'986
Fortune nette (NAV)	CHF	553'162'947	534'304'078	18'858'869
Parts	Nombre	2'963'497	2'963'497	0
Valeur d'inventaire par part	CHF	186.66	180.30	6.36
Distribution par part <sup>1)</sup>	CHF	0	0	0

Indicateurs <sup>2)</sup>	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de pertes sur loyer (taux de perte de revenu)	%	8.88	13.63	-4.75
Coefficient d'endettement	%	1.28	3.23	-1.95
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	76.17	77.41	-1.24
Quote-part des charges d'exploitation (TERisa [GAV])	%	0.39	0.42	-0.03
Quote-part des charges d'exploitation (TERisa [NAV])	%	0.40	0.46	-0.06
Rentabilité des fonds propres (ROE)	%	3.53	2.45	1.08
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.43	2.39	1.04
Rendement de distribution <sup>2)</sup>	%	0	0	0
Coefficient de distribution <sup>2)</sup>	%	0	0	0
Rendement des placements	%	3.53	2.45	1.08
Rendement des revenus	%	4.12	4.06	0.06
Rendement de la variation de valeur	%	-0.59	-1.61	1.02

Autres indicateurs	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de vacance	%	8.55	10.89	-2.34
Taux d'entretien <sup>3)</sup>	%	7.44	8.35	-0.91
Taux d'escompte moyen	%	3.54	3.51	0.03
Taux d'escompte minimal	%	2.75	2.70	0.05
Taux d'escompte maximal	%	4.60	4.50	0.10
WAULT <sup>4)</sup>	Années	3.00	3.10	-0.10
Investisseurs	Nombre	77	76	1

<sup>1)</sup> Capitalisé.  
<sup>2)</sup> Les indicateurs sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFI (www.cafp.ch).  
<sup>3)</sup> Maintenance/remise en état par rapport au produit locatif théorique.  
<sup>4)</sup> Y compris les options d'early break de la part du locataire.

Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.2024	30.09.2023	Changement
Taux de couverture <sup>1)</sup>	%	100	100	-
Surface de référence énergétique (SREcalc) <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	206'972	n/a	-
Consommation d'énergie <sup>3)</sup>	kWh	18'248'836	22'842'871	-4'594'035
Intensité énergétique	kWh par m <sup>2</sup> SREcalc	88.17	101.35	-13.2
Émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e	2'717'327	4'346'896	-1'629'569
Intensité d'émission de CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SREcalc	13.1	19.3	-6.2
Mix de sources énergétiques kWh (part fossile)	%	63	n/a	-
Mix de sources énergétiques SREcalc (part fossile)	%	67	67	-

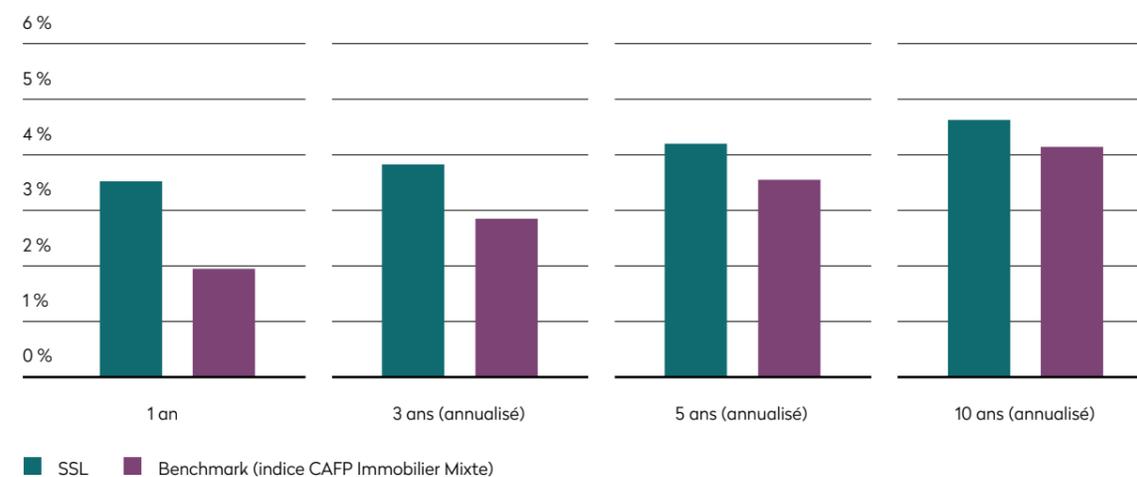
<sup>1)</sup> Désormais sur la base des données de consommation d'énergie selon les décomptes de frais accessoires.

<sup>2)</sup> Surface de référence énergétique calculée, selon la méthodologie REIDA.

<sup>3)</sup> Selon les limites du KPI et du bilan de référence REIDA (hors énergie côté locataire).

<sup>4)</sup> Scopes 1 et 2 (hors énergie côté locataire).

## Performance SSL versus benchmark





## Industriestr. 7

Studen

**2'372 m<sup>2</sup>**

Surface commerciale

**1'375 m<sup>2</sup>**

Surface de bureaux

**2024/25**

Installation photovoltaïque

Le bâtiment moderne de Studen (BE) couvre une surface utile de 4'173 m<sup>2</sup>. C'est ici, dans le Seeland bernois, que se trouve le siège de Gleason Switzerland SA, une entreprise spécialisée dans les technologies de taillage d'engrenages. Cette dernière est l'unique locataire de l'immeuble. Avec l'implantation d'une installation photovoltaïque, Ecoreal continue à renforcer la valeur du bien. L'installation produira plus de 400'000 kWh d'électricité par an.

## Rapport sur le portefeuille

<b>0</b> nombre d'acquisitions	<b>0</b> nombre de ventes	<b>565</b> CHF mio. valeur vénale	<b>40</b> nombre d'immeubles
<b>34</b> CHF mio. produit locatif théorique <sup>1)</sup>	<b>97.81</b> % taux d'indexation	<b>3.0</b> WAULT <sup>2)</sup>	<b>220'481</b> m <sup>2</sup> de surface locative
<b>14</b> CHF mio. taille Ø du bien	<b>3.54</b> % taux Ø d'escompte	<b>3.8</b> qualité Ø de l'emplacement <sup>3)</sup>	<b>3.4</b> cotation Ø du bien <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> À la date de référence du 30 septembre 2024.

<sup>2)</sup> En tenant compte des possibilités de résiliation anticipée (early break) par les locataires.

<sup>3)</sup> Selon Wüest Partner (échelle de 1 à 5).

### Rénovation complète du Stettbacherhof

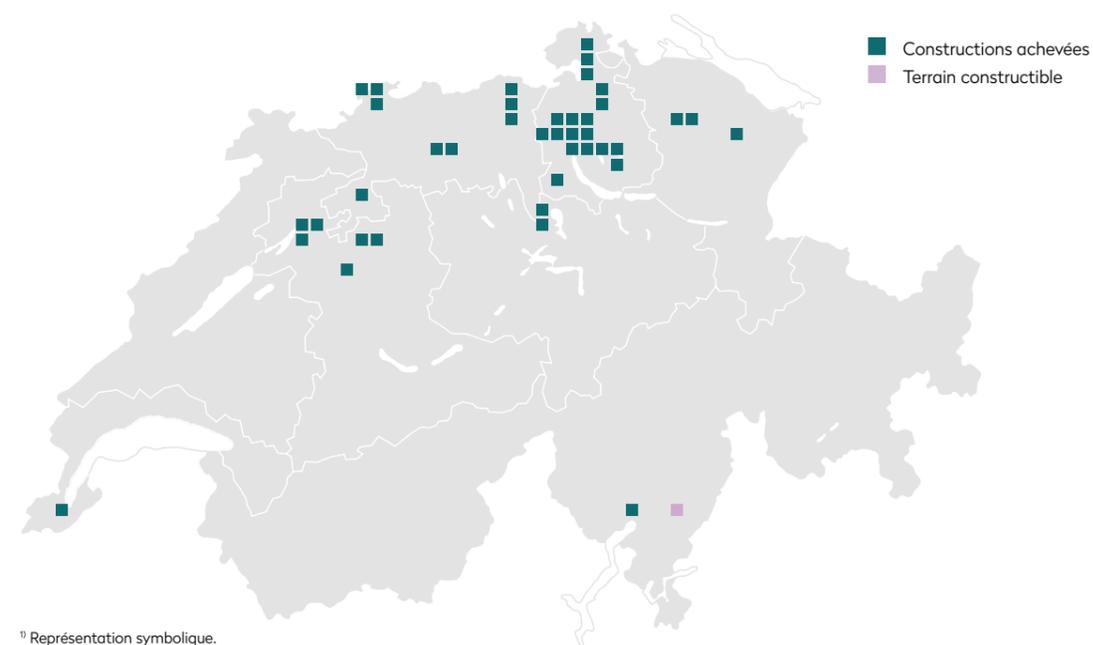
La revalorisation architecturale du bâtiment commercial Stettbacherhof dans la zone dynamique de Hochbord/Stettbach, dans l'agglomération de Zurich, s'est déroulée comme prévu. Les vastes travaux, qui consistent notamment à rénover le toit, à améliorer l'accès et à réaliser les aménagements de base pour des locataires tels que Lidl Suisse et Academia Group, seront achevés avant la fin de l'année 2024. Lidl Suisse ouvrira également sa filiale au Stettbacherhof cette année.

### Réalisation du potentiel des bâtiments existants

Au premier trimestre 2024, Ecoreal a initié une procédure d'étude de performance globale pour un immeuble de Glattbrugg (ZH). L'objectif est d'analyser le potentiel de ce bien immobilier situé à proximité de l'aéroport de Zurich et directement à la sortie de l'autoroute, et de le transformer à moyen terme en une nouvelle utilisation à forte valeur ajoutée. Au second trimestre 2024, Ecoreal a mis en œuvre les premières mesures de densification sur le site Alpina de Berthoud (BE) (voir page 53).

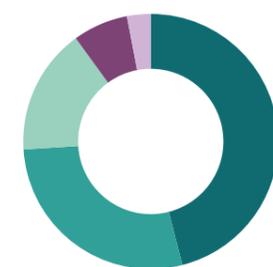
Au cours de l'exercice 2023/24, Ecoreal n'a pas effectué d'acquisitions ou de ventes pour le groupe de placement.

## Sites et diversification du portefeuille<sup>1)</sup>



### Types d'utilisation

Base : produit locatif théorique



- 47% Bureaux
- 29% Commerce
- 15% Autres commerces
- 6% Stationnement
- 3% Logement

### Répartition régionale

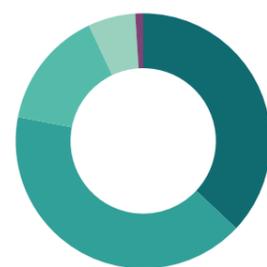
Base : valeur vénale



- 47% Zurich
- 16% Nord-Ouest de la Suisse
- 14% Plateau
- 8% Région lémanique
- 6% Suisse orientale
- 6% Tessin
- 3% Suisse centrale

### Types de communes<sup>1)</sup>

Base : valeur vénale



- 37% Commune-centre
- 41% Commune-centre d'agglomération
- 15% Commune-centre secondaire
- 6% Commune de la couronne d'agglomération
- 1% Commune-centre hors agglomération

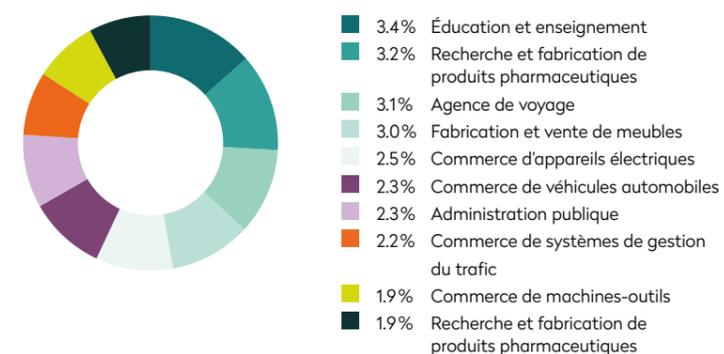
Les biens immobiliers sont bien diversifiés en termes de type d'utilisation et de mix sectoriel. Les immeubles sont principalement situés dans l'agglomération de la ville de Zurich, place économique forte. Cela contribue largement à la stabilité et à la rentabilité continue du groupe de placement.

<sup>1)</sup> Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (voir page 88).

## Structure d'échéance et des locataires

### Les dix plus grands locataires<sup>1)</sup>

Base : produit locatif théorique



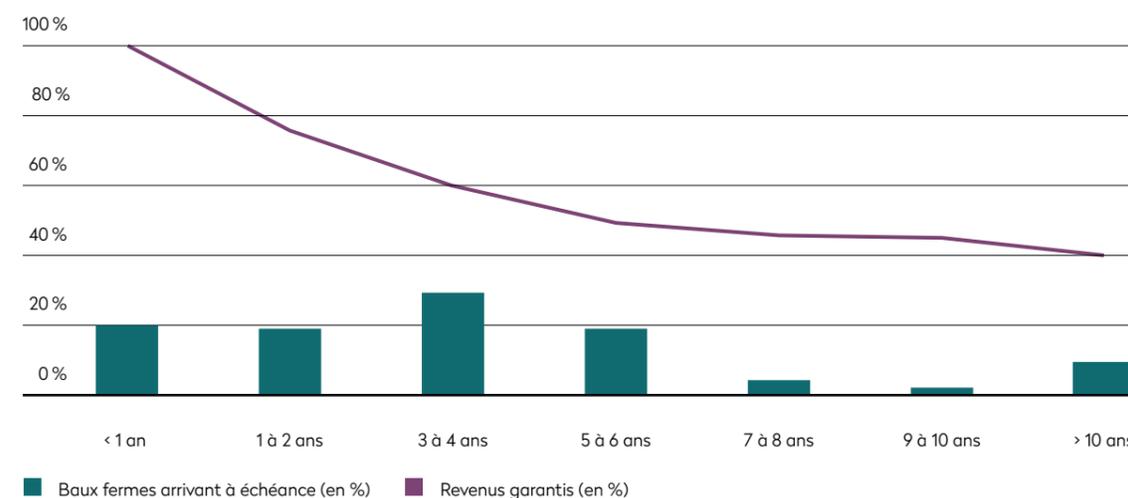
Avec un produit locatif d'environ CHF 9 millions, les dix plus grands locataires contribuent à environ 26% du produit locatif total du groupe de placement. La répartition des risques est équilibrée : les parts des « dix premiers » varient entre 1.9% et 3.4%.

Dans le graphique 25.8% = 100%.

<sup>1)</sup> Selon la Nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'Office fédéral de la statistique.

### Durée du contrat de location

Base : produit locatif réel



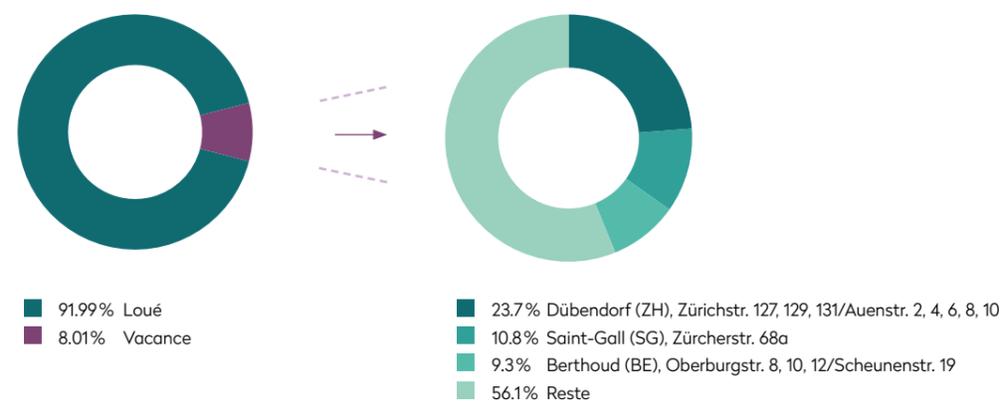
Structure d'échéance	Baux fermes arrivant à échéance (en %)	Revenus garantis (en %)
< 1 an	20	100
1 à 2 ans	19	77
3 à 4 ans	28	60
5 à 6 ans	19	49
7 à 8 ans	4	46
9 à 10 ans	1	45
> 10 ans	9	40
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>20</b>

Au 30 septembre 2024, la durée des contrats de location (early break inclus) s'élève à 3.0 ans.

## Évolution du taux de vacance

Conformément à la pratique de la CAFP, ECOREAL recense le taux de vacance des surfaces non louées des constructions achevées à la date de référence du 30 septembre 2024 ou pendant la période d'activité. Le taux de vacance à la date de référence mentionnée est de 8.0% ; le taux de vacance sur la période s'élève à 8.6% (voir aussi page 44). Cela représente une nette réduction par rapport aux chiffres de l'année précédente. Cette évolution réjouissante est le résultat de mesures de commercialisation ciblées et d'un processus de relocation amélioré. La compétence en développement d'ECOREAL lui permet également de répondre aux besoins individuels de ses locataires commerciaux.

### Plus grands taux de vacance des biens individuels



#### Dübendorf (ZH)

La vacance du Stettbacherhof à Dübendorf (ZH) comprend des bureaux, des entrepôts et une petite surface commerciale au rez-de-chaussée. Convaincue qu'après l'ouverture imminente de la filiale de Lidl Suisse et l'achèvement du nouveau passage, l'intérêt pour les surfaces va augmenter, ECOREAL a intensifié la commercialisation en conséquence.

#### Saint-Gall (SG)

L'immeuble de la Zürcherstrasse 68 à Saint-Gall (SG) dispose d'un potentiel de développement considérable, qui est actuellement à l'étude et qui sera exploité à moyen terme (voir page 53).

#### Berthoud (BE)

Le site d'Alpina à Berthoud (BE) fait également l'objet de plans de développement et de densification (voir page 53).



## Aperçu des projets

### Projets en cours

En CHF Mio.	Type de projet	Volume at cost	Volume en attente	Volume (prévision)	2022	2024	2026	2028	2030	2032	2034
Terrain constructible											
Giubiasco (TI) <sup>1)</sup> , Via Linoleum 14	Développement	-	-	-							
Projets de rénovation											
Dietikon (ZH), Lerzenstr. 12	Rénovation du toit et de la façade	0	3	3							
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Rénovation du toit plat	1	2	3							
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Réalisation d'un passage pour piétons	4	1	5							
Genève (GE), Avenue Blanc 47, 49	Rénovation du toit, de l'installation photovoltaïque et de la façade	0	3	3							
Hünenberg (ZG), Bösch 41	Technique du bâtiment	0	1	1							
Wil (SG), Toggenburgerstr. 158	Rénovation du toit, de l'installation photovoltaïque et de la protection incendie	0	2	2							
<b>Total des investissements</b>		<b>5</b>	<b>12</b>	<b>17</b>							

<sup>1)</sup> Phase de repositionnement à long terme.

### Projets terminés

En CHF Mio.	Type de projet	Volume at cost	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Dulliken (SO), Bodenackerstr. 69	Rénovation extérieure, protection contre l'incendie	5					
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Rénovation du dispositif fumigène et de chaleur et de l'éclairage de secours	1					
<b>Total des investissements</b>		<b>6</b>					

## Projets sélectionnés

### Site d'Alpina

Oberburgstr. 8, 10, 12 /  
Scheunenstr. 19  
Berthoud

Le site d'Alpina à Berthoud (BE) présente un potentiel de densification. Pour Ecoreal, cela signifie qu'à moyen ou long terme, elle pourra créer de nouvelles surfaces d'habitation sur ce site bien situé. La mise en œuvre proprement dite nécessite un plan de quartier. La commune a d'ores et déjà organisé les premiers ateliers regroupant les propriétaires fonciers pour l'élaboration du projet indicatif, qui constitue la base du plan de quartier.

**Surface habitable supplémentaire prévue :**  
environ 3'000 à 4'000 m<sup>2</sup>

### Zürcherstrasse 68a

Zürcherstr. 68a  
Saint-Gall

Après le départ du locataire unique, Ecoreal souhaite exploiter le potentiel de développement de l'immeuble, jusqu'ici à usage purement commercial, situé dans un quartier central de la ville de Saint-Gall (SG). Une étude de faisabilité pour la reconversion envisagée en logements est déjà disponible.

**État de la planification :** étude de faisabilité

# Comptes annuels

## Compte de fortune

Actifs	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Actifs circulants				
Liquidités	CHF		3'070'452	2'001'971
Créances à court terme	CHF		6'620'309	5'796'376
Stocks/reserves de mazout	CHF		254'871	219'493
Actifs de régularisation	CHF		28'159	10'164
<b>Total actifs circulants</b>	<b>CHF</b>		<b>9'973'791</b>	<b>8'028'004</b>
Immobilisations		I		
Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)	CHF		19'920'000	18'793'801
Constructions en cours (y c. terrain)	CHF		10'060'000	0
Constructions achevées (y c. terrain)	CHF		534'662'000	538'900'000
<b>Immobilisations</b>	<b>CHF</b>		<b>564'642'000</b>	<b>557'693'801</b>
<b>Fortune totale</b>	<b>CHF</b>		<b>574'615'791</b>	<b>565'721'805</b>

Passifs	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Capitaux étrangers				
Engagements à court terme	CHF		5'060'038	4'260'822
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	CHF		103'529	382'381
Passifs de régularisation	CHF		2'805'673	2'283'180
Prêts à court terme	CHF	II	7'200'000	18'000'000
Provisions	CHF		150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	CHF	III	6'133'604	6'341'344
<b>Capitaux étrangers</b>	<b>CHF</b>		<b>21'452'844</b>	<b>31'417'727</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>		<b>553'162'947</b>	<b>534'304'078</b>

Parts en circulation	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Parts en circulation au début de la période sous revue	Nombre		2'963'497	2'963'497
Variation durant l'année sous revue	Nombre		0	0
Parts à la fin de la période sous revue	Nombre		2'963'497	2'963'497
Valeur en capital d'une part	CHF		179.24	173.16
Produit net par part durant la période	CHF		7.42	7.14
<b>Valeur d'inventaire d'une part avant distribution</b>	<b>CHF</b>		<b>186.66</b>	<b>180.30</b>
Distribution <sup>2)</sup>	CHF		0	0
<b>Valeur d'inventaire d'une part après distribution</b>	<b>CHF</b>	IV	<b>186.66</b>	<b>180.30</b>
Parts résiliées à la date de clôture	Nombre		112'600	53'822

Variation de la fortune nette	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2024	30.09.2023
Fortune nette au début de l'exercice	CHF		534'304'078	521'540'773
Souscriptions	CHF		0	0
Rachats	CHF		0	0
Distributions <sup>2)</sup>	CHF		0	0
Résultat total de l'exercice	CHF		18'858'869	12'763'305
Fortune nette au terme de l'exercice	CHF		553'162'947	534'304'078

<sup>1)</sup> Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SSL ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.

<sup>2)</sup> Selon la décision du Conseil de fondation.

## Compte de résultat

	Unité	Remarque <sup>1)</sup>	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
<b>Revenu locatif théorique (net)</b> ; (y c. les frais accessoires non externalisés)	<b>CHF</b>		<b>33'034'913</b>	<b>33'535'527</b>
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes	CHF		-3'712'632	-4'015'204
. /. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de frais accessoires	CHF		-164'265	-637'770
Autres produits des immeubles	CHF		565'452	478'162
<b>Produit locatif net</b>	<b>CHF</b>	<b>V</b>	<b>29'723'468</b>	<b>29'360'715</b>
Maintenance	CHF		2'052'047	1'843'160
Remise en état	CHF		405'028	958'626
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>CHF</b>		<b>2'457'075</b>	<b>2'801'786</b>
Coûts de chauffage, d'exploitation et autres, taxes	CHF		490'694	392'673
Coûts de chauffage et d'exploitation non facturables (vacances)	CHF		559'291	439'044
Pertes sur créances, variation du du croire	CHF		269'482	259'702
Assurances	CHF		351'578	301'227
Honoraires de gestion	CHF		982'979	955'976
Frais de location et d'annonces	CHF		244'029	254'898
Impôts et taxes	CHF		234'395	192'110
Autres charges d'exploitation	CHF		205'008	260'272
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>CHF</b>		<b>3'337'456</b>	<b>3'055'902</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>CHF</b>		<b>23'928'937</b>	<b>23'503'027</b>
Intérêts créditeurs	CHF		40	0
Autres produits	CHF		5'000	0
<b>Autres produits</b>	<b>CHF</b>		<b>5'040</b>	<b>0</b>
Intérêts hypothécaires	CHF		247'943	413'113
Rentes du droit de superficie	CHF		481'868	477'218
<b>Frais de financement</b>	<b>CHF</b>		<b>729'811</b>	<b>890'331</b>
Rémunération au compte d'exploitation	CHF		899'000	879'000
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)	CHF		0	210'706
Frais d'estimation et de révision	CHF		105'055	129'110
Autres frais administratifs	CHF		211'468	238'753
<b>Frais administratifs</b>	<b>CHF</b>	<b>VI</b>	<b>1'215'523</b>	<b>1'457'569</b>
<b>Produit net</b>	<b>CHF</b>		<b>21'988'643</b>	<b>21'155'127</b>
Plus-values en capital réalisées	CHF		0	74'183
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>		<b>21'988'643</b>	<b>21'229'310</b>
Plus-values en capital non réalisées	CHF		2'349'822	1'136'655
Moins-values en capital non réalisées	CHF		-5'687'336	-10'344'099
Variation des impôts latents sur les gains immobiliers	CHF		207'740	741'439
<b>Moins-value en capital non réalisée</b>	<b>CHF</b>	<b>VII</b>	<b>-3'129'774</b>	<b>-8'466'005</b>
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>CHF</b>		<b>18'858'869</b>	<b>12'763'305</b>

<sup>1)</sup> Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SSL ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.

# Annexe aux comptes annuels

## Compte de fortune

### I Immobilisations

#### Acquisitions au cours de la période sous revue

Aucun immeuble n'a été acheté au cours de la période sous revue.

#### Ventes pendant la période sous revue

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période sous revue.

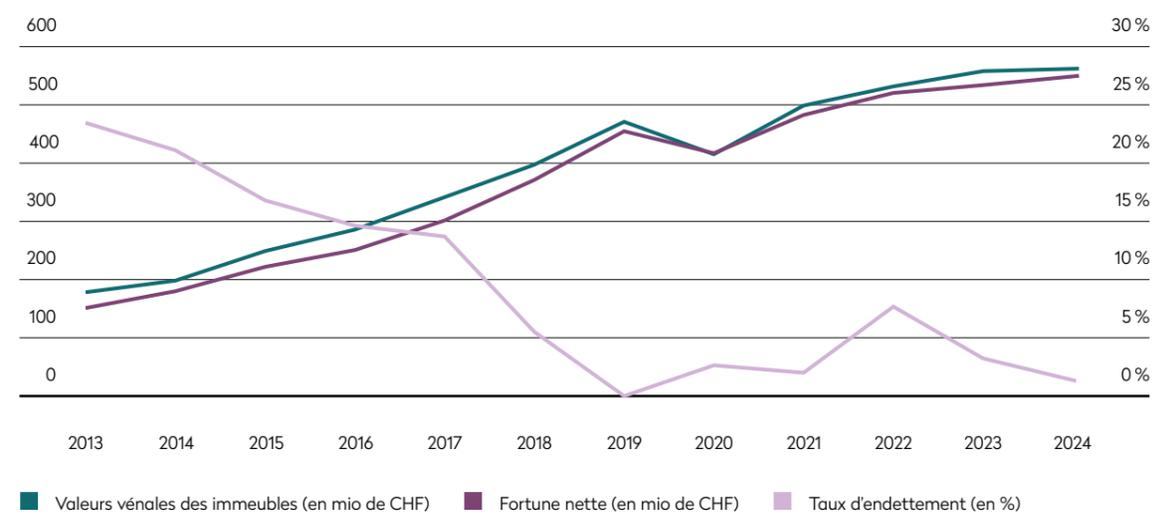
Vous trouverez un aperçu global des biens immobiliers détenus dans l'inventaire des biens immobiliers à partir de la page 62.

#### Valeur vénale des immeubles

Tous les biens immobiliers ont été inscrits au bilan à leur valeur vénale au 30 septembre 2024.

La valeur vénale de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à CHF 564'642'000 à la date de clôture du bilan. Par rapport à l'année précédente, cela correspond à une augmentation de CHF 6'948'199, qui se compose de coûts de projets activés de CHF 10'285'713 ainsi que d'ajustements négatifs de la valeur vénale de CHF 3'337'514.

#### Valeurs vénales des immeubles par rapport à la fortune nette



### Engagements reçus et non comptabilisés

Au 30 septembre 2024, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours :

NPA	Localité	Adresse	Projet	Durée	Engagements ouverts (en mio de CHF)
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstr. 12	Rénovation	2024-2025	3
8600	Dübendorf (ZH)	Zurich/Auenstr. (Stettbacherhof)	Rénovation d'un toit plat	2024-2025	2
8600	Dübendorf (ZH)	Zurich/Auenstr. (Stettbacherhof)	Réalisation d'un passage piéton	2024-2025	1
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstr. 158	Rénovation	2024-2025	2
<b>Total</b>					<b>8</b>

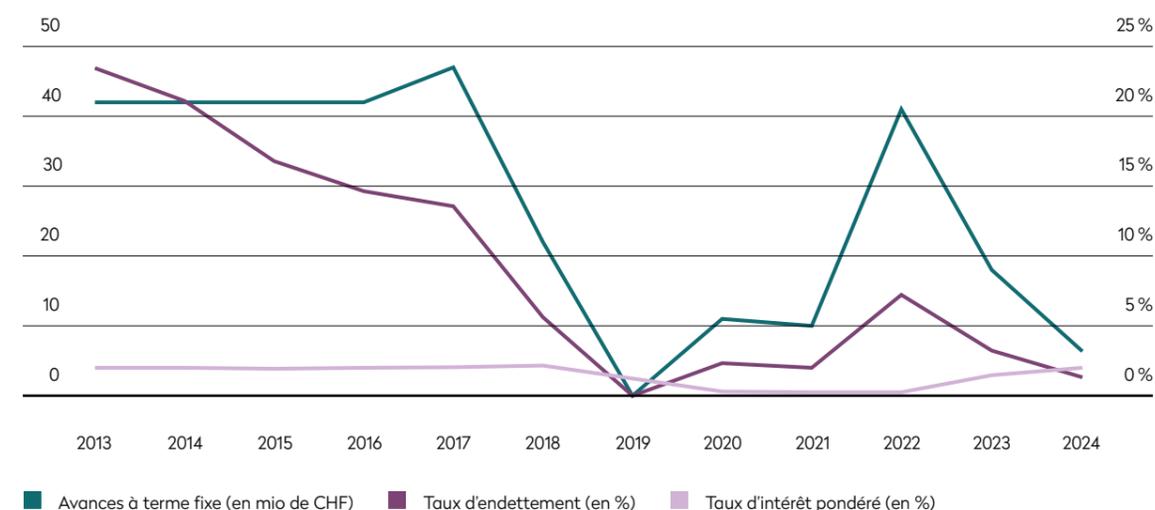
### Immeubles en droit de superficie

Les deux immeubles de Münchenstein sont construits en droit de superficie. Les contrats de superficie ont été conclus pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

### II Prêts à court terme

Le prêt à court terme portant intérêt de CHF 7'200'000 (année précédente : CHF 18'000'000) représente une avance à terme fixe contractée auprès de la Banque Cantonale de Lucerne. Le prêt porte un intérêt de 1.88% et a été conclu pour un mois, avec une échéance au 31 octobre 2024. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la période sous revue s'élève à 2.02% (année précédente : 1.47%).

#### Avances à terme fixe par rapport au taux d'endettement



### III Impôts latents sur les gains immobiliers

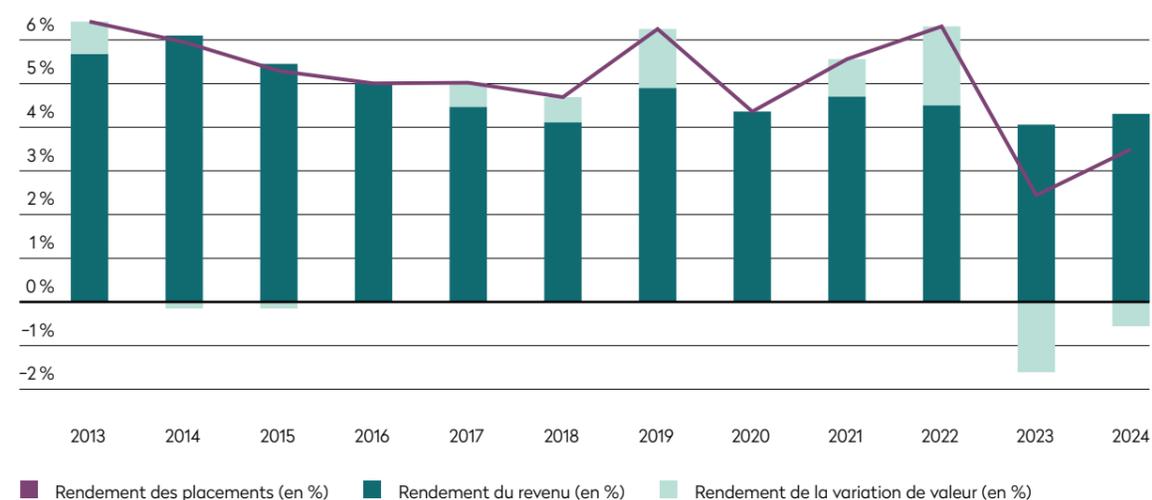
Les impôts latents sur les gains immobiliers calculés à la date de clôture du bilan s'élèvent à CHF 6'133'604 (année précédente : CHF 6'341'344). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, respectivement du taux d'imposition moyen applicable.

Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention effective est prise en compte pour les biens activement offerts à la vente sur le marché.

### IV Valeur d'inventaire et rendement par part

La valeur d'inventaire par part a augmenté de CHF 6.36 pour atteindre CHF 186.66. L'augmentation nette se compose du revenu net par part de CHF 7.42, déduction faite de la valeur du capital réduite par part de CHF 1.06. En pourcentage, l'augmentation nette correspond au rendement des placements de 3.53%, qui se compose du rendement des revenus de 4.12%, déduction faite du rendement négatif des variations de valeur de 0.59%.

Rendement par part	Unité	2023/24	2022/23
Produit net par part	CHF	7.42	7.14
Rendement du revenu (produit net)	%	4.12%	4.06%
Variation de valeur par part	CHF	-1.06	-2.83
Rendement de la variation de valeur	%	-0.59%	-1.61%
Produit net et variation de valeur par part	CHF	6.36	4.31
Rendement des placements	%	3.53%	2.45%

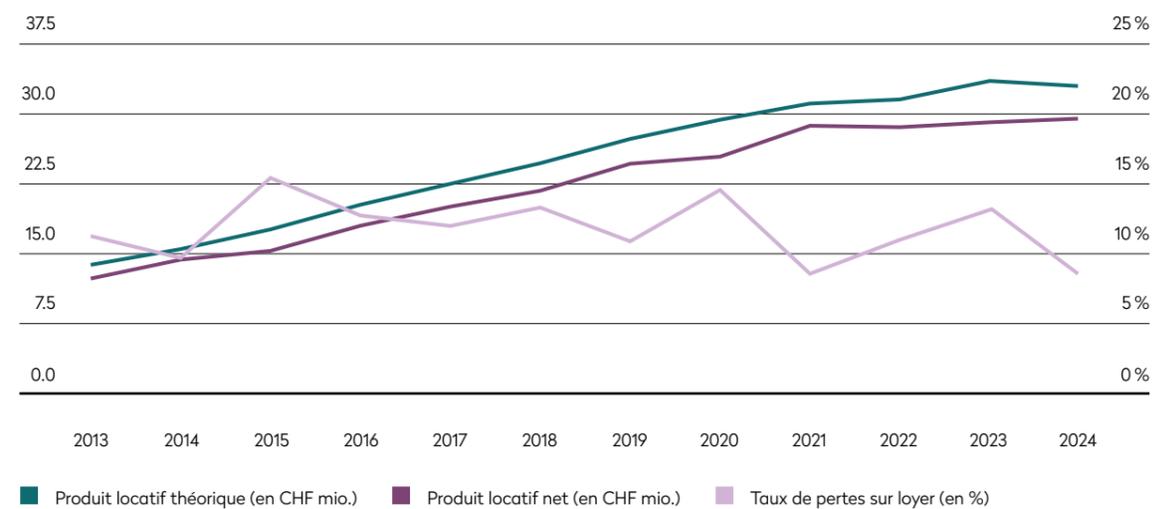


## Compte de résultat

### V Produit locatif net

Le produit locatif net a augmenté de CHF 362'753 par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 29'723'468. L'augmentation du produit net résulte d'une gestion active des logements vacants et des encaissements, qui a entraîné une baisse des recettes provenant des logements vacants et des pertes de recouvrement.

#### Évolution du produit locatif et du taux de pertes sur loyer

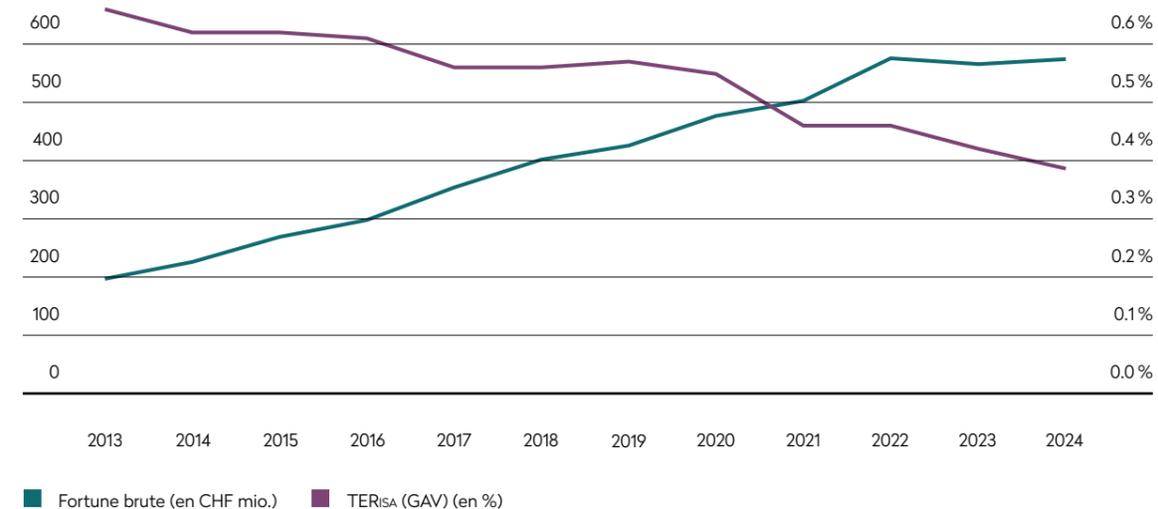


### VI Frais administratifs

Les frais administratifs ont diminué de CHF 242'046 au cours de la période sous revue, pour atteindre CHF 1'215'523.

Le modèle de Direction interne, introduit en 2023, a été appliqué pour la première fois sur l'ensemble de la période. En revanche, l'année précédente comprenait encore, pendant trois mois, une rémunération de Direction externe.

#### Évolution du TER<sub>ISA</sub> (GAV) par rapport à la fortune brute



### VII Moins-value en capital non réalisée

La moins-value en capital non réalisée s'élève à CHF 3'129'774. Une légère hausse des taux d'escompte ainsi que des potentiels de location sur le marché en partie plus faibles ont entraîné une dépréciation des biens immobiliers de CHF 3'337'514. Parallèlement, les impôts latents ont diminué de CHF 207'740.

# Inventaire des biens immobiliers

## Groupe de placement SSL

Terrain constructible						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Giubiasco, Via Linoleum 14	TI	PE <sup>1)</sup>	-	01.01.22	-	-
<b>Total intermédiaire</b>					<b>-</b>	<b>-</b>

Constructions en cours						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Dulliken, Bodenackerstr. 69	SO	PE <sup>1)</sup>	-	01.04.12	2.9	3.4
<b>Total intermédiaire</b>					<b>Ø 2.9</b>	<b>Ø 3.4</b>

Constructions achevées						
Immeubles à usage commercial						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Affoltern am Albis, Industriestr. 5	ZH	PE <sup>1)</sup>	2016	01.10.16	3.9	4.5
Baden, Täferstr. 2	AG	PE <sup>1)</sup>	1967	01.01.18	3.6	3.2
Bâle, Schäferweg 16, 18, 20	BS	PE <sup>1)</sup>	1992	01.05.15	3.8	3.3
Bassersdorf, Grindelstr. 23	ZH	PE <sup>1)</sup>	1986	01.02.22	3.8	3.2
Berne, Birkenweg 61	BE	PE <sup>1)</sup>	1958	01.04.12	3.6	3.2
Dietikon, Lerzenstr. 12	ZH	PE <sup>1)</sup>	1983	01.04.12	4.0	3.2
Dübendorf, Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	ZH	PE <sup>1)</sup>	1993	01.12.12	4.5	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 79	SO	PE <sup>1)</sup>	1976	01.04.12	2.3	3.2
Genève, Avenue Blanc 47, 49	GE	PE <sup>1)</sup>	1978	01.06.11	4.0	3.0
Glattbrugg, Eichstr. 44, 48, 50	ZH	PE <sup>1)</sup>	1911	01.04.14	3.8	3.1
Hünenberg, Bösch 41	ZG	PE <sup>1)</sup>	1975	01.04.16	4.6	3.0
Jegenstorf, Solothurnerstr. 24, 26	BE	PE <sup>1)</sup>	2011	01.04.17	3.6	3.6
Chapelle, West-Str. 11	BE	PE <sup>1)</sup>	2008	20.12.19	2.0	3.6
Kleindöttingen, Gewerbestr. 115	AG	PE <sup>1)</sup>	1994	01.04.12	3.5	3.3
Locarno, Via Serafino Balestra 11	TI	PE <sup>1)</sup>	2017	31.12.18	3.7	4.0
Münchenstein, Frankfurtstr. 82	BL	PE <sup>1)</sup>	1957	01.04.12	4.1	2.9
Münchenstein, Genuastr. 15	BL	PE <sup>1)</sup>	1985	01.04.12	4.2	3.4
Muttenz, Waldeckstr. 100	BL	PE <sup>1)</sup>	1990	01.04.22	3.7	3.5
Neuhausen, Rheinstr. 36, 38	SH	PE <sup>1)</sup>	2003	01.07.22	3.7	3.5
Oberhasli, Grabenackerstr. 27	ZH	PE <sup>1)</sup>	1992	01.07.12	4.0	3.5
Olten, Rötzmattweg 5	SO	PE <sup>1)</sup>	1981	30.06.21	3.9	3.0
Pfäffikon, Witzbergstr. 25	ZH	PE <sup>1)</sup>	1991	30.09.22	3.7	3.3
Seuzach, Aspstr. 8	ZH	PE <sup>1)</sup>	1988	01.04.12	3.6	3.1
Soleure, Rossmarktplatz 1	SO	PE <sup>1)</sup>	1955	01.02.19	4.1	3.2
Saint-Gall, Zürcherstr. 68a	SG	PE <sup>1)</sup>	1920	01.04.12	3.9	2.6
Studen, Industriestr. 7	BE	PE <sup>1)</sup>	2016	01.12.16	2.8	3.8
Turgi, Spinnereistr. 3	AG	PE <sup>1)</sup>	1976	01.09.22	3.0	3.3

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive.

Constructions achevées						
Immeubles à usage commercial						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Volketswil, Sandbühlstr. 2	ZH	PE <sup>1)</sup>	1991	01.04.12	4.1	3.7
Wallisellen, Neugutstr. 60	ZH	PE <sup>1)</sup>	1999	01.08.20	3.5	3.2
Wetzikon, Hofstr. 87	ZH	PE <sup>1)</sup>	2010	01.02.17	3.9	3.4
Wil, Toggenburgerstr. 156	SG	PE <sup>1)</sup>	1968	01.09.18	3.0	3.2
Winterthur, Schlosstalstr. 210	ZH	PE <sup>1)</sup>	1992	01.01.21	4.0	3.3
Zurich, Siewerdstr. 65, 65a, 69, 71	ZH	PE <sup>1)</sup>	1955	01.07.15	3.2	2.8
<b>Total intermédiaire</b>					<b>Ø 3.9</b>	<b>Ø 3.4</b>

Constructions achevées						
Immeubles à usage mixte						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Fin	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Bienne, Bahnhofstr. 34	BE	PE <sup>1)</sup>	1893	01.04.17	4.2	3.3
Berthoud, Oberburgstr. 8, 10, 12/Scheunenstr. 19	BE	PE <sup>1)</sup>	1876	30.06.16	3.5	3.2
Rotkreuz, Grundstr. 20	ZG	PE <sup>1)</sup>	1987	31.03.21	4.4	3.4
Schlieren, Lättenstr. 37	ZH	PE <sup>1)</sup>	1974	01.04.12	3.1	3.2
Wil, Flawilerstr. 31	SG	PE <sup>1)</sup>	1992	01.04.12	4.0	3.2
<b>Total intermédiaire</b>					<b>Ø 3.5</b>	<b>Ø 3.2</b>

<b>Total</b>	<b>Ø 3.7</b>	<b>Ø 3.3</b>
--------------	--------------	--------------

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive.

# Compte d'exploitation

**Les comptes annuels se composent du bilan et du compte de résultat de la fortune de base.**





# Comptes annuels

## Bilan

Actifs	Unité	30.09.2024	30.09.2023
Liquidités	CHF	90'159	119'194
Créances du groupe de placement SCO+	CHF	205'195	181'778
Créances du groupe de placement SSL	CHF	103'529	382'381
Autres créances	CHF	29'746	48'770
Actifs de régularisation	CHF	45'769	0
<b>Total actifs circulants</b>	<b>CHF</b>	<b>474'398</b>	<b>732'123</b>
Immobilisations corporelles meubles	CHF	97'400	127'000
Immobilisations corporelles immeubles	CHF	188'400	131'000
<b>Total des immobilisations</b>	<b>CHF</b>	<b>285'800</b>	<b>258'000</b>
<b>Total actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>760'198</b>	<b>990'123</b>

Passifs	Unité	30.09.2024	30.09.2023
Engagements envers des tiers	CHF	39'919	142'972
Autres engagements	CHF	312'921	478'402
Passifs transitoires	CHF	193'270	169'470
<b>Total capitaux étrangers</b>	<b>CHF</b>	<b>546'110</b>	<b>790'844</b>
Capital de dotation	CHF	100'000	100'000
Report de bénéfice	CHF	99'279	90'891
Bénéfice net	CHF	14'809	8'388
<b>Total du capital de fondation</b>	<b>CHF</b>	<b>214'088</b>	<b>199'279</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>760'198</b>	<b>990'123</b>

## Compte de résultat

Recettes	Unité	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Contributions du groupe de placement SCO+	CHF	2'201'000	2'051'000
Contributions du groupe de placement SSL	CHF	899'000	879'000
Autres revenus	CHF	21'454	11'663
<b>Total revenus</b>	<b>CHF</b>	<b>3'121'454</b>	<b>2'941'663</b>

Frais	Unité	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Frais de personnel	CHF	1'534'895	989'873
Organes	CHF	459'200	360'701
Frais d'exploitation	CHF	554'699	438'855
Frais administratifs et informatiques	CHF	492'748	472'940
Amortissements	CHF	62'678	24'945
Charges financières	CHF	2'425	905
Charges extraordinaires	CHF	0	645'056
<b>Total des frais</b>	<b>CHF</b>	<b>3'106'645</b>	<b>2'933'275</b>
<b>Bénéfice net</b>	<b>CHF</b>	<b>14'809</b>	<b>8'388</b>

## Rapport sur le compte d'exploitation

Depuis sa réorganisation au 1<sup>er</sup> janvier 2023, Ecoreal fournit toutes les prestations de services essentielles dans les secteurs gestion de portefeuille et d'actifs, Development and Construction et gestion de la durabilité par sa propre Direction interne. Cela a permis de réduire encore davantage les dépenses externes et globales et de diminuer le TER.

Par conséquent, les mandats délégués à des tiers se limitent à la fourniture de services dans le domaine de la gestion immobilière, de la tenue de la comptabilité immobilière et financière et du soutien aux projets de numérisation.

Les honoraires facturés jusqu'à fin 2022 par le management pour des services liés à des transactions immobilières, des représentations de projets de construction et de maîtres d'ouvrage ainsi que pour d'autres prestations de services (notamment pour la levée de capitaux) sont désormais supprimés.

## Charges

Pour l'exercice 2023/24, les charges totales s'élèvent à CH 3'106'645. La différence de CHF 173'370 par rapport à l'année précédente s'explique en premier lieu par le fait que les charges de personnel, d'exploitation et d'administration ainsi que les amortissements ont été occasionnés pour la première fois pour l'ensemble de la période sous revue, alors que l'année précédente, c'était le cas pour neuf mois. À cela s'ajoute le fait que les effectifs ont été augmentés d'un poste d'ETP afin de renforcer la gestion de la durabilité.

D'autres investissements dans les immobilisations, notamment pour l'aménagement en faveur des locataires, ont entraîné une augmentation des amortissements. En revanche, les dépenses extraordinaires liées au projet de réorganisation de l'année précédente sont supprimées.

La rémunération des organes a été comptabilisée de manière uniforme et globale dans les charges des organes au cours de l'exercice 2023/24. L'année précédente, les honoraires ont été partiellement imputés sur d'autres comptes de charges. L'élargissement temporaire du Conseil de fondation à sept membres dans le cadre de la planification de la succession a en outre entraîné une hausse temporairement efficace.

Dans l'ensemble, les rémunérations versées aux organes ont diminué par rapport à la même période de l'année précédente.



Afin d'assurer une grande transparence, les charges des organes sont ventilées comme suit :

	Unité	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Honoraires ordinaires, inclus dans « Organes »	CHF	311'000	231'150
Rémunérations supplémentaires pour travaux de secteur, incluses dans « Organes »	CHF	148'200	125'784
Frais liés au projet, inclus dans les « Charges extraordinaires »	CHF	0	199'950
Frais de conseil, inclus dans les « Frais administratifs et informatiques »	CHF	0	938
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>459'200</b>	<b>557'822</b>

## Revenus

Les contributions des deux groupes de placement s'élèvent au total à CHF 3'100'000 (année précédente : CHF 2'930'000). Cela correspond à des frais selon le règlement des frais de 0.160% (année précédente : 0.156%) de la fortune totale moyenne des deux groupes de placement.

Le dispatching de la répartition globale s'effectue au prorata des deux fortunes totales des groupes de placement (71% SCO+ et 29% SSL).

## Proposition à l'assemblée des investisseurs

### Proposition d'affectation du résultat de la fortune de base

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice de l'exercice 2023/24, qui s'élève à CHF 14'809, sur le nouvel exercice.

Bénéfice reporté de l'exercice précédent	CHF	99'279
Bénéfice net 2023/24	CHF	14'809
<b>Bénéfice reporté sur le nouvel exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>114'088</b>



# Annexe

**ECOREAL est une fondation de placement immobilier placée sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle. L'organe suprême de la fondation est l'assemblée des investisseurs.**





# Annexe aux comptes annuels

## 1. Organisation et principes de fonctionnement

### Forme juridique et but

La Fondation Suisse de Placement Immobilier Ecoreal a été créée le 7 janvier 2009. Cette fondation au sens des art. 80 ss. CCS est assujettie à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le patrimoine de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement. La fortune de placement se compose des fonds apportés par les investisseurs en vue d'un placement collectif. Deux groupes de placement sont gérés (SCO+ et SSL). La fortune de base inclut le capital affecté par le fondateur lors de la constitution de la fondation et sert à assurer son exploitation.

### Acte de fondation et règlements

L'organisation de la fondation est régie par les actes et règlements suivants :

- Statuts et Règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs le 9 décembre 2019, approuvés par la CHS PP le 19 décembre 2019)
- Règlement d'organisation (version révisée du 23 janvier 2023)
- Règlement relatif aux taxes et aux coûts (version révisée du 24 janvier 2024)
- Directives de placement Groupe de placement SCO+ (version révisée du 27 octobre 2014)
- Directives de placement Groupe de placement SSL (version révisée du 12 septembre 2017)
- Règlement sur l'intégrité et la loyauté (version révisée du 21 décembre 2022)

### Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation qui dispose, en vertu de l'art. 8 des statuts, des compétences intransmissibles suivantes :

- Décider des demandes de modification des statuts adressées à l'autorité de surveillance et approuver les modifications du Règlement de fondation
- Élire les membres du Conseil de fondation
- Élire l'organe de révision
- Prendre connaissance du rapport de l'organe de révision et approuver les comptes annuels
- Approuver des filiales dans la fortune de base
- Approuver les participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base
- Décider des demandes de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance
- Décharger le Conseil de fondation

### Conseil de fondation

En vertu de l'art. 9, n° 3 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches et compétences qui ne sont pas attribuées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des statuts de la fondation. Il veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée ainsi qu'un système de contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement. Il édicte en outre les règlements nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement. Des informations détaillées sur les membres sont disponibles sur [www.ecoreal.ch/fr/](http://www.ecoreal.ch/fr/).

### Membres

Christian Felix	Président depuis janvier 2023, vice-président en 2022, membre depuis 2019	lic. en droit, avocat, Executive MBA HSG
Franziska Bur	Vice-présidente depuis janvier 2023, membre depuis 2021	lic. en droit, avocate, experte fiscale diplômée
Tobias Achermann	Membre depuis 2022	diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers, MAS en gestion immobilière, Executive MBA
Bruno Christen	Membre depuis 2012	expert-comptable diplômé
Werner Pfäffli	Membre depuis 2023	lic. en économie HSG, expert-comptable diplômé
Sabine Rindisbacher	Membre depuis 2021	docteur en droit, avocate
Riccardo Wahlenmayer	Membre depuis 2010	lic. en droit

Droit de signature de tous les membres du Conseil de fondation : signature collective à deux.

### Commission de placement

En vertu de l'art. 9, n° V, let. j et de l'art. 10, n° I des statuts, le Conseil de fondation délègue la surveillance de l'activité de placement de la direction à une ou plusieurs commissions de placement. Leurs tâches sont décrites dans le règlement d'organisation. La Commission de placement des groupes de placement SCO+ et SSL se compose comme suit :

Raymond Rüttimann	Président, depuis décembre 2022	diplôme fédéral d'agent fiduciaire en immobilier
Giorgio Engeli	Membre, depuis décembre 2022	MRICS, architecte diplômé EPF/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG
Daniel Thoma	Membre, depuis décembre 2022	diplôme fédéral d'évaluateur immobilier, diplôme fédéral de courtier en immobilier

### Direction

La direction est assurée au sein de la fondation. Peer Kocur est le directeur général.

### Tâches déléguées à des tiers

Le Conseil de fondation a délégué à des entreprises tierces des tâches dans le domaine de la comptabilité et de l'administration de la fondation ainsi que de la gestion technique et commerciale des biens immobiliers.

### Processus de placement

Le processus de placement est régi par les art. 4 et suivants du règlement d'organisation. Les décisions de placement concernant l'achat ou la vente d'immeubles existants sont prises, selon l'importance de la transaction, par la direction seule (jusqu'à CHF 15 millions) ou par la direction avec l'accord supplémentaire de la Commission de placement (de CHF 15 millions à CHF 30 millions). Pour les transactions d'un volume supérieur à CHF 30 millions, l'accord du Conseil de fondation est également requis. Les décisions concernant les apports en nature et les investissements dans des projets de développement relèvent toujours du Conseil de fondation.

### Organe de révision

KPMG SA, Berne.

### Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich

### Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

## Conformité

Koller Law SA, Christian Koller, avocat, Zurich

## CAFP

En vertu de l'art. 20, n° I du Règlement de fondation, la fondation de placement est membre de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La mise en œuvre des directives de la CAFP est assurée par la direction.

## Charte de l'ASIP et règlements

En vertu de l'art. 20, n° II du Règlement de fondation, tous les organes et toutes les personnes impliqués dans le domaine des investissements sont soumis au devoir de confidentialité. De même, ces personnes sont tenues de respecter la charte de l'ASIP et les directives de la CAFP. L'ensemble des membres du Conseil de fondation, de la Commission de placement et de la Direction confirment donc chaque année par écrit à la fondation de placement le respect de toutes les prescriptions ancrées dans le règlement ou dans le cadre de l'autorégulation des associations. Il en va de même pour les personnes qui ont accès aux ressources financières de la fondation et/ou qui concluent des contrats au nom et pour le compte de la fondation.

## Gestion du risque/système de contrôle interne

En vertu de l'art. 20, n° III du Règlement de fondation, Ecoreal Fondation Suisse de Placement Immobilier dispose d'un système de contrôle interne (SCI) actif, qui définit notamment des processus appropriés pour identifier, mesurer, évaluer, apprécier et contrôler les risques assumés par la fondation. Ces processus sont décrits en détail dans une directive relative à la gestion du risque. L'organe de révision s'assure de l'existence d'un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution.

## Best Board Practice

Pour assurer la qualité dans le domaine de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de fondation se soumet régulièrement à la procédure de certification de la marque de garantie « Best Board Practice » (BBP). Le dernier contrôle de la SQS (Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management) a été réalisé avec succès en septembre 2023.

## Informations complémentaires

Les lignes directrices, les dispositions statutaires, les directives de placement et les prospectus contiennent des informations de portée générale et des explications sur Ecoreal Fondation Suisse de Placement Immobilier. Ces documents peuvent être demandés à Ecoreal ou téléchargés en PDF sur le site [www.ecoreal.ch/fr/](http://www.ecoreal.ch/fr/).

## 2. Principes comptables et d'évaluation

### Comptabilité et présentation des comptes

La comptabilité et la présentation des comptes de la fortune de base et des deux groupes de placement sont effectuées selon la norme Swiss GAAP RPC 26. Cela correspond aux prescriptions des art. 38 et suivants de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec les art. 47 et suivants OPP 2.

### Évaluation

Conformément à l'art. 41 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec l'art. 48 OPP 2, l'évaluation est effectuée selon les recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26. L'estimation des constructions achevées est effectuée par des experts en estimation externes et indépendants au sens de l'art. 3, n° VII et suivants, ainsi que de l'art. 14 du Règlement de fondation. Les évaluations sont effectuées à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow, DCF). Le taux d'escompte moyen appliqué pour le groupe de placement SCO+ est de 2.87% (année précédente : 2.88%), celui appliqué pour le groupe de placement SSL est de 3.54% (année précédente : 3.51%).

## Structure

La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions de la fiche d'information n° 1 de la CAFP et satisfait aux exigences minimales prévues par la norme Swiss GAAP RPC 26.

## Placements des actifs

Le patrimoine de la fondation est réparti entre la fortune de base et deux groupes de placement. Le placement des groupes de placement est régi par le Règlement de fondation approuvé par l'assemblée des investisseurs et par les directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

## Fiscalité

À l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts fonciers perçus sur les immeubles en portefeuille, la fondation n'est pas imposée directement. Pour chaque bien, les impôts latents sur les gains immobiliers sont calculés sur la base de la plus-value respective et du taux d'imposition moyen applicable pour le canton concerné, en admettant une durée de détention de 40 ans.

## Autres informations

De plus amples informations sur les postes des comptes de fortune et de résultats sont présentées dans le rapport annuel en annexe aux comptes annuels des groupes de placement SCO+ et SSL.

## 3. Informations complémentaires

### Rétrocessions, commission de vente et de conseil

Aucune rétrocession ou commission de conseil au sens de l'art. 40 OFP n'a été encaissée ou versée. Mis à part les rémunérations mentionnées dans le compte de résultat (voir la rubrique Frais administratifs dans les commentaires sur les comptes annuels de chacun des groupes de placement), aucune commission de vente n'a été encaissée ou versée.

### Commissions pour l'émission, le rachat et le placement ultérieur de parts

En vertu de l'art. 18, n° I du Règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat de 5% maximum sont prélevées. En vertu de l'art. 2 du Règlement relatif aux taxes et aux coûts, la commission d'émission s'élève à 0.5% et la commission de rachat à 1%. En vertu de l'art. 2 du Règlement relatif aux taxes et aux coûts, aucun forfait de commission n'est prélevé en cas de placement ultérieur de droits.

### Respect des directives de placement du groupe de placement SSL en ce qui concerne les prescriptions selon l'art. 27, al. 4 OFP

En vertu de l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur vénale d'un bien en portefeuille ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune du groupe de placement. Dans le groupe de placement SSL, l'immeuble de la Zürichstrasse 127, 129, 131/Auenstrasse 2, 4, 6, 8, 10 situé à Dübendorf (Stettbacherhof), d'une valeur vénale de CHF 98.6 millions (année précédente CHF 91.9 millions), dépasse actuellement cette limite de 2.2% (année précédente 1.2%). Le Conseil de fondation est d'avis qu'en raison de la divisibilité et de la possibilité de vendre séparément certaines parties de l'immeuble ainsi que de la diversification des locataires, il existe peu de risques cumulés d'un point de vue économique. Par décision du 30 novembre 2022, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et accepté par cette dernière.



## Responsabilité solidaire et cautionnement

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement sont exclus.

## Restriction de propriété/actifs mis en gage

**Groupe de placement SCO+** : afin de garantir le cadre de crédit de CHF 30 millions (année précédente : CHF 30 millions) garanti par gage immobilier auprès de la Banque Cantonale de Bâle, des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 14.3 millions (année précédente : CHF 14.3 millions) sont mises en gage à la date de clôture du bilan, le potentiel de financement actuel étant de CHF 13.2 millions (année précédente : CHF 13.2 millions). Il existe un crédit-cadre avec la Banque Cantonale de Lucerne, avec une limite de crédit de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions). Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 83.8 millions (année précédente : CHF 83.8 millions) sont mises en gage. Le potentiel de financement actuel reste inchangé à CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions).

**Groupe de placement SSL** : afin de garantir le cadre de crédit de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions) garanti par gage immobilier auprès de la Banque Cantonale de Bâle, des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 106 millions (année précédente : CHF 106 millions) sont mises en gage à la date de clôture du bilan, le potentiel de financement actuel étant de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions). Il existe un crédit-cadre avec la Banque Cantonale de Lucerne, avec une limite de crédit de CHF 30 millions (année précédente : CHF 30 millions). Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 61 millions sont mises en gage. Le potentiel de financement actuel est de CHF 30 millions.

## Litiges

La fondation n'est impliquée dans aucun litige.

## Opérations commerciales et transactions particulières

Aucune transaction commerciale ou financière particulière n'a eu lieu au cours de la période sous revue.

## Dérivés

Aucune opération sur produits dérivés n'a été conclue au cours de la période sous revue.

## Indications concernant les écarts entre le prix d'émission et de rachat

Le prix d'émission d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, majoré d'une commission d'émission. Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, déduction faite d'une commission de rachat.

## Renonciation à des garanties

Aucune garantie n'a été donnée concernant les cours, les produits ou les rendements.

## 4. Apports en nature

Aucun apport en nature n'a été effectué au cours de la période sous revue.



# Rapport de l'organe de révision et de l'expert en estimations

**Conformément aux dispositions légales, les comptes annuels d'ECOREAL sont vérifiés chaque année par l'organe de révision indépendant. Les biens immobiliers des groupes de placement sont également évalués chaque année par des experts externes en estimation.**





**KPMG AG**  
Bahnhofplatz 10a  
Postfach  
CH-3001 Bern  
  
+41 58 249 76 00  
kpmg.ch

## Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 30-37, 54-61, 66-68 sowie 72-76) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



**ECOREAL Schweizerische  
Immobilien Anlagestiftung,  
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle an die  
Anlegerversammlung zur  
Jahresrechnung

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen



**ECOREAL Schweizerische  
Immobilien Anlagestiftung,  
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle an die  
Anlegerversammlung zur  
Jahresrechnung

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT (Punkt 3. im Anhang zur Jahresrechnung), wonach die Höchstgrenze gemäss den Anlagevorschriften der ASV für eine einzelne Liegenschaft überschritten ist.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zu den Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Andreas Schneider  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Ruben Zwahlen  
Zugelassener Revisionsexperte

Bern, 1. November 2024





ECOREAL  
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung  
Culmannstrasse 99  
8006 Zürich

Zürich, 30. September 2024

## Bewertungsbericht ECOREAL per 30. September 2024

### Auftrag

Im Auftrag der ECOREAL, Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (ECOREAL), bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ECOREAL gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 zum Zweck der Rechnungslegung.

Referenz-Nummer  
101180.2402 & 101180.2403

Insgesamt umfassen die beiden Anlagegefässe, «SUISSESELECT» und «SUISSE-CORE PLUS», per Stichtag total 155 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften durch Wüest Partner).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die ECOREAL sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der ECOREAL von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

### Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

### Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

### Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der ECOREAL berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

### Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2024.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2022 bis 2024 statt.

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ECOREAL unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich am 30. September 2024

Andreas Ammann  
Partner

Zafer Köroğlu  
Director



# Glossaire et méthodologie

**ECOREAL structure son portefeuille résidentiel de manière régionale selon la typologie de communes de l'Office fédéral de la statistique. Les calculs des indicateurs environnementaux se basent sur les données de consommation d'énergie mesurées en tenant compte du rapport CO<sub>2</sub> REIDA.**



# Glossaire et méthodologie

## Typologie de communes de l'Office fédéral de la statistique

Communes-centres d'agglomération	Les communes-centres d'agglomération se caractérisent par une forte densité de population et d'emploi. Les différentes communes-centres d'agglomération forment ensemble le noyau de l'agglomération, mais celui-ci peut être constitué d'une seule commune-centre d'agglomération.
Villes-centres, communes-centre principales et communes-centres secondaires	Ces communes sont des sous-catégories des communes-centres d'agglomération.
Couronne d'agglomération	La couronne d'agglomération comprend toutes les communes qui sont reliées à une commune-centre d'agglomération sur le plan fonctionnel. C'est le cas lorsque plus d'un tiers des personnes actives qui y résident travaillent dans l'une des communes-centres de l'agglomération.
Communes multi-orientées	On parle de commune multi-orientée lorsque plus d'un tiers de la population active qui y réside travaille dans les communes-centres d'au moins deux agglomérations différentes. Les communes multi-orientées sont situées en dehors des agglomérations.
Communes-centres hors agglomération	Communes isolées ou contiguës situées en dehors d'agglomérations, qui remplissent les critères de densité d'un noyau d'agglomération.

## Méthodologie de calcul des indicateurs environnementaux

La méthodologie présentée ici pour la saisie des indicateurs ayant une incidence sur l'environnement conformément à la recommandation de la CAFP ainsi que pour la déduction du plan de réduction du CO<sub>2</sub> s'applique aux deux groupes de placement.

### Indicateurs environnementaux à partir des données de consommation effectives

Les calculs des indicateurs environnementaux ont été effectués sur la base des données de consommation d'énergie mesurées et du dernier rapport CO<sub>2</sub> REIDA. Les consommations réelles ont été saisies à partir des décomptes de frais accessoires et leur plausibilité a été vérifiée. La surface de référence énergétique calculée (SREcalc) a été utilisée comme surface de référence pour le calcul des indicateurs environnementaux. Cette valeur a été calculée sur la base de la surface louable et des facteurs de conversion publiés par la REIDA dans les « Bases méthodologiques 2024 pour le calcul des indicateurs ».

Selon la méthodologie REIDA, la période de mesure de la consommation d'énergie doit couvrir au moins douze mois et chevaucher la période de référence d'au moins trois mois. Lorsque la consommation n'était pas disponible pour douze mois, elle a été complétée par extrapolation sur douze mois. L'extrapolation a été réalisée par étapes, les lacunes dans la période de mesure autorisée étant comblées en priorité par des données historiques. Les lacunes restantes dans la consommation d'électricité et d'eau ont été interpolées de manière linéaire. Les lacunes dans la consommation de chaleur ont été extrapolées à l'aide de l'écart de température cumulé (ETC) avec une température de base de 17 °C pour la période de référence.

Conformément à la méthodologie REIDA, la consommation de chauffage a été corrigée en fonction du climat afin de tenir compte des variations des conditions météorologiques. Pour ce faire, la méthode ETC a été utilisée conformément à la norme SIA 380:2022. L'année de référence pour la correction climatique est la « Design Reference Year » (DRY), qui se base sur la moyenne des températures moyennes quotidiennes de l'air pour les années 2010 à 2019.

## Détermination des besoins en énergie finale jusqu'en 2050 et plan de réduction du CO<sub>2</sub>

Les besoins énergétiques de l'ensemble du portefeuille pour la période 2024-2050 ont été calculés en tenant compte des niveaux de consommation d'énergie mesurés et de la planification des investissements. S'appuyant sur la norme SIA 380/1, le modèle de calcul prend en compte le scope 1, le scope 2, le scope 3.13 et le scope 3.3 (voir ci-dessous). Lorsque l'on interprète les résultats, il faut tenir compte du fait que les résultats à long terme peuvent différer de la consommation réelle d'énergie. Il convient donc de les interpréter avec une certaine marge de manœuvre.

Les émissions de CO<sub>2</sub> ont été déduites sur la base des besoins en énergie en utilisant les facteurs d'émission de gaz à effet de serre et les équivalents CO<sub>2</sub>. Le calcul des équivalents CO<sub>2</sub> a été effectué en multipliant les besoins énergétiques par les coefficients spécifiques de gaz à effet de serre, qui varient selon les sources d'énergie. Ces coefficients sont issus des documents « Bases méthodologiques 2024 pour le calcul des indicateurs » de la REIDA et de l'étude « Facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment » de l'entreprise de conseil et de recherche Intep. Afin de tenir compte des objectifs climatiques à l'échelle de la Suisse, les coefficients de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage urbain ont été réduits linéairement à zéro d'ici à 2050, en supposant que le réseau d'électricité et de chauffage urbain sera neutre en CO<sub>2</sub> d'ici à cette date.

Pour la modélisation du plan de réduction du CO<sub>2</sub>, on a supposé que les chauffages fossiles seraient remplacés par des chauffages renouvelables et que les solutions renouvelables existantes seraient remplacées par des systèmes similaires à la fin de leur cycle de vie. La priorité a été donnée aux pompes à chaleur, suivies par les raccordements aux réseaux de chauffage urbain. Lorsqu'une pompe à chaleur n'était pas possible en raison de contraintes architecturales, le chauffage aux granulés de bois ou au biogaz a été envisagé. Il a par ailleurs été supposé qu'au moment de la prochaine rénovation intérieure, les consommateurs électriques seraient remplacés par des appareils à la classe d'efficacité la plus élevée.

Des règles et des probabilités ont été appliquées pour sélectionner le nouveau système de chauffage. Cette démarche ne remplace pas une étude de faisabilité détaillée. Dans certaines zones urbaines, des considérations techniques, juridiques ou économiques ne permettent pas d'installer des sondes géothermiques ou des pompes à chaleur aérothermiques. Le raccordement au chauffage urbain nécessite une analyse de variantes détaillée pour évaluer la rentabilité et mettre en balance les coûts énergétiques et les coûts d'investissement.

Les années de rénovation pour les éléments de construction en rapport avec le climat extérieur ont été reprises des évaluations, à l'exception des façades. Ici, des ajustements manuels ont été effectués. En outre, les futures rénovations ont tenu compte des valeurs limites énergétiques en vigueur dans les dispositions légales. L'électricité photovoltaïque injectée dans le réseau n'est pas prise en compte dans le bilan carbone.

## Explications sur les scopes

Scope 1	Émissions de CO <sub>2</sub> e produites directement, ici par la combustion des combustibles achetés par les propriétaires (mazout, gaz de chauffage, biomasse).
Scope 2	Émissions de CO <sub>2</sub> e générées indirectement, ici par l'énergie électrique et l'énergie thermique achetées par le propriétaire (chauffage local et urbain).
Scope 3.13	Émissions de CO <sub>2</sub> e générées (directement et indirectement, mais sans les émissions en amont), ici par l'énergie électrique, l'énergie thermique (chauffage local et urbain) et les combustibles achetés par le locataire.
Scope 3.3	Correspond aux émissions en amont dues à des processus en amont tels que la construction/le démantèlement de centrales électriques ou la mise à disposition de sources d'énergie fossile ; se réfère à l'énergie achetée par le propriétaire.

# ECOREAL

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier offre des possibilités de placement attrayantes aux investisseurs institutionnels dans le domaine de la prévoyance. Les deux groupes de placement d'ECOREAL représentent une fortune d'environ CHF 1.9 milliard et poursuivent une politique d'investissement équilibrée : le groupe de placement SUISESELECT se concentre sur des immeubles spéciaux et commerciaux en Suisse, tandis que le portefeuille du groupe de placement SUISECORE PLUS comprend notamment des immeubles d'habitation dans des villes et agglomérations suisses. Ecoreal investit dans des biens existants, des propriétés avec potentiel de développement et des terrains à bâtir. L'une de ses compétences clés est la mise en œuvre de projets de construction à valeur ajoutée sous forme de rénovations, de développements ou de nouvelles constructions. Ecoreal agit indépendamment des banques, des assurances et des caisses de pension et privilégie un échange partenarial avec ses investisseurs. Le Conseil de fondation a délégué la direction à une équipe agile d'experts en immobilier. Une Commission de placement composée de spécialistes renommés apporte en outre ses compétences et son expérience au processus de placement.

## La Direction



De gauche à droite :  
**Joséphine Zürcher**, Portfolio Manager/ESG  
**Thomas Gürber**, Portfolio Manager Transaction  
**Julio Lopez**, Head of Asset Management  
**Rita Silvestri**, Executive Assistant  
**Maria Ásgeirsdóttir**, Project Manager Development & Construction  
**Stephan Flückiger**, CFO  
**Phailin Chotirat**, Asset Manager  
**Peer Kocur**, CEO  
**Florian Diener**, Head of Development & Construction  
**Cornelia von Weissenfluh**, Head of Portfolio Management

## Le Conseil de fondation



De gauche à droite :  
**Riccardo Wahlenmayer**, lic. en droit  
**Franziska Bur**, lic. en droit, avocate, experte fiscale diplômée  
**Sabine Rindisbacher**, docteure en droit, avocate  
**Werner Pfäffli**, expert-comptable diplômé, licencié en économie HSG  
**Christian Felix**, lic. en droit, avocat, Executive MBA HSG  
**Bruno Christen**, expert-comptable diplômé  
**Tobias Achermann**, diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers, MAS en gestion immobilière, Executive MBA

## La Commission de placement



De gauche à droite :  
**Daniel Thoma**, diplôme fédéral d'évaluateur immobilier, diplôme fédéral de courtier en immobilier  
**Raymond Rüttimann**, diplôme fédéral d'agent fiduciaire en immobilier  
**Giorgio Engeli**, MRICS, architecte diplômé EPF/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG

# Index des illustrations



Pages 8 à 9 :  
**Viale Officina 15, 17, Bellinzone**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pages 18 à 19 :  
**Mühlemattstr. 55, 57, Berne**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Page 22 :  
**Signalstr. 5, 7, 9, Rorschach**  
Photo: Markus Bertschi, Zürich



Page 25 :  
**Badenerstr. 84, 86, 88, Schlieren**  
Photo: Markus Bertschi, Zürich



Pages 42 à 43 :  
**Bv. de Pérolles 57, Fribourg**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Page 46 :  
**Industriestr. 7, Studen**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pages 64 à 65 :  
**Reichenbachstr. 120, Berne**  
Photo: Markus Bertschi, Zürich



Pages 70 à 71 :  
**Geissmattstr. 23a, 25, Lucerne**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pages 78 à 79 :  
**Morgartenstr. 12, Zurich**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pages 86 à 87 :  
**Morgartenstr. 12, Zurich**  
Photo: Sarah Hürlimann, Neuheim



Page de couverture et pages 2, 11, 27, 35, 41, 51, 59, 69, 77, 83 :  
**Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a, Zurich (Freiley)**  
Photos : Markus Bertschi, Zurich

FREILEY est un lotissement situé dans le quartier populaire d'Albisrieden à Zurich et qui comprend 86 beaux appartements. Les petites surfaces commerciales ainsi que le hall d'usine conservé sont un hommage au passé industriel du site. À FREILEY, les nouvelles constructions, les extensions et les transformations s'unissent pour former un ensemble harmonieux et moderne.

## Impressum

### Responsabilité générale

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier  
Culmannstrasse 99  
8006 Zurich  
+41 44 209 70 40  
office@ecoreal.ch

### Conseil et accompagnement en matière de contenu et de conception

Dynamics Group AG, Zurich  
Scarlet AG, Zurich

ECOREAL publie tous les trimestres des informations sur le cours de ses affaires. Les rapports trimestriels et annuels sont également disponibles en allemand et en italien. La version originale allemande est toujours celle qui fait foi.

**ECOREAL**

Fondation Suisse de Placement Immobilier

Culmannstrasse 99, 8006 Zurich

Tél. +41 44 209 70 40, [office@ecoreal.ch](mailto:office@ecoreal.ch)

[www.ecoreal.ch/fr/](http://www.ecoreal.ch/fr/)

