

SUISSESELECT

## **Exercice 2023 / 2024 – Rapport trimestriel T1**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous informer, par le biais de ce rapport trimestriel, de l'évolution de SUISSESELECT au cours des trois premiers mois de l'année et des principaux indicateurs du groupe de placement.

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

- Lancement de la procédure d'étude de performance globale à Glattbrugg (ZH)
- NAV SUISSESELECT à CHF 184.11 par droit (CHF 182.31 au 31 déc. 2023)

### **Nouvelle gestionnaire de portefeuille**

Les deux groupes de placement d'ECOREAL comprennent une fortune totale d'environ CHF 1.9 milliards et plus de 150 immeubles de Genève à Rorschach. SUISSECORE PLUS et SUISSESELECT se distinguent sur le marché grâce à une stratégie de placement profilée, à une gestion minutieuse et à une grande compétence en matière de développement. Pour garantir à long terme la création de valeur au profit des investisseuses et des investisseurs, la gestion de portefeuille joue un rôle clé. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2024, Joséphine Zürcher rejoindra l'équipe d'ECOREAL en tant que gestionnaire de portefeuille ESG. Joséphine Zürcher rendra compte à Cornelia von Weissenfluh (Head of Portfolio Management). Joséphine Zürcher est titulaire d'un Master of Science in Real Estate de la Haute école de Lucerne et a travaillé en dernier lieu comme consultante chez PwC.

### **Débat intense sur le thème du logement**

Dans les zones urbaines en particulier, les prix des loyers et la pénurie de logements font l'objet de débats médiatiques et politiques animés. ECOREAL fait partie du marché de l'immobilier et participe au débat lorsque cela est pertinent. Notre CEO Peer Kocur, entre autres, participe régulièrement à l'«Echoraum Wohnen», une plateforme de dialogue à laquelle le conseil municipal de Zurich convie des acteurs privés et d'utilité publique. Comme tous les investisseurs institutionnels, nous attachons une grande importance à la

communication de notre responsabilité sociale : les portefeuilles de nos groupes de placement comportent un grand nombre de logements à loyer modéré. Parallèlement à cela, nous prenons au sérieux notre mission qui consiste à investir de manière sûre et rentable les fonds de prévoyance qui nous sont confiés.

### **Des projets sur la bonne voie**

Dans la zone dynamique de Hochbord/Stettbach, située dans l'agglomération de la ville de Zurich, ECOREAL procède, comme nous l'avons déjà communiqué, à une revalorisation architecturale du bâtiment commercial Stettbacherhof. Les travaux avancent bien. Actuellement, le nouveau locataire, Lidl Suisse, met en œuvre l'aménagement pour les locataires. Si tout se déroule comme prévu, le détaillant pourra ouvrir son magasin cet été sur une surface d'environ 1700 m<sup>2</sup>. Un autre locataire, une école de langues, a repris des surfaces supplémentaires dans le cadre d'une prolongation du contrat de location, qu'elle prépare actuellement et où elle emménagera en juillet 2024. Des possibilités de densification intéressantes s'ouvrent dans un immeuble de Glattbrugg (ZH). ECOREAL a récemment lancé une procédure d'étude de performance globale afin de développer les terrains bien situés en fonction des besoins locaux.

### **Résultats trimestriels**

La fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT a augmenté de CHF 2 millions au premier trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent et s'élève désormais à CHF 571 millions. Le rendement des placements pour les six premiers mois de l'exercice en cours s'élève à 2.11%. Cette somme se compose du rendement sur le revenu (base du revenu net) de 1.97% moins le rendement négatif sur les variations de valeur (base du résultat en capitaux non réalisé) de 0.14%. Les capitaux étrangers productifs d'intérêts ont été réduits de CHF 2.5 millions pour atteindre CHF 12 millions. Il en résulte un coefficient d'endettement de 2.13%. Le taux de perte sur loyers et les deux taux de charges d'exploitation (TER) ont poursuivi leur évolution réjouissante: ces deux indicateurs sont en baisse par rapport à la même période de l'année précédente. Vous trouverez les autres indicateurs du groupe de placement SUISSESELECT à la page suivante.

Nous nous tenons à votre disposition pour répondre à vos questions et vous remercions, chères investisseuses et chers investisseurs, de la confiance que vous accordez à ECOREAL.

Meilleures salutations,  
ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier



Christian Felix  
Président



Peer Kocur  
CEO

Zurich, le 15 avril 2024

### Chiffres clés du groupe de placement

Valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Début de l'activité de placement	01.04.2012
Prochains comptes annuels	30.09.2024
Prochaine Assemblée des investisseurs	11.12.2024
Distribution	Thésaurisation

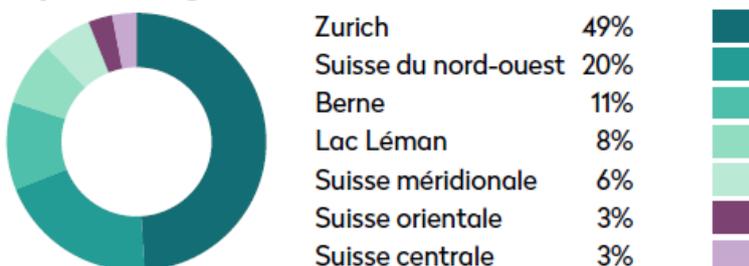
### Allocation stratégique

Catégorie	Cible		*Valeur réelle
Affectation résidentielle	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	3%
Affect. commerciale	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	97%
Taux de projets	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	5%
Rend. cash-flow net	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	1.97%

Indice de référence KGAST Immo-Index Mixte

\*Valeur réelle pour six mois au 31.03.2024

### Répartition régionale



### Types d'affectation



### Durabilité

Indicateur	Unité	30.09.2023
Intensité de CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> de SRE	19.30
Intensité énergétique	kWh par m <sup>2</sup> de SRE	101.35
Mix de sources énergétiques	% de part fossile	67

**184.11**

CHF valeur d'inventaire par part

**571**

Mio. CHF fortune totale

**2.13%**

Coefficient d'endettement

**2.11%**

Rendement des placements  
(6 mois)

**0.20%**

TERisa GAV (TER) (6 mois)

**10.38%**

Taux de pertes sur loyer  
(taux de PL)

**40**

Immeubles



### Historique

Exercice	TER	Taux de PL
2020/21	0.46%	11.68%
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%