

SUISSESELECT

Exercice 2023/2024 – Rapport trimestriel T2

Mesdames, Messieurs,

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

L'essentiel en bref

- Nouvelles obligations de divulgation pour les fondations de placement immobilier
- Revalorisation du site Alpina à Berthoud (BE)
- NAV SUISSESELECT à CHF 185.78 par droit (CHF 184.11 au 31 mars 2024)

Nouvelles obligations de divulgation pour les membres de la CAFP

La Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP) veille, par ses directives, à ce que les principaux indicateurs des fondations de placement soient divulgués de manière uniforme. De cette manière, l'association professionnelle garantit la comparabilité des différents véhicules de placement. Le 17 mai 2024, la CAFP a publié une mise à jour de sa «Directive n°1 relative au calcul et à la publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse». Les membres de la CAFP sont désormais tenus de publier dans leur rapport annuel les taux de rémunération effectifs versés au management pour les services de fiducie immobilière et les commissions pour l'achat et la vente d'immeubles.

En tant que fondation de placement immobilier avec une gestion propre à la fondation, ECOREAL salue ces nouvelles prescriptions en matière de transparence. Nous sommes heureux que cela souligne l'un des éléments qui nous distinguent: la Direction d'ECOREAL ne facture pas d'honoraires supplémentaires aux groupes de placement pour les transactions immobilières, ni pour les représentations de projets de construction et de maîtres d'ouvrage, ni pour d'autres services pouvant être portés à l'actif. La commission fixée dans le règlement relatif aux frais, d'un maximum de 0.20% sur la fortune totale moyenne du groupe de placement concerné, constitue le seul honoraire en faveur de la Direction ou la seule répartition dans le compte d'exploitation à la charge du groupe de placement.

Sur la voie de la croissance

Désirant exploiter les potentiels de croissance dans le contexte actuel du marché, Ecoreal examine régulièrement des opportunités intéressantes avec l'intention de renforcer son portefeuille par des achats ciblés et de continuer notamment à optimiser le profil risque-rendement et la diversification régionale. C'est dans ce contexte que Thomas Gürber rejoindra la fondation de placement en tant que Gestionnaire de portefeuille Transaction au 1^{er} octobre 2024. Il sera responsable des activités de transaction des deux groupes de placement au sein de l'équipe de Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfolio Management. Actuellement Senior Transaction Manager chez un investisseur immobilier, Thomas Gürber est titulaire d'un Bachelor en Architecture et d'un Master en Integrated Building Systems de l'École polytechnique fédérale de Zurich (ETH Zurich).

Développer le potentiel de Berthoud

Le site d'Alpina à Berthoud (BE) présente un potentiel de densification. Pour Ecoreal, cela signifie qu'à moyen ou long terme, il sera possible de créer environ 3'000 à 4'000 m² de nouveaux logements 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 quatre propriétaires fonciers pour l'élaboration du projet indicatif, qui constitue la base du plan de quartier.

Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement Suisselect a augmenté de CHF 3 millions au deuxième trimestre 2024 et s'élève désormais à CHF 574 millions. Le rendement des placements pour les neuf premiers mois de l'exercice en cours s'élève à 3.04%, correspondant également au rendement du revenu. Les capitaux étrangers productifs d'intérêts ont été réduits de CHF 2.7 millions pour atteindre CHF 9.3 millions. Il en résulte un coefficient d'endettement de 1.65%. 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 Suisselect 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 12 juillet 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	04.12.2024
Distribution	Thésaurisation

Allocation stratégique

Catégorie	Cible	*Valeur réelle
Affectation résidentielle	0% - 30%	3%
Affect. commerciale	70% - 100%	97%
Taux de projets	0% - 30%	5%
Rend. des revenus	3.75% - 4.75%	3.04%

Indice de référence KGAST Immo-Index Commercial

*Valeur réelle pour neuf mois au 30.06.2024

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

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

185.78

CHF valeur d'inventaire par part

574

Mio. CHF fortune totale

1.65%

Coefficient d'endettement

3.04%Rendement des placements
(9 mois)**0.29%**

TERisa GAV (TER) (9 mois)

10.35%

Taux de pertes sur loyer

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%