

SUISSESELECT

Exercice 2024/2025 – Rapport trimestriel T2

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter, par le biais du rapport trimestriel actuel, l'évolution de SUISSESELECT.

L'essentiel en bref

- Toutes les mesures de rénovation, de densification ou de durabilité du portefeuille sur la bonne voie
- Vacance d'un immeuble à Wetzikon (ZH) éliminée
- NAV SUISSESELECT de CHF 192.70 par droit (CHF 190.74 au 31 mars 2025)

Marché des transactions compétitif et acquisition à Aarau (AG)

ECOREAL poursuit sa stratégie de croissance sur un marché des transactions compétitif, marqué par une pression d'investissement constante. Dans cet environnement, elle agit avec autant d'agilité que de soin et s'en tient systématiquement à sa stratégie de placement (cf. rapport trimestriel du 14 avril 2025). Grâce à nos compétences internes en matière de gestion de portefeuille et de développement, nous sommes en mesure d'évaluer efficacement le potentiel d'un bien immobilier et de nous positionner rapidement vis-à-vis des vendeurs. C'est ainsi qu'au second trimestre de l'année 2025, nous avons pu acquérir un immeuble à usage mixte avec potentiel de développement à Aarau (AG). Le bien, situé à proximité de la gare, sera intégré au groupe de placement SUISSECORE PLUS au 1^{er} juillet 2025.

Actualités concernant les activités du groupe de placement SSL

La poursuite de la réduction du taux de perte sur loyer, qui a déjà fortement diminué, reste une priorité opérationnelle de la gestion d'actifs d'ECOREAL. Dans ce contexte, l'équipe a remporté un important succès de commercialisation: en ce qui concerne une surface vacante dans la Hofstrasse, à Wetzikon (ZH), un contrat de location d'une durée de cinq ans avec option de prolongation a pu être conclu. À l'avenir, on y pratiquera le padel, un sport très populaire qui est un mélange de tennis et de squash.

En outre, il se passe beaucoup de choses dans le portefeuille d'ECOREAL: dans les deux groupes de placement, des mesures de rénovation, de densification ou de durabilité sont en cours, allant de la rénovation d'une enveloppe de bâtiment (p. ex. à Dietikon (ZH)) à l'installation de panneaux photovoltaïques supplémentaires (p. ex. à Wil (SG)), en passant par une surélévation prévue (p. ex. à Fribourg (FR) ou à Saint-Gall (SG)). Ces projets se déroulent sans accroc.

ECOREAL participe au projet pilote SNBS

Le Standard de Construction Durable Suisse (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz - SNBS) est déjà bien établi sur le marché immobilier suisse pour les bâtiments neufs. Il est désormais complété par un standard pour les bâtiments existants. L'objectif est de rendre la durabilité des bâtiments existants mesurable et tangible et de l'optimiser de manière ciblée. Afin de tester le nouveau standard et, le cas échéant, de le développer, le Réseau Construction Durable Suisse (Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz - NNBS) a lancé une phase pilote, à laquelle ECOREAL a participé avec deux immeubles. Cette participation a déjà permis à notre gestion de portefeuille de tirer de précieux enseignements dans les domaines de l'optimisation des opérations, de l'interaction sociale et de la gestion de l'eau. Le NNBS lancera officiellement son nouveau label *SNBS-Bestand* en 2026.

Entretenir les relations avec les gestionnaires immobiliers

Une administration professionnelle et une gestion rigoureuse sont essentielles pour préserver la valeur de notre portefeuille. ECOREAL attache une grande importance au fait que de véritables professionnels de l'immobilier assurent le contact quotidien avec les locataires, connaissent parfaitement l'immeuble et se rendent régulièrement sur place. À la mi-juin 2025, nous avons remercié chaleureusement nos équipes administratives pour leur engagement en organisant une soirée commune à la tour Huwiler de Zoug (ZG). Nous sommes convaincus que ces relations favorisent une collaboration constructive et contribuent finalement à la satisfaction de nos locataires.

Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT a augmenté de 2 millions de francs au deuxième trimestre 2025 pour atteindre 640 millions de francs. Le rendement des placements pour les neuf premiers mois de l'exercice 2024/25 est de 3.24 %, ce qui correspond en même temps au rendement des revenus (base revenu net). Le rendement sur le revenu net s'est amélioré de 20 points de base par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que le taux de perte sur loyer a pu être réduit de 49 points de base supplémentaires par rapport au trimestre précédent, pour atteindre 6.65%. Vous trouverez les autres chiffres clés 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 14 juillet 2025

Chiffres clés du groupe de placement

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

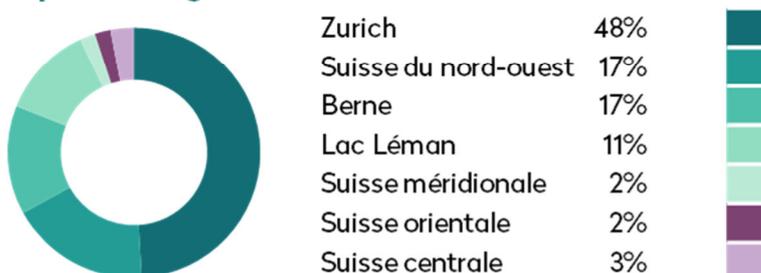
Allocation stratégique

Catégorie	Cible		*Valeur réelle
Affectation résidentielle	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	3%
Affect. commerciale	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	97%
Taux de projets	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	6%
Rend. des revenus	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	3.24%

Indice de référence KGAST Immo-Index Commercial

*Valeur réelle pour neuf mois au 30.06.2025

Répartition régionale



Types d'affectation



Durabilité

Indicateur	Unité	30.09.2024
Intensité de CO ₂	kg CO ₂ e par m ² de SRE	13.10
Intensité énergétique	kWh par m ² de SRE	88.20
Mix de sources énergétiques	% de part fossile	67

192.70

CHF valeur d'inventaire par part

640

Mio. CHF fortune totale

6.37%

Coefficient d'endettement

3.24%

Rendement des placements
(9 mois)

0.29%

TERISA GAV (9 mois)

6.65%

Taux de pertes sur loyer

44

Immeubles



Historique

Exercice	TER	Taux de PL
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%