

SUISSESELECT

Exercice 2024/25 – Rapport trimestriel T3

Mesdames, Messieurs,

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

L'essentiel en bref

- Assemblée des investisseurs le 3 décembre 2025 à Zurich
- Renouvellements substantiels de contrats dans plusieurs immeubles
- NAV SUISSESELECT de CHF 194.77 par droit (CHF 192.70 au 30 juin 2025)

Assemblée des investisseurs le 3 décembre 2025

La 16^e Assemblée des investisseurs d'ECOREAL Fondation de Placement Immobilier aura lieu le 3 décembre 2025 à l'hôtel Mandarin Oriental de Zurich. Comme d'habitude, vous recevrez l'invitation écrite avec l'ordre du jour en novembre, en même temps que le rapport annuel 2024/25. Cette année encore, nous ajoutons un PLUS à notre assemblée. Pour l'exposé introductif de cette année, nous avons invité la futurologue Martina Kühne, qui entraînera avec nous – c'est ce qu'elle promet – le muscle du futur. Nous nous réjouissons de nous entraîner avec vous et les autres personnes invitées.

Succès de location

L'Asset Management d'ECOREAL a connu des semaines fructueuses: au Stettbacherhof de Dübendorf (ZH), une surface de plus de 1'000 m² a pu être louée pour dix ans à un fournisseur de self-stockage réputé. Sur le site d'Alpina à Burgdorf (BE), un locataire du secteur de l'administration publique a prolongé la durée de son contrat de dix ans tout en augmentant sa surface locative. Et une entreprise bâloise de renom du secteur du voyage a prolongé son contrat avec nous jusqu'en 2037.

Entrée en fonction de Beat Bachmann en tant que CFO

Vers la fin du dernier trimestre, le 1^{er} septembre, Ecoreal a accueilli son nouveau CFO en la personne de Beat Bachmann. L'ancien CFO, Stephan Flückiger, travaillait pour nous sous mandat depuis 2009. La stratégie d'ECOREAL consiste à réunir les compétences clés pertinentes au sein de la gestion propre à la fondation. C'est dans ce contexte que Stephan Flückiger a passé le relais à Beat Bachmann. Nous profitons de l'occasion pour remercier encore une fois chaleureusement Stephan Flückiger pour son précieux travail et

son grand engagement en faveur de la fondation de placement immobilier. Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons au communiqué de presse du 27 août 2025 (en allemand).

Résultats trimestriels

Au troisième trimestre 2025, la fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT a augmenté de CHF 1 million pour atteindre CHF 641 millions. Le rendement des placements pour l'exercice 2024/25 s'élève à 4.34%. Il se compose du rendement des revenus (base revenu net) de 4.41% moins le rendement négatif sur les variations de valeur (base résultat en capitaux non réalisés) de 0,07 %. Le rendement des placements s'est amélioré de 81 points de base par rapport à la période précédente, tandis que le taux de perte sur loyers a pu être réduit de 242 points de base supplémentaires pour atteindre 6,46 %. Les capitaux étrangers portant intérêts ont été amortis de CHF 7.6 millions pour atteindre CHF 32.5 millions, ce qui se traduit par un taux de financement externe de 5.16% à la date de clôture du bilan. 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 22 octobre 2025

Chiffres clés du groupe de placement

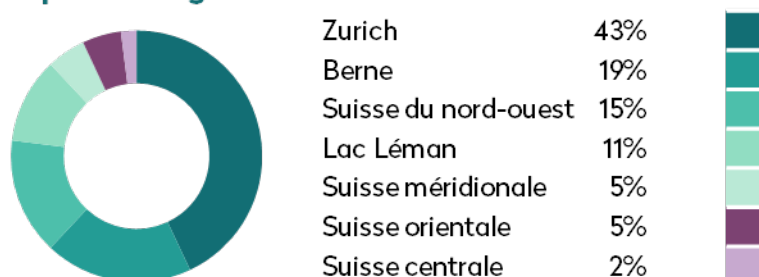
Valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Début de l'activité de placement	01.04.2012
Prochains comptes annuels	30.09.2026
Prochaine Assemblée des investisseurs	03.12.2025
Distribution	Thésaurisation

Allocation stratégique

Catégorie	Cible		*Valeur réelle
Affectation résidentielle	0% - 30%	☒	3%
Affect. commerciale	70% - 100%	☒	97%
Taux de projets	0% - 30%	☒	6%
Rend. des revenus	3.75% - 4.75%	☒	4.41%
Indice de référence	KGAST Immo-Index Commercial		

*Valeur réelle pour douze mois au 30.09.2025

Répartition régionale



Types d'affectation



Durabilité

Indicateur	Unité	30.09.2025
Intensité de CO ₂	kg CO ₂ e par m ² de SRE	10.20
Intensité énergétique	kWh par m ² de SRE	73.50
Mix de sources énergétiques	% de part fossile	32.80

194.77

CHF valeur d'inventaire par part

641

Mio. CHF fortune totale

5.16%

Coefficient d'endettement

4.34%

Rendement des placements
(12 mois)

0.38%

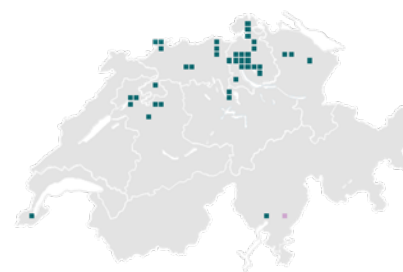
TERISA GAV (12 mois)

6.46%

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%