

#### SUISSESELECT

#### Exercice 2023/2024 | Rapport trimestriel T4

Mesdames, Messieurs,

Avant toute chose, nous ne voudrions pas manquer de vous adresser tous nos meilleurs vœux pour l'année 2024, tant sur le plan professionnel que privé.

Le nouvel exercice d'ECOREAL a débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2023. Nous avons le plaisir de vous informer, par le biais du présent rapport, des principaux événements des mois d'octobre, de novembre et de décembre ainsi que des résultats trimestriels de SUISSESELECT.

#### L'essentiel en bref

- Taux d'approbation élevé lors de l'Assemblée des investisseurs en décembre 2023
- Le marchand de meubles Conforama cesse ses activités de vente à Affoltern am Albis
- NAV SUISSESELECT à CHF 182.31 par droit

### Une 14e assemblée des investisseurs réjouissante

À l'occasion de la 14<sup>e</sup> assemblée des investisseurs, les investisseuses et les investisseurs d'ECOREAL ont approuvé à une large majorité toutes les propositions du Conseil de fondation. Werner Pfäffli, président du conseil d'administration de l'entreprise de conseil Balmer-Etienne, a été élu comme nouveau membre du Conseil de fondation et tous les membres actuels ont été confirmés pour un nouveau mandat. Nous remercions chaleureusement nos investisseuses et nos investisseurs pour leur grande confiance dans les organes d'ECOREAL. Nous vous ferons parvenir le procès-verbal de l'assemblée dans les meilleurs délais.

### Publication de la stratégie de durabilité

L'une des priorités de l'exercice 2022/2023 a été de développer une stratégie globale de durabilité. La stratégie ESG d'ECOREAL mise en place par le Conseil de Fondation le 1<sup>er</sup> novembre peut être consultée sur notre <u>site Internet</u>. Ce document (en allemand) contient les informations pertinentes sur la procédure d'élaboration de la stratégie et notamment des explications sur l'implication des parties prenantes et la matrice de matérialité. En combinaison avec les chiffres clés publiés pour la première fois dans le rapport annuel, on obtient une image pertinente de la performance d'ECOREAL en matière de durabilité.

# Avancement sans heurts des travaux pour le nouveau locataire Lidl Suisse

La revalorisation architecturale du bâtiment commercial Stettbacherhof à Dübendorf (ZH) avance conformément à la planification, de sorte que l'ouverture d'une filiale de Lidl Suisse pourra avoir lieu comme prévu au printemps 2024. En revanche, la fermeture d'un magasin se profile dans l'un de nos immeubles à Affoltern am Albis (ZH): le marchand de meubles Conforama nous a informés voilà quelques jours de l'arrêt de son activité de vente dans l'Industriestrasse. Nous prenons acte avec regret de cette information. Nous allons à présent chercher une solution de remplacement en collaboration avec notre partenaire contractuel Conforama. Notre objectif est de trouver un nouveau locataire qui corresponde aux locataires actuels et au bâtiment et qui soit attractif pour la population locale.

#### Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement SUISSESELECT à augmenté de CHF 3 millions au quatrième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent et s'élève désormais à CHF 569 millions. Le rendement des placements pour les trois premiers mois du nouvel exercice s'élève à 1.12%. Il se compose du rendement sur le revenu (base du revenu net) de 0.95% et le rendement négatif sur les variations de valeur (base du résultat en capitaux non réalisé) de 0.17%. Les capitaux de tiers portant intérêts ont été réduits de CHF 3.5 millions pour atteindre CHF 14.5 millions et il en résulte un taux d'endettement de 2.58%. 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 l'année précédente. Vous trouverez les autres indicateurs concernant 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

Peer Kocur

Président

**CEO** 

Zurich, le 17 janvier 2024

# Eckwerte der Anlagegruppe

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Lancierung Anlagetätigkeit	01.04.2012
Nächster Jahresabschluss	30.09.2024
Nächste Anlegerversammlung	11.12.2024
Ausschüttung	thesaurierend

## **Strategische Allokation**

Kategorie	Verteilung		*Ist-Wert
Wohnnutzung	0% - 30%	$\square$	3%
Kommerzielle Nutzung	70% - 100%	☑	97%
Projektquote	0% - 30%	☑	14%
Nettocashflow-Rendite	3.75% - 4.75%		0.95%

Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt

Anmerkung: \*Ist-Wert für 3 Monate per 31.12.2023

## **Regionale Verteilung**



Zürich	49%	
Nordwestschweiz	20%	
Bern	11%	
Genfersee	8%	
Südschweiz	6%	
Ostschweiz	3%	
Zentralschweiz	3%	

# **Nutzungsarten**



Büro	46%	
Gewerbe	29%	
Übriger Kommerz	16%	
Parken	6%	
Wohnen	3%	

# **Nachhaltigkeit**

Kennzahl	Einheit	30.09.2023
CO <sub>2</sub> Intensität	kg CO₂e pro m² EBF	19.30
Energieintensität	kWh pro m² EBF	101.35
Energieträgermix	% fossiler Anteil	67%

182.31

CHF Inventarwert je Anspruch

569

Mio. CHF Gesamtvermögen

2.58%

Fremdfinanzierungsquote

1.12%

Anlagerendite (3 Monate)

0.10%

TERisa GAV (TER) (3 Monate)

13.02%

Mietausfallquote

40 Immobilien



#### Historie

Geschäftsjahr	TER	MA-Quote
2020/21	0.46%	11.68%
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%