

SUISSESELECT
Exercice 2025/26 – Rapport trimestriel T4

Mesdames, Messieurs,

Le premier trimestre de l'exercice 2025/26, qui a débuté pour ECOREAL le 1^{er} octobre 2025, est déjà terminé. Nous avons le plaisir de vous informer, par le présent rapport, des principaux événements qui ont eu lieu ces trois derniers mois ainsi que des résultats trimestriels du groupe de placement SuisseSelect.

L'essentiel en bref

- Décision prise à l'unanimité lors de la 16^e Assemblée des investisseurs
- Intensité des émissions du groupe de placement selon le rapport REIDA inférieure à celle du groupe de référence
- NAV SuisseSelect de CHF 196.72 par droit (CHF 194.77 au 30 septembre 2025)

Assemblée des investisseurs du 3 décembre 2025

La présence nombreuse de nos investisseurs et investisseuses à notre 16^e Assemblée des investisseurs nous a réjouis, tout comme l'approbation à l'unanimité des points à l'ordre du jour, y compris la réélection de tous les membres du Conseil de fondation. Nous vous remercions chaleureusement de votre confiance. La 17^e Assemblée ordinaire des investisseurs aura lieu le 2 décembre 2026 à Zurich. Il va sans dire que les membres du Conseil de fondation et de la Direction se tiennent à la disposition des investisseurs et investisseuses pour échanger d'ici à ce prochain rendez-vous officiel.

Rapport REIDA

L'un des quatre objectifs de durabilité d'ECOREAL est de décarboner son portefeuille d'ici à 2050. C'est dans ce contexte que nous avons participé pour la première fois en 2025 au benchmark immobilier établi dans toute la Suisse par la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Avec son rapport sur le CO₂eq, la REIDA offre des possibilités de comparaison et permet de se repérer lors de l'évaluation des émissions de CO₂ ou de l'intensité des émissions de CO₂ des immeubles. Nous avons reçu les résultats pour le portefeuille ECOREAL au cours du dernier trimestre de l'année 2025. Dans le groupe de placement SuisseSelect, ECOREAL se situe déjà plus bas que dans le groupe de référence avec l'indicateur important de l'intensité des émissions; dans le groupe de placement Suissecore PLUS, elle se situe légèrement plus haut, ce qui devrait toutefois

changer dès la prochaine période de reporting selon la planification des investissements. Nous nous positionnons déjà clairement au-dessus de l'indice de référence en ce qui concerne la base de données: le taux de couverture est de 100% pour les deux groupes de placement.

Résultats trimestriels

La fortune totale du groupe de placement SUISESELECT a augmenté de CHF 2 millions au quatrième trimestre de l'année 2025 pour atteindre CHF 643 millions. Le rendement des placements pour les trois premiers mois de l'exercice 2025/26 est de 1.00%. Ce taux se compose du rendement sur le revenu (base du revenu net) de 1.00% et du rendement négatif sur les variations de valeur (base du résultat en capitaux non réalisé) de 0.00%. Le rendement des placements est inférieur de 4 points de base à celui de la même période de l'année précédente, tandis que le taux de perte sur loyer a diminué de 134 points de base pour s'établir à 6.76%. Les capitaux étrangers portant intérêt ont été amortis de CHF 18.5 millions à CHF 14.0 millions. Il en résulte un taux d'endettement de 2.22% à la date de clôture du bilan.

Vous trouverez les autres indicateurs du groupe de placement SUISESELECT 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 16 janvier 2026

Chiffres clés du groupe de placement T4/25

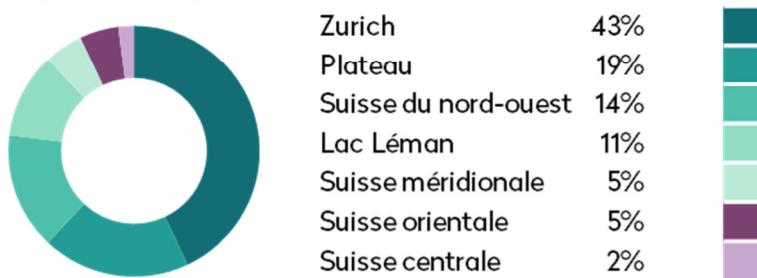
Valeur	18111104
ISIN	CH0181111045
Début de l'activité de placement	01.04.2012
Prochains comptes annuels	30.09.2026
Prochaine Assemblée des investisseurs	02.12.2026
Distribution	Thésaurisation

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"/> 7%
Rend. des revenus	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/> 1.00%
Indice de référence	KGAST Immo-Index Commercial	

*Valeur réelle pour trois mois au 31.12.2025

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

196.72

CHF valeur d'inventaire par part

643

Mio. CHF fortune totale

2.22%

Coefficient d'endettement

1.00%

Rendement des placements (3 mois)

0.10%

TERISA GAV (3 mois)

6.76%

Taux de pertes sur loyer

44

Immeubles



Historique

Exercice	TER	Taux de PL
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%
2024/25	0.38%	6.46%