

RAPPORT ANNUEL

2019|20

01.10.19-30.09.20

Sommaire

AVANT-PROPOS	3
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	5
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	5
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	6
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	7
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	8
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	13
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	13
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	14
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	15
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE SUISSSELECT	16
COMPTE D'EXPLOITATION	19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	20
1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	20
2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION	22
3. AUTRES INFORMATIONS	22
4. APPORTS EN NATURE	23
INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT	25
PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	27
POLITIQUE DE PLACEMENT	27
CERCLE DES INVESTISSEURS	28
INVESTISSEMENTS, DÉINVESTISSEMENTS, PROJETS DE CONSTRUCTION	28
SUFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS	28
PERSPECTIVES	28
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	31
PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	33
POLITIQUE DE PLACEMENT	33
CERCLE DES INVESTISSEURS	34
INVESTISSEMENTS	34
SUFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS	34
PERSPECTIVES	34
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	36
GLOSSAIRE ET IMPRESSUM	38

AVANT-PROPOS

Au cours du premier semestre de l'exercice sous revue, l'éclatement de la pandémie de COVID-19 a marqué l'amarce d'un revirement mondial abrupt auquel personne ne s'attendait. Nous tenons à remercier par avance nos investisseurs pour leur fidélité et la confiance qu'ils accordent à la direction de la Fondation même en ces temps extraordinaires et difficiles

Plus que jamais, une gestion active, un savoir-faire stratégique et une gestion agile de la crise sont requis. Le Conseil d'administration et la direction se sont réunis à plusieurs reprises pour discuter des répercussions de la pandémie de COVID-19 et ont pris les mesures nécessaires.

La direction a mis en place un groupe de travail Covid-19 immédiatement après le semi-confinement ordonné par le Conseil fédéral. Les répercussions de cette situation ont été recensées dans l'ensemble de la Suisse et des échanges directs ont eu lieu avec les locataires commerciaux concernés. Des solutions individuelles acceptables pour les deux parties ont été mises en place.

Le secteur de l'immobilier suivra attentivement l'évolution de la situation et les effets de la loi COVID 19 sur les loyers commerciaux. A nos yeux, répercuter sur les propriétaires les dommages subis par les locataires commerciaux s'avère très problématique. En effet, cette loi intervient rétroactivement dans les relations de droit privés entre locataires et bailleurs, remettant ainsi en cause le principe de la sécurité juridique.

Nous contrôlons en permanence les coûts, l'efficacité et la qualité de l'organisation de notre fondation de placement. Le développement de nos solutions informatiques contribue à simplifier la collaboration avec les différents prestataires de services et à rationaliser les processus. Il devrait en résulter une baisse durable des charges d'exploitation. Diverses mesures nous ont déjà permis de réduire sensiblement le TER du groupe de placement SUISSECORE Plus, qui est passé de 0,51 % à 0,45 %. Le TER du groupe de placement SUISSESELECT est quant à lui passé de 0,57% à 0,55%. Nous poursuivons nos efforts afin de réduire continuellement les frais administratifs grâce à des économies d'échelle.

Au cours du second semestre, nous avons reçu de nombreuses promesses de capital de la part de nos investisseurs. Dans le groupe de placement SUISSECORE Plus, le volume cible a été sursouscrit, si bien que les appels de capital ont eu lieu en deux tranches. Nous avons également été très satisfaits de la réaction des investisseurs ayant souscrit des parts du groupe de placement SUISSESELECT focalisé sur les immeubles commerciaux. Nous surveillons en permanence le marché et, en fonction des opportunités d'achat qui se présenteront, nous envisagerons d'ouvrir à nouveau les groupes de placement au début du second semestre de l'exercice 2020/21. Dans ce contexte, le Conseil d'administration maintient sa politique de réinvestissement.

Au sein du groupe de placement SUISSECORE Plus, nos deux grands projets de construction résidentielle «Wagonlits» à Schlieren et «Living Frames» à Bâle ont heureusement avancé conformément au calendrier malgré le coronavirus. L'activité de construction n'a été interrompue sur aucun de nos chantiers. La planification du projet résidentiel et commercial «FREILEY» à la Freilagerstrasse à Zurich se déroule également comme prévu. Le permis de construire a été récemment délivré et notre concept a été expressément salué par les autorités.

Nous avons pu élargir le portefeuille du groupe de placement SUISSECORE Plus grâce à des acquisitions intéressantes. Pendant la période de semi-confinement national, nous avons acquis à Bellinzona (TI) un terrain à bâtir à proximité immédiate de la gare, sur lequel se trouve une ancienne villa. Celle-ci sera rénovée et complétée par une nouvelle construction. Le projet préliminaire a démarré il y a peu. Environ 80 appartements et un hall commercial à usages divers sont prévus dans le nouveau bâtiment.

Notre activité d'investissement a également abouti à l'acquisition d'une propriété résidentielle et commerciale dans un emplacement central à Eschenbach (SG). Nous avons par ailleurs acquis à Frick (AG), deux immeubles locatifs en très bon état et entièrement loués.

Un bâtiment classé à Zurich a été rénovée avec le soin requis et des micro-appartements ont été créés en attique.

Dans le cadre de l'épure du portefeuille, nous avons vendu à Müntschemier (BE) un petit immeuble qui avait été intégré au portefeuille dans le cadre d'un apport en nature et pour lequel nous avons obtenu un prix légèrement supérieur à la valeur cible.

Le groupe de placement SUISSECORE Plus affiche une plus-value modérée.

Le portefeuille du groupe de placement SUISSESELECT a également pu être étoffé avec deux nouvelles acquisitions. Nous avons acheté un immeuble commercial à Kappelen (BE) ainsi qu'un bâtiment commercial bien situé à Wallisellen (ZH).

La valeur des biens immobiliers du groupe de placement SUISSESELECT estimée par les experts mandatés est restée inchangée au cours la période. Ce groupe de placement se caractérise notamment par un rendement stable des flux de trésorerie. Le marché immobilier suisse se révèle ainsi étonnamment résistant à la crise.

Le coronavirus a soumis le marché immobilier suisse à un véritable test de stress. Jusqu'à présent, l'immobilier suisse a très bien passé ce test. Même ceux qui avaient mis en garde à plusieurs reprises du danger d'une bulle spéculative ont pris conscience de la grande stabilité de l'immobilier local. Les investissements immobiliers suisses affichent en effet des performances nettement supérieures à celles de leurs homologues étrangers.

Cette situation s'explique principalement par la part élevée de l'affectation résidentielle sur le marché suisse. L'immobilier résidentiel s'est jusqu'à présent révélé extrêmement résistant aux crises, notamment aussi grâce aux mesures rapides et de grande envergure prises par le Conseil fédéral en matière de chômage partiel et de crédit. Ces mesures ont en fin de compte entraîné une amélioration de la situation dans le segment des immeubles commerciaux.

Jusqu'ici, les pertes sur encaissement de loyer sont restées faibles dans la plupart des portefeuilles. Il ne devrait pas en résulter de conséquences directes sur l'évaluation des biens immobiliers, notamment parce que la phase de taux d'intérêt bas est appelée à se prolonger en raison du coronavirus, si bien que les investissements immobiliers resteront attrayants. Des corrections sont susceptibles de se produire dans les secteurs de l'hôtellerie, de la gastronomie et du commerce de détail en particulier, mais elles ne dépendront pas tant de la perte de revenus dans le contexte actuel, mais plutôt des évolutions à long terme.

Des changements étaient déjà en cours avant la crise du coronavirus. Cependant, la pandémie agit maintenant comme un catalyseur, approfondissant et accélérant certaines tendances. Les gestionnaires immobiliers sont par exemple confrontés à des défis dont il faut tirer les bonnes conclusions compte tenu de la rapide croissance des achats en ligne, du phénomène du télétravail ou de l'augmentation progressive de l'offre d'appartements à louer. Bien que la croissance économique soit susceptible d'être plus faible ces prochaines années en raison de la situation sanitaire, nous sommes convaincus qu'une gestion active des placements immobiliers, la capacité de réagir rapidement aux changements et la prise en compte des besoins des locataires permettent d'envisager l'avenir avec optimisme.

Le contexte de taux bas reste favorable aux placements immobiliers en Suisse et est préférable aux cycles de surchauffe et d'emballement que nous avons connus par le passé.

Nous suivons attentivement l'évolution du marché et sommes confiants de pouvoir effectuer de nouveaux achats avec le soin requis.

Dans cette optique, nous envisageons avec optimisme le nouvel exercice financier, avec une passion non démentie pour l'immobilier.

Jürg Häusler
Président du Conseil de fondation

Hans Jürg Stucki
Directeur

Zurich, le 30 septembre 2020

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESCORE PLUS

CHIFFRES CLÉS	30.09.2020	30.09.2019
Fortune nette en CHF	951'671'995	891'073'763
Nombre de parts en circulation	5'890'997	5'702'025
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	161.55	156.27
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

RATIOS ¹⁾	30.09.2020	30.09.2019
Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation) ³⁾	7.98 %	5.19 %
Taux de pertes sur loyer (perte de revenu) ³⁾	12.03 %	10.35 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	0.00 %	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.40 %	73.22 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (FTP))	0.45 %	0.51 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (VNI))	0.46 %	0.52 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3.36 %	3.84 %
Rendement du capital investi (ROIC)	3.26 %	3.70 %
Rendement de la distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Quote-part de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement ³⁾	3.38 %	3.84 %

EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

Exercice	Rendement	Remarques
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Projets de développement
2012/2013	3.85 %	Activité de construction
2013/2014	4.01 %	Activité de construction
2014/2015	4.70 %	Activité de construction réduite
2015/2016	5.56 %	Consolidation
2016/2017	4.30 %	Activité de construction
2017/2018	3.40 %	Activité de construction
2018/2019	3.84 %	Activité de construction
2019/2020	3.38 %	Activité de construction

NUMÉRO DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement SUISSESCORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAF (www.kgast.ch).

²⁾ Capitalisés

³⁾ Y c. provision Covid-19, voir la section V.

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE	Remarque ¹⁾	30.09.2020 en CHF	30.09.2019 en CHF
ACTIFS			
Actifs circulants			
Liquidités		53'489'337	9'631'020
Créances à court terme sur des tiers	I	5'266'975	4'957'737
Stocks / réserves de mazout		442'082	559'146
Actifs transitoires		59'384	30'376
Total de l'actif circulant		59'257'778	15'178'279
Immobilisations	II		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		24'828'114	12'227'613
Constructions en cours (y c. terrain)		76'971'209	72'074'583
Constructions achevées (y c. terrain)		813'190'000	811'687'000
Prêts activés		739'080	795'534
Total des immobilisations		915'728'403	896'784'730
FORTUNE TOTALE		974'986'181	911'963'009
PASSIF			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	5'698'358	5'261'781
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		61'660	284'707
Passifs transitoires	IV	2'919'116	3'054'019
Provisions	V	695'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VI	13'940'052	12'138'739
Total des fonds étrangers		23'314'186	20'889'246
FORTUNE NETTE		951'671'995	891'073'763
PARTS EN CIRCULATION			
	VII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		5'702'025	5'671'142
Variation durant la période		188'972	30'883
Nombre de parts en circulation à la fin de la période		5'890'997	5'702'025
Valeur en capital d'une part		157.56	151.73
Produit net par part durant la période		3.99	4.54
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		161.55	156.27
Distribution ²⁾		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		161.55	156.27
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		891'073'763	853'469'665
Souscriptions		30'129'121	4'660'021
Rachats		- 490'752	0
Distributions ²⁾		0	0
Résultat total de l'exercice		30'959'863	32'944'077
Fortune nette au terme de l'exercice		951'671'995	891'073'763

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	01.10.2019 – 30.09.2020 en CHF	01.10.2018 – 30.09.2019 en CHF
Produit théorique des loyers		38'676'006	39'918'876
. /. Manque à gagner sur surfaces inoccupées		-3'929'084	-3'933'336
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-724'901	-197'962
Autres produits des immeubles		667'165	652'725
Produit net des loyers	VIII	34'689'186	36'440'303
Maintenance		3'768'128	3'323'450
Rénovation		1'861'358	833'313
Entretien des immeubles	IX	5'629'486	4'156'763
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		823'811	440'043
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces inoccupées		584'727	588'510
Assurances		308'769	330'862
Honoraires de gérance		1'147'201	1'183'531
Frais de location et d'annonces		117'129	114'885
Impôts et taxes		203'707	279'512
Autres charges opérationnelles		158'858	210'691
Charges d'exploitation	X	3'344'202	3'148'034
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		25'715'498	29'135'506
Intérêts actifs		106'803	69'601
Taux négatifs		- 28'716	0
Autres recettes		402'248	34'331
Autres produits	XI	480'335	103'932
Intérêts hypothécaires		0	3'500
Autres intérêts passifs		0	51
Intérêts des droits de superficie		50'000	37'500
Frais de financement		50'000	41'051
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'000'888	500'600
Frais d'estimation et de révision		148'819	180'757
Autres frais administratifs		2'088'757	2'673'913
Frais administratifs	XII	3'238'464	3'355'270
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		572'461	70'679
Versement de produits courus lors du rachat de parts		- 9'325	0
Produit résultant de mutations de parts		563'136	70'679
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		23'470'505	25'913'796
Moins-value en capital réalisée	XIII	- 37'279	0
RÉSULTAT RÉALISÉ		23'433'226	25'913'796
Variation de la valeur du terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		0	2'699'186
Constructions en cours (y c. terrain)		0	-3'449'186
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		9'327'950	8'733'445
Variation des impôts latents		- 1'801'313	-953'164
Plus-values en capital non réalisées	XIV	7'526'637	7'030'281
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		30'959'863	32'944'077

³⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

Compte de fortune de groupe de placement SUISSECORE Plus

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme de CHF 5'266'975 (CHF 4'957'737) se composent des frais de chauffage et frais accessoires déjà payés de CHF 4'764'804 (CHF 4'569'381), des créances sur loyers ouvertes de CHF 172'645 (CHF 159'465) ainsi que des autres créances d'un montant de CHF 329'526 (CHF 228'891). L'augmentation des frais de chauffage et des frais accessoires est principalement à la modification du rythme de décompte au cours de l'exercice précédent. Un nombre moins élevé de décomptes ont été traités durant l'exercice sous revue.

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant l'exercice

NPA	Lieu	Adresse
6500	Bellinzone (TI)	Via S. Gottardo 14
8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6

Immeubles et terrains vendus durant la période

1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49 (au groupe de placement SUISSESELECT)
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27, 27a, 29

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

NPA	Lieu	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
6500	Bellinzone (TI)	Via S. Gottardo 14

Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Lieu	Adresse
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84 – 88b

Constructions achevées (y c. terrain)

NPA	Lieu	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 / 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Bâle (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Bâle (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39 / 41
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Bâle (BS)	Kleinhünigerstrasse 204
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Bâle (BS)	Maulbeerstr. 14
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a
3008	Berne (BE)	Könizstrasse 71
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 / 57
3004	Berne (BE)	Reichenbachstrasse 120
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 2 – 10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10a
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a

8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15 / 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Fribourg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12–32
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22 / 24 a / 24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 / 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8 – 8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1 / 3 / 5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16, 18, 20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80 – 86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 & Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20 – 34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52/52a & Hueber Rebgarten 2, 4, 6
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36 – 36e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhouse (SH)	Im Freien 14 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 – 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 – 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 – 24 + Baumstrasse 35
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 – 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soleure (SO)	Gerbergasse 2
4500	Soleure (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
9000	St-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St-Gall (SG)	Langgasse 41 + 43
9000	St-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg 14 / 16 / 18 / 20
3033	Wohlen b. Berne (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96 + Kronengasse 1
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
8047	Zurich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zurich (ZH)	Badenerstrasse 363
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19
8004	Zurich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zurich (ZH)	Wehntalerstrasse 457

8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2 – 6

A la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance incendie des immeubles se montait à CHF 690 mio. (CHF 698 mio.).

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement brut théorique du portefeuille se monte à 4.8 % (4.9 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 3.4 % (3.7 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées le 30 septembre 2020 totalisent CHF 813.2 mio. (CHF 811.7 mio.).

Les taux de capitalisation bruts se situent dans une fourchette comprise entre 3.2 % et 8.3 % (3.1 % et 8.4 %) pour les immeubles d'habitation et les objets à affectation mixte et entre 3.8 % et 8.7 % (3.9 % et 9.4 %) pour les immeubles à usage commercial. Les objets pour lesquels d'importantes mesures de développement sont prévues ne sont pas pris en compte selon cette approche.

Conformément à l'art. 3, ch. VIII du règlement de fondation, le terrain à bâtir et les constructions en cours sont estimés sur la base des coûts de production effectifs, déduction faite des dépréciations éventuelles ou majorés des plus-values attendues.

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan et coûts de construction projetés

Le 30 septembre 2020, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux ou des projets en cours :

NPA	Lieu	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts	
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43	En construction	2020 – 2022	CHF	17 mio.
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17a	En construction	2020 – 2021	CHF	5 mio.
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27	En construction	2020 – 2021	CHF	5 mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84-88b	En construction	2020 – 2022	CHF	23 mio.
Total					CHF	50 mio.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

Le projet de construction Reichenbachstrasse 120, Berne (BE) est construit en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée et toutes les clauses sont conformes aux conditions habituelles dans la branche.

Prêts activés

Le prêt activé d'un montant de CHF 739'080 (CHF 795'534) représente deux aménagements de locataires préfinancés à la Feldstrasse 20 – 34 à Regensdorf (ZH). Les deux prêts d'une durée résiduelle de respectivement 2 et 14 ans sont rémunérés et font l'objet d'amortissements réguliers.

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme de CHF 5'698'358 (CHF 5'261'781) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 4'999'344 (CHF 4'684'699) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 699'014 (CHF 577'082).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 2'919'116 (CHF 3'054'019) se composent des loyers de CHF 1'679'354 (CHF 1'425'146) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 946'745 (CHF 1'349'199) ainsi que des frais transitoires de CHF 293'017 (CHF 279'674) pour l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V PROVISIONS

Les provisions se montent à CHF 695'000 (CHF 150'000). Un montant de CHF 150'000 (CHF 150'000) correspond à un paiement effectué après coup par le vendeur pour un immeuble acheté dans le cadre d'une procédure de déclaration et pour lequel les documents relatifs à la perception de la TVA n'avaient pas été fournis dans leur intégralité à l'acquéreur. En vertu d'une convention écrite, la question est définitivement réglée avec ce versement. La provision couvre le montant qui sera vraisemblablement dû.

En outre, une provision d'un montant de 500 000 CHF a été constituée au cours de l'année sous revue en rapport avec le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux. Le calcul de l'éventuelle réduction de 60 % des revenus locatifs a été effectué sommairement pour trois

mois de loyers nets à usage commercial et artisanal pour un loyer maximum de CHF 15 000 par mois. Il se fonde sur l'hypothèse que deux tiers des locataires commerciaux et artisanaux sont concernés par les mesures officielles.

Des provisions de CHF 45 000 ont par ailleurs été constituées pour les loyers mensuels supérieurs à CHF 15 000. Ici, le calcul est effectué explicitement par contrat de bail et porte sur les loyers que la direction devra probablement en partie renoncer à encaisser. Au cours de l'exercice, des abandons de loyer définitifs à hauteur de CHF 84 561 ont été amortis via le poste Pertes sur encaissement de loyers.

VI IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 13'940'052 (CHF 12'138'739). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention d'un à deux ans est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue 192'101 (30'883) nouvelles parts représentant un montant de CHF 30.7 mio. (CHF 4.7 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 0.6 mio. (CHF 0.1 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. Parallèlement, 3'129 parts représentant un montant de CHF 0.5 mio. (pas de rachats l'exercice précédent) ont été rachetées. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 738.2 mio. (CHF 683 mio.). Les engagements de capital ouverts à cette date se montaient à CHF 25 mio. – aucun engagement de capital n'était ouvert l'exercice précédent.

Compte de résultat du groupe de placement SUISSECORE Plus

VIII PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers a diminué de CHF 1'751'117 à CHF 34'689'186 d'un exercice à l'autre.

Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur encaissement de loyer de CHF 724'901 (CHF 197'962) comprennent également la provision de CHF 545'000 constituée en lien avec la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux. Des explications plus détaillées à ce sujet, en particulier sur le calcul de la provision, figurent à la section V.

La diminution de CHF 4'800 (CHF 96'300) du ducroire est également comptabilisée dans les pertes sur encaissement de loyer. Le ducroire représente l'ensemble des créances de loyer supérieures à CHF 5'000 dues depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% sur les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 12 % (10.4 %), ce qui correspond à un montant de CHF 4'653'985 (CHF 4'131'298) en chiffres absolus. Cette augmentation est principalement due à la provision constituée en lien avec la pandémie de COVID-19. Sans les objets en première location et les projets de restructuration, le taux de perte sur loyer se monte à 8 % (5,2 %).

Le manque à gagner sur les surfaces inoccupées, resp. le taux de pertes sur loyer, se chiffre à 10,2 % (9,9 %). Cette situation est due aux activités de construction en cours et à l'état de non location qui en découle, ainsi qu'aux surfaces vacantes dans les constructions réalisées résultant de la stratégie d'investissement hybride (Core Plus).

IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 5'629'486 (CHF 4'156'763) correspondant à 14.6 % (10.4 %) du produit théorique des loyers a été consacré à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements spécifiques aux locataires.

X CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 3'344'202 (CHF 3'148'034), ce qui correspond à 8.6 % (7.9 %) du produit théorique des loyers. Cette légère hausse s'explique principalement par le nombre supérieur à la moyenne de décomptes de frais de chauffage et de frais accessoires traités au cours de l'exercice précédent.

XI AUTRES PRODUITS

Les autres produits de CHF 480'335 ont augmenté par rapport à l'exercice précédent (CHF 103'932). Les appels de capitaux et les remplacements de parts plus importants effectués durant la période sous revue en comparaison avec la période antérieure ont entraîné une augmentation du montant des commissions d'émission et de rachat encaissées.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont diminué de CHF 116'806 pour s'établir à CHF 3'328'464.

Les honoraires de la direction ont augmenté de CHF 500 288 pour s'établir à CHF 1 000 888. Sur ce montant, CHF 214 800 (CHF 20 120) sont imputables aux prestations liées à la recherche de fonds et au remplacement de parts (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais).

A la suite du renforcement de la direction, le taux d'honoraires a été relevé de 0,06 % à 0,095 % de la valeur des constructions achevées. Les nouvelles ressources ont notamment été affectées à des tâches de contrôle supplémentaires et à des travaux dans le domaine de la numérisation, tels que l'introduction de nouveaux logiciels ou le développement et la mise en œuvre de nouvelles formes de commercialisation ainsi que d'outils de reporting sur la performance des portefeuilles.

Parallèlement, les mesures introduites par la direction ont permis de réduire de CHF 549 272 le montant des honoraires des gérances immobilières et des prestations d'acquisition, lequel a reculé à CHF 1 547 979. Afin d'assurer une présentation cohérente et d'améliorer la comparabilité, les honoraires facturés l'année précédente pour la gérance immobilière figurent sous la rubrique Autres frais administratifs, comme pour la période sous revue. Ce poste comprend en outre principalement des dotations au compte d'exploitation de CHF 149 500 (CHF 175 000), des frais de comptabilité et d'administration générale de CHF 161 461 (CHF 156 379), des dégrèvements ultérieurs de l'impôt préalable à hauteur de CHF 124 276 (CHF 136 948) et des droits de garde de la banque dépositaire de CHF 90 629 (CHF 86 711).

Des honoraires de CHF 286'689 (CHF 790'883) ont en outre été facturés pour des prestations en lien avec les objets telles que la gérance technique, la conciergerie et la représentation des maîtres d'ouvrage – ces montants ont été imputés via la comptabilité immobilière en tant que frais de gérance ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant qu'impenses utiles.

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé au groupe de placement SUISSE-CORE Plus des prestations de conseil supplémentaires d'un montant de CHF 14'139 (CHF 6'428) en sus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais.

XIII MOINS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES

Les moins-values en capital réalisées de CHF 37'279 correspondent à la perte sur la vente de l'immeuble de l'avenue Blanc 47/49 (CHF 195'437) ainsi qu'au bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble situé au Rebenweg 27/27a/29 à Müntschemier (CHF 158'158).

XIV PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

La plus-value en capital non réalisée de CHF 7'526'637 (CHF 7'030'281) se compose de correctifs de valeur sur le terrain à bâtir et sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées a connu une progression nette de CHF 9'327'950 (CHF 7'983'445), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers s'est accrue de CHF 1'801'313 (CHF 953'164).

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

CHIFFRES CLÉS	30.09.2020	30.09.2019
Fortune nette en CHF	456'060'565	417'693'476
Nombre de parts en circulation	2'908'247	2'779'696
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	156.82	150.27
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

RATIOS ¹⁾	30.09.2020	30.09.2019
Taux de pertes sur loyer (perte de revenu) ³⁾	14.56 %	10.89 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	2.33 %	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.08 %	78.38 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA FTP)	0.55 %	0.57 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA VNI)	0.58 %	0.61 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	4.36 %	6.23 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4.20 %	5.94 %
Rendement de la distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Quote-part de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement ³⁾	4.36 %	6.26 %

EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

Exercice	Rendement	Remarques
2012/2013	6.42 %	
2013/2014	5.95 %	
2014/2015	5.28 %	
2015/2016	5.01 %	Consolidation
2016/2017	5.02 %	Activité de construction
2017/2018	4.69 %	Activité de construction
2018/2019	6.26 %	Consolidation
2019/2020	4.36 %	Pandémie de COVID-19

NUMÉRO DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFP (www.CAFP.ch).

²⁾ Capitalisés

³⁾ Y c. provision Covid-19, voir la section VI.

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	30.09.2020 en CHF	30.09. 2019 en CHF
ACTIF			
Actif circulant			
Liquidités		1'008'630	6'320'122
Créances à court terme sur des tiers	I	3'095'878	2'493'231
Stocks / réserves de mazout		230'925	226'714
Actifs transitoires		44'084	34'670
Total de l'actif circulant		4'379'517	9'074'737
Immobilisations	II		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		0	0
Constructions en cours (y c. terrain)		0	0
Constructions achevées (y c. terrain)		472'745'000	416'981'000
Total des immobilisations		472'745'000	416'981'000
FORTUNE TOTALE		477'124'517	426'055'737
PASSIF			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	2'997'840	2'590'833
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		82'230	161'195
Passifs transitoires	IV	1'514'971	1'227'497
Dettes hypothécaires à long terme	V	11'000'000	0
Provisions	VI	1'120'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VII	4'348'911	4'232'736
Total des fonds étrangers		21'063'952	8'362'261
FORTUNE NETTE		456'060'565	417'693'476
PARTS EN CIRCULATION			
	VIII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		2'779'696	2'633'987
Variation durant la période		128'551	145'709
Nombre de parts en circulation au terme de la période		2'908'247	2'779'696
Valeur en capital d'une part		150.25	143.32
Produit net par part durant la période		6.57	6.95
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		156.82	150.27
Distribution ²⁾		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		156.82	150.27
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		417'693'476	372'486'696
Souscription		19'797'657	34'543'778
Rachats		- 484'095	-13'824'088
Distributions ²⁾		0	0
Résultat total de l'exercice		19'053'527	24'487'090
Fortune nette au terme de l'exercice		456'060'565	417'693'476

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

**COMPTES ANNUELS
DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT**

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	01.10.2019 – 30.09.2020 en CHF	01.10.2018 — 30.09.2019 en CHF
Produit théorique des loyers		29'371'961	27'315'155
. /. Manque à gagner sur surfaces inoccupées		- 2'966'150	-2'641'926
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		- 1'309'995	-333'668
Autres produits des immeubles		314'025	317'499
Produit net des loyers	IX	25'409'841	24'657'060
Maintenance		1'269'381	1'244'414
Rénovation		976'375	542'321
Entretien des immeubles	X	2'245'756	1'786'735
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		460'947	365'304
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces inoccupées		368'614	395'323
Assurances		255'738	230'583
Honoraires de gérance		798'580	762'009
Frais de location et d'annonces		93'782	94'169
Impôts et taxes		239'267	114'981
Autres charges opérationnelles		90'135	104'446
Charges d'exploitation	XI	2'307'063	2'066'815
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		20'857'022	20'803'510
Autres recettes		126'481	313'387
Autres produits		126'481	313'387
Intérêts hypothécaires		92	117'367
Autres intérêts passifs		85'927	48'603
Intérêts des droits de superficie		584'231	584'979
Frais de financement		670'250	750'949
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		527'304	381'209
Frais d'estimation et de révision		78'733	67'675
Autres frais administratifs		1'183'088	1'299'788
Frais administratifs	XII	1'789'125	1'748'672
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		602'863	697'277
Versement de produits courus lors du rachat de parts		- 15'954	0
Produit résultant de mutations de parts		586'909	697'277
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		19'111'037	19'314'553
RÉSULTAT RÉALISÉ		19'111'037	19'314'553
Constructions en cours (y c. terrain)		0	-100'000
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		58'665	6'436'275
Variation des impôts latents		-116'175	-1'163'738
Plus-values/moins-values en capital non réalisées	XIII	-57'510	5'172'537
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		19'053'527	24'487'090

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point de de l'annexe aux comptes annuels

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE SUISSESELECT

Compte de fortune du groupe de placement SUISSESELECT

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme d'un montant de CHF 3'095'878 (CHF 2'493'231) se composent des frais de chauffage et des frais accessoires payés de CHF 2'610'005 (CHF 2'384'547), des créances de loyer ouvertes de CHF 469'964 (CHF 90'643) ainsi que d'autres créances d'un montant de CHF 15'909 (CHF 18'041).

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant l'exercice

NPA	Lieu	Adresse
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49 (du groupe de placement SUISSESCORE Plus)
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60

Immeubles vendus durant la période

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période sous revue.

Constructions achevées (terrain inclus)

NPA	Lieu	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4057	Bâle (BS)	Schäferweg 16 / 18 / 20
3013	Berne (BE)	Birkenweg 61
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15 – 17
3400	Burgdorf (BE)	Oberburgstrasse 8 – 12a + Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zurichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44 / 48 / 50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2e
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
4500	Soleure (SO)	Rossmarktplatz 1
9000	St-Gall (SG)	Zürcherstrasse 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8050	Zurich (ZH)	Siewerdstrasse 65 / 65a / 69 / 71

A la date de référence, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 475 mio. (CHF 448 mio.).

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement annuel brut théorique du portefeuille se monte à environ 6.5 % (6.8 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net se situe vers 4.6 % (5.1 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées le 30 septembre 2020 totalisent CHF 472.7 mio. (CHF 417 mio.). Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 3.4 % et 15.6 % (4.3 % et 15.1 %).

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 30 septembre 2020, il n'existait pas d'engagements ouverts ne figurant pas au bilan.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

L'objet de Birsfelden (BL) ainsi que deux immeubles à Münchenstein (BL) sont construits en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée et toutes les clauses sont conformes aux conditions habituelles dans la branche.

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme de CHF 2'997'840 (CHF 2'590'833) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 2'676'940 (CHF 2'513'219) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes d'un montant total de CHF 320'900 (CHF 77'614)

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 1'514'972 (CHF 1'227'497) englobent les loyers de CHF 916'145 (CHF 304'992 payés à l'avance à la date de clôture du bilan, LES écritures de redressement de CHF 496'358 (CHF 833'322) ainsi que les frais transitoires de CHF 102'469 (CHF 89'183) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V DETTES HYPOTHÉCAIRES À COURT TERME

La dette hypothécaire à court terme de CHF 11 mio. correspond à une hypothèque LIBOR accordée par la Banque Cantonale de Bâle. Elle est rémunérée au taux 0.3 % et a été entièrement amortie le 7 octobre 2020.

VI PROVISIONS

Les provisions se montent à CHF 1'120'000 (CHF 150'000). Un montant de CHF 150'000 (CHF 150'000) correspond à un paiement effectué après coup par le vendeur pour un immeuble acheté dans le cadre d'une procédure de déclaration et pour lequel les documents relatifs à la perception de la TVA n'avaient pas été fournis dans leur intégralité à l'acquéreur. En vertu d'une convention écrite, la question est définitivement réglée avec ce versement. La provision couvre le montant qui sera vraisemblablement dû.

En outre, une provision d'un montant de 750 000 CHF a été constituée au cours de l'année sous revue en rapport avec le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux. Le calcul de l'éventuelle réduction de 60 % des revenus locatifs a été effectué sommairement pour trois mois de loyers nets à usage commercial et artisanal pour un loyer maximum de CHF 15 000 par mois. Il se fonde sur l'hypothèse que deux tiers des locataires commerciaux et artisanaux sont concernés par les mesures officielles.

Des provisions de CHF 175 000 ont par ailleurs été constituées pour les loyers mensuels supérieurs à CHF 15 000. Ici, le calcul est effectué explicitement par contrat de bail et porte sur les loyers que la direction devra probablement en partie renoncer à encaisser. Au cours de l'exercice, des abandons de loyer définitifs à hauteur de CHF 11'812 ont été amortis via le poste Pertes sur encaissement de loyers.

VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 4'348'911 (CHF 4'232'736). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention d'un à deux ans est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VIII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 131'774 (243'461) nouvelles parts représentant un montant de CHF 20.4 mio. (CHF 35.2 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 0.6 mio. (CHF 0.7 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. Parallèlement, 3'223 (97'752) parts représentant un montant de CHF 0.5 mio. (CHF 13.8 mio.) ont été rachetées. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 339.3 mio. (CHF 319.4 mio.). A cette date, aucun engagement de capital n'était ouvert.

Compte de résultat du groupe de placement SUISSESELECT

IX PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers a augmenté de CHF 752'781 à CHF 25'409'841 d'une année à l'autre.

Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur encaissement de loyer de CHF 1'309'995 (CHF 333'668) comprennent également la provision de CHF 970'000 constituée en lien avec la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux. Des explications plus détaillées à ce sujet, en particulier sur le calcul de la provision, figurent à la section VI.

L'augmentation de CHF 121'900 du ducroire (diminution de CHF 26'800 l'exercice précédent) est également comptabilisée dans les pertes sur encaissement de loyer. Le ducroire représente l'ensemble des créances de loyer supérieures à CHF 5'000 dues depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% sur les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 14.6 % (10.9 %), ce qui correspond à un montant de CHF 4'276'145 (CHF 2'975'594) en chiffres absolus. Cette augmentation est principalement due à la provision constituée en lien avec la pandémie de COVID-19.

Le manque à gagner sur les surfaces inoccupées, resp. le taux de pertes sur loyer, se chiffre à 10.1 % (9.7 %).

X ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 2'245'756 (CHF 1'786'735) correspondant à 7.7 % (6.5 %) a été consacré à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements spécifiques aux locataires. Plusieurs ascenseurs et installations de chauffage ont en outre été remplacés ou modernisés afin de préserver la substance des bâtiments.

XI CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'307'063 (CHF 2'066'815), ce qui correspond à 7.9 % (7.6 %) du produit théorique des loyers.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 40'453 à CHF 1'789'125.

Les honoraires de la direction ont augmenté de CHF 146'095 à CHF 527'304. Sur ce montant, CHF 81'600 (CHF 144'960) sont imputables aux prestations liées à la recherche de fonds et au remplacement de parts (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais).

A la suite du renforcement de la direction, le taux d'honoraires a été relevé de 0,06 % à 0,095 % de la valeur des constructions achevées. Les nouvelles ressources ont notamment été affectées à des tâches de contrôle supplémentaires et à des travaux dans le domaine de la numérisation, tels que l'introduction de nouveaux logiciels ou le développement et la mise en œuvre de nouvelles formes de commercialisation ainsi que d'outils de reporting sur la performance des portefeuilles.

Parallèlement, les mesures introduites par la direction ont permis de réduire de CHF 153'622 le montant des honoraires des gérances immobilières et des prestations d'acquisition, lequel a reculé à CHF 876'628. Afin d'assurer une présentation cohérente et d'améliorer la comparabilité, les honoraires facturés l'année précédente pour la gérance immobilière figurent sous la rubrique Autres frais administratifs, comme pour la période sous revue. Ce poste comprend en outre principalement des dotations au compte d'exploitation de CHF 80'500 (CHF 75'000), des frais de comptabilité et d'administration générale de CHF 91'516 (CHF 76'980), des dégrèvements ultérieurs de l'impôt préalable à hauteur de CHF 69'944 (CHF 66'630) et des droits de garde de la banque dépositaire de CHF 42'988 (CHF 35'860)

Des honoraires de CHF 637'880 (CHF 874'894) ont en outre été facturés pour des prestations en lien avec les objets telles que la gérance technique, la conciergerie et la représentation des maîtres d'ouvrage – ces montants ont été imputés via la comptabilité immobilière en tant que frais de gérance ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant qu'impenses utiles.

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé au groupe de placement SUISSESELECT des prestations de conseil supplémentaires d'un montant de CHF 5'948 (aucune l'exercice précédent) en sus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais.

XIII PLUS-VALUES/MOINS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

La moins-value en capital non réalisée de CHF 57'510 (gain en capital de CHF 5'172'537 l'exercice précédent) se compose de correctifs de valeur sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées a connu une augmentation nette de CHF 58'665 (CHF 6'336'275), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 116'175 (CHF 1'163'738).

COMPTE D'EXPLOITATION

BILAN (FORTUNE DE BASE)	30.09.2020	30.09.2019
	en CHF	en CHF
ACTIF		
Liquidités	55'587	81'916
Créances sur le groupe de placement SUISSECORE Plus	61'660	284'707
Créances sur le groupe de placement SUISSESELECT	82'230	161'195
Autres créances	61'394	86
Total de l'actif circulant	260'871	527'904
TOTAL DE L'ACTIF	260'871	527'904
PASSIF		
Engagements envers des tiers	24'964	24'220
Autres engagements	0	239'403
Passifs transitoires	54'000	89'000
Total des fonds étrangers	78'964	352'623
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice	75'281	60'615
Bénéfice net ¹⁾	6'626	14'666
Total du capital de fondation	181'907	175'281
TOTAL DU PASSIF	260'871	527'904
COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)		
	01.10.2019– 30.09.2020	01.10.2018– 30.09.2019
	en CHF	en CHF
PRODUIT		
Contributions du groupe de placement SUISSECORE Plus	149'500	175'000
Contributions du groupe de placement SUISSESELECT	80'500	75'000
Autres produits	7'539	8'216
Total des produits	237'539	258'216
CHARGES		
Organes	102'529	75'977
Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAF, ASIP	40'114	32'130
Frais administratifs	88'270	135'443
Total des charges	230'913	243'550
BÉNÉFICE NET	6'626	14'666

¹⁾ Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs le report à nouveau du bénéfice net.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

FORME JURIDIQUE ET BUT

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier a été créée le 7 janvier 2009 par Hans Jürg Stucki. Cette fondation au sens des art. 80 ss. CCS est assujettie à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le patrimoine de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement. La fortune de base est constituée par les apports financiers des investisseurs en vue d'un placement collectif. Actuellement, les groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT sont actifs. La fortune de base inclut le capital affecté par le fondateur lors de la constitution de la fondation et sert à assurer son exploitation.

ACTE DE FONDATION ET RÈGLEMENT

L'organisation de la fondation est régie par les actes et règlements suivants :

- Statuts et règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 09.12.2019, approuvés par la CHS PP le 19.12.2019)
- Règlement d'organisation (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 22.08.2017)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 15.06.2020)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 12.09.2017)

ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation et dispose des compétences intransmissibles suivantes en vertu de l'art. 8 des statuts :

- décisions concernant les propositions de modification des statuts soumises à l'autorité de surveillance et approbation des modifications du règlement de fondation
- élection des membres du Conseil de fondation
- élection de l'organe de révision
- prise de connaissance du rapport de l'organe de révision et approbation des comptes annuels
- acceptation de filiales dans la fortune de base
- approbation de participations dans des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base
- décisions concernant les propositions de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance
- décharge au Conseil de fondation

CONSEIL DE FONDATION

Se fondant sur l'art. 9 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches qui ne sont pas expressément réservées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des dispositions statutaires et veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée et un contrôle interne adaptés à la taille et à la complexité de la fondation de placement. Il édicte en outre les règlements spéciaux nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement. Des informations détaillées sur les membres du Conseil de fondation sont disponibles sous www.ecoreal.ch.

Membres

Jürg Häusler, président, expert-comptable diplômé, Häusler Consulting & Coaching GmbH

Bruno Christen, CA Autorité de surveillance LPP et des fondations du canton de Zurich

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

Lydia Ackermann, lic. oec. HSG, lic. iur. oec. HSG

Tous les membres du conseil d'administration signent collectivement à deux.

COMMISSIONS DE PLACEMENT

Se fondant sur l'art. 9, ch. V let. j et l'art. 10, ch. I des statuts, le Conseil de fondation délègue la surveillance de l'activité de placement de la direction à une ou plusieurs commissions de placement. Les tâches de ces commissions sont décrites à l'art. 5 du règlement d'organisation. Un mandat écrit a été attribué aux membres des commissions de placement.

La composition de la commission de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT est la suivante (des informations détaillées sur les membres sont disponibles à l'adresse www.ecoreal.ch) :

Rolf Bossert, président, Master of Advanced Studies in R.E.M., responsable de la gestion immobilière à la Banque cantonale d'Argovie

Dr. sc. Sabine Friedrich, urbaniste et planificatrice en aménagement du territoire FSU, KEEAS Raumkonzepte

Fredy Hasenmaile, économiste, responsable de l'analyse des marchés immobiliers, Credit Suisse

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO CSL Immobilien AG

Jürg Häusler, président du CF (sans droit de vote), Häusler Consulting & Coaching GmbH

DÉLÉGATION DE LA DIRECTION

Conformément aux art. 11 et 19 du règlement de fondation, le Conseil de fondation délègue à des tiers toutes les tâches en relation avec la direction opérationnelle, le placement de la fortune ainsi que la vérification des estimations immobilières.

DIRECTION ET RECHERCHE DE FONDS

Le Conseil de fondation a conclu un contrat de gestion écrit avec ECOREAL ESTATE AG (incluant le placement de la fortune) ainsi qu'un contrat écrit pour la distribution de parts et les prestations y afférentes.

Hans Jürg Stucki (directeur) et Thoa Nguyen (directrice adjointe) de la société ECOREAL ESTATE AG signent collectivement à deux pour la fondation.

COMPTABILITÉ

Avec l'approbation du Conseil de fondation et conformément à l'art. 19 ch. IV let. b à d du règlement de fondation, la direction a délégué les tâches liées à la comptabilité et à l'administration de la fondation à fls treuhand & consulting gmbh à Berthoud.

AUTRES TÂCHES ADMINISTRATIVES ET DE GÉRANCE

La gérance immobilière, la conciergerie et la location des objets sont délégués à des tiers, entre autres à AREA Assets SA. La gestion technique et commerciale des immeubles sont délégués à des tiers (sur la base de contrats séparés, conformément à l'art. 4, ch. I let. a du règlement d'organisation).

ORGANE DE RÉVISION

L'organe de révision légal est MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG, Zurich.

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Wüest Partner AG, Zurich

Ri Immo AG, Volketswil

CBRE (Zurich) AG, Zurich

B&O Immo GmbH, Pfäffikon SZ

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

GOUVERNANCE DU FONDS/COMPLIANCE

Agent de conformité

Se fondant sur l'art 9, ch. V let. j des statuts et sur l'art. 20, ch. I du règlement de fondation, le Conseil de fondation a désigné Daniel Peter, dp immobilienberatung gmbh, en qualité d'agent de conformité.

CAFP

En vertu de l'art. 20, ch. I du règlement de fondation, la fondation de placement est affiliée à la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La mise en œuvre des directives de conformité de la CAFP incombe à la direction et au bureau de conformité.

Charte de l'ASIP

En vertu de l'art. 20, ch. II du règlement de fondation, tous les organes et personnes chargés du placement des capitaux sont soumis à un devoir strict de confidentialité. Ces personnes et organes sont par ailleurs tenus de respecter la charte de l'ASIP. La direction veille au respect de la charte de l'ASIP conformément à l'art. 20, ch. II du règlement de fondation et demande aux personnes assujetties de confirmer personnellement par écrit une fois par an ou au besoin que cette charte a bien été respectée. Il s'agit notamment des membres du Conseil de fondation ainsi que des personnes qui ont accès aux ressources financières de la fondation et/ou qui exécutent des ordres au nom et pour le compte de la fondation.

Gestion du risque/système de contrôle interne

Se fondant sur l'art. 20, ch. III du règlement de fondation, ECOREAL a mis en place un système de contrôle interne efficace (SCI) définissant notamment des processus appropriés pour identifier, mesurer, évaluer, apprécier et contrôler les risques encourus par la fondation. Ces processus sont décrits en détail dans une directive de gestion du risque. L'organe de révision s'assure de l'existence d'un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution.

Best Board Practice

Le Conseil de fondation respecte les critères du label «Best Board Practice» (BBP) pour une bonne gouvernance d'entreprise.

AUTRES INFORMATIONS

Les lignes directrices, les dispositions statutaires, les directives de placement et les prospectus contiennent des informations de portée générale et des explications sur la fondation de placement ECOREAL. Ces documents peuvent être demandés à ECOREAL ou téléchargés en format PDF sur le site www.ecoreal.ch.

2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES

La comptabilité et les comptes annuels de la fortune de base et des deux groupes de placements sont établis sur la base des recommandations Swiss GAAP RPC 26, conformément aux prescriptions des art. 38 et ss. de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), en combinaison avec les art. 47 et ss. OPP 2.

ESTIMATION

Selon l'art. 41, al. 2 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en combinaison avec l'art. 48 OPP 2, les objets sont estimés conformément à la norme Swiss GAAP RPC 26. Les constructions achevées sont estimées par des experts externes indépendants comme le prévoit l'art. 3, ch. VII et ss. et l'art. 14 du règlement de fondation.

STRUCTURE

La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions de la CAFP et satisfait aux exigences minimales prévues par la norme Swiss GAAP RPC 26.

PLACEMENTS

Le patrimoine de la fondation est réparti entre la fortune de base et deux groupes de placement. Les investissements des groupes de placement sont effectués conformément au règlement de fondation adopté par l'assemblée des investisseurs et aux directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

IMPÔTS

A l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts fonciers perçus sur les immeubles en portefeuille, la fondation n'est pas imposée directement. Pour chaque objet, les impôts latents sur les gains immobiliers sont calculés sur la base de la plus-value respective et du taux d'imposition moyen applicable pour le canton concerné, en admettant une durée de détention de 40 ans.

DETTES HYPOTHÉCAIRES

Les prêts hypothécaires sont inscrits au bilan à leur valeur nominale, déduction faite des éventuels remboursements.

AUTRES INFORMATIONS

L'annexe aux comptes annuels des groupes de placements SUISSESCORE Plus et SUISSESELECT contient de plus amples informations sur les postes des comptes de fortune et de résultat.

3. AUTRES INFORMATIONS

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

Aucune rétrocession ou commission de conseil au sens de l'art. 40 OFP n'a été encaissée ou versée. Mis à part les rémunérations mentionnées dans le compte de résultat (voir la rubrique Frais administratifs dans les commentaires sur les comptes annuels de chacun des groupes de placement), aucune commission de distribution n'a été encaissée ou versée.

COMMISSION D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS AINSI QUE POUR LE REMPLACEMENT DE PARTS

Se fondant sur l'article 18, ch. I du règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat d'au maximum 5% sont perçues. Le Conseil de fondation a fixé ce taux de commission à 0.5% pour ses groupes de placements. Les frais liés à la recherche de fonds sont couverts par le produit des commissions. La commission de rachat se monte actuellement à 1.0%. Conformément à l'art. 3, ch. V du règlement relatif aux commissions et frais, une commission forfaitaire de CHF 5'000 sera désormais perçue pour chaque contrat de cession que la fondation établira lorsque des parts rachetées sont remplacées immédiatement auprès des investisseurs de la fondation.

RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT EN LIEN AVEC LES PRESCRIPTIONS DE L'ART. 27, AL. 4 OFP

En vertu de l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur vénale d'un objet en portefeuille ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune du groupe de placement. Au sein du groupe de placement SUISSESELECT, l'immeuble de la Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10 à Dübendorf représentant une valeur vénale de CHF 86.6 mio. (CHF 85.8 mio.) dépasse actuellement cette limite d'environ 3.2 % (5.3 %). Etant donné que le bien-fonds peut être divisé en plusieurs parties négociables séparément, le Conseil de fondation estime que le cumul de risque est négligeable d'un point de vue économique. Par sa décision du 22 août 2017, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et approuvé par cette dernière. Selon ce plan, le dépassement sera entièrement éliminé d'ici la fin 2020 grâce à la croissance continue du groupe de placement. En raison de l'environnement de marché relativement difficile, notamment dans le contexte de la pandémie de COVID-19, le groupe de placement SUISSESELECT n'a pas pu se développer comme prévu pendant la période sous revue. C'est

pourquoi l'objectif du plan de réduction ne pourra pas être tout à fait atteint. Ce dépassement devrait pouvoir être complètement éliminé d'ici la fin de 2022. La croissance du portefeuille se poursuivra de manière raisonnable et de nouvelles acquisitions seront effectuées selon une approche prudente.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placement SUISSECORE Plus : à la date du bilan, des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 14,3 mio. (14,3 mio.) étaient mises en gage pour garantir la ligne de crédit de CHF 30 mio. (CHF 30 mio.) accordée par la Banque Cantonale de Bâle, le potentiel de financement actuel étant de CHF 13,2 mio. (13,2 mio.). Durant l'exercice en cours, une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 50 mio. a été conclue avec la Banque Cantonale de Lucerne. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 83,8 mio. ont été mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 50 mio. Le contrat de crédit avec la Banque J. Safra Sarasin a été annulé.

Groupe de placement SUISSESELECT : durant l'exercice en cours, une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 50 mio. a été conclue avec la Banque Cantonale de Bâle. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 95 mio. ont été mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 50 mio. Une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 30 mio. a également été conclue avec la Banque Cantonale de Lucerne. Actuellement, aucune cédule hypothécaire n'est mise en gage; par conséquent, le potentiel de financement est nul. Le contrat de crédit avec la Banque J. Safra Sarasin a été annulé.

LITIGES

La fondation n'est impliquée dans aucun litige.

OPÉRATIONS COMMERCIALES ET TRANSACTIONS PARTICULIÈRES

Durant l'exercice sous revue, aucune opération commerciale ou transaction particulière n'a été conclue.

DÉRIVÉS

Aucune opération en dérivés n'a été conclue.

INDICATIONS CONCERNANT LES ÉCARTS ENTRE LE PRIX D'ÉMISSION ET DE RACHAT

Le prix d'émission d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, majoré d'une commission d'émission. Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, déduction faite d'une commission de rachat.

RENONCIATION À DES GARANTIES

Aucune garantie n'a été donnée concernant les cours, les produits ou les rendements.

4. APPORTS EN NATURE

Aucun apport en nature n'a été effectué durant l'exercice sous revue.

Zurich, le 27 octobre 2020

A l'assemblée des investisseurs
D'ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier
8002 Zurich

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'**ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier**, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune des groupes de placements SUISSCORE Plus et SUISSSELECT, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base, les chiffres clés¹⁾ ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser l'audit de façon à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comptable comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2020 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Rapport en vertu d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux arts. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation est responsable de l'accomplissement des tâches légales et de l'application des dispositions légales et réglementaires relatives à l'organisation, à la gestion et aux placements, dans la mesure où ces tâches n'incombent pas à l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés visaient à préserver les intérêts de la fondation de placement.

Nous renvoyons aux explications relatives au respect des directives de placement du groupe de placement SUISSSELECT (point 3 de l'annexe aux comptes annuels), selon lesquelles la limite maximale prévue par les prescriptions de placement de l'OFP avait été dépassée pour un seul immeuble.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées, exception faite de la situation exposée au paragraphe précédent.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) SA

Claudia Suter
Expert-réviseur agréée
Réviseur responsable

Matthias Krähenbühl
Expert-réviseur agréé

INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

Numérisation/médias sociaux

«Avant de courir, il faut apprendre à marcher» est une devise de l'ère de la numérisation. Tous les logiciels ou plates-formes n'offrent pas forcément une valeur ajoutée. Au cours de la période sous revue, la fondation ECOREAL est passée à de nouveaux canaux qui génèrent effectivement une valeur ajoutée, tels qu'un processus de candidature numérique ou les médias sociaux. Grâce aux médias sociaux, la fondation ECOREAL a déjà loué avec succès tous les appartements d'un immeuble rénové à Zurich et établi de précieux contacts avec des locataires commerciaux potentiels. Une application permettant de contrôler la qualité des annonces dans le cadre du processus de location a également été introduite avec succès.

Le logiciel immobilier existant sera remplacé par GARAIO REM durant l'exercice prochain. En plus de ce changement important, divers projets de moindre envergure sont en cours, tels qu'une laverie numérique, des plateformes de locataires ou le renforcement de la présence sur les réseaux sociaux.

La direction s'efforce de maintenir le TER à un faible niveau et de le réduire continuellement par le biais de nouvelles mesures organisationnelles ainsi que des processus numérisés.

Rénovations, évaluations, rendements, investissements

Lors de la planification de rénovations, les rénovations futures sont également prises en compte dans les coûts effectifs. Il faut compter avec une tendance à la baisse des loyers, si bien que les frais de rénovation ne pourront pas toujours être répercutés sur les locataires. Deux objets de grande taille ont été soumis à un audit de rénovation au cours de la période, lequel a confirmé que les évaluateurs avaient calculé correctement le montant des provisions.

Actuellement, de nombreux biens immobiliers présentant un important déficit d'entretien sont proposés sur le marché. Bien qu'ils correspondraient à la stratégie du **groupe de placement SUISSECORE Plus**, la direction agit avec prudence. Si aucune valeur ajoutée ne peut être générée pendant la phase de négociation du prix, l'achat n'est pas finalisé afin d'éviter une dilution du rendement du placement.

Si l'on tire le bilan des activités d'investissement à ce jour, le **groupe de placement SUISSESELECT** en particulier peut être considéré comme un grand succès. Depuis son lancement en 2012, le rendement atteint en moyenne 5,44 %. Le rendement des flux de trésorerie s'établit à 5,02 % et le rendement issu des variations de valeur à 0,42 %. A relever que la performance de ce groupe de placement n'a pas été impactée par la baisse des taux d'intérêt et qu'il trouve sa place dans le portefeuille de toute institution de prévoyance en tant que fournisseur de flux de trésorerie stables.

Comme tout le secteur de l'immobilier, nous ne sommes pas épargnés par les répercussions de la pandémie de COVID 19. À court terme, il faut s'attendre à une diminution des revenus locatifs ou à des pertes de loyer pour les locataires commerciaux.

Chaque crise offre également des opportunités, que ce soit sous la forme d'acquisitions attrayantes ou de développements internes intelligents. Depuis le début de 2020, la direction s'est concentrée sur l'acquisition de terrains à bâtir dans des emplacements centraux. En collaboration avec le comité de placement, les projets sont soigneusement analysés et, si la décision est positive, développés ensuite par des spécialistes locaux.

Développement durable / Installations thermiques

Dans le cadre de ses activités, la fondation ECOREAL accorde une égale attention à la durabilité économique, à la responsabilité sociale et à la sécurité écologique.

Nous assurons une gestion économique, énergétiquement efficace et économe en ressources des projets et des biens immobiliers grâce à une exploitation professionnelle, un entretien soigné et une gérance locale.

Au cours de l'exercice sous revue, une analyse complète de la production de chaleur de tous les objets a été réalisée dans le cadre de notre responsabilité écologique. Environ un tiers des immeubles en portefeuille sont encore dotés de systèmes de chauffage au mazout, qui seront remplacés par des systèmes d'énergie renouvelable dans les années à venir. Lorsqu'une alternative au chauffage au mazout n'est plus possible pour des raisons techniques, des mesures énergétiques telles qu'une isolation de l'enveloppe du bâtiment sont prises afin de réduire les besoins de chauffage et diminuer la consommation d'énergie conformément aux directives légales.

L'ensemble des rénovations et des projets de construction d'ECOREAL sont réalisés conformément à la recommandation SIA 112/1 (2017) Bâtiment durable - construction de bâtiments - norme de communication pour SIA 112.

Apports en nature

Les apports en nature devraient constituer un facteur de croissance encore plus important pour la fondation ECOREAL à l'avenir. Grâce à divers apports en nature, ECOREAL a acquis une vaste expérience dans le domaine des transferts d'actifs depuis sa création et est en mesure de gérer et d'exécuter intégralement ce processus.

Groupe de placement SUISSECORE Plus

Exercice au	Rendement du placement	Rendement du cash-flow sur la base du bénéfice net*	Base produits non réalisés	Total du bilan / fortune brute	Prêts hypothécaires	Financement étranger
30.09.2010	4.58%	2.55%	2.03%	64'304'106	-	0.0%
30.09.2011	5.97%	4.03%	1.94%	246'713'006	6'365'000	2.6%
30.09.2012	5.46%	3.57%	1.89%	333'221'583	7'240'000	2.2%
30.09.2013	3.85%	2.80%	1.05%	421'706'798	815'000	0.2%
30.09.2014	4.01%	2.54%	1.47%	527'282'765	755'000	0.1%
30.09.2015	4.70%	3.14%	1.56%	577'678'405	695'000	0.1%
30.09.2016	5.56%	2.91%	2.65%	669'128'060	5'135'000	0.8%
30.09.2017	4.30%	3.22%	1.08%	797'266'686	-	0.0%
30.09.2018	3.40%	2.97%	0.43%	869'976'365	-	0.0%
30.09.2019	3.84%	3.02%	0.82%	911'963'009	-	0.0%
30.09.2020	3.38%	2.55%	0.83%	974'986'181	-	0.0%
Rendement moyen au 30.9.2020 depuis le lancement	4.56%	3.10%	1.46%			

Groupe de placement SUISSESELECT

Exercice au	Rendement du placement	Rendement du cash-flow sur la base du bénéfice net	Base produits non réalisés	Total du bilan / fortune brute	Prêts hypothécaires	Financement étranger
30.09.2012	3.17%	2.45%	0.72%	131'225'556	-	0.0%
30.09.2013	6.42%	5.68%	0.74%	196'926'995	42'000'000	21.3%
30.09.2014	5.95%	6.10%	0.15%	226'088'341	42'000'000	18.6%
30.09.2015	5.28%	5.43%	0.15%	268'949'488	42'000'000	15.6%
30.09.2016	5.01%	5.02%	0.01%	297'676'160	42'000'000	14.1%
30.09.2017	5.02%	4.47%	0.55%	354'107'745	46'587'500	13.2%
30.09.2018	4.69%	4.14%	0.55%	401'858'296	22'437'500	5.6%
30.09.2019	6.26%	4.91%	1.34%	426'055'737	-	0.0%
30.09.2020	4.36%	4.37%	0.01%	477'124'517	11'000'000	2.3%
Rendement moyen au 30.9.2020 depuis le lancement	5.44%	5.02%	0.42%			

*La rentabilité des flux de trésorerie a été calculée sur la base du bénéfice net de l'exercice. Pour des raisons de comparabilité, les plus-values extraordinaires réalisées sur la vente de biens immobiliers et les transactions liées à des investissements immobiliers indirects au sein de la fondation ne sont pas prises en compte dans les flux de trésorerie.

PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

POLITIQUE DE PLACEMENT

SUISSECORE Plus investit principalement dans des immeubles d'habitation du segment de loyers modérés situés dans des villes et des agglomérations en Suisse et, dans une moindre mesure, dans des immeubles commerciaux et industriels.

Stratégie d'investissement hybride

Les immeubles sont bien diversifiés du point de vue de la taille, de la Structure d'âge des immeubles et de la répartition géographique. Cette diversification contribue notablement à la stabilité et à la rentabilité du portefeuille (Core).

La gestion active du portefeuille – par exemple commercialisation professionnelle, rénovations ou changement du mode de financement – ainsi que le développement de projets et la vente d'objets génèrent des plus-values et garantissent durablement la rentabilité (Core Plus).

Le portefeuille est étoffé grâce à l'intégration sélective de projets de construction et de développement. Il en découle une amélioration des perspectives de rendement sur le long terme.

Philosophie d'investissement

Une grande attention est accordée non seulement à la sélection des objets, mais à l'obtention d'effets de masse dans le portefeuille. Celui-ci est continuellement rajeuni grâce à des transactions ciblées.

Faits saillants

Catégorie de placement

Immeubles situés en Suisse, principalement dans le segment résidentiel (min. 60%)

Profil de risque

«Core» et «Core Plus»

Structure des locataires

S'agissant du mix des locataires, l'accent est mis sur les classes de revenus inférieures et moyennes. Par conséquent, les investissements se concentrent sur des immeubles à loyers modérés, afin que les éventuels frais de rénovation puissent être répercutés sur les locataires.

Profil du portefeuille

Acquisition d'objets existants offrant un rendement stable (Core) et d'immeubles destinés à être restructurés dans le but de créer des plus-values (Core Plus).

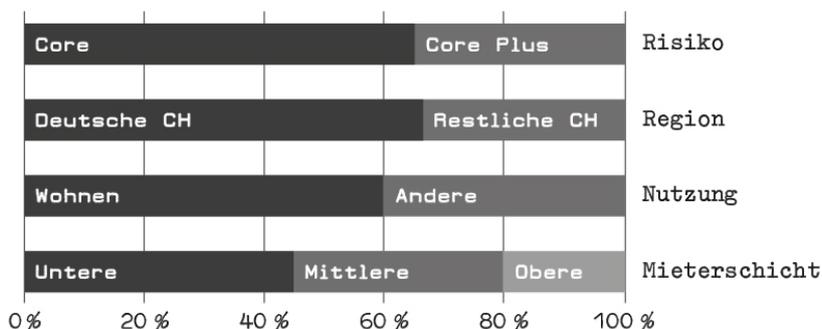
Taux de vacance

Du fait de la stratégie d'investissement hybride, le taux de vacance oscille entre 4% et 8% (mise en œuvre active de la stratégie Core Plus).

Volume cible > CHF 1 milliard

Objectif de rendement 2.5 % à 3.5 % (performance de la VNI)

Répartition des risques



CERCLE DES INVESTISSEURS

A la date de clôture du bilan, le groupe de placement SUISSCORE Plus comptait 106 (94) investisseurs. Le capital appelé est passé de CHF 683 mio. à CHF 713.2 mio. et le capital souscrit de CHF 683 mio. à CHF 738.2 mio.

INVESTISSEMENTS, DÉINVESTISSEMENTS, PROJETS DE CONSTRUCTION

Trois objets résidentiels, deux à Frick (AG) et un à Eschenbach (SG), ont été acquis au cours de l'exercice. De plus, un terrain très bien situé à 5 minutes à pied de la gare principale de la ville de Bellinzone a été acheté. Un objet résidentiel à Müntschemier (BE) a en revanche été vendu avec profit dans le but d'épurer le portefeuille. A la fin de 2019, l'immeuble commercial situé à l'avenue Blanc 47/49 à Genève (GE) a en outre été vendu au groupe de placement SUISSSELECT à la valeur du marché. Il en a résulté une augmentation de l'allocation de l'utilisation résidentielle au sein du groupe de placement SUISSCORE Plus.

La rénovation et l'aménagement des combles de l'immeuble de la Morgartenstrasse à Zurich (ZH) sont achevés et les appartements ont été reloués avec succès.

La réalisation des deux projets de construction sis à la Badenerstrasse à Schlieren (ZH) et à la Hardstrasse à Bâle (BS) avance conformément au budget et au calendrier et la première location est également en cours pour ces deux projets.

Le projet résidentiel Rossfeld à Berne (BE) a été achevé dans les délais prévus et transféré dans le portefeuille des constructions achevées, 41 des 45 appartements étant actuellement loués. Le projet pilote (bâtiment pour les personnes en situation de handicap) a mis en évidence les aspects auxquels il faudra prêter une attention particulière à l'avenir lors de la planification et de la location de ces projets spéciaux.

Vue d'ensemble des constructions en cours

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / Risques
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84-88b	Appartements	Projet de construction de 173 micro-appartements Construction en cours, entrée des locataires fin 2021	Optimisation de la surface utile principale, appartements avec service dans le segment de prix modéré / absorption
4052 Bâle (BS) Hardstrasse 43	Projet de construction	Projet de construction de 70 appartements, surfaces commerciales Construction en cours, entrée des locataires dès la fin 2021	Optimisation de la surface utile principale/dépassement des coûts de construction, procédure d'obtention du permis de construire
3014 Berne (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstr. 17 / 17a Moserstrasse 27	Logements / Bureaux / Locaux artisanaux / Entrepôts / places de parc	Rénovation/aménagement des combles, 74 appartements, surfaces commerciales Construction en cours, entrée des locataires à l'automne 2021	Optimisation de la surface utile principale/dépassement des coûts de construction

SUFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Le taux de vacance d'actuellement 10.1% est légèrement supérieur à la fourchette tactique de 4% à 8%. Cette situation est due aux activités de construction en cours (non location stratégique) et aux autres surfaces vacantes dans les constructions achevées imputables à la stratégie hybride (Core Plus).

Le taux de pertes sur loyer sur les objets existants a augmenté d'environ 1,7 point de base d'une année à l'autre en raison de la pandémie de COVID-19 et passe de 10.3% à 12%.

PROPERTY-MONITORING

Sur demande, un exemplaire du Property-Monitoring du groupe de placement SUISSCORE Plus est mis à la disposition des investisseurs.

PERSPECTIVES

En octobre 2020, des immeubles pour une valeur totale de quelque CHF 35 mio. ont été acquis à Liestal (BL) et à Mendrisio (TI). Le rendement brut des achats est supérieur à 5%, ce qui aura un impact positif sur le rendement du placement.

L'activité de construction des grands projets de la Badenerstrasse à Schlieren (ZH), de la Hardstrasse à Bâle (BS) et, à partir du printemps 2021, de la Freilagerstrasse à Zurich (ZH) aura un impact majeur sur le prochain exercice financier. Ces trois projets situés dans des

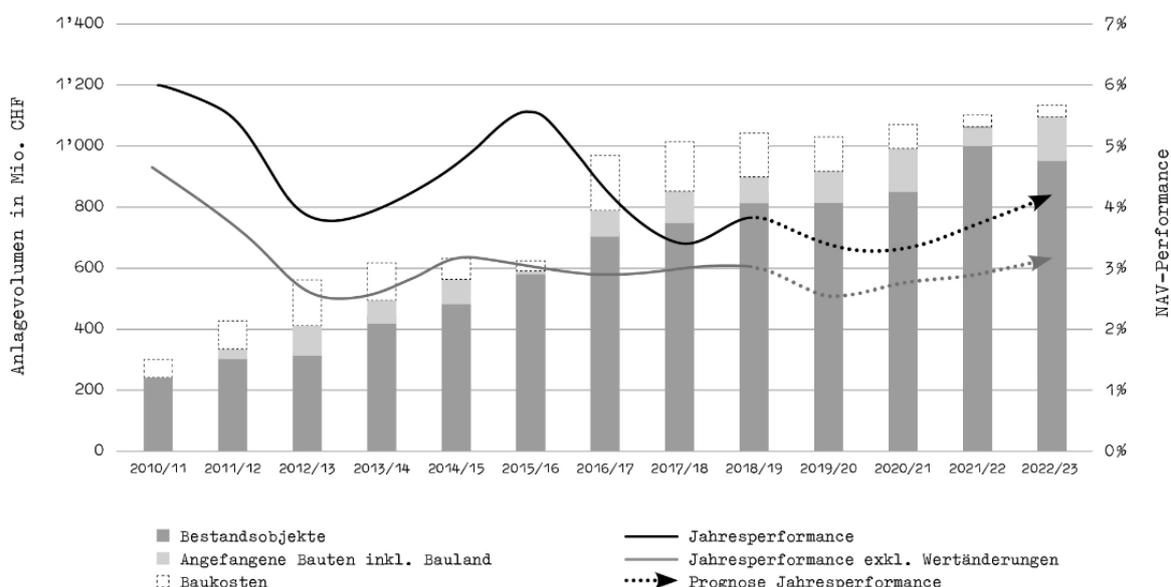
emplacements centraux attrayants avec d'excellentes connexions aux transports publics permettront de répondre à la demande toujours vive d'appartements à louer.

Citons également le développement d'un projet en ville de Bellinzone (TI), pour lequel la demande de permis de construire sera déposée à la fin de l'année. La fondation ECOREAL envisage d'acheter d'autres terrains à bâtir, en veillant à acheter le bon «produit» au bon endroit. Les efforts de densification et de revalorisation des objets en portefeuille (Core Plus) seront poursuivis et encore intensifiés.

Vue d'ensemble des projets de développement et des activités de construction

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / Risques
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihltalstr. 58	Terrain à bâtir / places de parc / Entrepôt (affectation intermédiaire)	Développement du site Plan directeur élaboré	Changement de zone, affectation résidentielle, approbation du plan directeur cantonal
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Commerce de détail / Locaux artisanaux / Appartements	Aménagement des combles, 16 appartements, commerce de détail Coûts de constr. env. 5 mio. Début des travaux début 2021	Optimisation de la surface utile principale, dépassement des coûts de construction, absorption
8047 Zurich (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19	Appartements / Bureaux / Locaux artisanaux / Entrepôt / places de parc	Nouvelle construction de remplacement de 82 appartements, 8 unités artisanales Coûts de constr. env. 38 mio. Début des travaux début 2021	Permis de construire délivré / Coûts d'assainissement du site
6500 Bellinzone (TI) V. San Gottardo 14	Terrain à bâtir / affectation intermédiaire en tant que prairie	Projet de construction de 80 appartements, halle commerciale Coûts de constr. env. 30 mio. Demande de permis de construire fin 2020	Procédure d'autorisation, dépassement des coûts de construction, absorption des appartements

Evolution attendue du volume du portefeuille et de la performance de la VNI



Au cours de la période, le transfert du projet résidentiel Rossfeld à Berne (BE) dans le portefeuille des constructions achevées a eu un impact positif sur le rendement du placement. En raison de l'activité de construction en cours sur deux grands projets à Schlieren (ZH) et Bâle (BS) ainsi que du début prévu de la construction du projet Freilagerstrasse à Zurich (ZH) au premier trimestre 2021, la performance de la VNI devrait continuer à s'aplanir jusqu'à l'achèvement de ces travaux. Eu égard au contexte de taux d'intérêt bas, il est difficile de formuler des prévisions fondées concernant l'évolution de la performance et du volume. Du fait de la pression continue exercée par les investisseurs

en quête de rendement, nous prévoyons toujours une légère compression des rendements, principalement pour les objets résidentiels, qui se traduira par une plus-value modérée.

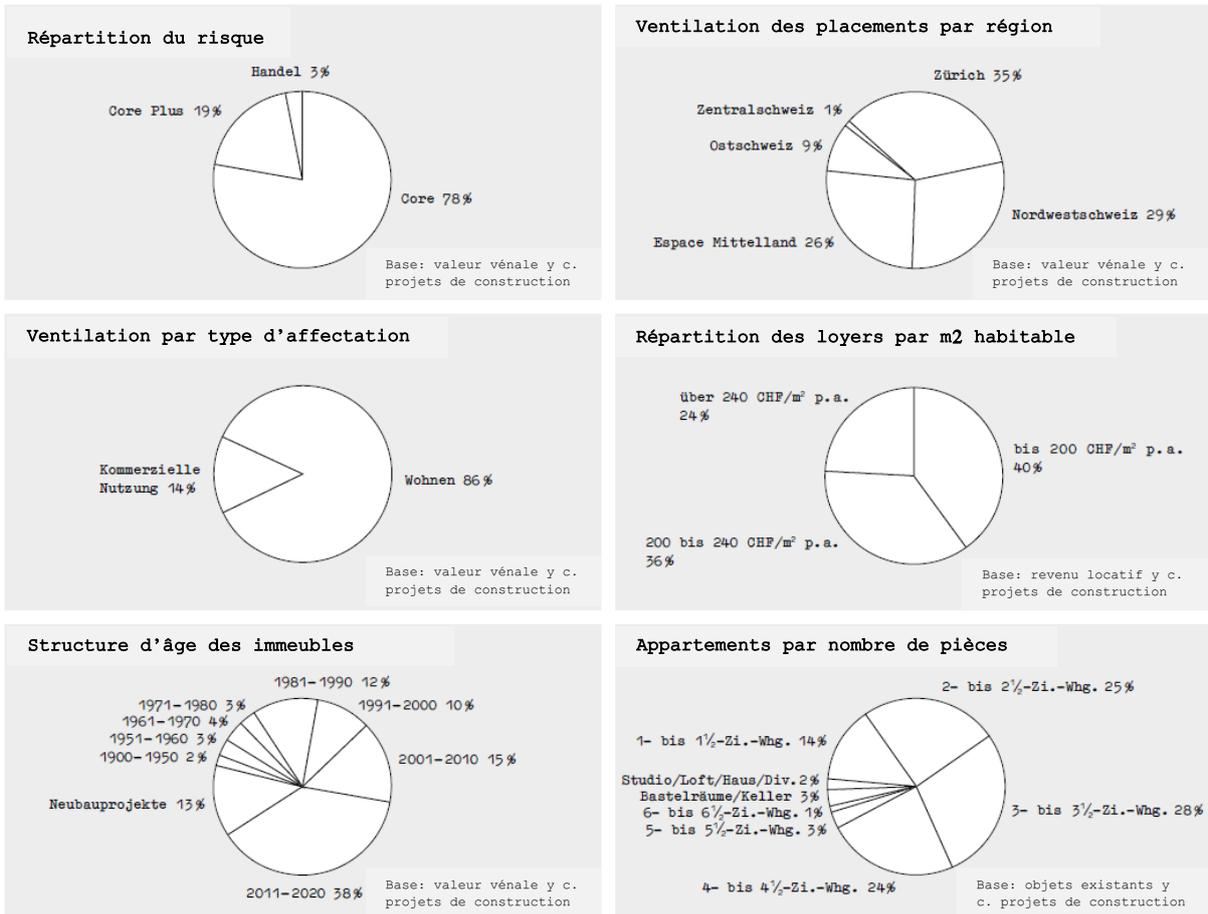
Outre la réalisation d'autres projets de construction, la croissance attendue du volume des placements inclut des achats d'immeubles existants d'un montant total d'environ CHF 40 mio. (CHF 30 mio) ainsi que des ventes pour un montant compris entre CHF 5 et CHF 15 mio.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

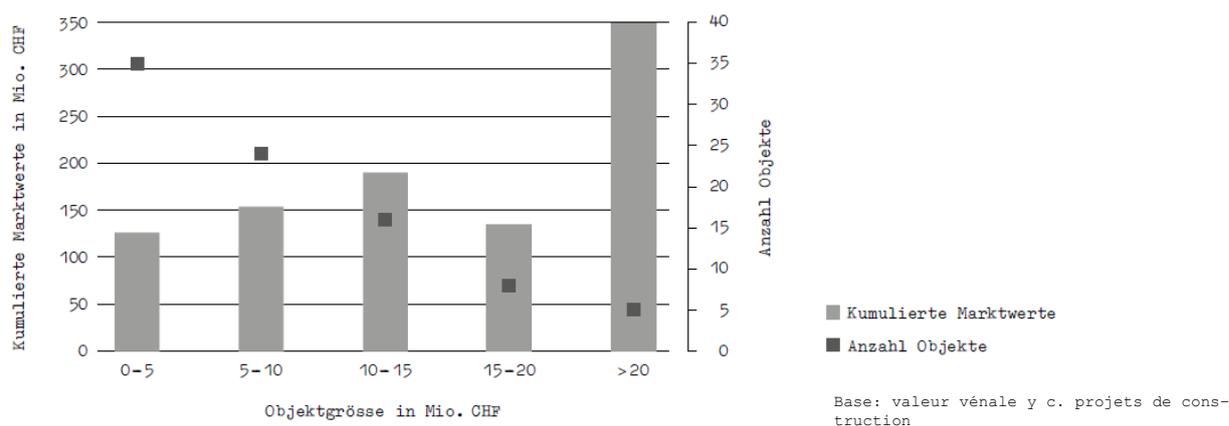
Répartition géographique



Structure du portefeuille



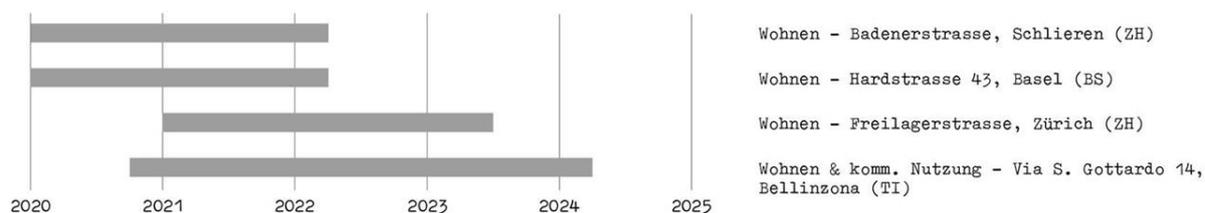
Ventilation selon la taille des objets



Taille des appartements des objets existants et des projets de construction

	Studio/ Loft/Haus	1-1½- Zi.-Whg.	2-2½- Zi.-Whg.	3-3½- Zi.-Whg.	4-4½- Zi.-Whg.	5-5½- Zi.-Whg.	6-6½- Zi.-Whg.	Bastel- raum/ Keller	Total Whg.	Total Fläche m²
Bestandsobjekte	34	147	437	542	472	63	8	66	1'769	126'459
Neubauprojekte	0	139	75	22	2	0	0	0	238	21'103
Total	34	286	512	564	474	63	8	66	2'007	147'562
Anteil	2%	14%	26%	28%	24%	3%	0%	3%	100%	

Date d'achèvement des nouvelles constructions (travaux en cours)



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 5.8 % et 8.7 %, resp. entre 3.5 % et 3.9 %.

PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

POLITIQUE DE PLACEMENT

Politique de placement sélective

Le groupe de placement SUISSESELECT investit dans des immeubles commerciaux ou à affectation spéciale situés dans toute la Suisse ainsi que dans une faible proportion d'immeubles de bureaux (immeubles Select). Les objets sont sélectionnés avec soin afin d'obtenir une stabilité du rendement comparable à celle d'un portefeuille d'immeubles d'habitation. Dans le cadre de la gestion active des placements selon la théorie financière moderne, les investissements sont combinés de façon à obtenir un profil de rendement/risque équilibré.

Avantages des immeubles commerciaux

- L'offre relativement importante permet une politique d'acquisition sélective
- Les immeubles artisanaux de PME, resp. les objets «sale-and-rent back» avec des baux «triple net» se distinguent par de faibles besoins d'entretien et de rénovation
- Frais de gestion réduits grâce au changement moins fréquent des locataires

Philosophie d'investissement

La priorité est accordée aux objets en propriété exclusive bénéficiant d'une situation centrale. Les baux à loyer doivent être conclus pour une durée de trois à cinq ans au moins. La taille des objets est comprise entre CHF 5 mio. et CHF 100 mio. Les objets représentant un volume important doivent se caractériser par une structure des locataires et d'affectation bien diversifiée et une situation d'excellente qualité. Le portefeuille va en outre être enrichi d'immeubles de rapport ayant une affectation classique (par ex. logistique) ou de parts de copropriété

Faits saillants

Classe d'actifs

Immeubles commerciaux et spéciaux

Profil de risque

Hybride : «Core» et «Opportunistic»

Structure des locataires

Une grande attention est accordée au mix sectoriel de la structure des locataires, afin d'obtenir une bonne diversification tout en réduisant le risque. Un mix d'affectation équilibré garantit également un flux de trésorerie stable. La répartition entre des volumes de placement faibles et moyens contribue à améliorer la liquidité.

Profil des immeubles

Immeubles spéciaux, immeubles commerciaux, immeubles de bureaux

- Fabriques/ateliers pour KMU
- Surfaces logistiques/entrepôts
- Centres de recherche
- Centres commerciaux, magasins spécialisés
- Établissements de restauration
- Ecoles
- Parkings

Immeubles à affectation mixte résidentielle/commerciale

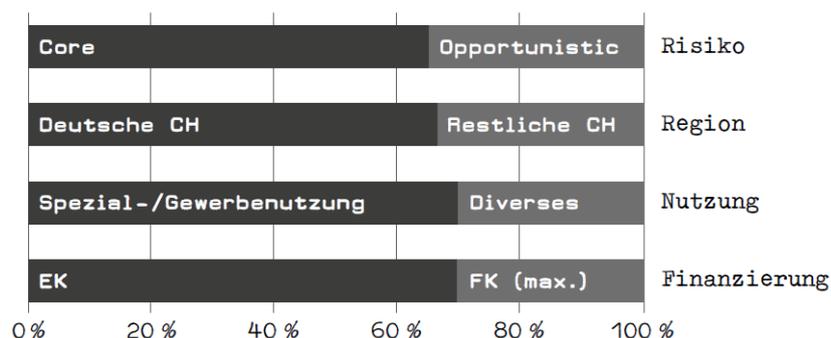
Volume cible > CHF 0.65 mia

Objectif de performance 3.75 % à 4.75 % (performance de la VNI)

Tactique actuelle

- Taux de vacance compris entre 8% et 15% pour la réserve d'offre (expansion de locataires existants)
- Objets bénéficiant d'une bonne situation (emplacements A, B et C)
- Bonne diversification des locataires
- Différentes durées de bail
- Taux de financement étranger compris entre 5% et 15%

Répartition des risques



CERCLE DES INVESTISSEURS

A la date de clôture du bilan, le groupe de placement SUISSESELECT comptait 73 (69) investisseurs. Le capital appelé et le capital souscrit sont passés de CHF 319.4 mio. à CHF 339.3 mio.

INVESTISSEMENTS

Deux immeubles commerciaux ont été acquis au cours de la période sous revue, l'une à Wallisellen (ZH) et l'autre à Kappelen (BE), l'achat de ce dernier étant traité comme une transaction «sale-and-rent-back». A la fin de 2019, l'immeuble commercial situé à l'avenue Blanc 47/49 à Genève (GE) a par ailleurs été racheté au groupe de placement SUISSESCORE Plus à la valeur du marché. Cela a notamment permis d' étoffer sensiblement le volume portefeuille et de le diversifier géographiquement.

SURFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Le taux de vacance s'établit à 10.1% et se situe dans la fourchette tactique de 8% à 15%. Ce taux de vacance élevé est pris en compte dans les estimations. Les surfaces inoccupées servent de réserve, afin que les entreprises en expansion puissent rapidement couvrir leurs besoins si elles le souhaitent.

Le taux de pertes sur loyer sur les objets existants a augmenté d'environ 3,7 points de base d'une année à l'autre en raison de la pandémie de COVID-19 et passe de 10.9% à 14,6%.

PROPERTY-MONITORING

Sur demande, un exemplaire du Property-Monitoring du groupe de placement SUISSCORE Plus est mis à la disposition des investisseurs.

PERSPECTIVES

La priorité est accordée au repositionnement d'immeubles ainsi qu'à la relocation ou à la première location. Nous travaillons avec des spécialistes locaux qui peuvent offrir aux locataires un suivi personnalisé sur place n.

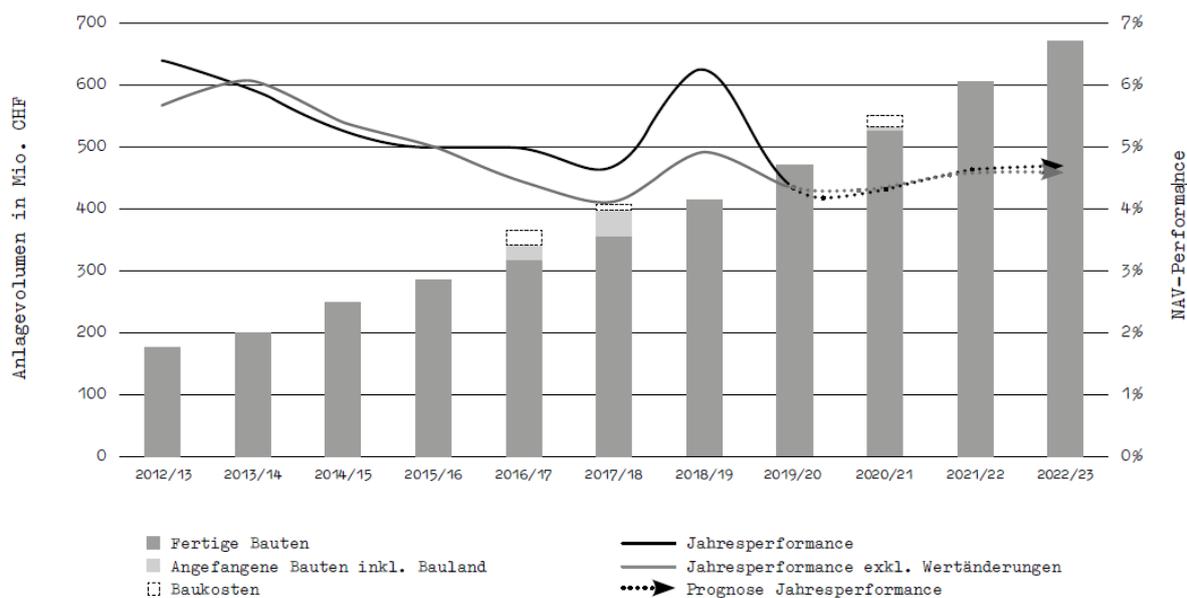
Un immeuble commercial avec un parking souterrain sera acquis pour un montant d'environ CHF 13 mio. dans le courant de novembre 2020. Le rendement d'achat brut se monte à 5.96%. Ce taux est supérieur à la fourchette cible de 4.00% à 5.00%, ce qui aura un impact positif sur le rendement du placement.

L'exercice prochain, la croissance du portefeuille devrait se poursuivre grâce à des acquisitions sélectives d'immeubles existants ainsi que de projets de construction et de développement.

Vue d'ensemble des activités de construction planifiées

NPA	Lieu	Adresse	Projet	Période	Coûts en CHF
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Rénovation de façade	2020 – 2021	6 mio.
Total					6 mio.

Evolution attendue du volume du portefeuille et de la performance de la VNI



La constitution des provisions en lien avec la pandémie de COVID-19 a entraîné un net aplatissement de la performance de la VNI durant la période sous revue. Etant donné le faible niveau des taux d'intérêt, il est difficile d'établir des prévisions fondées concernant l'évolution du volume et du rendement des placements. En raison de la pression continue exercée par de nombreux investisseurs en quête de placements, nous comptons cependant toujours avec une légère compression du rendement, principalement dans les emplacements de qualité, ce qui se traduira par une légère plus-value.

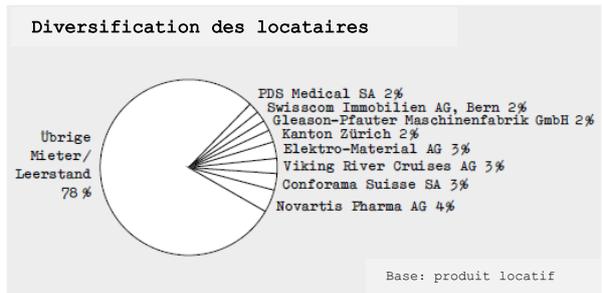
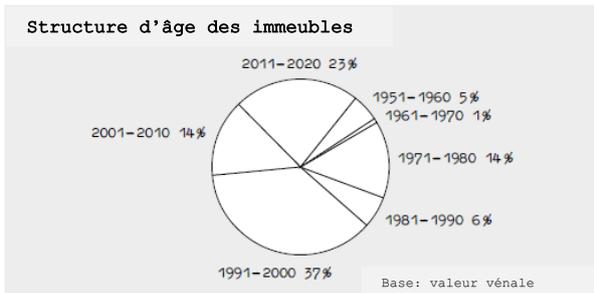
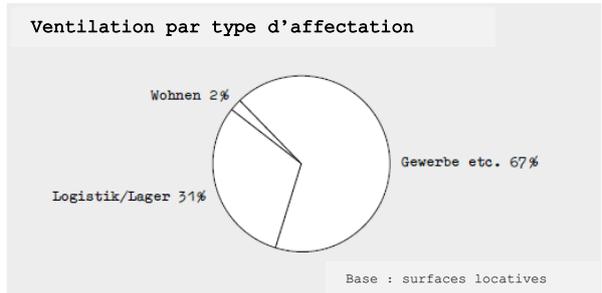
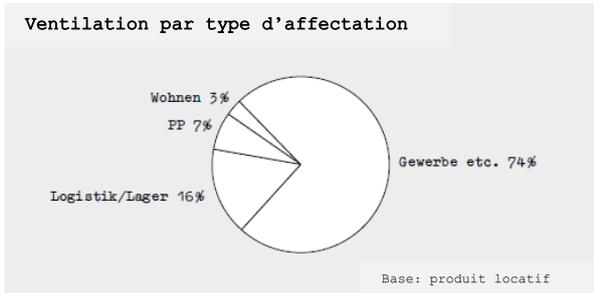
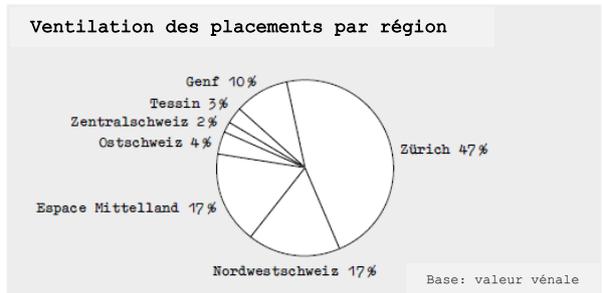
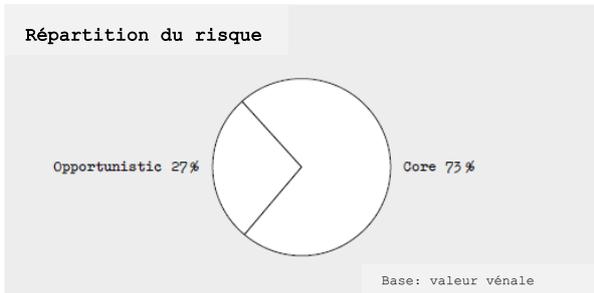
La croissance attendue du volume des placements inclut l'acquisition d'immeubles existants ainsi que la réalisation de projets de construction et de développement pour un montant total de CHF 60 mio. (exercice précédent : CHF 60 mio.). En raison de l'environnement de marché très concurrentiel et de la très forte pression exercée par les investisseurs, le volume cible d'environ CHF 650 mio. pourrait être atteint plus tard que prévu initialement.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

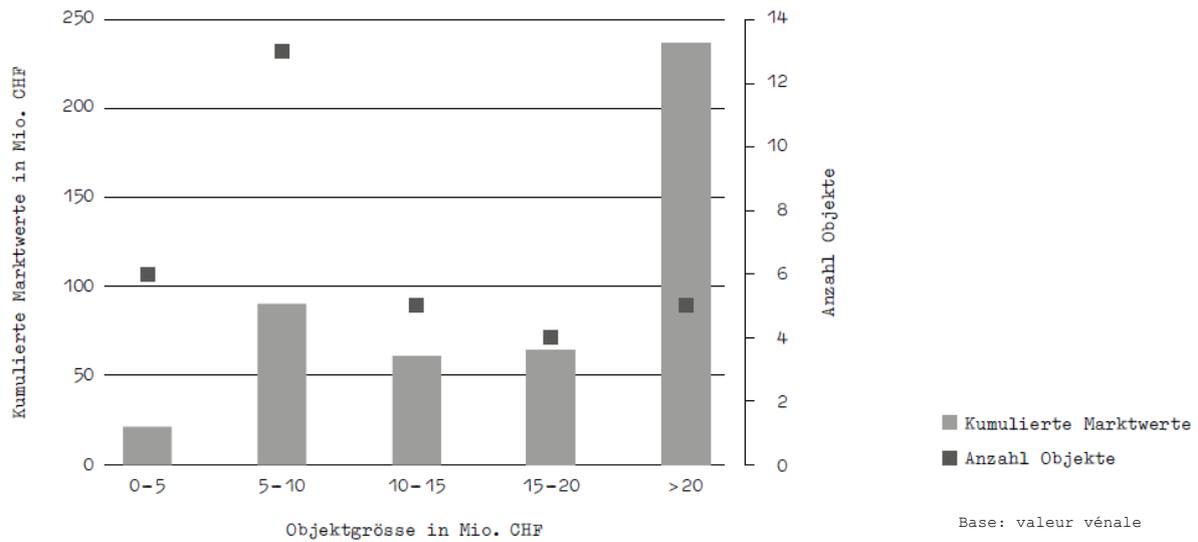
Répartition géographique



Structure du portefeuille



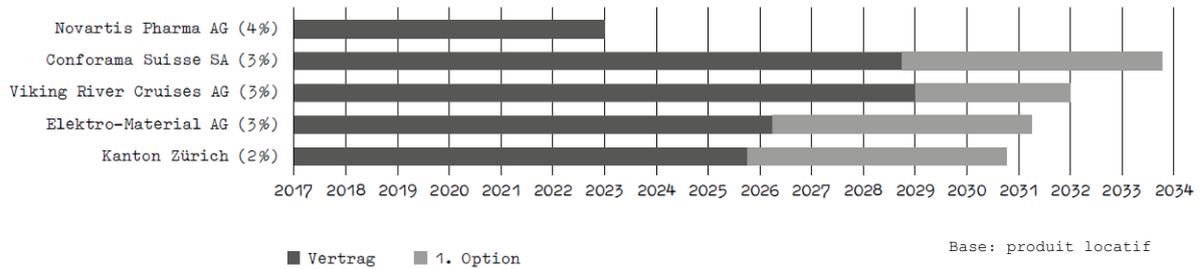
Ventilation par taille d'objet



Mix d'affectation des objets existants

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Gewerbe etc. m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	41	4'831	139'862	65'449	210'142	2'009
Anteil		2.3%	66.6%	31.1%	100%	100%

Durée du bail des principaux locataires



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 7.3 % et 14.4 % resp. 4.4 % et 5.1 %, et entre 7.3 % et 14.4 % resp. 4.4% et 5.1 % compte tenu des intérêts des droits de superficie.

GLOSSAIRE ET IMPRESSUM

GLOSSAIRE

RENDEMENT DU PLACEMENT

Variation de la valeur nette d'inventaire des parts, en admettant que le montant brut de la distribution soit immédiatement et intégralement réinvesti dans le groupe de placement à la valeur nette d'inventaire d'une part.

COEFFICIENT DE DISTRIBUTION

Somme des revenus distribués, en pour cent du résultat net dégagé durant l'exercice.

RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

Montant brut distribué par part, en pour cent de la valeur d'inventaire d'une part.

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION (TER_{ISA}) FTP

Total Expense Ratio sur la fortune immobilière totale du groupe de placement. Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placement en pour cent de sa fortune totale moyenne.

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION (TER_{ISA}) VNI

Total Expense Ratio sur la fortune immobilière nette du groupe de placement. Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placement en pour cent de sa fortune moyenne nette.

MARGE DE BENEFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

Résultats d'exploitation en pour cent des loyers nets encaissés durant la période. Le bénéfice d'exploitation se compose des loyers nets et des autres produits, déduction faite des frais d'entretien, des charges d'exploitation, des frais administratifs et des intérêts du droit de superficie.

RENDEMENT DES FONDS PROPRES (ROE, return on equity)

Résultat de l'exercice en pour cent de la valeur du groupe de placement (après versement des distributions) au terme de la période.

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

Ce chiffre correspond ratio de financement étranger des immeubles, c'est-à-dire aux fonds étrangers levés à des fins de financement, exprimés en pour cent de la valeur vénale des immeubles. Sont considérés comme des fonds étrangers : les dettes hypothécaires, y compris les prêts couverts par une hypothèque, ainsi que les tous autres engagements porteurs d'intérêts envers des banques ou des tiers.

TAUX DE VACANCE

Pertes de loyers en raison de surfaces vacantes, en pourcentage du revenu locatif théorique (net) pour la période de référence.

TAUX DE PERTES SUR LOYER

Montant des pertes sur loyers (y compris manque à gagner sur les surfaces vacantes et pertes sur débiteurs) en pour cent des loyers nets théoriques de la période. Sont considérées comme des pertes sur loyers le manque à gagner sur les surfaces non louées (calculé sur la base du dernier loyer versé) ainsi que les pertes sur encaissement de loyers.

RENDEMENT DU CAPITAL INVESTI (ROIC, Return on invested capital)

Ce chiffre renseigne sur le rendement de la fortune totale du groupe de placement et correspond au résultat total ajusté y compris les frais de financement, en pourcent de la fortune totale moyenne du groupe de placement.

Les détails et formules relatifs aux termes ci-dessus se fondent sur la fiche d'information n° 1 de la CAFI «Calcul et publication des ratios des groupes de placements immobiliers effectuant des investissements directs en Suisse».

IMPRESSUM

Conception : Büro Format GmbH, Manuel Tiziani, St-Gall, <http://www.buerofORMAT.ch>

Photo de couverture : Fotografie SCG, Sarah C. Hürlimann-Gutmann, Erlenbach, www.sarahhuerlimann.com