ECOREAL

Fondation Suisse de Placement Immobilier

Rapport annuel 2022/2023

En un coup d'œil

Avant-propos	**4**
Aperçu des groupes de placement	**6**

Durabilité

Introduction	**10**
Base et procédure	**10**
Objectifs de développement durable	**11**
Indicateurs	**14**
Méthodologie	**16**

Groupe de placement SUISSECORE PLUS

Vue d'ensemble	**20**
Rapport sur le portefeuille	**23**
Comptes annuels	**30**
Annexe aux comptes annuels	**32**
Inventaire des biens immobiliers	**38**

Groupe de placement SUISSESELECT

Vue d'ensemble	**44**
Rapport sur le portefeuille	**47**
Comptes annuels	**52**
Annexe aux comptes annuels	**54**
Inventaire des biens immobiliers	**60**

Compte d'exploitation

Comptes annuels	**64**
Rapport sur le compte d'exploitation	**65**
Proposition à l'assemblée des investisseurs	**66**

Annexe

Annexe aux comptes annuels	**70**

Rapport de l'organe de révision et de l'expert en estimations

Rapport de l'organe de révision	**78**
Rapport de l'expert en estimations	**82**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous informer, par le biais du présent rapport annuel, de la manière dont s'est déroulé l'exercice 2022/2023. Pour la Fondation Suisse de Placement Immobilier ECOREAL, cette année a été à la fois intense et fructueuse sur le plan organisationnel, opérationnel et stratégique.

Un redémarrage dynamique
Juste à temps pour la nouvelle année, la nouvelle Direction qui s'articule autour du CEO Peer Kocur a repris les activités d'ECOREAL. Le passage à une Direction interne et propre à la fondation a ainsi été mené à bien. La nouvelle Direction a développé avec beaucoup d'entrain les activités et processus opérationnels ainsi que les relations de partenariat avec les parties prenantes. L'expérience et les compétences de la nouvelle Commission de placement étaient également précieuses pour ECOREAL, notamment pour approfondir les processus budgétaires, d'investissement et de développement. Les organes que sont le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction sont bien rodés et collaborent de manière constructive. En témoigne notamment la procédure de certification « Best Board Practice » (BBP) de l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management, qui s'est à nouveau déroulée avec succès, et avec une évaluation encore meilleure.

Projets générateurs de valeur dans le portefeuille
Les activités opérationnelles, notamment la gestion et le développement du portefeuille immobilier, se sont déroulées sans heurts et conformément aux prévisions. Outre les grands projets Al Pianton à Bellinzone et Freiley à Zurich, qui ont déjà rencontré un écho positif, il convient de mentionner des projets plus modestes, générateurs de valeur : au début de l'été 2023, ECOREAL a remis la maison de gardien rénovée dans le quartier bâlois de Gellert à des locataires engagés qui ont transformé en peu de temps ce bâtiment classé monument historique en un lieu de rencontre de quartier très apprécié avec un café-bar et une galerie – un bon exemple d'incarnation de durabilité sociale. La qualité de l'ensemble résidentiel, dont fait partie la Pförtnerhaus, a en outre récemment reçu la distinction « Gutes Bauen » décernée par les cantons de Basel-Ville et de Basel-Campagne. Dans la zone dynamique de Hochbord/Stettbach, aux abords de la ville de Zurich, ECOREAL procède à une revalorisation architecturale du bâtiment commercial Stettbacherhof. Dans ce contexte, elle a pu conclure avec Lidl Suisse un contrat de location pluriannuel portant sur une surface d'environ 1'700 m². Ce contrat nouvellement conclu et une prolongation substantielle du contrat de location dans le même bâtiment renforceront davantage la base des produits locatifs de la fondation de placement. Un bail à long terme a également résulté de l'extension d'un objet à Rorschach : le locataire de l'immeuble voisin d'ECOREAL reprendra également prochainement les nouvelles surfaces en raison d'un besoin accru d'espace.

Un pipeline intéressant
Le pipeline d'ECOREAL est attractif : à Burgdorf, dans le canton de Berne, ECOREAL va construire sur le site bien situé d'Alpina environ 3'000 à 4'000 m² de nouvelle surface habitable. Des possibilités de densification s'ouvrent également dans nos immeubles de Glattbrugg, dans l'agglomération de la ville de Zurich. Nous étudions actuellement l'offre qui nous permettra de répondre à la demande sensible de surfaces supplémentaires émanant des commerces locaux. Sur le site Bally de Schönenwerd, dans le canton de Soleure, un potentiel considérable de réaffectation et de densification est également apparu à la suite de la révision du plan local d'urbanisme, désormais en vigueur. C'est dans ce contexte qu'en tant que propriétaire de cinq sites différents, nous avons procédé à un achat de regroupement ciblé au début de l'été 2023. En sa qualité de fondation de placement immobilier dotée d'une grande compétence en matière de développement, ECOREAL va continuer à développer l'ancien site de production de Bally par étapes, avec soin et conformément aux besoins régionaux. Grâce à notre structure de financement et à une planification prévoyante des liquidités, nous sommes suffisamment financés pour les projets prévus dans les années à venir.

Révision de la stratégie et focalisation sur la croissance qualitative
Au cours des derniers mois, ECOREAL a revu ses processus clés et approfondi sa planification d'investissement. La fondation de placement pourra évoluer avec flexibilité dans les années à venir tout en disposant d'une grande sécurité d'investissement. Le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction ont en outre examiné les principes stratégiques dans le cadre d'une révision de la stratégie. À l'avenir, ECOREAL se concentrera encore plus sur la valeur du portefeuille et sur la croissance qualitative et quantitative. Des investissements judicieux dans le parc immobilier, la réduction conséquente du taux de vacance et la réalisation des projets de construction dans le respect des délais et des coûts sont les principales mesures de rentabilité et de création de valeur. Nous allons également surveiller de près le marché immobilier et saisir de manière ciblée les bonnes opportunités.

« L'exercie 2022/2023 a été une année à la fois intense et couronnée de succès pour ECOREAL. »

Première édition d'un rapport sur la durabilité
Nous considérons le développement de la nouvelle stratégie de développement durable comme une étape stratégique importante. Avec ce rapport annuel, nous sommes heureux de donner pour la première fois à nos investisseuses et investisseurs un aperçu de nos objectifs en matière de développement durable et de publier les chiffres clés relatifs à l'environnement par groupe de placement. Avec sa stratégie de développement durable, ECOREAL veut assumer ses responsabilités envers les personnes et l'environnement, réduire les risques financiers et renforcer sa réputation. À cet égard, elle suit les normes nationales et internationales pertinentes. Dans la gestion de portefeuille et d'actifs la réduction des émissions de CO_2 du portefeuille est une priorité. ECOREAL va donc décarboner ses bâtiments dans le cadre d'un plan de réduction d'ici à 2050. Il est prévu de remplacer progressivement toutes les énergies fossiles par des énergies renouvelables grâce à des rénovations et des extensions ainsi qu'à de nouvelles constructions. Dans les années à venir, nous allons également exploiter de plus en plus le potentiel du photovoltaïque.

Des perspectives positives
Le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction ont confiance en l'avenir. Grâce à son organisation professionnelle, à son portefeuille attractif et à son orientation stratégique claire, ECOREAL est bien positionnée, y compris dans un environnement de marché plus complexe. Il convient également de mentionner à cet égard que la fondation de placement est en réelle capacité d'absorber une hausse des taux d'intérêt grâce à une politique d'endettement conservatrice (coefficient d'endettement de 0.0% pour SUISSECORE PLUS et de 3.2% pour SUISSESELECT).

Nous vous remercions, chers investisseurs et chères investisseuses, de votre attachement à ECOREAL et de la confiance que vous nous accordez. Nous nous réjouissons de poursuivre le dialogue avec vous, que ce soit dans le cadre de nos rapports réguliers ou dans celui d'événements particuliers.

Christian Felix
Président du Conseil de fondation

Peer Kocur
CEO

SCO+ SUISSECORE PLUS

1'340'382'566 CHF
Fortune totale

- Logement
- Utilisation commerciale

2.44 %
Rendement des placements

0.38 %
TERISA (GAV)

0.00 %
Coefficient d'endettement

127
Nombre d'investisseurs

SSL SUISSESELECT

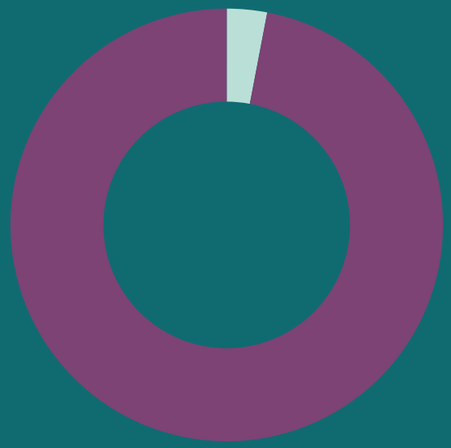
565'721'805 CHF
Fortune totale

2.45 %
Rendement des placements

0.42 %
TERISA (GAV)

3.23 %
Coefficient d'endettement

76
Nombre d'investisseurs



- Logement
- Utilisation commerciale

Durabilité

ECOREAL veille à la durabilite dans les dimensions etablies de l'environnement, de la société et de la gouvernance.

Introduction

ECOREAL est convaincue qu'une activité commerciale durable constitue la base d'une création de valeur à long terme. C'est pourquoi, dans toutes ses activités, elle veille à la durabilité dans les dimensions établies de l'environnement, de la société et de la gouvernance (en abrégé : ESG).

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction ont élaboré une nouvelle stratégie de durabilité pour les deux groupes de placement et pour ECOREAL en tant qu'organisation. Avec cette stratégie, ECOREAL entend promouvoir le développement durable, réduire les risques financiers et renforcer sa réputation.

Les valeurs d'ECOREAL – fiabilité, transparence, durabilité ainsi qu'innovation et modernité – ont marqué les réflexions autour du thème ESG et ont été intégrées dans le choix des champs d'action. Lors de l'élaboration de la stratégie, la fondation de placement a en outre tenu compte des normes nationales et internationales pertinentes. La stratégie de durabilité sera examinée périodiquement par le Conseil de fondation et adaptée si nécessaire.

Dans son rapport d'activité 2022/2023, ECOREAL publie pour la première fois les chiffres clés relatifs à l'environnement des deux groupes de placement. Elle met ainsi en œuvre la recommandation de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP).

Base et procédure

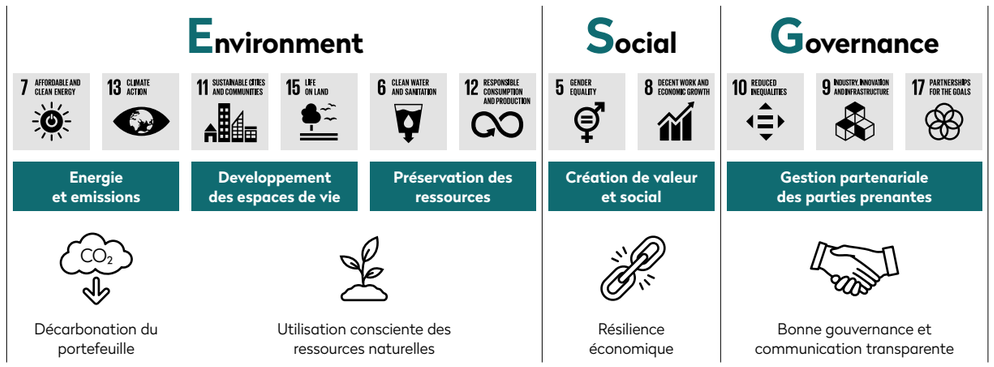
Les Objectifs de développement durable comme point de départ

L'élaboration de la stratégie s'est appuyée sur les 17 Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies (Sustainable Development Goals, en abrégé : SDG) et sur la question de savoir auxquels ECOREAL, en tant que fondation d'investissement immobilier, peut apporter une contribution pertinente. De cette manière, ECOREAL a identifié onze ODD. Afin de les concrétiser et de les transposer dans la stratégie interne de durabilité, les champs d'action ESG ont été définis dans un second temps. C'est sur ces derniers qu'ECOREAL se concentrera à l'avenir.

Implication des parties prenantes et exigence de matérialité

ECOREAL a pris en compte les attentes des différentes parties prenantes lors de l'élaboration des objectifs et des mesures concrètes par champ d'action ESG. La matérialité, c'est-à-dire l'impact sur la durabilité et sur les activités commerciales d'ECOREAL, a également été un critère central.

Approche stratégique



Objectifs de développement durable

Dans les cinq champs d'action ESG « énergie et émissions », « développement des espaces de vie », « préservation des ressources », « création de valeur et social » et « gestion partenariale des parties prenantes », ECOREAL poursuit les quatre objectifs de durabilité suivants pour les prochaines années :

Décarbonation du portefeuille

ECOREAL décarbonera tous les biens immobiliers des groupes de placement d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris sur le climat. Elle remplacera progressivement toutes les énergies fossiles par des énergies renouvelables. Pour les immeubles du portefeuille existant, les adaptations sont effectuées dans le cadre d'assainissements, de rénovations ou d'extensions, l'utilisation de la chaleur ambiante et d'un approvisionnement en chaleur neutre en CO_2 étant au premier plan. ECOREAL améliorera en outre l'exploitation de ses bâtiments par des mesures architecturales et techniques ciblées en termes d'efficacité énergétique. Elle exploitera davantage le potentiel du photovoltaïque, tant pour les nouvelles constructions que pour les bâtiments existants.

Prochaines étapes

- Examen permanent des optimisations d'exploitation pour la production de chaleur
- Mise en œuvre de la décarbonation par le remplacement des énergies fossiles et l'augmentation de l'efficacité énergétique
- Mise en œuvre progressive de la production et de l'utilisation de l'électricité propre

Utilisation consciente des ressources naturelles

ECOREAL veillera à une utilisation respectueuse des ressources naturelles dans la gestion et le développement de ses biens immobiliers. L'utilisation économe de l'eau potable et la biodiversité seront au premier plan. Des aménagements intérieurs économes en eau et l'utilisation d'eaux grises ou d'eau de pluie pour l'arrosage doivent permettre de réduire la consommation d'eau potable de façon continue. Une conception soignée des espaces extérieurs, adaptée au climat – par exemple avec des plantes adaptées aux insectes et aux petits animaux – contribuera à préserver la biodiversité autour des immeubles.

Prochaines étapes

- Examen des mesures possibles dans l'existant et dans les projets de développement
- Mise en œuvre de mesures, y compris la définition de valeurs cibles

Résilience économique

ECOREAL accorde une grande importance au maintien de la valeur de ses biens immobiliers, leur résilience. Si un immeuble dispose par exemple de possibilités d'utilisation flexibles, d'une forte fréquentation ou d'une conception architecturale attrayante, il gagne en résilience. Pour ECOREAL, cela signifie qu'elle oriente ses décisions d'investissement en fonction de critères d'utilisation et de besoins spécifiques, qu'elle renonce délibérément à des mesures de construction selon la situation, qu'elle économise l'énergie grise et qu'elle évite les « stranded assets ». Ainsi, ECOREAL peut continuer à mettre à disposition des logements à prix avantageux.

Prochaines étapes

- Approfondir les caractéristiques et/ou les besoins des biens immobiliers résilients dans le portefeuille
- Poursuivre la stratégie d'investissement ciblée et axée sur les besoins

Bonne gouvernance et communication transparente

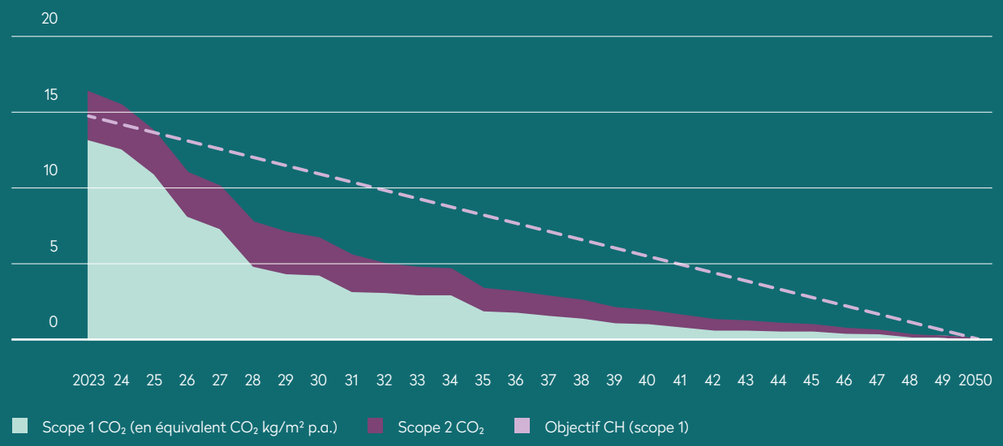
La nouvelle stratégie de durabilité ne concerne pas seulement les groupes de placement. En tant qu'organisation, ECOREAL poursuit également des objectifs similaires. Les principes de bonne gouvernance influencent donc les décisions stratégiques tout comme les affaires courantes. Dans ce contexte, ECOREAL a déjà procédé à des ajustements importants en intégrant la Direction dans la fondation et en procédant à de nouvelles nominations au niveau du Conseil de fondation et de la Commission de placement au cours de l'exercice 2022/2023. Sur cette base, la fondation de placement continuera à entretenir et à développer un dialogue transparent et basé sur la confiance avec ses parties prenantes.

Prochaines étapes

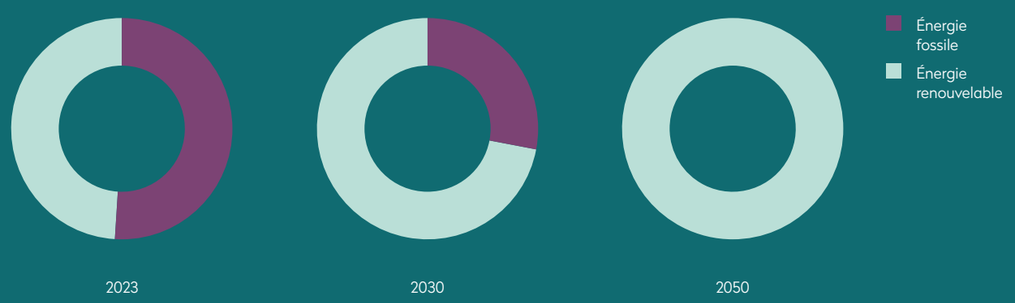
- Développer la communication numérique et adaptée aux destinataires
- Développer et poursuivre le dialogue avec les parties prenantes
- Évaluer des normes pour une activité commerciale durable et pour le reporting sur la durabilité

SCO+ Indicateurs

Plan de réduction du CO_2



Les systèmes de chauffage au fil du temps



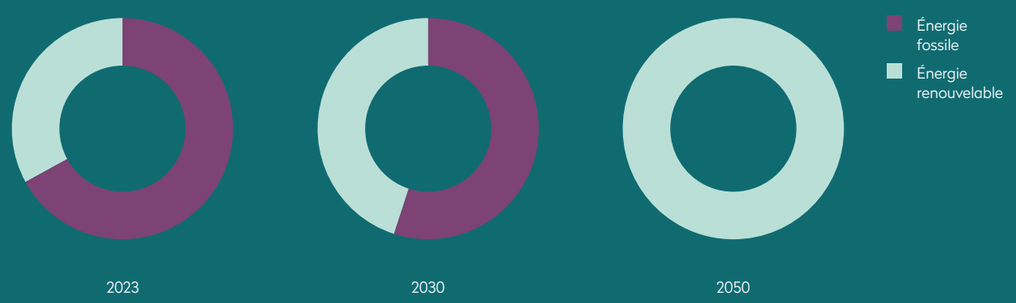
Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.23	30.09.22	Changement
Taux de couverture[1)]	en % SRE[2)]	100	–	–
Mix de sources énergétiques (part des énergies fossiles)	%	51	–	–
Consommation énergétique[3)]	kWh	32'098'636	–	–
Intensité énergétique	kWh par m² de SRE	98.59	–	–
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO_2e	5'510'756	–	–
Intensité des émissions de gaz à effet de serre[4)]	kg CO_2e par m² de SRE	16.9	–	–

[1)] 100 % modélisé.
[2)] Surface de référence énergétique.
[3)] Besoins en énergie (hors électricité des locataires).
[4)] Scopes 1 et 2 (hors électricité des locataires).

SSL Indicateurs

Plan de réduction du CO_2

Les systèmes de chauffage au fil du temps



Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.22	30.09.22	Changement
Taux de couverture[1)]	en % SRE[2)]	100	–	–
Mix de sources énergétiques (part des énergies fossiles)	%	67	–	–
Consommation énergétique[3)]	kWh	22'842'871	–	–
Intensité énergétique	kWh par m² de SRE	101.35	–	–
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO_2e	4'346'896	–	–
Intensité des émissions de gaz à effet de serre[4)]	kg CO_2e par m² de SRE	19.3	–	–

[1)] 100 % modélisé.
[2)] Surface de référence énergétique.
[3)] Besoins en énergie (hors électricité des locataires).
[4)] Scopes 1 et 2 (hors électricité des locataires).

Méthodologie

La méthodologie exposée dans les pages suivantes la saisie des indicateurs environnementaux selon la recommandation de la CAFP s'applique aux deux groupes de placement.

Base de données

Les données se fondent sur les évaluations des biens immobiliers de l'exercice en cours. De manière générale, on a supposé que les chauffages à base d'énergie fossile seraient remplacés par des chauffages à base d'énergie renouvelable et que les solutions renouvelables existantes seraient remplacées par des systèmes similaires à la fin de leur cycle de vie. La priorité a été donnée aux pompes à chaleur, suivies des raccordements aux réseaux de chauffage urbain. Lorsqu'une pompe à chaleur n'était pas possible en raison de contraintes architecturales, le chauffage aux granulés de bois ou au biogaz a été envisagé.

Le choix du futur système de chauffage se basait sur des règles et des probabilités et ne remplaçait pas une étude de faisabilité détaillée. Dans certaines zones urbaines, des considérations techniques, juridiques ou économiques ne permettent pas d'installer des sondes géothermiques ou des pompes à chaleur aérothermiques. Le raccordement au chauffage urbain a nécessité une analyse de variantes détaillée pour évaluer la rentabilité et mettre en balance les coûts énergétiques et les coûts d'investissement.

Les années de rénovation pour les éléments de construction en comparaison avec le climat extérieur ont été reprises des évaluations, à l'exception de la façade. Ici, des ajustements manuels ont été effectués.

Déterminer les besoins énergétiques finaux modélisés

Le modèle de calcul de physique du bâtiment sur lequel il repose suit une approche top down/bottom up. Plus les paramètres d'entrée sont nombreux, plus le calcul est détaillé. En l'absence de données, le modèle a recours à des benchmarks.

Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que le modèle de calcul calcule un monde idéal et qu'il ne tienne pas compte des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de manœuvre et peuvent différer de la consommation énergétique effective. De même, les gains d'efficacité résultant de mesures d'optimisation ne peuvent pas être pris en compte. Les besoins en énergie utile calculés pour la chaleur et l'eau chaude ont été convertis en énergie finale en tenant compte des taux d'utilisation correspondants. Le calcul des besoins en électricité liés à l'utilisation du bâtiment s'appuie sur les données d'utilisation des locaux de la norme SIA 2024. Il a été supposé qu'au moment de la prochaine rénovation intérieure, les consommateurs électriques seraient remplacés par des appareils à la classe d'efficacité la plus élevée.

Déterminer les émissions de CO_2 modélisées

La demande d'énergie finale calculée a été multipliée par des coefficients de gaz à effet de serre, ces coefficients variant selon le type d'énergie. Les coefficients pour 2023 pour le scope 1 résultent de la fiche d'information de l'OFEV « Facteurs d'émission de CO_2 selon l'inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse ». Les coefficients pour 2023 pour le scope 2 proviennent des « Données écobilans dans la construction » (état 2022) de la KBOB. Afin de tenir compte des objectifs climatiques à l'échelle de la Suisse, les coefficients de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage urbain sont réduits linéairement à zéro d'ici à 2050, en supposant que l'électricité et le chauffage urbain seront disponibles à cette date avec un bilan carbone neutre. L'électricité photovoltaïque injectée dans le réseau n'est pas prise en compte dans le bilan carbone.

Groupe de placement SUISSECORE PLUS

Le groupe de placement SUISSECORE PLUS investit principalement dans des immeubles d'habitation dans le segment des loyers modérés des villes et agglomérations suisses et, dans une moindre mesure, dans des immeubles commerciaux et artisanaux.

Vue d'ensemble

Groupe de placement SCO+

Données clés	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Numéro de valeur	–	10852415	10852415	–
ISIN	–	CH0108524155	CH0108524155	–
Fortune totale (GAV)	CHF	1'340'382'566	1'244'340'450	96'042'116
Fortune nette (NAV)	CHF	1'286'689'752	1'193'220'916	93'468'836
Parts	Nombre	6'676'129	6'342'124	334'005
Valeur d'inventaire par part	CHF	192.73	188.14	4.59
Distribution par part[1)]	CHF	0	0	0

Indicateurs CAFP[2)]	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Taux de pertes sur loyer	%	7.65	8.05	-0.40
Coefficient d'endettement	%	0.00	0.00	0.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	74.68	73.79	0.89
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA [GAV])	%	0.38	0.41	-0.03
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA [NAV])	%	0.40	0.43	-0.03
Rentabilité des fonds propres (ROE)	%	2.44	9.66	-7.22
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.34	9.12	-6.78
Rendement de distribution[1)]	%	0.00	0.00	0.00
Coefficient de distribution	%	0.00	0.00	0.00
Rendement des placements	%	2.44	9.68	-7.24
Rendement des revenus	%	2.74	2.82	-0.08
Rendement de la variation de valeur	%	-0.30	6.86	-7.16

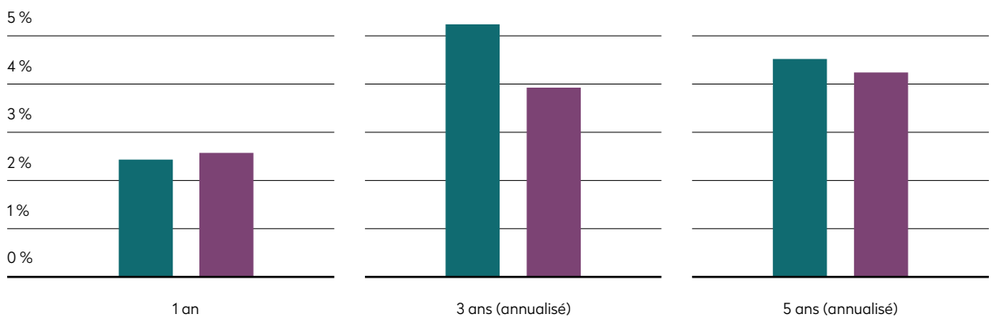
Autres indicateurs	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Taux de vacance	%	7.13	7.73	-0.60
Taux d'entretien[3)]	%	9.45	10.57	-1.12
Charges d'exploitation par rapport au produit locatif théorique	%	8.98	9.30	-0.32
WAULT[4)]	Années	3.05	3.44	-0.39
Investisseurs	Nombre	127	124	3

[1)] Capitalisé.
[2)] Les indicateurs sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFP (www.cafp.ch).
[3)] Maintenance/remise en état par rapport au produit locatif théorique.
[4)] Y compris les options d'early break de la part du locataire.

Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Taux de couverture[1)]	en % SRE[2)]	100	–	–
Mix de sources énergétiques (part des énergies fossiles)	%	51	–	–
Consommation énergétique[3)]	kWh	32'098'636	–	–
Intensité énergétique	kWh par m² de SRE	98.59	–	–
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO_2e	5'510'756	–	–
Intensité des émissions de gaz à effet de serre[4)]	kg CO_2e par m² de SRE	16.9	–	–

[1)] 100 % modélisé.
[2)] Surface de référence énergétique.
[3)] Besoins en énergie (hors électricité des locataires).
[4)] Scopes 1 et 2 (hors électricité des locataires).

Performance SCO+ vs benchmark



Visualisation

Al Pianton

Bellinzone

80
Nombre d'appartements

1'192 m²
Surface commerciale

Printemps 2024
Achèvement

ECOREAL construit actuellement un immeuble d'habitation comprenant des surfaces à usage commercial au rez-de-chaussée dans la capitale du canton du Tessin. Al Pianton est un projet qui reflète particulièrement bien l'une des valeurs d'ECOREAL : la durabilité. L'installation photovoltaïque, la proximité des transports publics, l'utilisation du chauffage urbain et les stations de recharge pour les voitures électriques font d'Al Pianton un lotissement respectueux de l'environnement. Le joli petit parc assure un grand bien-être en extérieur. La villa historique du XIX[e] siècle, soigneusement rénovée, confère un charme supplémentaire à l'ensemble.

www.al-pianton.ch

Rapport sur le portefeuille

17 Nombre d'acquisitions	**2** Nombre de ventes	**1'319** Mio de CHF valeur vénale	**115** Nombre d'immeubles
50 Mio de CHF produit locatif théorique	**1.38 %** Taux d'intérêt de référence[1)]	**2'314** Nombre de logements	**271'063** m² surface locative
11 Mio de CHF taille Ø du bien	**2.88 %** Taux Ø d'escompte	**3.8** Qualité Ø de l'emplacement	**3.5** Cotation Ø du bien

[1)] Il s'agit du taux d'intérêt Ø de référence à la date de référence du 30 septembre 2023 (avant l'augmentation du taux d'intérêt de référence).

Acquisition de biens immobiliers en Suisse centrale et méridionale

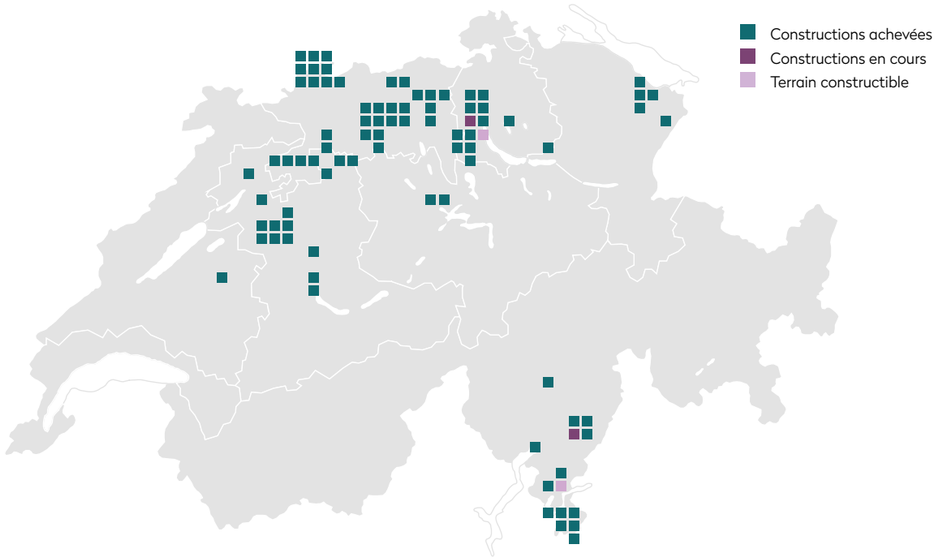
Au quatrième trimestre de l'année 2022, ECOREAL a acquis douze immeubles au Tessin dans le cadre d'un apport en nature. Au deuxième trimestre 2023, elle a également acquis dans le cadre d'un apport en nature, quatre immeubles dans le canton de Lucerne. Ces deux transactions contribuent à renforcer davantage la diversification régionale du portefeuille. Un immeuble tessinois en propriété par étage et un immeuble en copropriété ont été revendus dans le courant de l'année 2023 pour des raisons stratégiques.

Dans le pipeline à moyen et long terme se trouve le site Bally à Schönenwerd, dans le canton de Soleure, qui présente un potentiel considérable de réaffectation et de densification. C'est dans ce contexte qu'ECOREAL a procédé à un achat ciblé de parcelles au début de l'été 2023.

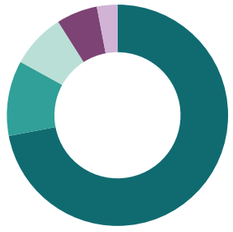
Avancement des projets selon le calendrier prévu

Les projets de construction et de rénovation du groupe de placement avancent comme prévu. Au cours de l'exercice 2022/2023, c'est un volume de CHF 31 millions qui a été investi. Les grands projets de construction de Zurich (Freiley) et Bellinzone (Al Pianton), dont l'achèvement est prévu pour le printemps respectivement pour l'été 2024, rencontrent d'ores et déjà un écho positif. Dans le cas de l'immeuble d'habitation Al Pianton de Bellinzone, plus de 90 % des 80 appartements sont réservés et une grande partie des surfaces commerciales du rez-de-chaussée sont louées. La commercialisation des 86 appartements du projet Freiley dans le quartier Albisrieden de la ville de Zurich a récemment débuté. Au cours de l'année sous revue, la rénovation de la maison du gardien, classée monument historique et située à la Hardstrasse 43 à Basel, et la rénovation de trois immeubles dans le centre de Rorschach ont été achevées. L'extension de la Kirchstrasse 26, également à Rorschach, est sur le point de se terminer.

Sites et diversification du portefeuille

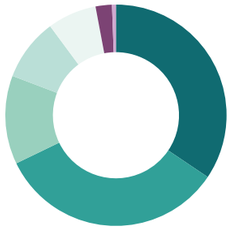


Types d'utilisation
Base : produit locatif théorique



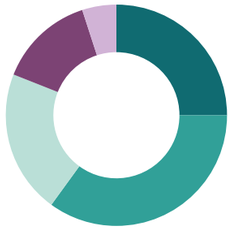
- 72% Logement
- 11% Commerce
- 8% Stationnement
- 6% Bureaux
- 3% Autres commerces

Répartition régionale
Base : valeur vénale



- 34% Zurich
- 33% Suisse du nord-ouest
- 13% Berne
- 9% Suisse méridionale
- 7% Suisse orientale
- 2% Suisse centrale
- 1% Suisse romande

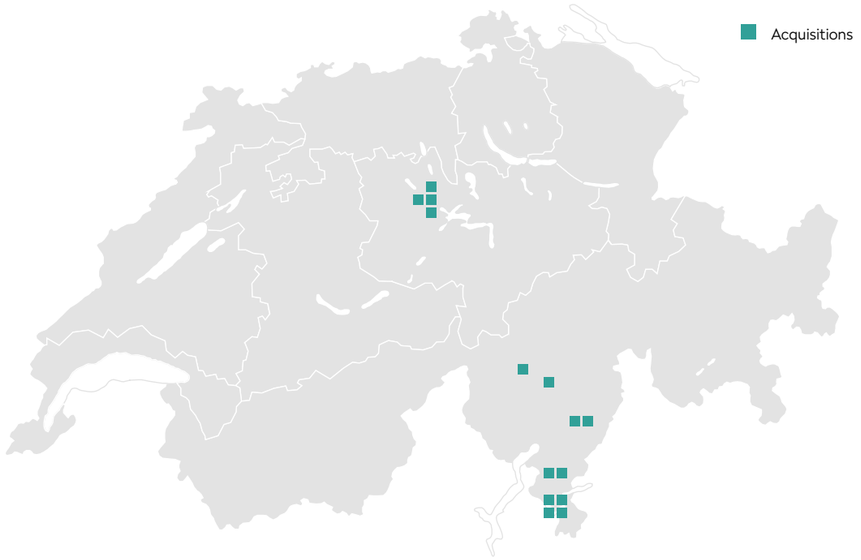
Types de communes
Base : valeur vénale



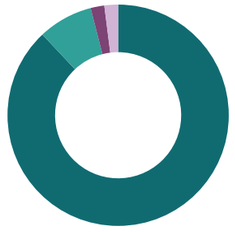
- 25% Grandes villes
- 35% Agglomération grandes villes
- 21% Centres moyens
- 14% Agglomération centres moyens
- 5% Communes rurales

Les biens immobiliers sont bien diversifiés, tant en termes d'utilisation que de répartition régionale. Cela contribue largement à la stabilité et à la rentabilité continue du groupe de placement. À la fin de l'exercice 2023, la part de l'utilisation résidentielle est de 72%. Les immeubles sont principalement situés dans des agglomérations de grandes villes dans les régions de Zurich et du nord-ouest de la Suisse.

Emplacements et diversification des acquisitions



Types d'utilisation
Base : produit locatif théorique

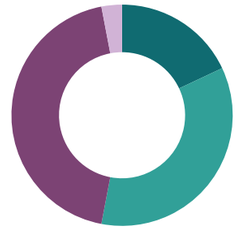


- 88% Logement
- 8% Stationnement
- 2% Bureaux
- 2% Autres commerces

Répartition régionale
Base : valeur vénale

- 72% Suisse méridionale
- 28% Suisse centrale

Types de communes
Base : valeur vénale



- 18% Agglomération grandes villes
- 35% Centres moyens
- 44% Agglomération centres moyens
- 3% Communes rurales

Au cours de l'année sous revue, ECOREAL a pu acquérir 17 immeubles pour le groupe de placement, dont une transaction comprenait un achat de regroupement et deux ont été immédiatement revendus dans le but d'assainir le portefeuille (propriété par étage et copropriété). Les objets achetés se trouvent principalement dans les régions du sud et du centre de la Suisse, dans des emplacements urbains de centres moyens. La part de logement s'élève à 88%.

Visualisation

Freiley
Zurich

86
Nombre d'appartements

2024
Achèvement

Les travaux de construction seront bientôt terminés et le portefeuille d'ECOREAL s'enrichira d'un bâtiment exemplaire. Dans le quartier populaire d'Albisrieden à Zurich, le projet Freiley donne naissance à un nouvel espace d'habitation et de vie. L'offre est variée et comprend aussi bien des appartements de 1.5 pièce que de vastes appartements de 4.5 pièces. Des surfaces commerciales pour petites entreprises et des cours verdoyantes sont également prévues. La halle d'usine conservée, qui se verra accueillir des événements, témoigne du passé du site en tant que site industriel et forme avec les nouvelles constructions, les extensions et les transformations un ensemble harmonieux et contemporain.

www.freiley.ch

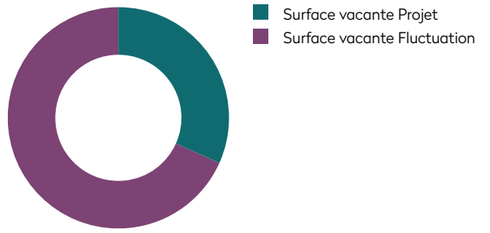
Évolution du taux de vacance

Le taux de vacance du groupe de placement SCO+ à la date de référence du 30 septembre 2023 est de 6.9 % annualisé.

Bien individuels

Localité	Adresse	Part (en %)	Type de vacance
Schönenwerd (SO)	Gösgerstr. 13, 15	9	Projet
Basel (BS)	Klingentalgraben 7	8	Projet
Rorschach (SG)	Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	7	Projet
Schönenwerd (SO)	Parkstr. 10, 12, 14, 16, 18, 20	7	Fluctuation
Schönenwerd (SO)	Bahnhofstr. 11, 13, 17, 19, 27, 29, 47	6	Projet
Total		**37**	

Structure des surfaces vacantes
Base : produit locatif théorique



Malgré un taux de vacance relativement élevé des immeubles issus de l'apport en nature au Tessin, les taux de vacance par fluctuation ont pu être globalement réduits. Les surfaces locatives de Schönenwerd sont limitées dans le temps en raison du développement prévu. On y mise sur une utilisation intermédiaire. 32 % des surfaces vacantes déclarées concernent des projets en cours d'exécution ou en phase de première location. Près de la moitié du taux de vacance par fluctuation concerne des logements qui seront loués au cours des prochains mois, selon un rythme de relocation normal. L'adoption de mesures de commercialisation ciblées permettra de continuer à réduire le taux de vacance.

Conclusion de nouveaux contrats de location
Loyer net >50'000 p.a.

Région de l'immeuble	Locataires[1)]	Utilisation	Durée
Suisse orientale	Administration publique	Commerce	10 ans
Suisse du nord-ouest	Éducation et enseignement	Commerce	10 ans
Total			**Ø 10 ans**

[1)] Selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'Office fédéral de la statistique.

Aperçu des projets

	Type de projet	Volume (en mio de CHF)	2023	2025	2027	2029	2031	2033
Terrain constructible								
Canobbio (TI), Via alla Bolette 1	Développement	41.0						
Adliswil (ZH), Soodring 25/Sihltalstr. 58	Développement	50.0						
Constructions en cours								
Bellinzone (TI), Via San Gottardo 14	Projet de construction	44.3						
Zurich (ZH), Freilagerstr. 5, 11, 19	Projet de construction	56.0						
Grands projets de rénovation								
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 13, 15	Rénovation partielle	7.0						
Rorschach (SG), Kirchstr. 26	Ajout/extension	2.5						
Konolfingen (BE), Bodenackerweg 4	Rénovation partielle	2.0						
Basel (BS), Klingentalgraben 7	Rénovation totale	4.0						
Basel (BS), Klingentalstr. 1, 3	Rénovation totale	3.8						
Projets terminés								
Rorschach (SG), Signalstr. 5, 7, 7a	Rafraîchissement, nouveaux balcons	1.3						
Total des investissements		**211.9**						

Comptes annuels

Compte de fortune

Actifs	Unité	Remarque[1]	30.09.2023	30.09.2022
Actifs circulants				
Liquidités	CHF		10'385'840	4'779'630
Créances à court terme envers des tiers	CHF		10'163'124	6'586'416
Stocks/réserves de mazout	CHF		319'631	337'996
Actifs de régularisation	CHF		10'188	5'719
Actifs circulants	**CHF**		**20'878'783**	**11'709'761**
Immobilisations		I		
Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)	CHF		26'096'371	27'381'074
Constructions en cours (y c. terrain)	CHF		115'256'412	77'473'615
Constructions achevées (y c. terrain)	CHF		1'177'576'000	1'127'151'000
Prêts activés	CHF		575'000	625'000
Immobilisations	**CHF**		**1'319'503'783**	**1'232'630'689**
Fortune totale	**CHF**		**1'340'382'566**	**1'244'340'450**

Passifs	Unité	Remarque[1]	30.09.2023	30.09.2022
Capitaux étrangers				
Engagements à court terme envers des tiers	CHF		8'290'963	6'558'019
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	CHF		181'778	380'633
Passifs de régularisation	CHF		6'296'027	8'649'790
Provisions	CHF		150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	CHF	II	38'774'046	35'381'092
Capitaux étrangers	**CHF**		**53'692'814**	**51'119'534**
Fortune nette	**CHF**		**1'286'689'752**	**1'193'220'916**

Parts en circulation	Unité	Remarque[1]	30.09.2023	30.09.2022
Parts en circulation au début de la période sous revue	Nombre		6'342'124	6'195'933
Variation durant l'année sous revue	Nombre		334'005	146'191
Parts à la fin de la période sous revue	Nombre		6'676'129	6'342'124
Valeur en capital d'une part	CHF		187.58	183.30
Produit net par part durant la période	CHF		5.15	4.84
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	**CHF**	**III**	**192.73**	**188.14**
Distribution[2]	CHF		0.00	0.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	**CHF**		**192.73**	**188.14**
Parts résiliées à la date de clôture	Nombre		131'566	24'314

Variation de la fortune nette	Unité	Remarque[1]	30.09.2023	30.09.2022
Fortune nette au début de l'exercice	CHF		1'193'220'916	1'062'802'372
Souscriptions	CHF		62'834'299	25'293'741
Rachats	CHF		0	0
Distributions[2]	CHF		0	0
Résultat total de l'exercice	CHF		30'634'537	105'124'803
Fortune nette au terme de l'exercice	CHF		1'286'689'752	1'193'220'916

[1] Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SCO+ ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.
[2] Selon décision du Conseil de fondation.

Compte de résultat

	Unité	Remarque[1]	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Produit locatif théorique	**CHF**		**49'637'149**	**45'478'740**
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes	CHF		-3'607'348	-3'514'865
. /. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de frais accessoires	CHF		-254'769	-146'961
Autres produits des immeubles	CHF		832'476	892'075
Produit locatif net	**CHF**	**IV**	**46'607'508**	**42'708'989**
Maintenance	CHF		4'062'556	3'705'290
Remise en état	CHF		625'892	1'103'475
Entretien des immeubles	**CHF**		**4'688'448**	**4'808'765**
Frais de chauffage, frais accessoires et taxes à la charge du propriétaire	CHF		728'791	922'537
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes	CHF		489'302	433'680
Assurances	CHF		498'075	407'184
Honoraires de gestion	CHF		1'645'377	1'498'152
Frais de location et d'annonces	CHF		191'881	138'021
Impôts et taxes	CHF		385'789	254'522
Autres charges d'exploitation	CHF		515'873	577'057
Charges d'exploitation	**CHF**		**4'455'088**	**4'231'153**
Résultat d'exploitation	**CHF**		**37'463'972**	**33'669'071**
Intérêts créditeurs	CHF		19'996	20'400
Intérêts négatifs	CHF		0	-383
Autres produits	CHF		329'519	163'448
Autres produits	**CHF**		**349'515**	**183'465**
Intérêts sur avances à terme fixe	CHF		2'222	2'333
Rentes du droit de superficie	CHF		50'000	50'000
Frais de financement	**CHF**		**52'222**	**52'333**
Rémunération au compte d'exploitation	CHF		2'051'000	889'000
Honoraires de la Direction (y c. recherche de fonds)	CHF		713'704	1'735'542
Frais d'estimation et de révision	CHF		325'455	190'283
Autres frais administratifs	CHF		492'497	574'783
Frais administratifs	**CHF**	**V**	**3'582'656**	**3'389'608**
Rachat de produits courants lors de l'émission de parts	CHF		192'908	307'797
Produit résultant de mutations de parts	**CHF**		**192'908**	**307'797**
Produit net	**CHF**		**34'371'517**	**30'718'392**
Perte/gain en capital réalisé(e)	CHF	VI	-489'494	92'622
Résultat réalisé	**CHF**		**33'882'023**	**30'811'014**
Variation de la valeur du terrain à bâtir (y c. objets à démolir)	CHF		-1'614'435	-1'476'688
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)	CHF		16'570'633	23'961'943
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)	CHF		-17'023'778	68'538'214
Variation des impôts latents sur les gains immobiliers	CHF		-1'179'906	-16'709'680
Perte/gain en capital non réalisé(e)	**CHF**	**VII**	**-3'247'486**	**74'313'789**
Résultat total de l'exercice	**CHF**		**30'634'537**	**105'124'803**

[1] Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SCO+ ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.

Annexe aux comptes annuels

Compte de fortune

I Immobilisations

Acquisitions au cours de la période sous revue

NPA	Localité	Adresse	Type
6517	Arbedo-Castione (TI)	Via Gesero 43	Apport en nature
6828	Balerna (TI)	Viale Attilio Tarchini 15	Apport en nature
6503	Bellinzone (TI)	Via Galbisio 82	Apport en nature
6743	Bodio (TI)	Via Stazione 9	Apport en nature
6528	Camorino (TI)	In Cumlina 5	Apport en nature
6874	Castel San Pietro (TI)	Via Gelusa 14	Apport en nature
6020	Emmenbrücke (LU)	Bahnhofstr. 11	Apport en nature
6020	Emmenbrücke (LU)	Hinter-Listrig 2	Apport en nature
6020	Emmenbrücke (LU)	Riffigstr. 14, 16	Apport en nature
6048	Horw (LU)	Schöngrundstr. 3	Apport en nature
6900	Lugano (TI)	Corso Elvezia 16	Apport en nature
6834	Morbio Inferiore (TI)	Viale Breggia 15, 17	Apport en nature
6963	Pregassona (TI)	Via Industria 4	Apport en nature
6862	Rancate (TI)	Piazza S. Stefano 3, 5	Apport en nature
6535	Roveredo (GR)	Al Triulzi 1, 3	Apport en nature
6942	Savosa (TI)	Via Sole 17	Apport en nature
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstr. 39	Achat de parcelles

L'achat de parcelles au Baumstrasse 39, Schönenwerd a été intégré à l'immeuble situé au Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39 Schönenwerd.

Ventes pendant la période sous revue

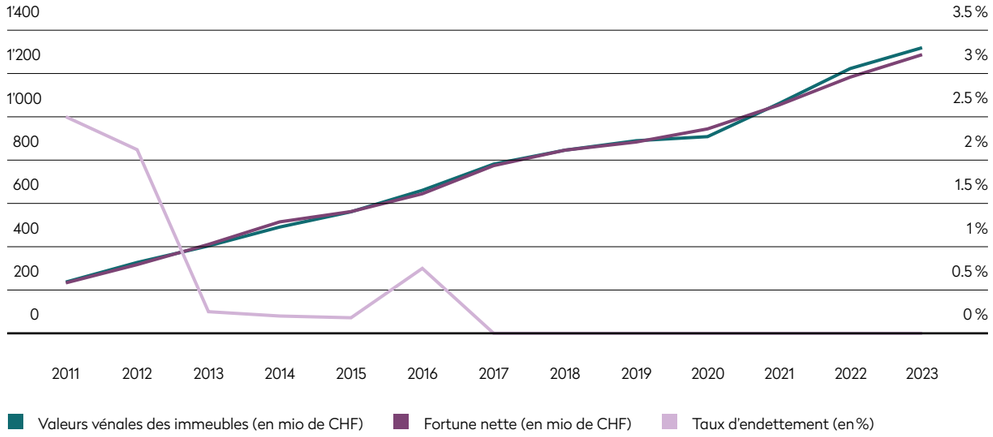
NPA	Localité	Adresse	Motif de la vente
6528	Camorino (TI)	In Cumlina 5	Assainissement du portefeuille
6900	Lugano (TI)	Corso Elvezia 16	Assainissement du portefeuille

Vous trouverez un aperçu des biens immobiliers dans l'inventaire des biens immobiliers à partir de la page 38.

Valeur vénale des immeubles
Les valeurs vénales des constructions achevées calculées au 30 septembre 2023 s'élèvent à CHF 1'177'576'000. Par rapport à la valeur de l'année précédente (CHF 1'127'151'000), cela correspond à une augmentation absolue de la valeur de CHF 50'425'000 (4.47 %).

Les terrains à bâtir ainsi que les constructions en cours sont inscrits au bilan à leur prix de revient effectif, déduction faite des éventuelles pertes de valeur nécessaires. Les plus-values attendues sont prises en compte dans les comptes sur la base de la fin de la construction (c'est-à-dire la valeur vénale selon l'estimateur moins les coûts de revient estimés) dans la mesure de l'avancement des travaux à partir du début de la construction, au fur et à mesure, via le résultat en capital non réalisé.

Valeurs vénales des immeubles par rapport à la fortune nette



Engagements reçus et non comptabilisés
Au 30 septembre 2023, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours :

NPA	Localité	Adresse	Projet	Durée	Engagements ouverts (en mio de CHF)
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7	Rénovation	2024-2025	4
6500	Bellinzone (TI)	Via San Gottardo 14	Nouvelle construction	2023-2024	13
9400	Rorschach (SG)	Kirchstr. 26	Rénovation	2023-2024	1
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstr. 5, 9, 11, 19	Nouvelle construction	2023-2024	11
Total					**29**

Immeubles en droit de superficie
L'immeuble de la Reichenbachstrasse 120, Berne est construit en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

Prêts activés
Le prêt activé d'un montant de CHF 575'000 (année précédente CHF 625'000) représente un aménagement préfinancé pour les locataires de la Feldstrasse 20-34 à Regensdorf. Le prêt rapporte des intérêts, est amorti en permanence et a une durée résiduelle de douze ans.

II Impôts latents sur les gains immobiliers

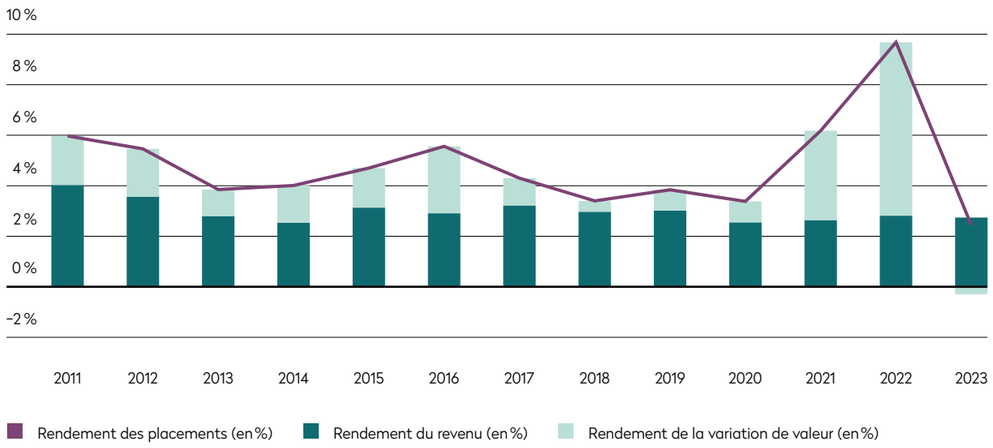
Les impôts latents sur les gains immobiliers calculés à la date de clôture du bilan s'élèvent à CHF 38'774'046 (année précédente CHF 35'381'092). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition 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 brève est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

IIII Valeur d'inventaire et rendement par part

La valeur d'inventaire par part a augmenté de CHF 4.59 pour atteindre CHF 192.73. L'augmentation nette se compose du revenu net par part de CHF 5.15, déduction faite de la valeur du capital réduite par part de CHF 0.56. En pourcentage, l'augmentation nette correspond au rendement des placements de 2.44 %, qui se compose du rendement des revenus de 2.74 %, déduction faite du rendement négatif des variations de valeur de 0.30 %.

Rendement par part	Unité	2022/2023	2021/2022
Produit net par part	CHF	5.15	4.84
Rendement du revenu (produit net)	%	2.74	2.82
Variation de valeur par part	CHF	-0.56	11.77
Rendement de la variation de valeur	%	-0.30	6.86
Produit net et variation de valeur par part	CHF	4.59	16.61
Rendement des placements	%	2.44	9.68

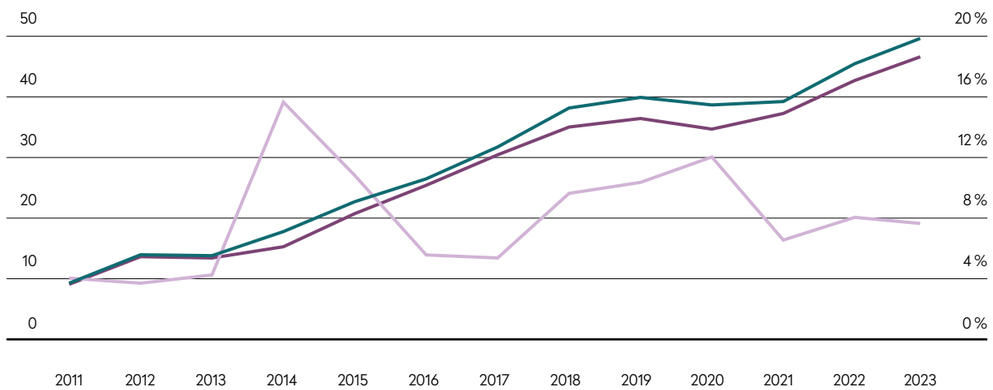


Compte de résultat

IV Produit locatif net

Le produit locatif net a augmenté de CHF 3'898'519 par rapport à l'année précédente pour s'établir à CHF 46'607'508, soit une augmentation de 9.13 %. Cette augmentation résulte, d'une part, de l'augmentation des produits locatifs théoriques et, d'autre part, de la diminution – par rapport aux loyers théoriques – des revenus provenant des surfaces vacantes et des pertes d'encaissement.

Évolution du produit locatif et du taux de pertes sur loyer

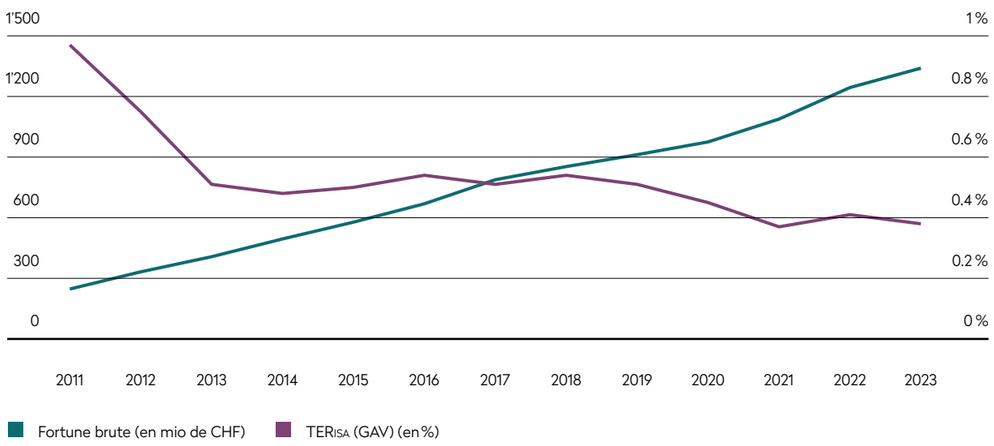


V Frais administratifs

Afin de permettre une comparaison adéquate avec l'année précédente, les rémunérations versées au compte d'exploitation sont désormais présentées séparément. La nouvelle répartition qui en découle a été appliquée de manière analogue dans les chiffres de l'année précédente au sein des frais administratifs. L'année précédente, la répartition dans le compte d'exploitation faisait partie du poste « Autres frais administratifs ».

Avec l'internalisation de la Direction au 1er janvier 2023, les honoraires de la Direction ont diminué. Les coûts y afférents sont désormais présentés dans le poste « Rémunération au compte d'exploitation ». Le montant de CHF 713'704 comprend les derniers honoraires versés à l'ancienne Direction (ce montant comprend CHF 258'375 pour la collecte de fonds). Par rapport à l'année précédente, le TERISA (GAV) a baissé comme prévu de trois points de base pour atteindre 0.38 %, ce qui s'explique notamment par la baisse des coûts de la Direction interne de la fondation.

Évolution du TERISA (GAV) par rapport à la fortune brute



VI Perte/gain en capital réalisé(e)

La perte en capital réalisée de CHF 489'494 résulte de la vente de deux biens immobiliers repris lors de l'apport en nature au 1er octobre 2022. Les deux immeubles n'ont pas pu être repris en propriété exclusive (propriété par étage et copropriété) et ont été revendus au cours de la période sous revue.

VII Perte/gain en capital non réalisé(e)

La perte en capital non réalisée de CHF 3'247'486 résulte des dévaluations sur les constructions achevées (CHF 17'023'778) et sur les terrains à bâtir (CHF 1'614'435). Parallèlement, un projet de construction a encore été partiellement revalorisé (CHF 16'570'633). Les impôts latents ont augmenté de CHF 1'179'906.

Inventaire des biens immobiliers

Groupe de placement SCO+

Acquisitions[1]						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Arbedo-Castione, Via Gesero 43	TI	PE[2]	1970	01.10.22	3.1	3.1
Balerna, Viale Attilio Tarchini 15	TI	PE[2]	1992	01.10.22	3.2	3.2
Bellinzona, Via Galbisio 82	TI	PE[2]	1970	01.10.22	3.1	3.3
Bodio, Via Stazione 9	TI	PE[2]	1978	01.10.22	2.9	2.7
Castel San Pietro, Via Gelusa 14	TI	PE[2]	2015	01.10.22	2.9	4.2
Emmenbrücke, Bahnstr. 11	LU	PE[2]	1954	01.04.23	3.9	3.0
Emmenbrücke, Hinter-Listrig 2	LU	PE[2]	1980	01.04.23	3.7	3.1
Emmenbrücke, Riffigstr. 14, 16	LU	PE[2]	1962	01.04.23	4.0	3.0
Horw, Schöngrundstr. 3	LU	PE[2]	1951	01.04.23	3.8	3.0
Morbio Inferiore, Viale Breggia 15, 17	TI	PE[2]	1989	01.10.22	2.8	2.9
Pregassona, Via Industria 4	TI	PE[2]	1980	01.10.22	3.3	2.8
Rancate, Piazza San Stefano 3, 5	TI	PE[2]	1965	01.10.22	3.3	2.8
Roveredo, Al Triulzi 1, 3	GR	PE[2]	1993	01.10.22	2.8	3.1
Savosa, Via Sole 17	TI	PE[2]	1964	01.10.22	4.2	2.7
Total intermédiaire					**Ø 3.4**	**Ø 3.0**

Terrain constructible						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Achèvement	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Adliswil, Soodring 25	ZH	PE[2]	–	18.02.15	–	–
Adliswil, Sihltalstr.	ZH	PE[2]	–	18.02.15	–	–
Canobbio, Via alle Bollette 1	TI	PE[2]	–	01.06.21	–	–
Total intermédiaire						

Constructions en cours						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Achèvement	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Bellinzona, Viale Officina 15, 17/ Via San Gottardo 14, 16, 18, 20	TI	PE[2]	2024	22.04.20	3.8	4.0
Zürich, Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a	ZH	PE[2]	2024	01.02.14	4.4	3.8
Total intermédiaire					**Ø 4.2**	**Ø 3.9**

Constructions terminées						Immeubles d'habitation
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Affoltern am Albis, Büelstr. 3, 5, 7, 9	ZH	PE[2]	1967	01.07.10	3.9	2.5
Affoltern am Albis, Wiesenstr. 1	ZH	PE[2]	1996	01.04.14	3.9	3.2
Altstätten, Neufeldstr. 5, 7	SG	PE[2]	1975	01.04.13	3.4	2.9
Balsthal, Wytweidweg 7	SO	PE[2]	1973	01.04.11	3.1	3.6

[1] L'achat de parcelles au Baumstrasse 39, Schönenwerd a été intégré à l'immeuble situé au Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39, Schönenwerd.
[2] PE = propriété exclusive.

Constructions terminées						Immeubles d'habitation
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Balsthal, Hofmattweg 46, 46a	SO	PE[2]	1967	01.04.11	3.1	3.6
Basel, Horburgstr. 86	BS	PE[1]	1935	30.09.19	3.5	3.1
Basel, Riehenstr. 60	BS	PE[1]	1912	01.09.10	3.6	3.2
Basel, Arnold Böcklin-Str. 39, 41	BS	PE[1]	1930	01.11.15	3.8	3.4
Basel, Klingentalgraben 7	BS	PE[1]	1981	01.10.16	4.2	2.6
Bern, Mühlemattstr. 55, 57	BE	PE[1]	1931	01.05.10	4.2	3.8
Bern, Könizstr. 71	BE	PE[1]	1926	01.04.17	3.1	3.0
Buchs, Oberdorfstr. 2, 4, 6, 8, 10/Mitteldorfstr. 96	AG	PE[1]	2013	01.04.13	3.5	3.6
Dulliken, Birkenweg 1	SO	PE[1]	1957	01.04.11	3.2	2.8
Einigen, Weekendweg 10, 10a	BE	PE[1]	1973	01.10.17	3.2	3.2
Erlinsbach, Aarauerstr. 53, 55, 57, 59	AG	PE[1]	2013	30.09.14	3.2	3.8
Fislisbach, Bollstr. 8/Steinäckerstr. 15, 17	AG	PE[1]	1994	01.06.11	4.0	3.5
Fislisbach, Büntenstr. 5	AG	PE[1]	1960	01.04.16	3.4	2.9
Fribourg, bd. de Pérolles 57/rue de l'Industrie 2	FR	PE[1]	1989	23.08.12	3.8	3.2
Frick, Meisenweg 6/Sportplatzweg 18	AG	PE[1]	1955	30.09.19	3.2	3.3
Glattbrugg, Zunstr. 12a/b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	ZH	PE[1]	2013	05.12.12	3.8	3.9
Hausen, Stückstr. 22, 24a, 24b	AG	PE[1]	2009	01.04.14	2.9	3.5
Herzogenbuchsee, Oberdorfweg 3	BE	PE[1]	1973	01.04.17	3.4	3.3
Jonen, Obschlagenstr. 23	AG	PE[1]	2005	01.12.10	3.8	3.6
Jonen, Kreuzmattweg 5, 7	AG	PE[1]	1993	01.12.10	3.5	2.9
Jonen, Obschlagenstr. 10	AG	PE[1]	2010	01.07.12	3.8	3.5
Konolfingen, Bodenackerweg 4	BE	PE[1]	1985	01.04.17	3.8	3.2
Langenthal, Wuhrgasse 21	BE	PE[1]	1966	01.04.17	4.4	3.1
Liestal, Kesselweg 12	BL	PE[1]	1961	01.01.21	3.4	3.2
Liestal, Kesselweg 17, 19, 21	BL	PE[1]	1955	01.01.21	3.4	3.3
Locarno, Via Giovanni Varesi 25a, 25b	TI	PE[1]	1979	01.05.22	3.7	3.4
Luzern, Würzenbachstr. 63, 65	LU	PE[1]	1965	01.07.12	3.7	4.0
Luzern, Geissmattstr. 23a, 25	LU	PE[1]	1910	31.12.20	3.7	3.7
Lugano, Via Roncaccio 5, 7	TI	PE[1]	1973	01.01.22	3.3	2.8
Lyss, Chapellestr. 1, 3, 5	BE	PE[1]	1981	01.04.17	4.2	3.3
Mellingen, Stetterstr. 7	AG	PE[1]	1970	01.07.16	4.1	3.4
Mendrisio, Via Campagna Adorna 17	TI	PE[1]	1973	01.01.21	3.0	3.0
Muttenz, Lutzertstr. 2, 4/St. Jakobs-Str. 148	BL	PE[1]	1969	01.01.21	4.0	3.3
Niederwangen, Brüggbühlstr. 80, 82, 84, 86	BE	PE[1]	1990	01.01.10	3.8	3.2
Oensingen, Im Staadacker 5	SO	PE[1]	1980	01.04.11	3.3	3.6
Olten, Feldstr. 21	SO	PE[1]	1953	01.04.11	3.4	2.6
Péry, rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9/rue Robert de Vigier 6	BE	PE[1]	1973	01.10.17	3.1	3.0
Regensdorf, Feldstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	ZH	PE[1]	2012	01.08.12	4.3	4.0
Roggwil, St. Urbanstr. 36, 36a	BE	PE[1]	2016	01.05.16	3.0	3.9
Rütihof b. Baden, Im Tobelacher 10, 12	AG	PE[1]	1984	01.05.10	3.9	3.6

[1] PE = propriété exclusive.

Constructions achevées						Immeubles d'habitation
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Schaffhausen, Im Freien 14, 16, 18, 20, 22, 24	SH	PE[1)]	1966	30.03.12	3.9	2.9
Schönenwerd, Parkstr. 43	SO	PE[1)]	1973	01.07.17	3.9	3.3
Schönenwerd, Gösgerstr. 13a, 13b, 15	SO	PE[1)]	1913	01.07.17	4.3	3.7
Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39	SO	PE[1)]	1941	01.07.17	3.1	3.3
Schönenwerd, Baumstr. 22/Bahnstr. 43	SO	PE[1)]	1947	01.07.17	2.7	3.5
Solothurn, Wildbachstr. 12, 14	SO	PE[1)]	1960	01.10.17	3.1	3.2
St. Gallen, Axensteinstr. 7	SG	PE[1)]	1994	01.05.10	4.0	3.2
St. Gallen, Linsebühlstr. 94	SG	PE[1)]	1995	01.05.10	4.0	3.1
Suhr, Hasenweg 5, 7	AG	PE[1)]	1959	01.10.10	3.7	3.3
Uetendorf, Fliederweg 10, 12	BE	PE[1)]	1981	01.04.11	3.2	3.0
Werrikon, Stapfetlistr. 3, 5, 7, 9	ZH	PE[1)]	1989	01.04.14	3.1	3.0
Wohlen, Hauptstr. 6	BE	PE[1)]	1982	01.04.17	3.5	3.4
Wohlen, Hofmattenweg 14, 16, 18, 20	AG	PE[1)]	2014	31.03.15	4.0	3.8
Zeihen, Römerweg 4, 6, 8, 10	AG	PE[1)]	2010	01.10.17	3.5	2.9
Zeihen, Bahnhofstr. 20	AG	PE[1)]	2014	01.10.17	3.2	3.4
Zuchwil, Brunnackerweg 17, 19	SO	PE[1)]	1956	01.04.11	3.1	3.0
Zürich, Sihlfeldstr. 97	ZH	PE[1)]	1900	01.08.11	4.6	3.2
Zürich, Albisriederstr. 258	ZH	PE[1)]	1930	01.09.14	4.5	2.6
Zürich, Wehntalerstr. 457	ZH	PE[1)]	1934	01.04.16	3.8	3.0
Zürich, Badenerstr. 363	ZH	PE[1)]	1942	01.07.16	4.4	3.2
Zürich, Morgartenstr. 12	ZH	PE[1)]	1897	01.07.16	4.1	3.4
Total intermédiaire					**Ø 3.7**	**Ø 3.5**

Constructions achevées						Immeubles à usage commercial
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Aarau, Bahnhofstr. 1, 3/Vord. Vorstadt 31	AG	PE[1)]	1925	01.04.11	4.4	2.8
Basel, Klingentalstr. 1, 3	BS	PE[1)]	1894	01.08.21	4.5	4.3
Schönenwerd, Bahnhofstr. 11, 13, 17a/b, 19, 27, 29, 29a, 47	SO	PE[1)]	1952	01.07.17	3.9	2.8
Schönenwerd, Parkstr. 10, 12, 16, 18, 20	SO	PE[1)]	1912	01.07.17	3.9	3.4
Zwillikon, Alte Affolterstr. 1	ZH	PE[1)]	1832	01.04.14	2.8	2.3
Total intermédiaire					**Ø 4.0**	**Ø 3.3**

Constructions achevées						Immeubles à usage mixte
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Aarburg, Oltnerstr. 77	AG	PE[1)]	1964	01.04.11	3.7	3.4
Basel, Hardstr. 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	BS	PE[1)]	2022	30.06.16	4.4	4.0
Basel, Maulbeerstr. 14	BS	PE[1)]	1974	01.01.17	4.4	3.0
Basel, Horburgstr. 4	BS	PE[1)]	1935	01.08.17	3.3	3.1
Basel, Amerbachstr. 43	BS	PE[1)]	1986	01.08.17	3.9	3.0
Bern, Allmendstr. 1/Breitenrainstr. 17, 17a	BE	PE[1)]	1900	01.07.12	4.5	3.7
Bern, Moserstr. 27	BE	PE[1)]	1960	01.07.12	4.2	3.6
Bern, Reichenbachstr. 120	BE	PE[1)]	2017	01.01.17	4.0	3.7
Bern, Mühlemattstr. 53	BE	PE[1)]	1990	01.05.10	3.7	3.5

[1)] PE = propriété exclusive.

Constructions achevées						Immeubles à usage mixte
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Eschenbach, Rickenstr. 8	SG	PE[1)]	1990	01.06.20	3.8	2.4
Grenchen, Solothurnstr. 139/Rötistr. 8	SO	PE[1)]	1955	01.04.11	3.2	3.2
Jegenstorf, Friedhofweg 2, 4, 4a	BE	PE[1)]	1984	01.04.11	3.2	2.9
Langenthal, Waldhofstr. 8, 8g	BE	PE[1)]	1997	01.04.17	3.5	3.0
Mellingen, Lenzburgerstr. 16, 18, 20	AG	PE[1)]	2004	01.06.19	3.5	3.7
Olten, Ringstr. 30	SO	PE[1)]	1909	01.04.11	4.1	3.5
Olten, Konradstr. 23	SO	PE[1)]	1934	01.04.11	4.0	3.2
Olten, Kirchgasse 29	SO	PE[1)]	1899	01.04.11	4.3	3.1
Olten, Baslerstr. 9	SO	PE[1)]	1900	01.04.11	4.1	3.2
Romanshorn, Bahnhofstr. 52/Hueber Rebgarten 2, 4, 6	TG	PE[1)]	2019	31.03.19	3.3	4.1
Rorschach, Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	SG	PE[1)]	1929	01.01.12	4.2	3.5
Schlieren, Badenerstr. 84, 86, 88	ZH	PE[1)]	2022	01.07.16	3.8	4.2
Solothurn, Gerberngasse 2	SO	PE[1)]	1900	01.04.11	4.3	3.7
St. Gallen, Langgasse 41, 43	SG	PE[1)]	1962	01.10.16	3.8	3.1
Zofingue, Vordere Hauptgasse 96	AG	PE[1)]	1790	01.04.11	4.4	3.1
Zwillikon, Alte Affolterstr. 2, 4 ,6	ZH	PE[1)]	2005	01.04.14	3.2	3.5
Total intermédiaire					**Ø 3.9**	**Ø 3.7**
Total					**Ø 3.8**	**Ø 3.5**

[1)] PE = propriété exclusive.

Groupe de placement SUISSESELECT

SSL

Le groupe de placement SUISSESELECT investit dans toute la Suisse dans des immeubles spéciaux et commerciaux avec une faible part d'usage de bureaux. Les biens sélectionnés sont ceux qui génèrent une stabilité de rendement similaire à celle des portefeuilles résidentiels.

Vue d'ensemble

Groupe de placement SSL

Données clés	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Numéro de valeur	–	18111104	18111104	–
ISIN	–	CH0181111045	CH0181111045	–
Fortune totale (GAV)	CHF	565'721'805	575'700'142	-9'978'337
Fortune nette (NAV)	CHF	534'304'078	521'540'773	12'763'305
Parts	Nombre	2'963'497	2'963'497	–
Valeur d'inventaire par part	CHF	180.30	175.99	4.31
Distribution par part[1)]	CHF	0.00	0.00	0.00

Indicateurs[2)]	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Taux de pertes sur loyer (taux de perte de revenu)	%	13.63	11.00	2.63
Coefficient d'endettement	%	3.23	7.22	-3.99
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	77.41	77.27	0.14
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA [GAV])	%	0.42	0.46	-0.04
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA [NAV])	%	0.46	0.49	-0.03
Rentabilité des fonds propres (ROE)	%	2.45	6.31	-3.86
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.39	5.92	-3.53
Rendement de distribution[1)]	%	0.00	0.00	0.00
Coefficient de distribution[3)]	%	0.00	0.00	0.00
Rendement des placements	%	2.45	6.31	-3.86
Rendement des revenus	%	4.06	4.38	-0.32
Rendement de la variation de valeur	%	-1.61	1.93	-3.54

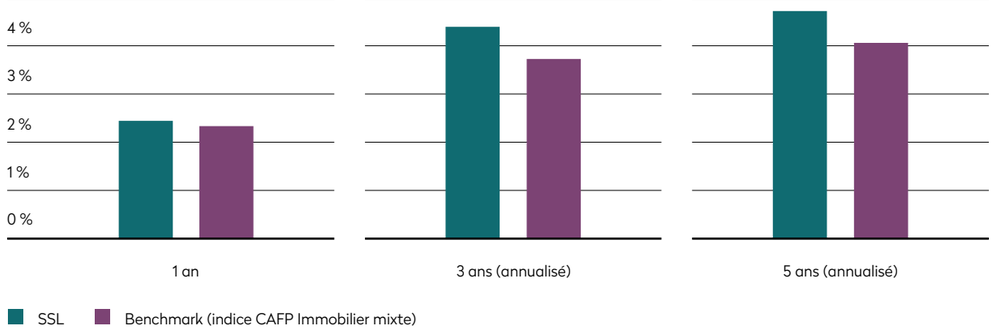
Autres indicateurs	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Taux de vacance	%	10.89	10.03	0.86
Taux d'entretien[3)]	%	8.35	7.17	1.18
Charges d'exploitation par rapport au produit locatif théorique	%	8.34	8.92	-0.58
WAULT[4)]	Années	3.10	3.21	-0.11
Investisseurs	Nombre	76	76	0

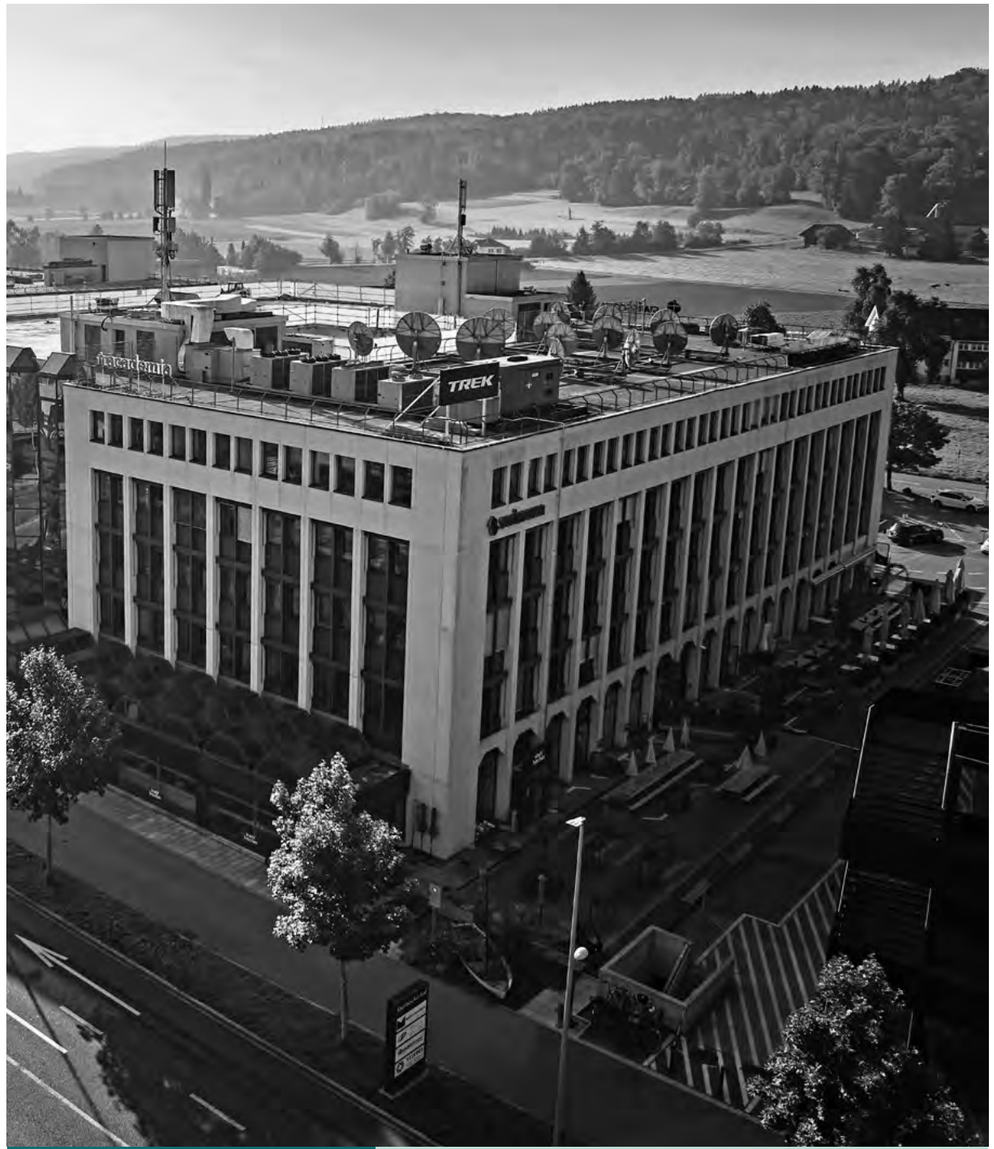
[1)] Capitalisé.
[2)] Les indicateurs sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFP (www.cafp.ch).
[3)] Maintenance/remise en état par rapport au produit locatif théorique.
[4)] Y compris les options d'early break de la part du locataire.

Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.2023	30.09.2022	Changement
Taux de couverture[1)]	en % SRE[2)]	100	–	–
Mix de sources énergétiques (part des énergies fossiles)	%	67	–	–
Consommation énergétique[3)]	kWh	22'842'871	–	–
Intensité énergétique	kWh par m² de SRE	101.35	–	–
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO_2e	4'346'896	–	–
Intensité des émissions de gaz à effet de serre[4)]	kg CO_2e par m² de SRE	19.3	–	–

[1)] 100 % modélisé.
[2)] Surface de référence énergétique.
[3)] Besoins en énergie (hors électricité des locataires).
[4)] Scopes 1 et 2 (hors électricité des locataires).

Performance SSL vs benchmark





Stettbacherhof
Dübendorf

34’866 m²
Surface commerciale

4.5
Cotation de la situation

Le Stettbacherhof est un imposant bâtiment commercial situé dans la zone de développement dynamique Hochbord/Stettbach, aux portes de la ville de Zurich. Au dernier trimestre 2023, ECOREAL a entamé les travaux de construction d’un passage reliant la Zürcherstrasse à la Auenstrasse. Le passage améliore l’accès à l’immeuble et crée une entrée principale protégée des intempéries et accessible aux personnes à mobilité réduite pour deux nouveaux locataires du rez-de-chaussée – dont l’un sera le détaillant Lidl Suisse. Celui-ci occupera à l’avenir une surface d’environ 1’700 m². L’ouverture aura lieu au printemps 2024 et ne fera qu’augmenter l’attractivité du Stettbacherhof.

www.stettbacherhof.ch

Rapport sur le portefeuille

0 Nombre d’acquisitions	**1** Nombre de ventes	**558** Mio de CHF valeur vénale	**40** Nombre d’immeubles
34 Mio de CHF produit locatif théorique	**97.56 %** Taux d’indexation	**3.1** WAULT[1)]	**124’054** m² surface locative
14 Mio de CHF taille Ø du bien	**3.51 %** Taux Ø d’escompte	**3.9** Qualité Ø de l’emplacement	**3.4** Cotation Ø du bien

[1)] En tenant compte des possibilités de résiliation anticipée par les locataires.

Vente d’un immeuble dans la région de Berne

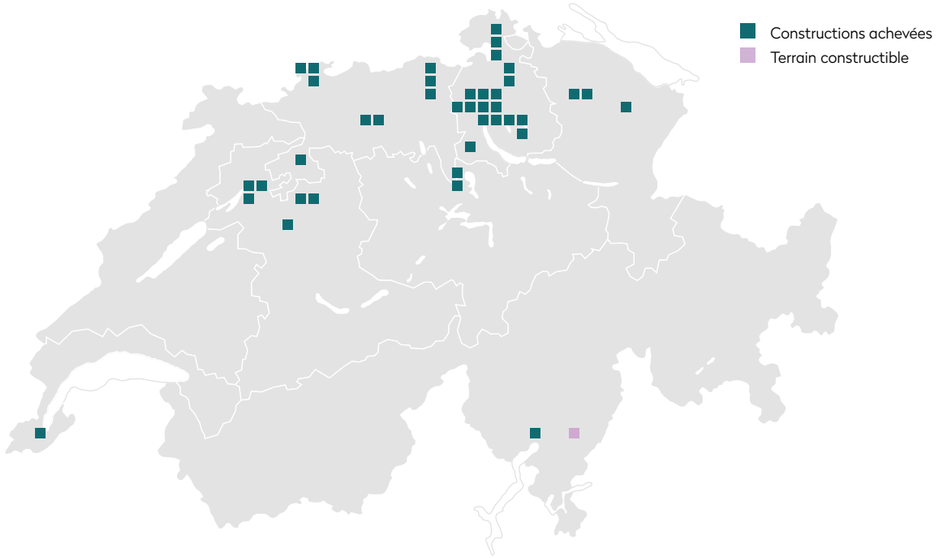
Au quatrième trimestre 2022, ECOREAL a vendu un immeuble commercial à Kandergrund. Après le départ du locataire unique, l’immeuble commercial a pu être vendu, ce qui a éliminé le risque de vacance. Aucun achat supplémentaire n’a été effectué pour le groupe de placement au cours de l’année sous revue.

Cap sur des projets de rénovation et de développement

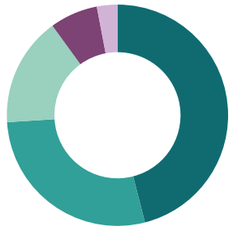
Au cours de l’exercice 2022/2023, seul un volume de CHF 4 millions a été investi, car le groupe de placement ne présente actuellement aucun projet de construction important en phase de réalisation. Grâce à l’obtention du permis de construire au troisième trimestre 2023, la revalorisation architecturale du bâtiment commercial Stettbacherhof à Dübendorf a pu être réalisée comme prévu. Un passage sera ainsi créé, reliant la Zürcherstrasse à la Auenstrasse et améliorant nettement l’entrée principale de l’immeuble de Dübendorf en termes de protection contre les intempéries et d’accessibilité.

Le pipeline est également attractif dans ce groupe de placement. Il convient notamment de mentionner la présence d’un potentiel de densification dans le cadre d’un bâtiment de remplacement à Glattbrugg. Grâce à la proximité de l’aéroport de Zurich et à l’accès direct à l’autoroute, la parcelle est idéale pour une utilisation logistique/industrielle flexible.

Sites et diversification du portefeuille

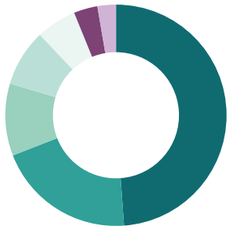


Types d'utilisation
Base : produit locatif théorique



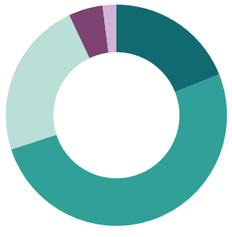
- 46 % Bureaux
- 29 % Commerce
- 16 % Autres commerces
- 6 % Stationnement
- 3 % Logement

Répartition régionale
Base : valeur vénale



- 49 % Zurich
- 20 % Nord-ouest de la Suisse
- 11 % Berne
- 8 % Lémanique
- 6 % Suisse méridionale
- 3 % Suisse orientale
- 3 % Suisse centrale

Types de communes
Base : valeur vénale



- 19 % Grandes villes
- 51 % Agglomération grandes villes
- 23 % Centres moyens
- 5 % Agglomération centres moyens
- 2 % Communes rurales

Les biens immobiliers sont bien diversifiés en termes de type d'utilisation et de mix sectoriel. Les immeubles sont principalement situés dans l'agglomération de la ville de Zurich, place économique forte. Cela contribue largement à la stabilité et à la rentabilité continue du groupe de placement.

Locataires et structure d'échéance

Les dix principaux locataires[1)]
Base : produit locatif théorique

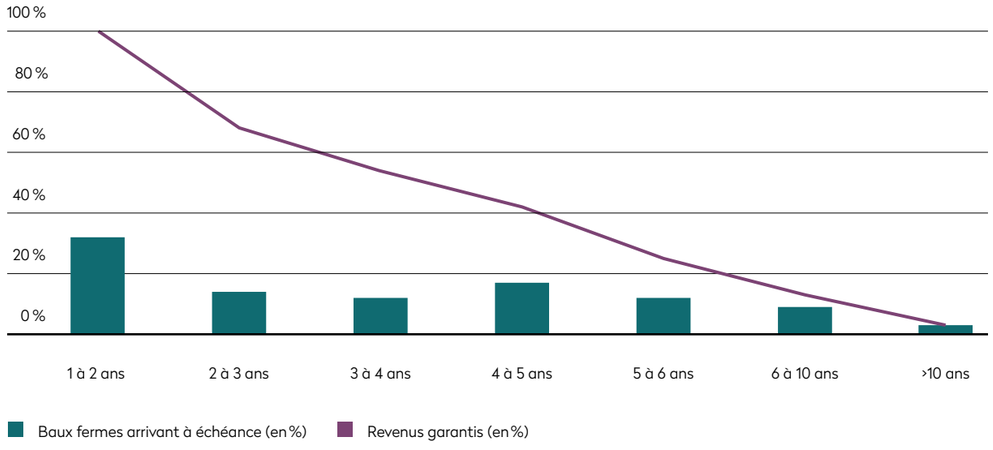
- 3.2 % Industrie pharmaceutique
- 3.0 % Fabrication et vente de meubles
- 2.6 % Agences de voyage
- 2.5 % Commerce d'appareils électroménagers
- 2.3 % Commerce de véhicules automobiles
- 2.3 % Administration publique
- 2.2 % Commerce de systèmes de gestion du trafic
- 1.9 % Commerce de machines-outils
- 1.9 % Enseignement
- 1.9 % Industrie pharmaceutique

Avec un produit locatif de CHF 8 millions, les dix plus grands locataires contribuent à environ 24 % du produit locatif total du groupe de placement SSL. La répartition des risques est équilibrée : les parts des « dix premiers » varient entre 1.9 % et 3.2 %.

Graphique : 23.8 % ≙ 100 %

[1)] Selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'Office fédéral de la statistique.

Durée du contrat de location
Base : produit locatif réel



Structure d'échéance	Baux fixes arrivant à échéance (en %)	Revenus garantis (en %)
1 à 2 ans	32	100
2 à 3 ans	14	68
3 à 4 ans	12	54
4 à 5 ans	17	42
5 à 6 ans	12	25
6 à 10 ans	9	13
>10 ans	3	3
Total	**100**	

Au 30 septembre 2023, la durée des contrats de location (early break inclus) s'élève à 3.1 ans.

De nombreux locataires existants ont déjà fait usage de l'option de prolongation contractuelle. De plus, ECOREAL a pu conclure de nouveaux contrats de location à long terme (voir aussi page 51). Ces deux éléments augmenteront le WAULT des périodes de référence à venir.

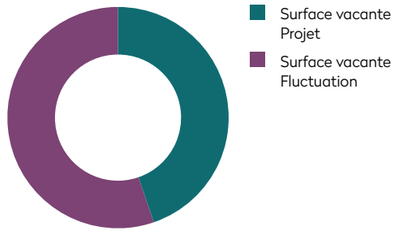
Évolution du taux de vacance

Le taux de vacance du groupe de placement SSL à la date de référence du 30 septembre 2023 est de 13.7 % annualisé.

Biens individuels

Localité	Adresse	Part (en %)	Type de vacance
Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	27	Fluctuation/Projet
Dulliken (SO)	Bodenackerstr. 69	16	Projet
Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14	10	Projet
Genf (GE)	avenue Blanc 47, 49	6	Fluctuation
Saint-Gall (SG)	Zürcherstr. 68a	6	Fluctuation
Total		**65**	

Structure des surfaces vacantes
Base : produit locatif théorique



Près de la moitié de l'ensemble des surfaces vacantes résulte de projets existants, dont certains ont été lancés après des annonces de vacance. Les travaux de transformation pour la première occupation d'un locataire spécifique relèvent de cette catégorie de surfaces vacantes. La surface vacante de Saint-Gall est due au départ d'un locataire unique. ECOREAL transformera l'immeuble en un bâtiment à locataires multiples avec des adaptations ponctuelles.

Prolongations de bail
Loyer net >50'000 p.a.

Région de l'immeuble	Locataires[1)]	Utilisation	Durée
Zurich	Transport et logistique	Bureaux	3 ans
Zurich	Commerce de détail d'équipements sportifs	Showroom	5 ans
Lémanique	Affaires étrangères	Bureaux	3 ans
Zurich	Fourniture de services financiers	Bureaux	5 ans
Total			**Ø 3.7 ans**

[1)] Selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'Office fédéral de la statistique.

Conclusion de nouveaux contrats de location
Loyer net >50'000 p.a.

Région de l'immeuble	Locataires[1)]	Utilisation	Durée
Zurich	Commerce de détail de produits alimentaires	Commerce	10 ans
Zurich	Éducation et enseignement	Commerce	10 ans
Suisse du nord-ouest	Commerce d'automobiles	Showroom	7 ans
Lémanique	Organisation humanitaire	Bureaux	5 ans
Bern	Système de santé	Bureaux	20 ans
Suisse orientale	Commerce de textiles	Magasin	5 ans
Zurich	Commerce et fabrication de machines	Commerce	10 ans
Total			**Ø 9.7 ans**

[1)] Selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'Office fédéral de la statistique.

Grâce à la conclusion de nouveaux contrats de location, le taux de vacance diminuera de manière significative à partir de l'exercice 2023/2024. Ce succès est notamment dû à des mesures de commercialisation renforcées. Les conditions des contrats renouvellés ou nouveaux sont satisfaisante.

Aperçu des projets

	Type de projet	Volume (en mio de CHF)	2023	2025	2027	2029	2031	2033
Terrain constructible								
Giubiasco (TI)[1)], Via Linoleum 14	Développement	–						
Grands projets de rénovation								
Glattbrugg (ZH), Eichstr. 44/48/50	Reconstruction	46.0						
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Repositionnement RDC (passage)	4.2						
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Rénovation du toit et des installations techniques	5.0						
Dulliken (SO), Bodenackerstr. 69	Rénovation extérieure, protection contre l'incendie	5.6						
Total des investissements		**60.7**						

[1)] Phase de repositionnement à long terme.

Comptes annuels

Compte de fortune

Actifs	Unité	Remarque[1)]	30.09.2023	30.09.2022
Actifs circulants				
Liquidités	CHF		2'001'971	2'713'912
Créances à court terme envers des tiers	CHF		5'796'376	3'706'655
Créances à court terme envers le compte d'exploitation	CHF		0	1'084'532
Stocks/réserves de mazout	CHF		219'493	178'082
Actifs de régularisation	CHF		10'164	5'400
Total actifs circulants	**CHF**		**8'028'004**	**7'688'581**
Immobilisations		I		
Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)	CHF		18'793'801	18'721'561
Constructions en cours (y c. terrain)	CHF		0	15'649'000
Constructions achevées (y c. terrain)	CHF		538'900'000	533'641'000
Immobilisations	**CHF**		**557'693'801**	**568'011'561**
Fortune totale	**CHF**		**565'721'805**	**575'700'142**

Passifs	Unité	Remarque[1)]	30.09.2023	30.09.2022
Capitaux étrangers				
Engagements à court terme envers des tiers	CHF		4'260'822	3'303'079
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	CHF		382'381	0
Passifs de régularisation	CHF		2'283'180	2'623'507
Prêts à court terme	CHF	II	18'000'000	41'000'000
Provisions	CHF		150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	CHF	III	6'341'344	7'082'783
Capitaux étrangers	**CHF**		**31'417'727**	**54'159'369**
Fortune nette	**CHF**		**534'304'078**	**521'540'773**

Parts en circulation	Unité	Remarque[1)]	30.09.2023	30.09.2022
Parts en circulation au début de la période sous revue	Nombre		2'963'497	2'926'706
Variation durant l'année sous revue	Nombre		0	36'791
Parts à la fin de la période sous revue	Nombre		2'963'497	2'963'497
Valeur en capital d'une part	CHF		173.16	168.74
Produit net par part durant la période	CHF		7.14	7.25
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	**CHF**		**180.30**	**175.99**
Distribution[2)]	CHF		0.00	0.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	**CHF**	**IV**	**180.30**	**175.99**
Parts résiliées à la date de clôture	Nombre		53'822	24'522

Variation de la fortune nette	Unité	Remarque[1)]	30.09.2023	30.09.2022
Fortune nette au début de l'exercice	CHF		521'540'773	484'483'904
Souscriptions	CHF		0	6'096'639
Rachats	CHF		0	0
Distributions[2)]	CHF		0	0
Résultat total de l'exercice	CHF		12'763'305	30'960'230
Fortune nette au terme de l'exercice	CHF		534'304'078	521'540'773

[1)] Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SSL ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.
[2)] Selon décision du Conseil de fondation.

Compte de résultat

	Unité	Remarque[1)]	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Produit locatif théorique	**CHF**		**33'535'527**	**31'553'267**
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes	CHF		-4'015'204	-3'166'299
. /. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de frais accessoires	CHF		-897'472	-303'494
Autres produits des immeubles	CHF		478'162	493'871
Produit locatif net	**CHF**	**V**	**29'101'013**	**28'577'345**
Maintenance	CHF		1'843'160	1'664'672
Remise en état	CHF		958'626	596'417
Entretien des immeubles	**CHF**		**2'801'786**	**2'261'089**
Frais de chauffage, frais accessoires et taxes à la charge du propriétaire	CHF		392'673	408'600
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes	CHF		439'044	372'688
Assurances	CHF		301'227	289'953
Honoraires de gestion	CHF		955'976	909'628
Frais de location et d'annonces	CHF		254'898	206'666
Impôts et taxes	CHF		192'110	280'246
Autres charges d'exploitation	CHF		260'272	345'826
Charges d'exploitation	**CHF**		**2'796'200**	**2'813'607**
Résultat d'exploitation	**CHF**		**23'503'027**	**23'502'649**
Autres produits	CHF		0	45'254
Autres produits	**CHF**		**0**	**45'254**
Intérêts sur avances à terme fixe	CHF		413'113	40'699
Autres intérêts passifs	CHF		0	205
Rentes du droit de superficie	CHF		477'218	463'266
Frais de financement	**CHF**		**890'331**	**504'170**
Rémunération au compte d'exploitation	CHF		879'000	381'000
Honoraires de la Direction (y c. recherche de fonds)	CHF		210'706	828'816
Frais d'estimation et de révision	CHF		129'110	91'466
Autres frais administratifs	CHF		238'753	297'472
Frais administratifs	**CHF**	**VI**	**1'457'569**	**1'598'754**
Rachat de produits courants lors de l'émission de parts	CHF		0	23'644
Produit résultant de mutations de parts	**CHF**		**0**	**23'644**
Produit net	**CHF**		**21'155'127**	**21'468'623**
Perte/gain en capital réalisé(e)	CHF	VII	74'183	-957'146
Résultat réalisé	**CHF**		**21'229'310**	**20'511'477**
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)	CHF		-286'787	286'787
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)	CHF		-8'920'657	11'520'178
Variation des impôts latents sur les gains immobiliers	CHF		741'439	-1'358'212
Perte/gain en capital non réalisé(e)	**CHF**	**VIII**	**-8'466'005**	**10'448'753**
Résultat total de l'exercice	**CHF**		**12'763'305**	**30'960'230**

[1)] Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SSL ou l'annexe aux comptes annuels, point 2 : Principes comptables et d'évaluation.

Annexe aux comptes annuels

Compte de fortune

I Immobilisations

Acquisitions au cours de la période sous revue
Aucun immeuble n'a été acheté au cours de la période sous revue.

Ventes pendant la période sous revue

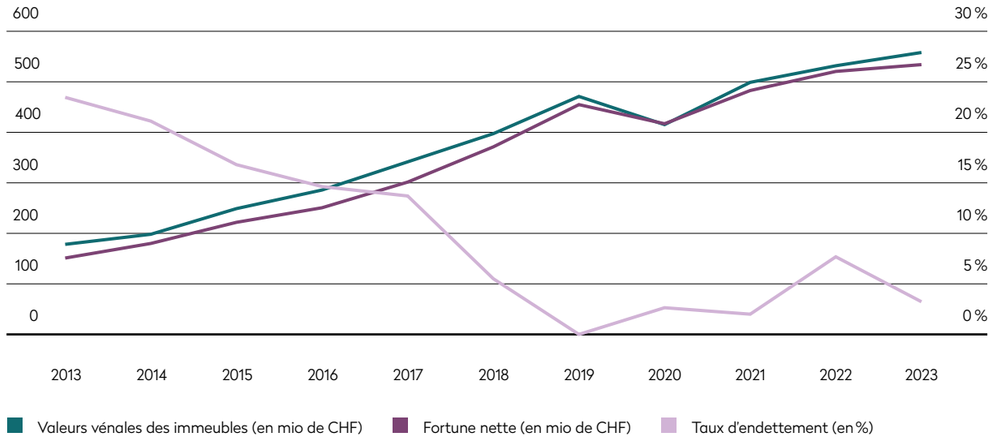
NPA	Localité	Adresse	Motif de la vente
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2e	Assainissement du portefeuille

Vous trouverez un aperçu global des biens immobiliers détenus dans l'inventaire des biens immobiliers à partir de la page 60.

Valeur vénale des immeubles
Les valeurs vénales des constructions achevées calculées au 30 septembre 2023 s'élèvent à CHF 538'900'000. Par rapport à la valeur de l'année précédente (CHF 533'641'000), cela correspond à une augmentation absolue de la valeur de CHF 5'259'000 (0.99 %).

Les terrains à bâtir ainsi que les constructions en cours sont inscrits au bilan à leur prix de revient effectif, déduction faite des éventuelles pertes de valeur nécessaires. Les plus-values attendues sont prises en compte dans les comptes sur la base de la fin de la construction (c'est-à-dire la valeur vénale selon l'estimateur moins les coûts de revient estimés) dans la mesure de l'avancement des travaux à partir du début de la construction, au fur et à mesure, via le résultat en capital non réalisé.

Valeurs vénales des immeubles par rapport à la fortune nette



Engagements reçus et non comptabilisés
Au 30 septembre 2023, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours :

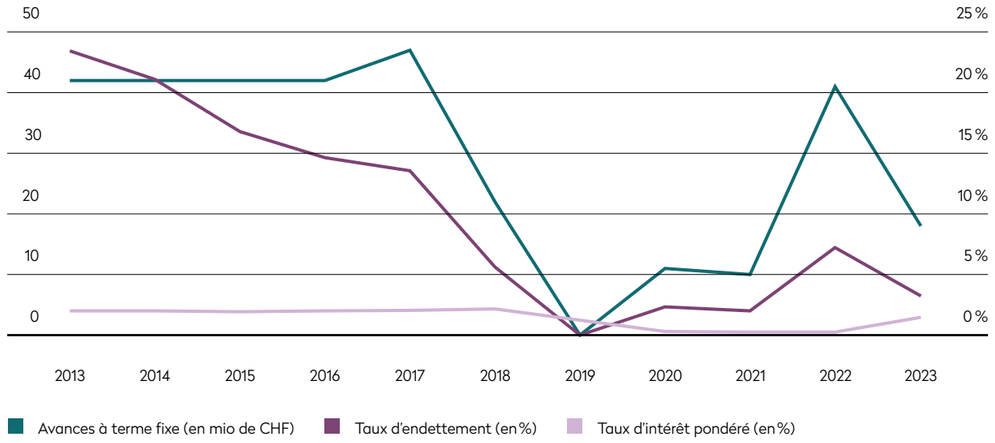
NPA	Localité	Adresse	Projet	Durée	Engagements ouverts (en mio de CHF)
8910	Affoltern am Albis (ZH)	Industriestr. 5	Implantation d'une installation PV	2023-2024	1
8600	Dübendorf (ZH)	Auenstr. 10	Rénovation d'un toit plat	2023-2025	3
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131 Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Rénovation du dispositif fumigène et de chaleur et de l'éclairage de secours	2023-2024	2
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131 Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Réalisation d'un passage piéton	2023-2024	4
1202	Genf (GE)	Avenue Blanc 47, 49	Remplacement de l'ascenseur et rénovation extérieure	2023-2024	1
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstr. 87	Implantation d'une installation PV	2023-2024	1
Total					**12**

Immeubles en droit de superficie
Les deux immeubles de Münchenstein sont construits en droit de superficie. Les contrats de superficie ont été conclus pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

II Prêts à court terme

Les prêts à court terme de CHF 18'000'000 (année précédente CHF 41'000'000) représentent des avances à terme fixe contractées auprès de la Banque Cantonale de Lucerne (CHF 17 millions) et de la Banque Cantonale de Basel (CHF 1 million). Les deux prêts portent un intérêt de 2.12 % et ont été conclus pour un mois, avec une échéance au 25 octobre 2023 (BKB) et au 31 octobre 2023 (LUKB). Le taux d'intérêt moyen pondéré de la période sous revue s'élève à 1.47 % (année précédente : 0.26 %).

Avances à terme fixe par rapport au taux d'endettement



III Impôts latents sur les gains immobiliers

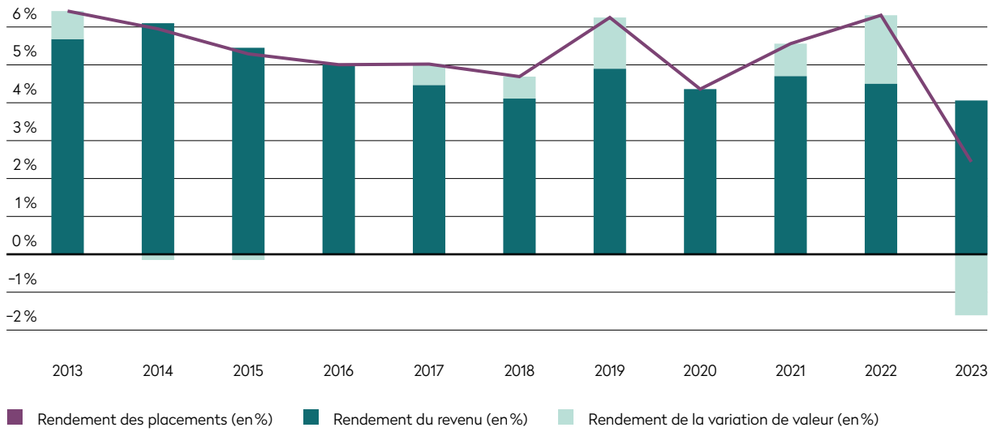
Les impôts latents sur les gains immobiliers calculés à la date de clôture du bilan s'élèvent à CHF 6'341'344 (année précédente CHF 7'082'783). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition 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 brève est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

IV Valeur d'inventaire et rendement par part

La valeur d'inventaire par part a augmenté de CHF 4.31 pour atteindre CHF 180.30. L'augmentation nette se compose du revenu net par part de CHF 7.14, déduction faite de la valeur du capital réduite par part de CHF 2.83. En pourcentage, l'augmentation nette correspond au rendement des placements de 2.45 %, qui se compose du rendement des revenus de 4.06 %, déduction faite du rendement négatif des variations de valeur de 1.61 %.

Rendement par part	Unité	2022/2023	2021/2022
Produit net par part	CHF	7.14	7.25
Rendement du revenu (produit net)	%	4.06	4.38
Variation de valeur par part	CHF	–2.83	3.20
Rendement de la variation de valeur	%	–1.61	1.93
Produit net et variation de valeur par part	CHF	4.31	10.45
Rendement des placements	%	2.45	6.31

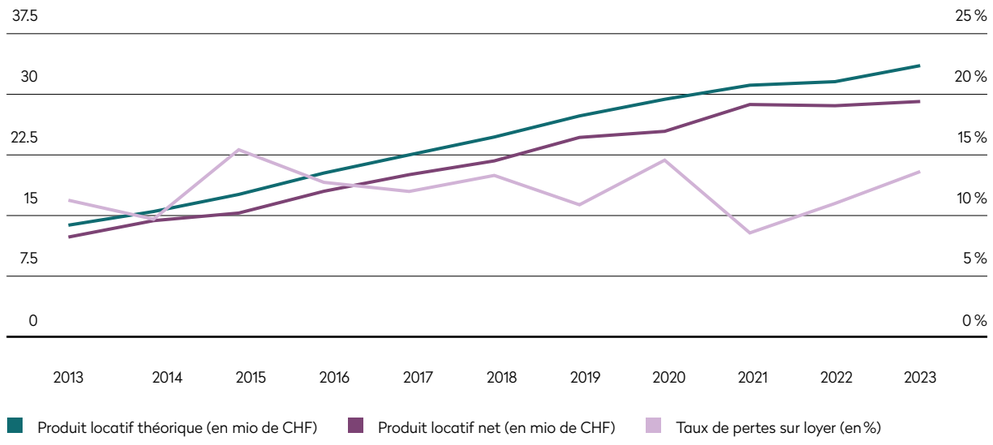


Compte de résultat

V Produit locatif net

Le produit locatif net a augmenté de CHF 523'668 par rapport à l'année précédente pour s'établir à CHF 29'101'013, soit une augmentation de 1.83 %. Cette augmentation résulte de la hausse des produits locatifs théoriques, qui compense la baisse des revenus liée à la vacance et aux pertes de recouvrement, en hausse par rapport à l'année précédente.

Évolution du produit locatif et du taux de pertes sur loyer

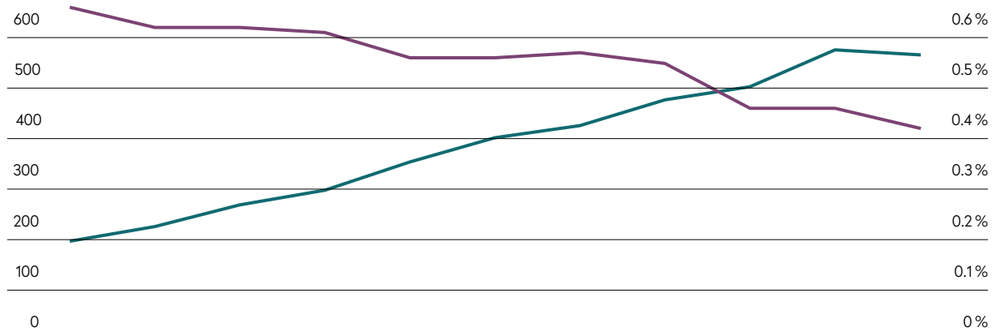


VI Frais administratifs

Afin de permettre une comparaison adéquate avec l'année précédente, les rémunérations versées au compte d'exploitation sont désormais présentées séparément. La nouvelle répartition qui en découle a été appliquée de manière analogue dans les chiffres de l'année précédente au sein des frais administratifs. L'année précédente, la répartition dans le compte d'exploitation faisait partie du poste « Autres frais administratifs ».

Avec l'internalisation de la Direction au 1er janvier 2023, les honoraires de la Direction ont diminué. Les coûts y afférents sont désormais présentés dans le poste « Rémunération au compte d'exploitation ». Le montant de CHF 210'706 comprend les derniers honoraires versés à l'ancienne Direction. Par rapport à l'année précédente, le TERISA (GAV) a baissé comme prévu de quatre points de base pour atteindre 0.42 %, ce qui s'explique notamment par la baisse des coûts de la Direction interne de la fondation.

Évolution du TERISA (GAV) par rapport à la fortune brute



VII Perte/gain en capital réalisé(e)

Le gain en capital réalisé de CHF 74'183 résulte de la vente de l'immeuble Zrydsbrügg à Kandergrund.

VIII Perte/gain en capital non réalisé(e)

La perte en capital non réalisée de CHF 8'466'005 résulte des dévaluations sur les constructions achevées (CHF 8'920'657) et sur les constructions en cours (CHF 286'787). Parallèlement, les impôts latents ont diminué de CHF 741'439.

Inventaire des biens immobiliers

Groupe de placement SSL

Terrain constructible						
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Achèvement	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Giubiasco, Via Linoleum 14	TI	PE[1)]	–	2022	2.8	2.3
Total intermédiaire					**Ø 2.8**	**Ø 2.3**

Constructions achevées						Immeubles à usage commercial
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Affoltern am Albis, Industriestr. 5	ZH	PE[1)]	2016	01.10.16	3.9	4.5
Baden, Täfernstr. 2	AG	PE[1)]	1967	01.01.18	3.5	3.2
Basel, Schäferweg 16, 18, 20	BS	PE[1)]	1992	01.05.15	3.8	3.3
Bassersdorf, Grindelstr. 23	ZH	PE[1)]	1986	01.02.22	3.9	3.2
Bern, Birkenweg 61	BE	PE[1)]	1958	01.04.12	3.5	3.2
Burgdorf, Oberburgstr. 8, 10, 12/Scheunenstr. 19	BE	PE[1)]	1876	30.06.16	3.5	2.9
Dietikon, Lerzenstr. 12	ZH	PE[1)]	1983	01.04.12	4.0	3.2
Dübendorf, Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	ZH	PE[1)]	1993	01.12.12	4.5	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 69	SO	PE[1)]	1974	01.04.12	2.8	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 79	SO	PE[1)]	1976	01.04.12	2.3	3.2
Genf, avenue Blanc 47, 49	GE	PE[1)]	1978	01.06.11	4.0	3.0
Glattbrugg, Eichstr. 44, 48, 50	ZH	PE[1)]	1911	01.04.14	5.0	3.4
Hünenberg, Bösch 41	ZG	PE[1)]	1975	01.04.16	4.6	3.0
Jegenstorf, Solothurnerstr. 24, 26	BE	PE[1)]	2011	01.04.17	3.6	3.9
Kappelen, West-Str. 11	BE	PE[1)]	2008	20.12.19	2.1	3.6
Kleindöttingen, Gewerbestr. 115	AG	PE[1)]	1994	01.04.12	3.6	3.3
Locarno, Via Serafino Balestra 11	TI	PE[1)]	2017	31.12.18	3.7	4.0
Münchenstein, Genuastr. 15	BL	PE[1)]	1985	01.04.12	4.2	3.4
Münchenstein, Frankfurtstr. 82	BL	PE[1)]	1957	01.04.12	4.1	2.9
Muttenz, Waldeckstr. 100	BL	PE[1)]	1990	01.04.22	3.4	3.4
Neuhausen, Rheinstr. 36, 38	TG	PE[1)]	2003	01.07.22	3.7	3.5
Oberhasli, Grabenackerstr. 27	ZH	PE[1)]	1992	01.07.12	3.9	3.5
Olten, Rötzmattweg 5	SO	PE[1)]	1981	30.06.21	3.9	3.0
Pfäffikon, Witzbergstr. 25	ZH	PE[1)]	1991	30.09.22	3.7	3.3
Rotkreuz, Grundstr. 20	ZG	PE[1)]	1987	31.03.21	4.4	3.4
Schlieren, Lättenstr. 37	ZH	PE[1)]	1974	01.04.12	2.9	3.0
Seuzach, Aspstr. 8	ZH	PE[1)]	1988	01.04.12	3.6	3.1
Solothurn, Rossmarktplatz 1	SO	PE[1)]	1955	01.02.19	4.1	3.2
St. Gallen, Zürcherstr. 68a	SG	PE[1)]	1920	01.04.12	4.0	2.6
Studen, Industriestr. 7	BE	PE[1)]	2016	01.12.16	2.9	3.8

[1)] PE = propriété exclusive.

Constructions achevées						Immeubles à usage commercial
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Turgi, Spinnereistr. 3	AG	PE[1)]	1976	01.09.22	3.0	3.3
Volketswil, Sandbüelstr. 2	ZH	PE[1)]	1991	01.04.12	4.1	3.7
Wallisellen, Neugutstr. 60	ZH	PE[1)]	1999	01.08.20	3.5	3.2
Wetzikon, Hofstr. 87	ZH	PE[1)]	2010	01.02.17	3.8	3.4
Wil, Flawilerstr. 31	SG	PE[1)]	1992	01.04.12	4.0	3.2
Wil, Toggenburgerstr. 156	SG	PE[1)]	1968	01.09.18	2.8	3.2
Winterthur, Schlosstalstr. 210	ZH	PE[1)]	1992	01.01.21	4.3	3.3
Zürich, Siewerdtstr. 65, 65a, 69, 71	ZH	PE[1)]	1955	01.07.15	2.9	2.9
Total intermédiaire					**Ø 3.9**	**Ø 3.4**

Constructions achevées						Immeubles à usage mixte
Localité, adresse	Canton	Régime de propriété	Année de construction	Acquisition	Cotation de la situation	Cotation du bien
Biel, Bahnhofstr. 34	BE	PE[1)]	1893	01.04.17	4.2	3.3
Total intermédiaire					**Ø 4.2**	**Ø 3.3**
Total					**Ø 3.9**	**Ø 3.4**

[1)] PE = propriété exclusive.

Compte d'exploitation

Les comptes annuels se composent du bilan et du compte de résultat de la fortune de base.

Comptes annuels

Bilan

Actifs	Unité	30.09.2023	30.09.2022
Liquidités	CHF	119'194	57'316
Créances groupe de placement SCO+	CHF	181'778	380'633
Créances du groupe de placement SSL	CHF	382'381	0
Autres créances	CHF	48'770	953'147
Total actifs circulants	**CHF**	**732'123**	**1'391'096**
Immobilisations corporelles meubles	CHF	127'000	0
Immobilisations corporelles immeubles	CHF	131'000	0
Total des immobilisations	**CHF**	**258'000**	**0**
Total actifs	**CHF**	**990'123**	**1'391'096**

Passifs	Unité	30.09.2023	30.09.2022
Engagements envers des tiers	CHF	142'972	22'574
Engagements Groupe de placement SSL	CHF	0	1'084'532
Autres engagements	CHF	478'402	0
Passifs transitoires	CHF	169'470	93'100
Total capitaux étrangers	**CHF**	**790'844**	**1'200'206**
Capital de dotation	CHF	100'000	100'000
Report de bénéfice	CHF	90'891	86'773
Bénéfice net	CHF	8'388	4'117
Total du capital de fondation	**CHF**	**199'279**	**190'890**
Total des passifs	**CHF**	**990'123**	**1'391'096**

Compte de résultat

Recettes	Unité	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Contributions du groupe de placement SCO+	CHF	2'051'000	889'000
Contributions du groupe de placement SSL	CHF	879'000	381'000
Autres revenus	CHF	11'663	9'628
Total revenus	**CHF**	**2'941'663**	**1'279'628**

Frais	Unité	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Frais de personnel	CHF	989'873	0
Organes	CHF	360'701	243'820
Frais d'exploitation	CHF	438'855	163'643
Frais administratifs et informatiques	CHF	472'940	177'222
Amortissements	CHF	24'945	0
Charges financières	CHF	905	579
Charges extraordinaires	CHF	645'056	690'247
Total des frais	**CHF**	**2'933'275**	**1'275'511**
Bénéfice net	**CHF**	**8'388**	**4'117**

Rapport sur le compte d'exploitation

Depuis le 1er janvier 2023, la fondation assume elle-même la Direction, l'administration, la gestion des actifs et du portefeuille, à l'exception des mandats délégués à des tiers pour la fourniture de prestations dans le domaine de la gestion immobilière, de la tenue de la comptabilité immobilière et financière ainsi que du soutien aux projets de numérisation et de durabilité.

La présentation du compte de résultat a été adaptée en raison de la nouvelle structure organisationnelle. Les chiffres de l'année précédente sont présentés de manière uniforme afin de permettre une comparaison linéaire.

Recettes

Les contributions des deux groupes de placement s'élèvent au total à CHF 2'930'000. Cela correspond à une commission, conformément au règlement des frais, de 0.156 % de la moyenne de la fortune totale des deux groupes de placement. Le dispatching de la répartition globale s'effectue au prorata des deux fortunes totales des groupes de placement (70 % SCO+ et 30 % SSL). Outre la répartition susmentionnée, aucun autre honoraire n'est facturé par la Direction, notamment pour des prestations de services en rapport avec des transactions immobilières, des représentations de projets de construction et de maîtres d'ouvrage ainsi que pour d'autres prestations de services (entre autres pour la recherche de fonds).

Frais

Le total des frais a augmenté de CHF 1'657'764 pour atteindre CHF 2'933'275. En raison de la nouvelle structure organisationnelle, les frais de personnel ainsi que les amortissements sur les immobilisations corporelles meubles et immeubles sont publiés pour la première fois en tant que postes séparés au sein du compte de résultat.

Les charges extraordinaires représentent les coûts du projet de transformation et de réorganisation qui s'est achevé au printemps 2023. Dans le détail, les frais liés au projet se décomposent comme suit :

	Unité	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Direction de projet et coordination	CHF	254'266	144'462
Services du Conseil de fondation	CHF	199'950	215'493
Recrutement	CHF	109'350	226'500
Frais de rebranding	CHF	43'389	0
Conseil financier, juridique et immobilier	CHF	23'556	32'429
Infrastructures	CHF	5'572	23'967
Conseil en stratégie et communication	CHF	3'605	15'601
Divers	CHF	5'368	31'795
Total des frais administratifs extraordinaires	**CHF**	**645'056**	**690'247**

Afin de garantir une clarté et une transparence appropriées, les frais des membres du Conseil de fondation sont publiés comme suit au sein du compte d'exploitation :

	Unité	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Honoraires ordinaires, inclus dans « Organes »	CHF	356'934	221'337
Frais liés au projet, inclus dans les « Charges extraordinaires »	CHF	199'950	231'633
Frais de conseil, inclus dans les « Frais administratifs et informatiques »	CHF	938	3'592
Total	**CHF**	**557'822**	**456'562**

Proposition à l'assemblée des investisseurs

Proposition d'affectation du résultat de la fortune de base

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice de l'exercice 2022/2023 à hauteur de CHF 8'388 sur le nouvel exercice.

Bénéfice reporté de l'exercice précédent	CHF	90'891
Bénéfice net 2022/2023	CHF	8'388
Bénéfice reporté sur le nouvel exercice	**CHF**	**99'279**

Annexe

ECOREAL est une fondation de placement immobilier placée sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle. L'organe suprême de la fondation est l'assemblée des investisseurs.

Annexe aux comptes annuels

Organisation et principes de fonctionnement

Forme juridique et but

La Fondation Suisse de Placement Immobilier ECOREAL a été créée le 7 janvier 2009. 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). La fortune totale de la fondation de placement comprend la fortune de placement et la fortune de base. La fortune de placement se compose des fonds apportés par les investisseurs en vue d'un placement collectif. Actuellement, deux groupes de placement (SCO+ et SSL) sont gérés activement. 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 règlements

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 le 9 décembre 2019, approuvés par la CHS PP le 19 décembre 2019)
- Règlement d'organisation (version révisée du 23 janvier 2023)
- Règlement relatif aux taxes et aux coûts (version révisée du 15 août 2023)
- Directives de placement Groupe de placement SCO+ (version révisée du 27 octobre 2014)
- Directives de placement Groupe de placement SSL (version révisée du 12 septembre 2017)
- Règlement sur l'intégrité et la loyauté (version révisée du 21 décembre 2022)

Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation qui dispose, en vertu de l'art. 8 des statuts, des compétences intransmissibles suivantes :
- Décider des demandes de modification des statuts adressées à l'autorité de surveillance et approuver les modifications du règlement de fondation
- Élire les membres du Conseil de fondation
- Élire l'organe de révision
- Prendre connaissance du rapport de l'organe de révision et approuver les comptes annuels
- Approuver des filiales dans la fortune de base
- Approuver les participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base
- Décider des demandes de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance
- Décharger le Conseil de fondation

Conseil de fondation

En vertu de l'art. 9, n° 3 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches et compétences qui ne sont pas attribuées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des statuts de la fondation. Il veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée ainsi qu'un système de contrôle interne adapté 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 sont disponibles sur www.ecoreal.ch/fr/.

Membres

Christian Felix	Président depuis janvier 2023, vice-président en 2022, membre depuis 2019	lic. en droit, avocat, Executive MBA HSG
Franziska Bur	Vice-présidente depuis janvier 2023, membre depuis 2021	lic. en droit, avocate, experte fiscale diplômée
Tobias Achermann	Membre depuis 2022	Diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers, MAS en gestion immobilière, Executive MBA
Bruno Christen	Membre depuis 2012	expert-comptable diplômé
Sabine Rindisbacher	Membre depuis 2021	Dr en droit, avocate
Riccardo Wahlenmayer	Membre depuis 2010	lic. en droit

Droit de signature de tous les membres du Conseil de fondation : signature collective à deux.

Commissions de placement

En vertu de l'art. 9, n° V, let. j et de l'art. 10, n° 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. Leurs tâches sont décrites dans le règlement d'organisation. La Commission de placement des groupes de placement SCO+ et SSL se compose comme suit :

Raymond Rüttimann, président	diplôme fédéral d'agent fiduciaire en immobilier
Giorgio Engeli, membre	MRICS, architecte diplômé EPF/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG
Daniel Thoma, membre	diplôme fédéral d'évaluateur immobilier, diplôme fédéral de courtier en immobilier

Direction

Depuis le 1er janvier 2023, la Direction s'effectue au sein de la fondation. Peer Kocur est le Directeur général.

Tâches déléguées à des tiers

Le Conseil de fondation a délégué à des entreprises tierces des tâches dans le domaine de la comptabilité et de l'administration de la fondation ainsi que de la gestion technique et commerciale des biens immobiliers.

Processus de placement

Le processus de placement est régi par les art. 4 et suivants du règlement d'organisation. Selon l'étendue de l'opération, les décisions de placement sont prises par la Direction seule (jusqu'à CHF 15 millions) ou par la Direction avec l'accord supplémentaire de la Commission de placement (de CHF 15 millions à CHF 30 millions). Pour les transactions d'un volume supérieur à CHF 30 millions, l'accord du Conseil de fondation est également requis. Les décisions concernant les apports en nature et les investissements dans des projets de développement relèvent toujours du Conseil de fondation.

Organe de révision

L'organe de révision légal est KPMG SA, Berne.

Experts chargés des estimations

Ri Immo AG, Volketswil
Wüest Partner AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

Conformité

Le Compliance Office est géré par Koller Law AG (avocat Christian Koller) depuis le 1er octobre 2023.

CAFP

En vertu de l'art. 20, n° I du règlement de fondation, la fondation de placement est membre de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La mise en œuvre des directives de la CAFP est assurée par la Direction.

Charte de l'ASIP et règlements

En vertu de l'art. 20, n° II du règlement de fondation, tous les organes et toutes les personnes impliqués dans le domaine des investissements sont soumis au devoir de confidentialité. De même, ces personnes sont tenues de respecter la charte de l'ASIP et les directives de la CAFP. L'ensemble des membres du Conseil de fondation, de la Commission de placement et de la Direction confirment donc chaque année par écrit à la fondation de placement le respect de toutes les prescriptions ancrées dans le règlement ou dans le cadre de l'autorégulation des associations. Il en va de même pour les personnes qui ont accès aux ressources financières de la fondation et/ou qui concluent des contrats au nom et pour le compte de la fondation.

Gestion du risque/système de contrôle interne

En vertu de l'art. 20, n° III du règlement de fondation, la Fondation Suisse de Placement Immobilier ECOREAL dispose d'un système de contrôle interne (SCI) actif, qui définit notamment des processus appropriés pour identifier, mesurer, évaluer, apprécier et contrôler les risques assumés par la fondation. Les processus sont définis par écrit dans une directive de gestion des risques. 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

Pour assurer la qualité dans le domaine de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de fondation se soumet à la procédure de certification de la marque de garantie « Best Board Practice » (BBP). Le dernier contrôle de la SQS (Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management) a été réalisé avec succès en septembre 2023.

Informations complémentaires

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 Suisse de Placement Immobilier ECOREAL. Ces documents peuvent être demandés à ECOREAL ou téléchargés en PDF sur le site www.ecoreal.ch/fr/.

2. Principes comptables et d'évaluation

Comptabilité et présentation des comptes

La comptabilité et la présentation des comptes de la fortune de base et des deux groupes de placement sont effectuées selon la norme Swiss GAAP RPC 26. Cela correspond aux prescriptions des art. 38 et suivants de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec les art. 47 et suivants OPP 2.

Évaluation

Conformément à l'art. 41 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec l'art. 48 OPP 2, l'évaluation est effectuée selon les recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26. L'estimation des constructions achevées est effectuée par des experts en estimation externes et indépendants au sens de l'art. 3, n° VII et suivants, ainsi que de l'art. 14 du règlement de fondation.

Structure

La structure du compte de fortune et du compte de résultat se conforme en premier lieu à la directive n° 1 de la CAFP et satisfait aux exigences minimales de la Swiss GAAP RPC 26.

Placements des actifs

Le patrimoine de la fondation est réparti entre la fortune de base et deux groupes de placements. Le placement des groupes de placement est régi par le règlement de fondation approuvé par l'assemblée des investisseurs et par les directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

Fiscalité

À 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.

Autres informations

De plus amples informations sur les postes des comptes de fortune et de résultats sont présentées dans le rapport annuel en annexe aux comptes annuels des groupes de placement SCO+ et SSL.

3. Informations complémentaires

Rétrocessions, commission 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 vente n'a été encaissée ou versée.

Commissions pour l'émission, le rachat et le placement ultérieur de parts

En vertu de l'art. 18, n° I du règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat de 5% maximum sont prélevées. Conformément au règlement relatif aux taxes et aux coûts, la commission d'émission est de 0.5% et la commission de rachat de 1%. Les produits des commissions restent intégralement dans le groupe de placement concerné, ce qui signifie qu'il n'y a pas de refacturation des commissions perçues à des entreprises tierces. En cas de placement ultérieur de parts, un forfait de commission de CHF 5'000 est prélevé pour chaque cession, conformément à l'art. 2 du règlement relatif aux taxes et aux coûts.

Respect des directives de placement du groupe de placement SSL en ce qui concerne les prescriptions selon 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. Dans le groupe de placement SSL, l'immeuble de la Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10 situé à Dübendorf (Stettbacherhof), d'une valeur vénale de CHF 91.9 millions (année précédente CHF 92.5 millions), dépasse actuellement cette limite de 1.2 % (année précédente : 1.1 %). Étant 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 décision du 30 novembre 2022, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et accepté par cette dernière.

Responsabilité solidaire et cautionnement

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

Restriction de propriété/actifs mis en gage

Groupe de placement SCO+ : afin de garantir le cadre de crédit de CHF 30 millions (année précédente : CHF 30 millions) garanti par gage immobilier auprès de la Banque Cantonale de Basel, des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 14.3 millions (année précédente : CHF 14.3 millions) sont mises en gage à la date de clôture du bilan, le potentiel de financement actuel étant de CHF 13.2 millions (année précédente : CHF 13.2 millions). Une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions) a été conclue avec la Banque Cantonale de Lucerne. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 83.8 millions (année précédente : CHF 83.8 millions) sont mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions).

Groupe de placement SSL : afin de garantir le cadre de crédit de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions) garanti par gage immobilier auprès de la Banque Cantonale de Basel, des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 106 millions (année précédente : CHF 106 millions) sont mises en gage à la date de clôture du bilan, le potentiel de financement actuel étant de CHF 50 millions (année précédente : CHF 50 millions). Une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 30 millions (année précédente : CHF 30 millions) a été conclue avec la Banque cantonale de Lucerne. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 61 millions ont été mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 30 millions.

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

Au 1er octobre 2022, un apport en nature a été réalisé avec une caisse de pension, grâce auquel douze immeubles d'une valeur équivalente à CHF 42.3 millions ont été intégrés dans le groupe de placement SCO+. Au 1er avril 2023, un nouvel apport en nature a été effectué dans le groupe de placement SCO+, portant sur quatre immeubles d'une valeur totale de CHF 14.8 millions.

Rapport de l'organe de révision et de l'expert en estimations

Conformément aux dispositions légales, les comptes annuels d'ECOREAL sont vérifiés chaque année par l'organe de révision indépendant. Les biens immobiliers des groupes de placement sont également évalués chaque année par des experts en estimations.

KPMG AG
Bahnhofplatz 10a
Postfach
CH-3001 Bern

+41 58 249 76 00
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 30-37, 52-59, 64-67 sowie 70-75) für das am 30. September 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung
Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Stiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Stiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich
Bericht der Revisionsstelle an den Stiftungsrat zur Jahresrechnung

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT (Punkt 3. im Anhang zur Jahresrechnung), wonach die Höchstgrenze gemäss den Anlagevorschriften der ASV für eine einzelne Liegenschaft überschritten ist.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zu den Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Andreas Schneider
Zugelassene Revisionsexperte
Leitender Revisor

Oliver Siegenthaler

Bern, 8. November 2023

3

ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

Zürich, 25. September 2023

Bewertungsbericht
ECOREAL per 30. September 2023

Referenz-Nummer
101180.2301

Auftrag
Im Auftrag der ECOREAL, Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (ECOREAL), bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ECOREAL gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2023 zum Zweck der Rechnungslegung.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 155 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge, erstmals bewertete Liegenschaften durch Wüest Partner und durch Drittschätzern bewertete Liegenschaften).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die ECOREAL sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der ECOREAL von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.
Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert
Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.
Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode
Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der ECOREAL berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Grundlagen der Bewertung
Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2022.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2021 bis 2023 statt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ECOREAL unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich am 25. September 2023

Andreas Ammann
Partner

Zafer Köroğlu
Director

ECOREAL

La Fondation Suisse de Placement Immobilier ECOREAL offre des possibilités de placement attrayantes aux investisseurs institutionnels dans le domaine de la prévoyance. Les deux groupes de placement d'ECOREAL représentent une fortune d'environ CHF 1.9 milliard et poursuivent une politique d'investissement équilibrée : le groupe de placement SUISSESELECT se concentre sur des immeubles spéciaux et commerciaux en Suisse, tandis que le portefeuille du groupe de placement SUISSECORE PLUS comprend notamment des immeubles d'habitation dans le segment des loyers modérés très demandé des villes et agglomérations suisses. ECOREAL investit dans des biens existants et des terrains à bâtir. L'une de ses compétences-clés est la mise en œuvre de projets de construction à valeur ajoutée sous forme de rénovations, de développements ou de nouvelles constructions. ECOREAL agit indépendamment des banques, des assurances et des caisses de pension et privilégie un échange partenarial avec ses investisseurs. Le Conseil de fondation a délégué la Direction à une équipe agile d'experts en immobilier. Une Commission de placement composée de spécialistes renommés apporte en outre ses compétences et son expérience au processus de placement.

La Direction

De gauche à droite :
Florian Diener, Head of Development & Construction
Julio Lopez, Head of Asset Management
Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfolio Management
Peer Kocur, CEO
Stephan Flückiger, CFO
Rita Silvestri, Executive Assistant
Mirko Meister, Head of Asset Management

Le Conseil de fondation

De gauche à droite :
Tobias Achermann, diplôme fédéral d'agent immobilier, MAS en gestion immobilière, Executive MBA
Sabine Rindisbacher, Dr en droit, avocate
Riccardo Wahlenmayer, lic. en droit
Christian Felix, lic. en droit, avocat, Executive MBA HSG
Franziska Bur, lic. en droit, avocate, experte fiscale diplômée
Bruno Christen, expert-comptable diplômé

La Commission de placement

De gauche à droite :
Daniel Thoma, diplôme fédéral d'évaluateur immobilier, diplôme fédéral de courtier en immobilier
Raymond Rüttimann, diplôme fédéral d'agent fiduciaire en immobilier
Giorgio Engeli, MRICS, architecte diplômé EPF/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG

Index des illustrations

Pages 8-9 :
Ringstr. 30, Olten
Photo : Sarah Hürlimann, Neuheim

Pages 18-19 :
Birkenweg 61, Berne
Photo : Sarah Hürlimann, Neuheim

Pages 42-43 :
Badenerstr. 84-88b, Schlieren
Photo : Sarah Hürlimann, Neuheim

Page 46 :
Stettbacherhof, Dübendorf
Photo : Markus Bertschi, Zurich

Pages 62-63 :
Badenerstr. 84-88b, Schlieren
Photo : Sarah Hürlimann, Neuheim

Pages 68–69 :
Geissmattstr. 1, Lucerne
Photo : Sarah Hürlimann, Neuheim

Pages 76-77 :
Rue de l'Industrie 5, Fribourg
Photo : Sarah Hürlimann, Neuheim

Couverture et pages 2, 13, 17, 29, 35, 41, 57, 67, 75, 81 :
Hardstr. 23-43, Basel (LIVING FRAMES)
Photos : Markus Bertschi, Zurich
Couverture : Sarah Hürlimann, Neuheim

LIVING FRAMES dans le quartier bâlois de Gellert est considéré comme un développement de site particulièrement réussi sur le plan urbanistique et architectural. Le quartier, achevé fin 2022, comprend 67 appartements et ateliers habitables répartis dans trois nouveaux bâtiments ainsi que dans d'anciens hangars commerciaux réaffectés. L'ensemble résidentiel a récemment reçu la distinction « Gutes Bauen » décernée par les cantons de Basel-Ville et de Basel-Campagne.

Impressum

Responsabilité générale

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier
Culmannstrasse 99
8006 Zurich
+41 44 209 70 40
office@ecoreal.ch

Conseil et accompagnement en matière de création et de contenu

Dynamics Group AG, Zurich
Scharlachrot AG, Zurich

ECOREAL publie tous les trimestres des informations sur le cours de ses affaires. Les rapports trimestriels et annuels sont également disponibles en allemand et en italien. La version originale allemande est toujours celle qui fait foi.

ECOREAL
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Culmannstrasse 99, 8006 Zurich
Tél. +41 44 209 70 40, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch/fr/